

## Priwall Waterfront – Ein exklusives Ferienresort entsteht!

Einblicke und Hintergründe zu einem nicht unumstrittenen Großprojekt auf dem Priwall

**M**it Priwall Waterfront werde eine Ecke Lübecks wach geküsst, deren Potential man lange unterschätzt habe, stellte Lübecks Bürgermeister Bernd Saxe am 12. Oktober 2015 anlässlich der Grundsteinlegung für das Projekt Priwall Waterfront fest. Im Rahmen der Neuordnung des nördlichen Priwalls ist vorgesehen, die vorhandene Infrastruktur des bereits historisch genutzten Urlaubsareals durch ein vielfältiges, insbesondere auf Familien ausgerichtetes Angebot an Urlaubs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen zu ergänzen. Hierzu werden in den nächsten Jahren umfangreiche Bauvorhaben realisiert. Das markanteste dieser Projekte ist das Ferienresort Priwall Waterfront.

10 Jahre Planungsarbeit stecken in dem 150 Millionen-Euro-Projekt, das an jenem Herbsttag mit einem Spatenstich auf den Weg gebracht wurde. Für Sven Hollesen war es ein ganz besonderer Tag und ein ganz besonderes Projekt. 8.400 Ferienhäuser hatte der auf die Entwicklung und Realisierung von Feriendörfern spezialisierte Däne bereits errichtet. Kein Projekt hatte jedoch eine vergleichbare Größe, keines eine vergleichbare Komplexität. Und kein Projekt hatte auch einen vergleichbaren Vorlauf.

Sven Hollesen realisiert mit Priwall Waterfront ein außergewöhnliches, exklusives Ferienressort inmitten eines äußerst attraktiven, aber auch sensiblen Natur- und Erholungsraums. Der Standort an der Travemündung erschien ihm geeignet die Bedürfnisse, Wünsche und Erwartungen unterschiedlichster Zielgruppen befriedigen zu können: Die Weite der Lübecker Bucht mit ihren breiten, natürlichen Stränden im Osten, dazu die einsame Natur der Pötenitzer Wiek sowie das Natur- und Vogelschutzgebiet „Südlicher Priwall“ erlauben Ruhe und Entspannung. Der Norden des Priwalls bietet dagegen vor allem eins: Erlebnismomente! Zum Greifen nah sind die

großen Fährschiffe auf ihrem Weg nach Skandinavien. Jenseits der Trave am Skandinavien-Kai und im Fischereihafen herrscht rege Betriebsamkeit. Dazu das pulsierende Leben in der Vorderreihe. Diesseits der Trave prägt die Viermastbark „Passat“, sowie eine nach ihr benannte Marina das Bild.

Mit Priwall Waterfront werden nun weitere Erlebnismomente hinzukommen. Zentrale Bedeutung wird der sogenannten Erlebnispromenade zukommen über die das ganze Resort erschlossen wird. Sie beginnt an der Nordermole, führt entlang des Passathafens und endet am Anleger der Priwall-Fähre. Alle Wohn- und Erlebnisbereiche werden über diese Promenade miteinander verbunden. Gastronomie, moderne Shops und touristische Einrichtungen wie Ostseestation, Beachclub, Indoorspielhalle und Adventure Golfplatz sollen Gäste bei jedem Wetter begeistern.

Entlang der „Erlebnispromenade“ werden landseitig wie Perlen an einer Perlenschnur drei-geschossige sogenannte Promenadenvillen mit Staffelgeschoss im Stil einer zeitgemäßen Bäder-Architektur ihren Platz finden. Jede Villa wird bis zu 10 Ferienwohnungen aufnehmen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 52 und 96qm. Ein raffinierter Zuschnitt sorgt für Weitläufigkeit. Große Loggien zur Trave hin erlauben einen unmittelbaren Wasserblick. Lediglich eine Promenadenvilla an der Spitze der Mole wird zur Ostsee hin ausgerichtet. Hier werden 5 Ferienwohnungen und ein hochwertiges Fischrestaurant angesiedelt. Die

modernen, urbanen Villen werden massiv gebaut und mit Holz verkleidet. Hochwertige Baustoffe, warme Farbtöne, viel Glas sowie offene Terrassen bzw. großzügige Balkone sollen eine helle und behagliche Atmosphäre vermitteln. Alle Promenadenvillen werden über Sauna, Whirlpool, Dampfbad, Regendusche, Bio-Kamin, Flachbildschirm, Aufzug sowie Einbauküche mit Kochinsel, Geschirrspüler, Mikrowelle und komplette Küchenausstattung verfügen.



Von links nach rechts: Investor Sven Hollesen, Georg Konermann-Dall und Ingo Siegmund (Foto: ...)



Dünenvilla II mit 10 Ferienwohnungen. Abseits der Promenadenvillen und scheinbar zufällig in eine Dünenlandschaft eingefügt entstehen sogenannte Dünenvillen - schicke Rückzugsorte für Menschen die Ruhe und Entspannung suchen. Die Villen sind im Strandhausstil gehalten und haben ein markantes Schmetterlingsdach. (Quelle: Planet Haus)

In die lange Reihe der Promenadenvillen wird ein Tagungshotel eingefügt. In 4 Sälen werden bis zu 240 Personen Platz finden. Für übernachtungswillige Tagungsgäste stehen 86 Zimmer bereit. 2 Gastronomiebetriebe werden in Erdgeschoss angesiedelt.

Wasserseitig werden darüber hinaus an exponierten Standorten 4 Sonderbauten mit außergewöhnlichen Grundrissen entstehen. Sonderbau 1 besteht aus einem auf Stelzen ruhendem Baukörper, der ebenerdig durch 2 Glaspavillons ergänzt wird. Sonderbau 2 wird eine Mikro-Brauerei aufnehmen. Bei den nahezu identischen Passatvillen 3 und 4 ruht ein Teil des Baukörpers auf einer von Stützen gehaltenen Plattform. Die oberen Geschosse sind dabei gegenüber den unteren verschoben. Alle Sonderbauten haben einfache, kubische, teilweise aufgestellte Formen, aufgelockert durch unterschiedlich hervortretende Balkone, eine horizontale Fassadengliederung mit Öffnungen sowie eine Außenverkleidung mit gekanteten Blechen. Die Außenverkleidung sorgt für einen abwechslungsreichen Eindruck und bildet gleichzeitig einen Kontrast zu den hellen Holztönen der Promenadenvillen.

Abseits der Promenadenvillen und scheinbar zufällig in eine Dünenlandschaft eingefügt entstehen sogenannte Dünenvillen - Rückzugsorte für Menschen, die Ruhe und Entspannung suchen. Die im Strandhausstil gehaltenen Dünenvillen werden über ein markantes Schmetterlingsdach verfügen und ausschließlich über Holzstege erreichbar sein. Einige der dreigeschossigen Villen werden 5, andere 10 Ferienwohnungen beherber-

gen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 19 und 108 qm. Warme Farbtöne, viel Holz, große Fenster sowie offene Terrassen und Balkone sollen für Behaglichkeit und Strandfeeling sorgen.

Hinter den Promenadenvillen ist eine Parkpalette geplant, die Ferienhausgästen offen steht. Ebenfalls dort angesiedelt werden eine Indoorspielhalle und eine Adventure-Golf-Anlage.

Die Anlage wird komplettiert durch eine Bootshalle eines Seglervereins, eine Seglermesse sowie Duschen und Toiletten. Auch das Büro des Hafenmeisters wird dort zu finden sein.

## Chronik des Projektes

### Phase 1, 2006: Planungsbeginn, 2006 – 2008: Zunächst viel Rückenwind

Die nüchterne Beschreibung des geplanten Bauumfangs lässt nur unzureichend den dahinter stehenden Planungsumfang erkennen. Priwall Waterfront ist jedoch das Ergebnis eines 10 Jahre andauernden Planungs- und Abstimmungsprozesses. Wäre es nach Hollesen gegangen, hätte das Projekt schon viel früher realisiert werden können, ja müssen. Stattdessen gab es unzählige Verzögerungen.

Zunächst konnte der Investor das Projekt noch mit Rückenwind vorantreiben. Seine Visionen wurden dankbar aufgenommen. Die Infrastruktur auf dem Priwall galt in jener Zeit als in die Jahre gekommen, die Potentiale als nicht ausgereizt. Mit seinen 3.000 Betten rangierte Travemünde auf einer Stufe mit Dahme und Kellenhusen. Tourismusexperten warnten vor dem bevorstehenden Wettbewerb der Ostsee-Ferienorte untereinander. Andere Destinationen schienen Travemünde den Rang abzulaufen. Insbesondere das Erstarken der mecklenburgischen Seebäder bereitete Kopfschmerzen. Wollte man Boden gut machen, musste man reagieren. Sven Hollesen hatte mit einer kleinen Ferienhausanlage auf dem Priwall bereits gezeigt wie es geht. Erste Pläne zu Priwall Waterfront sahen eine Ferienhausanlage mit 4-Sterne-Hotel, Schwimmbad und Hafen- sowie Dünen- villen vor. Darüber hinaus waren eine Flaniermeile, eine Ladenzeile sowie eine Indoorspielhalle angedacht.

Ein erster Meilenstein war der Erwerb von 70.000 qm Land durch die Priwall Waterfront AG, festgeschrieben in einem Kaufvertrag vom 20. Dezember 2007. Der Kaufvertrag sollte seine Wirksamkeit erst mit dem Satzungsbeschluss der Bürgerschaft entfalten. Die Promenade, die Straßen und Wege im Gebiet sollten in öffentlicher Hand bleiben. Die Aufstellung des B-Planes 33.05.00 „Priwall Waterfront“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurden mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18. Februar 2008 eingeleitet.

## Phase 2, 2008 – 2010: Phase des Gegenwindes

In der Folgezeit flaute der Rückenwind merklich ab. Der Projektentwickler sah sich immer häufiger auch Gegenwind ausgesetzt. In der Bevölkerung regte sich Widerstand. Die angedachte Bebauung wurde als zu massiv und unverhältnismäßig empfunden. Kritisch wurden die Eingriffe in die Natur, in natürliche Lebensräume und insbesondere auch die Vernichtung ökologisch wertvollen Waldes gesehen. Dazu wurden Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete „Traveförde“, die Verdrängung alteingesessener Sportvereine sowie sonstiger Nutzer befürchtet. Ungeachtet dessen gab es auch Befürworter. Sie erhofften sich neue Impulse, frischen Wind und eine Aufwertung des Priwalls.

Derweil liefen die Verhandlungen und Abstimmungen zwischen Hollesen und der Verwaltung weiter. Die Politik signalisierte Unterstützung. Die meisten Fraktionen standen hinter dem Projekt. Die Reaktionen vom Priwall wurden allerdings aufmerksam verfolgt. Hollesen zeigte sich kompromissbereit und stellte die Reduzierung der Bruttogeschossfläche, die Reduzierung der durchschnittlichen Gebäudehöhe sowie die Reduzierung der Betten in Aussicht. Zudem sollten die Baukörper besser an die Örtlichkeiten angepasst werden.

Den Kritikern waren diese Absichtserklärungen zu vage. In der Folge wurde 2009 der Widerstand organisiert und in Opposition zum Projekt Priwall Waterfront die Bürgerinitiative behutsame Priwallentwicklung e.V. (BiP) gegründet. Die BiP wollte zeigen, dass es auch anders geht und erarbeitete ein Alternativkonzept. Dazu wurde zunächst ein Leitbild für den Priwall entwickelt. Kern dieses Leitbildes war eine auf Langfristigkeit angelegte naturnahe Entwicklung des Priwalls – auch im touristischen Be-

reich. Die besondere Halbinsellage, die Geschichte, die attraktiven naturräumlichen Gegebenheiten, die Existenz seltener Tier- und Pflanzenarten sowie die Möglichkeit zur unmittelbaren Naturerfahrung wurden als prägende Merkmale identifiziert und in ihrer Kombination als einmalig an der deutschen Ostseeküste bewertet. Für die BiP eröffneten diese Merkmale die Chance, den Priwall langfristig zu einer Modellregion für nachhaltige Entwicklung im Tourismus sowie in weiteren Bereichen (Naturschutz, Klimaschutz, Energie und Verkehr) zu entwickeln.

Das Leitbild war Grundlage für ein Entwicklungskonzept, das von Oktober 2009 bis April 2010 konkretisiert wurde. Dieses Konzept zielte darauf ab, ein diversifiziertes Beherbergungsangebot für unterschiedliche Einkommensgruppen zu schaffen, die Wettbewerbsfähigkeit der Gastronomie mit einer umfassenden Qualitätsoffensive zu stärken, neue zielgruppengerechte, saisonverlängernde und ausschließlich nachhaltige Tourismusangebote zu entwickeln, eine nachhaltige Verkehrsentwicklung und -lenkung sicherzustellen, die infrastrukturelle Ausstattung zu verbessern, natürliche Ressourcen und Lebensräume auf dem Priwall langfristig zu sichern bzw. zu erhalten sowie das soziale Miteinander und die Bürgerpartizipation zu fördern.

Mit dem Passathafen und dem ehemaligen Gelände des Priwall-Krankenhauses wurden zwei räumliche Entwicklungsschwerpunkte in den Fokus genommen. Der Passathafen sollte zu einem Wohn-, Sport- und Erlebnishafen mit attraktiver Promenade entwickelt werden. Vorgesehen war eine maximal dreigeschossige Bebauung. 22 Einheiten mit ca. 500 Betten sollten entstehen, 2/3 als Miet- und Eigentumswohnungen, 1/3 als Ferienwohnung.

Der Krankhauskomplex wiederum sollte zum Naturerlebnis-, Urlaubs- und Bürgerzentrum entwickelt werden. Eine Jugendherberge, ein Bio-Hotel sowie Kitaplätze auch für Gäste waren angedacht. In Kooperation mit der Ostseestation, dem Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer e.V. sowie dem BUND sollte ein Umwelt-Edutainment- und Informationszentrum entstehen.

Das BiP-Konzept wies signifikante Unterschiede zum Waterfront-Konzept auf: Prägnant waren ein geringerer Flächenverbrauch (10.000 qm gegenüber 70.000 qm bei Waterfront) eine geringere Baumasse, in der Folge eine geringere Versiegelung, eine ressourcenschonende Bebauung

sowie der Erhalt vorhandener Naturräume. Zudem hätten alle Nutzer ihre angestammten Plätze weiter nutzen können.

Im Frühjahr 2010 wurde das Konzept der BiP nebst Finanzierungs- und Verkehrskonzept zur Diskussion gestellt. Unterstützung fand es in den Reihen der Grünen und Linken. Die konservativen Parteien verhielten sich wohlwollend bis abwartend. Ebenso hielten es lokale Verbände und Vereine. In der Bevölkerung wurde das Alternativkonzept intensiv diskutiert und fand Befürworter. Für Sven Hollesen stellte es indes keine wirkliche Alternative dar. Zu unterschiedlich waren Zielsetzung, Ausrichtung und Ausgestaltung der Konzepte. Beide erschienen nicht kompatibel. Ein Zusammengehen mit der BiP war für Hollesen kein Thema.

### Phase 3: 10 – heute: mäßiger Rückenwind

#### 2010

Das Waterfront-Projekt wurde derweil weiter entwickelt und durchlief die politischen Gremien. Auch die BiP war bemüht, Ihr Konzept voranzubringen. Ein ums andere Mal setzte sie sich mit dem Waterfront-Konzept auseinander: Gebäudehöhen, Sichtachsen, Fährchaos sowie Natur- und Landschaftsschutz waren Punkte, die problematisiert wurden. Die Diskussion verlief sachlich, zuweilen auch emotional. Da reichte eine kleine, nicht durchgezogene Linie auf einer Projektskizze, die in einer öffentlichen Veranstaltung gezeigt wurde, um eine hitzige Diskussion zu entfachen. Sollte es Bereiche geben, die nicht öffentlich zugänglich sein werden? Die Gelegenheit konnte geklärt werden. Es waren aber jene kleinen Nadelstiche, die immer wieder Projektverzögerungen zur Folge hatten. Vieles musste juristisch geprüft werden.

Auf Antrag der Bürgerschaft befasste sich auch die Verwaltung mit dem Alternativ-Konzept. Dort konnte sich das Konzept letztlich nicht durchsetzen und wurde als nicht umsetzungsfähig eingestuft. Gründe gab es viele, auch formale. So war ein finanziell und inhaltlich verantwortlicher Projektentwickler, der haftbar wäre und die gesamte Finanzierung der Planung, der Bauvorbereitung, der Realisierung und der späteren Vermarktung sowie den dauerhaften Betrieb gewährleistet, nicht benannt worden. Auf Seiten der BiP gab es allerdings einen Projektentwickler und Baubetreuer, der Baugemeinschaften zusammenführt, aber eben keinen verant-





wortlichen Investor wie es Sven Hollesen einer war. Zudem waren einige wesentliche Berechnungs- und Kalkulationsgrundlagen wie Bodenwerte, Erschließungs- oder Planungskosten nicht hinreichend genug eingearbeitet worden. Die Bürgerinitiative als gemeinnütziger Verein werde nicht in der Lage sein, in einen entsprechenden Kaufvertrag einzutreten und die weitere Planung und Entwicklung des Priwalls zu übernehmen. Abschließend wurde empfohlen an allen bisher gefassten Beschlüssen der Bürgerschaft festzuhalten, die Diskussion um das Konzept der BiP zu beenden, die Aufstellung des Bebauungsplanes konstruktiv voranzutreiben bzw. das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes abzuschließen. Das Alternativkonzept steckte damit in der Sackgasse.

## **2011**

Die BiP gab nicht auf und erhöhte den Druck. Im April 2011 wurde ein Kooperationsbündnis der Priwall-Vereine gebildet. Ein Manifest wurde veröffentlicht, in dem die Unterzeichner auf ihre Bedürfnisse, aber auch auf die Projektfolgen hinwiesen. Die Dimensionierung, die Gebäudehöhen, Häuser auf Stelzen und schwimmende Bühnen als Hindernis im Hafen wurden problematisiert. Nicht hinnehmbar sei die bevorstehende Schließung von Camping-Platz und Kanuten-Gelände sowie die weit abgelegenen Parkplätze. Verwaltung und Politik sollten Rücksicht auf die Priwallner nehmen. Die Verwaltung wurde ein weiteres Mal aufgefordert sich ernsthaft und intensiv mit dem BiP-Konzept auseinander zu setzen.

Priwall Waterfront entwickelte sich immer mehr zum Projekt in der Warteschleife. Bereits 2011 wurde klar, dass frühestens 2014 Baurecht bestehen könne. Der Bebauungsplan war immer noch in Bearbeitung. Viele bereits vorliegende Gutachten mussten aktualisiert werden. Es gab auch gute Nachrichten: Den Seglern wurde eine neue Halle, den Kanuten eine neue Fläche jeweils an einem neuen Standort in Aussicht gestellt.

## **2012**

Die Planungen wurden weiter konkretisiert. Als weiteres Alleinstellungsmerkmal wurde ein mit den beiden Priwall-Fähren verbundener

Rundwanderweg angedacht, der die beiden Trave-Promenaden zu einer Erlebnispromenade verbindet. Im Ideenpool befand sich zudem eine halbkreisförmige, schwebende Hängebrücke für die Kohlenhofspitze.

## 2013

Auch im 7. Jahr nach Planungsbeginn hielt Sven Hollesen unbeirrt an seinen Plänen fest. Baurecht wurde ihm für Herbst 2014 in Aussicht gestellt. Die Mehrzahl der Parteien stand hinter dem Projekt. Die Grünen lehnten es weiterhin ab. Weder Befürworter noch Gegner kannten bislang jedoch die konkrete Ausgestaltung des Projektes. Erst ein im Jahre 2013 durchgeführter Architektenwettbewerb ließ die Konturen des Projektes deutlich werden. 8 Büros waren beteiligt. Ein Siegerentwurf sollte am 6. September 2013 gekürt werden. Es gelang jedoch keinem Entwurf „durchgehend eine städtebaulich überzeugende Antwort auf das Areal am Passathafen zu geben“, erläuterte Stadtplaner Karsten Schröder die Entscheidung, gleich 3 Entwürfe als Sieger zu küren. Diese sollten später zu einem Gesamtkonzept zusammengeführt werden.

Das Hamburger Büro eins:eins war mit seinem Entwurf der dreigeschossigen Promenadenvillen mit Staffelgeschoss erfolgreich. Eine zeitgemäße Bäder-Architektur mit zur Trave ausgerichteten Loggien, viel Holz und einem raffinierten Zuschnitt überzeugten.

Das ebenfalls aus Hamburger stammende Büro DFZ wusste mit seinen Dünenvillen zu überzeugen. Die dreigeschossigen Gebäude mit markantem „Schmetterlingsdach“ werden 5 bzw. 10 Ferienwohnungen unterschiedlicher Größe und Zuschnitts beherbergen. Diese Villen werden in die Dünenlandschaft eingebettet.

Die Lübecker GPK Architekten sind mit ihrem Gestaltungskonzept zur Promenade am Gesamtkonzept beteiligt.

Die Reaktionen auf das Gesamtkonzept fielen unterschiedlich aus. Kritiker bemängelten die Standortvariabilität der Entwürfe. Man könne so etwas überall realisieren, wurde argumentiert. Der Priwall- oder auch der Seebadbezug würde fehlen. Die Befürworter stellen den Zeitgeist, Modernität und Funktionalität heraus.

## **2014**

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung am 16. Dezember 2013 den am 18. Februar 2008 gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bauabzugsplan 33.05.00 – Priwall Waterfront – bekräftigt und eine Neuabgrenzung des Teilbereiches I beschlossen. Dieser Teilbereich schloss nun neben den Flächen rund um den Passathafen auch Wasserflächen des Passathafens selbst mit ein. Der bisher im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses von 2008 gelegene Bereich des Kohlenhofkais bildet zusammen mit dem Bereich um das geplante Hotel den Teilbereich 2. Hierzu sollte ein B-Plan-Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

Im Februar 2014 fand eine öffentliche Info-Veranstaltung auf dem Priwall statt. Im Juli 2014 wurde der B-Plan-Entwurf öffentlich ausgelegt. Insgesamt 600 Stellungnahmen wurden abgegeben. Die BiP bereitere derweil ihren eigenen Widerspruch vor. Notfalls sollte der Klageweg beschritten werden. In der Kritik standen die Gebäudehöhen aber auch die genehmigte Gebäudepositionierung an der Waldgrenze.

## **2015**

Im Juli 2015 wurde bekannt, dass Hollesens PLANET-Gruppe sowie die Deutsche Immobilien eine Kooperation zur Planung, Realisierung und Vermarktung eines Ferienapartmenthauses auf dem ehemaligen Aqua-Top-Gelände in Travemünde eingegangen sind. Durch diese Maßnahme wurde ein Schwimmbad in der Anlage Priwall Waterfront entbehrlich. Gäste der PLANET-Projekte Priwall Waterfront und Priwall Strand können den öffentlich zugänglichen SPA-Bereich der neuen Anlage mit Schwimmbad, Fitnessbereich sowie Saunalandschaft nutzen.

Im August 2015 präsentierte die BiP ein Modell der Waterfront-Anlage im Maßstab 1:750. Es sollte Dimensionen verdeutlichen und Gebäudehöhen im Verhältnis zu ausgewählten Objekten zeigen.

Die Beschlussfassung zum B-Plan „Priwall-Waterfront“ war auf den 24. September 2015 terminiert worden. Eine Mehrheit für das Projekt zeichnete sich ab. Zur Bürgerschaftssitzung brachte die Fraktion der Grünen nochmals Anträge ein. Gefordert wurde die Geschossanzahl auf 3 Voll-

geschosse zu begrenzen, angrenzende Wald- und Dünenflächen zu erhalten, auf Sonderbauten zu verzichten und den Radwanderweg über die Promenade zu führen. Die Finanzierung, die Ökologie und Nachhaltigkeit sowie Ästhetik des Projektes wurden nach wie vor kritisch gesehen. Die Anträge fanden keine Mehrheit und wurden abgelehnt. Der B-Plan Priwall Waterfront wurde mit großer Mehrheit beschlossen. Sven Hollesen hatte Baurecht. Nach Neun Jahren! Ein langer Weg! Viele Mitglieder der Bürgerschaft würdigten in ihren Redebeiträgen Hollesens Mut, Ausdauer und Entschlossenheit das Projekt fortzuführen.

Die feierliche Grundsteinlegung vor 250 Gästen erfolgte einige Tage später am 12. Oktober 2015. Für Bernd Saxe ist das Projekt ein Schritt nach vorne, ein Schritt der dazu beitragen könnte dem für 2020 angepeilten Ziel, 2 Millionen Übernachtungen realisieren zu können, näher zu kommen. 315.000 zusätzliche Übernachtungen pro Jahr sollen mit Priwall Waterfront realisiert werden.

## 2016

### Die Sonderbauten

Anfang 2016 wurde ein Architektenwettbewerb für 4 Sonderbauten durchgeführt. Gesucht wurden architektonisch auffällige, außergewöhnliche Gebäude - sogenannte Eyecatcher - die in exponierter Lage den Promenadenvillen vorgelagert werden. 7 Büros beteiligten sich. Die Entscheidung für Sonderbau 1 fiel am 08. Januar 2016. Der 1. Preis ging an das Büro Kornemann + Siegmund Architekten GmbH aus Lübeck und Hamburg. Ihr Entwurf eines spektakulär auf 6 Meter hohen Stelzen ruhenden Baukörpers mit ebenerdig eingeschobenem Glaspavillon überzeugte. Weit auskragende Balkone lockern den ansonsten recht kompakten kubischen Baukörper auf. In Rottönen gehaltene gekantete Bleche dominieren die Außenverkleidung. „Dieses Gebäude setzt Maßstäbe“, war sich Jürgen Böge, Vorsitzender des Gestaltungsbeirates, anlässlich einer Beiratssitzung sicher. Der 1. Sonderbau sollte Basis für alle weiteren sein. Einen „Architektur-Zoo“ wollte man vermeiden. Gedacht war an eine „kleine Gruppe von Geschwistern“ oder eine „Symphonie in verschiedenen Tonlagen“.



Die Entscheidung für die Sonderbauten 2,3 und 4 fiel am 17. März 2016. Und wieder wusste das Büro Konermann + Siegmund Architekten zu überzeugen. Der eigene Entwurf wurde in Varianten neu interpretiert. Das Gestaltungsprinzip blieb erhalten: Einfache, kubische, teilweise „aufgestelzte“ Formen, aufgelockert durch unterschiedlich hervortretende Balkone, dazu eine horizontale Fassadengliederung mit Öffnungen sowie eine Außenverkleidung mit gekanteten Blechen in Rottönen.

Sonderbau 2 stellt durch die Nutzung als Erlebnisbrauerei und die daraus resultierende Zwei-Geschossigkeit eine Besonderheit dar. Eine zur Promenade hin gestaltete Glasfront gewährt Einblicke auf die Kessel im Sudhaus. Die Sonderbauten 3 und 4 sind nahezu identisch. Jeweils drei obere Geschosse werden gegenüber den unteren beiden verschoben. Die unteren bilden eine feste, Uferkante und Promenade verbindende Basis,



Im Vordergrund die Passat, unmittelbar an der Wasserkante die 4 Passatvillen, Sonderbau 1: Stelzenhaus, Sonderbau 2: die Mikrobrauerei, Sonderbauten 3 und 4: Passatvillen mit markantem Baukörper. Die Passatvillen befinden sich unmittelbar auf der Erlebnispromenade. Entlang der Erlebnispromenade landseitig stehen die Promenadenvillen. Der größere Baukörper in der Mitte der Promenadenvillen: das Tagungshotel. Hinter den Promenadenvillen links ist die große Parkpalette zu sehen sowie die Indoorspielhalle mit der Adventure-Golf-Anlage. Rechts davon, etwas zurückliegend angeordnet befinden sich die Dünenvillen.  
(Quelle: Planet Haus)

die oberen ruhen auf einer von Stützen gehaltenen Plattform. Während Sonderbau 1 noch eine leidenschaftlich geführte Diskussion über Ästhetik am Bau auslöste, blieben entsprechende Reaktionen bei den anderen Sonderbauten aus.

## Das Tagungshotel

Am 19. September 2016 nahm das Projekt eine weitere Hürde. Nach drei vergeblichen Anläufen erteilte der Gestaltungsbeirat die Freigabe für das Tagungshotel „Slow Down“. Der Hotelkomplex wird sich als weiterer Projektbaustein in die Reihe der Promenadenvillen einfügen. Mit neuen Konzepten möchte Hollesen Maßstäbe im Tagungsgeschäft setzen, Tagungsteilnehmer begeistern und die Nebensaison beleben.

Sobald seine Pläne für ein Hotel an der Kohlenhofspitze konkret werden, wird Sven Hollesen ein weiteres Mal im Gestaltungsbeirat vorstellig werden. Das Areal hat er bereits erworben. Aktuell wird ein Betreiber gesucht. Ist der gefunden, wird ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Auch hier deutet sich Widerstand an: Die Hafenwirtschaft möchte sich die Option auf Verbreiterung der Trave offen halten. Ein Hotel würde diese Plänen durchkreuzen.

Aktuell kann der Investor mit dem Verlauf der Dinge zufrieden sein: Seit September 2015 hat er Baurecht. Auf der Baustelle geht es voran. Die Seglerhalle sowie eine erste Parkpalette sind so gut wie fertig. Richtfest feierte man kürzlich im Hafenmeistergebäude. 2 Promenadenvillen stehen im Rohbau, bei 3 weiteren stehen erste Mauern. Die Arbeiten sind im Plan. Es ist absehbar, dass erste Bauabschnitte im Frühjahr 2017 eröffnet werden können. Die Gesamtanlage soll dann 2018 für Feriengäste zugänglich sein.

Während Hollesen eine Hürde nach der anderen nahm, herrschte im Lager der Bürgerinitiative behutsame Priwallentwicklung e.V. (BiP) Katerstimmung. Das traditionelle BiP-Fest wurde abgesagt. „Es gibt nichts zu feiern“, hieß es. Der Ausstieg des Landschaftspflegevereins Dummersdorfer Ufer e.V. (LPV) aus dem Bündnis der Kritiker hatte die Möglichkeiten zur Einflussnahme auf das Verfahren deutlich begrenzt. Von Anfang an hatte sich die BiP den Klageweg als Option offen gehalten. Ein Normenkontrollverfahren wäre denkbar gewesen. Nach Lage der Dinge schien eine Klage im Bereich des Natur- und Umweltrechts erfolgsversprechend. Die BiP selbst war aber nicht klageberechtigt, weil nicht betroffen. Der Landschaftspflegeverein sollte und wollte als Klageberechtigter in Erscheinung treten. Im letzten Moment zog er die Verfahrensvollmacht wieder zurück. Man glaubte nicht mehr daran, noch etwas ändern zu können, nachdem die politische Diskussion um den B-Plan beendet war. Für den Landschaftspflegeverein ging es auch um Schadensbegrenzung. Und die sah man eher in einer Kooperation mit dem Projektentwickler und den beteiligten Behörden, als in einer Opposition zu ihnen. Das Verhältnis zwischen BiP und Landschaftspflegeverein war in der Folge angespannt. Bei den Unterstützern der BiP war die Enttäuschung groß. Sie hatten mit ihren Spenden eine Klage erst ermöglicht.

Inzwischen ist es ruhig geworden auf dem Priwall, auch bei der BiP. Die Euphorie der ersten Jahre die Dinge nachhaltig verändern zu können ist der Erkenntnis gewichen, dass derartige Möglichkeiten doch eher begrenzt sind. Viele Priwall-Bewohner haben sich mit dem Projekt arrangiert, manche auch aus pragmatischen Gründen: Staub, Dreck und Lärm sollen nicht ewig vorherrschen.

Priwall Waterfront konnte letztlich nicht verhindert werden. Es gelang auch nicht, ein Alternativkonzept zu realisieren. Das Engagement vieler Menschen, die das Projekt über Jahre kritisch begleitet haben, war aber nicht umsonst. Priwall Waterfront trägt auch die Handschrift seiner Kritiker. Ihre Gedanken und Anregungen haben das Projekt nachhaltig beeinflusst und Eingang auch in den B-Plan gefunden. Ein direkter Vergleich der Projektstände in den unterschiedlichen Projektphasen verdeutlicht dies. Das Projekt kommt heute schlanker, durchlässiger und weniger massiv daher. Die Gebäudehöhen und -volumina sowie die Anzahl der Ferienwohnungen wurden reduziert. Viele Projektideen entstanden, weil Hollesen stets bemüht war, seinen Kritikern den Wind aus den Segeln zu nehmen. Das Alternativkonzept bot eine Fülle von Anregungen. So entdeckte Hollesen das Thema Natur- und Landschaftsschutz als thematischen Schwerpunkt. Naturerlebnisse sind nun Teil des Konzeptes. Hollesen gelang es auch immer wieder, aus Kritikern Verbündete zu machen. So konnten individuelle Lösungen für Segler, Kanuten und andere gefunden werden. Die Ostseestation ist mittlerweile Teil von Priwall Waterfront.

## **Der Mann hinter dem Projekt: Sven Hollesen**

Auch an Sven Hollesen sind die letzten 10 Jahre nicht spurlos vorbei gegangen. Aktuell läuft es gut für ihn. Aber auch er musste Enttäuschungen und Rückschläge hinnehmen.

Seit 30 Jahren beschäftigt sich der gebürtige Däne mit der Entwicklung und Realisierung von Ferienhäusern und Feriendörfern. Die deutsch-dänische PLANET-Gruppe mit Sitz in Kiel und Ribe (Süddänemark) ist Marktführer in diesem Segment. Gemeinsam mit seinem Bruder Torben gründete Sven Hollesen 1988 die PLANET Huse A/S, 1995 folgte die deutsche PLANET Haus AG. Im Familienunternehmen gibt es eine klare Arbeits-

teilung: Bruder Torben kümmert sich um die Produktion, Sven Hollesen um die Projektentwicklung und um den Vertrieb.

Hollesen sieht sich vor allem als Kaufmann. Stets gut gelaunt und aufmerksam versteht er es, Menschen für seine Ideen und Projekte zu begeistern. In Verhandlungen profitiert er von seiner schnellen Auffassungsgabe, geistigen Wendigkeit sowie Kreativität und kann so immer wieder entscheidende Impulse setzen. Er kämpft beharrlich um seine Ziele. Hollesen weiß um die Schwierigkeiten derartiger Projekte. „Hier war es noch ein wenig schwieriger. In Deutschland ist vieles nicht nur gut, sondern verdammt gut geregelt“, sagte er einmal.