

Konzept Zukunft Strandbad Längsee

BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN



ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

vertrauensvoll | menschlich | dynamisch | engagiert

GV Ing. Mag. Ewald Göschl, Bed
GR DI Adrian Reichhold
GR Hannes Rabitsch, MSc
GR DI Martina Höfferer
GR DI Andreas Planegger

VORWORT

Konzept Zukunft Strandbad Längsee

BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN

ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

Eine Vergangenheit. Viele neue Ausblicke.

Wir setzen uns laufend für die Weiterentwicklung unserer Gemeinde ein. Aus unserer Sicht besteht viel Potential für Verbesserungen, die die Lebensqualität steigern können. Und zwar die Lebensqualität der heutigen und zukünftigen Gemeindegänger als auch jener, die zu den natürlichen und kulturellen Schätzen unserer Region kommen.

Ein wichtiger Mosaikstein, der unsere politische Arbeit prägt, ist die Infrastruktur: Straßen, Geh- und Wanderwege, Straßenbeleuchtung, die Beschilderung, aber auch die Wasserversorgung und die Kanalisation. Hier sehen wir viele Möglichkeiten, Projekte – Neue Ausblicke – umzusetzen, die die Lebensqualität und die Sicherheit in der Gemeinde heben. Damit schaffen wir bessere Voraussetzungen für die lokalen Wirtschaftsbetriebe, die Gemeindegänger und unsere geschätzten Gäste.

Die Landschaft, die wir jeden Tag genießen können und deretwegen Touristen seit Jahrzehnten zu uns kommen, gilt es zu bewahren. Wir legen unseren Fokus auf eine kluge Weiterentwicklung des Gebäudebestandes, wo verdichtete, vitale Ortskerne Vorrang gegenüber der Zersiedelung haben. Wir leben gemeinsam mit den Landwirten, die unsere Landschaft pflegen, nachhaltigen Naturschutz.

Der Tourismus und damit Betriebe, die Arbeitsplätze schaffen, verfügt über großes Potential. Die Dichte an Sehenswürdigkeiten ist sehr groß, der Längsee lockt Badegänger aus nah und fern zu uns. Wie überall unterliegt auch der Tourismus einem tiefgreifenden Wandel, der sich auch bei uns zeigt. Wo früher die Gäste von selbst kamen, müssen heute Gäste angesprochen und überzeugt werden, die immer knappere Freizeit in St. Georgen zu verbringen.

Der Gemeinderat hat die richtige Entscheidung getroffen, das Großprojekt „Strandbad 2020“ nicht zu errichten. Es hätte der Gemeinde die Kraft genommen, andere, für die Gemeindegänger viel unmittelbarere Zukunftsprojekte umsetzen zu können. Jetzt aber ist die richtige Zeit, über viele neue Ausblicke nachzudenken, wie wir die Entwicklung unserer Gemeinde gestalten können.

Im Anschluß an diese Zeilen präsentieren wir Ihnen unsere Gedanken zur Weiterentwicklung des Strandbads Längsee. Weil aber das Strandbad nur ein Mosaikstein in der Tourismusweiterentwicklung ist, werden wir uns dafür einsetzen, eine fraktionsübergreifende Gruppe mit externen Spezialisten zusammenzustellen, die sich mit der Frage beschäftigt, wie sich der Tourismus am Längsee entwickeln könnte und wie die Gemeinde diesen Weg gestalten kann.

August 2019

Für die St.Georgener VP und Unabhängigen,

Ing. Mag. Ewald Göschl, BEd

Gemeindevorstand

Gemeinde St.Georgen am Längsee

DI Adrian Reichhold

Kontrollausschussobmann

Gemeinde St.Georgen am Längsee

Hannes Rabitsch, MSc

Mitglied Finanzausschuss

Gemeinde St.Georgen am Längsee

DI Andreas Planegger

Mitglied Raumplanungsausschuss

Gemeinde St.Georgen am Längsee

DI Martina Höfferer

Mitglied Infrastrukturausschuss

Gemeinde St.Georgen am Längsee

1. AUSGANGSSITUATION

Der Trend zum eigenen Pool sowie die Konkurrenz anderer Freibäder und neu geschaffener Natur- und Badeseen¹ tragen dazu bei, dass die Besucherzahlen in den vergangenen Jahren im Strandbad Längsee stetig gesunken sind². Auch zunehmend unbeständiges Wetter in den Sommermonaten macht einer Vollauslastung immer wieder einen Strich durch die Rechnung. Man muss sich auch bewusst sein, dass die Badesaison am Längsee keine vier Monate dauert und mehrere verregnete Wochenenden eine ganze Saison negativ beeinflussen können. Auch der Erhaltungszustand des Bades trägt seinen Teil dazu bei. In Zahlen ausgedrückt bedeutet es, dass die Gemeinde jedes Jahr bis zu 110.000 Euro aus dem Gemeindebudget in das Strandbad stecken muss, um den Betrieb aufrecht zu erhalten. Geld, das an vielen anderen Seiten fehlt.

So weisen die Jahresfehlbeträge³ nach der Gewinnermittlung gem. § 4 (3) EStG für die Jahre 2015-2017 folgende Werte aus:

Jahr	Jahresfehlbetrag
2015	€ - 81.737,-
2016	€ -109.728,-
2017	€ - 81.783,-

Zusätzlich sind Gebäude und Infrastruktur in die Jahre gekommen und bedürfen einer Sanierung. Alles in allem viele Punkte die einen Neustart unseres Bades notwendig machen.

Wir sind der Meinung, bevor Bagger beginnen die Gebäude einzureisen, muss man wissen was man will, was umgesetzt werden kann und vor allem was leistbar ist. Dass sich die Verantwortlichen keine Gedanken gemacht haben, zeigt der nach mehrmaligem Einfordern vorgelegte Businessplan. Investitionen von bis zu 3 Millionen steht ein geplanter Zuwachs von 1 Prozent (!!) an Besuchern gegenüber. Die bloße Neugestaltung eines Eintrittsgebäudes hätte das Problem der defizitären Jahresbilanzen des Strandbads nicht gelöst – im Gegenteil. Ohne durchdachtes Betriebskonzept hätten sich die jährlichen Abgänge zusätzlich noch um die Kreditrückzahlungsraten erhöht – ohne wesentlich geplante Mehreinnahmen.

Wir haben uns massiv dafür eingesetzt, dass die Gemeinde, bevor sie so eine große Investition tätigt, sich über die Kosten und den Nutzen im Klaren ist. Vor allem unter dem Gesichtspunkt, dass das Gemeindebudget unserer Gemeinde kaum freie Mittel hat. Bei jeder größeren Investition müssen andere Projekte wie Straßen, Soziales, Zivilschutz uvm. hintangestellt werden.

Konzept Zukunft Strandbad Längsee

BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN



ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

¹ Beispielsweise Stadler Badensee oder Badensee Mühlen

² 2018 -7,8% gegenüber 2017, 2019 -6,3 % gegenüber 2017

³ vgl. Jahresabschlüsse Strandbad Längsee Kampitsch & Partner STB GMBH

Konzept Zukunft Strandbad Längsee

BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN



ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

Der Vollständigkeit halber soll erläutert werden, warum das von der Bürgermeisterpartei betriebene Projekt abgelehnt werden musste.

Die Eckpunkte:

- Die geplanten Kosten sind von Beginn an stark gestiegen und wären laut der Aussage von Fachleuten nochmals weit überschritten worden.
- Selbst die Gemeinde hat in ihrem Businessplan eingeräumt, dass dieses Projekt kaum neue Besucher bringen würde (Plan 1% neue Besucher bei 3 Mio. Investition).
- Es wurde bestätigt, dass dadurch der ohnehin schon große Zuschussbedarf der Gemeinde für die Verluste, sich im „worst case“ um über 100% gesteigert hätte auf über 200.000 Euro/Jahr. Zusätzlich konnte für das neue „Gasthaus“ kein einziger Pacht-Interessent genannt werden.
- Bei einer (absehbaren) Baukostenüberschreitung wäre nur ein Gasthaus mit Eintrittsbereich gebaut worden. Kein Euro wäre für Stege, Liegen, Rutsche, Parkplatz und viele weitere Dinge investiert worden.
- Die Gemeinde wäre nicht mehr fähig gewesen Straßen zu sanieren, Unwetterkatastrophen aus eigener Kraft zu stemmen oder beispielsweise mehr Geld für Soziales bereit zu stellen. Die oft zitierten Zuschüsse und Förderungen von Land und div. Förderstellen hätten zum großen Teil bei Bedarfszuweisungen für andere Projekte wieder gefehlt.

Selbst der mit einer SPÖ-Mehrheit ausgestattete Finanzausschuss der Gemeinde hat das Projekt im Sommer 2019 einstimmig(!) abgelehnt. Die Abstimmung in der darauffolgenden Gemeinderatssitzung war der Versuch, mit allen möglichen Mitteln das Projekt doch noch durchzubringen.

2. LÖSUNGSVORSCHLÄGE

Wir wissen, dass dagegen sein zu wenig ist. Daher hat die St. Georgener VP als einzige Fraktion von Beginn an auf Alternativen zum jetzt gescheiterten Projekt hingewiesen und diese immer wieder in diversen Ausschüssen, im Gemeinderat und diversen Arbeitsgruppen eingebracht. Es ist möglich mit guten Ideen, einem leistbaren finanziellen Rahmen und unter Einbeziehung vieler engagierter Gruppen und Parteien ein gutes Projekt auf die Beine zu stellen. Wir möchten mit den nachfolgenden Varianten und Vorschlägen einen Diskussionsprozess auslösen, in dem sich alle Parteien, der Tourismus und die Bürger wiederfinden können.

Für die St.Georgener VP sind bei einer Neugestaltung des Strandbades Längsee folgende Ziele unabdingbar:

- Erhöhung der Auslastung unter der Woche (Mo – Fr).
- Verlängerung des Badebetriebes (Vor- und Nachsaison).
- Attraktivierung des Badeangebotes für die Badegäste.
- Gepflegte Gastronomie.
- Das neue Bad darf im Betrieb und mit Rückzahlung nicht wesentlich mehr kosten als das bestehende Bad.
- Einen Mehrwert für Einheimische und Touristen.

Beispielhaft stellen wir drei Varianten vor, welche wir in eine Diskussion einbringen möchten.

Unsere Vorschläge - Übersicht

Vorschlag 1: Familien- und Erlebnisbad Längsee

Vorschlag 2: Europas größtes Bad (Zusammenlegung von Schloss- und Strandbad)

Vorschlag 3: Freier Seezugang

Konzept Zukunft Strandbad Längsee

BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN



ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

Konzept Zukunft Strandbad Längsee

BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN



ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

2.1 FAMILIEN- UND ERLEBNISBAD LÄNGSEE

Die Gebäude des Strandbades Längsee sind alt aber nicht kaputt. Durch eine Neugestaltung der Funktionsbereiche und durch eine optische Aufwertung kann viel gemacht werden. Wichtig ist aber der „Mehrwert“ für den Badegast. Wir wollen eine zusätzliche Attraktivierung durch die Schaffung von drei funktionellen Bereichen, für verschiedene Gruppen von Badegästen und stellen bei diesen Überlegungen drei Personengruppen in den Vordergrund:

- Familien mit Kleinkindern
- Jugendliche
- Pensionisten und Erwachsene

Da diese Gruppen verschiedene Anforderungen haben und eine Vermischung nicht sinnvoll ist, sollte das Bad räumlich in drei Bereiche strukturiert werden, in welchen jede Gruppe ein für sich attraktives Angebot findet und eine zwanglose Entmischung stattfindet.

2.2.1 FAMILIEN BZW. ELTERN MIT KLEINKINDERN

Familien bzw. Eltern mit Kindern sind für das Gemeindebad insofern wichtig, da sie auch wochentags das Badeangebot vermehrt nutzen. Daher sollte ein Hauptaugenmerk auf die Errichtung eines großzügigen Kleinkindbereiches gesetzt werden. Dieser beinhaltet eine kindgerechte Flachwasserzone, neue Spielgeräte, Sandkästen, Schattenflächen, gepflegte Sanitär- und Wickelräume sowie Ruhezonen. Die Vision ist es, einen über die Bezirksgrenzen hinaus bekannten und beliebten Kinderbereich zu schaffen.

2.2.2 KINDER UND JUGENDLICHE

Jugendliche haben im Sommer neun Wochen Ferien und besuchen traditionell das Strandbad sehr gut. Weiters suchen Eltern in der Urlaubsplanung Destinationen, die ein attraktives Jugendangebot haben. Konkret soll die Sanierung und Erweiterung der Rutsche(n), eine Verbesserung des Beach Volleyball Platzes, eine schwimmende „Fun Area“ (aka Aqua Park) und eine Ergänzung der schwimmenden Gerätschaften (z.B. Verleih von Standup Brettern, etc.) ins Auge gefasst werden. Auch sollte die desolate Minigolf-Anlage hinterfragt und über Alternativen nachgedacht werden (z.B. Beachvolleyball, Kletterwand, ...).

2.2.3 PENSIONISTEN UND ERWACHSENE

Diese Personengruppe wünscht sich ein angenehmes, komfortables Badevergnügen. Dazu gehört Ruhe, hochwertige Liegen und Stege, Beschattungssysteme und saubere Sanitärbereiche. Unsere Vorschläge zur Sanierung der Gebäude werden nachfolgend in einem eigenen Punkt behandelt.

2.2 GRÖSSTES SEEBAD EUROPAS

Das Bistum Gurk ist offen zu Gesprächen für eine Zusammenlegung bzw. Zusammenarbeit der beiden Bäder, was ein guter Ansatz ist und eine einmalige Chance sein könnte. Auch mit dem Hintergrund, dass das Bistum mehrheitlicher Grundeigentümer des Strandbades ist und dass das gesamte Seegasthaus, die Kabinenhäuser und der größte Teil des derzeitigen Eintrittsgebäudes nicht auf Eigengrund der Gemeinde St. Georgen am Längsee stehen.

Im Schlossbad wurde vor wenigen Jahren das Hauptgebäude inklusive Gastronomie neu errichtet. Hier könnte von der Errichtung einer zweiten vollwertigen Gastronomie abgesehen werden und ein Kiosk- (wie z.B. In Landskron, Schönbrunn oder Rosegg) oder ein „Food Truck“-Konzept (mit wechselnden kulinarischen Angeboten) umgesetzt werden.

Weiters betreiben derzeit sowohl das Schloss- als auch das Strandbad eine eigene besetzte Kasse, auch hat jedes der beiden Bäder notwendigerweise einen Bademeister und jedes Bad bestreitet mit eigenen Maschinen und Mitarbeitern die Reinigung und Pflege. Weiters hat jedes Bad einen (kleinen) Kleinkindbereich, Bootsanlegestellen, Sanitär- und Mitarbeiter Räume. Auch bei der Instandhaltung (Kabinen, Parkplätzen, Stegen, ...) gibt es diese Doppelgleisigkeiten. Eine Zusammenlegung der Bäder ergäbe eines der größten Binnenbäder Europas, was bei richtiger Vermarktung enorme Strahlkraft und Publicity mit sich bringen könnte.

Durch die Zusammenlegung der Bäder und der Beseitigung von Doppelgleisigkeiten könnten einerseits Kosten gespart werden, ohne dass es zu Qualitätseinbußen kommen muss. Durch die Vergrößerung des Bades könnten andererseits die verschiedenen, in diesem Konzept beschriebenen Bereiche (Jugend, Kinder und Erwachsenenbereich) noch besser umgesetzt werden.



Abb.1: Beispiel Kiosk in Schönbrunn

Konzept Zukunft Strandbad Längsee

BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN



ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

Konzept Zukunft Strandbad Längsee

BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN



ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

Folgende Vorteile würden sich für Besucher ergeben:

- Mehr Komfort für die verschiedenen Besucher durch die angesprochene räumliche Trennung, die in einem großen Bad besser funktioniert.
- Ein größeres Angebot, da in einem größeren Bad mehr Gestaltungsspielraum besteht. Die Gemeinde erspart sich viel Geld bei Gebäude Neubauten und kann dieses Geld sinnvoll in eine Attraktivierung stecken.
- Geringere Eintrittspreise. Ein Bad das wirtschaftlich arbeitet kann günstigere Preise verlangen.

Folgende Vorteile würden sich für die Badbetreiber ergeben:

- Reduktion der Kosten durch Zusammenarbeit.
- Verringerung der notwendigen Investitionen bei gleichzeitiger Attraktivierung.
- Höhere Bekanntheitsgrad (wäre eines der größten Binnenbäder Europas).
- Mehr Besucher verbunden mit mehr Erträgen.
- Ein touristisches Leuchtturmprojekt mit einer großen Umwegrentabilität.
- Die Gemeinde und das Bistum senken ihr Risiko.

2.3 FREIER SEEZUGANG

Einige wenige Gemeinden haben eine solche Variante bereits vorge-macht. Es bedeutet, die Gemeinde St.Georgen am Längsee gibt alle Pachtflächen zurück und pflegt nur noch den Bereich „Rossschwemm“ und des FKK-Bereich.

Dem Vorschlag stehen aber mehrere Unabwägbarkeiten entgegen. Die Gemeinde hat erst kürzlich neue langfristige Pachtverträge abgeschlos-sen. Trotz heftiger Kritik seitens der St.Georgener VP wurden nicht geforderte (!) einseitige Kündigungsverzichte von bis zu 50 Jahren (!) unterzeichnet. Daher kann dieses Projekt nur mit dem „good will“ der Grundstückseigentümer passieren.

Konzept Zukunft Strandbad Längsee

BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN



ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

3. BAULICHE UND FUNKTIONELLE ÜBERLEGUNGEN EINZELNER BEREICHE IM STRANDBAD

Konzept Zukunft Strandbad Längsee BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN

ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

3.1 RENOVIERUNG EINTRITTSGEBÄUDE, SEEGASTHAUS, UMKLEIDEKABINEN UND BOOTSHAUS

Wir sind der Meinung, dass mit einer entsprechenden Sanierung und Verschönerung des Eintrittsgebäudes, des Seegasthauses, der Umkleidekabinen sowie des Bootshauses und der Sanitäreinrichtungen die Attraktivität des Strandbades Längsee sehr wohl gesteigert werden kann.

Die Bausubstanz der Gebäudeteile ist in einem entsprechend brauchbaren Zustand, die einen Totalabriss nicht rechtfertigen würden. Die Gebäude sind zwar alt, aber nicht kaputt. Sie sind trocken (was in Anbetracht des Untergrundes sehr wichtig ist), statisch in Ordnung und bieten viel Platz für die geplanten zusätzlichen Nutzungen.

Für die Gebäude gibt es viele wunderbare Lösungen welche zur Verschönerung der Fassaden beitragen könnten (z.B. mit Holz, Designplatten der Firma Fundermax, Lichtkonzepte, etc.) und auch die Neugestaltung der Innenräume kann unter akzeptablen Kosten durchgeführt werden. Auch sind die Raumaufteilung und die Raumgrößen für den laufenden Betrieb adäquat und brauchbar.



Abb.2: Beispiel einer Fassade der Firma Fundermax



Abb.3: Schloss Rottenstein. Ähnlicher Baukörper – Nachbildung einer klassischen Fassade

3.1.1 EINTRITTSGEBÄUDE UND SEEGASTHAUS

Die Erneuerung der Dächer und der Außenfassaden ist notwendig um die beiden Gebäude optisch wieder ansprechend zu gestalten. Ebenso schlagen wir die Neugestaltung und die Vergrößerung der Terrasse vor. Der momentane Zustand der gepflasterten Steinterrasse wirkt desolat und ungepflegt. Vorstellbar wäre hier eine Neugestaltung mit modernen Bodenplatten und Stilelementen aus Holz und Metall.

Der Veranstaltungssaal ist derzeit ungenutzt und über die weitere Verwendung muss eine Entscheidung getroffen werden. Einerseits könnte die Gemeinde mit zukünftigen Pächtern, aber auch mit Vereinen und Veranstaltern, eine weitere gastronomische Nutzung vereinbaren. Ob aber ein Saal in dieser Größe sinnvoll ist (die Gemeinde selbst sowie zahlreiche Gastronomen in der Gemeinde haben ähnlich große Säle) muss noch entschieden werden. Alternativ dazu kann der Saal auch zu Ferien- oder Dienstwohnungen ausgebaut werden. Für einen zukünftigen Pächter würde dadurch die Liegenschaft attraktiver werden.

Ein weiterer Denkansatz ist der teilweise Abriss des Gebäudes. Übrigbleiben soll ein kleiner Gastronomiebereich (Kiosklösung), großzügige Sanitäreinrichtungen (z.B. Wickelräume, Duschen...), Ruheräume und die Erweiterung der Umkleiden.



Abb.4: Seegasthaus

Konzept Zukunft Strandbad Längsee

BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN



ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

Konzept Zukunft Strandbad Längsee

BADEN, SPIELEN UND GENIEßEN

ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

3.1.2 BOOTSHAUS

Die zukünftige Nutzung und Verwendung des Bootshauses ist offen. Bevor man sich Gedanken über eine Renovierung macht, sollte man die zukünftige Verwendung dieses Bereiches festlegen und mit dem umzusetzenden Plan abstimmen. Denkbar ist sowohl der Ausbau, als auch die Auflassung der Sauna und der Gastronomie.

Überlegenswert wäre beispielsweise auch die Adaptierung des Gebäudes und die Bereitstellung von Räumlichkeiten an die Wasserrettung – da das Rettungsboot auch in diesem Gebäude untergebracht ist – oder die Schaffung von neuen Räumlichkeiten für Kabinen und Badekästchen. Speziell Badekästchen haben sich in den letzten Jahren bei den Badegästen sehr bewährt und stellen für den defizitären Badebetrieb eine nicht zu vernachlässigende Einnahmequelle dar. Derzeit ist das Platzangebot begrenzt, sodass keine neuen Kästen angeschafft werden können bzw. diese teilweise im Freien platziert werden müssen.



Abb.5: Bootshaus

3.1.3 KABINENTRAKT

Die Bausubstanz und die gute Auslastung des Kabinentraktes, der aus fünf einzelnen Kabinenhäusern besteht, sprechen gegen einen Abriss. Vielmehr stellt der Kabinentrakt, durch die bereits erwähnten Kabinen und Badekästchen, eine wesentliche Einnahmequelle im Strandbad dar.



Abb.6: Teil des Kabinentraktes

Dadurch sollte man sich auch hier um eine optische Aufwertung und Nachbesserung bei der Bausubstanz bemühen (Dach, Fassade). Hier muss das Design des Haupthauses weitergeführt werden. Der oft kritisierte Zustand der Sanitäreinrichtungen trifft bei der WC-Anlage im Kabinentrakt nicht zu. Diese Sanitäranlage wurde vor wenigen Jahren grunderneuert.

Wir möchten die Kabinen als Beispiel nehmen, dass nicht unbedingt eine Totalerneuerung von Bereichen zwingend notwendig ist. Allein eine verbesserte und genauere Pflege und Instandhaltung von Baulichkeiten im Strandbad, würde wesentlich zu einer Qualitätsverbesserung für die Besucher führen. Dies ist ein Punkt, der im Übrigen auf das gesamte Gemeindegebiet umgemünzt werden kann.



Abb.7: Pflege und Instandhaltung Bad und Bausubstanz

Konzept Zukunft Strandbad Längsee

BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN



Konzept Zukunft Strandbad Längsee

BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN

ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

3.2 NEUGESTALTUNG VORPLATZ

Der Vorplatz muss ein integrierter Teil des Projektes sein und soll dem Besucher bereits bei Betreten des Strandbades einen einladenden Eindruck vermitteln. Mit dem Vorplatz muss auch ein neues Verkehrskonzept umgesetzt werden.

So soll die Verwendung von Fahrrädern und E-Bikes durch die Gäste forciert und dementsprechend das Angebot an Abstellplätzen und die Diebstahlsicherung verbessert werden. Die L 83 Längseestraße muss als Konfliktzone zwischen Badegästen und Verkehr in die Überlegungen mit einbezogen werden. Ziel ist es, eine freiwillige Verringerung der Durchfahrtsgeschwindigkeiten des MIV (Motorisierter Individualverkehr) zu erreichen. Erreicht werden kann dies zum Beispiel durch Fahrbahn-Verschwenkungen und verschiedene Straßenbeläge.



Abb.8: Vorplatz Strandbad Längsee

3.3 RENOVIERUNG UND INSTANDSETZUNG DER BESTEHENDEN INFRASTRUKTUR

Neben der Renovierung der Gebäude und der Neuerrichtung eines neuen Spiel- und Wasserparks soll auch Geld in die bestehende Infrastruktur fließen. Die Rutsche ist sanierungsbedürftig und es besteht großer Handlungsbedarf. Weiters finden wir den Standort des Beachvolleyballplatzes als nicht optimal. Auch können wir uns vorstellen, im Bereich des desolaten Minigolfplatzes einen Beachvolleyballplatz, Beachsoccer oder einen Kleinfeldfußballplatz zu schaffen.

3.4 SPIELPLATZ UND WASSERPARK

Ein attraktives Seebad bietet mehr als nur einen sauberen See und Liegewiesen bzw. wird es durch den alleinigen Neubau eines Eintrittsgebäudes mit Gasthaus zu keiner wesentlichen Steigerung der Anzahl an Badegästen kommen.

Vielmehr muss auf die verschiedenen Besuchergruppen eingegangen werden, damit ein zusätzliches Argument für einen Besuch geschaffen wird. Hier setzen wir auf einen neuen, großen Spielplatz für Kleinkinder und ein erweitertes Angebot für Jugendliche.

Eine bereits erfolgte Grobkostenschätzung durch Landschaftsarchitektur Bednar würde auf Investitionskosten iHv ca. € 200.000, -- für einen Spielplatz und einen Wasserpark kommen.

Diese Grobkostenschätzung setzt sich aus folgenden Teilbereichen zusammen:

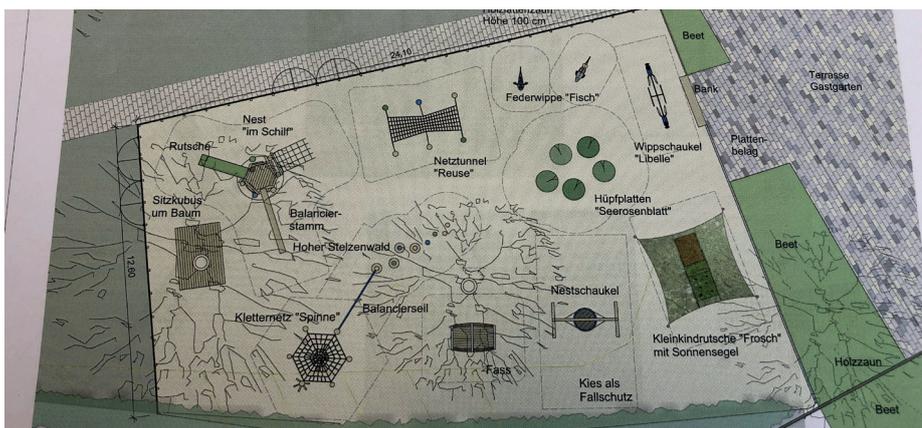
Spielplatz	€ 51.500,--
Spiel am Strand	€ 72.500,--
Wasserspaß-Parcours	€ 40.500,--
Sprungturm	€ 36.000,--

Gesamt	€ 200.500,--

Berücksichtigt werden muss in diesem Zusammenhang, dass der Betrieb eines Wasserparkes ohne zusätzliche Bademeisterkraft vermutlich nicht durchzuführen sein wird. Unsere Berechnungen zeigen aber, dass unter einer entsprechenden Annahme einer Gästesteigerung von 10-15 % pro Saison und einer verbundenen moderaten Anpassung der Eintrittspreise nach Abzug der AfA für die Investitionskosten sehr wohl entsprechende und nicht unwesentliche Mehrerlöse erwirtschaftet werden können.

Die Elemente des Spielplatzes und Wasserparkes möchten wir im Folgenden kurz darstellen.

3.4.1 SPIELPLATZ

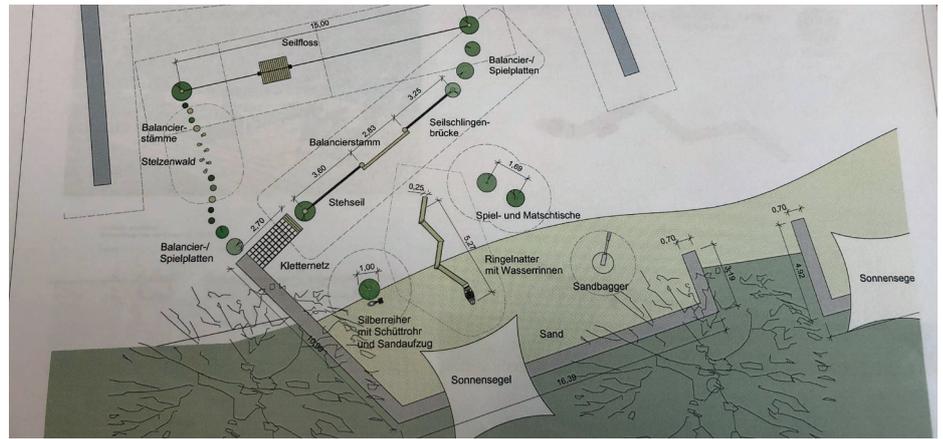


Konzept Zukunft Strandbad Längsee

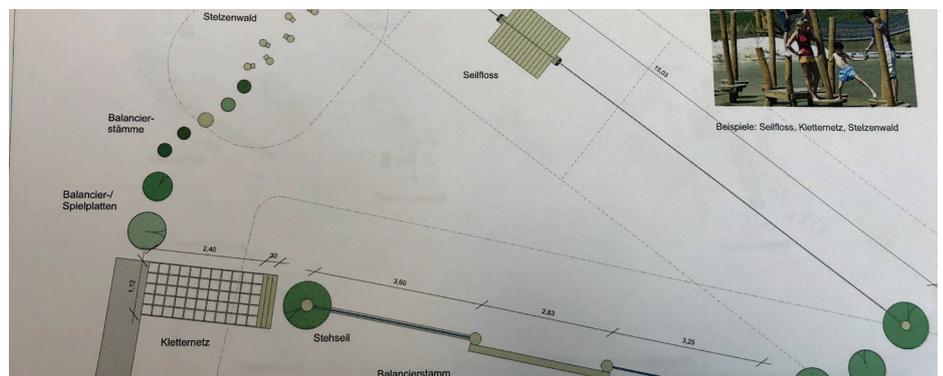
BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN



3.4.2 SPIEL AM STRAND



3.4.3 GESCHICKLICHKEITS- UND SPIELPARCOURS AM UFER

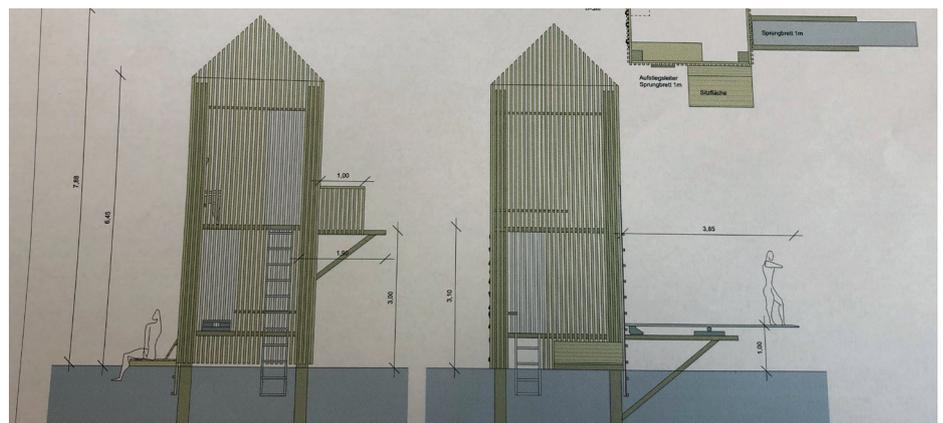


Beispiele: Seilfloss, Kletternetz, Stelzenwald

3.4.4-5 WASSERSPASS-PARCOURS MIT SPRUNGTURM



Gemeindebad St. Georgen am Längsee Wasserspaß-Parcours Bednar Landschaftsarchitektur 20.05.2019 M 1:500



**Konzept
Zukunft
Strandbad Längsee**
BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN



ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

3.5 PARKPLATZKONZEPT

Ein häufiger Kritikpunkt seitens der Badegäste ist sicherlich der Zustand des Parkplatzes. Dabei darf aber nicht vergessen werden, dass die Gemeinde sehr viel Geld dafür ausgibt. Große zusätzliche Investitionen sind ohne die Einhebung einer Parkgebühr nicht sinnvoll.

Abhängig von der Höhe dieser Gebühren und abhängig vom guten Willen des Eigentümers können unterschiedliche Verbesserungen durchgeführt werden.

Vergleiche mit anderen Bädern in Kärnten zeigen, dass es sehr wohl üblich ist, für die Parkplatzbenützung eine Gebühr zu verlangen und der Besucher durchaus bereit ist, bei entsprechender Qualität auch eine solche zu bezahlen.

In Anbetracht der defizitären Bilanzen des Gemeindebades scheint es jedoch als unerlässlich es zu versuchen, den hohen Fixkostenblock Parkplatzpacht mittels moderater Gebühren abzudecken. Investitionskosten in ein Schranken-/Kassensystem würden sich in wenigen Jahren amortisieren.



Abb. 9: Zustand Parkplatz

3.6 UMSTELLUNG KASSENSYSTEM

Die Personalkosten sind ein wesentlicher Fixkostenbereich der stark zu den negativen Jahresbilanzen des Strandbades Längsee beiträgt. An vielen schlecht ausgelasteten Badetagen stehen den minimalen Erlösen aus den Eintritten immer hohe Personalfixkosten gegenüber.

Eine Lösung hierfür wäre die Installation von ergänzenden Kassenautomaten. Dies würde aber keineswegs bedeuten, komplett auf Kassenkräfte zu verzichten. Ein Beispiel am Strandbad Krumpendorf zeigt aber, dass beispielsweise eine weitaus höhere Anzahl an Badegästen von einer Saisonkraft an der Kasse in Kombination mit einem Kassenautomaten zu bewältigen wäre. Auch wäre es durch den Einsatz eines solchen Systems nicht zwingend notwendig, bei mäßigem Badebetrieb die Kassen durchgehend besetzt zu halten.

Konzept Zukunft Strandbad Längsee

BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN



ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

Konzept Zukunft Strandbad Längsee

BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN

ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

Abb.10: Kassenautomat am
Beispiel Strandbad Krumpendorf



3.7 UMSTELLUNG AUF SYSTEMGASTRONOMIE/KIOSKE ODER PLATTFORMEN FÜR „FOOD TRUCKS“

Stolze 200.000, -- Euro würden nach dem Konzept des Architektenbüro Murero u. Bresciano die Kosten nur für Gastroeinrichtung betragen. Mit der äußeren Hülle sind wir weit über einer Million Euro an Gesamtkosten. Gemäß diesem Konzept wäre die Gastronomie im Strandbad ein Ganzjahresbetrieb. Dementsprechend hoch würden auch die Pachtkosten für einen möglichen Betreiber ausfallen (Euro 30.000,-- plus Betriebskosten und Steuern jährlich). Für den Pächter fallen noch zusätzliche Kosten für Inventar und die Bestuhlung an.

Das Konzept, das auf einen Ganzjahresbetrieb ausgerichtet ist, ist unserer Meinung nach, ohne ernsthaften und gut qualifizierten Interessenten nicht zielführend. Gespräche mit Gastronomen in der Gemeinde und auch darüber hinaus haben verdeutlicht, dass niemand einem solchen Konzept etwas abgewinnen kann und auch nicht bereit wäre das Risiko einer – durch hohe Investitionskosten Seitens der Gemeinde – hohen Pacht einzugehen.

Wir sind der Meinung, dass Badegäste ein solides Gastronomieangebot erwarten mit einer guten aber kleinen Speisekarte und frischen Getränken, zu leistbaren Preisen. Dafür gibt es von uns drei Vorschläge.

1. Umstellung auf eine Systemgastronomie mit oder ohne Bedienung.
2. Errichtung von 1 bis 2 Getränke-/Snack-Kiosken
3. Bereitstellung einer oder mehrerer Plattformen mit Strom, Wasser und Kanal für Food Trucks

Der Vorteil dieser Varianten ist, dass ein möglicher Pächter diese mit weniger Personalaufwand betreiben kann (ein für Gastronomen nicht unwesentlicher Punkt) und die Pachtkosten auf ein Minimum reduziert werden können, was in Anbetracht von wetterabhängigen Gästezahlen ebenfalls ein entscheidender Punkt ist. Damit wird die Wahrscheinlichkeit eines Leerstandes minimiert. Durch die Idee der Food Trucks könnte die Gemeinde auf kulinarische Vielfalt setzen. Positiv für die Gemeinde als Badbetreiber sind weiters die niedrigeren Investitionskosten.

3.8 REDUKTION PACHTFLÄCHE

Euro 35.000,-- kostet mittlerweile die jährliche Pacht⁴ für 7.631m² Fläche welche die Gemeinde St.Georgen am Längsee dem Bistum zahlt. Natürlich darf nicht vergessen werden, dass wesentliche Kernelemente des Strandades Längsee, wie beispielsweise Teile des Eintrittsgebäudes, das Seegasthaus oder die Kabinentrakt auf dieser Fläche stehen. Jedoch sollte man sich durchaus Gedanken machen, ob die Pacht der gesamten Fläche iHv etwas mehr als 7.600 m² überhaupt wirtschaftlich ist – auch im Falle, dass es zur Errichtung eines Wasserparkes, verbunden mit einer Steigerung der Gästezahlen kommt.

Beobachtungen der letzten Jahre zeigen nämlich: speziell der Ostbereich das Strandbades an der Grenze zum Stiftsbad ist nur mäßig genutzt. Die Pachtkosten für diese Fläche können in keinsten Weise durch die Eintrittsgelder von Badegästen, welche diese Fläche nutzen, kompensiert werden.

Es muss sich daher in Anbetracht des Umstandes, dass das Strandbad Längsee mit vergleichweisen moderaten Eintrittspreisen eine der größte Liegeflächen hat (das Strandbad Krumpendorf hat beispielsweise 17.000m² Liegewiese⁵ bei Eintrittspreisen⁶ von € 5,20) überlegt werden, ob eine teilweise Rückgabe der Pachtfläche – beispielsweise nach dem Kabinentrakt – nicht wirtschaftlicher wäre.

So könnten – vorausgesetzt positiver Vertragsverhandlungen – durch die Reduktion der Pachtfläche um ein Viertel, ohne wesentliche Qualitätseinbußen für die Badegäste hohe jährliche Einsparungen an Fixkosten lukriert werden.



Abb.11: Leere Liegeflächen im Ostbereich des Bades trotz Sommerwetter

⁴ valorisierter Pachtzins – Pachtvertrag gültig bis 31.05.2069

⁵ vgl. <http://krumpendorfchronik.at/>

⁶ Verordnung der Gemeinde Krumpendorf vom 29.Mai 2017

Konzept Zukunft Strandbad Längsee

BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN



ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

4. ZUSAMMENFASSUNG

Konzept Zukunft Strandbad Längsee BADEN, SPIELEN UND GENIESSEN

ST. GEORGENER VP & UNABHÄNGIGE

Es wird uns nur gemeinsam gelingen, sinnvolle Projekte umzusetzen und die Lebensqualität in unserer Gemeinde zu steigern.

Das Strandbad ist für uns ein wichtiger Mosaikstein in der Entwicklung Sankt Georgens. Wir haben viel Energie zur Entwicklung sinnvoller Vorschläge zur Weiterentwicklung des Bades eingesetzt und sind überzeugt, dass daraus ein zukunftsfähiges Konzept entstehen kann.

Wir von der Volkspartei wollen einen Mehrwert für die Gemeindebürger, die Region und unsere Gäste schaffen, indem wir klare Ziele verfolgen:

- Attraktivierung des Badeangebotes für Erwachsene, Kinder und Jugendliche
- Verlängerung des Badebetriebes durch neue Angebote
- Neubeginn in der Gastronomie mit einem zeitgemäßen, frischen Konzept
- Erhöhung der Auslastung unter der Woche (Montag – Freitag)
- Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Badebetriebes

Mit unseren Ideen haben wir drei Vorschläge erarbeitet:

- Umwandlung in ein Familien- und Freizeitseebad
- Zusammenarbeit mit dem Bistum und die Schaffung des größten Seebades Europas
- Freier Seezugang

Diese Überlegungen sind der Ausgangspunkt zur Erarbeitung eines zukunftsfähigen Konzeptes für unser Strandbad, aber auch der Beginn, an der Zukunft des Tourismus in unserer Gemeinde zu arbeiten. Wir interessieren uns brennend für Ihre guten Ideen und laden Sie herzlich zur Mitarbeit ein und sind überzeugt, dass sich viele neue Ausblicke eröffnen werden.

Wir wollen mit Ihnen ins Gespräch kommen und sind laufend in der Gemeinde für Sie da. Gerne laden wir Sie zu unserem politischen Gemeindestammtisch ein, dessen Termine Sie auf unserer Facebook-Seite finden.