

UNÜBERTROFFENER BLICK.
FERIENHÄUSER VOM TYP
FLOATING 75 IN DER MARINA
KRÖSLIN BEI PEENEMÜNDE

IN DER ERSTEN REIHE

HAUSBOOT-PARKS //

Alle lieben sie. Viele bauen sie. Aber bis schwimmende Häuser tatsächlich voll erschlossen am Steg liegen, braucht es Planung, Vorarbeit und Erfahrung



PIONIERE: UNTERNEHMER ULF SYBEL
(U. R., SITZEND) MIT **HAUSBOOT-TEAM**

SERIENBAU: EIN FLOATING HOUSE
VERLÄSST SCHLÜSSELFERTIG DIE WERFT

Sie sind eine besondere Wohnform. Begehrt und beliebt wie eine Strandvilla, nur wesentlich günstiger. Gemessen an der Nachfrage und an der Attraktivität aber zählen sie zu den absoluten Raritäten am Markt. Hausboote, diese schwimmenden Domizile, die spätestens seit der Hollywood-Romanze „Schlaflos in Seattle“ weltweit Bauherren mit Sehnsucht erfüllen, scheinen etwas Arche-typisches im Menschen auszulösen. Unmöglich, die Rückzugsorte mit dem Traumblick nicht zu lieben. Sie verheißen ein Leben nicht nur am, sondern tatsächlich auf dem Wasser – im Idealfall mit eigenem Steg und Yacht nebenan. Was könnte schöner sein?

In Hamburg entsteht am Victoriakai gerade ein neues Ensemble, in der Baltic Bay Marina Laboe, im Wikinghafen in Schleswig, in Xanten am Rhein, auf der Goitzsche um Leipzig. Fast könnte man von einem Bauboom an den Ufersäumen sprechen. Dabei gibt es hierzulande erst ganz wenige Hausboote. Und das hat seinen Grund: Kaum etwas ist schwerer, als eine schwimmende Siedlung zu konzipieren und dafür auch die nötigen Genehmigungen der örtlichen Baubehörden einzuholen.

Niemand weiß das so gut wie Ulf Baither und Ulf Sybel. Der Bauunternehmer und der Hausgerätetechniker aus Berlin zählen in Deutschland zu den Pionieren. Wenn man es genau nimmt, ist ihre Geschichte die eines Erfolgs wider Willen. Denn eigentlich wollte der eine Ulf vom anderen Ulf nach einem Urlaub in Kröslin an der Ostsee kein Hausboot, sondern ein paar hübsche Ferienhäuser. „Dort“, sagte Überzeugungstäter Sybel, „gibt es Bedarf.“

Die Idee klang vielversprechend, doch die Bewohner rund um die Marina Kröslin liefen Sturm angesichts der Vorstellung, man könne ihnen die Aussicht verbauen – das Aus für den ursprünglichen Plan. Nur gut, dass Bauunternehmer Baither gerade

von einer Reise nach Kanada zurückgekehrt war, wo er schwimmende Häuser gesehen hatte. Die müssten sich doch, so dachte er, auch an der Ostsee stationieren lassen. „Okay“, sagte Sybel kurzerhand, „dann bauen wir eben aufs Wasser.“

Es war der Beginn von Floating Houses, einem der wenigen Generalunternehmen für den Hausbootbau und Marktführer auf diesem Gebiet. Der Vorteil der Vorreiter: Für solche Bauwerke gab es in Deutschland damals, zur Zeit der Jahrtausendwende, keine Bauordnung. Wie auch? Sie galten als Boote. Baither baute 2001 zunächst acht schwimmende Domizile mit mehr Haus- als Bootscharakter. „Floating 75“ nannten sie ihr erstes Modell. Irgendwann kam das Land Mecklenburg-Vorpommern auf die Idee, dass im schönen Kröslin möglicherweise Bauaktivitäten im rechtsfreien Raum stattfänden. Auf die Anfrage, was sie da eigentlich machten, antworteten die beiden Ulfs heiter: „Wir bauen Boote.“

Wenig später wollte ein anderes Unternehmen den Strelasund bei Rügen mit attraktiven Aquahäusern besiedeln. Das erschien dem Amt dann doch unheimlich – es verhängte einen Baustopp. Baither und Sybel wurde immerhin die Duldung für den Bestand in Kröslin zugesichert. Sodann begann die Behörde, einen Leitfaden für die Bebauung am Wasser zu entwickeln. Es war einer der ersten Versuche in Deutschland, Standards für diese neue Art des Wohnens zu setzen. Zu den schwierigsten Fragen zählte, wo überhaupt gebaut werden darf. Das gerade erst neu entdeckte Geschäftsfeld der beiden Ulfs war erst mal lahmgelegt.

Doch 2008 besann sich das Duo erneut auf seine Stärken und die ursprüngliche Idee. „Es kann doch nicht sein, dass schwimmende Häuser hier nicht gehen“, befand Sybel. Für ihren zweiten Anlauf wählten sie den Amtsweg, begannen mit einem Bauleitverfahren und bekamen tatsächlich vier neue Häuser in Kröslin genehmigt. Inzwischen hatten die Behörden klargestellt: fest liegende Hausboote sind baugenehmigungspflichtig. Der Ver-

such eines Berliners, auf der Schlei ein Haus auf dem Wasser durch Anhängen eines Motors zum Boot umdeklariert zu lassen, wurde abgeschmettert. „Wir gingen einen anderen Weg“, so Sybel. „Bei uns mussten sich Eigner entscheiden. Wir bauten entweder zertifizierte Sportboote wie unsere Floating 30 und Floating 44. Alle anderen Modelle ab Floating 50 waren und sind schwimmende Häuser und bedürfen immer einer Baugenehmigung.“

Gilt das Haus als Boot, ist der Rahmen für Einsatz und Lage weiter gesteckt. „Sportboote“ durfte man in den meisten Revieren festmachen – nur in Mecklenburg-Vorpommern nicht. So war 2008 klar: Es ist in Deutschland unmöglich, schwimmende Häuser zu bauen und auf Duldung der Behörden zu hoffen. Sybel erinnert sich: „Alle fanden es toll, aber keiner traute sich.“

Baither und Sybel entwickelten deshalb ganze Projekte, suchten dann passende Standorte und fügten dort Idee und reale Bedingungen zusammen. Als Umfeld kamen Marinas und Häfen sowie Entwicklungsflächen wie Baggerseen und Industriebrachen in Frage, etwa der Duisburger Binnenhafen. Ihre Pläne veröffentlichten die Macher auf der eigenen Homepage. „Wir sind nicht losgegangen und haben bei Bürgermeistern an die Tür geklopft“, sagt Sybel. „Uns konnte man im Internet finden. So bekamen wir interessante Flächen.“

Um sie tatsächlich zu bebauen, müssen aus Sicht der beiden Macher einige Grundvoraussetzungen erfüllt sein: „Der Bürgermeister und die Gemeinde müssen es wollen. Die Eigentumsverhältnisse müssen geklärt sein.“ Dann entwickeln Regionalplaner Flächennutzungspläne. Anschließend entstehen Bebauungspläne. Allein diese sind durchschnittlich mit Kosten in Höhe von 25 000 Euro oder mehr verbunden. Heute werden sie oft von Investoren direkt übernommen, die damit ins Risiko gehen – so wie Baither und Sybel. Bis zu 50 (!) Behörden können an einem solchen Bebauungsplan beteiligt sein. Für die meisten Unter- ▶

KÖNIGIN DES HAUSBOOT-DESIGNS

MARLIES ROHMER // AMSTERDAMS VISIONÄRE ARCHITEKTIN

Sie ist so etwas wie die Mutter aller Hausbootsiedlungen in Europa. Mit dem ersten großen Projekt im Amsterdamer Stadtteil IJburg setzte Marlies Rohmer den Maßstab. Mehr als 75 schwimmende Ein- und Mehrfamilienhäuser und 20 Pfahlhäuser bilden in der niederländischen Metropole ein Quartier auf dem Wasser. Acht Jahre hat das aufwändige Projekt bis zu seiner Fertigstellung 2011 gedauert. Seither gilt die Aquaheimat als Vorzeigemodell und wird von Architekten und Stadtplanern aus aller Welt besucht.

Ihr Büro steht für kreative Ideen. Was haben Sie gedacht, als Sie zum ersten Mal auf die Planung einer Hausbootsiedlung angesprochen wurden?

Marlies Rohmer: Ich war begeistert. Eine tolle Idee, dachte ich. So etwas hatten wir noch nie gemacht. Wir haben uns über das Vertrauen des Auftraggebers gefreut, denn auch für die Gemeinde Amsterdam war es völliges Neuland. Wir haben sehr viele Studien durchgeführt. Für uns war es vor allem wichtig, die Technik zu begreifen. Ich selbst habe angefangen zu segeln und eine Weile auf einem Hausboot gewohnt.

Worin bestand für Sie und Ihr Team die größte Herausforderung?

Die Technik inklusive Feuerschutz, der Verlegung von Strom- und Wasserleitungen war anspruchsvoll. Normalerweise verlegt man Leitungsrohre im Sand. In diesem Fall mussten sie in den schwimmenden und mit Styropor gefüllten Betonwannen verlegt werden, auf denen die Häuser stehen. Aber das war nicht alles. Weil es ein dauerhaftes Projekt ist, mussten wir beispielsweise auch ohne Farben auskommen, die ja nicht ins Wasser entweichen sollen. Denn der ökologische Aspekt, die Umweltfreundlichkeit waren uns sehr wichtig.



Wie sind Sie bei der Entwicklung der Häuser vorgegangen?

Wir haben sie uns als Karosserie vorgestellt, wie den Prototyp eines Autos, dem man dann nach Wunsch zusätzliche Elemente und Ausstattungsextras hinzufügen kann. In unserem verschiedenen Fenster oder sogar eine schwimmende Partyterrasse, die wie ein Floß in die Stadt bewegt werden kann.

Hin und wieder kommt es auf Hausbooten zu Gleichgewichtsproblemen. Kann man das mit Ballast steuern?

Natürlich haben auch wir mit Ballastsystemen gearbeitet, die die Bewohner selbst regeln können. Aber klar: Es ist ja nicht nur ein Haus, sondern auch ein Boot, auf dem man eben die Bücherwand und das Piano nicht ohne Weiteres in die gleiche Ecke stellen kann.

Was würden Sie aus heutiger Sicht anders machen, wenn Sie noch einmal einen solchen Auftrag bekämen?

Ich würde noch radikaler ökologisch entwerfen, auf die Ursprünglichkeit der Materialien in ihrem natürlichen Umfeld achten und das „Cradle to Cradle“-Konzept einbeziehen, nach dem wir schon in der Entwicklung

die Wiederverwertbarkeit mitdenken, um geschlossene Wirtschafts- und Nährstoffkreisläufe zu schaffen. Gerade das Leben auf dem Wasser fordert solche Nachhaltigkeit.

Haben Sie schon den nächsten Hausbootpark-Auftrag in der Tasche?

Noch nicht, aber es laufen bereits viele internationale Studien. Fast jede Woche kommen Interessenten aus Indien, Korea, Russland und vielen anderen Ländern hierher. Hamburg wäre auch eine spannende Stadt für ein solches Projekt. Oder die Docklands in London.

Wird der drohende Anstieg des Meeresspiegels schwimmende Häuser vielleicht bald schon zu einem Muss in vielen Ländern machen?

Sie sind jedenfalls eine gute Antwort des Menschen auf das Wasser. Dazu braucht es gar keine Naturkatastrophen. Wir haben bei uns in den Niederlanden auch zu viel Wasser, wir brauchen „Abstellfläche“. Deshalb sind Hausbootprojekte interessant. Mich interessieren Siedlungslösungen vor allem in städtischer Umgebung – also intelligente Projekte, eingebunden in das bestehende, gut entwickelte Verkehrssystem. Man kann auch in IJburg kreuz und quer laufen, aber spannend wäre die Kombination von vielen Wassergrundstücken. Dann könnten die Bewohner mit Booten unterwegs sein, durch eine gute Infrastruktur von Kanälen sowie kleinen, von Hand bedienbaren Schleusen – wie auf Straßen, wie in einer kleinen Stadt in der Stadt.

Was haben die Bewohner in Ihrer Wasserstadt erworben?

Vor allem Freiheit. Sie können im Sommer jeden Tag schwimmen gehen. Die Kinder auch. Im Winter Eislaufen. Sie leben nahe der Stadt und trotzdem in der Natur.

nehmer ist das eine abschreckende Vorstellung. Eher eine Aufgabe für willensstarke Visionäre mit langem Atem und den monetären Möglichkeiten, das Investitionsrisiko zu tragen, das sich auch als Schlag ins Wasser erweisen kann.

Komplexität und Risiko sind der Hauptgrund dafür, warum es zwar viele Hausbootbauer gibt, aber nur wenige Firmen, welche die gesamte Bandbreite von der Planung über Vertrieb bis zur Umsetzung schwimmender Siedlungen abdecken.

Beim Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit den Kommunen oder Städten gibt es zwei Wege: Eher selten, in nur etwa zehn Prozent der Fälle, kauft Floating Houses die zu besiedelnde Fläche. Das liegt daran, dass es kaum frei verkäufliche Wassergrundstücke wie etwa Tagebauseen gibt, auf denen die begehrten Hausbootparks entstehen können. „Wir haben in fünf Jahren nur fünf Anlagen errichtet, bei denen die Bauherren auch Eigentümer der Wasserfläche sind“, erklärt Ulf Sybel.

Variante zwei ist die Pacht. Dabei übernehmen die Entwickler eine Wasserfläche von Land oder Kommune und geben Pacht und Erschließungskosten nach Projektende an die neuen Nutzer der Häuser weiter. Baither und Sybel verdienen in dem Fall als Alleinvermarkter der Fläche.

„Wichtig ist die Erkenntnis, dass man Häuser auf dem Wasser nicht nackt verkaufen kann. Es funktioniert nur mit schlüsselfertigem Gesamtkonzept inklusive Liegeplatz, Siedlungsplan und Infrastruktur“, sagt Sybel.

Erst wenn die gesamte Entwicklung abgeschlossen ist, kommen die schwimmenden Häuser ins Spiel. „Vor einigen Jahren“, so Sybel, „hat mich das Thema noch nicht so interessiert, aber inzwischen steckt all unser Herzblut darin. Man kann so ein Haus ja nicht mit Wasserwaage und herkömmlicher Technik errichten, es steht immer alles schief. Für ein Haus an Land sind Feuer, Flut und Erdbeben am gefährlichsten. Bei einem Haus auf dem Wasser gilt: Es ist ein Leben lang kleinen Erdbeben ausgesetzt, steht nie richtig still. Es muss über viele Jahrzehnte frei

von Ermüdungserscheinungen bleiben. Das bringt ungeheure Anforderungen mit sich. Wer denkt, er baut mal eben so ein schwimmendes Haus, der irrt kläglich.“ Die Antwort der Floating-Houses-Gründer: „Wir bauen grundsätzlich in Serie. Alle Häuser sind auf 15, 20 oder 25 Stück ausgelegt. Das bringt hohe Qualität und vernünftige Preise.“

Das kleinste der Floating Houses, eine Floating Suite 30, kostet 98 000 Euro, das größte befindet sich gerade im Bau und wird für 775 000 Euro zu haben sein – ein zweigeschossiger Stahlbau mit 160 Quadratmeter Wohnfläche, fast 70 Quadratmeter großer Terrasse und „Keller“. Die Berliner lassen ihre schwimmenden Heime bei Werften in Lizenz fertigen.

Ihr ganzes Unternehmen funktioniert auf diese Weise im Baukasten-System. Die eigentliche Firmenzentrale besteht nur aus drei Personen: Baither, Sybel und einer Marketing-Mitarbeiterin. Architekten, Planer, Zeichner, Werft, Techniker, Statiker und Schiffbauingenieure werden als Subunternehmer hinzugeholt, wenn sie gebraucht werden. „Wir sind ein Kernteam von 25 Leuten, die ständig zusammenarbeiten“, sagt Sybel, der 13 Jahre ▶



MIT MEER-WERT. FLIESENDE ÜBERGANG ZWISCHEN WOHNEN UND WASSER



FOTOS: B. VERBIJ (L.), FLOATING HOUSES (R.)



1-A-Wasserlage in Schleswig „Auf der Freiheit“ am Ostseefjord Schlei
Ihr Panorama: Die Schlei mit den vorbeiziehenden Booten, das maritime Treiben im geplanten Yachthafen (Liegeplätze reserviert für Anwohner) und die Regatta-Promenade vor der Haustür. Ihr Domizil: Stadtnahe, barrierefreie Eigentumswohnungen als Erst- oder Zweitwohnsitz. Maritimes Wohnen mit urbanem Komfort.

Sichern Sie sich jetzt Ihr persönliches Stück Freiheit – Wir beraten Sie gern!

Auf der Freiheit Immobilienbüro
Schleibogen 8–10 · 24837 Schleswig
Tel. 04621-4 88 66 8 · Fax 04621-4 88 66 9
kontakt@auf-der-freiheit.de
www.auf-der-freiheit.de



Offizieller Sponsor der Kieler-Week-Regatten

AKTUELLE PROJEKTE

Victoriakai, Hamburg

Erste geschlossene Hausboot-Siedlung der Elbmetropole.
Ab 560 000 Euro. www.floatinghomes.de

Xanten am Rhein

In der Xantener Nordsee entstehen im Freizeitzentrum FZX
zunächst zehn Häuser des Typs Floating 44

Goitzsche Resort, bei Leipzig

Zählt zu den Prestigesiedlungen von Floating Houses: Hier kann
man mit dem Haus (ab 270 000 Euro) auch die Wasserfläche
samt Bootsteg kaufen

Schleswig an der Schlei

Zehn Liegeplätze für verschiedene Hausboote im Wikinghafen
sind genehmigt und befinden sich im Verkauf
Kontakt: www.floatinghouse.de



WIE AN LAND. GROSSE HAUSBOOTE
BIETEN HEUTE VOLLEN **WOHNKOMFORT**

lang als Geschäftsführer Herr über 100 Mitarbeiter war und nach einer anderen Organisationsform suchte. „Ich wachte eines Tages nachts auf und fragte mich, was das alles soll. Da war ich keine 30 Jahre alt.“ Aus dieser Schlüsselsituation entwickelte Sybel auch seinen Hang zum „totalen Wassersport“. Er surft, kitet und segelt mit Leidenschaft „alles zwischen Kat und 50-Fuß-Yacht“, ist fast jedes Wochenende an der Ostsee unterwegs.

Mit Partner Ulf Baither schnappt er sich schon mal ein Boot, um die Umgebung zu erkunden, denn die beiden entwickeln auch Ferienparks am Wasser: „Unsere Maxime lautet: Entweder bauen wir in der ersten Reihe. Oder davor. Wir ticken so: Wasser, Sonne, Himmel ziehen uns an, seit wir denken können.“ So haben wir letztes Jahr die ganze Peene abgepaddelt. Oder die Goitzsche. Wir lassen alles auf uns wirken. Dann fragen wir uns: Geht an diesem Standort etwas oder nicht? Oftmals treffen wir Bauchentscheidungen.“

Ulf Sybel kann seine Interessenten in zwei Gruppen einteilen: „95 Prozent sind Anleger, die ihr Geld in ein schwimmendes Feriendomizil stecken wollen, vergleichbar mit der Anschaffung eines Charterbootes. Sie machen da auch mal Urlaub, aber vermieten meistens. Nur fünf Prozent sind reine Selbstnutzer, von denen viele Wohnen und Arbeiten verbinden.“

Eine angenehme Zugabe für Bauherren: schwimmende Häuser sind nicht grundsteuerpflichtig. Dazu kursiert eine heitere Anekdote in der Branche: Ein Prüfer des Bundesfinanzgerichts soll einst die wegweisende Entscheidung bei einer Vor-Ort-Be-

gehung getroffen haben. „Es schwankt doch“, soll er gesagt haben. „Da kann es keine Immobilie sein!“ Ob die Geschichte wahr oder nur gut erfunden ist, spielt keine Rolle. Der finanzielle Vorteil, dass Hausboote steuerrechtlich den mobilen Wirtschaftsgütern zugeordnet werden, besteht in jedem Fall.

Und noch etwas spricht für schwimmende Häuser. Als Ferienpark mit der richtigen Vermietungsstrategie können sie die Wirtschaft der Häfen und Kommunen ankurbeln. Ulf Sybel erklärt das Prinzip am Beispiel Kröslins. Die Marina mit 400 Liegeplätzen war trotz guter Auslastung meist leer: „Die Segler kamen am Freitagabend, beluden ihre Boote mit Einkäufen, legten ab, kehrten Sonntagabend wieder zurück und fuhren heim. Was blieb, waren die leeren Yachten und der Müll. Von Wertschöpfung für die engagierten Hafenbetreiber konnte keine Rede sein.“ Die schwimmenden Ferienhäuser dagegen sind mindestens an 150 Tagen im Jahr ausgelastet, und sie verlassen nie die Marina. „Bei 20 Häusern und vier Personen pro Haus ergeben sich 12 000 Übernachtungen vor Ort – ein wichtiger Wirtschaftsfaktor“, so Sybel.

Für 2014 planen die beiden Ulfs von Floating Houses erstmals für sich selbst. In der Hauptstadt soll ihr neues Büro entstehen. Auf dem Wasser. Wo auch sonst?

„Als ich vor 20 Jahren mein Einfamilienhaus kaufte, habe ich sofort einen Bagger geholt“, erinnert sich Ulf Sybel. Auf seinem Grundstück buddelte er ein Loch für den Teich. Das war, wenn man so will, ein Anfang. „Ich brauche offenbar das Wasser. Diese Leidenschaft kam irgendwann in mein Leben.“

FOTO: FLOATING HOUSES

Jederzeit frisches Trinkwasser - EVERS WATER WONDER® mini



EVERS informiert:

- unser einzigartiges System - preisgünstig
- höchste Wasserqualität in der Küche
- Wasserkisten schleppen ist Vergangenheit
- Ihr finanzieller Gewinn 250,- € im Jahr



EVERS e.K.
Technologien für die
Wasseraufbereitung
Telefon: +49 (0) 54 58 / 93 07 - 0

info@evers.de • www.evers.de

Zertifiziert
ISO 9001
ISO 14001