



## Marina Village

### Das Marina-Dorf

Als Vorbild dienen Städte wie Venedig mit seinen unzähligen Kanälen und Amsterdam mit seinen Grachten. Im Unterschied zu einem Marinadorf ist in Venedig der Zugang zum Haus nur per Boot über die Kanäle und zu Fuss durch die „Calle“ möglich. In Amsterdam sind die Grachten vielfach über Strassen zugänglich, in den Grachten liegen viele Schiffe, die ihren Besitzern als Haupt- oder Zweitwohnung dienen. Der Unterschied zwischen einer Kommune auf dem Land und einem „Hafendorf“ liegt im Wesentlichen darin, dass alle Wohngebäude am Wasser liegen und über eine eigene Anlegestelle für ein Boot verfügen. Jeder Anwohner hat somit Zugang zu einem grösseren Gewässer, meistens zum Meer. In Deutschland hat es solche, die an Binnenseen liegen. Diese bieten jedoch dank dem Netz von Binnenkanälen auch Zugang zur offenen See.

### Beispiele

Das erste Marinadorf der neueren Zeit entstand im Jahre 1966 in Prot Grimaud an der französischen Mittelmeerküste. Der Architekt François Spörri realisierte als Architekt und Segler seinen Traum vom eigenen Boot direkt vor der Haustür - Fischerdorf und Yachthafen in einem.

Es wurde dabei Vorbild zahlreicher ähnlicher Vorhaben, wie Puerto de Mogan auf Gran Canaria, dem Hafendorf Rheinsberg in Mecklenburg mitten in Deutschland, dem Marinaport Valais am Genfersee in der Schweiz bis zu den Palm Islands auf Dubai.

In jüngster Zeit entstand die Marina de Saint Louis in Aigues Mortes. Dieses Marinadorf ist bemerkenswert, weil es rund sieben Kilometer vom Meer entfernt am Canal du Rhone à Sète liegt. Es wurde innerhalb von gut zwei Jahren realisiert.

## **Vorzüge**

Gegenüber anderen Nutzungsarten für Seeufer, wie zum Beispiel private Wohnbauten, Hotellerie oder Yachthäfen allein, weist das Marinadorf eine Reihe von Vorteilen auf:

- Kann im Landesinneren realisiert werden, deshalb
  - sehr wenig Meeranstoss nötig - Strand bleibt für andere Nutzung frei
  - günstigere Grundstückskosten
  - einfacherer Wind- und Wellenschutz
  - besser erschliessbar
  - insgesamt geringere Kosten
  
- höhere Wertschöpfung
  - Boote benötigen Treibstoffe und Unterhalt
  - Bootssportler benötigen Zubehör
  - Bootstouristen geben doppelt so viel aus wie übrige Touristen
  - Land in der Umgebung erfährt Wertsteigerung
  - Touristisch interessant auch für Nicht-Bootsbesitzer (in Port Grimaud mussten die Wohngebiete durch Zäune vor Touristen geschützt werden)
  
- Mehreinnahmen für Staat und Gemeinde
  - Schifffahrzeugsteuern
  - Liegegebühren
  - Bootseigner müssen kapitalkräftig sein - höhere Steuereinnahmen
  - Indirekte Mehreinnahmen, weil mehr Arbeitsplätze dank Wartungs- und Unterhaltsarbeiten
  - Höhere Umsätze dank Ausrüstungs-, Zubehör-, Sportartikel- und Bekleidungsäden
  - Ganzjahresbelegung des Wohnraums - Ganzjahreskonsum

## **Bedarf**

Durch die Aufhebung des Motorbootverbotes wird eine landesinterne Nachfrage erst relevant. Es hat aber in Albanien schon jetzt viele Personen, die sich ein Schiff und ein Haus am Meer leisten könnten. Dank der beobachteten und weiter zu

erwartenden Zunahme des Volkseinkommens wird sich die Nachfrage über viele Jahre hinaus dauernd erhöhen.

Ausgelöst und weiter angekurbelt wird dieser Trend jedoch durch die Nachfrage aus den einkommensstarken Ländern Westeuropas, allen voran aus Deutschland, der Schweiz, Österreich und den Benelux-Staaten. In den letzteren besteht zwar auch die Möglichkeit zum Leben am Wasser, aber den Menschen dort fehlt die Sonne des Südens. Die Nachfrage wird auch gestützt durch die demografische Entwicklung. Immer mehr Rentner sind finanziell und konstitutionell im Stande, nach dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben noch ein, zwei Jahrzehnte das Leben am Wasser zu genießen. Dies umso mehr, als die Kosten für das Leben in einem Alterswohnheim in der Schweiz horrend hoch sind.

Derzeit und wohl noch einige Jahre sind die Lebenskosten in Albanien so, dass sich ein Schweizer Rentner das Geld aus der Altersvorsorge in ein Objekt in Albanien investieren und von der gesetzlichen Altersvorsorge AHV in Albanien leben kann. Ein Teil der Eigentümer wird ihren Wohnraum dauernd oder nur zeitweise weitervermieten. Dies hat den Vorteil, dass neue Besucher Albanien touristisch besuchen und entsprechend mehr Geld ausgeben, als Dauerbewohner. Andererseits besteht dadurch Gefahr, dass es Zeiten geben könnte, wo das Marinadorf wenig belebt ist und an Attraktivität verliert. Diesem Phänomen der „kalten Betten“ -das auch in Albanien sehr wohl bekannt ist- kann begegnet werden, indem entgegensteuernde Passi, das heisst, eine Mindestbelegungszeit in die Kaufverträge aufzunehmen sind.

### **Standort Albanien**

Albanien ist als Standort sehr attraktiv:

- geografische Lage
  - Mittelmeerklima
  - Halbtagestörn nach Italien
  - Zwischen den boottouristisch erschlossenen Ländern Kroatien und Griechenland
  - geeignete Flachküstenabschnitte, oft mit Süswasserzuläufen
  - gute Erreichbarkeit aus Westeuropa
  - Airport und Hauptstadt von allen möglichen Standorten rasch erreichbar

- wirtschaftliche Vorteile
  - (noch) günstige Grundstückpreise
  - Günstige Baukosten
  - Niedrige Personalkosten
  - Tiefe Lebenskosten
  - gutes Steuerklima
  - zunehmend attraktiveres kulturelles Angebot
  
- Sicherheitsaspekte
  - Rechtssicherheit gegeben
  - Investitionsschutz Abkommen mit der Schweiz (1992)
  - Problemlose Einreise- und Niederlassungsbestimmungen
  - persönliche Sicherheit ungefährdet
  - stabile Währung
  - erwarteter EU-Beitritt
  - markante infrastrukturelle Fortschritte

### **Konzept**

Das Marinadorf teilt sich auf in Land und Lagune.

Die Landfläche dient einmal als bebaubare Fläche für Wohnhäuser, Gärten, Schwimmbäder und privaten Parkraum. Dann wird Fläche benötigt für Zwecke, die der Allgemeinheit dienen. Also für Strassen und Plätze, Parkplätze, Sport-, Erholungs- und Vergnügungsstätten. Je nach Standort bzw. Angebote in der näheren Umgebung, sind auch Hotels, Einkaufsstätten, Schulen, medizinische Versorgungseinrichtungen und so fort erforderlich.

Die Lagune dient drei verschiedenen Nutzungen:

- a) Zufahrts- und Manövrierraum
- b) Private, zu Wohnraum gehörende Anlegeplätze
- c) Gästehafen

### **Standortfaktoren**

Bei den Standortbedingungen gibt es solche, die zwingend erfüllt sein müssen und andere, die zu gewichten und mit anderen abzuwägen sind:

#### 1. Meeresstrand oder in Meeresnähe

Direkt am Strand ist zumindest für die vordersten Häuserreihen attraktiv, wegen der Sicht aufs Meer und der leichten Erreichbarkeit des Badestrandes und des offenen Meeres. Diese Lage erfordert jedoch bauliche Massnahmen zum Schutz vor den Meereseinflüssen. Je weiter im Landesinnern, umso mehr sinkt die Attraktivität und steigen die Kosten für den Zufahrtskanal. Dafür sind die Grundstücks- und Erschliessungskosten in der Regel tiefer aus.

#### 2. Sicherheit vor Überschwemmungen

Das Marinadorf darf nicht gefährdet sein durch stark schwankenden Pegelstand oder Überschwemmungsgefahr infolge von Hochwasserführenden Flüssen in der Nähe. Gegebenenfalls müssten Schutzmassnahmen gegen Hochwasser in die Kostenrechnung miteinbezogen werden.

#### 3. Schutz vor Wellen und Wind

In der ausgebaggerten Lagune, um die sich die Häuser reihen, darf es keinen nennenswerten Wellenschlag oder Wind geben. Dies würde die Navigation auf dem engen Raum im Hafen zu sehr erschweren. Durch künstliche Dämme vor dem Ufer und eine geeignete Ausrichtung des Zufahrtskanals kann dies verhindert werden.

#### 4. Grundstückniveau

Das Grundstück sollte so hoch über dem Meeresspiegel liegen, dass auch bei hohem Pegelstand und starkem Wellenschlag keine Überflutung des bebauten Grundstücks stattfindet. Es sollte jedoch wiederum nicht zu hoch liegen, da sonst der Zugang zu den Booten erschwert wird, bzw. kostspielige bauliche Massnahmen nötig sind. Angemessen dürfte ein Niveau von 1-2 Metern über dem höchsten Pegelstand sein. Ideal wäre, wenn eine ständige höhere Düne den erforderlichen Schutz vor Wellenschlag bieten würde.

#### 5. Strömung in der Lagune

Die Strömung darf nicht so kräftig sein, dass die Schiffe sich zu stark bewegen und Schaden nehmen. Andererseits ist ein Minimum an Strömung

nötig, damit der notwendige Wasseraustausch stattfindet. Günstig wäre somit der Zufluss aus einem stabilen, unverschmutzten Fliessgewässer.

#### 6. Grundwasser

Die Grabungsarbeiten für die Lagune werden durch Grundwasser erheblich erschwert und treiben die Baukosten in die Höhe. Das Grundwasser würde durch das vom Meer einlaufende Salzwasser beeinflusst und könnte schlimmstenfalls weder als Trinkwasser noch zur Bewässerung benutzt werden. Verhindert werden könnte die Verschmutzung dadurch, dass zuverlässig soviel Frischwasser zugeführt wird, dass das Meerwasser nicht bis zur Lagune vordringen kann.

#### 7. Landreserve

Eine ausreichende Landreserve sollte ausgedacht werden, um einen späteren Ausbau möglich zu machen. Falls keine Sport- und Erholungsanlagen in der geplant sind, muss die Reserve entsprechend grösser geplant werden.

#### 8. Lage zu anderen Siedlungsgebieten - Kommunen oder Resorts

Aus der geografischen Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten ergeben sich erhebliche Vorteile. Die ansässige Bevölkerung profitiert, indem die Marinabewohner und Besucher ihren täglichen Bedarf in der Kommune befriedigen können. Das im Marinadorf benötigte Personal für die vielfältigsten attraktiven Aufgaben kann aus der Kommune rekrutiert werden. Für die MitarbeiterInnen muss kein neuer Wohnraum erstellt werden. Die persönliche Sicherheit der Bewohner des Marinadorfes ist ohne zusätzlichen personellen Aufwand gesichert.

Die Kosten für die Erschliessung fallen niedriger aus, wenn diese teilweise schon vorhanden sind und die notwendige Erweiterung gemeinsam mit der Kommune oder dem Resort vorgenommen werden kann.

#### 9. Nähe zu bestehenden Yachthäfen

Es ist von einigem Vorteil, wenn sich das Marinadorf in der Nähe eines grösseren Yachthafens befindet. Dadurch ergeben sich erhebliche Synergieeffekte. Ein Yachthafen verfügt bereits über alle notwendigen Infrastrukturen, die Bootsbesitzer in Anspruch nehmen müssen. Kräne für das Ein- und Auswassern, Lagerhallen, Reparaturwerkstätten, Tankstellen, usw. sind bereits vorhanden und belasten das Marinadorf weder optisch noch finanziell.

#### 10. Verkehrsmässige Anbindung

Es ist anzustreben, dass die Marina möglichst ganzjährig bewohnt ist, wie einleitend erwähnt wurde. Jedoch werden viele der nicht einheimischen Eigentümer werden ihren Wohnsitz behalten das Marinadorf nur zeitweise bewohnen. Sie sind daran interessiert, möglichst wenig Zeit mit der An- und Abreise zu verlieren. Ein Standort in der Nähe des Airport Rinas oder eines künftigen Regionalflughafens und eine gute Strassenverbindung sind daher von Vorteil.

© 12. Oktober 2009 Rolf Alther