



Luxuswohnanlage in Zinnowitz, Visualisierung: Seidel + Architekten

KLEINOD AN DER KÜSTE



historische Aufnahme des ehemaligen Kulturhauses Zinnowitz

Das traditionsreiche Kulturhaus Zinnowitz wird zu einer Luxuswohnanlage mit eigenem Spa-Bereich umgebaut. TOP Magazin sprach sowohl mit Architekt Uwe Seidel, Inhaber SEIDEL+ARCHITEKTEN, als auch Gregor Hein, dem Prokuristen des Immobilienvermittlers Oelschläger, sowie mit Ostsee Immobilien Andreas Budeck über das Projekt und ihre Zusammenarbeit.

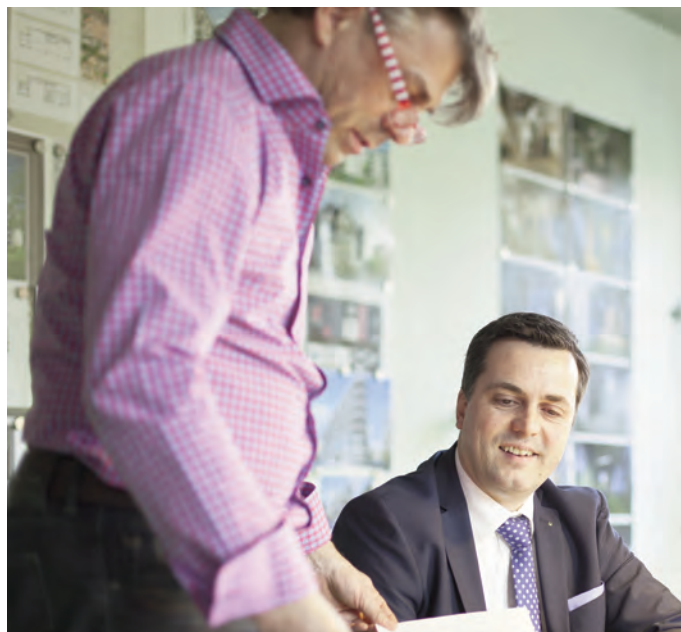
Über Jahrzehnte war hier ein sogenannter „Lost Place“, ein vergessener Ort. Das Kulturhaus Zinnowitz auf Usedom steht seit 1990 leer und bietet heute ein Bild romantischen Verfalls. Doch trotz Plünderung der kompletten Inneneinrichtung und bröckelnder Fassaden ist die ereignisreiche Geschichte des Objekts noch immer spürbar. Zwischen 1953 und 1957 als Multifunktionsgebäude im Stil des sozialistischen Klassizismus gebaut, diente das Kulturhaus als Erholungsort für die Kumpel der „Sowjetisch-Deutschen Aktien-Gesellschaft Wismut“. Alle Objekte im Seebad Zinnowitz wurden damals enteignet und mittels der sogenannten „Aktion Rose“ der Wismut überantwortet. So auch das Kulturhaus Zinnowitz, das unter anderem ein Theater und einen Kinosaal mit 900 Sitzplätzen sowie

Foto: Historische Gesellschaft zu Seebad Zinnowitz auf Usedom

einen Speisesaal mit 400 Plätzen umfasste. Die DDR-Unterhaltungssendung „Ein Kessel Buntes“ fand genauso im Kulturhaus Zinnowitz statt wie Auftritte von Künstlern der Mailänder Scala, der Grand Opéra Paris oder vom Indischen Nationalballett. Als SEIDEL+ARCHITEKTEN vor mehr als zwei Jahren vom Bauherrn mit der Umplanung des Objektes beauftragt wurde und in diesem Zusammenhang das erste Mal vor Ort waren, zeigten sie sich nachhaltig beeindruckt. Immerhin steht der Solitärbau als prägnantes und dominierendes Element des Ortsgeschehens seit 2007 unter Denkmalschutz. Zum Gelände gehört auch eine Grünanlage, die ein Jahr später bereits zu einem zentralen, öffentlichen Stadtpark umgestaltet wurde. Das Gebäude selbst fasziniert zwar nach wie vor mit seiner einladenden Freitreppe, die zur großen Pfeilerhalle des Hauptgebäudes führt, und den schlichten Seitenflügeln, doch gab es lange Zeit trotz zahlreicher Ideen in der jüngeren Vergangenheit keine konkreten Nutzungskonzepte. Erst in den nächsten Jahren wird wieder Leben im Zinnowitzer Prestigeobjekt einziehen. Unter Federführung von SEIDEL+ARCHITEKTEN aus Pirna wird das Kulturhaus zu einer Luxuswohnanlage mit eigenem Spabereich umgebaut. Dabei wird das Objekt durch zwei zusätzliche Flügelbauten noch erweitert. Beim Umbau müssen Denkmalschutzauflagen beachtet werden, wobei das Erbe des Gebäudes auch an anderer Stelle bewahrt wird. So hat man sich bewusst dafür entschieden, den Schriftzug „Kulturhaus“ mit dem ikonischen „schiefen L“ beizubehalten.

TOP: Wie ist Ihre Zusammenarbeit entstanden?

Gregor Hein: Wir kennen uns untereinander bereits von zahlreichen anderen Projekten. Dadurch sind erfolgreiche Geschäftsbeziehungen entstanden, welche tragfähige Entscheidungen und schnelle Reaktionen möglich machen. So auch beim Projekt Kulturhaus Zinnowitz, bei dem sich Oelschläger Immobilien in Arbeitsgemeinschaft mit dem Immobilienvermittler Ostsee Immobilien Andreas Budeck, um den Vertrieb der Wohnungen kümmert.



Uwe Seidel, SEIDEL+ARCHITEKTEN (links) mit Gregor Hein, Prokurist OELSCHLÄGER Immobilien in Dresden (rechts)

TOP: Was sind die wesentlichen Eckpunkte des Entwurfs von Herrn Seidel, und wie profitiert auch die Gemeinde Zinnowitz von Ihren Plänen?

Gregor Hein: Das Solitärgebäude wird links und rechts von zwei neu gebauten modernen Seitenflügeln flankiert, die eine sehr luxuriöse Wohnanlage mit insgesamt 86 Wohneinheiten beherbergen werden. Im Bereich der ehemaligen Bühne und des Speisesaals wird es einen Wellness- und Spabereich mit Schwimmbad geben, der zunächst exklusiv von den Bewohnern der Anlage genutzt werden kann. Darüber hinaus wollen wir einer kleinen Gruppe von Mitgliedern mittels Transpondern exklusiven Zugang gewähren. Diese maximal 100 Menschen finanzieren mit ihrem Mitgliedsbeitrag gleichzeitig den Wellness-Bereich. Dadurch entstehen für die Käufer der Wohnungen keinerlei Zusatzbelastungen. Wir wollen den Bewohnern und den Mitgliedern die Möglichkeit bieten, spontan eine Wellness-Leistung, beispielsweise über eine speziell dafür entwickelte App, zu buchen. Dabei arbeiten wir mit den Wellness-Anbietern vor Ort zusammen.

Andreas Budeck: Man muss sich auch vergegenwärtigen, dass Wellness in einem Seebad wie Zinnowitz ein verlängerndes Saisongeschäft ist. Außerhalb der Hauptferienzeit hat man kaum Möglichkeiten, Massagen oder andere Wellness-Angebote wahrzunehmen. Auch während der Saison gibt es für die eigentlichen



Andreas Budeck, Ostsee Immobilien
Andreas Budeck

Kurgäste keine ruhigen Alternativen. Und das betrifft in der Region nicht nur Zinnowitz. So kann man ein gewisses Publikum nach Zinnowitz locken, das sonst nicht in die Gemeinde gekommen wäre. Das Potential ist ohnehin groß. Schließlich gibt es mit dem Flughafen Heringsdorf und den Fährverbindungen in Peenemünde und direkt hinter der polnischen Grenze eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur.

Uwe Seidel: Und die besondere Atmosphäre eines Schwimmbades in einem alten Theatersaal gibt es sicher auch nicht allzu oft zu erleben.

TOP: Wie schätzen Sie die bisherigen Reaktionen ein?

Gregor Hein: Vergleichbare Anlagen gibt es in Zinnowitz zur Zeit nicht, obwohl sie sehr stark nachgefragt werden. Dass großes Interesse besteht, haben wir vor Ort bei einer ersten Informationsveranstaltung gemerkt, bei der wir die Pläne ausgelegt haben. Schon da haben wir bereits erste Anfragen für Wohnungskäufe bekommen. Es ist äußerst selten, dass noch vor dem Start der Vermarktungsphase und noch vor Baubeginn soviel Interesse besteht. Im Übrigen auch von verschiedenen Medien. Man kann das Kaufverhalten natürlich nie vorhersehen, aber wir rechnen damit, dass schon in diesem Jahr



Ostseebrücke in Zinnowitz, Foto: @ Stefan Kretzschmar - Fotolia.com

► gut ein Drittel der Wohnungen verkauft wird. Um den Interessenten ein Gefühl für das Wohnen im Objekt zu vermitteln, werden wir vor Ort auch eine Musterwohnung installieren. Die Innenausstattung kann natürlich bei Bedarf von den Käufern individuell ergänzt werden.

Uwe Seidel: Das Projekt ist sehr attraktiv, immerhin ist das Kulturhaus eines der Landmarken Usedom und liegt in unmittelbarer Nähe sowohl zur Hauptmagistrale von Zinnowitz als auch zum Meer. Dank der voluminösen Bauweise und der zentralen Lage ist das Objekt stadtbildprägend für Zinnowitz. Bei meinen vielen Gesprächen mit dem Gemeinderat, der Verwaltung und den Fachämtern vor Ort erhielt ich nur positive Reaktionen und Zustimmung zu der geplanten Umbaumaßnahme.

TOP: Wie ist der anberaumte Zeitplan für das Projekt?

Uwe Seidel: Wir erwarten die endgültige Baugenehmigung noch vor dem Herbst. Zum Jahresende wollen wir mit dem Rückbau beginnen. Scharfer Start für die Bebauung soll dann im Frühjahr 2016 sein. Noch vor Weihnachten 2017 soll die Übergabe an die Neubewohner stattfinden.

TOP: Wie ist der Zustand des Objekts nach jahrelangem Leerstand?

Uwe Seidel: Erstaunlich gut. Natürlich haben sich einige Tiere eingenistet, und es regnet an einigen Stellen herein. Doch die Bausubstanz ist auch dank der damals üblichen Stahlbetonbauweise immer noch sehr gut. Wir sanieren den Altbau und hauchen dem Gebäude mit einem anderen Nutzungskonzept

gewissermaßen neues Leben ein. Von uns gibt es zwar moderne Zutaten, beispielsweise in Form von Dachaufsätzen und Dachterrassen, doch die historische Struktur und Einzigartigkeit des Gebäudes soll erhalten und sichtbar bleiben. Bei der Sanierung gehen wir in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vor, so dass auch kleine Details, wie die originalen Lampen an der Fassade und im Foyer, wieder vorkommen werden. ■

*Das Gespräch führte:
Philipp Demankowski*

IHRE ANSPRECHPARTNER:

.....
VERKAUF



OELSCHLÄGER Immobilien GmbH
Prager Straße 2, 01069 Dresden
Tel: 0351 315 15 15
www.oelschlaeger-immobilien.de



Ostsee Immobilien A. Budeck
Seepark 13, 17429 Seebad Bansin
Tel: 038378 477 440

.....
ARCHITEKT



Seidel+Architekten
Dr.-Wilhelm-Külz-Str. 13, 01796 Pirna
Tel: 03501 788 70
www.seidelarchitekten.de

.....