

SCHLESWIG

„Ja, aber ...“ zur Therme Auf der Freiheit

Für das ambitionierte Stadtentwicklungsprojekt Auf der Freiheit gab es in der vergangenen Woche eine frohe Botschaft. Das Land Schleswig-Holstein stimmt einer Förderung der Kultur- und Gesundheitstherme mit 9,8 Mio. Euro unter der Bedingung zu, dass das authentische Thermal-konzept ohne Verwässerung, aber mit Anschluss an ein Vier-Sterne-Hotel mit mehr als 170 Zimmern umgesetzt wird.

„Die Therme ist der Schlüssel für unser Gesamtprojekt“, erklärt Volker Schlüschen. Umso glücklicher zeigt sich der Geschäftsführer des Team Vivendi, Entwickler des 350-Mio.-Euro-Stadtentwicklungsprojekts Auf der Freiheit in Schleswig (IZ 3/08), über die Nachricht von Jost de Jager. Der schleswig-holsteinische Wirtschaftsminister hatte, nach Lektüre einer extra in Auftrag gegebenen „Bäderstudie“ zu aktuellen Themen- und Wellnessbad-Konzepten in Schleswig-Holstein, eine Förderung der geplanten Kultur- und Gesundheitstherme in Schleswig in Aussicht gestellt.

Kannibalisierung ausgeschlossen

Der entscheidende Satz in der von der Arbeitsgemeinschaft Themata Freizeit- und Erlebniswelten Services, Potsdam, DSBG Sportstättenbetriebs- und Planungsgesellschaft, Herne, sowie Analytix, Kiel, erstellten Untersuchung lautet: „Eine Realisierung der Schleswig-Therme als Gesundheits- und Kulturtherme stellt ein deutliches Alleinstellungsmerkmal im Untersuchungsgebiet dar, sodass eine Kannibalisierung ausgeschlossen werden kann bzw. in nicht messbaren Größenordnungen stattfindet.“

Eine Kannibalisierung hatten insbesondere die Betreiber der 2007 nach Modernisierung für 14 Mio. Euro – darunter 7 Mio. Euro Fördergelder – eröffneten Fördelandtherme in Glücksburg befürchtet und die Schleswiger Planungen angefochten. Obwohl bereits Dietrich Austermann den Schleswiger Entwicklern 2008 eine Förderungszusage gegeben hatte, mochte sich de Jager nicht ohne weiteres dem Urteil seines Vor-Vorgängers im Amt des Wirtschaftsministers anschließen.

De Jager hatte bereits als Staatssekretär eine empfindliche Schlappe einstecken müssen, als dem von ihm geförderten Science Center an der Höm in Kiel seitens der Landesregierung 2009 die Fördermittel versagt worden waren. Mit der Studie sichert sich de Jager ab und macht die Förderung von den hier formulierten Erfolgsbedingungen für die Therme abhängig. U.a. müsse eine „in-



Die Penthouse-Wohnungen in den Strandhäusern an der Schlei kosten bis zu 700.000 Euro. Rechts erste „Fischerhäuser“.

Bild: Schlüschen

stitutionalisierte Anbindung an eine Vier-Sterne-Hotellerie inklusive Appartementbetrieb“ gelingen. Mit den lokalen Hotels soll vereinbart werden, dass 50% der Hotelgäste die Therme besuchen – was der Quote vergleichbarer Resorts entsprechen würde. Zentrales Element ist nach Ansicht der Autoren zudem die Fokussierung auf die Zielgruppen „Anspruchsvolle Genießer“ sowie „Best Ager“ und dementsprechend auch eine räumliche Trennung der Therme vom geplanten Sportbad.

Hohe Anforderungen

Unter diesen Voraussetzungen erwarten die Spezialisten etwa 190.000 Besucher im Jahr. Die in Schleswig prognostizierten 260.000 Gäste können nur erreicht werden, wenn in einem 60-Minuten-Radius eine Aktivierungsquote für die Therme erreicht wird, die dem bundesdeutschen Schnitt entspricht – „und wenn es gelingt, bis Hamburg auszustrahlen“. Zuvor hatten die Forscher ermittelt, dass Schleswig-Holsteiner

unterdurchschnittlich begeisterte Thermen- und Badbesucher sind.

Schlüschen ist vom Erfolg überzeugt. „So etwas gibt es im ganzen Norden nicht und ist absolut der richtige Weg für die Tourismusförderung.“ Vorbild für die Schleswiger Therme ist die 1999 eröffnete Toskana-Therme im thüringischen Bad Sulza, die nach Betreiberankunft seit Jahren erfolgreich sein soll.

Hotel mit 170 Zimmern

Wohlgestimmt aufgenommen wurde die grundsätzliche Förderzusage auch in Emden. „Wir freuen uns sehr über diese Entscheidung“, so Arne Mundt, Regionaldirektor Ostsee bei Upstalsboom. Die Upstalsboom Hotel + Freizeit steht als Entwickler und Betreiber des zur Therme nötigen Hotels und einer Ferienwohnanlage bereit. Die Projektmanagementgesellschaft EPS plant, rund 50 Mio. Euro je zur Hälfte in ein 4-Sterne-Superior-Hotel sowie 130 Ferienwohnungen zu investieren. Nicht so glücklich ist

Mundt hingegen mit der Bedingung de Jagers, das Hotel mit mehr als 170 Zimmern bauen zu sollen. „Jeder hat das Recht auf seine eigene Meinung. Ein Hotel an diesem Standort stößt mit 170 Zimmern bereits an die Grenze des wirtschaftlich Machbaren – zumal sich das Gesamtprojekt ja noch in den Startlöchern befindet.“ Der Regionaldirektor erwartet die meisten Gäste aus Nordrhein-Westfalen sowie Hamburg und Niedersachsen.

Dänische Schule seit 2008

Aus der Perspektive von Schlüschen ist das Projekt aus den Startlöchern bereits heraus. Die Hälfte des 56 ha großen Areals wurde für rund 5 Mio. Euro bereits erschlossen. Fast 65 Mio. Euro investierte die private Stiftung des dänischen Reeders Mærsk McKinney Møller in die dänische Schule auf dem Areal, die im September 2008 eröffnet wurde. Bereits seit Ende 2006 ist der Förderverein Cultura Vivendi aktiv, der mit der Casa Cultura, dem früheren Soldatenheim so-

wie Offiziers-Casino, Raum für kulturelle und künstlerische Aktivitäten bietet. Einige der Kasernenbauten stehen Künstlern kostenfrei zur Verfügung. Aktiv sind auch ein Heilkundeinstitut und ein Zen-Zentrum, die ebenfalls in Bestandsgebäuden unterkommen. Geplant ist im Weiteren eine Marina mit insgesamt 250 Liegeplätzen. Die Anwohner des künftigen Binnenhafens haben einen eigenen Anleger.

Aus dem Projekt Auf der Freiheit hat sich Renko Schmidt wieder zurückgezogen. Der frühere Gesellschafter der Buss Group, Hamburg, die sich zwischenzeitlich als Investor von Marina und hafennahen Wohnungen in Schleswig engagieren wollte, war nach dem Ausstieg der Buss Group 2008 selbst als Entwickler in das Projekt eingestiegen. „Renko Schmidt ist nicht mehr im Team“, erklärte PR-Frau Barbara Schäckel auf Nachfrage der Immobilien Zeitung. „Die lange Thermen-Diskussion war ihm zu riskant.“ Wie viele andere sei auch er davon ausgegangen, dass die Landesregierung ob der prekären Haushaltslage und der kontroversen politischen Diskussion von einer Förderung der Therme absehen werde. „Die konkrete Umsetzung der Marina kann erst jetzt wieder ins Auge gefasst werden, da die Förderung der Therme eine wesentliche Voraussetzung für die Bereitschaft der Investoren zum Ausbau der Marina ist.“

Weitere Bausteine sind ein ambulanter Pflegedienst, ein Housekeeping-Service, ein Waldorf-Kindergarten, ein Mehrgenerationen-Projekt, Cafés und Restaurants. Entstehen soll ein „ganzheitliches, generationsübergreifendes Lebens- und Wohnprojekt“.

40 Wohnungen im Bau

1.200 Menschen in 700 Wohneinheiten sollen einmal den neuen Stadtteil bevölkern. Aktuell sind 40 Wohnungen des ersten Bauabschnitts im Bau. „Wir haben 25 Wohneinheiten verkauft“, so Schlüschen. Darunter Holm-Häuser, das sind 110 m² große Doppelhaushälften, die ab 200.000 Euro zu haben sind, doch auch Penthouse-Wohnungen mit 170 m² Wohnfläche direkt am Strand für stattliche 700.000 Euro. „Es ist nicht allein die Lage der Wohnungen“, erklärt der Geschäftsführer. „Gefragt ist das Gesamtkonzept. Wir haben Antworten für fast alle demografischen Probleme.“

Die kann Schleswig gut gebrauchen, denn der Stadt droht ohne neue Impulse ein Einwohnerrückgang von fast 10% innerhalb der nächsten zehn Jahre. 900 Wohnungen stehen leer – wengleich eher im Plattenbau-segment. Da sind die Zuzüge aus Hamburg, Berlin oder dem Ruhrgebiet herzlich willkommen. (ff)