

Wohnträume am und auf dem Wasser

© Blaue Lagune



„Floating Homes“ faszinieren. Immer mehr solche Wohnträume werden auch in Österreich Realität. Das Wohnen am Wasser und die Möglichkeiten bzw. Voraussetzungen für die Umsetzung waren das Thema des vierten Blaue Lagune Dialogs, der im September 2016 statt fand.

Gründer und Eigentümer der Blauen Lagune, Erich Benischek, stellte in seinen einführenden Worten zum Thema fest, dass die Richtlinien zum Bauen auf dem Wasser in ganz Europa uneinheitlich seien. Sogar in Österreich allein stellt sich das Thema als sehr komplex dar. Als Ort der Podiumsdiskussion war nicht zufällig das „schwimmenden“ LISI-Haus gewählt worden. Es ist das Gewinnerhaus des Solar Decathlon 2013 in der Blauen Lagune in Wiener Neudorf.

Wohnen am Wasser übt eine besondere Faszination für viele Menschen aus, „solange es sich ruhig verhält und sauber ist“, sagte Wirtschaftssoziologe und Immobilien-Entwickler Hannes Horvath. Es emotionalisiert auf jeden Fall, lasse aber auch Ur-Ängste des Menschen hochkommen. „Die meisten Menschen empfinden die Nähe zu Wasser als sehr attraktiv, aber wie bei jedem Wohnprojekt ist an erster Stelle das Bedürfnis nach Sicherheit zu erfüllen“, so Horvath, der lange Jahre Geschäftsführer der Durst-Bau GmbH, der österreichischen Niederlassung der Hochtief AG war, bis er sich 2015 schließlich mit der Hand GmbH selbständig machte, die auf Entwicklung und das Management von Immobilienprojekten und –produkten spezialisiert ist.

Hafen Neusiedl: Baustart im November



© Neusiedl am See Projektentwicklung GmbH

Bernd Gaiswinkler (Am Hafen), Kurt Lentsch (Bürgermeister Neusiedl am See), Wolfgang Gollner (Am Hafen)

Mit welchen Problemstellungen man in der Projektentwicklung zu kämpfen hat wird anhand von zwei konkreten Beispielen deutlich: Für das eine, Am Hafen Neusiedl, wird nach insgesamt 10 Jahren Vorlaufzeit der Baustart noch im November 2016 erfolgen. Hierbei handelt es sich um ein hochwertig gebautes Projekt mit See-Häusern, See-Apartments und einem Hotel – auf festem Land am Ufer des Neusiedler Sees gebaut, jedoch mit direktem Zugang zum See, inklusive Marina. „Insbesondere die Einhaltung naturschutzrechtlicher Auflagen sorgte für die lange Dauer bis zur Realisierung“, erläuterte Wolfgang Gollner (www.amhafen.at).

Zu kämpfen hatte der Geschäftsführer der Neusiedl am See Projektentwicklung GmbH ebenfalls mit den Zuständigkeiten: Mit welcher Behörde soll man worüber verhandeln? Die einzelnen Zimmer und Apartments werden nach dem Buy-to-let-System – mit Eintragung ins Grundbuch – verwertet, das sei rechtlich sicherer als Time-sharing-Modelle, so Gollner. Die Seehäuser sind nach aktueller Flächenwidmung dort lediglich als Zweit-Wohnsitze möglich. Die Fertigstellung der Eigentums-Häuser ist bis Frühjahr 2018 angepeilt.

Eine Vielzahl von Auflagen



© ÖSW

Visualisierung Waterside-Living

Das zweite Projekt stammt vom Österreichischen Siedlungswerk: Unter dem Namen [Waterside Living](#) werden im Winterhafen von Linz vier Einfamilienhäuser, 2-geschoßig, auf Stahlbeton-Schwimmkörpern realisiert. „Im Rahmen eines Marktforschungsprojekts auf Basis von 1.000 wasseraffinen Menschen sondierten wir als Basis für die Planung die Wünsche der potentiellen Bewohner“, erzählte Wolfgang Wahlmüller, Vorstand Österreichisches Siedlungswerk AG (ÖSW).

Das ÖSW evaluierte mehrere Standorte, wobei eine urbane Lage Voraussetzung war. Für den ÖSW sei es für eine Realisierung essentiell gewesen, die Unterstützung der Verantwortlichen zu gewinnen. Für das Linzer Projekt, das im April 2017 fertiggestellt sein wird, waren insbesondere schiffahrts- und wasserrechtliche Auflagen zu erfüllen.

Lokale Behörde entscheidet

Gemeinsam mit der Firma List und dem Architekten Dietmar Kraus hat die ÖSW Gruppe hat dann ein durchdachtes Konzept für moderne „Hausboote“ entwickelt. Rund drei Jahre Zeit nahmen die Genehmigungen in Anspruch. Als positiv erwies sich auch die Widmungssituation am Ufer, wo mit einer Wohnhausanlage die besten Voraussetzungen gegeben waren. Der ÖSW verkauft die Objekte allerdings nicht, sondern vermietet.

Immobilien-Anwalt Martin Aringer (ahw aringer herbst winkelbauer rechtsanwälte) stellte eines klar: „Das Baurecht ist grundsätzlich nur für das Bauen auf dem Land anzuwenden, es kennt Hausboote etc. nicht, den Begriff Hausboot gibt es auch im Schifffahrtsrecht nicht. Das Bauen am Wasser liegt im Entscheidungsspielraum der jeweiligen Behörde. Und da kommt es dann natürlich auf den jeweiligen Sachverständigen an. Mangels Rechtsgrundlage für schwimmende Anlagen wird aber auch gerne auf das Baurecht zurückgegriffen.“

Rechtszersplitterung

Es herrsche jedenfalls eine ziemliche Rechtszersplitterung: Der Bogen reiche von der Flächenwidmung über das Wasser- und Schifffahrtsrecht sowie Umweltrecht bis hin zum Melderecht – man brauche ja auch eine eindeutige Adresse. Des Weiteren sei zu beachten, ob es sich um eine Wasserstraße wie die Donau oder aber vielleicht um einen Privatsee handle, und natürlich auch, in welchem Bundesland das Projekt realisiert werden soll. „Alle mit Parteienstellung müssen berücksichtigt werden, das können sogar auch Angler sein“.

Die exklusiven Häuser haben jedoch ihren stolzen Preis. Die Infrastruktur und baulichen Gegebenheiten (z.B. Stahlbeton-Pontons) kosten. Mit der (höheren) Stückzahl würde sich freilich auch der Preis ändern. Und letztendlich bestimmt der Markt, was gebaut wird.

Europaweites Forschungsprojekt

Einig waren sich alle, dass gesetzliche Rahmenbedingungen zu schaffen sind, um für Klarheit zu sorgen – auch, um möglichen Missbrauch auszuschließen. Dazu Erich Benischek „Wir sind gerade dabei, gemeinsam mit Universitäten ein europaweites Forschungsprojekt zum Thema Floating Homes auf die Beine zu stellen. Die Ergebnisse mögen, auch in Hinblick auf die gravierenden Auswirkungen des Klimawandels, dazu beitragen, geeignete rechtliche Grundlagen zu schaffen. Parallel dazu wird bereits intensiv an der Umsetzung von Projekten gearbeitet.“

Das Interesse an dieser faszinierenden Wohnform war enorm: Mehr als 40 hochkarätige Teilnehmer aus der Immobilienbranche kamen zu dieser Podiumsdiskussion und diskutierten lebhaft mit. Unter den Gästen fanden sich u.a. Karl Fichtinger (IMMO-Contract Maklergesellschaft m.b.H.), Norbert Küblböck (ÖSC Ökosystems Consulting GmbH), Manuela Maurer-Kollenz (Müller Partner Rechtsanwälte), Johannes Pesendorfer (pumar ZT GmbH), Gernot Strasser (Österreichische Bundesforste), Reinhard J. Waltenberger (S Immo AG) und Daniela Witt-Döring (Weber Rechtsanwälte).

AutorIn: [Linda Benkö](#)

Datum: 15.10.2016