

Tropfen auf den schönen Stein

Die Unternehmen imetas baut preisgekrönte **Projekte an Wasserlagen** – mit Planungszeiten bis zu sieben Jahre



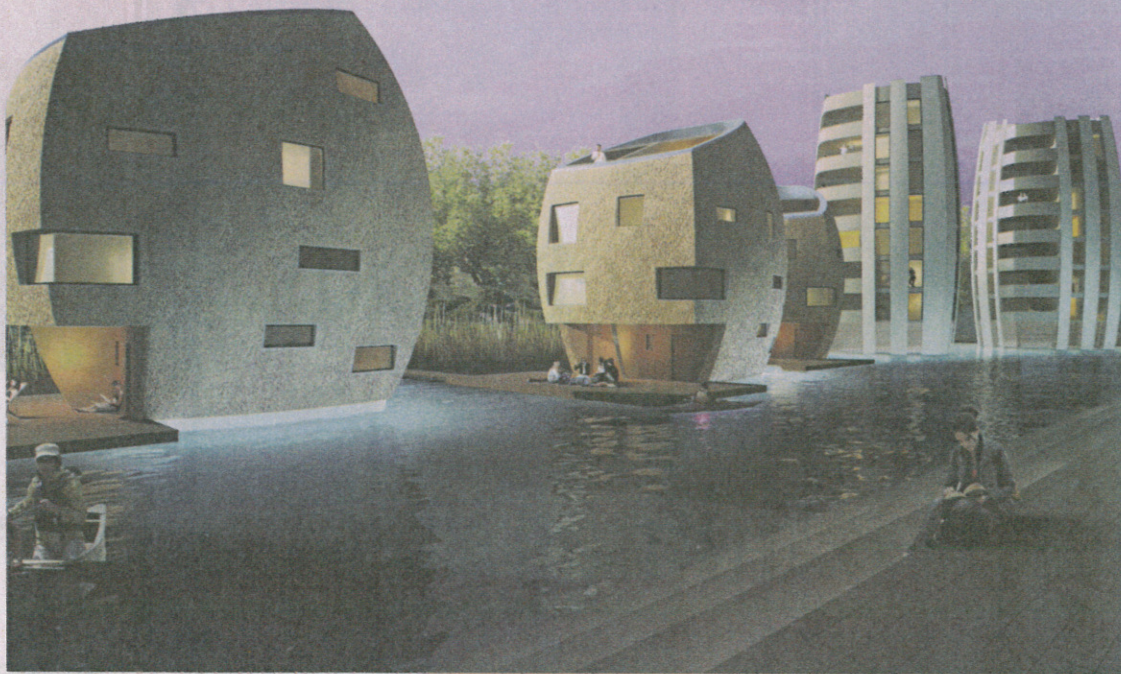
Ein erfolgreicher Wassermann: Wirtschaftsingenieur Heiner Kropp, 53, gründete im Jahr 2000 die Firma imetas.

HOLMER STAHNCKE

⌘ Von seinem Schreibtisch aus überblickt Heiner Kropp, 53, den Sandtorhafen in der HafenCity, in dem Traditionsschiffe wie die beiden Dampfer „Stettin“ und „Schaarhorn“ vertäut liegen. Dieser Blick ist für den Projektentwickler gleichsam das Programm seines Unternehmens imetas. „Unsere Spezialität ist das Bauen am Wasser“, sagt der studierte Wirtschaftsingenieur. Das d.quai genannte Gebäudeensemble am Kaiserkai 10–12, in dem sich die Büros befinden, hat er gemeinsam mit dem Projektpartner Primus selbst gebaut.

Wasser war für den in Bremerhaven aufgewachsenen Heiner Kropp immer schon ein wichtiger Teil des Lebens. „Man sagt, ich konnte schon segeln, bevor ich laufen gelernt habe.“ Daneben entwickelte er früh eine Leidenschaft für Immobilien. Nach dem Studium in Hamburg arbeitete er in verschiedenen Unternehmen, zuletzt in leitender Funktion bei einem Hamburger Projektentwickler. Im Januar 2000 wagte Kropp den Schritt in die Selbstständigkeit und gründete „imetas property services“. Den Namen imetas hat Kropp mit Bedacht gewählt: „In der Mitte steht der griechische Buchstabe Eta, der in der Elektrotechnik für den Wirkungsgrad, die Effizienz, steht. Die ersten beiden Buchstaben stehen für Immobilien und der letzte für Service.“

Serviceleistungen wie Hausverwaltungen sind ein wichtiges Standbein für imetas, das andere ist die Projektentwicklung. „Letztere erlernt man nur aus Erfahrung“, sagt Kropp. „Letztlich wirken in unserer Branche viele Autodidakten, die aus ihren Fehlern lernen und ständig neue Herausforderungen meistern müssen.“ Reichlich Erfahrungen konnte Kropp bei seinem ersten Projekt, den Weserterrassen in Bremerhaven, sammeln. Mit den Planungen für die Anlage mit 37 Eigentumswohnungen hat er schon einige Jahre vor Gründung seiner Firma begonnen. „Für dieses Projekt haben wir zehn Jahre ge-



Wohnen der Zukunft: Die Waterhouses nach Plänen von Martin Hecht entstehen leicht abgewandelt in Wilhelmshburg. Fotos: imetas

braucht – mit allen nur denkbaren Problemen.“ Doch die Mühen haben sich gelohnt. 2001 wurden die vom Architekten Martin Hecht entworfenen Häuser bei den Mipim Awards mit dem zweiten Platz ausgezeichnet. „Heute zählen die Weserterrassen zur Wohnadresse schlechthin.“

Mit zwei begehrten Preisen wurde auch Kropps erstes Projekt in Ham-



Das Oval am Kaiserkai in der HafenCity gehört zu den realisierten Projekten von imetas. Gebaut wurde nach Plänen von Ingenhoven Architekten.

burg, das d.quai, ausgezeichnet. Der Architekten- und Ingenieur-Verein (AIV) Hamburg kürte es zum Bauwerk des Jahres 2008, und der Bund Deutscher Architekten (BDA) zeichnete es 2010 mit einem zweiten Preis aus.

Da „Wohnen am Wasser“ in Hamburg großgeschrieben wird, hat sich imetas auch am Wettbewerb „Waterhouses“ der Internationalen Bauausstellung (IBA) in Wilhelmshburg beteiligt. „Unser Entwurf sah ein Ensemble aus Holzgebäuden vor, deren Wände mit Reet gedeckt werden sollten“, sagt Kropp. Diese Häuser werden jetzt zwar nicht als IBA-Projekt realisiert, in leicht abgewandelter und verkleinerter Form aber dennoch in Wilhelmshburg.

Darüber hinaus hat imetas in Kiel-Holtenau auf dem Gebiet einer ehemaligen Marine-Kaserne direkt am Wasser die Förderterrassen mit 136 Wohnungen entwickelt. Die ersten 45 Wohnungen

sind bereits bezogen. 2012 soll das Projekt abgeschlossen sein. Auch in Lübeck wird imetas weitere rund 200 Miet- und Eigentumswohnungen jeweils in Wassernähe bauen. Nach Einschätzung des erfahrenen Projektentwicklers macht es nicht Sinn, am Wasser Passivhäuser zu bauen, da das den Lebensgewohnheiten eines Ufer- oder Küstenbewohners widerspräche. „Die Bewohner wollen große Fenster, die sie auch öffnen dürfen.“ Energetische Anforderungen müsste man auf anderem Wege, beispielsweise durch Wärmepumpen und regenerative Energien, erfüllen. „Bauen am Wasser ist eine komplexe Aufgabe, die Zeit braucht. Wir rechnen sieben Jahre für ein Projekt.“ Dies nicht zuletzt wegen der vielen Anforderungen seitens der Politik. Bei den Kieler Förderterrassen hatte der Projektentwickler es mit 22 Behörden auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene zu tun.