

BOOTSHÄUSER UND BADEHÜTTEN

## Endstation Seensucht

Ein eigener Badeplatz mit Häuschen am See gilt vielen als ein Stück vom Glück. Wie Sie dazu kommen und mit welchen Kosten sie dafür rechnen müssen.

VON ULRIKE MOSER

Die Sonne brennt vom Himmel, das Wasser glitzert verlockend und lädt zum Hineinspringen ein, wären da nicht die vielen Menschen, mit denen man das Schwimmbecken teilen muss. Wie viel schöner wäre wohl so ein ganz privates Stück vom Glück an den Gestaden eines Sees – auch wenn der Badeplatz nur marginal größer ist als das mitgebrachte Handtuch, und das Häuschen darauf die Maße eines besseren Schuppens nicht überschreitet.

Wer dennoch ein solches Objekt ergattert, darf sich glücklich schätzen, zählt doch ein kleines Grundstück mit Badehütte oder Bootshaus am Ufer eines Sees zu den begehrtesten und rarsten Immobilien.

Der Weg dorthin kann allerdings dauern, und Besitzer in spe sollten Geduld, Durchhaltevermögen und obendrein am besten auch noch das nötige Kleingeld mitbringen. Denn jedes Jahr kommen zwischen Neusiedler- und Bodensee nur eine sehr begrenzte Anzahl dieser Objekte der Begierde auf den Markt. Fündig wird man am ehesten über persönliche Kontakt und wenn man am Sehnsuchtsort stets Augen und Ohren offenhält. Sonst ebnen Wartelisten beim Makler des Vertrauens und Vormerklisten bei den österreichischen Bundesforsten, die die Eigner der meisten heimischen Gewässer sind und auch über entsprechende Parzellen verfügen, den Weg ans Wasser.

Die Preise dafür divergieren je nach Seengebiet. Während man am Neusiedler

See auch mit einer kleineren Brieftasche fündig wird und 40 Quadratmeter große Hütten am – oder gar im – See bereits ab 90.000 Euro zu haben sind (siehe Angebote Seite 125), sollte man an Salzkammergutseen oder Kärntner Gewässern über eine merklich dickere Brieftasche verfügen. „Badeplätze mit Grünland/Erholung- oder Grünland/Kabinenbau-Widmung werden zu Preisen von bis zu 3000 Euro pro Quadratmeter gehandelt. Die Durchschnittspreise zwischen Velden und Maria Wörth liegen aber bei 1000 bis 1500 Euro pro Quadratmeter“, sagt der Kärntner Seenspezialist Günther Seidl vom gleichnamigen Immobilienbüro in Velden. Kapriziert man sich nicht unbedingt auf den Wörthersee, rät Seidl zum Ossiacher oder Millstätter See, wo sich die Preise bei der Hälfte eingependelt haben.

Auch an den Salzkammergutseen, allen voran dem Attersee, Wolfgangsee und dem Traunsee wird man Schnäppchen vergeblich suchen. Zum Vergleich: Vor fünf Jahren bewegten sich die Preise in Weyregg und Seewalchen am Attersee bei 1300 bis 1500 Euro pro Quadratmeter. Heute schlagen Badeplätze hier gut und gern mit 2000 Euro zu Buche. „Dafür bekommt man aber allenfalls eine kleine Hütte aus den 50er- bis 60er-Jahren, in die noch einiges investiert werden muss, soll sie funktionell und ästhetisch heutigen Anforderungen entsprechen“, sagt Makler Peter Pimmingstorfer aus Neukirchen an der Vöckla. Zieht es einen hingegen eher in den Osten, schlägt eine kleine Seeliegenschaft am Neusiedler See mit Preisen zwischen 600 und 1000 Euro zu Buche. Wer sich freilich auch mit

einem Plätzchen an einem der vielen zufließenden Kanälen begnügt, kommt lediglich auf die Hälfte. „Dafür muss man aber meist verkrautete Einstiege ins Wasser in Kauf nehmen“, dämpft Makler Michael Spiess von Immototal die Preiseuphorie.

Mit dem Kaufpreis alleine ist es aber noch nicht getan, denn auch die Eigentümer der Seen naschen kräftig mit. 73 Prozent der heimischen Seefläche gehören den Bundesforsten, der Neusiedler See steht im Besitz der Familie Esterházy. Für Seeuferlinie, Stege, Bojen und Bootshäuser, die sich naturgemäß über der Wasserfläche >



### Luftige Lösung.

Ein Bootshaus mit Mehrwert entstand an den Gestaden des Kärntner Millstätter Sees. Dafür musste der ursprüngliche Bau weichen. Das von MHM architects realisierte und teilweise in den Hang gebaute Gebäude bietet Platz für ein Motor-, ein Segel- und ein Ruderboot. Im oberen Stock findet sich Platz für einen Wellnessbereich mit Sauna und Massageraum sowie eine kleine Küchenzeile. Auf der Sonnenterrasse öffnet sich der Blick über den See. Besonders clever: Die Holzfassaden-Teile lassen sich nach außen und unten klappen und vergrößern auf diese Weise den am Bootshaus vorbei führenden Steg.

PAUL OTT (3)



Eine **Micro Villa** mit 45 Quadratmetern Wohnfläche realisierten Share architects an der der Alten Donau in Wien. Die Architektur des Badehauses, in dem auch ganzjähriges Wohnen möglich wäre, orientierte sich dabei an einer Yacht.



Am Ufer des Attersees entstand das **Badehaus Z.** von Luger und Maul Architekten. Auf nur 20 Quadratmetern bietet es Platz für eine vierköpfige Familie. Der falt- und klappbare Lattenrost aus Lärchenholz erweitert den Wohnraum großzügig nach außen hin.



befinden, muss auch noch jährlich Pacht berappt werden. So kostet ein Quadratmeter Steg am Attersee 13 Euro pro Jahr, am Wörthersee sind es 15. Der Preis für eine Boje liegt je nach See bei 300 bis 500 Euro jährlich, für ein Seehäuschen am Neusiedler See kommen außerdem noch etwa 2500 bis 3000 Euro Pacht pro Jahr hinzu.

Aus Mangel an Eigentumsobjekten entschließen sich Seeliebhaber immer öfter auch zur Miete. Die Kosten dafür divergieren nach Vertragsdauer. Häufig wird per Vertrag festgelegt, dass die Mieter die Kosten für die Renovierung der bestehenden Hütte zu tragen haben – und das kann je nach Projektaufwand ebenfalls ins Geld gehen. „Um an ein Boots- oder Badehaus zu kommen, ist vielen Kunden jeder Rechtstitel recht. Für einen Seegrund mit großer Hütte, die der Pächter selbst neu am Attersee errichtet, werden teilweise Pachtverträge von bis zu 20.000 Euro pro Jahr abgeschlossen“, erzählt Immobilienreuhänder Walter Mairinger von Attersee Exclusiv.

**Minimalistisches Wohnen.** Bevor man sich aber zu Kauf oder Miete entschließt, sollte man die Widmung der Liegenschaft prüfen. Denn nur weil ein teures Geld ein Seegrundstück erworben wurde, bedeutet das noch nicht, dass man darauf auch bauen oder bestehende Hütten umbauen darf. Prinzipiell gilt: Gibt es bereits ein Bestandsobjekt, das durch ein neues Bootshaus oder

eine Badehütte ersetzt werden soll, darf der Neubau nicht größer sein als die alte Hütte. „In der Praxis orientiert sich die Behörde an den Gebäuden ringsum. Sind diese größer, stehen die Chancen gut, dass auch der Neubau geräumiger ausfallen darf“, so Makler Pimmingstorfer. Dennoch muss bei Um- und Neubauten nicht nur der Flächenwidmungsplan der Gemeinden, sondern auch der Naturschutz berücksichtigt werden, schließlich stehen die Häuser im Grünland und noch dazu in einer Seeufer-Schutzzone. Für Bauherrn bedeutet das zwingend eine Reduktion auf das Wesentliche, denn meist stehen gerade einmal 20 bis 35 Quadratmeter Grundfläche für den Bau zur Verfügung; und ein zweites Stockwerk darf erst gar nicht aufgesetzt werden.

Dennoch brachte Architekt Franz Josef Maul von Luger & Maul Architekten im von ihm geplantem 20 Quadratmeter kleinen „Badehaus Z.“ am Attersee alles unter, was eine vierköpfige Familie für einen Kurzurlaub benötigt. Er setzte auf gezielte Öffnungen und Blickachsen, die dem Bau die nötige Klarheit verleihen. So lassen sich die umhüllenden Lärchenlatten zur Seite klappen und ermöglichen den unverstellten Blick ins Freie (siehe Bild oben). Über dem Wohnraum wurde eine Galerie eingezogen, die Rückzugsraum bietet. Ein Minihaus zwar, allerdings zu einem stolzen Preis. „Für ein solches Projekt muss man mit Kosten zwischen 3000 und 4000 Euro pro Quadratmeter rechnen. Je kleiner das Projekt, desto teurer wird es“, erklärt Maul.

Noch ein wenig komplizierter war der Neubau eines Bootshauses am Millstätter See durch MHM architects. Das Bootshaus

wurde an einem abfallenden Steilhang errichtet, sodass spezielle Abstützungen erforderlich wurden. Architekt Sebastian Haselsteiner behalf sich mit zehn Meter langen Bohrpfehlen, die im See verankert wurden, um das Gewicht des Hauses zu tragen. blieb immer noch das Problem, dass es zwar eine Baubewilligung für ein Bootshaus, nicht aber für einen Steg gab. Haselsteiner und seine Kollegen Matthias und Florian Molzbichler entwickelten eine ungewöhnliche Lösung: Die Holzwände des Bootshauses lassen sich zu einem Fußweg und einer kleinen Liegefläche ausklappen (siehe Bilder Seite 123).

Auch die Realisierung der von Share architects geplanten MicroVilla an der Alten Donau in Wien erwies sich als knifflige Aufgabe, denn auf 35 Quadratmetern Grundfläche sollte ein architektonisch anspruchsvoller Bau entstehen. Nun verschmelzen dank großer, zum Wasser geöffneter Glasflächen Innen- und Außenraum miteinander, und die Villa im Kleinformat wirkt dank einheitlicher Oberflächengestaltung ganz in weiß großzügiger als die geringe Fläche vermuten ließe (siehe Bild oben links). Auf der zur Gänze mit Holz belegten Terrasse, die direkt in den Badesteg übergeht, verbringen die Bauherren nun laue Sommerabende. Der Ausblick, den sie dabei genießen sucht seinesgleichen, schweift er doch nicht über Berge oder grüne Wiesen, sondern über die Lichter der Großstadt.

EDITH MAUL-RÖDER (1)



## Am Wasser gebaut

Badehütten und Bootshäuser zählen zu den absoluten Raritäten am heimischen Immobilienmarkt. Dementsprechend diskret läuft auch die Vermittlung ab. Nähere Informationen gibt es oft nur bei ernsthaftem Interesse.

Ort	Größe	Ausstattung	Preis	Kontakt
7071 Rust ①	80 m²	Geräumige Seehütte in Pfahlbauweise, 215 m² Plattform, ruhige, geschützte Aussichtslage im See, Elektroboot, eigene Elektroladestation	€ 170.000	DonauImmo.at, Tel.: 02732 / 722 69, <a href="http://donauimmo.at">donauimmo.at</a>
7071 Rust ②	40 m²	Pfahlbau in der Ruster Bucht, Anlegesteg für zwei Segelboote, zwei Schlafzimmer. Plateau mit 150 m², Hausvergrößerung um 20m² möglich, Jahrespacht 2300 Euro	€ 95.000	Friends Immobilien, Tel.: 02252 / 25 28 28, <a href="http://friends-immobilien.at">friends-immobilien.at</a>
9220 Velden	60 m²	Seehaus mit direktem Seezugang und Bootsliedplatz in der Marina, Eigengrund vor Wohnresidenz, eigener Badestrand auf parkähnlichem Grundstück, 350 m² Grund	€ 881.200	Seidl Immobilien, Tel.: 0664/14 11 580, <a href="http://seidl-immobilien.at">seidl-immobilien.at</a>
Attersee	k.A.	Bade- und Bootshaus zur Vermietung. Kosten abhängig von Vertragsdauer und Investitionswillen des Mieters	auf Anfrage	Walter Mairinger Immobilien, Tel.: 0676 / 66 88 011, <a href="http://amattersee.at">amattersee.at</a>
Attersee (Süden)	k.A.	Bootshaus mit Sauna und großer Liegeterrasse, 4000 m² Grund	auf Anfrage	Walter Mairinger Immobilien, Tel.: 0676 / 66 88 011, <a href="http://amattersee.at">amattersee.at</a>
Attersee	k.A.	Halbes Bootshaus mit kleinem Grundstück	auf Anfrage	Walter Mairinger Immobilien, Tel.: 0676 / 66 88 011, <a href="http://amattersee.at">amattersee.at</a>
Salzkammergutsee ③	k.A.	Bootshaus mit zwei Bootsliedplätzen, Nebenräumen, ausbaufähiges Dachgeschoß	auf Anfrage	Immobilienkanzlei Alexander Kurz, Tel.: 0662 / 82 95 00-0, <a href="http://immobilien-kurz.at">immobilien-kurz.at</a>
Weißensee ④	k.A.	183 m² großes Seegrundstück mit Badehütte, sieben Meter Seeufer, Schilfgürtel	€ 155.000	Kaiser & Kleinsasser Immobilien, Tel.: 04762 / 4007, <a href="http://immobilienkaiser.at">immobilienkaiser.at</a>

IMMOTOTAL IMMOBILIENREUHAND GMBH (2)