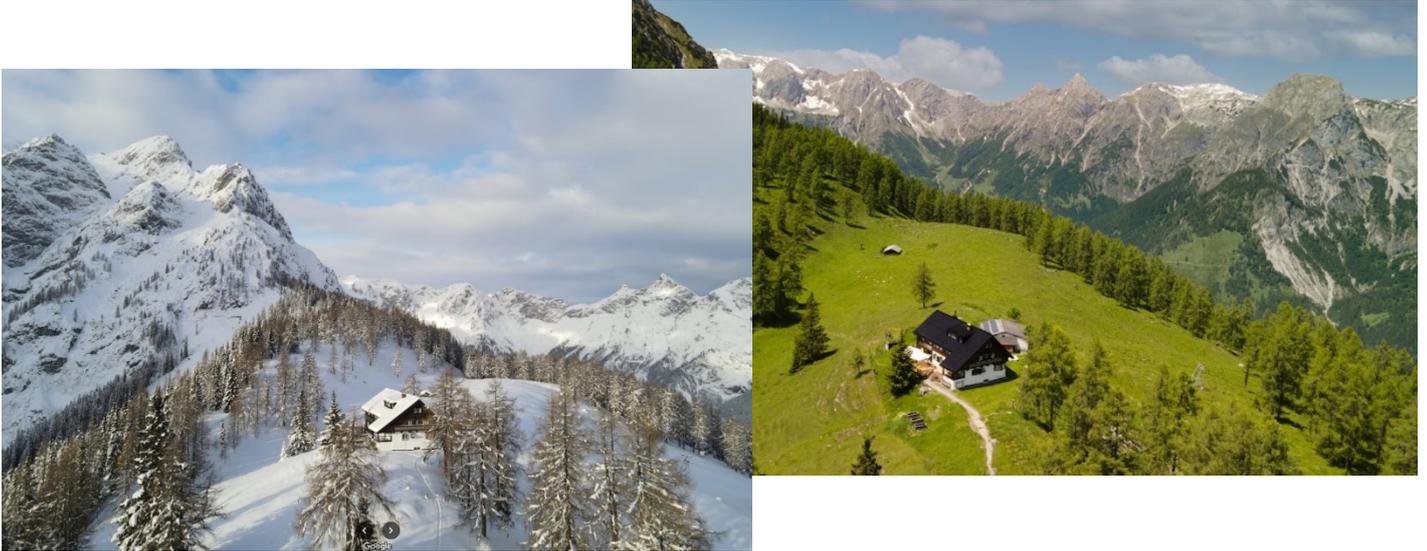


# Ostpreußenhütte bei Werfen

## Hüttenpacht neu zu vergeben

Im Jahr 2023 wurde die Ostpreußenhütte saniert, mit Wirtswohnung versehen und energetisch ertüchtigt. Ab sofort wird die Pacht neu vergeben.



### Kurzsteckbrief:

- Auf 1.630 m Höhe bei Werfen am Hochkönig
- Kategorie I, nur zu Fuß erreichbar, Aufstieg ab Wanderparkplatz bei 1.020 hm ca. 2,5 h
- Gefahrloser Sommerweg und Skiabfahrt; Ganzjahresbetrieb möglich
- Für Betreiber Zufahrt bis zur Alm auf 1.440 m Höhe; Transportlift ab 1.360 hm
- Im Winter Versorgung mit geeignetem Pistenfahrzeug über die Skiabfahrt
- 38 Schlafplätze, 50 Sitzplätze im inneren, 60 Sitzplätze auf der südseitigen Sonnenterrasse, 20 mobile Sitzplätze im Westen, Liegewiese.
- Mehr als 10.000 Tagesgäste und 1.000 Übernachtungen im Jahr üblich.
- Technisch ausgereifter Inselbetrieb (PV, Batterie, BHKW, Fernüberwachung).
- UV-behandeltes Quellwasser, Klärteichanlage.

### Anforderungsprofil:

- Gastronomische Kenntnisse und Fähigkeiten
- Fundierte betriebswirtschaftliche Kenntnisse und unternehmerisches Denken
- Fachkompetenz zur Bedienung der technischen Anlagen
- Handwerkliches Geschick für die Ausübung kleinerer Reparaturen
- Erfahrung im alpinen Umfeld und Gebietskenntnisse
- Umweltbewusstsein, Berg- und Naturverbundenheit

### Kontakt:

- Sektion Königsberg/Pr. des DAV, Fuchsbichl 16, 82057 Icking, Deutschland  
[cornelius.chucholowski@dav-koenigsberg.de](mailto:cornelius.chucholowski@dav-koenigsberg.de)
- +49 8178 906744

# Informationen Hüttenpacht Ostpreußenhütte

## Allgemeines zur Sektion und Hütte

Eingeweiht wurde die Ostpreußenhütte im Jahr 1928. In der Hütte erinnern Karten, Wappen und Bilder zahlreicher Städte an die ostpreußische Heimat der Gründerväter. Heute gehört sie der Münchener Alpenvereinssektion Königsberg/Pr. und wird von ihr erhalten.

Im Jahr 2023 wurde sie mit viel Aufwand generalsaniert und auf den neuesten technischen Stand gebracht. Der Urbau des Gebäudes und die historische Stube stehen unter Denkmalschutz. Mehr Informationen zur Geschichte der Sektion und Bilder der Hütten zu finden unter [www.ostpreussenhuette.at](http://www.ostpreussenhuette.at).

## Pachtbeginn

Die Hütte kann ab sofort gepachtet und bezogen werden. Wann der Wirtschaftsbetrieb aufgenommen wird, ist Verhandlungssache.

## Bewirtschaftungsperiode

Üblicherweise ist die Hütte im Winter ab Weihnachten bis Mitte März und zur Sommersaison von Mai bis Oktober bewirtschaftet. Den Pächtern steht es frei, die Saisonzeiten auszudehnen und flexibel an die Wetterlage anzupassen. Die Hütte kann mit Fernüberwachung auch im Ruhebetrieb gehalten werden, um sie bei Bedarf schnell für die Bewirtschaftung zu aktivieren.

Die Hütte ist als Schutzhütte der Kategorie I ausgewiesen. Außerhalb der Öffnungszeit bietet der Winterraum Schutz und Notunterkunft. Während der ausgewiesenen Saisonzeiten sollte auch an Ruhetagen eine Mindestversorgung angeboten werden, z.B. mit Anlagen zur Selbstbedienung.

## Erreichbarkeit, Frequentierung

Die Hütte liegt auf 1.630 m Höhe und ist nur zu Fuß zu erreichen, vom Wanderparkplatz auf 1.020 hm aus in etwa 2,5 Stunden. Sie ist ein beliebtes Ausflugsziel für jährlich etwa 10.000 Tagesgäste und mit mehr als 1.000 Nächtigungen eine willkommene Zwischenstation auf dem Europäischen Fernwanderweg E4, der über den Hochkönig führt.

Immer häufiger nutzen Wintersportler den lawinensicheren Aufstieg und genießen die Mittagssonne auf der Südterrasse. Tiefschneeliebhabern bieten die Hänge auf der Nordseite abwechslungsreiche Varianten.

## Sitz- und Schlafplätze

In der Hütte stehen 20 Schlafplätze im Gemeinschaftslager und 18 Betten verteilt auf 10 Zimmer zur Verfügung, im Winterraum weitere 8 Notlager. Die denkmalgeschützte Erkerstube hat 28, der zentrale Gastraum weitere 20 Sitzplätze. Auf den südseitigen Sonnenterasse können 60 Personen Platz nehmen, im Westen 20.

## Versorgung

In der schneefreien Zeit erfolgt die Versorgung mit Zufahrt bis zur Talstation der Materialeilbahn auf 1.360 Meter Höhe. Im Winter kann Frischware auf der Skiabfahrt mit geeignetem Pistenfahrzeug transportiert werden.

Wirtsleute, Betreuer und gemeldete Lieferanten dürfen die private Forststraße benutzen und bis zur Höhe der Blienteckalm auf 1.440 m Höhe anfahren.

## Hüttentechnik

Die Infrastruktur der Hütte ist nicht an das Tal angeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt über Zwischenspeicherung in einer Batterie (32 kWh) mit einer PV-Anlage (28 kWp) und einem Blockheizkraftwerk (10 kW), das mit Pflanzenöl betrieben wird. Gekocht wird mit Flaschengas.

Die Gaststuben werden mit Kaminöfen beheizt. Ansonsten wird die gut isolierte Hütte mit Sonnenenergie und über das Blockheizkraftwerk warmgehalten. Eine gesicherte Aufstiegshilfe erleichtert es, das Dach vom Schnee zu befreien und die PV-Ausbeute zu erhöhen. Gegen Gebühr kann warm geduscht werden.

Trinkwasser wird aus einer 300 Meter tieferliegenden Quelle hochgepumpt und über eine UV-Anlage hygienisch bearbeitet. Das Abwasser wird biologisch in Klärteichen mit Rückzirkulation gereinigt. Die Feststoffe aus den Abwasserbehältern werden abgepumpt und in einem Rottebecken kompostiert. Trinkwasserversorgung und Abwasserreinigung unterliegen der behördlichen Aufsicht. Wartung und Kontrolle sind regelmäßig zu leisten und nachzuweisen.

Von der Sektion wird eine Fernverbindung zum Datennetz der Hütte aufrechterhalten, so dass der Betriebszustand online gesteuert und beobachtet werden kann.

## Ausstattung für die Wirtsleute

Den Wirtsleuten steht eine abgetrennte Appartementwohnung im Dachgeschoss zur Verfügung. Die Personalunterkunft im Erdgeschoss ist für eine oder zwei Saisonkräfte ausgerichtet und hat einen eigenen Sanitärbereich, der bei Bedarf für weitere Hilfskräfte zugänglich ist.

Die Raumgestaltung im Wirtschaftsbereich unterstützt eine sehr flexible Anpassung der Organisationsabläufe an Zeiten mit wenig Gästen oder Hochbetrieb auf der Terrasse. Dafür sorgen die offene Bedientheke, der getrennte Küchenausgang und das Ausgabefenster zur

Terrasse, das den Gästen auch zur Selbstbedienung angeboten werden kann. Küche und Schankraum sind betriebsfertig und darauf ausgerichtet, auch großen Ansturm zu bewältigen.

Im Lagerkeller befinden sich eine begehbare Kühlzelle, Kühlschränke und Kühltruhen. Das Nebengebäude hat Werkstatt und eine Garage, die für die Unterbringung des Winterfahrzeugs genutzt werden kann.

## Vertragsgestaltung

Die Vereinbarung betrifft das Gesamtobjekt der Hütte einschließlich Umfeld, Winterraum, Liftanlage, Quellfassung, Hochbehälter und Klärteiche. Sie regelt die Kostenaufteilung, die Vergütung, das Nutzungsrecht und die Verpflichtung, das Gesamtobjekt zu pflegen, zu warten und zu verwalten.

Die Vereinbarung umfasst Vertragsbestandteile für die Pacht der Gastwirtschaft, einen Auftrag zur Verwaltung des Übernachtungsbereichs, einen Nutzungsvertrag der Materialseilbahn und eine Tabelle mit Aufteilung der Nebenkosten.

### *Pachtvertrag Gastwirtschaft*

Der Pachtvertrag regelt die Vermietung eines Hüttenbereichs mit dem ausschließlichen Verwendungszweck als Gastwirtschaft. Die Wirtsleute zahlen dafür eine Pachtgebühr und tragen die Kosten des Wirtschaftsbetriebs. Die Pachtgebühr setzt sich aus einem festen Sockelbetrag und einem variablen Anteil zusammen, so dass Pächter und Verpächter gemeinsam an Chancen und Risiken teilhaben. Die Aufteilung ist Verhandlungssache.

Mitglieder des Alpenvereins dürfen gegen Erstattung eines Infrastrukturbeitrags in einem zugewiesenen Bereich mitgebrachte Speisen und Getränke verzehren und erhalten Bergsteigeressen oder Teewasser zu festgelegten Preisen.

### *Übernachtungsbetrieb*

Im Vertrag zur Verwaltung des Übernachtungsbereichs ist geregelt, dass die Wirtsleute die vom Alpenverein festgelegte Übernachtungsgebühr einnehmen und weiterleiten. Sie erhalten dafür pro Übernachtung ein „Bettengeld“, dessen Höhe erfolgsabhängig mit der Anzahl steigt.

Die Schlafplätze werden im Reservierungsportal des Alpenvereins angeboten. Die Grundkosten des Reservierungsportals übernimmt die Sektion. Solange die verfügbaren Plätze nicht vergeben sind, stehen diese auch Spontanbesuchern zur Verfügung. Einzelheiten regelt der Vertrag.

### *Nutzungsvertrag Materialseilbahn*

Der Nutzungsvertrag Materialseilbahn regelt die Verantwortung für den Betrieb und die Nutzungsgebühr. Die Nutzungsgebühr richtet sich nach der Höhe der Wartungskosten, da diese ausschließlich durch die Nutzung entstehen.

Der Transportlift hat eine Zuladung von 180 kg und ist nicht für den Personentransport zugelassen!

### *Nebenkostentabelle*

Die Nebenkostentabelle hat den Zweck, die Aufteilung anfallender Nebenkosten festzulegen, die mit dem Betrieb der Hütte in Verbindung stehen. Regelmäßig fallen Kosten für die Zufahrt, Flächenmieten und Regelwartungen an. Beträge in der Tabelle stellen nur einen Anhaltswert dar. Direkte Kosten für Verbrauchsmaterial und betriebsbedingten Verschleiß trägt ausschließlich der Betreiber. An Instandhaltungskosten beteiligt sich die Sektion.

## **Potential der Hütte**

Was ursprünglich als einfache Schutzunterkunft für Alpinisten auf dem Weg zum Hochkönig geplant war, ist heute ein leicht erreichbares Tagesziel für Wanderer und bietet ausreichend Komfort, um dort auch Abende oder längere Zeit zu verbringen.

Die Klimaerwärmung trägt dazu bei, dass die Hütte heute anders betrieben werden kann als früher. Gefragt ist Flexibilität. Schnee zum Jahreswechsel ist nicht garantiert, dann vielleicht wieder im Überfluss vorhanden. Die Bergsteigersaison dehnt sich aus. Die Betreiber müssen sich darauf einstellen. Das ist eine Herausforderung, bietet aber auch große Chancen. Das Potential ist vorhanden. Dafür hat die hüttenbesitzende Alpenvereinssektion Königsberg/Pr. mit der Generalsanierung beste Voraussetzung geschaffen.

## **Mögliche Auszeichnungen**

### *„Umweltsiegel“*

Die Verpächterin hat mit der Generalsanierung zur umweltgerechten Ver- und Entsorgungsinfrastruktur der Hütte beigetragen und will das Umweltsiegel des DAV beantragen. Der Pächter muss durch umweltfreundliche Betriebsführung seinen Beitrag leisten und den Nachweis erbringen. Im Erfolgsfall wird alle 5 Jahre eine Förderung ausbezahlt, an der die Pächter beteiligt werden.

### *Familienfreundliche Hütte*

Mit dem Zertifikat „familienfreundliche Hütte“ erhöht sich die Attraktivität der Hütte für Jugend- und Familien. Die notwendigen Voraussetzungen sind auf der Hütte gegeben, das Zertifikat kann aber nur mit Unterstützung der Betreiber zugeteilt werden.

### *Zertifikat „So schmecken die Berge“*

Das Zertifikat „So schmecken die Berge“ wird vom Alpenverein vergeben. Es steht den Wirtsleuten frei, sich darum zu bemühen. Sicher ist es von Vorteil, wenn von unabhängiger Stelle die Qualität des Angebots bestätigt ist.