



Wohnen mit Blick auf den »Langen Christian«

KAMPEN PLANT EIN QUARTIER FÜR LOCALS

TEXT & FOTOS: IMKE WEIN

PROKAMPEN
N°81 | Das Thema

12



*Wenn man Steffi Böhm fragt, welches die wichtigste Herausforderung im Dorfst ist, antwortet sie seit ihrem ersten Tag als Bürgermeisterin im Februar 2009 immer dasselbe:
»Wohnraum für Einheimische schaffen!«*

Seit Anfang Mai ist die erste Dame im Ort mit ihrer politischen Mannschaft im Gemeinderat eine gehörige Etappe weiter auf dem Weg, gut 100 Menschen aller Generationen in ein paar Jahren ein neues Zuhause in Kampen bieten zu können: »Wir möchten gerne auf diesem gemeindeeigenen Grundstück ungefähr 45 Wohneinheiten zum Dauerwohnen entwickeln – in einer Mischung aus Mietwohnungen sowie Haushälften und Eigenheimen auf Erbbaubasis«, fasst Steffi Böhm die Idee kurz und knapp zusammen. Sie steht mit dem Sylter Stadtplaner Steffen Bayerlein zum Ortstermin dort, wo mittelfristig kleine Menschen einen etwa 1.300 Quadratmeter großen kommunalen Spielplatz bevölkern könnten. So sieht es jedenfalls der Plan für das neue Wohnbauprojekt vor. Bei der Gemeindevertretersitzung Anfang Mai entschied das Ortsparlament, das planungsrechtliche Verfahren auf die nächste Ebene zu heben und die notwendige B-Plan-Aufstellung öffentlich auszulegen.



Das Areal für das Projekt ist in Gemeindebesitz und spektakulär schön: Die Wiese liegt unmittelbar vor der (aus Wenningstedt kommend) ersten Straße Kampens – mit Blick auf den Leuchtturm »Langer Christian« und das Wattenmeer in der Ferne. Seit Jahren verfolgt Kampens den Plan, im Anschluss an den südlichen Ortsrand Flächen zur Bebauung für Einheimische zu entwickeln. Denn innerhalb der bisherigen Ortsgrenzen gibt es absolut keine Möglichkeiten, neuen Wohnraum für Insulaner*innen entstehen zu lassen. »Und wenn wir etwas brauchen, dann sind es Menschen, die unser Dorf mit Leben füllen, die sich einbringen, die Kampens Seele geben«, sind sich die Gemeindevertreter*innen einig.

Die Bevölkerungsentwicklung auf Sylt in den letzten Jahrzehnten ist kein Geheimnis. Im Herzen aller Inseldörfer wurden Häuser und Grundstücke zu Höchstpreisen und damit meistens nicht an Locals verkauft. Der Bedarf an Wohnraum ist riesig. »Die Entwicklung ist nicht zurückzudrehen. Aber wir können als Gemeinde alles dran setzen, bezahlbare Quartiere zu schaffen.«

Laut dem sogenannten »Raumordnerischen Vertrag«, den List, Kampens, Hörnum und Wenningstedt-Braderup unterzeichneten, sollte Kampens bis zum Jahr 2030 etwa 45 Dauerwohnungen bauen. Auf der ganzen Insel müssten bis 2030 etwa 1.000 Wohneinheiten für die Dauernutzung entstehen, um den Bedarf annähernd decken zu können. Man geht davon aus, dass augenblicklich inselweit etwa 100 Wohneinheiten für Einheimische pro Jahr



Beim Ortstermin zeigen Bürgermeisterin Steffi Böhm und Stadtentwickler Steffen Bayerlein, wie sich die grüne Wiese in ein Wohnquartier für Locals verwandeln könnte.

der Nutzung als Ferien- und Zweitwohnsitz weichen. Damit auf der grünen Wiese buntes Sylter Leben entstehen kann, müssen Bebauungspläne aufgestellt und durch die entsprechenden formalen Instanzen geschickt werden. »Dass das nicht reibungslos verläuft, ist völlig klar. Nachbarn haben Bedenken, Umweltorganisationen und in diesem Fall auch der Denkmalschutz. Das ist ein langer Weg mit vielen Hürden – und es ist ja auch gut, dass so ein Projekt eingehend geprüft wird vor der Umsetzung«, so die Gemeindevertreter.

Etliche Schritte auf dem planungsrechtlichen Weg zu



Gutes Handwerk ist oft nur eine
Gradwanderung.

Klein

BÄDER · KÜCHEN · HEIZUNG · SOLAR · KLIMA · SAUNA

Hans-Jürgen Klein GmbH · Zum Gleis 2 · 25980 Sylt/Tinum
Telefon 04651 938888 · Fax 04651 938855 · www.klein-sylt.de

mehr Wohnraum in Kampen sind jetzt erfolgreich gegangen: Als die Idee für eine Bebauung am südlichen Ortsrand kommuniziert wurde, war es zunächst das Archäologische Denkmalamt, das ein vehementes Veto einlegte. »Wir befinden uns hier in der Nähe von zwei Hügelgräbern. Das ist zu beachten, damit der Blick auf archäologische Monumente nicht gestört wird«, beschreibt der Sylter Stadtplaner Steffen Bayerlein die Situation und schaut in Richtung der beiden grasbewachsenen Hügel westlich des Leuchturms.

»Wir hatten uns fast schon von der Idee verabschiedet, hier zu bauen. Zum Glück hat Steffen Bayerlein nicht locker gelassen und einen Weg gefunden, wie die Häuser angeordnet sein müssen und in welcher Achse sie zu stehen haben, damit der Blick auf die Hügelgräber nicht beeinträchtigt wird«, beschreibt die Bürgermeisterin das Engagement des Planers.

Auch die Optik des Bauvorhabens profitiert von Steffen Bayerleins Erkenntnis. Denn die voraussichtlich zwei Mehrfamilienhäuser, sieben Doppelhäuser und drei Einfamilienhäuser werden leicht versetzt an einem sanft geschwungenen Sträßchen angelegt. Natürlich werden die Häuser streng nach den Vorschriften der Kampener Ortsgestaltungssatzung gebaut werden, wenn es denn soweit ist. »Eine Detailplanung für die Häuser wird erst erfolgen, wenn die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit geklärt ist. Das macht jetzt noch keinen Sinn«, versichert der Planer. Auch das kleine Sträßchen und die Grundstücke können natürlich erst erschlossen werden, wenn alle grundsätzlichen Voraussetzungen für einen Bau erfüllt sind.

»Wir planen an diesem Projekt schon seit mehr als sechs Jahren. Für das andere Grundstück, dort vorne, stehen wir in Verhandlungen mit der BIMA, der Immobiliengesellschaft des Bundes, die sind die Eigentümer. Aber die Vorstellungen des Bundes für den Grundstückspreis übersteigt einfach unsere Möglichkeiten«, fasst Steffi Böhm zusammen und hofft, dass man im Gespräch bleibt und auch dort, ein paar 100 Meter weiter östlich, irgendwann Wohnraum für Einheimische schaffen kann. Das Grundstück liegt in direkter Nachbarschaft zum Börderstich, wo die Gemeinde etliche Haushälften an Dauermieter ver-

mietet. Mit 41 Wohneinheiten ist die Gemeinde inzwischen der größte Vermieter von Dauerwohnraum im Ort. Im Jahr 2017 konnte die Gemeinde mit dem Um- und Neubau auf dem Gelände des Kindergartens bereits einen ersten Erfolg gegen die Wohnungsnot in Kampen verbuchen, zwölf Wohnungen schaffen und damit 28 Dauermietern*innen aller Generationen ein neues Zuhause bieten. Die Bevölkerung wuchs wieder auf über 500 Menschen an. Völlig klar war den Ortspolitiker*innen schon damals, dass das Vorhaben den Bedarf nicht decken würde. Auf das neue Projekt haben sich jetzt schon weit über 100 Familien beworben.

Um sicherzustellen, dass die geplanten Doppel- und Einfamilienhäuser nicht irgendwann zu Höchstpreisen auf dem freien Immobilienmarkt landen, werden die Grundstücke in Erbbaurecht vergeben und gehen nach 99 Jahren zurück an die Gemeinde.

»Bei der Auswahl der späteren Mieter*innen und Hauseigentümer*innen werden wir versuchen, Sylter*innen zu finden, die Kampen mit ihrem Engagement bereichern«, heißt es aus der Gemeindeverwaltung. Dort ist man froh, dass die Pläne endlich realer werden.

»Und wenn wir etwas brauchen, dann sind es Menschen, die unser Dorf mit Leben füllen, die sich einbringen, die Kampen Seele geben.«



Hier die wunderschöne Wiese am südlichen Ortsrand – oben der ganz grobe Plan für eine mögliche Bebauung: Ein großer Spielplatz im Osten, zwei Mehrfamilienhäuser sieben Doppel- und drei Einfamilienhäuser auf Erbbaubasis.