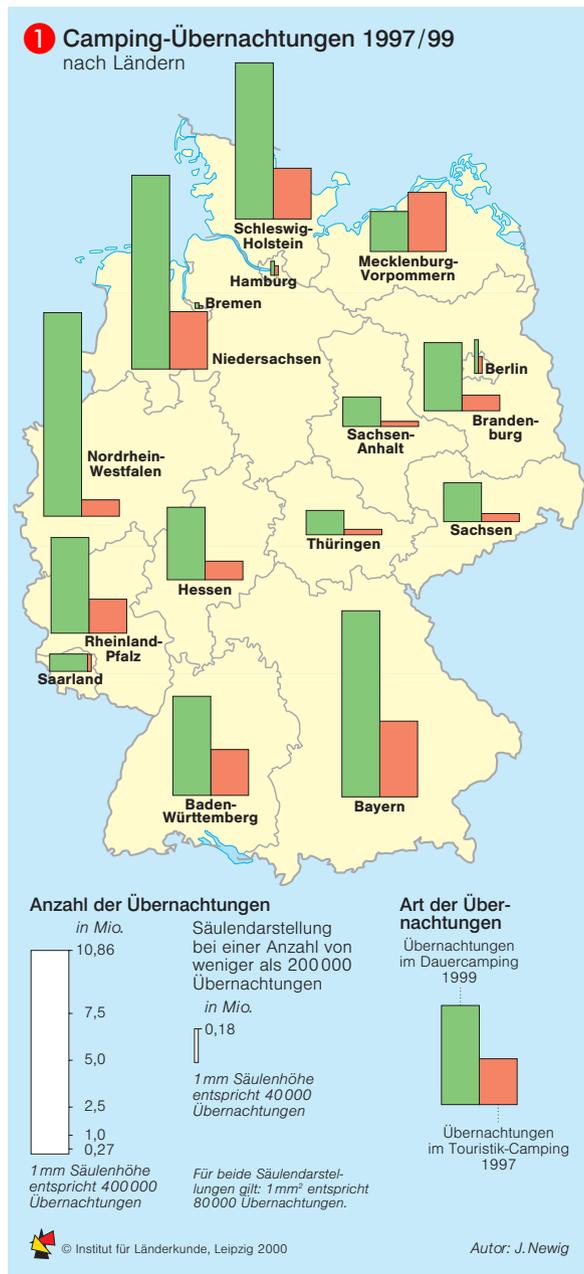


Freizeitwohnen mobil und stationär

Jürgen Newig



Dauercamping

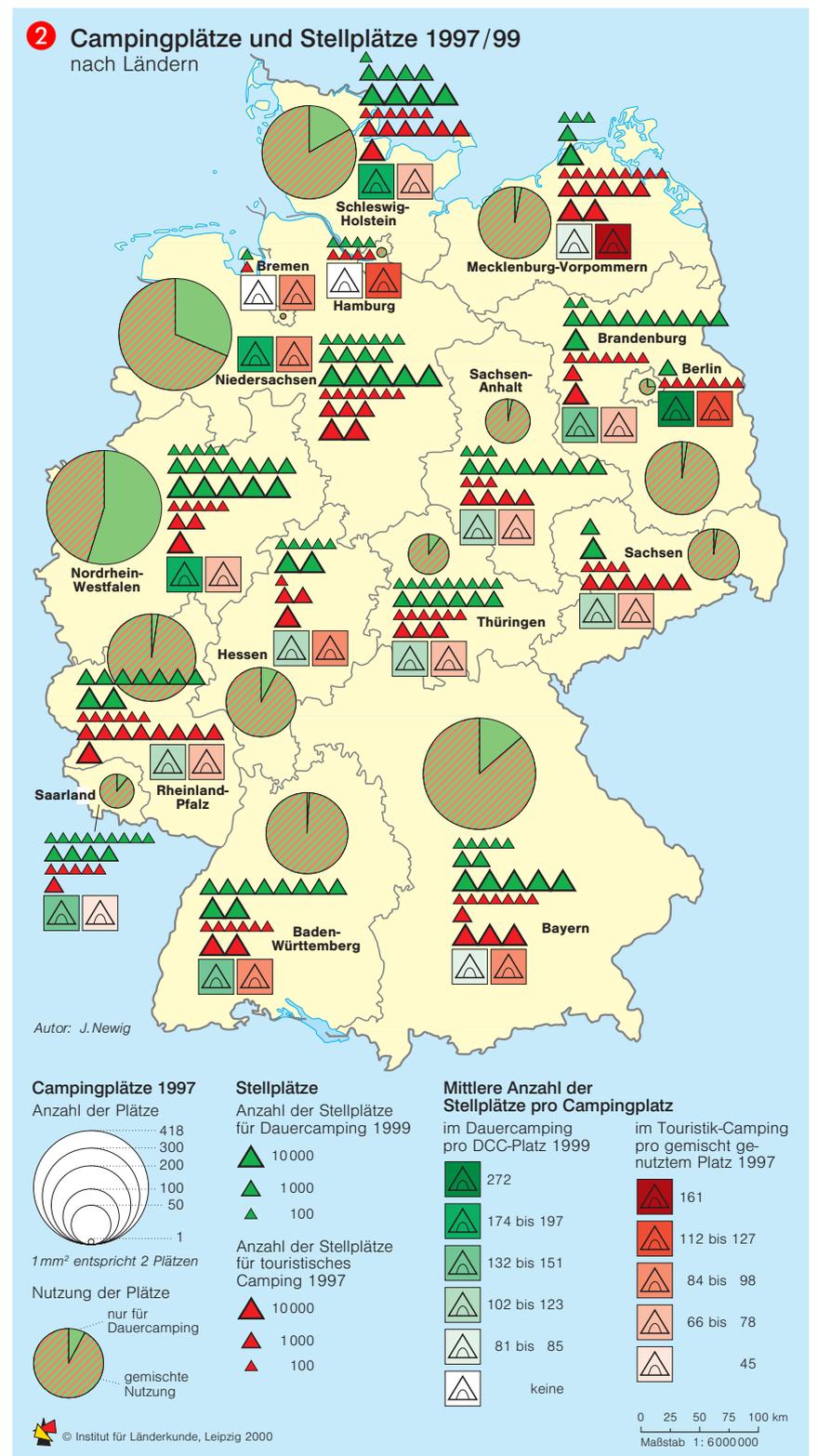
In der Freizeit in den eigenen vier Wänden wohnen – ein typisches Bedürfnis unserer Tage? Nicht unbedingt, denn schon in der Antike gab es Vorläufer des Freizeitwohnens, man denke nur an die Villen der Römer auf dem Lande.

Freizeitwohnen ist das Verbringen von Freizeit außerhalb des gewöhnlichen Wohnsitzes in einem Eigentums- oder Dauermietverhältnis. Es gibt stationäre, teilmobile oder mobile Wohnformen **3**. Demnach gehören das touristische Camping sowie das vorübergehende Mieten eines Zimmers, eines Apartments, einer Hotelsuite etc. nicht zum Freizeitwohnen.

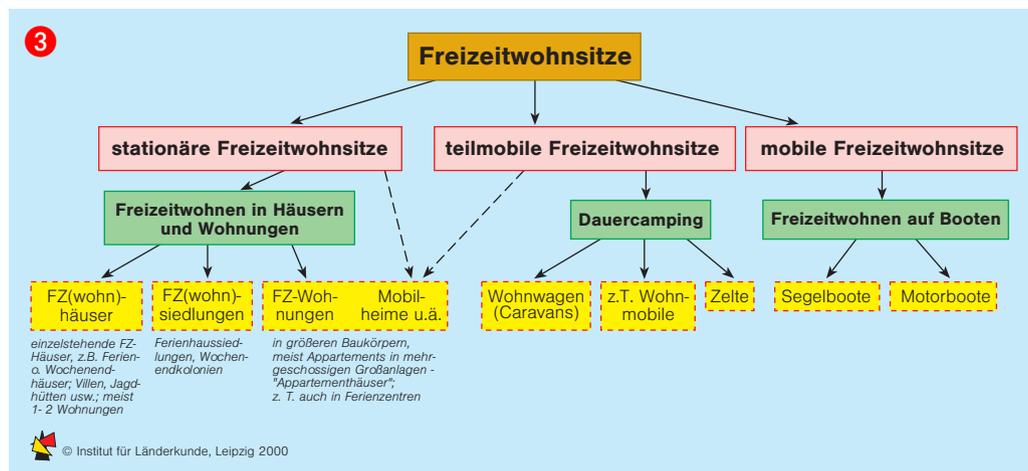
Den verschiedenen Formen des Freizeitwohnens ist gemeinsam, dass ein länger währendes Bindungsverhältnis an den Freizeitraum existiert, das letztlich der Territorialität des Menschen im Sinne des Geographen Dietrich Bartels entspringt. Damit verbunden ist auch der Wunsch, sich mit einem überschaubaren Raum zu identifizieren, in dem man Sicherheit und zugleich stimulierende Impulse genießt.

Das Dauercamping

Mit dem Automobil als Transportmittel kam nach dem Zweiten Weltkrieg das Dauercamping auf, das heute eine der bedeutendsten Formen des Freizeitwohnens darstellt, das keinesfalls auf untere Einkommensgruppen beschränkt ist.



Zur Datenlage vgl. Anmerkungen im Anhang



Das Dauercamping ist eine im allgemeinen Bewusstsein unterschätzte teilmobile Form des Freizeitwohnens, auf die rund drei Viertel aller Camping-Übernachtungen entfallen **1**. Nach den internationalen Tourismusrichtlinien ist das Dauercamping an eine Mindestvertragszeit von einem Jahr gebunden. In der Praxis sind vieljährige Verträge die Regel, was häufig auch durch eine individuelle Grundstücksgestaltung zum Ausdruck kommt. Das Dauercamping unterscheidet sich nicht nur durch die langjährige Bindung der Camper an einen Platz vom Urlaubscamping: Aufgrund der vorherrschenden Wochenendnutzung streuen die Aufenthalte über das Jahr. Dazu trägt bei, dass in den vergangenen Jahren der Wohncomfort beim Dauercamping deutlich zugenommen hat, so dass auch bei bis zu -20° C die Freizeit auf dem Stellplatz verbracht werden kann. Die meisten der Campingplätze in Deutschland werden sowohl von Dauercampern als auch von touristischen Campern genutzt **2**.

In der Anfangszeit des Camping, das in seiner modernen Form um 1880 in Amerika entstand, dominierte das Wohnzelt. Nach und nach wurde es weitgehend durch den Wohnanhänger oder Caravan verdrängt. Auch das Wohnmobil, ein an sich typisches Transportmittel für das Urlaubscamping, steht nicht selten auf dem Dauercampingplatz und wird nur für die Urlaubsreise mobilisiert.

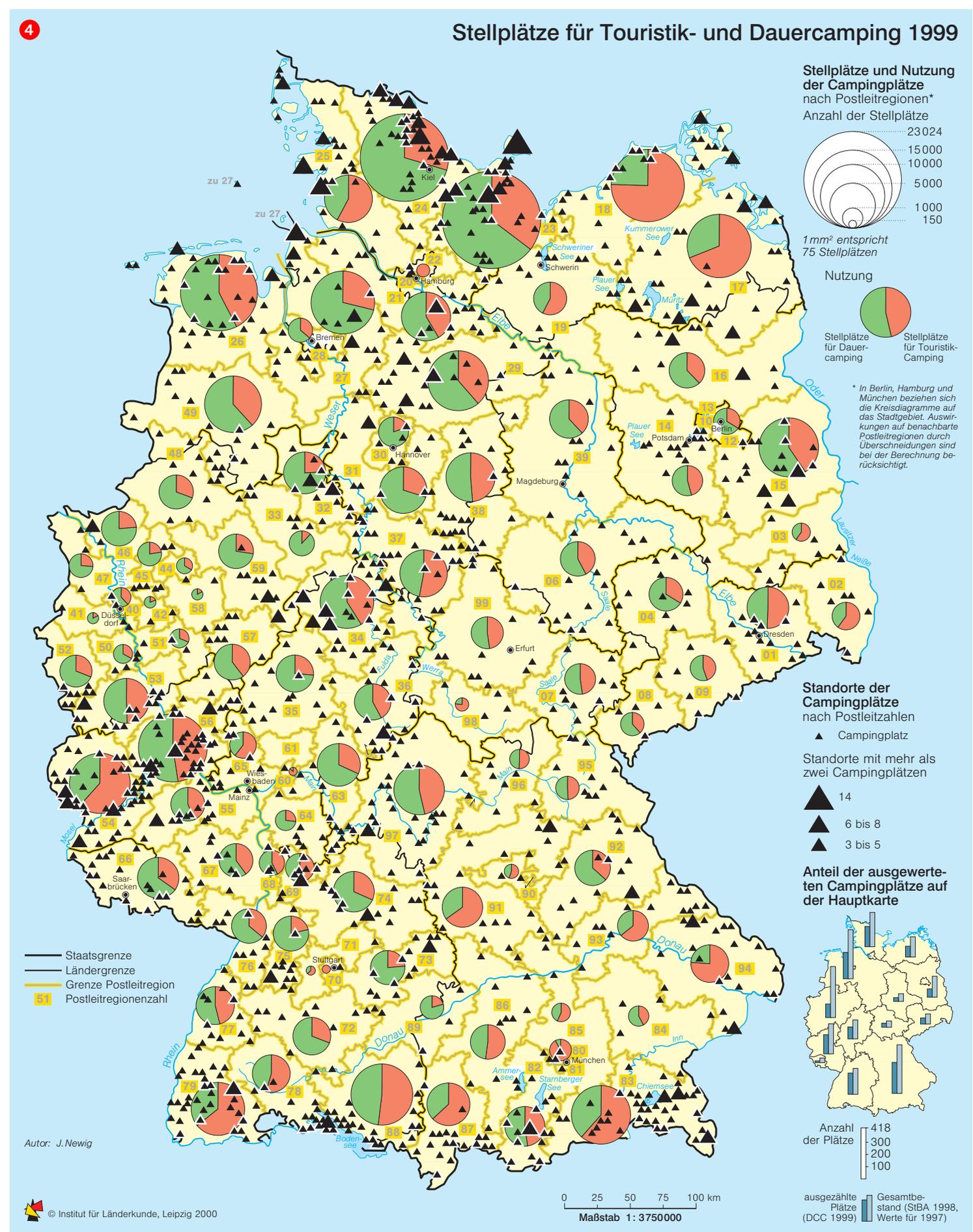
In der räumlichen Verteilung **4** fällt der Gegensatz zwischen der großstädtischen Lage im Naherholungsraum einerseits und der Lage im Ferien- oder Urlaubsraum andererseits auf. Der bundesweit größte Schwerpunkt für das Dauercamping liegt an der Ostseeküste Schleswig-Holsteins. Zum Einzugsgebiet gehören vor allem Hamburg, aber in beachtlichem Maße auch Nordrhein-Westfalen. Demgegenüber bildet die Ostseeküste von Mecklenburg-Vorpommern einen Schwerpunkt des touristischen Campings. In der Gesamtzahl aller Stellplätze pro Bundesland dominiert Nordrhein-Westfalen mit 57.450 Stellplätzen für das Dauercamping (1.1.1999).

Freizeitwohnen auf Booten

Nach Schätzungen des Bundesverbandes Wassersportwirtschaft in Köln kann man von ungefähr 250.000 privaten Wasserfahrzeugen in der Bundesrepublik ausgehen, die über 7,5 m Länge messen und damit prinzipiell zum Übernachten geeignet sind. Davon sind ca. 55% Segelboote und 45% Motorboote. Rund 80.000 Liegeplätze stehen in Marinas (Sportboothäfen) zur Verfügung, weitere 40.000 kommen an anderen Plätzen hinzu. Außerdem gibt es weitere private Liegeplätze.

Freizeitwohnen in fester Bau-substanz

Seit dem Mittelalter verlebten Könige und der Adel ihre Freizeit oft in Lustschlössern in landschaftlich reizvoller Lage. Später konnte der Traum vom



Freizeitwohnsitz auch in der ökonomischen Oberschicht, vor allem in der Kaufmannschaft und den freien Berufen, verwirklicht werden. Am Ende des 18. Jhs. lockten die zuvor als unwirtlich empfundenen Extremlandschaften der Meeresküste und des Hochgebirges mit ihrer frischen Luft die Städter aus den Ballungsgebieten der Frühindustrialisierung an. Vorreiter waren die

Künstler, die schon immer die Freizeit mit der Zeit der schöpferischen Tätigkeit zu verbinden wussten. Ihre Produkte, vor allem die Bilder und Romane, weckten die Sehnsucht nach unberührten Naturlandschaften. Die Künstler ließen sich oft in alten Bauernhäusern nieder oder errichteten Künstlerkolonien in einem der Landschaft angepassten Stil.

Im Laufe des 19. Jhs. vergrößerte sich die Zahl der Freizeitwohnsitze sehr stark durch den neuen „Geldadel“. Die Fabrikanten lebten zumeist in der Nähe der Produktionsstätte, d.h. inmitten der verschmutzten Luft und in Hörweite des Lärms der Betriebe. Ein elementares Bedürfnis nach möglichst naturnaher Landschaft realisierte man durch bevorzugt schön gelegene Häuser. →



Appartementhaus am Starnberger See

Die Zahl der vor 1900 errichteten Freizeitwohnsitze zeigt **6**, dass das Freizeitwohnen damals schon weit verbreitet war. Der Anteil wäre noch viel höher, wenn nicht – vor allem durch die Kriegsereignisse – zahlreiche ehemalige Freizeitwohnsitze zu gewöhnlichen Wohnungen umgewidmet worden wären.

Zwischen 1900 und 1948 zeigt lediglich Berlin bemerkenswerte Zuwächse, die sich zunächst auf die Stadt selbst beziehen und sich nach 1919 dann vor allem auf die landschaftlich schönen Gebiete Brandenburgs, z.B. den Spreewald, ausdehnten. Hierin zeigt sich die Sonderstellung der Hauptstadt in einer wirtschaftlich im übrigen Deutschland schwierigen Zeit.

Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte der Drang zum Freizeitwohnsitz mit einer Verzögerung von rund 15 Jahren ein, aber mit großer Vehemenz. Durch die Lohn- und Freizeitentwicklung konnten sich jetzt auch Angehörige des Mittelstandes, wie Beamte und leitende Angestellte, einen Freizeitwohnsitz lei-

sten. Eine stärkere räumliche Diversifizierung ließ sich beobachten. War man während der Eisenbahnzeit noch auf die Bahnstationen und ihre nächste Umgebung angewiesen, so erlaubte jetzt das Automobil eine flächenhafte Erschließung. Den Höhepunkt der Entwicklung brachten die Jahre zwischen 1969 und 1987, als in den alten Ländern mehr Freizeitwohnsitze entstanden als aus allen anderen Zeitphasen erhalten sind. In derselben Zeit entstanden in der DDR ungezählte und teils illegale Bungalowsiedlungen mit sog. Datschen, die dort ergänzend zu den Kleingärten die Funktion des Freizeitwohnens erfüllten.

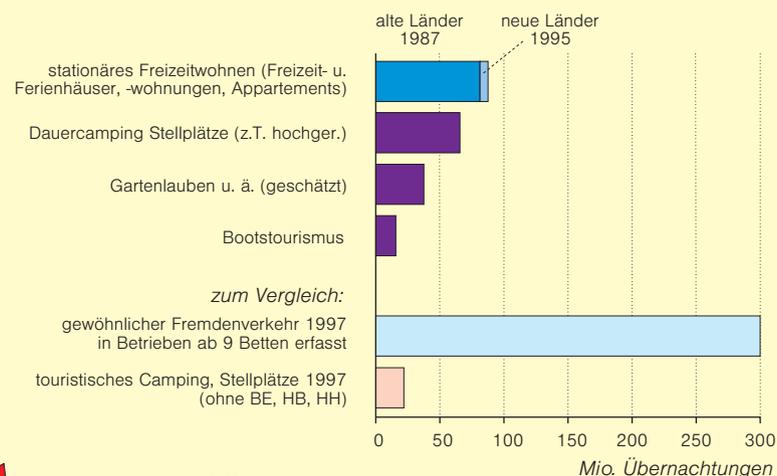
Gestaltung und räumliche Verteilung

Freistehende Freizeitwohnhäuser mit ein oder zwei Wohnungen **7**, die oft einzeln in landschaftlich reizvoller Lage errichtet werden, sind zumeist landschaftsangepasst gestaltet. Damit möchten die Eigentümer ihre Verbundenheit mit der von ihnen bevorzugten Erholungslandschaft zum Ausdruck bringen. Freistehende Freizeitwohnhäuser befinden sich auch heute noch zumeist in den Händen der besser verdienenden Schichten, da ihr Kauf oder Bau bzw. ihr Unterhalt sehr kostenträchtig sind. Dies gilt besonders dort, wo schon allein aufgrund baurechtlicher Bestimmungen die Grundstücke sehr groß ausfallen müssen, z.B. in Kampen oder Keitum auf Sylt. Dort verlangt die Reetdachbauweise der alten Friesenhäuser und ihrer modernen Imitate aus feuerrechtlichen Gründen einen Gebäudeabstand von 25 m. Freizeitwohnsitze dieser Art enthalten zumeist kostbare Ausstattungen und werden nur selten weitervermietet.

Räumlich sind die Freizeitwohnsitze oft an besonders bekannte Fremdenverkehrsorte mit zugleich hohem Erholungswert und Sozialprestige gebunden, mit einer Bevorzugung der Meeresküste und der Alpen **9**. Die drei Gemeinden mit dem größten Angebot an Freizeitwohnungen überhaupt in Deutschland, Westerland an der Nordsee, Timmendorfer Strand an der Ostsee, Oberstdorf im Allgäu, bilden auch touristische Schwerpunkte.

Sogenannte Appartementhäuser, also Freizeitwohnanlagen in großen mehrgeschossigen Baukörpern, lassen sich oft physiognomisch nicht von einem Hotel oder einer Pension unterscheiden. Sie

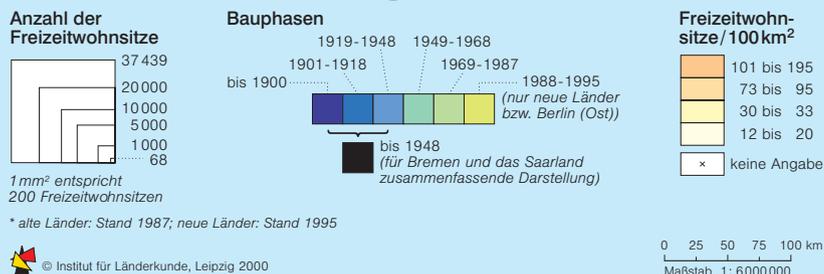
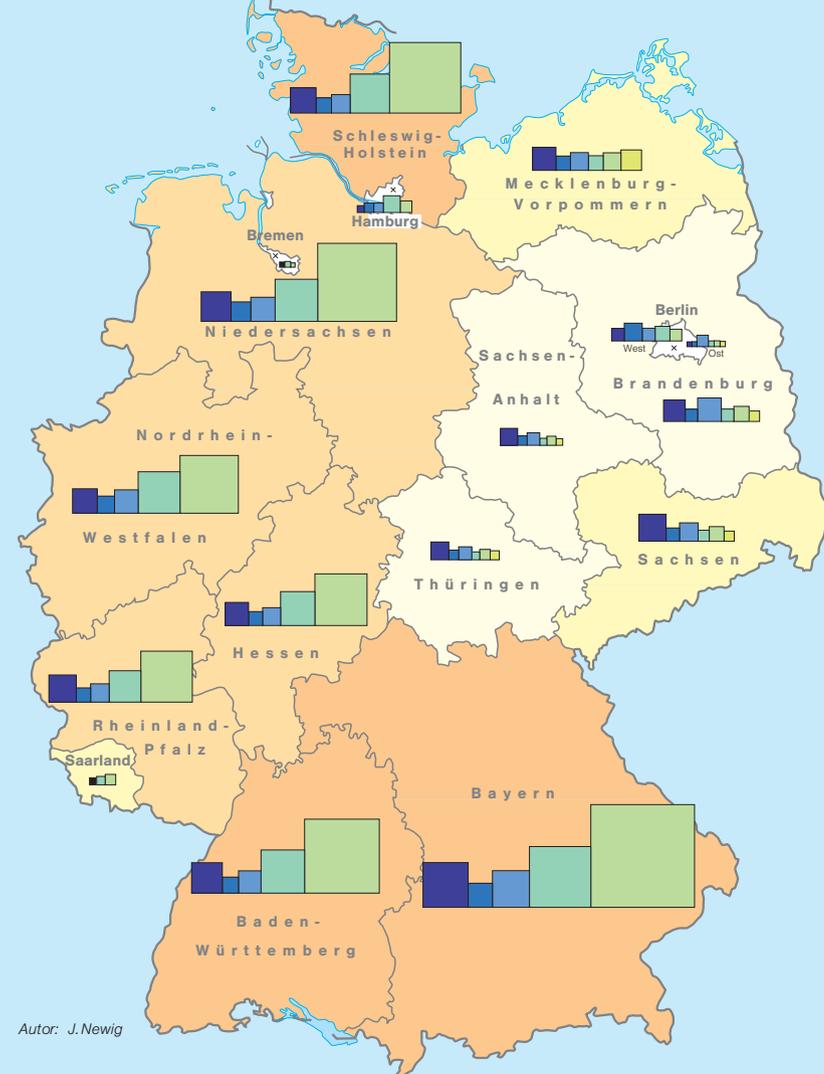
5 Übernachtungen im Freizeitwohnen 1995/99



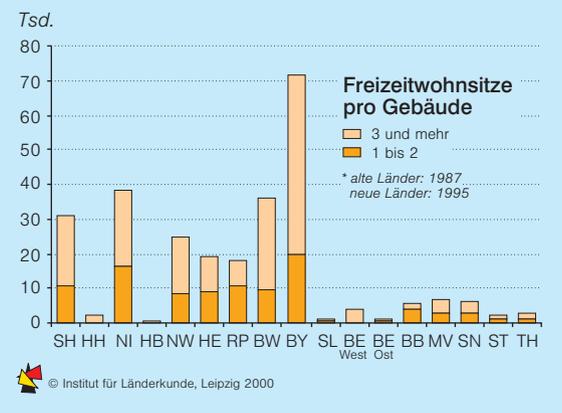
können auch Teil eines Ferienzentrums sein, das überwiegend der gewerblichen Vermietung dient. Dafür gibt es viele Beispiele (►► Beitrag C. Becker). Die

Nachteile einer Großanlage, z. B. Geräuschbelästigung durch Nachbarn, fehlende Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltung des Grund- und Aufzisses, kein

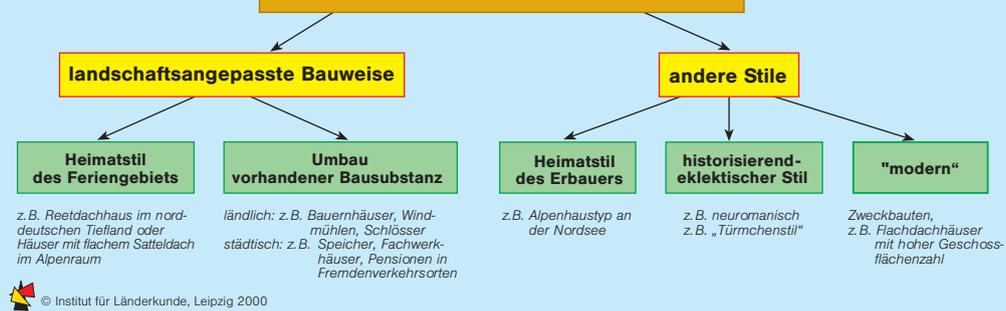
6 Bauphasen der Freizeitwohnsitze 1987/1995* nach Ländern



7 Freizeitwohnsitze 1987/95* nach Ländern



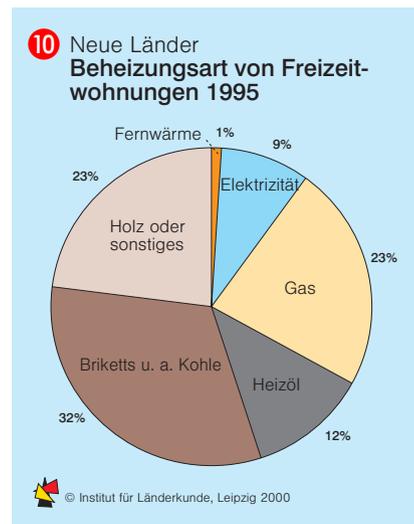
8 Baustile stationärer Freizeitwohnsitze



individuelles Freigelände, werden wettgemacht durch Preisgunst, durch Aufteilung der laufenden Kosten und durch einen verbesserten Schutz des Eigentums aufgrund der Anwesenheit von zahlreichen Menschen. Apartments in großen mehrgeschossigen Baukörpern, aber auch in Reihen- und Kettenhäusern gehören oft der gehobenen Mittelschicht und werden meist gemischt genutzt, d.h. man vermietet sie während der Hauptsaison an Fremde und nutzt sie in der Nebensaison als Freizeitwohnsitz.

Für und wider Freizeitwohnsitze

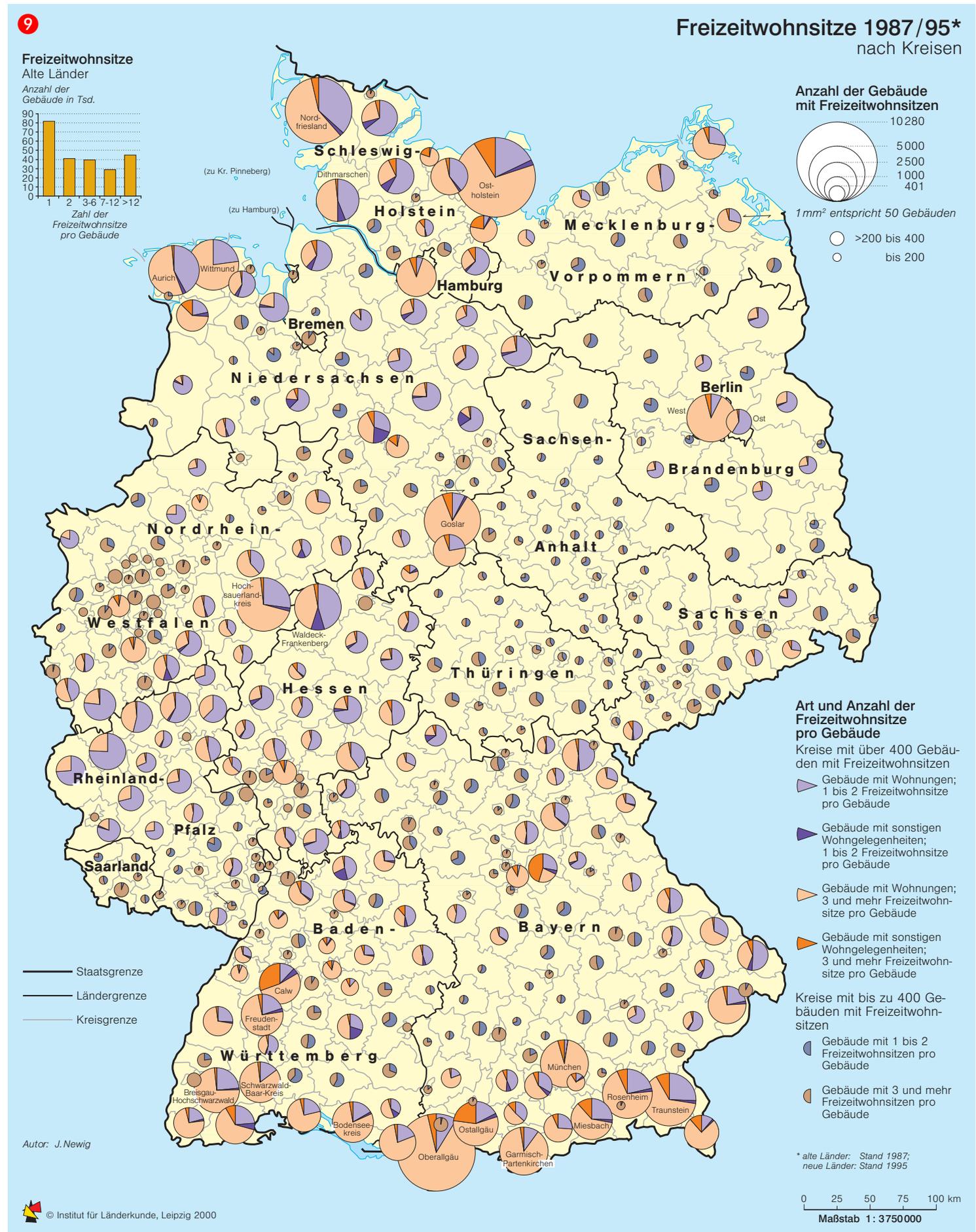
Über Nutzen und Schaden von Freizeitwohnsitzen gehen die Auffassungen weit auseinander. In ökologischer Hinsicht werden Freizeitwohnsitze im Allgemeinen als negativ bewertet, weil sie eine Auslegung der Infrastruktur auf das saisonale Maximum erzwingen. Das gilt für die Kapazitäten der Kläranlagen ebenso wie für die Querschnitte der Elektrokabel oder die Versiegelung von



Verkehrsflächen sowie ihre Entwässerung. Allerdings ist zu bedenken, dass auch die touristische Nutzung anderer Wohnformen die Umwelt am Fremdenverkehrsort zusätzlich belastet.

Große mehrgeschossige Appartementhäuser verschandeln oftmals das Ortsbild, zumal, wenn es sich um reine Zweckbauten handelt. Der Landschaftsverbrauch durch Freizeitwohnsitze ist teilweise beträchtlich. Nicht selten wird hingegen alte landschaftstypische Bausubstanz durch Umwidmung erhalten und renoviert, die sonst der Spitzhacke zum Opfer fallen würde **8**.

Größere Probleme gibt es vor allem in soziodemographischer Hinsicht (► Beitrag Faust/Kreisel). Wenn, wie in Westerland oder anderen Orten auf Sylt, die Zahl der Wohnungen in Freizeitwohnsitzen auswärtiger Eigentümer



größer ist als diejenige für die Einheimischen, so hat das unmittelbare Auswirkungen auf die Wohndichte der Ansässigen, die so gering werden kann, dass schulpflichtige Kinder oft in einem Radius von 100 Metern keine gleichaltrigen Spielkameraden mehr finden. Die Grundstückspreise haben zu Mieten geführt, die für viele auf Sylt Arbeitende nicht mehr bezahlbar sind.

Es soll aber nicht übersehen werden, dass Freizeitwohnsitze sichere Arbeitsplätze in peripheren Regionen mit sich bringen, vor allem im Handwerk und in weiteren mittelständischen Betrieben sowie in den freien Berufen, die in ihrer Vielfalt auch der ortsansässigen Bevölkerung zugute kommen. Genannt sei nur eine überdurchschnittlich gute Versorgung mit Ärzten, Rechtsanwälten,

Architekten, Maklern. Nicht zuletzt ist das ungewöhnlich große Angebot im Einzelhandel anzuführen. Alle diese Faktoren tragen zu einer Aufwertung der zumeist peripher gelegenen Fremdenverkehrsräume bei.♦