

Zukunft des Intermar bleibt unklar

Stefan Densch spricht über das frühere Hotel in Glücksburg, die Verzögerung der angekündigten Sanierung und einen möglichen Verkauf

Im Mai 2011 kaufte Herman Densch das frühere Hotel Intermar in Glücksburg und wurde damit Haupteigentümer des Gebäudes am wichtigsten Strand des Ostseebades. Seitdem verkommt der Bau zusehends. Der Immobilienkaufmann plante, die früheren Hotelräume zu modernisieren. Doch die Brandschutzauflagen waren dem Glücksburger zu teuer. Dann war die Rede von der Vermietung mit und ohne Service (Boardinghouse), inzwischen ist von Verkaufsplänen zu hören. Was ist dran? Mit Stefan Densch, einem der Söhne von Herman Densch und zuständig für das Objekt, sprach Juliane Kahlke.

Würden Sie uns auf den neusten Stand Ihrer Pläne für das frühere Intermar bringen?

Zunächst einmal muss das gesamte Gebäude auf Vordermann gebracht werden, technisch und optisch. Hervorzuheben sind die Erneuerung der gesamten Haustechnik sowie die Wiederherstellung des Brandschutzes. Wir planen für unser Sondereigentum (das reine Eigentum ohne Anteil am Gemeinschaftseigentum) nach wie vor eine touristische Nutzung. Das Erdgeschoss soll künftig von einer Gastronomie und weiteren Gewerbeeinheiten aus den Bereichen Wellness/SPA/Kosmetik geprägt werden, während die ehemaligen Veranstaltungsflächen im Obergeschoss zu weiteren Appartements umgewandelt werden sollen.

Uns ist zu Ohren gekommen, dass Sie Ihren Anteil wieder veräußern wollen. Stimmt das?

Dies stimmt nur bedingt. Das Stimmungsbild der letzten außerordentlichen Eigentümerversammlung hat uns seit langer Zeit wieder sehr optimistisch gestimmt, dass der nun eingeschlagene Planungsweg von allen Miteigentümern unterstützt wird. Sollten wir wider Erwarten mit dieser Planung scheitern, werden wir als Exit den Verkauf unseres Anteils fokussieren.

Wenn ja, verhandeln Sie schon mit Interessenten oder haben gar einen Käufer?

Konkrete Verhandlungen laufen derzeit nicht, aber es haben sich im Laufe der Zeit Interessenten gemeldet.

Warum haben Sie mit der Sanierung des Hauses noch nicht begonnen?



Schließt einen Verkauf des früheren Intermars (Hintergrund) nicht aus, wenn sich die Eigentümer nicht einig werden: Stefan Densch. JULIANE KAHLKE

Bei über 50 Miteigentümern gibt es natürlich viele und unterschiedliche Meinungen, so dass Entscheidungen nicht einfach zu treffen sind. Bei einem solchen Sanierungsvorhaben sind zudem viele Entscheidungen nur mit der Zustimmung eines jeden einzelnen Eigentümers möglich. Die Eigentümer leben bundesweit verstreut, einige auch im Ausland.

Wann genau wollten Sie mit dem Umbau ursprünglich fertig sein?

Eine Wiedereröffnung hätten wir uns für das Jahr 2013 vorgestellt.

Welche Vorgaben macht die Teilungserklärung, die Sie mit den Eigentümern derzeit verhandeln?

Die anstehende Sanierung des Hauses hätte auf der Grundlage der aktuellen Teilungserklärung zu erfolgen, das heißt, alle in der Teilungserklärung aufgeführten Flächen müssten zukünftig auch wieder so genutzt werden. Die derzeitige Teilungserklärung basiert auf einem großen Hotelbetrieb mit zirka 160 Zimmern, die tatsächliche Nutzung sieht zwischenzeitlich jedoch ganz anders aus. Die Eigentümergemeinschaft hat nun beschlossen, eine neue, zeitge-

mäße Teilungserklärung zu entwerfen. Dieser Entwurf soll als Grundlage für die Sanierung dienen. Letztendlich muss jeder Eigentümer einer Änderung bzw. Neuauflage der Teilungserklärung zustimmen, bevor wir sanieren können. In diesem Fall könnten erste Arbeiten 2015 beginnen.

Sehen Sie nach wie vor eine Hotelnutzung des früheren Intermars vor?

Aufgrund der inzwischen zerstückelten Eigentumsverhältnisse im Gesamtgebäude wird es einen Hotelbetrieb in seiner früheren Form nicht mehr geben. Vielmehr wird das Haus zukünftig einen hotelähnlichen Charakter haben. Die in unserem Eigentum stehenden Einheiten sollen dann über einen Service im Lobbybereich vermietet werden. Von hier aus sollen dem Gast weitere Dienstleistungen zur Verfügung gestellt werden. Den Miteigentümern steht es frei, diesen Service zu nutzen.

Also ist das Boardinghouse-Konzept doch wieder aktuell?

Die touristische Nutzung steht klar im Vordergrund.

Ist es, seitdem Sie 2011 die Räume des Intermars übernommen haben, zu Zahlungsschwierigkeiten Ihrerseits oder von Seiten einzelner Wohnungsbesitzer gekommen?

Zu Zahlungsschwierigkeiten ist es unsererseits nie gekommen, da uns die monatlichen Belastungen von allein 30 000 Euro Betriebskosten von Beginn an bewusst waren. Eine finanzielle Gefahr für die Wohnungseigentümergeinschaft bestand zu keinem Zeitpunkt. Durch unseren Einstieg in die WEG und unsere Wohngeldzahlungen sind die Rücklagen entsprechend hoch.

INTERMAR ÜBERNAHME

Das Hotel Intermar schloss Ende März 2010 in dem Bau in Sandwig seine Pforten. Bis zur Übernahme der Insolvenzmasse 2011 durch den Immobilienkaufmann Herman Densch kamen die 50 Privateigentümer für die laufenden Kosten auf und zahlten rund 100 000 Euro zusätzlich. Herman Densch hatte den Bau in den 70er-Jahren mit dem Ankauf der nötigen Grundstücke vorbereitet. Die von der Stadt verlängerte Veränderungssperre, die nur die frühere Hotelnutzung zulässt, läuft am 12. Juli ab.