



# **Camping, Hafen, Schwimmbad Oggau – „Tourismus GmbH Oggau“**

## **Neuübernahme ab 2027**

## **Konzept und Kosten (Kurzversion)**

Stand 15.6.2026

## Einleitung:

Die Ausgangssituation stellt sich so dar, dass mit Ende des Jahres 2026 ein Pachtvertrag mit einem privaten Pächter nach einer Pachtdauer von 50 Jahren ausläuft. Dieser Pachtvertrag beinhaltet Flächen des derzeitigen Campingplatzes und des Jachthafen in der Marktgemeinde Oggau. Ebenfalls darin enthalten ist das Recht am gesamten Ertrag dieser Flächen. Für die Gemeinde bleibt lediglich ein prozentueller Anteil am Gewinn durch diese Geschäftstätigkeit.

Der Pachtvertrag lag den Erstellern dieses Konzeptes vor.

Das Freibad wird nicht von dieser Gesellschaft betrieben, sondern befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird auch von dieser betrieben.

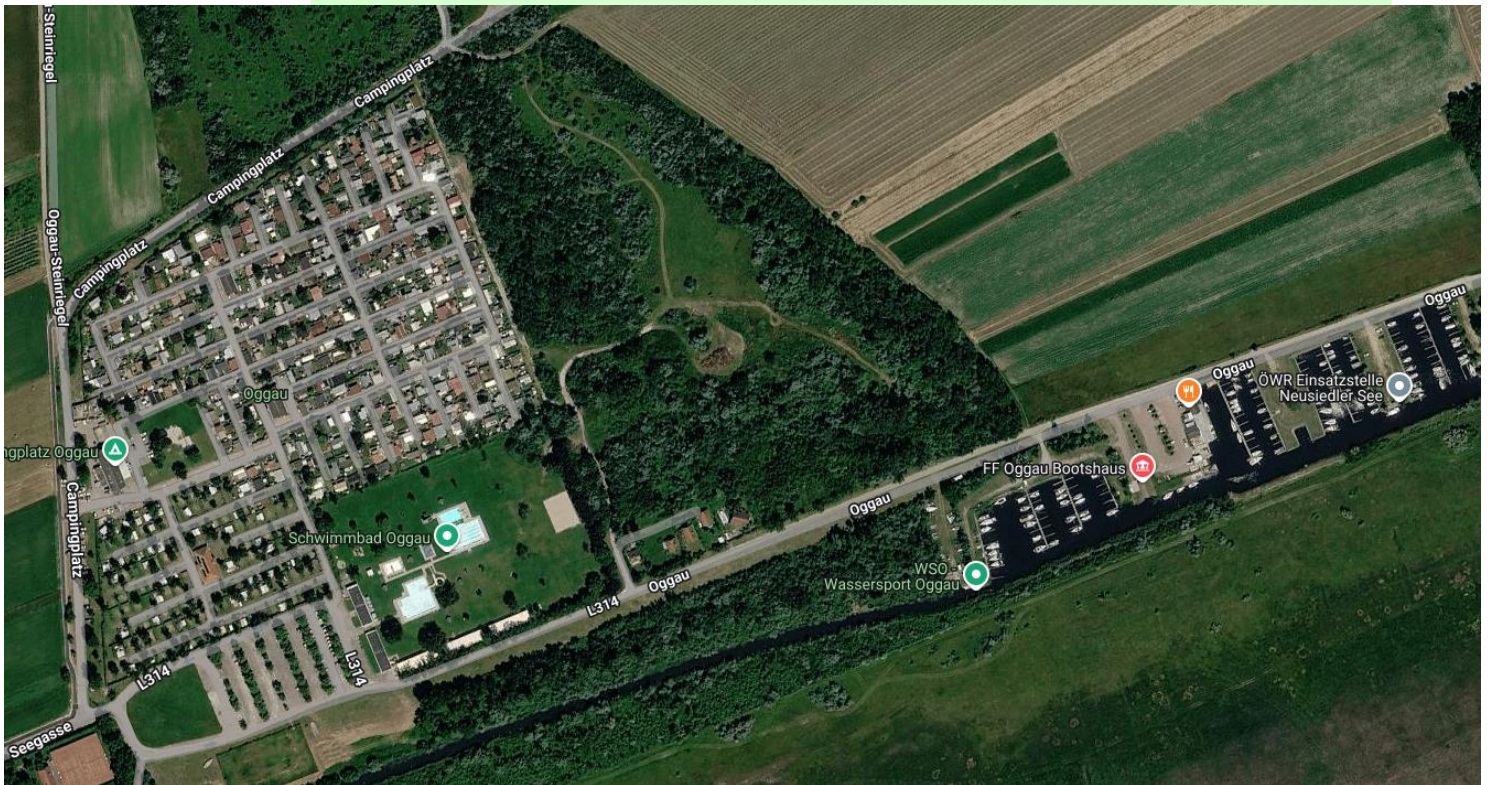


Bild: Übersicht über das gesamte Gelände Campingplatz, Freibad und Hafen (Quelle: Google Earth)

## Derzeitige Nutzung:

### Campingplatz:

Der Campingplatz wird derzeit durch die genannte Gesellschaft betrieben. Die Fläche besteht zu zirka 2/3 aus Stellplätzen für Mobilheime und einen Drittel Plätzen für Kurzzeitcamper (Campingwagen, Wohnwagen und Zelte). Im Eingangsbereich befinden sich Räumlichkeiten, welche als Büro genutzt sind, aber auch ein Restaurant und ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft, wobei das Geschäft derzeit nicht betrieben wird.

Im Bereich der Kurzzeitcampingplätze befindet sich ein zentrales Sanitärgebäude mit WC- Anlagen und Duschen, welches vor zirka 20 Jahren errichtet wurde.

Im Bereich der Mobilheimplätze sind ebenfalls 2 größere Gebäude aus dem Ursprungsbestand, welche ursprünglich als Sanitärgebäude genutzt wurden, jedoch in den letzten Jahrzehnten als Lager und Wirtschaftsräume umgebaut wurden und genutzt werden.

Im vorderen Bereich des Campingplatzes befindet sich ein größerer zentraler Platz, welcher als Spielwiese genutzt wird und mit einigen Spielgeräten (Schaukel, Rutschen, etc.) ausgestattet ist.

Für den Betrieb ist ein Betriebsanlagenbescheid seitens der zuständigen Behörde (BH-Eisenstadt Umgebung) erlassen worden. Dieser beinhaltet unter anderen eine 24 Stunden Bereitschaft einer Person, welche als Ansprechperson für Notfälle zur Verfügung steht.

Die Anlagen sofern sie nicht oben anders erwähnt wurden, sind aus dem Urbestand und somit zirka 50 Jahre alt.

Derzeit verfügt der Campingplatz über zirka 350 Mobilheimparzellen (aufgrund der Zusammenlegung mancher Parzellen auf eine Doppelparzelle sind es insgesamt wahrscheinlich zirka 320 Parzellen) und 150 Parzellen für Kurzzeitcamper.

### Jachthafen:

Im Jachthafen sind mehrere Stege für Segeljachten und zugelassene (Elektro-) Motorboote gebaut. Einige davon sind direkt im Wasser und von beiden Seiten anfahrbar, die meisten jedoch sind einseitig an Landzungen angebaut. Vom Jachthafen aus führt ein Kanal bis in den offenen Bereich des Neusiedler Sees. Auf der anderen Seite des Jachthafens geht der Kanal weiter und mündet bei den „Seevillen Oggau“. Direkt am Jachthafen sind unbefestigte Parkplätze vorhanden. Zusätzlich werden in den Grünflächen rund um die Anlegeplätze die Transportanhänger für die Jachten abgestellt.

Zentral am Gelände befindet sich ein Büro für den Hafenmeister, ein Standort der Wasserrettung und ein Restaurant. Die Gebäude und die Stege sind aus dem Ursprungsbestand und somit zirka 50 Jahre alt.

Ebenfalls am Gelände befindet sich das Bootshaus für das Einsatzboot der freiwilligen Feuerwehr Oggau und eine Gefahrenmeldeanlage für den Bootsverkehr am Neusiedler See.

Insgesamt stehen für private Boote 230 verpachtbare Liegeplätze bereit.

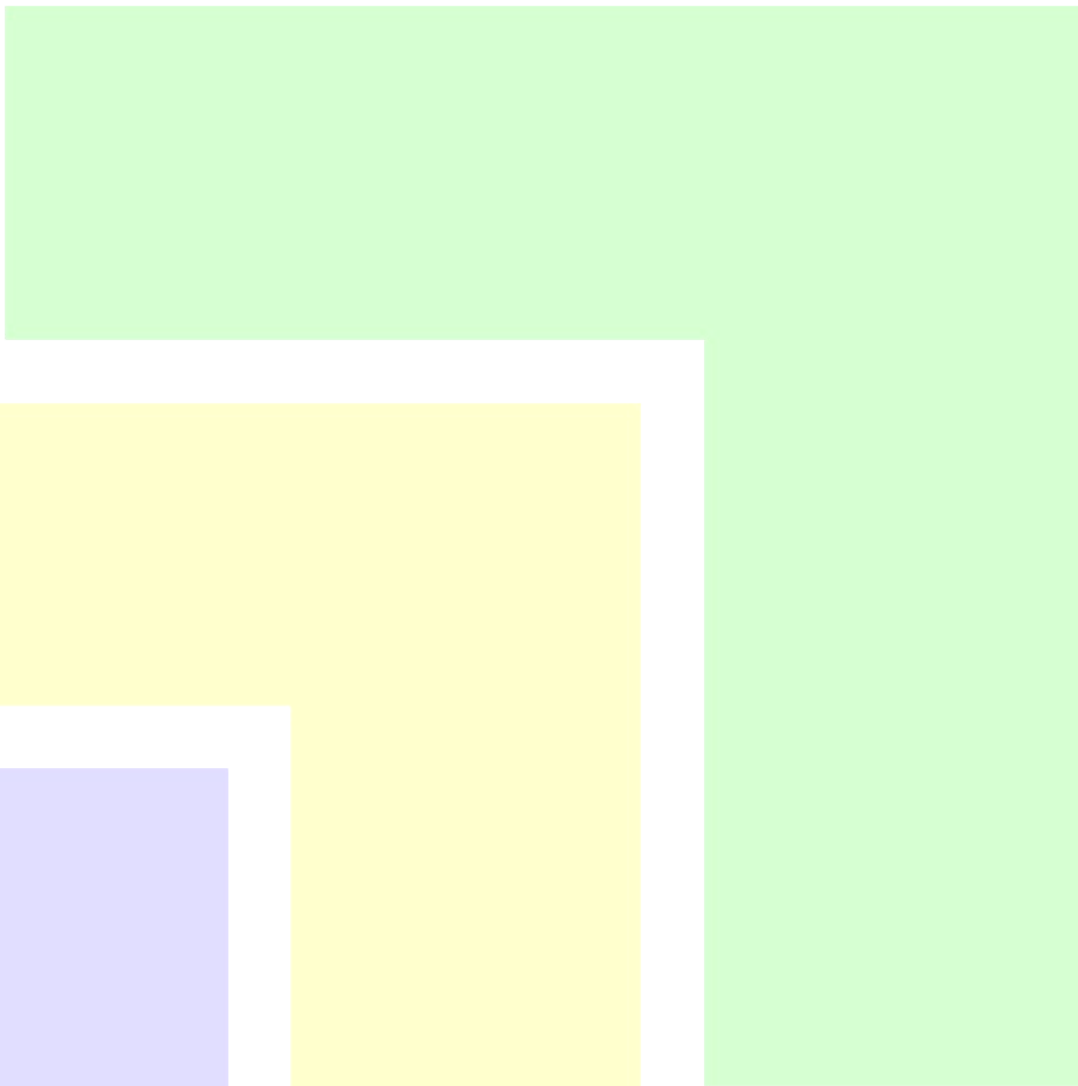
### Freibad:

Das Freibad befindet sich im Besitz der Gemeinde und wird von dieser auch betrieben. Es besteht aus einer großzügigen Liegewiese und drei Schwimmbecken. Eine Wasserrutsche, ein Sprungturm, ein Planschbecken und die notwendigen Räumlichkeiten inklusive eines Buffets sind ebenfalls vorhanden.

Die Schwimmbecken und die Wassertechnik wurden vor zirka 10 Jahren komplett erneuert. Der Rest der Anlagen stammt ebenfalls aus dem Ursprungsbestand der Errichtung und ist somit ebenfalls in etwa 50 Jahre alt.



Wie jedes öffentliche Schwimmbad ist auch dieses nicht positiv zu betreiben. Pro Jahr erwirtschaftet das Freibad in etwa ein negatives Ergebnis von 250000€.



## Der Pachtvertrag:

Da der Pachtvertrag mit dem derzeitigen Pächter nach nunmehr 50 Jahren ausläuft, war es notwendig, entsprechende Anpassungen vorzunehmen. Es standen mehrere Möglichkeiten im Raum:

- Die Anlagen werden an den derzeitigen Pächter weiterverpachtet ohne weitere Anpassung des Vertrages-
- Die Anlagen werden an den derzeitigen Pächter weiterverpachtet und um das Schwimmbad (mit entsprechenden Auflagen) erweitert.
- Die derzeitigen Anlagen werden zur Neuverpachtung ausgeschrieben,
- Die derzeitigen Anlagen und das Schwimmbad werden zur Neuverpachtung ausgeschrieben.
- Die Gemeinde übernimmt mit einer ausgegliederten Gesellschaft alle Anlagen des derzeitigen Pächters und gliedert das Freibad in diese Gesellschaft ein.

Aus einigen Gesprächen konnte vernommen werden, dass der Bürgermeister zwar nie offiziell, jedoch immer schon damit liebäugelt, die Anlagen des derzeitigen Pächters, also den Campingplatz und den Hafen zu übernehmen und gemeinsam mit dem Schwimmbad in eine eigene Gesellschaft, welche zu 100% der Gemeinde gehört, auszugliedern.

Wir gehen im folgenden Konzept davon aus, dass alle drei Hauptteile, also Hafen, Freibad und Campingplatz einen Betreiber haben, ob dies nun die Gemeinde oder ein privatwirtschaftlicher Unternehmer ist, ist für das weitere Konzept nur am Rande relevant, da es sich vor allem um ein Konzept mit notwendigen Umsetzungen und Kosten handelt.

Aus diesem Zweck wurde von uns bereits 2025 und auch noch 2026 mit zirka 60 Mobilheimpächtern und 50 Kurzzeitcampern Gespräche/Befragungen geführt, welche vor allem das Ziel hatten herauszufinden, wie die Situation für die derzeitigen Gäste ist.

Auch 15 Schiffseigner wurden befragt.

Folgende Fragen wurden hier aufgeworfen:

- Was ist derzeit positiv an den Anlagen?
- Was sollte erneuert werden?
- Was fehlt?
- Sind Ihrer Meinung nach den Anlagen noch zeitgemäß?
- Wie ist die Preis-/Leistungs- Situation?

## Was zwischenzeitlich geschah:

### Die Gemeindepolitik:

Der Bürgermeister als Vorsitzender der stärksten Fraktion und auch mit absoluter Mehrheit ausgestattet, legte in der ersten Gemeinderatssitzung des Jahres 2026 ein Schriftstück vor, welches er „Konzept für die Übernahme der bisherigen Anlagen der Campinggesellschaft“ bezeichnete.

Nach genaueren Studium dieses Dokuments unsererseits erkannten wir, dass es sich bei diesen Papier nicht um ein Konzept handelte, sondern nur um eine Beschreibung in welcher Gesellschaftsform sich eine solche Gesellschaft bilden könnte und wie die Regeln und Statuten in Kombination mit dem hundertprozentigen Eigentümer dieser Gesellschaft, also der Gemeinde, funktionieren soll. In groben Zügen wurde auch der finanzielle Aufwand beschrieben. In diesem Zusammenhang wurde auch festgestellt, dass die derzeitigen Anlagen in einem sehr schlechten Zustand sind und es einiges an Aufwand bedarf diese Instand zu setzen, beziehungsweise neu aufzubauen. Konkrete Themen oder Sanierungskosten wurden hier nicht aufgeführt. Zusätzlich zu den Anlagen des derzeitigen Pächters von Campingplatz und Hafen, sollen nun auch das Freibad in die neu zu Gründende Gesellschaft eingebracht werden. Somit ergebe sich aus der Kalkulation des laufenden Geschäfts ein Überschuss von jährlich 12.500€. In dieser Kalkulation ist auch der negative Ertrag des Freibades miteingerechnet. In diesen Zusammenhang wurde ebenfalls bekannt, dass die Gemeinde beziehungsweise die Gesellschaft für die oben genannten Sanierungen 4 Millionen € Kredit aufnehmen möchte. Was hier zu welchen Kosten saniert werden soll, oder welche neuen Investitionen es geben soll, wurde nicht genannt. Die Kreditsumme soll auf 20 Jahre zurückbezahlt werden. Keine zusätzlichen Investitionen in diesen 20 Jahren sind in der Kalkulation angeführt und könnten somit nur aus dem laufenden Geschäftsverfolg verwirklicht werden.

Personell sieht das Konzept vor, dass die derzeitigen Mitarbeiter der Gemeinde im Freibad von der neugegründeten Gesellschaft übernommen werden. Zusätzlich sollen zwei Mitarbeiter angestellt und ein Geschäftsführer bestellt werden.

In einer weiteren Sitzung im Vorfeld der zweiten Gemeinderatssitzung 2026 sollten weitere Fragen geklärt werden, wobei in diesem Zusammenhang nur noch mehr Fragen auftauchten. Auch in der darauffolgenden Gemeinderatssitzung gab es weiter Diskussionen. Was genau jetzt mit diesen 4 Millionen Euro passieren soll, konnte bis jetzt nicht beantwortet werden.

Weiters erhielten wir keine Antwort darauf, wie es mit der Bezahlung der Mitarbeiter aussieht, da die Kalkulation von einem Lohn ausgeht, der unterhalb des Landesmindestlohns liegt und somit auch unter jenen Lohnniveau der derzeitigen Mitarbeiter, die für das Freibad übernommen werden. Auch der Geschäftsführer, beziehungsweise dessen Lohn ist im Vergleich äußerst gering angesetzt. Insgesamt passt aus unserer Sicht der Personalschlüssel nicht zu dem derzeitigen, beziehungsweise notwendigen Arbeitsaufwand an diesen Anlagen. Ein Hafenmeister und auch eine entsprechende Rufbereitschaft für den Campingplatz wurde ebenfalls nicht kalkuliert.

Zudem fehlen derzeit die Kosten für den Pachtvertrag mit dem Esterhazy- Betrieben für die Pacht des Geländes des Seekanals. Ungeklärt bleiben auch die Kosten für die Bewirtschaftung des Kanals, beziehungsweise dessen Freihaltung durch die Seemanagment Burgenland GesmbH. Auch in Richtung des Kanals zu den Seevillen benötigt es eine Einigung, da es eine solche nur mit dem derzeitigen Betreiber gibt. Auch diese und die damit im Zusammenhang stehende Kostensituation ist unklar.

Zusätzlich gibt es zu diesem Zeitpunkt noch keine Klärung mit dem derzeitigen Betreiber der Hafenanlage. Dies betrifft einerseits die Ablösung für dessen Anlagen (Kran, Arbeitscontainer,...) und andererseits auch die Weiterführung der Hafentätigkeiten wie Kranen, Reparaturen, Wintereinlagerungen,... Leider kann man natürlich ohne einen Betreiber auch keinen Hafen führen, was natürlich einnahmenseitig ein großes Loch reißen würde.

### Was wünschen sich die Gäste...:

Aus den oben genannten Gründen und im Zusammenhang mit den Rückmeldungen aus den Umfragen der Gäste des Campingplatzes, aber auch der Ortsbevölkerung, haben wir uns in weiterer Folge Gedanken über Kosten und Maßnahmen

gemacht. Hierzu fand im April dieses Jahres eine Begehung am Gelände statt um sich auch von der baulichen Situation einen Eindruck zu verschaffen.

Zusammenfassend kam von den Gästen die Rückmeldung, dass die Anlagen alle sehr überaltert sind und sie sich generell und in allen Bereichen (Hafen und Campingplatz) Erneuerungen wünschen.

#### ...am Campingplatz:

Beim Campingplatz wurde oft geäußert, dass vor allem die zentralen Anlagen bei Weiten nicht mehr der Zeit entsprechen. Beim Restaurant gibt es keine Vielfalt. Auch die Gemütlichkeit ist nicht mehr gegeben.

Auch wurde oft geäußert, dass keine Möglichkeit eines schnellen Einkaufs am Campingplatz gibt.

Viele Gäste fühlen sich auch sehr abgegrenzt vom restlichen Ort, da die Informationen über Feste und Veranstaltungen nur spärlich weitergegeben werden und es wenig Informationen hierzu für die Gäste des Campingplatzes gibt.

Oft wurden auch die fehlenden Freizeitmöglichkeiten am Gelände bemängelt. Es gebe weder die Möglichkeit Räder auszuleihen, noch sich in irgendeiner Form als Erwachsener sonst sportlich zu betätigen. Auch der Kinderspielplatz wurde aufgrund der Überalterung von vielen Gästen bemängelt.

An der Anlage selbst wurde von vielen Pächtern der Mobilheime bemängelt, dass hier die Leistung beim Strom bei Weitem nicht mehr zeitgemäß ist und auch die Anlagen des Kanals und des Wassers oftmals nicht funktionieren, da diese ebenfalls ihre maximale Lebensdauer überschritten haben.

Von den Kurzzeitcampnern wurden ähnliche Themen geäußert, wobei hier zusätzlich die zentralen Sanitäranlagen bemängelt wurden. Diese seien zwar gepflegt, jedoch das Alter für eine intensiv genutzte Anlage an jeder Ecke erkennbar war.

Positiv wurde die Freundlichkeit, Hilfsbereitschaft und Führung des derzeitigen Personals hervorgehoben.

#### ...am Hafen:

Am Hafen wurde von den Gästen zusätzlich angeführt, dass hier die Infrastruktur der Stege sehr alt ist und aus deren Sicht teilweise schon gefährlich ist (sehr viele brüchige Stellen, herausstehende Bolzen und Schrauben...).

Außerdem gab es Kritik an der sehr alten und in die Jahre gekommenen Infrastruktur des Büro und Restaurantträumlichkeiten.

Auch die nicht befestigten Parkplätze inklusive der massiven Staubentwicklung wurden als negativ erwähnt.

#### ...im Schwimmbad:

Viele der Gäste des Campingplatzes lobten das Freibad wobei hier die Qualität des Buffets etwas negativ hervorstach. Noch massiver wurde die Liegewiese (nach Meinung der Gäste schlecht gepflegt) und vor allem die massiv fehlenden Schattenplätze kritisiert.

Bei manchen Gästen fiel auch auf, dass im Bereich des Parkplatzes keine Möglichkeit gibt, Elektrofahrzeuge aufzuladen.

## Ein Konzept - allgemein:

Aufgrund dieser Rückmeldungen, der Begehungen der technischen Anlagen vor Ort, unseres langjähriges Wissens um die Örtlichkeiten und in Abstimmung mit Fachleuten haben wir versucht, in weiterer Folge dieses Dokuments ein schlüssiges Konzept innerhalb der Rahmenbedingungen zu schaffen, beziehungsweise aufzubereiten, welche Kosten ein solches verursachen könnte.

### Adaptierungen am Campingplatz:

Im Bereich des Campingplatzes sieht das Konzept vor das die Infrastruktur erneuert werden muss. Dies betrifft einerseits die zentralen Anlagen aber auch die Versorgungsleitungen am Gelände.

Bei der zentralen Infrastruktur wäre vorgesehen das der derzeitige Gebäudetrakt im Eingangsbereich geschliffen wird. An dessen Stelle sollen Gebäude in Containerbauweise entstehen. Das hat den Vorteil, dass dies relativ schnell realisiert werden kann, ohne das ein Einnahmenausfall in der Saison befürchtet werden muss. Konkret sollen an der derzeitigen Stelle wieder Bürocontainer angeordnet werden. Gegenüber soll ein Platz geschaffen werden, bei dem es Container für einen fixen Pächter eines Restaurantbetriebes gibt, wobei es einige wettergeschützte Plätze gibt, welche jedoch auch im freien angeordnet sind. Eingehaust ist nur der Bereich der Küche und der Speisenausgabe. Diese Anlage soll komplett eingerichtet sein und von der Gesellschaft verpachtet werden. Rund um diesen Restaurantbereich soll es zwei Plätze für wechselnde Foodtrucks geben (inklusive aller Anschlüsse dafür). Somit kann in der Hauptsaison ein Gefühl einer Food-Meile entstehen und das Angebot könnte zusätzlich wechseln. Außerdem gebe es dann die Möglichkeit, dass ein Platz zum Beispiel von einem lokalen Winzer betrieben wird.

Im Bereich unter den Bäumen beim Mobilfunkmast soll eine kleine mehrstufige Bühne in Betonbauweise errichtet und auch mittels Sonnensegel überdacht werden. Hier gäbe es die Möglichkeit, kleinere Auftritte beziehungsweise auch Gästekonzerte durch den örtlichen Musikverein durchzuführen. Dies würde einerseits für mehr Unterhaltung, aber auch für mehr Kommunikation mit der Ortsbevölkerung sorgen. Im Falle des Musikvereins könnte dies sowie auch in anderen Orten als „Live-Probe“ genutzt werden. Auch eine Weinkost, oder ein Adventdorf wäre vorstellbar. Außerhalb dieser Veranstaltungszeiten wäre diese Bühne sehr gut als Rastplatz für die vorbeifahrenden Radfahrer nutzbar.

Hinter dem neuen Restaurantcontainer würde eine „Billa-Box“ angesiedelt werden. Somit gäbe es hier die Möglichkeit für die Gäste auf kurzem Wege ihre Einkäufe zu erledigen. Aus unserer Sicht gäbe es hier auch keine Einbußen für die örtlichen Betriebe da laut Aussage der Gäste derzeit ohnehin sie für Einkäufe immer ein Auto nutzen müssten und dann gleich zu größeren Supermärkten abwandern.

Somit wäre der Platz der derzeitigen Gebäude gut ausgenützt. Zwischen den jeweiligen Containern und auch auf dem Dach dieser gäbe es Sitzgelegenheiten, welche mit Sonnensegel beschattet würden. Der dann hinter der „Billa-Box“ liegende Altstoffsammelbereich würde dort verbleiben, aber neu eingeteilt und eingezäunt.

Im weiteren Bereich der derzeitigen Parkflächen hinter dem Restaurant würden diese auch weiterhin als solche genutzt werden können. Im Anschluss dazu würde eine Reihe an neuen Installationen erfolgen. Es sollen zwei Padel-Tenniscourts errichtet werden. Zusätzlich soll es ein Outdoor-Schachspiel, fixe Tischtennistische und eine Fahrrad-Leihstation (Kooperation NextBike) geben. Die Zaunwand der Padel-Tenniscourts Flächen würde dann gleich als eine Fläche für ein Kleinfeld dienen. In diesen Zusammenhang soll das Kleinfeld von drei Seiten eingezäunt werden damit hier keine Störungen der kleineren, spielenden Kinder erfolgt. Auf der vierten Seite gibt es eine zweireihige Sitzfläche für Zuseher. Dieser Käfig soll multifunktional sein. Das heißt es soll auch als Basketballfläche oder Volleyballfläche nutzbar sein. Die restliche Fläche der derzeitigen Wiese bleibt für freies Spielen weiterhin nutzbar wobei die Spielgeräte zu erneuern sind, auch da sie aufgrund der derzeitigen Vorschriften wahrscheinlich keine entsprechende Zulassung mehr bekommen werden würden.

### Adaptierungen am Hafen:

Am Hafen sollen die derzeit bestehenden Gebäude geschliffen werden. In dem Bereich soll ein neues Gebäude in Holzbauweise errichtet werden. Im Anschluss an dieses Gebäude soll ein Wintergarten angebaut werden. Im Gebäude untergebracht ist ein Restaurant inklusive Küche, das Büro für den Hafenmeister und die Wasserrettung.

Die Stege sollen erneuert werden, auch der bestehende Zahn soll gegen einen Neuen (zumindest den Teilbereichen) ersetzt werden. Im Bereich der Landungen soll für zusätzliche Beschattung mittels Bäumen gesorgt werden. Die Anschlüsse für Strom und Wasser im Bereich der Bootstege müssen ebenfalls saniert beziehungsweise großteils erneuert werden.

Um die große Staubentwicklung zu verhindern, aber auch da es sich um einen besonderen Wunsch der Bootseigner handelt, soll die Parkfläche beziehungsweise der Vorplatz vor dem neuen Gebäude asphaltiert werden.

Das Restaurant, sowie die Serviceleistungen für die Bootseigner, wie das Zuwasserlassen und wieder Entfernen aus dem Wasser, aber auch die Wintereinlagerungen und Reparaturen sollen an Betreiber vergeben werden.

### Adaptierungen im und rund um das Freibad:

Im Freibad soll ebenfalls auf die Wünsche der Gäste eingegangen werden. Hier gibt es vor allem Bedarf an der Aktivierung der Rasenflächen durch bessere Pflege, aber vor allem auch durch mehr Beschattung auf den Liegefläche. Zusätzlich soll es mehrere zusätzliche Attraktionen wie Schwall-Duschen und eine Breitrutsche im vorderen Bereich, beziehungsweise beim Erholungsbecken geben. Aufgrund der Verkürzung des Sportbeckens soll es in diesem Bereich mehrere Gegenstromanlagen geben.

Der Parkplatz soll ebenmso attraktiver gestaltet werden. Hier soll vor allem der Wunsch nach Elektroladepunkten für Elektroautos nachgekommen werden. Dies wäre nicht nur für die Besucher des Bades, sondern auch für Camper, aber auch für die Ortsbevölkerung sinnvoll. Der vordere unbefestigte Platz beim Parkplatz soll als Festwiese ausgebaut werden. Hierfür sind vor allem Anschlüsse für Wasser, Strom und Kanal herzustellen. Somit könnte die Wiese für eine Vielzahl von Festen genutzt werden können.

Eine weitere Idee, welche jedoch hier nur als Option ausgepreist ist, wäre ein Zugang zu der Wasserfläche des Neusiedler Sees für Badegäste. Wir sehen hier die einmalige Chance, ein Seebad zu eröffnen. Prinzipiell wäre hierfür der Platz der derzeitigen Hundeauslaufzone ideal. Der Gast würde sich eine Karte im Bad kaufen und dann über ein Drehkreuz auch Zugang zur Badefläche haben – keine direkte Verbindung zum Bad, die derzeitige Straße bleibt erhalten. Die Badefläche soll so angelegt sein, dass vom derzeitigen Kanal eine Badefläche Richtung der derzeitigen Straße ausgebaggert wird. Diese soll mit einer Liegewiese, Bäume zu Beschattung und einem kleinen Verkauf-Kiosk für Getränke und Eis ausgestattet sein. Die ausgebaggert der Erde soll teilweise auch als Sichtschutz (zu den Hallen der Seemanagement) aufgeschüttet sein, aber so auch als Windschutz dienen. Es soll eine Wasserfläche von circa 1000 m<sup>2</sup> entstehen. Zum Kanal hin abgegrenzt soll die Wasserfläche mittels zwei Stegen werden. Diese sollen in der Mitte so viel Platz lassen, damit auch eine Wasserpflege und der Schnitt vom Seegrass mit entsprechenden Booten möglich ist. Gleichzeitig könne an diesen Stegen kleinere Wassersportsarten wie das Fahren mit SUPs Richtung Kanal und See betrieben werden.



## Ein Konzept – Details und Kosten:

### Allgemeines:

Die in weiterer Folge angeführten Kosten wurden auf Grund langjähriger Erfahrung in diesen Bereichen kalkuliert. Zusätzlich wurde der jeweilige Baukostenindex und andere Richtpreise herangezogen. Als Preisinformationen dienten auch online verfügbare Preislisten, welche auch einer gewissen Prüfung unterliegen, wie z.B. Preisinformationen der Bundesbeschaffungsgesellschaft (BBG).

Zusätzlich wurden verschiedenste Fachleute der einzelnen Gewerke befragt, Vergleichspreise von anderen, ähnlichen Projekten einbezogen und ganz klassisch auch Angebote von meist regionalen Unternehmen eingeholt.

Einzelne Preiskalkulationen und verlinkte Angebote finden sich in der Langversion dieses Berichts.

### Einzelpositionen Campingplatz:

#### Abriss derzeitiges Gebäude

##### **Maßnahme:**

Rückbau und Abriss der derzeitigen Gebäude (Restaurant, Shop, Nebenräume + Büro), inkl. Abtransport und Entsorgung

##### **Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:**

**30.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

#### Bürocontainer

##### **Maßnahme:**

Bürocontainer (3fach) für die Administration (Anmeldung, Abmeldung, Verrechnung, Ansprechperson, Information,...) sollen in etwa an der derzeitigen Position installiert werden. Auch ein kleines Lager soll integriert sein. Die Dachfläche soll auch als Sitzfläche (beschattet und schalltechnisch entkoppelt) für das Restaurant und die Food-Trucks geeignet sein, aber auch als Aussichtspunkt dienen. Die Container sollen mit wetterfesten Fundermaxplatten in gedeckten Farben verkleidet werden.

##### **Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:**

**80.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

#### Restaurantcontainer

Der Restaurantcontainer (3fach) soll mit einem Abstand von 4 Containerflächen an der Rückseite des Restaurants errichtet werden. In diesem soll sich nur die Küche und die Speisenausgabe befinden. Daran anschließend sollen seitlich offene 3 Container offen als Terrasse dienen. Auch diese Container sollen oben begehrbar sein und zusätzlich Sitzplätze bieten. Der noch freibleibende Platz zwischen den Containern soll als Aufgang genutzt werden. Zusätzliche Ausstattung mit Tischen und Stühlen (wetterfest) ist vorgesehen. Die Container sollen mit wetterfesten Fundermaxplatten in gedeckten Farben verkleidet werden.

##### **Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:**

**150.000€ + 30.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

**Infrastruktur**

Unter diesen Punkt wird die Infrastruktur (Strom, Wasser, Kanal,...) für das Büro, das Restaurant und die 3 Foodtruckplätze inkl. Fundamente und Subzählern kalkuliert. Auch die Anschlüsse für den WC-Container und event. auch die Altstoffsammelstelle (Abscheider?) Die Anschlüsse für die Foodtruckplätze bzw. Ständen von Weinbauern, oder lokalen Händlern und Erzeugern sollen in Unterflurschächten mit offenbaren Deckel installiert und bereitgehalten werden, damit diese, wenn sie nicht genutzt werden, nicht störend für Fußgänger oder Radfahrer sind.

**Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:****80.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

**Sonnenschutz und betonierte Bühne**

Hier soll der Sonnenschutz und die betonierte „Bühne“, letztere soll auch als Fahrradrast benutzt werden können und unter den Bäumen neben den derzeitigen Mobilfunkmast angeordnet werden. Diese kann für Gästekonzerte, Kabarett, junge Bands, oder für Ansprachen bei Festen genutzt werden. Ansonsten sollen in diesem Bereich 3 professionelle Sonnensegel (wie z.B. bei manchen Rastplätzen entlang des Radweges Neusiedlersee Westufer) verschachtelt installiert werden damit bei Sonnenhöchststand zumindest ein großer Teil der Sitzplätze des Restaurants und auch die Bühne/Radlerrast abgedeckt ist.

**Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:****90.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

**Ausstattung Büro und Restaurant**

Die Ausstattung des Büros soll zweckmäßig und langlebig sein. Im Restaurant (Küche) soll es eine Küchenausstattung geben welche es möglich macht, regionale und saisonale Küche anzubieten. Die Ausstattung der Küche soll dem Pächter zur Nutzung mitverpachtet werden. sich

**Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:****30.000€ + 60.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

**„Billa Box“ Infrastruktur**

Vis-a-vis des derzeitigen Büros soll die „Billa Box“ errichtet werden. Dabei handelt es sich um einen Selbstbedienungscontainer in welchen Lebensmittel und Artikel des täglichen Bedarfs (immer angepasst auf den jeweiligen Standort) erworben werden können. Erste Gespräche durch den Konzeptersteller konnten in diesem Punkt bereits geführt werden. Für einen solchen Standort sind hier Infrastrukturkosten (Anschlüsse), aber auch Kosten für den Abriss und die Anpassung der Einzäunung berücksichtigt.

**Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:****30.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

**Altstoffsammelstelle**

Die bestehende Altstoffsammelstelle muss bei Neuübernahme an die gesetzlichen Vorgaben angepasst werden. Außerdem soll es zu einer angepassten Sortierung kommen, welche durch zusätzliche Rampen für die Nutzer erleichtert wird. Auch



beim Gas-Lager sind Anpassungen notwendig. Zusätzlich soll auch die Umzäunung erneuert werden und ein Sichtschutz im gleichen Material wie die Verkleidung der Container errichtet werden.

**Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:****60.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

**Wc-Anlage**

Im Anschluss an die Altstoffsammelstelle (Richtung Restaurant) soll eine Wc-Anlage in Form eines WC-Containers aufgestellt werden. Dieser soll allgemein zugänglich sein (also auch von Radfahrern welche nicht im Restaurant essen). Die Reinigung soll dem Pächter des Restaurantbetriebs über den Pachtvertrag des Restaurants übertragen werden. Die WC-Anlage soll zeitgesteuert (z.B. 8 bis 20.00 Uhr bzw. zusätzlich zu den Öffnungszeiten des Restaurants) geöffnet sein.

**Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:****60.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

**Videoüberwachung der zentralen Plätze**

Um die Sicherheit der Gäste und Bewohner zu verbessern, aber auch um Vandalismus vorzubeugen, soll eine Videoüberwachung für die zentralen Plätze installiert werden. Auch ein Leitsystem (ca. kopfhohe Pfeiler) für den gesamten Platz soll installiert werden, damit die Orientierung leichter möglich ist. An den Pfeilern (Brailleschrift), vor den Pfeilern (taktiles Leitsystem) und im Eingangsbereich (taktiles Leitsystem) sollen Markierungen für mehr Barrierefreiheit bzw. Universaldesign angebracht werden.

**Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:****50.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

**Sanierung zentraler Sanitärbereich**

Für die Sanierung des zentraler Sanitärbereich im Bereich für die Kurzzeitcamper wurde ebenfalls etwas kalkuliert. Hier sollen vor allem die Sanitärgegenstände, aber auch die restliche Einrichtung saniert werden. Ebenfalls sollen ein paar optische Ergänzungen durchgeführt werden und auch die Barrierefreiheit verbessert werden.

**Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:****70.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

**Sanierung Umschließungszaun**

Der Umschließungszaun des Geländes soll teilweise erneuert werden. Die ist auf Grund der teilweisen massiven Bewachung des Maschendrahtzauns notwendig. Ebenfalls notwendig, ist der Austausch der seitlichen und hinteren Zufahrtstore. Diese sollen, anstatt der bisherigen, besser befestigt sein. Notwendig sind diese Tore nicht nur als zusätzliche Wartungszufahrten, sondern vor allem als Zufahrtsmöglichkeit für die Einsatzkräfte und hier vor allem für die Feuerwehr. Auch der Weg rund um das Gelände, welche ebenfalls vor allem diesem Zweck dient und auch eine Brandschneise bildet, soll besser befestigt werden. Die Kalkulation enthält hier jedoch nur das Ausgleichen von Schlaglöchern und zusätzliches Verdichten der Oberfläche.

Außerdem soll für die gesamte Anlage ein elektronisches offline Schließsystem eingeführt werden.



**Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:**

**60.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

**Sanierung Infrastruktur Mobilheime**

Als wahrscheinlich wichtigsten und dringendsten Punkt zur Erhaltung der Möglichkeiten am Platz ist die Sanierung der Infrastruktur für die Mobilheimpärzellen. Eine solche kann aus unserer Sicht nur auf 2 Etappen erfolgen. Der Kanal v.a. nord-östlich ist äußerst desolat (gebrochen, zugewachsen). Aber auch im vorderen Hauptkanal sind erhebliche Probleme aufgetreten.

Die Stromzuleitungen, die Verteiler und auch die Zählung entsprechen bei weiten nicht mehr dem Standard und sind auch nicht mehr abnahmefähig.

Bei der Wasserversorgung ist dies ebenfalls der Fall. Hier kommt auch noch die durch die Installationsart massive Gefährdung durch Legionellen hinzu. Hier soll es zukünftig Absperrung inkl. Schächten mit zentraler Absperrung von Oben geben.

**Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:**

**300.000€ + 150.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

**Asphaltierung**

Die Asphaltierung nach den oben genannten Maßnahmen muss aus unserer Sicht ebenfalls in (mind.) 2 Etappen erfolgen. Kalkuliert sind hier jedoch auch die Arbeiten für den Abbruch und Entsorgung der derzeitigen Oberfläche und die Befestigung der Seitenwege, welche derzeit nur teilweise befestigt sind.

Auch die Oberflächenmarkierung ist hier kalkuliert. Dabei soll auf die durchgängige Markierung eines Fußgänger- und Fahrradstreifens geachtet werden und darauf, dass möglichenfalls viele Verkehrsinformationen von Schildern auf den Straßenbelag „wandern“.

**Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:**

**200.000€ + 100.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

**Sanierung Spielplatz**

Der Spielplatz und die verbleibende Spielwiese (nach Abzug der Flächen für die zusätzlichen Freizeiteinrichtungen) soll saniert werden. Hierbei ist auch der Unterbau für zusätzliche Freizeiteinrichtungen inkludiert und auch kleinere Fundamente für neue Spielgeräte, da die derzeitigen teilweise nicht mehr abnahmefähig sein dürften. Auch das Neuanlegen der Wiese selbst und Spielgeräte sind hier kalkuliert.

**Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:**

**120.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)



### Zusätzliche Freizeiteinrichtungen

Zusätzliche Freizeiteinrichtungen sind für das Halten des (zumindest derzeitigen) Preisniveaus unumgänglich. Dazu wurden 2 Paddeltennis courts, ein Outdoor-Schachspiel, 2 Tischtennistische (fix verbaut) und ein Fußball- bzw. Mehrfachnutzkäfig (3-seitiger Zahn – 1 Seite 2-fach Sitzreihe) geplant. Die Plätze sollen auch mit entsprechenden Boden- und Fallschutzbelag ausgestattet werden und nicht nur den Campinggästen, sondern auch der Ortbevölkerung (vor allem Paddeltennis courts) offenstehen.

Ein Fahrradverleihstation in Kooperation mit „nextbike“ ist hier ebenfalls geplant.

#### **Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:**

**220.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

#### **Straßenbeleuchtung**

Um mehr Sicherheit für die Gäste zu gewährleisten, aber auch der Verpflichtung der allgemeinen Verkehrssicherheit und einer möglichen (Teil-) Evakuierung soll eine Straßenbeleuchtung welche sich vor allem an einer normgerechten Beleuchtung für Fußgänger orientiert installiert werden (ca. 40 Lichtpunkte). Außerdem sollen diese Lichtpunkte mit einer Alarmierungseinrichtung und Lautsprechern ausgestattet werden. Die zentralen Anlagen sollen im Campingbüro untergebracht werden.

#### **Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:**

**90.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

#### **Sanierung Kurzzeitcampingbereich**

Bei der Sanierung des Kurzzeitcampingbereichs wurde vor allem die Infrastruktur (Wasser und Strom) analog zum restlichen Bereich des Platzes berücksichtigt. Diese wird hier anders genutzt und auch der Platz hat eine andere Struktur, weshalb hier die Kosten je Parzelle geringer ausfallen. Auch die komplette Befestigung der Wege ist hier nicht vorgesehen.

#### **Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:**

**200.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

#### **Sanierung Lager + arbeitsrechtlicher Aufenthaltsraum**

Sanierung der beiden Lager und Garagen im Bereich der Mobilheimplätze. Hier soll einerseits eine entsprechende Optik geschaffen werden, aber auch die 50 Jahre alten Gebäude zumindest in notwendigen Bereichen (Dach, Tore und Fassade) instandgesetzt werden. Auch ein arbeitsrechtlich notwendiger Aufenthaltsraum für die Mitarbeiter (inkl. Umkleiden und Sanitäre Einrichtungen) soll geschaffen werden.

#### **Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:**

**80.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)



### Materialien zur Instandhaltung

Unter dieser Position sollen nochmals Materialien und Geräte kalkuliert werden, welche zwar nichts oder nur bedingt mit der Sanierung im Zusammenhang stehen, jedoch mit dem Budget angeschafft werden müssen. Dies sind z.B. Materialien zur Instandhaltung und Pflege der Anlage wie Fahrzeuge, Transportwägen, Geräte und Maschinen, Lagerlogistik....

#### Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:

**100.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

### Gesamtkosten Sanierung und Attraktivierung Campingplatz:

Somit ergeben sich **Gesamtkosten für den Teil Campingplatz der zukünftigen Gesellschaft**, für die Sanierung und die geringen Attraktivierung – aus unseres Sicht in vollem Umfang notwendig, des Campingplatzes von:

**2.440.000€**



## Einzelpositionen Freibad:

### Beschattung und Bäume

Als zusätzliche Attraktivierung, jedoch vielmehr lt. Stimmen der Befragten wurden (fast jeder Befragte antwortete, dass dies eine große Schwäche des Freibads ist) hier Baumpflanzungen (inkl. Nebenkosten) zur Beschattung kalkuliert.

#### Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:

**40.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

### Flächendusche, Gegenstromanlage, Schwalldusche

Als zusätzliche Maßnahme um das Freibad trotz der geringen Wasserfläche attraktiv zu halten wurden hier eine Flächenrutsche (neben der derzeitigen Rutsche – auch wegen technischer Synergien), 3 Gegenstromanlagen (im Sportbecken an der östlichen Seite – da der Bereich des Beckens am wenigsten genutzt wird) und zwei Schwallduschen für zusätzliche Erfrischung im Erholungsbecken.

#### Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:

**100.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

### E-Ladestation

Errichtung von E-Ladestation (Schnelllader) inkl. Parkplatzerrichtung beim Trafo an der Kreuzung Freibadparkplatz Richtung Campingplatz. Diese Position wäre technisch am günstigsten möglich und auch für die meisten Gäste ideal. 2x2 Ladepunkte sollen errichtet werden, inkl. der Vorbereitung der Infrastruktur für eine Erweiterung.

#### Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:

**130.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

### Festplatz Infrastruktur

Auf der Wiese vor dem Freibadparkplatz soll die Infrastruktur (Strom-, Wasser- und Kanalanschluss in Unterflurschacht) errichtet werden, damit dieser Platz zukünftig problemlos für Veranstaltungen genutzt oder für Veranstalter zur Verfügung gestellt werden kann. Hier müssen dann für Veranstaltungen Konzepte entwickelt werden. Vorläufig können es Zirkusse, ORF-Sommerfeste, Feste mit dem Thema Wein und Genuss,... sein. Als Veranstalter kann dann auch eine neue Tourismusgesellschaft auftreten.

#### Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:

**100.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

## Gesamtkosten Sanierung und Attraktivierung Freibad:

Somit ergeben sich **Gesamtkosten für den Teil Freibad der zukünftigen Gesellschaft**, für die Sanierung und die geringen Attraktivierung – aus unserer Sicht in vollem Umfang notwendig, des Freibades von:

**370.000€**



## Einzelposition Hafen:

### Abbruch Altgebäude

Am Hafen müssen die derzeit bestehenden Altgebäude abgebrochen werden und die Infrastruktur für neu zu errichtende Gebäude angepasst bzw. saniert werden (inkl. Abtransport und Entsorgung). Ein bloßes Sanieren der derzeitigen Bestandsgebäude erscheint auf Grund der Beschaffenheit und des Alters als nicht sinnvoll möglich.

#### **Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:**

**60.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

### Infrastruktur Stege

Die Stege (ebenfalls im großen Bereichen 50 Jahre alt) sind in einem desolaten, teils gefährlichen Zustand. Hier sind großflächige Erneuerungen und Adaptierungen notwendig. Infrastruktur Stege 250000€

#### **Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:**

**250.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

### Strom/Wasser bei Stegen

Auch die Infrastruktur der Anschlüsse für Strom und Wasser bei den Stegen ist veraltet und teilweise nicht mehr genehmigungsfähig (Strom) und birgt in ihrer derzeitigen Form auch gesundheitliche Risiken (Legionellen beim Wasser). Diese Anlagen müssen saniert werden.

#### **Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:**

**150.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

### Zäune Wege, Beleuchtung

Zäune müssen in Teilbereichen erneuert werden, Zufahrtstore auf stabile Ausführungen getauscht werden. Ein Wegeleitsystem und eine Beleuchtung auch zur Wahrung der Verkehrssicherungspflichten soll installiert werden.

#### **Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:**

**80.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

### Asphalt Parkflächen

Die derzeit unbefestigten Parkflächen vor dem Restaurant sollen asphaltiert werden (inkl. vorbereitendem Unterbau), um die Staubbelastung zu minimieren, sonstige Umweltschäden zu vermeiden und den Bereich insgesamt einladender zu gestalten.

#### **Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:**

**150.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)



## Gebäude

Am bzw. im Bereich der derzeitigen Gebäude, sollen nach deren Abriss neue errichtet werden. Dies soll in Form eines rechteckigen Gebäudes in Holzriegelbauweise passieren. Es soll ein Büro für den Hafenmeister, Räumlichkeiten für die Wasserrettung, kleine Lager für die genannten Institutionen und ein Restaurant, inkl. Küche, kleinem Gastraum und WC-Anlagen beherbergen. Zusätzlich soll das Restaurant mit einem Wintergarten in Holz/Glas-Bauweise und einem Außenkonsumationsbereich ergänzt werden.

### Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:

**300.000€ + 200.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

### Ausstattung Küche + Gastroraum

Die Ausstattung des Büros soll zweckmäßig und langlebig sein. Im Restaurant (Küche) soll es eine Küchenausstattung geben welche es möglich macht, regionale und saisonale Küche anzubieten. Die Ausstattung der Küche und des Gastraums soll dem Pächter zur Nutzung mitverpachtet werden. s

### Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:

**100.000€**

(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

### Gesamtkosten Sanierung und Attraktivierung Hafen:

Somit ergeben sich **Gesamtkosten für den Teil Hafen der zukünftigen Gesellschaft**, für die Sanierung und die Attraktivierung – aus unseres Sicht in vollem Umfang notwendig, des Freibades von:

**1.290.000€**

## Optionale Ideen – Kosten:

Unter diesem Punkt sind Ideen und Gedanken angeführt, welche Ansätze bilden würden, die für zukünftige Generationen eine Grundlage für den Weiterbestand und auch das wirtschaftliche Überleben der Gesellschaft rund um die Tourismusbetriebe Oggau bieten kann. Auch wäre es sinnvoll, manche Ansätze bereits bei einer derzeitigen Sanierung mitzudenken.

### Option Seezugang:

Aus unserer Sicht muss nun die Chance (sowohl finanziell als auch politisch) genutzt werden, um zumindest planerisch einen Seezugang für die Gemeinde zu errichten. Dies wäre relativ problemlos im Bereich des derzeitigen Hundenauslaufplatzes möglich.

Hierfür müsste vom Kanal eine Badebucht ausgegraben werden. Diese könnte ein Ausmaß von circa 1000 m<sup>2</sup> haben. Die überschüssige Erde würde auch als Sichtschutz gegenüber den Hallen der See-Management Burgenland dienen, sich aber auch als Windschutz gut eignen. Das Gelände soll umzäunt werden. Eine Liegewiese und Bäume zur Beschattung soll angelegt werden und ein kleines (ggf. mobiler) Kiosk für den Verkauf von Getränken, Süßigkeiten und Eis eingerichtet werden.

Der Zutritt zu diesem Gelände soll über ein Drehkreuz erfolgen. Der Eintritt ist eine gemeinsame Eintrittskarte für das Freibad und dann auch den See-Zugang. Diese kann im Freibad erworben werden. Somit können beide Bereiche benutzt werden. Die Wasserfläche soll vom Kanal mit zwei versetzten Stegen getrennt sein, wobei so viel Platz gelassen werden soll, dass eine Zufahrt mit Booten für die Pflege der Wasserfläche (schneiden des Seegrases) möglich ist. Von diesen Stegen aus kann dann auch kleiner Wassersport betrieben werden, wie zum Beispiel das Befahren mit SUBs Richtung Kanal beziehungsweise bis zur offenen Seefläche.

Diese Fläche wäre in der Erhaltung um einiges billiger als ein Freibad, würde das Angebot an Freizeitmöglichkeiten enorm aufwerten und zur weiteren Attraktivität im Tourismus beitragen. Für eine solche Art der Anlage wurden nur grobe Kosten geschätzt, welche in weiterer Folge hier angeführt sind.

#### **Geschätzte/kalkulierte Kosten der Maßnahme:**

**400.000€ + 100.00€ + 60.000€ + 20.000€ + 140.000€ + 90.000€**  
(entsprechend den Überlegungen des Konzepts und Abgrenzungen zu anderen Maßnahmen)

### Option zukünftige Erweiterung und Möglichkeiten Campingplatz:

Beim Campingplatz muss auch die Zukunft mitgedacht werden, wobei die hier angeführte Erweiterung gegebenenfalls schon für die Sanierung der derzeitigen Fläche sinnvoll wäre.

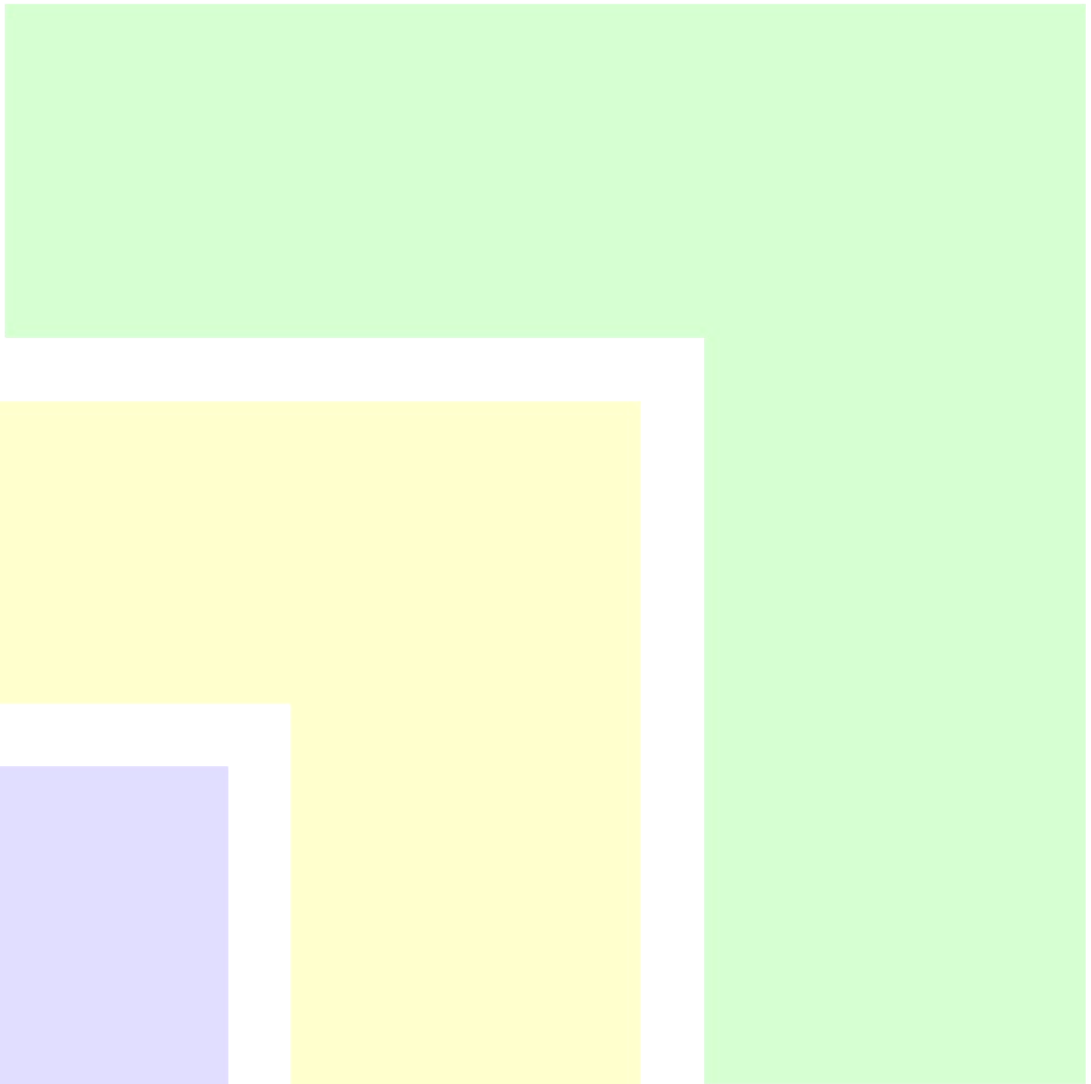
Die Flächen in östlicher Richtung in Angrenzung an den derzeitigen Mobilheimplatz sind bereits als eine solche Fläche ausgewiesen und gewidmet. Bei einer Sanierung der Infrastruktur der derzeitigen Fläche könnte man Pächter die Möglichkeit geben sich neue Flächen in diesem neuen Bereich zu pachten und die Sanierung der derzeitigen Flächen wäre somit um einiges leichter. Nach Abschluss der Sanierung und Erweiterung der Fläche hätte man zusätzliche Stellplätze beziehungsweise Pachtgründe für Mobilheime.

Auf einer solchen Erweiterungsfläche wären jedoch auch zukunftssträchtige Formen des Camping möglich. So könnte hier ein Glamping-Dorf errichtet werden. Dabei werden vom Betreiber Hütten oder Charlet errichtet, welche angemietet werden können und eine Art Luxus-Camping (=Glamping) gewährleisten. Zusätzlich gibt es bei Anlagen dieser Art dann oft auch die Möglichkeit, eine Art zusätzliches Wellness Dorf zu errichten. Meistens enthält dies eine eigene Liegewiese, mehrere Saunas, oft in Fassauna der ähnliches und manchmal auch ein Whirlpool.

Solche Anlagen könnten dann auch von den restlichen Camping-Gästen zusätzlich gebucht und genutzt werden.



Da es sich hier sicherlich um „Zukunftsmusik“ handelt und diese Überlegungen in viele Richtungen gehen können, wurden hierfür zwar Kosten erhoben, jedoch werden diese hier vorläufig nicht kommuniziert, da diese Überlegungen doch sehr von den jeweiligen Varianten und von der Zugangsweise abhängt (Erweiterung mit einer Sanierung, teilweise oder komplett, nur ein „Straßenzug“ neu oder doch mehr, mit Glamping mit oder ohne Wellness,....).



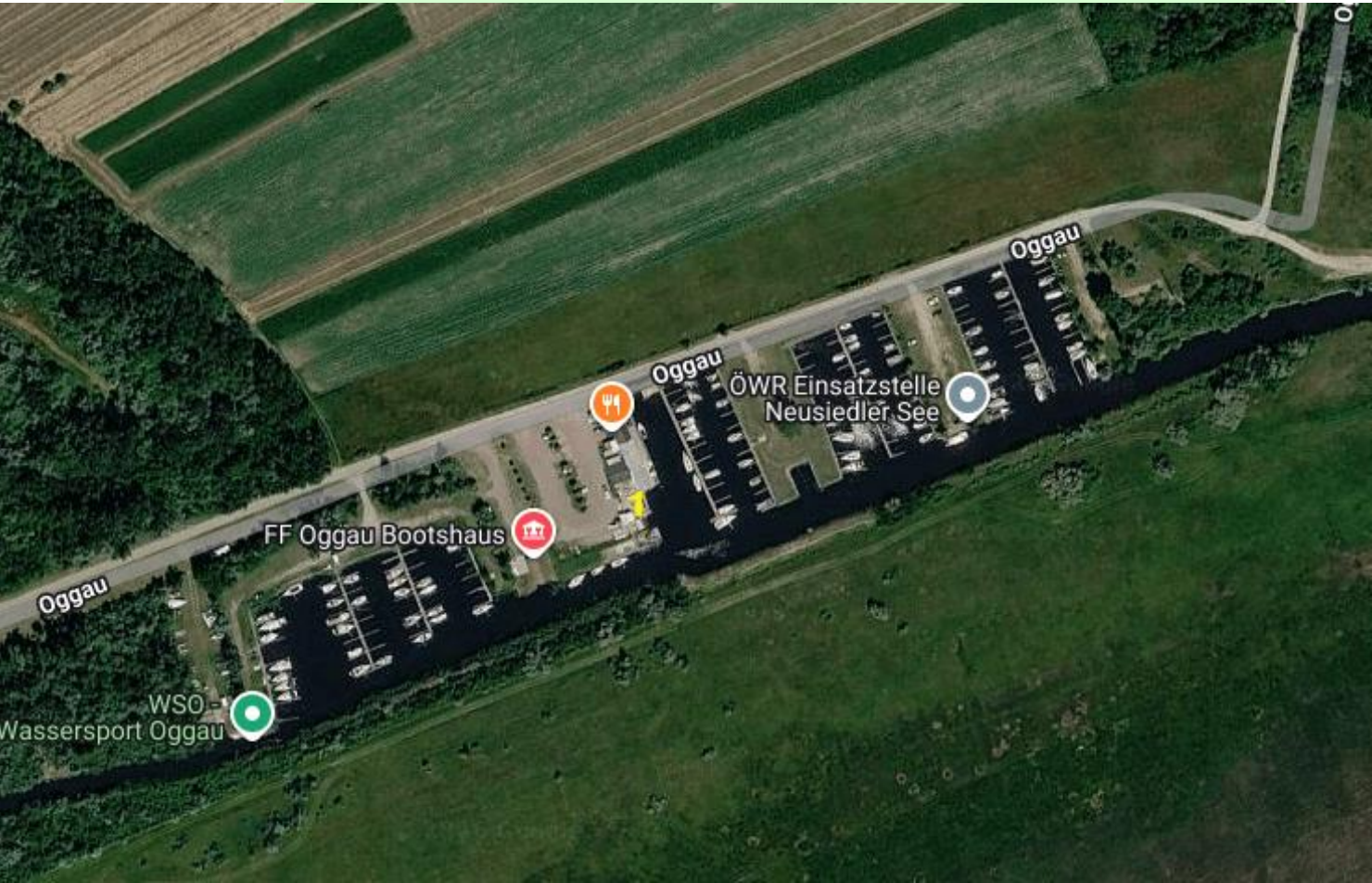
## Was sonst noch keine Berücksichtigung fand – Kosten:

Zu den oben genannten Kosten kommen noch Kosten für Planungen, Ausschreibung, örtliche Bauaufsicht (ÖBA), Projektsteuerung (PS),... hinzu. Diese Tätigkeiten sind notwendig und einerseits fachlich ordnungsgemäß zu bauen und andererseits gute Preise und regelkonforme Abrechnung zu erreichen. Dies kann nicht von der Gemeinde oder einer entsprechenden Tourismusgesellschaft erledigt werden.

Angelehnt an die Honorarordnung der Architekten und Ingenieurkonsulenten (HOAI) wir hierfür ein Prozentanteil der Bausumme von 6+8% herangezogen. Es wird hier ein etwas geringerer Prozentanteil als normal angenommen, da auch nicht alle Kosten hierfür relevant sein können.

## Orientierungspläne:

Hafen Oggau:



An der Stelle an welcher sich auch bisher das Büro- und Restaurantgebäude befunden hat, soll dann auch das neue Gebäude entstehen („1“ am Plan oben – Quelle: Google Earth)

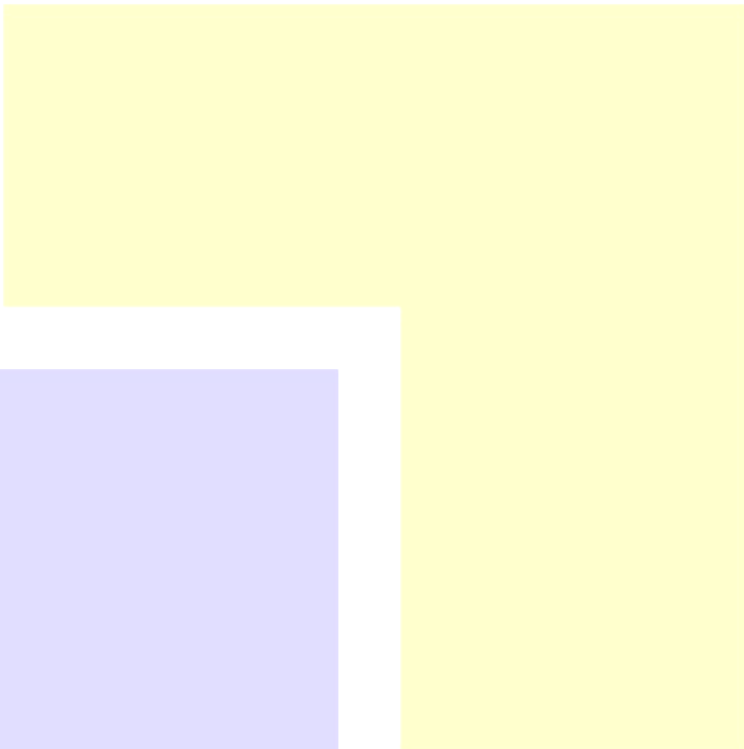
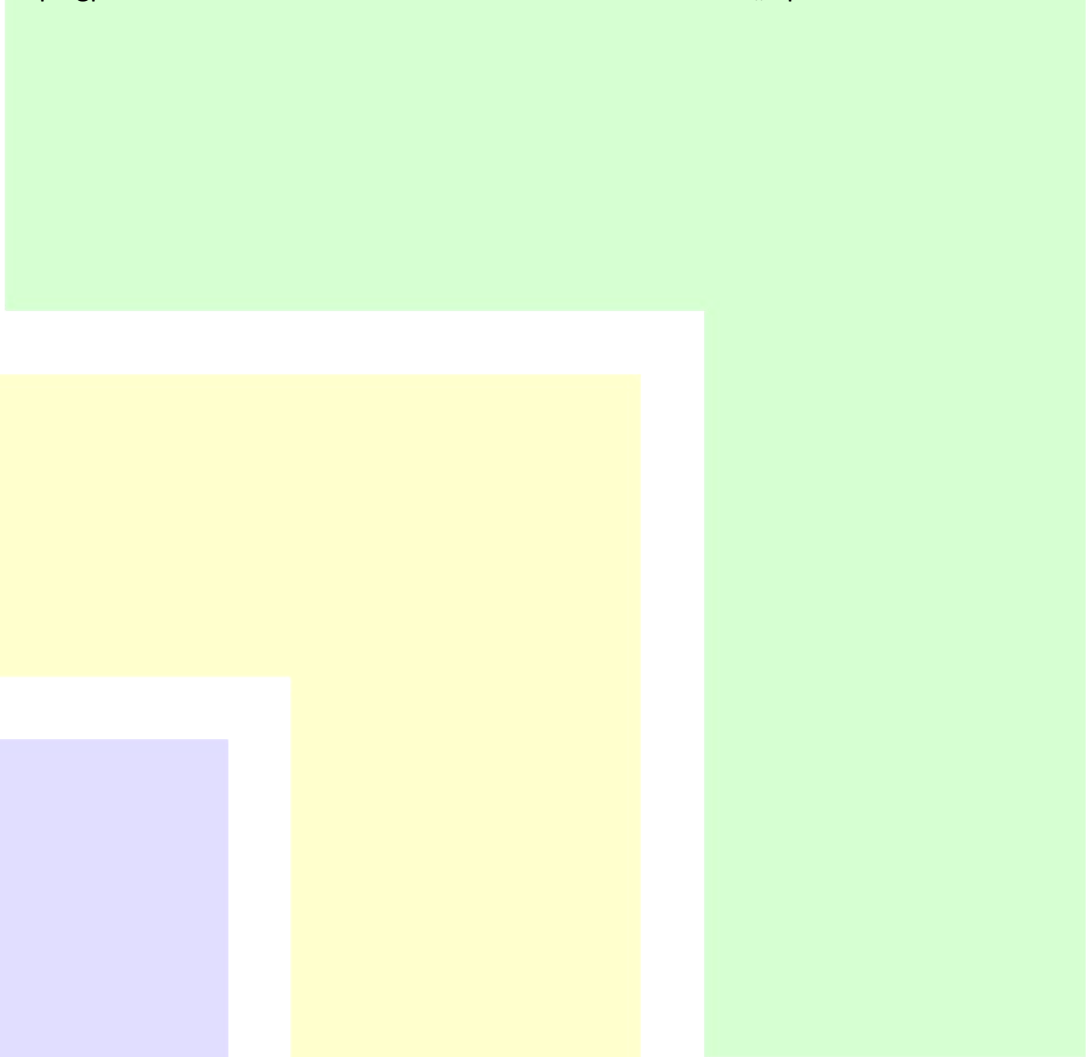
Campingplatz und Freibad Oggau:





An der Stelle, an welcher sich auch bisher das Büro- und Restaurantgebäude befunden hat, sollen dann auch die neuen Containergebäude für Büro, Restaurant und Sitzgelegenheiten entstehen („2“ am Plan oben – Quelle: Google Earth). Auf der Position „1“ soll die neue Bühne bzw. Radlerrast gebaut werden und auf Position 3 die Billa-Box stehen. Position „4“ ist der Bereich für die Altstoffsammelstelle und die WC-Anlage. Auf Position „5“ sollen die neuen Freizeitanlagen errichtet werden. Bei der Position „6“, „7“ und „8“ handelt es sich um die Erweiterungen des Freibads wie Gegenstromanlagen, Breitrutsche und Schwallduschen (in der Reihenfolge der vorher angeführten Positionen). Die Position „9“ markiert die Position der E-Schnellladestationen und die Position „10“ die neue Festwiese. Die Positionen „12“ und „13“ dienen zur besseren Orientierung und bezeichnen die Arbeitsräume /Lager am Campingplatz, bzw. den Sanitärbereich für die Kurzzeitcamper.

Die Position „11“ markiert die Stelle, an welcher ein Seezugang realisiert werden könnte und die Position „14“ das Erweiterungsgebiet des Campingplatzes. Diese beiden Punkte sind unter der Überschrift „Optionen“ vorne nachzulesen.





## Gesamtkosten:

|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| Gesamtkosten Sanierung und Attraktivierung Campingplatz: | 2.440.000€ |
| Gesamtkosten Sanierung und Attraktivierung Freibad:      | 370.000€   |
| Gesamtkosten Sanierung und Attraktivierung Hafen:        | 1.290.000€ |

Ergibt Gesamtkosten von: **4.090.000€**

Kostenanteil für Planung, Ausschreibung, ÖBA, PS,...  
(14% der oben angeführten Summe) 572.600€

Ergibt somit Projektkosten von: **4.662.600€**

## mögliche zeitliche Abfolge:

Unsere Planung geht davon aus, dass alle aufgelisteten Maßnahmen umgesetzt werden. Dies sollte in den nächsten 3-5 Jahren passieren, auch damit die Anlagen nicht weiter an Attraktivität verlieren und damit auch entsprechend Gäste abwandern könnten.

Aus unserer Sicht wäre es am sinnvollsten am Campingplatz mit den zentralen Gebäuden zu beginnen. Dies wäre aufgrund unserer Planung relativ einfach möglich und könnte bereits im kommenden Winter passieren.

Als Nächstes würden dann die weiteren zentralen Gebäude und die zentralen Anschlüsse, Plätze, Freizeitanlagen und Straßen folgen. Gleichzeitig würden die Anlagen am Hafen entsprechend dem Konzept errichtet und saniert werden. Diese Maßnahmen würden dann im Winter 2027 auf 2028 stattfinden. Ebenfalls in diesem Zeitraum könnten die Maßnahme Freibad erfolgen.

Im Jahr darauf also im Winter 2028 auf 2029 könnten dann die restlichen Anschlüsse am Campingplatz abgewickelt werden. Auch die restlichen Maßnahmen wären dann in diesen Zeitraum. Alle Maßnahmen müssten so schnell als möglich kommuniziert werden damit die Pächter und Gäste eine Perspektive, Planungssicherheit und schlussendlich natürlich auch Vorfreude auf die zukünftigen Verbesserungen haben.

## Resümee:

Eine neue Übernahme durch eine Gesellschaft, welche auch das Freibad übernimmt, ist sicherlich eine sinnvolle Lösung und Chance für die Zukunft. Die geplante Führung und Einschränkung des Geschäftsführers sehen wir allerdings als kritisch, da die Entscheidungsträger keine ausreichend fachliche Ausbildung haben. Wir haben aufgezeigt, welche Maßnahmen unserer Sicht notwendig sind und welches Budget dafür benötigt wird. Ohne ein solches Konzept sehen wir jedoch keine klare Linie der zukünftigen Führung eines solchen Betriebs.

Offen sind auch Einzelbeträge in der Kalkulation, wie zum Beispiel die genauen Kosten für die Pacht von Grundstücken der Esterhazy-Betriebe, aber auch der Betrag, welcher an die See Management Burgenland für die Pflege des Neusiedler Sees überwiesen werden muss.

Ebenfalls kritisch wird die derzeitige Kalkulation der weiteren laufenden Kosten gesehen. Aus unserer Sicht ist hier ein einheitliches Lohnniveau herzustellen. Außerdem entspricht das Ausmaß des geplanten Personals nicht dem, was für eine Betriebs in der solchen Anlage notwendig ist. Auch sind viele Positionen wie zum Beispiel der Hafenmeister, Ersthelfer, Brandschutzbeauftragte, Abfallbeauftragte,... nicht in der Kalkulation angeführt, jedoch werden solche Personen, bzw. Beauftragte für einen Betrieb dieser Art aus unserer Erfahrung heraus benötigt.

Derzeit herrscht von allen Seiten große Unsicherheit. Die Betreiber des Hafens und der Lokale wissen nicht, wie es weitergeht, haben keine Planungssicherheit und suchen sich somit naturgemäß andere Betätigungsfelder. Noch schlimmer ist jedoch die Unsicherheit bei Pächtern und Gästen. Dies ist auch insofern schlimmer, da ein Gast oder Pächter, welchen



wir in der Gemeinde einmal verloren haben, nach einer solchen Vorgehensweise nur mehr schwierig zurückgewonnen werden kann. Dies schadet dann natürlich den Tourismusstandort.

Somit wollen wir nochmals Wiederholen:

**Aus unserer Sicht ist ein schlüssiges Konzept der nächste wichtige und notwendige Schritt und danach muss eine offene Kommunikation an alle Beteiligten erfolgen, bevor hier Schaden entsteht.**

Gez.

DI (FH) Thomas Gruber und das Team des Bürgerforums Oggau

