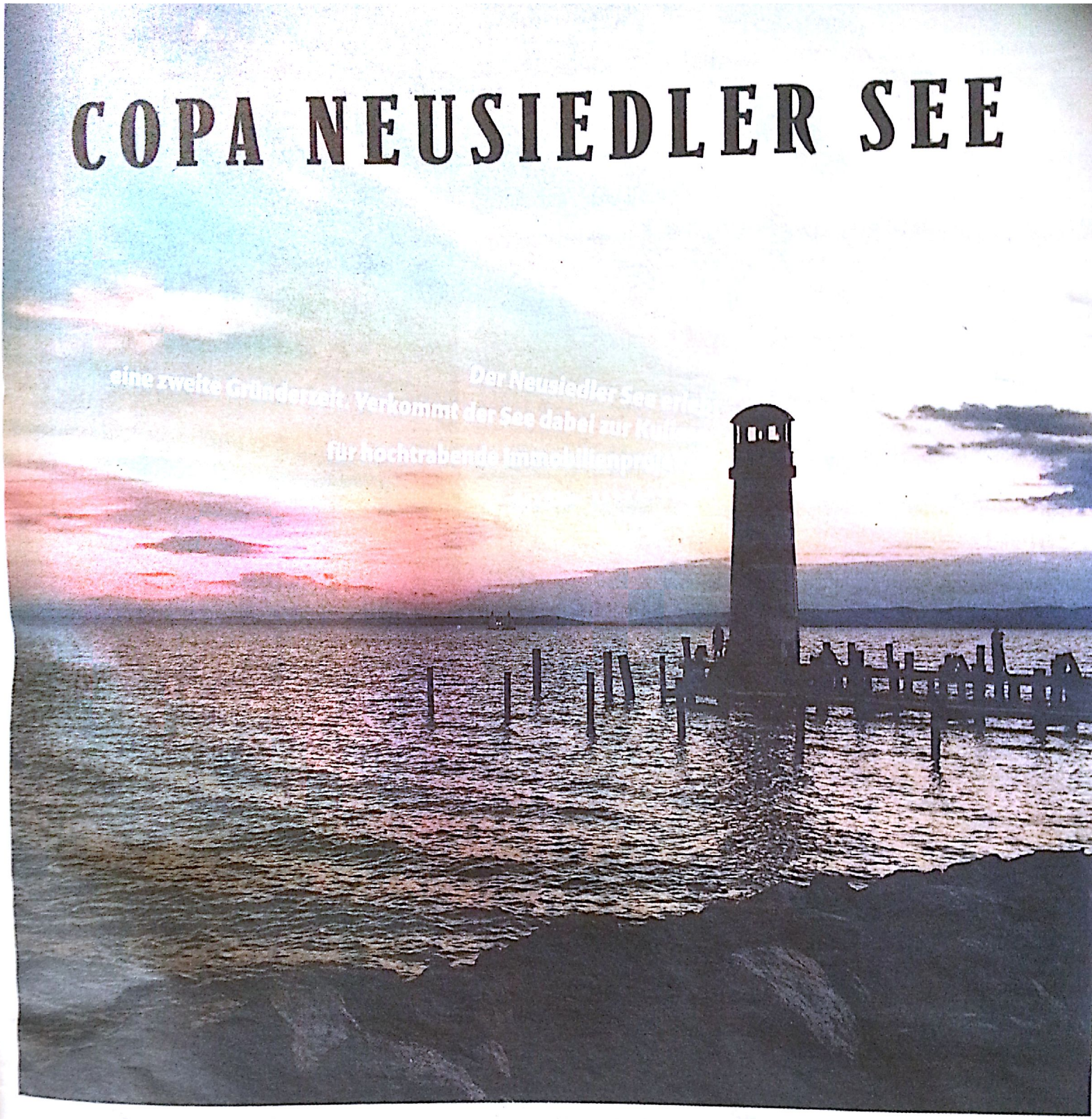
COPA NEUSIEDLER SEE



Es beginnt mit einer gigantischen Werbetafel. Aus Bauholz gezimmert, hoch auf Stelzen, damit auch die vorbeifahrenden Wochenendgäste in ihren SUVs sie nicht übersehen. „Wohnen wie im Urlaub und Leben im Einklang mit der Natur" verspricht die eine. „Jedem seinen Hafen. Am Wasser zuhause bleiben. Nicht mehr zurückfahren müssen. Am liebsten für immer" die andere.

Das klingt nach perfekter Idylle. Die Werbetafeln zeigen die am Computer entworfenen Zukunftsprojektionen dazu. Job und Freizeit verschmelzen zu einer gigantischen Lounge mit Seeblick. Zu sehen sind moderne Apartments, mit Holzfassaden und sonnigen Terrassen. Davor liegt ein Segelboot vor Anker oder ein Surfbrett oder ein Stand-up-Paddling-Board.

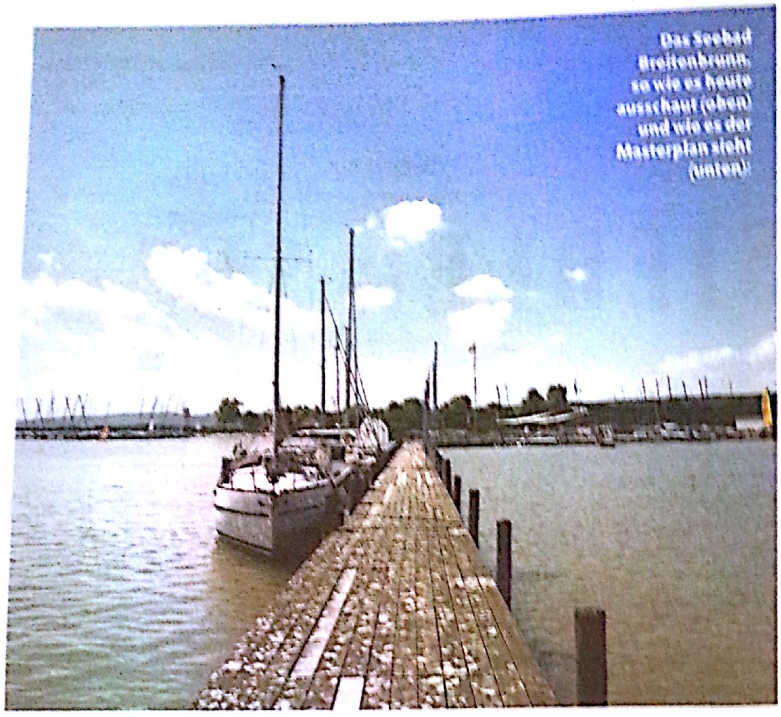
Die beiden Werbetafeln stehen im Seewinkel im nördlichen Burgenland in den Gemeinden Jois und Neusiedl am See in einer der am stärksten boomenden Regionen Ostösterreichs. Nach dem Fall des Eisernen Vorhangs sind der Neusiedler See und seine beschaulichen Straßendörfer vom Rand ins Zentrum Europas gerückt. Zuerst entdeckten die Touristiker das Potenzial des sanften Hügellandes mit seinen Weingärten und Dorfwirtshäusern und riefen es als „Genussregion" aus. Im Rückenwind von kulinarischen Pionieren wie den Eselböcks in Schützen am Gebirge mit dem Taubenkobel oder von Josef Lentsch und seinem Gasthaus zur Dankbarkeit in Podersdorf haben sich über ein Dutzend hervorragender Fresstempel etabliert. Alle nur etwas mehr als eine Stunde von Wien entfernt.

Der Sonnenuntergang in Podersdorf. Für einen Ausblick wie diesen zahlt man eine Million Euro

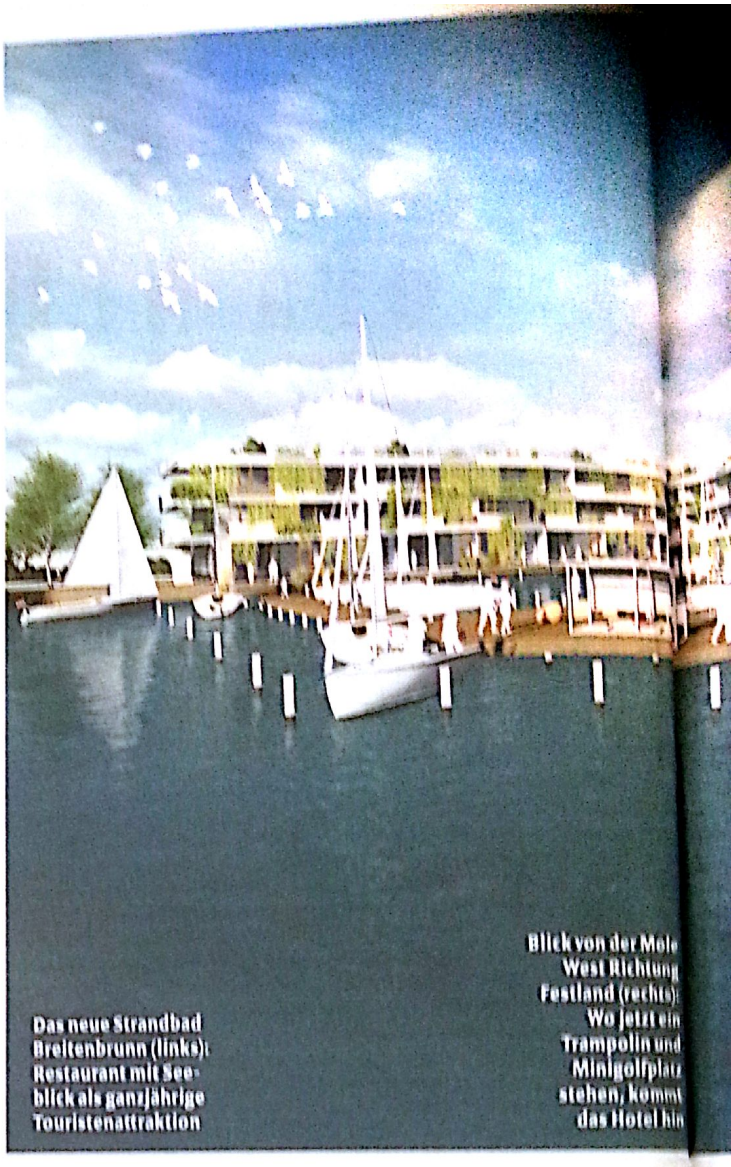
Dann kamen die Shoppingcentermanager und pflanzten mit dem McArthurGlen-Outletcenter in Parndorf eine mitteleuropäische Konsumattraktion in die pannonische Pampa. Von Wien, Budapest, Bratislava, Brünn oder Graz nur einen Tagesausflug weit entfernt, steht ein Besuch in Parndorf inzwischen sogar auf dem Pro-

Fortsetzung nächste Seite

Scanned by CamScanner



Das Seebad Breitenbrunn, so wie es heute ausschaut (oben) und wie es der Masterplan sieht (unten)



Das neue Strandbad Breitenbrunn (links): Restaurant mit Seeblick als ganzjährige Touristenattraktion

Blick von der Mole West Richtung Festland (rechts): Wo jetzt ein Trampolin und Minigolfplatz stehen, kommt das Hotel hin

Fortsetzung von Seite 43

gramm vieler asiatischer und arabischer Wien-Touristengruppen.

Jetzt, spät, aber doch, sind die Immobilieninvestoren dran. Den Einheimischen galt der Steppensee einst als Drecklacke, schmutzig, schlammig und gelsengeplagt. Direkt am Wasser zu wohnen war nur etwas für die Wiener in den verschnöselten Segelclubs mit ihren kleinen Kabanen im Schilfgürtel. Der Seeblick? Wurscht. Gebaut wurde in Richtung Hauptstraße, in Form von langen, schmalen Streckhöfen mit idyllischen Innengärten. Man lebte mit dem Rücken zum Wasser, bis in Neusiedl am See im Jahr 2004 ein Lokal namens Mole West eröffnet wurde.

Halb am Land, halb im Wasser, mit eigenem kleinen Segelhafen, Palmen, Freiluftbar und Lounge, wurde sie zum stilistischen Referenzprojekt für alles, was derzeit direkt am Wasser geplant wird. Das nördliche Burgenland, vor allem der Seewinkel, erleben gerade eine zweite Gründerzeit.

Breitenbrunn, Jois, Neusiedl, Weiden am See – keine Gemeinde, in der nicht gerade gebaggert wird oder bald werden soll. Und wie das in Gründerzeiten so ist, müssen die Dinge rasch und unkompliziert gehen. So fortschrittlich man im Seewinkel in Sachen Winzertum und Kulinarik ist, so retro wirken die Umstände manch eines Bauprojekts. Bürgerbeteiligung? Transparenz? Braucht man doch nicht, wenn alle Beteiligten sich schon lange kennen und doch nur das Beste für die Region wollen.

Ein idealtypisches Beispiel für diese Art von Seewinkel-Paternalismus ist das Projekt „Am Hafen" in Neusiedl am See: Geplant sind ein Boutique-Hotel, Apartments, Seehäuser, eine große Garage, ein Café, dazu eine Promenade. Das große Seehaus mit uneingeschränktem Seeblick kostet zwei Millionen, die kleineren Seehäuser mit Blick auf den Hafen oder das Schilf ab 1,2 Millionen Euro. Das Areal ist ansprechend, soweit es sich anhand der Renderings derzeit überhaupt beurteilen lässt. Das ausführende Architekturbüro Halbritter & Hillerbrand plante auch schon die spektakuläre Mole West, die neben dem Hotelareal liegende Hybridsiedlung „Segelhafen West" – und wird auch ein neues Seerestaurant in Weiden am See gestalten.

Architekt Herbert Halbritter kennt die Region wie kein anderer. Er wuchs in Neusiedl in der Seestraße als Sohn des damaligen ÖVP-Bürgermeisters auf und zerbrach sich schon für seine Diplomarbeit an der Technischen Universität den Kopf darüber, wie man das Neusiedler Strandbad aufwerten könnte. Das Hotel ist Teil seines Lebensprojekts. Er träumt von einem See-Vaporetto, das Gäste vom Bahnhof ans Wasser bringt.

Bausünde Pannonia-Tower in Parndorf: Er sollte zehn Meter höher sein, der Weltkulturerbe-Verein verhinderte es

Disclaimer: Die Autorin erklärt sich für befangen. Sie ist Herzens-Seewinklerin und hat seit 10 Jahren einen Wochenendwohnsitz, wenn auch nicht mit begehrtem Seeblick

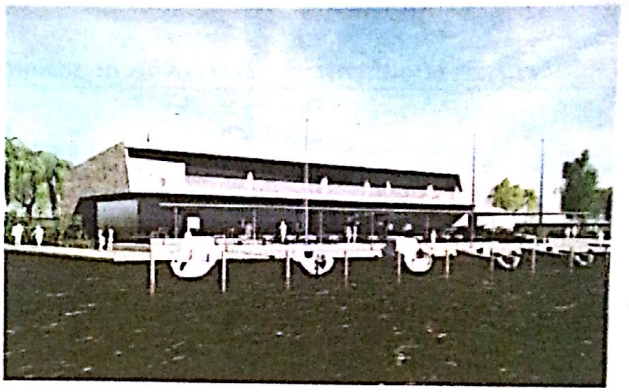
Seltsam nur, dass wenn in Neusiedl am Wasser etwas gebaut wird, immer die gleichen Personen aktiv sind bzw. waren. Bürgermeister Kurt Lentsch (ÖVP), seit 1997 im Amt, der – kürzlich verstorbene – Immobilienmakler Helfried Ehrengruber, Franz Karolyi, der Betreiber der Mole West, und eben Halbritter. Verfassungsrechtler Heinz Mayer hat als langjähriger Präsident des Neusiedler Yachtclubs dieses innige Zusammenspiel beobachten können: „Die sind einfach eng verhabert."

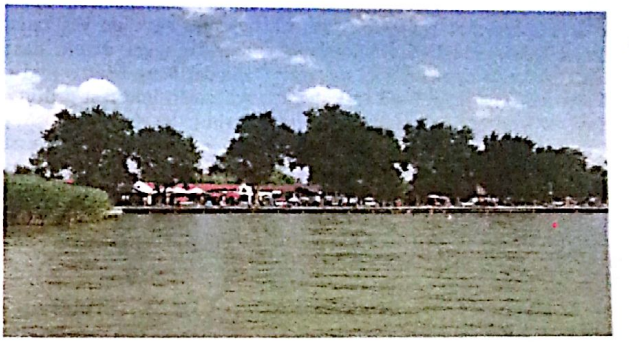
Ein Prüfbericht der Gemeindeaufsicht kritisierte andere Neusiedler Gepflogenheiten. So beriet Lentschs Steuerberatungskanzlei (der Bürgermeister ist im Zivilberuf Steuerberater) über Jahre hinweg auch die „Freizeitbetriebe" Gesellschaft Neusiedls, die viele Seeliegenschaften verkaufte – auch das Hotelgrundstück. Deren Geschäftsführer war wiederum Leiter der Buchhaltung im Rathaus. Öffentlich mit den Bürgern debattiert wurde das Hotelprojekt, das fast schon ein neuer Stadtteil wird, nie. „Die Gemeinde hat das Seegrundstück vor zehn Jahren verkauft, warum soll ich jetzt darüber diskutieren?", meint Lentsch.

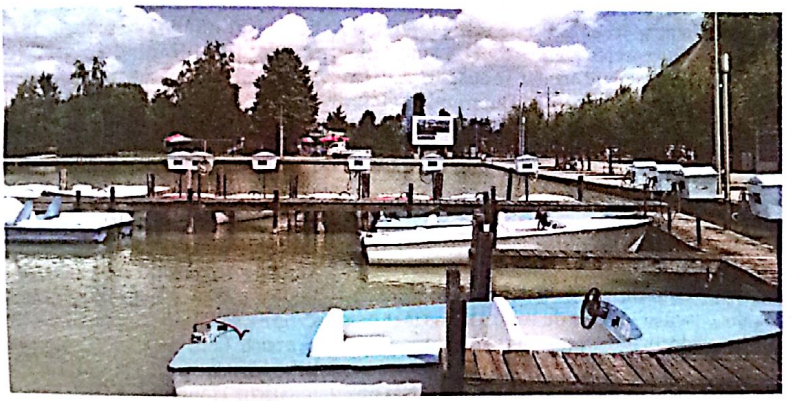
Vielleicht sollte sich Lentsch ein Vorbild an der Nachbargemeinde Weiden am See nehmen. Weiden mit seinem schattigen, kleinen Strandbad galt lange als Geheimtipp. Hier entstand schon in den 1970er-Jahren eine Ferienhausanlage am Wasser.

Scanned by CamScanner

Strandbad Weiden am See (rechts): Das alte Seerestaurant weicht einer „Mole West light", heißen wird das Lokal „Das Fritz"







Letzte Oasen der Ruhe am See:

1 Haus im See in Fertőrákos
Die Eselböcks haben ein altes Stelzenhaus adaptiert und servieren alles vom Grill in smart-casual Atmosphäre

2 Beachclub Badewiese Jois
Die Kiteschulbetreiber haben einen kleinen Drink&Food-Truck, es gibt Schirme, Liegestühle – und abends spontane Grillereien. Sehr hippie!

3 Segelschule Kreindl in Weiden am See
Hier kann man Boards & Boote mieten und danach auf der idyllischen Terrasse Kaffee trinken (nur für Kunden)

mit einheitlichen, schilfgedeckten Häuschen. Nun wird das in die Jahre gekommene Seerestaurant abgerissen und durch eine Art „Mole West light" ersetzt. Mit Schilf statt Stahlwänden, einem Festsaal im zweiten Stock statt Dauerpartystimmung und regionaler Landhausküche statt des Burger-, Shrimps- und Schnitzeleklektizismus, der zuletzt in Neusiedl die Speisekarte prägte. Das Projekt sorgte dennoch für Irritationen unter der Bevölkerung und den vielen Zweitwohnsitzern, die fürchteten, dass an heißen Wochenenden die Wiener Schickeria nicht nur in Neusiedl, sondern auch in Weiden einfallen würde. Bürgermeister Wilhelm Schwartz (ÖVP) lud daraufhin zu mehreren Informationsabenden. „Wir haben einfach aus unseren Fehlern beim letzten Gemeindeprojekt, dem Fußballplatz, gelernt. Heute muss man das so machen", meint Schwartz.

Die Breitenbrunner gehen bei der Neugestaltung ihres Seebads sogar noch weiter. Die Eigentümerin des Seebads, die Esterhazy-Stiftung, schrieb einen europaweiten Architektur- und Landschaftsplanungswettbewerb für das Areal aus, auf dem sich derzeit wie in einem Freiluftmuseum die Tourismusphasen des Seewinkels begutachten lassen. Den Sandstrand teilen sich Badende mit Windsurfern, Kitern und Katamaranfahrern. Mobilwohnheime und Dauercamper besetzen das Hinterland, die jüngsten Trendsportler wie Kiter und Stand-up-Paddler hausen in kleinen Containern am Ende des Strandes und der alteingesessene Breitenbrunner Yachtclub verteidigt die nördliche Bucht der Halbinsel.

Das siegreiche Projekt der Wiener Architekten Sebastian & Gregor räumt mit diesem gewachsenen Mischmasch auf. Luxusseeimmobilien sind hier ausdrücklich nicht geplant. Nur aus den Kabanen des Segelclubs sollen Ferienwohnungen werden – zur Miete. Dienstag letzte Woche gab es einen „Workshop" in der Gemeinde dazu. „Das ist sehr professionell aufgezogen", lobt sogar Rosi Grosz, die einzige grüne Gemeinderätin in Breitenbrunn, das Vorgehen.

Drei Gemeinden, drei Beispiele, mit den letzten, wertvollen Grundstücken am Wasser umzugehen. Das Projekt „Am Hafen" ist – derzeit – tatsächlich die einzige Chance, eine neu gebaute Wohnung mit Seeblick zu ergattern. Nur in der „Inselwelt" im Nachbarort Jois werden noch elf Bungalows gebaut, aber bis auf drei sind alle vergeben. Auch hier muss man für ein 127-Quadratmeter-Haus mindestens 900.000 Euro investieren. Es ist die dritte und letzte Ausbaustufe dieses Areals. Auch in Weiden am See ist der Seepark fertig ausgebaut.

Der Schilfgürtel des Neusiedler Sees ist als Weltkulturerbe geschützt. Ganzjähriges Wohnen ist nicht einmal erlaubt. Alle Bauprojekte im Schilfgürtel laufen unter der Widmung „Bauland Fremdenverkehr". Der Hinweis darauf findet sich in den Hochglanzprospekten natürlich nur ganz am Ende, im Kleingedruckten.

Wie lange werden die Seegemeinden Breitenbrunn, Jois, Neusiedl und Weiden der Versuchung widerstehen, ihren begehrten Seegrund nicht an Immobilienentwickler zu vermarkten? Prestigeträchtige Motorboote sind verboten, aber die lauten Elektroschnellboote, mit denen man Wasserski fahren kann, mehren sich. „Bald ist es hier wie am Wörthersee", befürchtet Burgenlands Grün-Chefin Regina Petrik. „Es fehlt eine touristische Gesamtstrategie."

„Schilffläche gibt es wirklich genug. Man darf keine Käseglocke drüberstülpen", sagt der Weidener Bürgermeister Wilhelm Schwartz. Das sei auch der Tenor bei der letzten Sitzung des Vereins „Welterbe Neusiedler See" gewesen, der sich um den Weltkulturerbestatus des Sees kümmert. „Es ist doch krank. In ganz Österreich gibt es ganzjährig bewohnbare Seeimmobilien, nur im Burgenland nicht", ärgert sich Neusiedls Gemeindechef Kurt Lentsch. „Und das nur, weil die Landesregierung nicht Reich und Schön hier haben will."

Die nächsten Bautafeln für begehrte Seeapartments – in manchen Politikerköpfen stehen sie schon.

BEBAUUNG WEIDEN A. NEUSIEDLER SEE ARCHITEKTEN HALBRITTER & HILLEBRAND ZT GMBH

Scanned by CamScanner