



NATURNAHE BEHERBERGUNGS- ANGEBOTE

LEITFADEN FÜR DIE
PROJEKTENTWICKLUNG

Oberösterreich hat viel zu bieten.
Nutzen Sie die Vorteile!



INHALTSVERZEICHNIS

01 NEUN SCHRITTE ZUM NATURNAHEN BEHERBERGUNGSANGEBOT	Seite 04
02 ANGEBOTSFORMEN IM ÜBERBLICK	Seite 05
03 NATURE LODGING	Seite 06
Nature Lodging „Dorfkonzepte“	Seite 06
Nature Lodging „Einzelmodule“	Seite 08
04 CAMPING	Seite 10
Campingplatz	Seite 10
Kleinstcampingplatz	Seite 12
Wohnmobilstellplatz	Seite 14
05 CHANCEN, HERAUSFORDERUNGEN UND ANFORDERUNGEN NACH ANGEBOTSTYP	Seite 16
06 AUSGEWÄHLTE RECHTLICHE ASPEKTE	Seite 18
07 BEGLEITER AM WEG ZUR UMSETZUNG	Seite 20
08 EINBLICK IN DIE PROJEKT-PRAXIS - INTERVIEWS MIT BETREIBERN UND ERRICHTERN	Seite 24





Werner Pamminer
© Business Upper Austria/
Wakolbinger



Heike Kniesel

LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

die touristische Bedeutung von naturnahen Beherbergungsformen ist über die letzten Jahre dynamisch angewachsen – Oberösterreich verzeichnet in diesem Segment das **stärkste Nachfragewachstum im Vergleich aller Tourismusformen**. 2021 wurden mit dem Campingrechtsänderungsgesetz – jetzt Teil des Oö. Tourismusgesetzes 2018 – sowie der „Oö. Landes-Strategie für Camping und Nature Lodging“ neue Rahmenbedingungen geschaffen.

Als Standortagentur des Landes Oberösterreich begleiten wir die wachsende Anzahl an Projektinitiativen zum Ausbau von Camping und Nature-Lodging-Angeboten in Oberösterreich. Um Projektwerbern eine **stichhaltige Erstinformation zu relevanten Rahmenbedingungen** bei der Konzeptionierung derartiger Projekte zu bieten, wurde nun der vorliegende Leitfaden erarbeitet. Dieser richtet sich an vielfältige **Zielgruppen** mit touristischen Entwicklungsplänen für naturnahe Beherbergung – sei es als **Neuprojekt** oder zum **Ausbau von Bestandsangeboten** wie etwa:

- Bauernhöfe / Urlaub am Bauernhof-Betriebe
- Gastronomie-Betriebe
- Beherbergungsbetriebe (Privatzimmer-Vermieter oder gewerbliche Anbieter)
- Campingplätze (Kleinstcampingplatz oder vollwertiger Campingplatz)
- branchenfremde Projektentwickler

Der Leitfaden gibt einen kompakten Überblick zu den wesentlichen **planerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen**, die es bei der Errichtung von Campingangeboten sowie Nature-Lodging-Unterkünften zu berücksichtigen gilt und soll somit eine **Planungs- und Orientierungshilfe** für die **Entwicklung naturnaher Beherbergungsangebote** in Oberösterreich sein. Er gibt dabei einen breiten Überblick über die verschiedenen Ausprägungsformen und viele Hinweise, was bei der Planung bedacht werden muss. Die Praxis zeigt aber, dass jedes Projekt spezielle Fragestellungen aufwirft, welche nicht im Detail in einem allgemeinen Dokument beantwortet werden können. **Sollten Sie für Ihr Vorhaben weitere Informationen benötigen oder konkrete Fragen haben, stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung!**

Mit herzlichen Grüßen

Ing. DI (FH) Werner Pamminer, MBA

Geschäftsführer
Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH

MMag. Heike Kniesel

Projektmanagerin touristisches Investoren- und Standortmanagement
Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH

01 NEUN SCHRITTE ZUM NATURNAHEN BEHERBERGUNGSANGEBOT

Eine eindeutige Positionierung ermöglicht die Abgrenzung des Angebots vom Wettbewerb. Durch die so erlangte Alleinstellung kann/können die definierte(n) Zielgruppe(n) besser erreicht werden. Folgende **neun Schritte** geben eine Erstorientierung über den Prozess, der bei der Projektentwicklung von naturnahen Beherbergungsangeboten zu durchlaufen ist:

01 ENTWICKLUNGSVISION/PROJEKTVISION

als Grundlage weiterer Planungsschritte: Die Vision ist das Zukunftsbild vom umgesetzten Projekt, mit dem Gäste (und das Team) begeistert werden sollen. Grundlage können ein bestehender (touristischer) Betrieb, ein anvisiertes Projektgrundstück oder gezielte Vorstellungen von naturorientiertem Urlaub sein.

02 STANDORT- UND KONZEPTPLANUNG

gehen bei naturnaher Beherbergung Hand in Hand: Der gewählte Mikrostandort und das Angebotskonzept müssen aufeinander abgestimmt sein. Zu den ersten Überlegungen gehören Betriebsgröße, Dienstleistungs-Angebot sowie ein erstes, grobes Raumkonzept.

03 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die **relevanten** rechtlichen Rahmenbedingungen (wie Widmungsvoraussetzungen, Gewerberecht, Tourismusgesetz und Naturschutz) und damit verbundene Gebühren sollten bereits **frühzeitig Berücksichtigung finden**. Je Angebotstyp bietet dieser Leitfaden eine erste Orientierung zu ausgewählten rechtlichen Parametern.

04 BEWIRTSCHAFTUNGSMODELL

Es gilt frühzeitig zu überlegen, wer für die Betriebsführung (**Eigen- oder Fremdführung**) verantwortlich ist, welche Aufgaben mit der Bewirtschaftung des Betriebes verbunden sind und wie die personellen Ressourcen gestellt werden. Auch die **Integration** in einen eventuell **bestehenden Bestandsbetrieb** ist zu prüfen.

05 ARCHITEKTUR UND INVESTITIONSKOSTEN

Entwicklung einer **individuellen architektonischen Lösung:** gemeinsam mit einem Planungsbüro und (regionalen) Baufirmen oder Screening bestehender

Modulbauangebote samt Investitionskostenplanung. Tipp: Pre-Opening-Aufwendungen hinsichtlich Marketing, Betriebsorganisation oder Finanzierungskosten mitbedenken!

06 WIRTSCHAFTLICHKEITSPLANUNG

Ermittlung der zu erwartenden **Erlös- und Kostenstruktur** des Projektes sowie der **erwarteten Überschüsse**. Preispolitik, Durchschnittserlöse, erwartete Auslastung sowie Kostenstruktur werden geplant. Unterstützung durch externe Stellen (wie Steuer- oder Unternehmensberater) mit Erfahrungs- und Referenzwerten kann hier sinnvoll sein. Die errechneten Überschüsse sind Grundlage für die Projekt-Refinanzierung.

07 FINANZIERUNGSKONZEPT

Klärung der für das Projekt verfügbaren **Eigenmittel** sowie verfügbarer bzw. geeigneter **Förderinstrumente, Ansprache von Banken** oder möglicher **Ko-Investoren** hinsichtlich (Kredit-)Finanzierung.

08 FINALE STOP-OR-GO-ENTSCHEIDUNG

Liegen die Ergebnisse der Schritte 1 bis 7 vor, kann eine Entscheidung bezüglich **Umsetzung, Anpassung oder Verwerfung** des Konzepts getroffen werden.

09 DETAILPLANUNG – AUSSCHREIBUNG – BAU

Erfolgt in Schritt 8 die „Go“-Entscheidung, startet die **organisatorische und bauliche Umsetzung** der Projektidee für naturnahe Beherbergung in Abstimmung mit den behördlichen Rahmenbedingungen, beginnend mit Detailplanungen, Ausschreibungsverfahren und Errichtung.

Tipp: Konkrete touristische Reisemotive bzw. Urlaubsthemen dienen als inhaltliche Basis von Projektentwicklungen.



Einen Überblick über die wichtigsten Reise- und Freizeitmotive der oberösterreichischen Gäste bietet die Landes-Tourismusstrategie



02 ANGEBOTSFORMEN IM ÜBERBLICK

Je nach konkretem Angebot kann bei naturnaher Beherbergung in „**Nature Lodging**“ und „**Camping**“ unterschieden werden (siehe unten). Diese Konzepte können dabei als eigenständiges Projekt oder gemeinsam mit anderen (Beherbergungs-) Angeboten entwickelt werden. So können unterschiedliche naturnahe Beherbergungsformen kombiniert (z.B. Campingplatz mit Nature-Lodging-Elementen) oder ergänzend zu sonstigen gastronomischen,

freizeittouristischen oder anderen Infrastrukturen entwickelt werden.

Da sich die Rahmenbedingungen bei den unterschiedlichen Ausprägungsformen unterscheiden (können), soll hier einleitend eine Abgrenzung zwischen verschiedenen Angebotsvarianten vorgenommen werden. **Die Übergänge zwischen den unterschiedlichen Typen sind dabei fließend.**

	Angebotsformen naturnaher Beherbergung		Angebotstypen	Seiten
NATURE LODGING	= individuelle, einzeln vermietete Beherbergungsmodule (Einzelgebäude) inmitten der Natur oder auf Campingplätzen + starke Alleinstellungsfähigkeit, oft weniger Investitionsaufwand sowie Betreiberisiko (im Vergleich zu klassischen Hotelentwicklungen)	Nature Lodging „Dorfkonzepte“ mit Zentralgebäude	1) größere Anzahl ortsfixer oder ortsveränderlicher Beherbergungsmodule mit zentralem Service-Gebäude	6 & 7
		Nature Lodging „Einzelmodule“	2) ortsfixe Beherbergungsmodule	8 & 9
			3) ortsveränderliche Beherbergungsmodule	
CAMPING	= die „purste“ und ursprünglichste Form von touristischer Beherbergung mit enormem Nachfragezuwachs in den vergangenen Jahren im 4. Teil des Oö. Tourismusgesetz geregelt Unterkunft wird von Gästen gestellt (Zelt, Wohnanhänger für KFZ, Wohnmobil), lediglich die Campingfläche samt erweiterter (Infrastruktur-)Services wird als Produkt angeboten		4) Campingplatz	10 & 11
			5) Kleinstcampingplatz	12 & 13
			6) Wohnmobilstellplatz	14 & 15



© carlfrance

Für die Planung von Architektur und Servicekonzept ist es sinnvoll, bereits am Beginn des Entwicklungsprozesses festzulegen, in welchem **Qualitätsspektrum** das Projekt positioniert werden soll. Dies ist der Grundstein für ein – von der baulichen Planung über die Betriebsführung und Angebotsgestaltung bis hin zur Preispolitik und das Zielgruppen-Marketing – stimmiges und erfolgreiches Projektvorhaben!

Budget

Lower Midscale

Midscale

Premium

Luxury / Glamping

03 NATURE LODGING

NATURE LODGING „DORFKONZEPTE“



© Josef Wiesler - Ratschens Restaurant & Wohnothek GmbH



Was zeichnet den Angebotstyp aus?

- zehn bis 25 Wohneinheiten bzw. **Einzelmodule + zentrale, gemeinsame Serviceinfrastrukturen** → Bewirtschaftung und Organisation ähnlich Hotelbetrieb
- **erhöhter Flächenbedarf** (Größenordnungen ab ca. 400 m² / Einheit) zur Realisierung eines Zentralgebäudes sowie der sonstigen baulichen oder landschaftlichen Elemente (Rezeption, Gastronomie und Wellness, Freizeitmöglichkeiten, etc.)
- Kapazität je Wohneinheit: zwei bis acht Personen (je nach Zielgruppenfokus)
- Selbstversorgung und / oder (fußläufiges) Gastronomie-Angebot erforderlich
- je höherwertiger das Angebot, desto wichtiger wird Architektur und Vielfalt an infrastrukturellen und service-seitigen „Resort-Angeboten“
- auch als „add on“ zu bestehenden Gewerben (v.a. Hotelbetrieb → Synergieeffekte), aber meist autonom(es) (zu vermarktendes) Konzept
- höherer Flächenbedarf und umfassendes Investitionsprogramm erfordern i.d.R. einen gehobenen Qualitätsstandard (= Budget-Konzeption nur schwer realisierbar)



Standortauswahl

Standortkriterien mit jenen für **Resort-Hotelprojekte** vergleichbar, jedoch **erhöhter Flächenbedarf**. Auch zur Entwicklung von Hanglagen geeignet. Achten Sie bei der Standortevaluierung besonders auf folgende Faktoren

- naturnahe Lage und Einbettung in die Umgebung (z.B. Rاندlagen in Bebauungszonen / Ortsrandlage; Nähe zu Wald, Gewässern, attraktive Aussichts Perspektiven)
- gute (öffentliche) Erreichbarkeit der Standortgemeinde oder auch des Projektgrundstücks
- Potential zur Flächenerweiterung / Ausbau
- fußläufige Nähe zu ganzjährig zugänglichen Leitattraktionen (z.B. Therme, Bergbahn, Erlebnispark) sowie umfassende Naturerlebnisangebote im Umfeld (z.B. Wandern, Baden, Biken)



Errichtung und Bewirtschaftung

Errichtung der Wohneinheiten

Bauweise: Tiny-House-Bauweise, alpine Hüttenarchitektur, kreative Architekturlösungen (z.B. Baumhausdorf, Tipidorf)

Bauliche Besonderheiten:

- i.d.R. ortsfix = Verbindung mit dem **Fundament** (keine Abtragung / Abtransport des kompletten Bauwerks möglich)
- daher **Anschlusspunkte** für Strom, Wasser, Abwasser sowie Heizungstechnik erforderlich (Grundstücksauf- und -erschließung mitplanen!)
- i.d.R. vollwertige Kochmöglichkeit und Sanitäreanlagen im **Hotelstandard** mit Schlafmöglichkeit für vier bis acht Personen
- großzügige Terrassengestaltung und ein umliegender Grün- bzw. Gartenbereich sind zu berücksichtigen
- weitere Aufwertung der Wohneinheiten mit Private-Spa-Angeboten möglich (z.B. Sauna, Hot Pot)
- ab etwa 25 Wohneinheiten: gestalterische Segmentierung des Dorfes in zwei „Dorfteile“ (mit allenfalls unterschiedlicher Stilistik) empfohlen, um den Naturresortcharakter zu erhalten

Errichtung der begleitenden Dorf-Struktur

Bauweise: als Zentralgebäude, als Einzelgebäude

Bauliche Besonderheiten:

- **hohe Anforderungen an durchdachte Lösungen** (Verortungen, Logistikwege) für Facility Management & Housekeeping: Müll, Reinigung, Back-of-the-house-Flächen, Lagerflächen samt der begleitenden Wegeführungen (die zugleich auch den Gästen dienen)
- **zentrale Funktionen** wie Rezeption, Gastronomie, Wellness-, Spa- oder Fitnessangebot können als Zentralgebäude oder ebenfalls als Einzelgebäude konzipiert werden
- **hoher Platzbedarf** (mind. 1 ha für 25 Einheiten) für Allgemeinflächen: zentrales Landschaftselement (Schwimmteich, Garten, Bachlauf...) Zentralgebäude zentrale Spa-Möglichkeiten / Gastronomie-Outlets / Freizeit- und Sporteinrichtungen, etc.

Kritische Betriebsgröße und Bewirtschaftungsform

- Mindestgröße aus wirtschaftlicher Sicht: ab **etwa zehn Wohneinheiten**, ergänzt um ein **zentrales Versorgungsgebäude** (Rezeption, Back-of-the-House, Gastronomie)
- **sehr hoher Knowhow-Bedarf** zur hoteltouristischen Betriebsführung: Organisations- und Betriebsstrukturen sind mit vollwertigem Hotelbetrieb gleichzusetzen, jedoch mit aufwendigerer Bewirtschaftung

- Betriebsführung eigentümergeführt oder auch als Pachtmodell mit Verpachtung an versierte z.B. örtliche oder regionale Touristiker:innen möglich
- Klären Sie bereits während der Projektplanung und damit vor der Errichtung die Betreiber:innenfrage.

€ Wirtschaftliche Aspekte (Basis: Stand 2019)

Investitionsbedarf sowie **wirtschaftliche Parameter** variieren deutlich in Abhängigkeit vom Umsetzungsstandard und Infrastruktur-Umfang, sodass hier **exemplarisch** eine erste Orientierung (ohne Grundstückskosten bzw. Auf- und Erschließung) gegeben wird:

Gehobenes Konzept mit 15 Einheiten:

- **Errichtungskosten:** etwa € 200.000,- bis € 250.000,- je Wohneinheit (inkl. Selbstversorgerküche und Sanitärbereich und Umlage Zentralgebäude mit Frühstücksgastronomie, Saunabereich, ...)
- **Umsatzpotential:** etwa € 900.000,- bis € 1.100.000,- p.a. (€ 250,- bis € 350,- Durchschnittserlös je Nacht und Einheit)
- **EBITDA** (Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibung) von 25 % bis 40 %.

Die erzielbaren Nettoumsätze je verkaufter Einheit und Nacht liegen bei rd. € 100,- bis € 500,- (Spannbreite, sehr konzeptabhängig) wobei für sämtliche Zusatzleistungen (Verpflegung, Services und Co.) i.d.R. Nebenerlöse eingenommen werden.

§ Rechtliche Aspekte

- Anhand der empfohlenen Betriebsgröße von mind. zehn Einheiten in Kombination mit touristischen Dienstleistungen (Gastronomie, Rezeption) liegt für ein solches Projekt i.d.R. ein **reglementiertes Gewerbe** vor, sodass eine Gewerbebeanmeldung für das Gastgewerbe (Bezirksverwaltungsbehörde) und ein Befähigungsnachweis erforderlich sind.
- Achten Sie auf die Sicherstellung der notwendigen **Flächenwidmungen** (beispielsweise Bauland – Sonderwidmung Tourismus, **Kosten für Beantragungsprozess ca. € 1.200,- bis € 1.800,-**).
- Beachten Sie die Abgabe-Vorschriften gem. **Oö. Tourismusgesetz** (Ortstaxen-Pflicht) und das **Meldegesetz** (Meldepflicht für Nächtigungen).
- Berücksichtigen Sie in Ihrem Konzept die **natur-schutzrechtlichen Belange** gem. Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 durch eine möglichst enge Abstimmung mit den Behörden.
- Berücksichtigen Sie beim Bau von Wasserangeboten auch das **Bäderhygienegesetz**.

Nähere Informationen zu den rechtlichen Grundlagen finden Sie auch auf Seite 18!

Tipp: Die Grünraum- bzw. Gartengestaltung ermöglicht hier ganz besondere Spielräume für ein Projekt. Gelungene Landschaftsplanung in und um das Areal kann attraktiv thematisiert werden und einen Alleinstellungs-faktor sowie wesentlichen Angebotsbaustein darstellen.



i

Finanzierungs-/Betriebsführungsmöglichkeit „Buy-to-let“ bei „Dorfkonzepten“

Durch den **Verkauf von einzelnen Einheiten** an Dritte (= „Buying“) bietet dieses Modell eine Möglichkeit des Eigenkapitalgewinns. Die neuen Eigentümer:innen (der einzelnen Einheiten) verpflichten sich dabei bereits beim Kauf zur **touristischen Rückvermietung** (= „Letting“). Die Bewirtschaftung erfolgt i.d.R. ganzjährig durch eine/n touristische/n Betreiber:in, der/die häufig zugleich Projektentwickler:in ist. Das **Finanzierungspotential** aus diesem Modell erschließt sich somit einerseits aus dem Immobilienprojekt-Gewinn (durch den Verkauf der Einheiten) und andererseits aus dem Gewinn durch den Betrieb (durch die Einnahmen aus der touristischen Vermietung).

Neben den (Finanzierungs-)Chancen birgt diese Form der „Multi-Ownership“ auch Risiken (Auswirkungen auf Betrieb, Förderwürdigkeit, etc.), die bedacht werden müssen! Die genauen **vertraglichen Bestandteile** (Kaufzeitpunkt, Mitsprache bei der Ausstattung, Möglichkeiten zur Eigennutzung, etc.) können je nach Vereinbarung **sehr variieren**. Sollte dieses Modell für Sie von Interesse sein, berichten wir Ihnen gerne in einem unverbindlichen und kostenfreien Termin von unseren Erfahrungen!

NATURE LODGING „EINZELMODULE“



Was zeichnet den Angebotstyp aus?

- drei bis etwa zehn **eigenständige Wohneinheiten**; Projektgrundstücke **ab etwa 1.000m²** (bei „Einzelmodulen“)
- Kapazität je Wohneinheit: zumeist zwei bis sechs Personen
- Selbstversorgung und / oder (fußläufiges) Gastronomie-Angebot erforderlich
- kein Zentralgebäude (Rezeption, Gastronomie, Wellness → weniger flächen- und kostenintensiv)
- ortsfixe oder ortsveränderliche Lösung möglich
- zur Betriebsvergrößerung oder Angebotsergänzung; auch „Stand Alone“ umsetzbar



Standortauswahl

- auch schwierig bebaubare und untypische Standorte möglich
- oft abgeschiedene Lagen mit intimer Atmosphäre (Wald, Hanglage, Ausblick, etc.)
- ergänzend können (Naturerlebnis-)Angebote im Umfeld sinnvoll sein: naturorientierte Trendthemen wie Waldbaden, Stargazing, regionaler Lifestyle können optimal mit dieser Form von naturnaher Beherbergung inszeniert werden

Auch als Ergänzung auf Campingplätzen möglich, siehe Seite 10!



Errichtung und Bewirtschaftung

Ortsfixe Einzelmodule

Bauweise: Tiny House, Holz-/Glasiglu, fixes Tipi, Holzhütten, fixierte Baumhäuser und Baumlodges

Bauliche Besonderheiten:

- feste und durchgängige Verbindung mit dem **Fundament** (keine Abtragung / Abtransport des kompletten Bauwerks möglich)
- **Anschlusspunkte** für Strom, Wasser, Abwasser sowie Heizungstechnik. (Grundstücksauf- und Erschließung mitplanen!)
- i.d.R. vollwertige Kochmöglichkeit und Sanitäreanlagen im **Hotelstandard** mit Schlafmöglichkeit für zwei bis sechs Personen
- Terrassengestaltung und Grün- bzw. Gartenbereich sind zu berücksichtigen
- Aufwertung mit Private-Spa-Angeboten möglich (z.B. Sauna, Hot Pot)



© Imcpy

Ortsveränderliche Einzelmodule

Bauweise: z.B. Mobile Home, Schlafwagen / ausgestattete Miet-Caravans, Schlaffass, Iglu- und Glamping-Zelt-Lösungen

Bauliche Besonderheiten:

- Schlaffässer bzw. **temporäre (Zelt-)Lösungen** für ca. zwei max. vier Personen
- erfordern lediglich einen Stromanschluss; sanitäre Versorgung ist über Hauptbetrieb oder **Sanitärgebäude** sicherzustellen
- Iglus und Glamping-Zelte eignen sich für einen **Standortwechsel**, können aber **nur saisonal** bewirtschaftet werden
- Mobile Homes oder Häuser auf **Schraubfundamenten** sind ggfs. mit Infrastrukturen für Ver- und Entsorgung zu erschließen

Kritische Betriebsgröße und Bewirtschaftungsform

Bei einem Stand-Alone-Projekt:

- **Zielgröße:** sieben bis zehn Einheiten, um eine kritische Betriebsgröße für die Umlage der Entwicklungskosten bzw. Vermarktung und Vertrieb zu gewährleisten
- touristisches **Betreiber-Knowhow** erforderlich
- Bewirtschaftung kann eigentümergeführt + **ein bis zwei vollzeitäquivalente Mitarbeiter:innen** erfolgen; auch Verpachtung an z.B. örtliche oder regionale Touristiker:innen möglich
- Klären Sie bereits während der Projektplanung und damit vor der Errichtung die **Betreiberfrage**.

Bei einem Erweiterungsprojekt zu einem Bestandsbetrieb:

- Zielgröße: mindestens **drei Einheiten** als wirtschaftlich zu empfehlende Minstdimension – weitere, zukünftige Ausbauflächen sollten in einem Masterplan schon berücksichtigt werden
- Vermarktung, Vertrieb, Gästebetreuung und Reinigung i.d.R. komplett in den Bestandsbetrieb integriert
- personelle Ressource bei drei bis sieben Einheiten pro Jahr ab **0,5 vollzeitäquivalente Mitarbeiter:innen**



Tipp: Nature Lodging „Einzelmodule“ bieten sich auf Grund ihrer **konzeptionellen Anpassungsfähigkeit** und **Individualität** auch besonders gut als **Ergänzungs- bzw. Ausbauangebot** zu Ihrem bestehenden Tourismus-/Infrastrukturbetrieb an. Dabei können Sie von den Synergien in der operativen Bewirtschaftung profitieren!



Wirtschaftliche Aspekte (Basis: Stand 2019)

Investitionsbedarf sowie **wirtschaftliche Parameter** variieren deutlich in Abhängigkeit vom Umsetzungsstandard und Infrastruktumfang, sodass hier **exemplarisch** eine erste Orientierung (ohne Grundstückskosten bzw. Auf- und Erschließung) gegeben wird.

Befestigte Premium-Unterkunft

(z.B. Tiny House ohne Spa-Modul)

- **Errichtungskosten:** etwa € 80.000,- bis € 120.000,- je Wohneinheit (inkl. Selbstversorgerküche und Sanitärbereich)
- **Umsatzpotential:** etwa € 30.000,- bis € 40.000,- p.a. (€ 150,- bis € 200,- Durchschnittserlös je Nacht und Einheit)
- **EBITDA** (Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibung) von 40 % bis 50 %

Unbefestigte Budget-Unterkunft (z.B. Schlaffass)

- **Errichtungskosten:** etwa € 10.000,- bis € 15.000,- je Wohneinheit (exkl. Selbstversorger-Küche und Sanitärbereich)
- **Umsatzpotential:** etwa € 4.000,- bis € 6.000,- p.a. (€ 50,- bis € 80,- Durchschnittserlös je Nacht und Einheit)
- **EBITDA** (Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibung) von 70 % bis 80 %

Rechtliche Aspekte



- Prüfen Sie die gewerberechtliche Zuordnung Ihres Vorhabens:
 - **Beherbergungsgewerbe**
 - reglementiertes Gewerbe: Befähigungsnachweis erforderlich, wenn Umfang des freien Gewerbes überschritten wird
 - freies Gewerbe: max. 10 Betten, eingeschränkte Dienstleistungen
 - **Privatvermietung:** max. 10 Betten, nur innerhalb des eigenen Hauses
 - **bloße Raumvermietung:** keine zusätzlichen Dienstleistungen wie Wäschewechsel oder Frühstücksservice
- Achten Sie auf Prüfung/Herbeiführung der notwendigen **Flächenwidmungen und behördlichen Genehmigungen** in enger Abstimmung mit der Gemeinde und der Bezirksverwaltungsbehörde (beispielsweise Bauland – Sonderwidmung Tourismus, **Kosten für Beantragungsprozess** ca. € 1.200,- bis € 1.800,-).
- Berücksichtigen Sie in Ihrem Konzept die **natur-schutzrechtlichen Belange** gem. Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 durch eine möglichst **frühzeitige und enge Abstimmung** mit den Behörden.
- Beachten Sie die Abgabevorschriften gem. **Oö. Tourismusgesetz** (Ortstaxenpflicht) und das **Meldegesetz** (Meldepflicht für Nächtigungen).

Nähere Informationen zu den rechtlichen Grundlagen finden Sie auch auf Seite 18!



04 CAMPING

CAMPINGPLATZ



Was zeichnet den Angebotstyp aus?

- Campingplatz = Grundfläche, die zum Campieren öffentlich angeboten wird **ODER** auf welcher das Campieren in der Absicht auf Erzielung eines wirtschaftlichen Vorteils geduldet wird
- mehr als 300 m² (unter 300 m² = Kleinstcampingplatz für etwa 4 Stellplätze, siehe Seite 12)
- **Nutzungsmöglichkeiten:** Zelt, abgestellte Fahrzeuge (Wohnanhänger, Wohnmobil, Mobilheim); auch eingeschossige, ortsveränderliche Bauwerke mit max. 50 m² (Modulhaus, Schlaffass, Glamping-Zelt, → **maximal 20 % der Standplätze bis max. 15 Standplätze**)
- verstärkt auch ganzjähriges Angebot, konfrontiert mit steigenden Gästee Erwartungen an Infrastrukturqualität und Servicestandards
- Dienstleistung ist sehr kleinteilig (Einzelpreise für Standplatz, Personen, Energie,...), digitalisierte Buchungs- und Servicesysteme von Vorteil
- geregelt im **4. Teil, §§ 70-80 Oö. Tourismusgesetz 2018** (2021 in Kraft getreten)



Standortauswahl

- stark bestimmt von geplanter Umsetzungsgröße → je nach Komfort-Niveau ca. **70 – 120 m² pro „Standplatz“** (exklusive Zentralflächen)
- in Anbindung an Bestandsstrukturen (z.B. Freibad mit Gastronomie, privater Restaurantbetrieb): **Areale ab 2.000 m²**
- „autarkes“ **Camping-Resort:** Flächen **ab etwa 2,5 ha**
- qualitative Anforderungen an die Areale:
 - **attraktive Naturschauplätze** (z.B. Lage bei See, Fluss, Wald, Grünland)
 - Standorte in direkter Anbindung zu **bestehenden Tourismusangeboten** (z.B. Freizeit- und Sportinfrastrukturen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Brandlands)
 - **urbane Standorte** – der Nachfragetrend Camping ist auch für Städte von wachsender Bedeutung
- besteht an interessanten Standorten bereits ein Tourismusbetrieb, kann eine Erweiterung durch ein Campingplatzangebot rechtlich einfacher umgesetzt werden (gegenüber einer Entwicklung auf der „grünen Wiese“)



© Camping und Pension Au an der Donau

Errichtung und Bewirtschaftung

Bauliche Besonderheiten: Anforderungen an die Infrastruktur aus rechtlicher Sicht

Gem. § 71 Oö. Tourismusgesetz 2018 (Areal ab 300 m²):

- **Versorgung** mit Trinkwasser, Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie **Anbindung** an öffentliche Verkehrsflächen
- Abgrenzung zu Nachbargrundstücken
- **sanitäre Einrichtungen** (Wasch-, Dusch- und Toiletanlagen)
- ausreichende Anzahl an Kraftfahrzeug-Abstellplätzen, Lösch- und Erste-Hilfe-Einrichtungen
- ortsveränderliche Bauwerke müssen den bautechnischen Vorschriften entsprechen

Bauliche Besonderheiten:

Anforderungen an die Ausstattungsqualität

Darüber hinaus gilt es, den vom Markt gesetzten **Qualitätsanforderungen** gerecht zu werden → Orientierung anhand etablierter Klassifizierungs-Systeme oder Online-Bewertungsplattformen:

- ADAC Klassifikation (Kriterien für Sanitär, Platz, Versorgung, Freizeit, Baden): <https://www.adac-camping.de/adac-klassifikation-kriterien/>
- PINCAMP (Camping-Portal des ADAC: <https://www.pincamp.de/>)
- Camping.info (deutschsprachiger Online-Campingführer: <https://www.camping.info/de>)

Kritische Betriebsgröße und Bewirtschaftungsform

Bei einem Stand-Alone-Projekt:

- **Mindestflächenbedarf** von rd. 2,5 ha für empfohlene Mindestgröße von 120 Standplätzen / Mietunterkünften „gehobenen Angebotes“ (rd. 4-5 Sterne lt. ADAC)
- erfordert **umfassendes Knowhow** zur konzepttypischen Betriebsführung; Organisations- und Betriebsaufwand sind aufgrund der **Kleinteiligkeit** des Geschäfts sehr hoch
- kann eigentümergeführt oder als Pachtmodell erfolgen



Bei einem Erweiterungsprojekt zu einem Bestandsbetrieb:

- **kritische Betriebsgröße:** 25 Standplätze bzw. ab etwa 2.000 m² als Ergänzungsangebot (z.B. zu einem Gastronomiebetrieb)
- Bewirtschaftung i.d.R. in den **Bestandsbetrieb** integriert (Vermarktung und Vertrieb, Gästebetreuung, Reinigung,...)
- personelle Ressourcen + **ab 1 Mitarbeiter:in** p.a. – vollzeitäquivalent



Wirtschaftliche Aspekte (Basis: Stand 2019)

Investitionsbedarf sowie **wirtschaftliche Parameter** variieren deutlich in Abhängigkeit vom Umsetzungsstandard und Infrastrukturmumfang, sodass hier **exemplarisch** eine erste Orientierung (ohne Grundstückskosten bzw. Auf- und Erschließung) gegeben wird:

Gehobenes Camping-Resort-Konzept mit 120 Einheiten:

- **Errichtungskosten:** etwa € 50.000,- bis € 60.000,- je Standplatz (inkl. Infrastruktur)
- **Umsatzpotential** (inkl. Nebenerlösen): etwa € 7.000,- bis € 10.000,- pro Standplatz und Jahr (€ 40,- bis € 70,- Durchschnittserlös je Nacht und Standplatz inkl. Nebenerlösen)
- **EBITDA** (Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibung) von 25 % bis 40 %



Tipp: Nature Lodging und Glamping – Eine Angebotskombination von Camping mit Nature-Lodging-Wohnheiten steigert das (ganzjährige) Marktpotential (Zielgruppenerweiterung!) und die Wirtschaftlichkeit. Nutzen Sie die gesetzlich definierte Option zur Entwicklung eingeschossiger, „ortsveränderlicher Bauwerke“ von max. 50 m² im Ausmaß von bis zu 20 % der Standplätze (bis max. 15 Einheiten). Verfügen Sie über eine zusätzliche Fläche, etwa mit der Widmung Bauland – Tourismus sowie eine Berechtigung zur Ausübung des Gastronomiegewerbes, kann überdies ein ergänzendes Nature-Lodging-Angebot errichtet werden!



© Camping und Pension Au an der Donau

Rechtliche Aspekte



- Zentral **Teil 4 des Oö. Tourismusgesetz 2018** (§§ 70 – 80), darunter unter anderem:
 - **Widmung:** auch Campingplätze benötigen eine entsprechende Widmung, z.B. Grünland – Sonderwidmung Camping oder Bauland – Sonderwidmung Tourismus (Kosten für Beantragungsprozess ca. € 1.200,- bis € 1.800,-)
 - **Bewilligung:** Antragstellung bei und Bewilligung durch die Bezirksverwaltungsbehörde erforderlich
 - **Betriebsaufnahme:** diese ist der Bezirksverwaltungsbehörde unverzüglich anzuzeigen
 - **Dauercamping:** das Aufstellen von Fahrzeugen für länger als zwei Monate kann behördlich limitiert werden
- ein hoher Anteil an **Dauercamping-Standplätzen** kann Einfluss auf die **Förderwürdigkeit** Ihres Projektes nehmen
- Camping fällt nicht unter die Gewerbeordnung, somit ist kein Befähigungsnachweis erforderlich; bewilligungspflichtige Campingplätze sind **Mitglieder der Wirtschaftskammer OÖ**, Fachgruppe Freizeit- und Sportbetriebe
- Berücksichtigen Sie in Ihrem Konzept die **natur-schutzrechtlichen Belange** gem. Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 durch eine möglichst enge Abstimmung mit den Behörden.
- Berücksichtigen Sie beim Bau von Wasserangeboten auch das **Bäderhygienegesetz**.
- Beachten Sie die Abgabevorschriften gem. **Oö. Tourismusgesetz** (Ortstaxenpflicht) und das **Meldegesetz** (Meldepflicht für Nächtigungen).

Nähere Informationen zu den rechtlichen Grundlagen finden Sie auch auf Seite 18!

KLEINSTCAMPINGPLATZ



Was zeichnet den Angebotstyp aus?

- vermehrt von Urlaub am Bauernhof Betrieben, Gastromomen oder Ausflugszielen angeboten (**steigende Gästenachfrage!**)
- Flächenausmaß: **max. 300 m²** (etwa vier Standplätze)
- = Grundfläche, die zum Campieren öffentlich angeboten wird **ODER** auf welcher das Campieren in der Absicht auf Erzielung eines wirtschaftlichen Vorteils (z.B. Konsum in Gaststätte) geduldet wird
- **per Gesetz** zur Nutzung für Zelte, abgestellte Fahrzeuge (Wohnanhänger, Wohnmobil, Mobilheim) oder **bis zu zwei „leicht ortsveränderliche“ Bauwerke** (z.B. Modulhaus, Minihaus, Schlaffass) ausgelegt
- geregelt im **4. Teil, §§ 70-80 Oö. Tourismusgesetz 2018** (2021 in Kraft getreten)



Standortauswahl

- praktisch zwingend mit einem **Bestandsbetrieb** zu verknüpfen
- geeignete Standorte: begrünte bzw. befestigte Flächen, bevorzugt kombiniert mit einer attraktiven Grüneinbettung bzw. Ausblick insbesondere für folgende Betriebstypen:
 - Landwirtschaftlicher Betrieb (vor allem kombiniert mit Direktvermarktung)
 - Privatvermieter:innen (Urlaub am Bauernhof oder Frühstückspension)
 - Gewerbliche Beherbergungsbetriebe
 - Gastronomiebetriebe
 - Ausflugsziele und Freizeiteinrichtungen (z.B. Badeanlagen, Kletterparks)



Errichtung und Bewirtschaftung

Anforderungen an die Infrastruktur aus rechtlicher Sicht

Gem. **§ 77 Oö. Tourismusgesetz 2018** sind für Kleinstcampingplätze folgende infrastrukturellen bzw. baulichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- innerhalb einer Entfernung von 250 Metern muss
 - ein **Trinkwasserzugang**
 - eine **Abwasserentleerungsmöglichkeit** sowie
 - eine **Abfallentsorgungsmöglichkeit** verfügbar sein
- bei Nächtigungen in Zelten (ohne eigener Sanitäreinrichtung) **ist zusätzlich Zugang zu einer Toilette und Waschgelegenheit erforderlich**
- **maximal zwei „andere Bauwerke“** (eingeschossig, ortsveränderlich, bis zu 50 m² Fläche)

Tipp: Kleinstcampingplätze zeichnet eine einfache und rasche Umsetzung (gegenüber einem klassischen Campingplatz) aus, ungenutzte Flächen können damit bewirtschaftet und die **insgesamte Wertschöpfung des Anbieters gesteigert werden** (z.B. Umsätze Ab-Hof-Verkauf, Gastronomiekonsumation, Eintritte in Ausflugsziele).



Anforderungen an die Ausstattungsqualität

Die **Qualität** des Kleinstcampingplatzes wird insbesondere durch folgende drei Faktoren definiert:

- **Mikrostandort** (mit attraktiver Aussicht) und (gärtnerische) Einbettung
- **Befestigung** des Campingplatzes (ideal ist ein Standplatz der zu etwa 50 % einen befestigten Untergrund und zu 50 % eine Grünfläche [für Markise] umfasst)
- Angebot eines (bei Zelten vorgeschriebenen) **Sanitärbereichs**

Kritische Betriebsgröße und Bewirtschaftungsform

- **Dimensionierung:** max. 300 m² gesetzlich definiert = etwa vier Standplätze
- **Bewirtschaftung:** i.d.R. aus dem Stammbetrieb heraus mit den bestehenden (familiären) Ressourcen
- spezialisierte **Online-Plattformen** wie z.B. „Bauernleben“ oder „Schau aufs Land“
- Präsenz auf der Homepage des **Tourismusverbandes** sowie von **Oberösterreich Tourismus** empfehlenswert





© Pixabay Lizenzfrei

€ Wirtschaftliche Aspekte (Basis: Stand 2019)

Als Spannweite für die **Investitionen** sind dementsprechend zwischen € 500,- bis € 15.000,- je Standplatz (exkl. Grundkosten) zu veranschlagen. Die geforderte Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist zu berücksichtigen. Die erzielbaren **Netto-Umsätze** je verkauftem Standplatz und Nacht liegen bei rd. € 10,- bis € 25,-, wobei für Strom, Wasser, Duschen i.d.R. Nebenerlöse eingehoben werden. Hinsichtlich Wirtschaftlichkeit liegt der Mehrwert neben der Bepreisung der Standplätze insbesondere in **Umsätzen**, die durch Campinggäste im **Stammbetrieb** erwirtschaftet werden.

- **Bewilligung:** es besteht keine Bewilligungspflicht (jedoch Anzeigepflicht! – siehe Tipp) durch die Bezirksverwaltungsbehörde
- **Betriebsaufnahme:** diese ist der Bezirksverwaltungsbehörde unverzüglich anzuzeigen
- **Dauercamping:** ist auf Kleinstcampingplätzen nicht erlaubt
- Beachten Sie die Abgabe-Vorschriften gem. **Oö. Tourismusgesetz** (Ortstaxenpflicht), das **Meldegesetz** (Meldepflicht für Nächtigungen) sowie die **naturschutzrechtlichen Belange** gem. Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001.

§ Rechtliche Aspekte

- Zentral **Teil 4 des Oö. Tourismusgesetz 2018** (§§ 70 – 80), darunter unter anderem:
 - **Widmung:** dürfen nur neu errichtet werden, wenn im Flächenwidmungsplan für diesen Zweck gewidmet: z.B. Grünland – Sonderwidmung Camping, Bauland – Sonderwidmung Tourismus (Kosten für Beantragungsprozess ca. € 1.200,- bis € 1.800,-)

Nähere Informationen zu den rechtlichen Grundlagen finden Sie auch auf Seite 18!

Tipp: Zwar ist für Kleinstcampingplätze kein Bewilligungsverfahren durchzuführen, jedoch ist rechtzeitig vor dem tatsächlichen Betriebsbeginn der Kleinstcampingplatz bei der Bezirksverwaltungsbehörde anzuzeigen. Diese hat nach Einlangen der vollständigen Anzeige vier Wochen Zeit, über eine allfällige Untersagung des Betriebs zu entscheiden.



WOHNMOBILSTELLPLATZ



Was zeichnet den Angebotstyp aus?

- oft von „Urlaub am Bauernhof“-Betrieben, Gastronomen, Campingplätzen oder Ausflugszielen als Komplementärangebot entwickelt (**steigende Gästefachfrage**)
- = Grundfläche, die zum Campieren öffentlich angeboten wird **ODER** auf welcher das Campieren in der Absicht auf Erzielung eines wirtschaftlichen Vorteils (z.B. Konsum in Gaststätte) geduldet wird
- per Gesetz **nur zur Nutzung für Kraftfahrzeuge** mit fest verbauten, geschlossenen Abwasser- und Fäkal-tanks bzw. Kassettentoiletten (und somit **nicht für Zelte oder Wohnanhänger** ausgelegt)
- gegenüber Campingplätzen bzw. Campingresorts deutlich **reduziertere Infrastruktur** (i.d.R. keine Rezeption, keine Freizeitinfrastrukturen am Areal erforderlich); das Areal ist zumeist nicht abgegrenzt und öffentlich zugänglich
- geregelt im **4. Teil, §§ 70-80 Oö. Tourismusgesetz 2018** (2021 in Kraft getreten)



Standortauswahl

- ab etwa **50 m² bis 80 m² je Standplatz**, zzgl. Erschließung (je nach gebotener Qualität)
- kann sehr autark bewirtschaftet werden, organisatorische Verbindung mit bestehender touristischer Einrichtung nicht zwingend, jedoch vorteilhaft
- daher **oft Zusatzangebot** für bestehende Tourismusbetriebe (ähnlich Kleinstcampingplatz) wie etwa für Gastronomie, gewerbliche Beherbergungsbetriebe, Privatvermieter:innen oder Landwirt:innen
- fußläufige Nähe zu umliegenden touristischen Attraktionen und/oder attraktive Natureinbettung und Ruhelage des Mikrostandortes empfehlenswert
- bei städtischen Standorten Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zu einem Gastronomiebetrieb empfehlenswert



Tipp: Spezialisierte Marketing- und Vertriebsplattformen können dabei helfen, die richtige Zielgruppe zu erreichen! Hierzu zählen z.B. stellplatz.info oder der ADAC Stellplatzführer. Für bäuerliche Anbieter relevant sind z.B. „Bauernleben“ oder „Schau aufs Land“.

Errichtung und Bewirtschaftung

Anforderungen an die Infrastruktur aus rechtlicher Sicht

Ab vier Standplätzen müssen eine **Ver- und Entsorgungsstation** für Trink- und Abwasser sowie zur Fäkalentsorgung verfügbar sein. Notwendige Einrichtungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind bereitzustellen. (§ 77 Oö. Tourismusgesetz 2018).

Anforderungen an die Ausstattungsqualität

- ausreichende **Tragfähigkeit des Untergrundes** mit guter Oberflächenentwässerung und -versickerung
- gutes **Beschilderungs- und Leitsystem** sowie adäquat dimensionierte Zufahrtssituation (ausreichende Breite und Höhe (ca. 4 Meter) erforderlich)
- **Parzellierung** der Standplätze (mind. 10x5 Meter + Rangierflächen) sowie landschaftsgerechte Grünraumgestaltung (Optik, Beschattung, Sichtschutz) als Qualitätskriterien
- mögliche **zusätzliche Qualitätsfaktoren:** Stromsäulen, Sanitäreinrichtungen (WC, Dusche, Waschmaschine, etc.), Internet sowie Gästeservices (z.B. Concierge, Frühstücksservice)
- Orientierung bzgl. der Ausstattungsmerkmale in Qualität und Quantität siehe ADAC Stellplatzführer bzw. das Online-Portal pincamp.de: <https://www.pincamp.de/unternehmen/produkte/adac-camping-stellplatz-fuehrer-app/>

Kritische Betriebsgröße und Bewirtschaftungsform

- empfohlene Betriebsgröße **ab ca. 50 - 80 Standplätzen** (Stand-Alone-Angebot) → Bewirtschaftung im Eigenbetrieb oder durch Verpachtung an Campingplatz- oder Wohnmobilstellplatz-Betreiber:in
- ab **4 Standplätzen** als **Ergänzungsangebot** → Bewirtschaftung i.d.R. aus dem Stammbetrieb, mit bestehenden Ressourcen
- Präsenz auf Homepage des **Tourismusverbandes** sowie von **Oberösterreich Tourismus** empfehlenswert
- **digitale Buchungs-, Check-In- und Bezahlssysteme** sind für neue Projekte standardmäßig vorzusehen





Tipp: Zwar ist für Wohnmobilstellplätze kein Bewilligungsverfahren durchzuführen, jedoch ist rechtzeitig vor dem tatsächlichen Betriebsbeginn der Wohnmobilstellplatz bei der Bezirksverwaltungsbehörde anzuzeigen. Diese hat nach Einlangen der vollständigen Anzeige vier Wochen Zeit, über eine allfällige Untersagung des Betriebs zu entscheiden.



© Hotel BERGERGUT - Pürmayer GmbH



Wirtschaftliche Aspekte (Basis: Stand 2019)

Die Spannweite für **Investitionen** liegt zwischen € 500,- und € 15.000,- je Standplatz (exkl. Grundkosten).

Die erzielbaren **Netto-Umsätze** je verkauftem Standplatz und Nacht liegen bei rd. € 10,- bis € 25,-, wobei für Strom, Wasser, Duschen i.d.R. Nebenerlöse eingehoben werden.

Investitionskosten sind insbesondere bestimmt durch die Projektgröße (kleines Zusatzangebot zu Bestandsbetrieb versus Wohnmobilstellplatz als eigenständiger Wirtschaftsbetrieb), den Stellplatzaufbau und den Umsetzungsstandard:

- Basisangebot: parkplatzähnliche Entwicklung mit Ausrichtung auf Stop-Over-Gäste ohne Ver- und Entsorgungsinfrastruktur
- Standardangebot: parzellerte Standplätze mit Ver- und Entsorgungsinfrastruktur
- Premiumangebot: parzellerte Standplätze mit umfassender Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie erweiterten, persönlichen Dienstleistungen

Rechtliche Aspekte

- Zentral **Teil 4 des Oö. Tourismusgesetz 2018** (§§ 70 – 80), darunter unter anderem:
 - **Widmung:** dürfen nur neu errichtet werden, wenn im Flächenwidmungsplan für diesen Zweck gewidmet: z.B. Grünland – Sonderwidmung Camping, Bauland – Sonderwidmung Tourismus (Kosten für Beantragungsprozess ca. € 1.200,- bis € 1.800,-)
 - **Bewilligung:** es besteht keine Bewilligungspflicht (jedoch Anzeigepflicht! – siehe Tipp) durch die Bezirksverwaltungsbehörde
 - **Betriebsaufnahme:** diese ist der Bezirksverwaltungsbehörde unverzüglich anzuzeigen
 - **Dauercamping:** ist auf Wohnmobilstellplätzen nicht erlaubt
- Beachten Sie die Abgabe-Vorschriften gem. **Oö. Tourismusgesetz** (Ortstaxenpflicht), das **Meldegesetz** (Meldepflicht für Nächtigungen) sowie die **naturschutzrechtlichen Belange** gem. Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001.

Nähere Informationen zu den rechtlichen Grundlagen finden Sie auch auf Seite 18!



05 CHANCEN, HERAUSFORDERUNGEN UND ANFORDERUNGEN NACH ANGEBOTSTYP

Die Tabelle gibt einen zusammenfassenden, kompakten Überblick zu den wichtigsten Chancen und Herausforderungen nach Angebotstyp von naturnahen Beherbergungsprojekten:

	NATURE LODGING Dorflösung	NATURE LODGING Einzelmodul	
CHANCEN	<ul style="list-style-type: none"> ■ kombiniert die Nachfragetrends von naturnahem Urlaub mit Hotelservice ■ hoher Alleinstellungscharakter ■ sehr gute Preisdurchsetzung bei entsprechender Ausstattung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ■ auch für schwierig bebaubare Flächen geeignet ■ als Ergänzung zu touristischen Bestandsbetrieben (Infrastruktur oder Beherbergung) möglich ■ hoher Alleinstellungscharakter ■ bei befestigten Unterkünften sehr gute Preisdurchsetzung und ganzjährige Bewirtschaftung möglich 	
HERAUSFORDERUNGEN	<ul style="list-style-type: none"> ■ Identifikation geeigneter und verfügbarer Flächen in naturorientierter Einbettung ■ hoher Bewirtschaftungsaufwand, ähnlich Hotelresort 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Organisation des Marketings / Vertriebes für nur wenige Einheiten ■ Betriebsführung schwer auslagerbar 	
FLÄCHENBEDARF	<ul style="list-style-type: none"> ■ 400 m²/Einheit 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ab ca. 1.000 m² 	
KRITISCHE BETRIEBSGRÖSSE	<ul style="list-style-type: none"> ■ ab 10 Wohneinheiten + zentrales Servicegebäude 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stand Alone: 7 bis 10 Einheiten ■ Ergänzungskonzept: ab 3 Einheiten 	
EXEMPLARISCH	ERRICHTUNGSKOSTEN (BASIS: STAND 2019)	<ul style="list-style-type: none"> ■ € 200.000,-- bis € 250.000,-- je Wohneinheit 	ohne Grundstück, Auf- und Erschließung: <ul style="list-style-type: none"> ■ befestigt: € 80.000,-- bis € 120.000,-- ■ unbefestigt: € 10.000,-- bis € 15.000,--
	UMSATZPOTENTIAL	<ul style="list-style-type: none"> ■ € 900.000,-- bis € 1.100.000,-- p.a. (Beispiel mit 15 Einheiten) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ befestigt: € 30.000,-- bis € 40.000,-- p.a. ■ unbefestigt: € 4.000,-- bis € 6.000,-- p.a.
	DURCHSCHNITTSERLÖS	<ul style="list-style-type: none"> ■ € 250,-- bis € 350,-- pro Nacht 	<ul style="list-style-type: none"> ■ befestigt: € 150,-- bis € 200,-- pro Nacht ■ unbefestigt: € 50,-- bis € 80,-- pro Nacht
	EBITDA	<ul style="list-style-type: none"> ■ 25 % bis 40 % 	<ul style="list-style-type: none"> ■ befestigt: 40 % bis 50 % ■ unbefestigt: 70 % bis 80 %

	CAMPINGPLATZ	KLEINST-CAMPINGPLATZ	WOHNMOBIL-STELLPLATZ
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nachfrage-Boom ermöglicht innovative, (themen-)spezialisierte Angebote ■ Kombination mit Nature Lodging steigert die Wirtschaftlichkeit / Möglichkeit der ganzjährigen Bewirtschaftung 	<ul style="list-style-type: none"> ■ sehr gute Eignung als Ergänzungsangebot zu touristischen / landwirtschaftlichen Bestandsbetrieben ■ geringer Investitionsbedarf und reduzierte rechtliche / behördliche Anforderungen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ sehr gute Eignung als Ergänzungsangebot zu touristischen / landwirtschaftlichen Bestandsbetrieben ■ bei entsprechender Größe auch als eigenständiger Betrieb realisierbar ■ gegenüber Campingplatz deutlich geringerer Investitionsbedarf
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Identifikation geeigneter und verfügbarer Flächen in naturorientierter Einbettung ■ spezifisches Betreiber-Knowhow erforderlich ■ steigende Gästeerwartungen erhöhen Investitionskosten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ nur als kombiniertes Angebot mit Bestandsbetrieb sinnvoll bewirtschaftbar ■ Erfolg besonders standortabhängig 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erfolgsvoraussetzung ist die unmittelbare Nähe zu (ganzjährigen) touristischen Freizeitattraktionen ■ für sich allein geringer Alleinstellungscharakter ■ nur als kombiniertes Angebot sinnvoll bewirtschaftbar oder bei entsprechender Größe
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stand Alone: ab 2,5 ha ■ Ergänzungskonzept: ab 2.000 m² 	<ul style="list-style-type: none"> ■ max. (!) 300 m² / ca. 4 Standplätze 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stand Alone: ab 5.000 m²
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stand Alone: ab 120 Standplätzen ■ Ergänzungskonzept: ab 25 Standplätzen 		<ul style="list-style-type: none"> ■ Stand Alone: 50 - 80 Standplätze ■ Ergänzungskonzept: ab 4 Standplätzen
	<ul style="list-style-type: none"> ■ € 50.000,- bis € 60.000,- je Standplatz (inkl. Infrastruktur) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ € 500,- bis € 15.000,- je Standplatz (je nach Ausprägung, exkl. Grund) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ € 500,- bis € 15.000,- je Standplatz (je nach Ausprägung, exkl. Grund)
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stand Alone: ab € 250.000,- bis € 1.200.000,- p.a. ■ Ergänzungskonzept: ab € 200.000,- bis € 800.000,- p.a. 		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ € 40,- bis € 70,- pro Nacht 	<ul style="list-style-type: none"> ■ € 10,- bis € 25,- pro Nacht (Nebenerlöse durch Strom, Dusche, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ rd. € 10,- bis € 25,- pro Nacht
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 25 % bis 40 % 		

06 AUSGEWÄHLTE RECHTLICHE ASPEKTE

Bei der Realisierung von naturnahen, touristischen Beherbergungsprojekten sind unterschiedlichste **rechtliche Rahmenbedingungen auf Landes- und Bundesebene** zu berücksichtigen. Relevante Aspekte nach Angebotstyp wurden bereits in den Kapiteln zwei bis fünf angeführt. Hier erhalten Sie nochmals einen kompakten Überblick entlang ausgewählter, rechtlicher Aspekte bzw. Gesetzesgrundlagen.

Oö. Tourismusgesetz 2018

insbesondere 4. Teil Camping, §§ 70 - 80:

- **Ortstaxe:** Nächtigungen in gewerblichen Unterkünftsstätten, Privatunterkünften sowie auf Campingplätzen (inkl. Wohnmobilstellplätze) unterliegen gem. § 47 der Ortstaxen-Pflicht (ausgenommen Dauercamper, da diese der Freizeitwohnungspauschale unterliegen). Die Taxe beträgt aktuell rund € 2,- / Nächtigung (ab 15 Jahren) und ist durch den Unterkunftgeber vom Gast einzuheben und an die Gemeinde abzuführen.
- **Widmung von Campingplätzen:** Gem. § 70 (3) dürfen Campingplätze nur auf Grundflächen errichtet werden, die im Flächenwidmungsplan für diesen Zweck gewidmet sind. Dies gilt ebenso für Kleinstcampingplätze sowie Wohnmobilstellplätze. Sie benötigen gem. Artikel VI lediglich dann keine Sonderwidmung, wenn:
 - Ihr Campingplatz bereits vor 1. Juli 2021 bewilligt war.
 - Sie einen Wohnmobilstellplatz auf Grundflächen errichten, die bereits vor 1. Juli 2021 länger als ein Jahr als öffentliche Verkehrsfläche verwendet worden sind (unabhängig von ihrer Widmung).
- **Bewilligung und Verfahren Campingplätze:** Errichtung und Betrieb eines Campingplatzes erfordern eine Antragstellung (Grundbuchauszug, Verfügungsberechtigung über Grundstück, Verzeichnis Nachbarn, Pläne) sowie Bewilligung durch die Bezirksverwaltungsbehörde unter Festlegung der Anzahl der Standplätze (vgl. § 72 (1, 4) Oö. TG 2018). Kleinstcampingplätze sowie Wohnmobilstellplätze sind nicht bewilligungspflichtig, müssen jedoch bei der Bezirksverwaltungsbehörde angezeigt werden (Grundbuchauszug und Verfügungsberechtigung über Grundstück).
- **Dauercamping:** Dauercamping, (Aufstellung von Fahrzeugen für länger als zwei Monate) kann im Zuge der Bewilligung auf nur bestimmte Standplätze limitiert werden (vgl. § 72 (5) Oö. TG 2018). Für Kleinstcampingplätze und Wohnmobilstellplätze ist Dauercamping nicht erlaubt (maximale Verweildauer von sechs Wochen innerhalb eines Kalenderjahres), vgl. § 77 (3).
- **Betriebsaufnahme von Campingplätzen:** ist der Bezirksverwaltungsbehörde unverzüglich mitzuteilen. Von der Behörde werden in der Folge die Oö. Tourismusbeitragsstelle, der Tourismusverband, die Landeskammer der gewerblichen Wirtschaft und die Gemeinde verständigt (vgl. § 73 (1) Oö. TG 2018). Für Kleinstcampingplätze sowie Wohnmobilstellplätze besteht ebenso eine solche Anzeigepflicht (samt Unterlagen) gem. § 77 (8) Oö. TG 2018 (sie sind nur von der Bewilligungspflicht befreit).
- **Campingverbote:** Gem. Oö. TG 2018 § 76 kann auf Gemeindeebene nach entsprechender Kennzeichnung für das gesamte Gemeindegebiet oder gewisse Areale (etw. zu gewissen Anlässen) ein Campingverbot auferlegt werden.

Meldegesetz, 1991

Meldepflicht: Für Nächtigungen in Beherbergungs- und Campingbetrieben (inkl. Kleinstcamping- und Wohnmobilstellplätzen) gilt die Meldepflicht für Beherbergungsbetriebe gem. § 5 (1). Der Unterkunftnehmer bestätigt mittels Unterschrift am Meldezettel seine Angaben zu Namen, Geburtsdatum, Geschlecht, Staatsangehörigkeit, Herkunftsland und Adresse. Der Unterkunftgeber hat zu den untergebrachten Gästen ein Gästeverzeichnis zu führen (vgl. Meldegesetz 1991 § 10 (1)). Als Meldebehörde gelten gem. Meldegesetz 1991 § 13 (1) die Bürgermeister.

Oö. Raumordnungsgesetz 1994

- **Allgemeine Widmungsvoraussetzungen:** Für die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes ist grundsätzlich eine Widmung als „Sondergebiet des Baulands“ erforderlich (vgl. § 23 (4)).
- **Widmung für Nature-Lodging-Angebote:** Für die Errichtung von Angeboten im Bereich Nature Lodging kommt vorrangig ebenfalls die Widmungsart Sondergebiet des Baulands (Tourismus) in Betracht (vgl. § 23 (4)). Bei einer bestehenden Widmung als Grünland Land- und Forstwirtschaft ist eine Privatzimmervermietung nur auf Grundstücken im Hofverband (in unmittelbarer Nähe von 30 - 50 m zum Hauptgebäude) möglich, Neubauten sind unzulässig (vgl. § 30 (9) Oö.

Raumordnungsgesetz 1994). Da Nature-Lodging-Einzelmodule oder Dorflösungen jedoch alleinstehende Gebäude erfordern, ist hier jedenfalls eine Umwidmung der vorgesehenen Projektfläche erforderlich.

- **Widmung Campingplätze:** Campingplätze sind nach § 30 (2) im Flächenwidmungsplan gesondert auszuweisen. Mögliche Widmungen sind beispielsweise:
 - **Grünland** – Sonderwidmung Camping
 - **Bauland** – Sonderwidmung Tourismus
 - **Sonstige** – wie beispielsweise Bauland – Betriebsbaugelände (kann insbesondere für städtische Standorte relevant sein)

Gewerbeordnung 1994

- **Rahmenbedingungen Privatvermietung:** Die Privatzimmervermietung ist gem. § 111 (2) Z 4 von der Gewerbeordnung ausgenommen, wenn nicht mehr als zehn Fremdenbetten bereitgestellt werden. Nach § 2 (1) Z 9 gilt die Gewerbeordnung weiters nicht, wenn es sich um eine häusliche Nebenbeschäftigung handelt, die durch gewöhnliche Mitglieder des eigenen Hausstandes erbracht werden kann. Hierzu wesentlich ist gem. VwGH vom 25.04.1995, 93/04/0125, ob die Tätigkeit im Rahmen des eigenen/gemeinsamen Hausstandes ausgeübt wird, was etwa bei der Vermietung einer gesonderten Wohnung nicht mehr der Fall wäre. Da jedoch eine Beherbergung in Form von Nature Lodging grundsätzlich nicht im Haushalt der Beherbergenden erfolgen kann, ist eine Projektrealisierung als „Privatvermietung“ praktisch auszuschließen. Die Wirtschaftskammer bietet online hierzu detaillierte Informationen zu den Rahmenbedingungen. Bei der „privaten Gästeunterkunft“ gilt gem. Oö. TG § 35 eine Anzeigepflicht gegenüber der Gemeinde binnen einer Woche ab Aufnahme der Tätigkeit.
- **Freies Gastgewerbe / „Frühstückspension“:** Gem. § 111 (2) Z 4 besteht die Möglichkeit auf ein freies Gewerbe (keine Befähigungsnachweise erforderlich), wenn nicht mehr als zehn Fremdenbetten bereitgestellt werden. Relevant ist dies somit nur für entsprechend klein dimensionierte Nature-Lodging-Konzepte, da die Zimmer in diesem Fall nicht Bestandteil der Wohnung oder des Hauses des Vermieters sein müssen. Familienfremde Mitarbeiter können beschäftigt werden. Eine Gewerbebeanmeldung bei der Bezirksverwaltungsbehörde unter Nennung der Betriebsart ist jedoch vorzunehmen bzw. die Gewerbeordnung zu berücksichtigen.
- **Reglementiertes Gastgewerbe:** Ab elf Fremdenbetten liegt ein reglementiertes Gastgewerbe vor, welches

sowohl eine Gewerbebeanmeldung bei der Bezirksverwaltungsbehörde unter Nennung der Betriebsart als auch einen Befähigungsnachweis erfordert.

- **Betriebsanlagenverfahren:** Neben der Gewerbebeanmeldung bedarf es für gastgewerbliche Betriebe auch einer Betriebsanlagengenehmigung seitens der Bezirksverwaltungsbehörde (vgl. § 74 (1) Gewerbeordnung). Für kleinstrukturierte Nature-Lodging-Angebote ist dabei die 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung relevant. Nach § 1 (1) Z 8 ist für Beherbergungsbetriebe keine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich, wenn
 - höchstens 30 Gästebetten zur Verfügung gestellt werden UND
 - die Betriebsanlage nur der Beherbergung oder zusätzlich privaten Wohnzwecken oder ausschließlich anderen gewerblichen Zwecken dient,
 - die Betriebsanlage keine Einrichtungen gem. § 1 (4) Bäderhygienegesetz umfasst und
 - den Beherbergungsgästen höchstens Speisen in Form eines Frühstücks oder kleinen Imbissen verabreicht werden.

„Bloße Raumvermietung“

Neben der privaten und der gewerblichen Vermietung besteht die Möglichkeit der „bloßen Raumvermietung“. Es gibt jedoch keine ausdrückliche, gesetzliche Regelung zur Abgrenzung der gewerblichen Vermietung von der bloßen Raumvermietung. Vorliegende, gerichtliche Entscheidungen (vgl. VwGH, Ra 2018/04/0144) ergeben folgende relevanten Kriterien für die Abgrenzung:

- zusätzliche Dienstleistungen neben der Vermietung (z.B. Reinigung der Räume oder der Bettwäsche)
- Bewerbung der Unterkunft auf einschlägigen Kanälen
- kurze Mietdauer und Preise jenseits einer normalen Wohnraummiete

Es gilt jedoch, dass hier Einzelfallbeurteilungen anhand der jeweils konkreten Umstände und Merkmale zu treffen sind.

Weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Insbesondere gilt es, folgende weitere rechtliche Rahmenbedingungen in Abstimmung mit den Behörden mit einfließen zu lassen:

- Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001
- Oö. Bauordnung 1994
- Oö. Bautechnikgesetz 2013
- Oö. Bautechnikverordnung 2013

07 BEGLEITER AM WEG ZUR UMSETZUNG

REALISIERUNGSPARTNER:INNEN FINDEN

Die Suche und Auswahl nach potentiellen Umsetzungspartner:innen ist eine zentrale Fragestellung in der Frühphase Ihrer Projektidee. Dabei sind **zwei Grundzugänge** zu unterscheiden:

- Umsetzung eines **stark individualisierten Architekturkonzeptes**: hier empfiehlt sich insbesondere eine Kooperation mit regionalen Partnern, die vor Ort mit Ihnen eine individuelle Lösung entwickeln und errichten.
- Umsetzung eines **erprobten Modulbaukonzeptes**: über die letzten Jahre verfolgen österreichweit und international eine wachsende Anzahl an Holzbaufirmen und Startups eine Spezialisierung im Bereich modularer (Holz-)Bauweise für touristische Nutzungen. Vergleichsweise rasche und in der Technik standardisierte Lösungen gehen damit einher.

Lassen Sie sich bei der Suche und Auswahl von Umsetzungspartner:innen darüber hinaus von folgenden Fragen leiten:

Vermittelt Ihnen der/die Anbieter:in ein gutes Verständnis für Ihre Vision und Ihr Projekt?

Welchen Eindruck gewinnen Sie aus bereits realisierten Referenzprojekten? Wie war die Kund:innenzufriedenheit hinsichtlich Einhaltung von Kosten- und Zeitrahmen?

Kann der/die Partner:in weitere Ideen und Tipps zu Ihrem Vorhaben einbringen?

Besteht ein gutes Verständnis zur Inszenierung der landschaftlichen Besonderheiten am Projektareal bei der Planung von Architektur und Innenausstattung? Hat der/die Anbieter:in Verständnis für die künftigen Betriebsabläufe (beim laufenden Betrieb)?

Hat der/die Partner:in Erfahrungswerte und/oder Kontakte zu den zuständigen Behörden?

Ist allenfalls eine Generalplanung bzw. ein Generalunternehmer:innen-Vertrag möglich (abhängig von Ihren Erwartungen/der Projektgröße)?

Ist eine ergänzende Zusammenarbeit mit anderen Fachpartner:innen möglich?



BERATUNGSANGEBOTE

Beratung zur Projektplanung, zu rechtlichen Rahmenbedingungen oder zum Aufbau von Kontaktnetzwerken für Nature Lodging und Camping bieten in Oberösterreich:

BERATUNGSANGEBOT	IHR PARTNER FÜR...
<p>Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH Investoren- und Standortmanagement Hafenstraße 47-51, 4020 Linz</p> <p><i>Projektmanagement touristische Leitprojekte</i> <i>i&s@biz-up.at, Tel: +43 732 79810</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Suche und Auswahl Projektstandorte ■ Förderberatung ■ Investoren- und Betreiber:innenkontakte ■ Branchen-Netzwerk
<p>Wirtschaftskammer Oberösterreich Hessenplatz 3, 4020 Linz</p> <p><i>Fachgruppe Freizeit- und Sportbetriebe (für Campingbetriebe)</i> <i>freizeit@wkoee.at, Tel: +43 5 90 909 4621</i></p> <p><i>Fachgruppe Hotellerie</i> <i>hotellerie@wkoee.at, Tel: +43 5 90 909 4611</i></p> <p><i>Fachgruppe Gastronomie</i> <i>gastronomie@wkoee.at, Tel: +43 5 90 909 4613</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rechtliche Rahmenbedingungen ■ Branchen-Netzwerk ■ Förderberatung
<p>Landwirtschaftskammer Oberösterreich Auf der Gugl 3, 4021 Linz</p> <p><i>Urlaub am Bauernhof</i> <i>urlaubambauernhof@lk-ooe.at, Tel: +43 50 6902 1249</i></p> <p><i>Rechtsabteilung</i> <i>rechtsabteilung@lk-ooe.at, Tel: +43 50 6902 1290</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rechtliche Rahmenbedingungen aus landwirtschaftlicher Perspektive ■ Information zu Erwerbskombinationen ■ Förderberatung
<p>Building Innovation Cluster Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH Hafenstraße 47-51, 4020 Linz</p> <p><i>bic@biz-up.at</i> <i>Tel: +43 732 79810 5137</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kompetenzzentren für firmenübergreifende Zusammenarbeit in den Bereichen Bau und Produktion ■ branchenübergreifendes Netzwerk zur Stärkung der Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit dieser Unternehmen am Standort OÖ ■ tätig in für naturnahe Beherbergung (und deren Bau) notwendigen Bereichen: Architektur und Design, Bau- und Baunebengewerbe sowie Möbel- und Holzbau
<p>proHolz Austria Arbeitsgemeinschaft der österreichischen Holzwirtschaft Am Heumarkt 12, 1030 Wien</p> <p><i>info@proholz.at</i> <i>Tel: +43 1 712 04 74</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Marketingeinrichtung der österreichischen Forst- und Holzwirtschaft – Ziel: Bewusstsein für die Ressource Wald und den Werk- und Baustoff Holz zu generieren ■ Themen wie „Bauen mit Holz“ oder „ressourcenschonende Architektur“ sind relevante Themenfelder ■ firmenunabhängige Information und Beratung zum Thema Holz und Holzbau
<p>Oberösterreich Tourismus GmbH Freistädter Straße 119, 4040 Linz</p> <p><i>tourismus@oberoesterreich.at, Tel: +43 732 7277 100</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Markt- und Trendentwicklungen ■ Vermarktungsk Kooperationen ■ digitale Angebotskommunikation (TOURDATA)

FÖRDERANGEBOTE

Folgende Institutionen und Anlaufstellen unterstützen im Rahmen betrieblicher Tourismusförderung (Land Oberösterreich, Österreichische Hotel- und Tourismusbank) gem. deren aktueller Förderprogramme bzw. im

Rahmen EU geförderter Regionalentwicklungs-Initiativen. Förderschwerpunkte, förderbare Projekte und Förderinstrumente werden entlang mehrjähriger Förderperioden laufend aktualisiert.

INSTITUTION / ANLAUFSTELLE	BIETET U.A. FÖRDERUNGEN ZU...
<p>Amt der Oö. Landesregierung Bahnhofplatz 1 4021 Linz</p> <p><i>Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung Abteilung Wirtschaft und Forschung wi.post@ooe.gv.at Tel: +43 732 7720 151 21</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Errichtung von Gebäuden ■ Anschaffung von Einrichtung, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Maschinen und Anlagen ■ aktivierbare Planungs- und Beratungshonorare
<p>Österreichische Hotel- und Tourismusbank Ges.m.b.H. (ÖHT) Parkring 12a 1010 Wien oeht@oeht.at Tel: +43 01 515 300</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Qualitätsverbesserung ■ Betriebsgrößenoptimierung, Angebotsdiversifikation und Innovation ■ Errichtung und Verbesserung von touristischen Infrastruktureinrichtungen
<p>LEADER Zentrale Stelle für Oö.: Amt der Oö. Landesregierung Bahnhofplatz 1 4021 Linz</p> <p><i>Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung Abteilung Land- und Forstwirtschaft lfw.post@ooe.gv.at Tel: +43 732 7720 115 01</i></p> <p><i>Kontaktdaten der Regionsbetreuer seitens Land Oö.: https://www.leader.at/ansprechpartner-44.htm</i></p> <p><i>Ansprechpartner der 20 LEADER-Regionen in Oö.: https://www.leader.at/ooe_regionen.htm</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Förderung für Ideen und Vorhaben zur Entwicklung des ländlichen Raums ■ Förderungen entlang folgender Felder: <ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Wertschöpfung (z.B. in Land- und Forstwirtschaft oder Tourismus) • natürliche Ressourcen und kulturelles Erbe (z.B. für Natur- und Ökosysteme) • wichtige Funktionen und Strukturen für das Gemeinwohl (z.B. Nahversorgung)
<p>EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) Zentrale Stelle für Oö.: <i>Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung Abteilung Wirtschaft und Forschung wi.post@ooe.gv.at Tel: +43 732 7720 151 21</i></p> <p>Weitere Bundesförderstellen für die Abwicklung von EFRE-Förderungen sind (https://www.efre.gv.at/foerderungen/foerderstellen):</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Förderungen von (größeren) Investitionsprojekten in Wachstum & Beschäftigung u.a. für die Hotellerie ■ aktuelle Fördermöglichkeiten können unter dem folgenden Link abgerufen werden: https://www.efre.gv.at/foerderungen/foerderkompass <ul style="list-style-type: none"> ■ Austria Wirtschaftsservice GmbH (ERP-Fonds) ■ Kommunalkredit Public Consulting ■ Österreichische Forschungsförderungsgesellschaft ■ Österreichische Hotel- & Tourismusbank GmbH (EFRE-Koordination)



08 EINBLICK IN DIE PROJEKTPRAXIS - INTERVIEWS MIT BETREIBER:INNEN UND ERRICHTER:INNEN

Die Beratungspraxis verdeutlicht, dass jedes (naturnahe) Beherbergungsprojekt eigene Rahmenbedingungen und Anforderungen mit sich bringt und Standardlösungen damit kaum möglich sind. Nachfolgende Interviews geben einen Einblick in sehr unterschiedliche konzeptionel-

le Umstellungskonstellationen zu naturnaher Beherbergung in Oberösterreich und Österreich. Sie ermöglichen einen Einblick in Details zu den verfolgten Konzepten und persönlichen Beweggründen und beinhalten Umsetzungstipps aus konkreten Praxisbeispielen.



CAMPING

Interview mit Gerhard Ebner

Co-Betreiber und Pächter „Camping Au an der Donau“



Der Campingplatz Au an der Donau wird seit 2006 von Gerhard Ebner und Arnold Hörmann von der Gemeinde gepachtet. Der Campingbetrieb mit weitläufigem und sehr naturbelassenem Areal wird um eine Pension mit Doppel- und Mehrbettzimmern ergänzt. Besonders beliebt sind die „urigen Unterkünfte“ (Schlaffässer und Hütten) sowie auch die Gastronomie donAu-Stand'l, welche sich mit hoher Bierkompetenz auszeichnet, aber auch die Kulturbühne und umfangreiche Freizeitangebote in der Region.

Quick Facts:

Arealgröße: 2,1 ha

Parzellengröße: 100 – 120 m²

Standplätze für Urlauber: **65** (davon 45 parzelliert)

Mietunterkünfte (Hütten, Holzzelte, Schlaffässer): **17**

Sanitär: ★★★★★

Platz: ★★★★★

Versorgung: ★★★★★

Freizeit: ★★★★★

Baden: ★★★★★

Quelle: ADAC

Lieber Herr Ebner, Sie führen Ihren Campingbetrieb seit 2006. Erläutern Sie kurz Ihr Konzept und weshalb Sie sich dafür entschieden haben?

Mein Konzept basiert auf folgendem Grundsatz: Menschen brauchen Natur zum eigenen Wohl. Aufgrund der sich immer schneller wandelnden Welt ist es noch wichtiger, die entschleunigende Kraft der Natur zu nutzen. Ich brauche und genieße auch die Natur. Gleichzeitig glaube ich, dass das einzigartige Lebensgefühl, welches wir hier am Campingplatz ausstrahlen – man muss dies „echt“ erlebt haben – die Art und Geselligkeit, genau das ist, was ich bin und will! Wenn man selbst für das Konzept nicht brennt, kann es auch nicht erfolgreich sein.

Was ist für den Erfolg Ihres Konzeptes essentiell?

Genau dieses Lebensgefühl ist es und die Naturbelassenheit sowie die gelebte Geselligkeit. Bei der Infrastrukturausstattung ist vor allem die Sanitäranlagenqualität essentiell. In der Produktgestaltung entscheidend ist es aber – dies vor allem bei Camping – das Angebot der Umgebung und die Natur richtig „in Szene zu setzen“ und zu präsentieren. Nur so kann das Konzept erfolgreich sein. Ebenso sollten spezielle Themen und Kompetenzen, welche den Betrieb einzigartig machen, nicht außer Acht gelassen werden (z.B. bei uns die Bierkompetenz).



Wie gestalteten sich für Sie die Behördenwege bei der Weiterentwicklung des Angebots?

Durch das Pachten des Campingplatzes von der Gemeinde war die „Basis“ schon da. Allerdings gab es bei den Erweiterungen – vor allem in Donau-Nähe – auch Projektansätze, die trotz grundsätzlich umweltfreundlicher Umsetzung und Konzeption nicht realisierbar waren. Ich hatte hierbei zusätzliche Ideen von Nature-Lodging-Modulen, kleinen „Wasserrädern“ zur Stromgewinnung (in Richtung Energieautarkie) etc. Bei uns gab es vor allem durch die donanahe Lage Herausforderungen im Bereich Naturschutz. Hierdurch sind weitere Beherbergungsentwicklungen schwierig.

Wer hat Ihre als Pächter realisierten Investitionen geplant, gebaut und umgesetzt?

Bei den Ausbauten und Erweiterungen der Grundinfrastrukturen (Gastronomie, Sanitäranlagen, Kulturbühne und Co.) sowie den Nature-Lodging-Modulen setzte ich vor allem auf kleine, regionale Firmen. Sie konnten aus der Nähe flexibler auf die Notwendigkeiten dieser kleinstrukturierten Form eingehen (und waren auch leistbarer). Bei den Anschlüssen sind Wasser- und Stromanschlüsse schnell und einfach realisierbar. Die Herausforderung ist eher in der nachträglichen Erweiterung oder Integration von Kanälen zur Abwasserentsorgung zu sehen.

Wie haben Sie die Betriebsführung organisiert?

Unsere Betriebsgröße erfordert es, selbst vollends involviert zu sein. Die Saisonalität ist eine große Herausforderung in der Personalpolitik: Ganzjährig haben wir neben der Geschäftsführung drei Reinigungskräfte engagiert. In der Sommersaison beläuft sich der Personalstand (inkl. Gastronomie) sodann auf 15 bis 20 Mitarbeiter (zumeist fast ohne Urlaub in der beliebten „Sommerzeit“). Hier haben wir mit jungen, dynamischen Aushilfen sehr gute Erfahrungen machen können. Allerdings zwingt uns die aktuelle Mitarbeitersituation hier nochmals „neu zu denken“. Heuer beschäftigen wir erstmals einen Saisonmitarbeiter aus Nepal. Unsere Vision geht sogar so weit, dass wir vorhaben, künftig fix Fachkräfte in Nepal auszubilden, um nachhaltig die sicher nicht milder werdenden Mitarbeiterengpässe ausgleichen zu können. Das zeigt, dass man aktuell in Sachen Betriebsführung – und das beim Camping umso mehr – durchaus kreativ und oft auch „neu“ denken muss.



CAMPING

Interview mit Franz Jenichl

vom Genussbauernhof Jenichl



Der Genussbauernhof Jenichl ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Direktvermarktung „ab Hof“. Seit 2021 bietet der Bauernhof zusätzlich **drei „Wohnmobilstellplätze“ über das Portal „Bauernleben“ an.**

Die Kunden schließen eine Mitgliedschaft beim Portal ab, nutzen den Wohnmobilstellplatz aber unentgeltlich. Der Betrieb profitiert durch Verkäufe aus der Direktvermarktung sowie der gestiegenen Bekanntheit.

Lieber Herr Jenichl, Sie bewirtschaften seit 2021 drei Wohnmobilstellplätze. Was hat Sie dazu gebracht?

Seit 2021 sind wir Teil von „Bauernleben“, einer Plattform, bei welcher Kunden durch Zahlen einer Jahresmitgliedschaft in der Höhe von € 39,90 bei mehr als 500 landwirtschaftlichen Betrieben kostenlos mit dem Wohnmobil übernachten dürfen. Es wird unsererseits lediglich die Ortstaxe eingehoben.

Unser Mehrwert sind die steigende Bekanntheit sowie der Direktverkauf unserer landwirtschaftlichen Produkte. Bisher sind wir damit äußerst zufrieden. Wir dürfen als Wohnmobilstellplatz über diese Vertriebsform aber maximal 3 Standplätze betreiben und keine Wohnwägen abstellen lassen (nur Wohnmobile).

Gestartet haben wir damit, weil wir von der Idee hörten und sich diese für uns mit sehr geringen Investitionskosten bzw. Aufwänden umsetzen ließ.

Was ist für den Erfolg Ihres Konzeptes essentiell?

Bei dieser „einfachen“ Form der Beherbergung ist das Umfeld und die Umgebung besonders wichtig. Die direkte Umgebung und den Lebensraum gilt es gezielt ins Schaufenster zu stellen – nicht den niedrigen Preis. Wir möchten die Kultur und das Lebensgefühl transportieren und Wertschätzung für das landwirtschaftliche Produkt generieren.

Wie gestalteten sich für Sie die Behördenwege bei der Entwicklung des Angebotes?

„Bauernleben“ ermöglicht grundsätzlich eine einfache Anmeldung ohne jeglichen Aufwand, jeweils für das Folgejahr. Behördlich fiel unser Projekt zusammen mit der Neufassung des Campingrechtsänderungsgesetzes in

Oberösterreich 2021. Dies erforderte eine intensive Abstimmung mit der Bezirkshauptmannschaft. Da die Betriebsaufnahme bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes mit 1. Juli 2021 erfolgt ist, war für uns gem. den Übergangsbestimmungen keine Sonderwidmung des Areals als Campingplatz erforderlich. Das gesamte Verfahren wäre ansonsten mit einem Kostenpunkt von etwa € 2.500,- für die entsprechende Fläche einhergegangen. Weiters ist keine gewerbliche Anmeldung erforderlich.

Da wir auch nur drei Standplätze (Maximum gem. „Bauernleben“) haben, sind auch keine Ver- und Entsorgungsstationen für Trink- und Abwasser, Fäkal- und Abfallentsorgung erforderlich.

Daneben ist unser Wohnmobilstellplatz anzeigepflichtig und ortstaxenpflichtig.

Wie erfolgte die bauliche Umsetzung?

Der Wohnmobilstellplatz befindet sich direkt bei mir am Privatgrundstück auf leicht bekiestem, befestigtem Grünland. Daher waren hierfür kaum Planungen oder Umbauten notwendig. Frischwasser, Abwasserentsorgung und Stromanschluss erhalten die Gäste kostenlos von unseren Privatanschlüssen.

Wie haben Sie die Betriebsführung organisiert?

Das machen wir innerhalb der Familie und bedarf nicht viel zusätzlichen Aufwand. Die Vermarktung verläuft primär über die Plattform „Bauernleben“, daneben sind wir auf den Internetseiten des Tourismusverbandes „s'Innviertel“ sowie von Oberösterreich Tourismus vertreten. Insgesamt haben wir einen planbaren und geringen Zusatzaufwand.





NATURE LODGING

Interview mit Günter Hofbauer

RAMENAI – das Böhmerwaldlerdorf



Das Böhmerwaldlerdorf Ramenai bietet seit 2011 ein stetig wachsendes Angebot an naturnahen Hütten in Holzbauweise und ein „Baumbett“. Aktuell stehen den Gästen 8 Hütten zzgl. des Baumbetts zur Verfügung.

Gleichsam bietet das Areal einen Hochseilgarten, aus welchem heraus das Beherbergungsangebot entstanden ist. Das gesamte Angebot ist von der Natur und vom Böhmerwald geprägt, mit dem Anspruch, diesen in einem puristischen Wohnumfeld in Szene zu setzen.

Quick Facts:

Anzahl der Einheiten: 8 + Baumbett

Größen der Einheiten: rd. 40 – 100 m²

Sonstige Einrichtungen: Outdoor-Bewegungs-Hochseilgarten

Sonstiger Service: Frühstücksservice

Lieber Herr Hofbauer, Sie führen Ihren Beherbergungsbetrieb seit 2011. Erläutern Sie kurz Ihr Konzept und weshalb Sie sich dafür entschieden haben?

Seit 2009 betreibe ich den Hochseilgarten. In konstanter Weiterentwicklung kam im Jahr 2011 das Baumbett als – so heißt es offiziell – „Notunterkunft“ hinzu. So bin ich nach und nach als Quereinsteiger in die Beherbergungsthematik gekommen und biete aktuell 8 Hütten unterschiedlicher Größen an, welche sehr dezentral im Böhmerwald in der Nähe des Seilgartens situiert sind. Diese strahlen natürlichen Luxus aus.

Solche Konzeptionen haben mich schon immer begeistert. Inspiriert haben mich auch Aufenthalte in ähnlichen Unterkünften im skandinavischen Raum, welcher hierbei sicher Vorreiter ist.

Was ist für den Erfolg Ihres Konzeptes essentiell?

Die intensive Einbindung der Umgebung, Kultur und Geschichte in die hochwertige, nachhaltige und naturnahe Architektur, welche Wohlfühlatmosfera bieten und von sich überzeugen muss. Unser eher „gehobenes“ Konzept, welches aber bewusst reduziert ist, trifft den Kern aktueller marktseitiger Nachfragetrends. Gleichzeitig liegt aber die Kunst darin, die konzeptionelle Quintessenz richtig zu kommunizieren und über die Kommunikationskanäle auszuspielen, sodass die Botschaft bei der richtigen Zielgruppe ankommt.



Außerdem ist es für die begleitenden Behördenwege sowie den Erfolg und die eigene Planung auch wichtig, dass das Konzept vorweg ganzheitlich, umfangreich und vor allem praktisch umsetzbar – bei aller Kreativität und allem Mut – geplant wird.

Wie gestalteten sich für Sie die Behördenwege bei der Weiterentwicklung des Angebots?

Der Behördenweg hat insgesamt etwa 2 Jahre beansprucht. Ein sehr umfangreiches Konzept hat geholfen. Allerdings waren oft konkurrierende Ansprüche bei Behörden gegeben. Während eine durchgängige Beleuchtung zwecks der Gewerbebehörde von Notwendigkeit war, verbot dies der Naturschutz. Gleichzeitig gab es aufgrund diverser Naturschutzzonen auch Überbrückungen zu tätigen.

Wichtig ist es, die Bedenken der Behörden ernst zu nehmen und daraus pro-aktiv Lösungsvorschläge zu bringen und vor allem auch immer Kompromisse zu suchen bzw. auch anzunehmen.

Hinsichtlich Widmung befindet sich das Projekt im Grünland, deklariert als „Ergänzungsmöglichkeit für Erholungsflächen“ mit dem Zweck Themenhütten.

Wer hat Ihr Projekt geplant, gebaut und umgesetzt?

Hier haben wir mit diversen Firmen – allesamt aus einem Umkreis von 80 km – zusammengearbeitet. Grundsätzlich kann ich im Nachhinein empfehlen, bei naturnahen Beherbergungsformen eher mit kleinen, flexiblen und gut greifbaren Firmen zusammenzuarbeiten.

Zwecks der Grundversorgung haben wir auch mit Universitäten versucht auszuloten, ob Autarkie möglich ist (Energie, Wasser, Kanal), allerdings hat sich eine „konventionelle Anbindung“ als passender herausgestellt. Somit haben wir Wasser (eigener Brunnen), Strom und Kanalanschlüsse geschaffen. Hierbei sind Kosten aufgrund der hohen Dezentralität überproportional hoch im Vergleich zu anderen kompakteren Hüttendorfanlagen.

Wie haben Sie die Betriebsführung organisiert?

Insgesamt arbeiten bei uns fünf Personen (meine Frau und mich inbegriffen). Von den fünf Personen sind allerdings nur zwei in Vollzeitbeschäftigung.



NATURE LODGING

Interview mit Josef Ebenführer

Lafthütten Brunnbach



Seit ca. fünf Jahren betreibt die Familie Ebenführer (Hermine und Josef Ebenführer) inmitten der Nationalparkregion Kalkalpen in Großraming die drei Lafthütten neben vier Ferienwohnungen (diese sind mit Selbstversorgungsmöglichkeiten ausgestattet). Eine zentrale Hütte dient den „Holzknechten“ - also den Gästen der Lafthütten zum Kochen und zu sonstigen gemeinsamen Aktivitäten.

Die Hütten eignen sich ideal für Jugendgruppen im Nationalpark (in Kombination auch mit den Ferienwohnungen) oder einfach für Naturgenießer oder Freundesgruppen. Vertrieben werden die Hütten exklusiv auf der Plattform Hüttenmax.

Quick Facts:

3 Lafthütten für je 4 – 7 PAX

zzgl. zentrale Versorgungshütte

4 Ferienwohnungen

inkl. Selbstversorgungsmöglichkeiten

Lieber Herr Ebenführer, Sie führen diese individuelle Form der Beherbergung nun seit einigen Jahren. Was hat Sie zu dieser Konzeption bewegt? Beschreiben Sie diese kurz.

Das Konzept hat sich erstmal aus Eigeninteresse zum Thema sowie des Bedarfs für solche Unterkunftsformen von Seiten des Nationalparks Kalkalpen ergeben. Die Unterkünfte sollen Jugend(-ranger-)gruppen sowie auch anderen naturinteressierten Gruppen die Möglichkeit geben, bewusst ohne jeglichen Luxus in der Natur wie Holzknechte voriger Jahrhunderte zu leben. Die Lafthütten bieten nur das Wesentlichste zum Schlafen. Dusche und WC liegen in einer nebenstehenden Hütte und die Zentralhütte dient als Gesellschaftsraum sowie Kochmöglichkeit (Küche vorhanden).

Was ist für den Erfolg Ihres Konzeptes essentiell?

Essentiell ist sicher die gute Zusammenarbeit mit dem Nationalpark und die klare Kommunikation um welche Form der Beherbergung es sich handelt. Der Gast weiß und möchte bewusst keine Komfortausstattung, sondern Natur pur.



Wie gestalteten sich für Sie die Behördenwege bei der Entwicklung des Angebots?

Behördenseitig hatten wir keine Probleme. Die Hütten stehen auf der Widmung „Grünland“ inkl. einer Sonderausweisung (deklariert als „Ergänzungsmöglichkeit für Erholungsflächen“ mit dem Zweck Jugendcamp), welche die Gästebeherbergung möglich macht. Auch naturschutztechnisch gab es keine Probleme.

Wer hat es geplant, gebaut und umgesetzt?

Die Lafthütten wurden von uns selbst errichtet (ohne externe Unterstützung), weshalb der Aufbau auch fünf Jahre in Anspruch genommen hat. Die Ferienwohnungen haben wir von den Bundesforsten im Jahr 2000 erworben. Diese waren zuvor Unterkünfte für Forstarbeiter, welche nicht mehr gebraucht wurden. Sämtliche Anschlüsse (Strom, Wasser und Abwasser) der Ferienwohnungen bedienen auch die im direkten Umfeld gelegenen Lafthütten.

Wie haben Sie die Betriebsführung organisiert?

Wir haben keine externen Mitarbeiter und bewirtschaften ausschließlich familienintern. Insgesamt sind wir dabei an Spizentagen bis zu vier Personen von der Familie. Diese sind allerdings nicht durchwegs damit ausgelastet.





NATURE LODGING

Interview mit Josef Wiesler

Wohnothek am Ratschen



Die Wohnothek am Ratschen ist aus dem „Restaurant Ratschen“ in Deutsch Schützen im Südburgenland entstanden. Nach der Eröffnung des Restaurants im Jahr 2007 entstanden die ersten 10 Wohneinheiten auf einem Areal von rd. 2.500 m² im Jahr 2011. Aktuell erfolgt der nächste Erweiterungsschritt auf einem Areal von rd. 18.000 m². Die Erweiterung umfasst 12 Doppeleinheiten und 3 Familieneinheiten (für bis zu 6 PAX) sowie ein (Frühstücks-)Bistro und Spa sowie Landschaftsareal. Die Erweiterung soll im Sommer 2022 abgeschlossen werden. Sämtliche Landschaftselemente entwickeln sich mit der Zeit. Die Einbindung in die Natur und die Umgebung der Weinhügel und Wälder stellte eine wesentliche Grundprämisse dar.

Quick Facts:

Anzahl der Einheiten: 25

Größen der Einheiten: Doppeleinheiten mit rd. 25 m²

Sonstige Einrichtungen: Gourmetrestaurant, (Frühstücks-)Bistro, Garten und Landschaftsareal, Spaareal (Sauna, Dampfbad, Außenpool)

Größe des Areals: rd. 20.500 m²

Lieber Herr Wiesler, Sie haben seit einigen Jahren diese spezielle und sehr naturnahe Form der Beherbergung als Ergänzung zu Ihrem Gourmetrestaurant. Jetzt erweitern Sie um zusätzliche Angebote – auch um einen zentralen Spa-Bereich. Was hat Sie zu dieser Konzeption bewegt?

Wir erweitern unsere bisherigen 10 Doppeleinheiten um weitere 12 sowie 3 Familieneinheiten. Außerdem bauen wir ein Frühstücksrestaurant, welches untertags als Bistro dienen soll sowie einen Wellnessbereich. Da Natur, Landschaft und Genuss unsere größten USPs sind, haben wir eigens einen Ideenwettbewerb mit Landschaftsgestaltern gestartet. Das Siegerkonzept unterteilt das neue rd. 18.000m² große Areal in drei Zonen: Beherbergung und Bebauung, gestalteter Garten und naturbelassene Fläche. Das hat uns überzeugt.

Das Konzept an sich ist recht einfach: Essen, Wein und Natur genießen – schlafen und entspannen. Mit dem Bistro wollen wir rund um die Uhr eine gastronomische Versorgung gewährleisten und mit dem kleinen, aber feinen Wellnessbereich das Angebot abrunden. Unsere Gäste kommen vornehmlich aus den Ballungszentren Wien, Graz und Linz sowie vereinzelt aus Süddeutschland und der Schweiz. Der Trend zum Kurzurlaub und hin zu ruhigen, aber land-

schaftlich attraktiven Gegenden kommt uns zugute – die gesteigerte Nachfrage hat zur Investition geführt.

Was ist für den Erfolg des Konzeptes essenziell?

Kreativität und hochwertiger Genuss in einem entspannten Landschaftsbild. Außerdem halfen diverse Preise und Awards für das Konzept und die Architektur (u.a. Innovationspreis für Tourismus Land Burgenland).

Wie gestalteten sich für Sie die Behördenwege bei der Entwicklung des Angebots?

2011 beim Bau der ersten Wohneinheiten bedurfte es großer Überzeugungsarbeit hinsichtlich Natur-, Landschafts- und Umweltschutz sowie Raumordnung. Letztlich folgten aber auch die Behörden unserer Argumentation, dass von allen Lösungsansätzen der Weg hin zu kleinen, in Holz ausgebauten Gebäuden der vernünftigste ist und sich gut in die Naturlandschaft einfügt.

Bei der erneuten Erweiterung stellten sich sämtliche Behördenwege viel einfacher dar, da zugleich auch die Flächenwidmung gemeindeseitig ohnehin gerade re-evaluiert wurde und im Burgenland ein starker politischer Wille zur Tourismusentwicklung vorhanden war/ist.

Wer hat Ihr Projekt geplant, gebaut und umgesetzt?

Die Planung übernahm unser Stammarchitekturbüro „Pichler & Traupmann“, die Errichtung wurde von regionalen Unternehmen wie „Strobl Holzbau“ oder „Katzbeck“ (Fenster) übernommen. Dies (regionale Partner zu wählen) ist auch sehr zu empfehlen. Die Cubes zeichnen sich bei uns mit ihrer individuellen, architektonischen Anfertigung aus.

Bezüglich der Anschlüsse werden einige Gebäude zentral angeschlossen (zentraler Versorgungstrakt), andere haben sämtliche Versorgungselemente selbst. Während Wasser- und Kanalanschluss einfach zu organisieren waren, stellte sich die Stromversorgung als Herausforderung dar. Hierfür wurde rd. 1 km Stromleitungen neu gelegt und ein eigener Trafo vor Ort installiert.

Wie haben Sie die Betriebsführung organisiert?

Wir sehen die Beherbergung und unser Gourmetrestaurant (3-Hauben-Restaurant) als eine Einheit, das heißt wir mussten uns nicht grundsätzlich neu aufstellen, sondern lediglich unseren Mitarbeiterstamm erweitern: Zwei Mitarbeiter für Rezeption und Back-Office, weitere drei für Service und Küche (neues Frühstücksrestaurant / Bistro), einen Haustechniker und zwei Reinigungskräfte.



NATURE LODGING

Interview mit Manuela Murth

Kittenberger Erlebnisgärten



Aktuell ist die Erweiterung der Kittenberger Erlebnisgärten in Schiltern um 20 „Gartenchalets“ in Umsetzung. Die Chaletdorfanlage, welche durch einen Naturbadeteich (rd. 4.000 m²) als zentrales Element verbunden wird, zeichnet sich durch viel Privatsphäre sowie individuelle Gärten und Naturkompetenz aus. Die 20 Einheiten (Investitionssumme Gesamtanlage: rd. € 7,0 Mio.) sind auf einem Areal von rd. 30.000 m² angeordnet. Außerdem verfügen die Einheiten (neben dem Zugang zum Naturbadeteich) über Private-Spa-Module (Sauna und / oder Hot Pot) und Selbstversorgungsmöglichkeiten.

Ergänzt wird das Angebot mit Food-Packages, einem Genuss-Shop (Regionalmarkt), einem Seminarraum sowie den kostenlosen Eintritt in die Kittenberger Erlebnisgärten.

Quick Facts:

Anzahl der Einheiten: 20

**Größen der Einheiten: rd. 40 – 80 m² +
200 – 400 m² Garten**

**Sonstige Einrichtungen: Zentralgebäude mit Front
Office, Meetingraum, Regionalmarkt und
Naturbadeteich**

**Sonstiger Service: F&B-Pakete, Eintritt Kittenberger
Erlebnisgärten**

Liebe Frau Murth, Sie sind gerade dabei eine einzigartige und durchaus luxuriöse Form der Beherbergung zu entwickeln. Die Eröffnung ist mit Oktober 2022 geplant. Was hat Sie und Reinhard Kittenberger zu dieser Konzeption bewegt? Beschreiben Sie diese kurz.

Wir bauen insgesamt 20 Chalets, inklusive 3 Häusern, welche auf 2 Einheiten teilbar sind. Sämtliche Einheiten sind rund um einen 4.000 m² großen Gartensee an einem Plateau neben unseren Erlebnisgärten angelegt und bieten Selbstversorgungsmöglichkeiten und Private-Spa-Module. Wir wollen Natur, Garten und Ruhe sowie Privatsphäre bieten. Um dem Thema Natur und Garten einen noch größeren Stellenwert zu geben, werden sämtliche Chalets, welche sich in vier Kategorien aufteilen, thematisch individuelle Gärten erhalten. Die Ideen hierfür stammen von unseren Gartenexperten unter Federführung von Reinhard Kittenberger. Unsere Gärten (auch nachts) für Nächtigungsgäste erlebbar zu machen, war immer schon eine Vision von uns.

Gleichzeitig können unsere Gäste das gesamte Areal von Kittenberger (Erlebnisgärten und Co.) nutzen und erhalten

diverse Food-Pakete oder können in unserem künftigen Regionalmarkt oder der Umgebung selbst Genuss-Shops. Für Seminargäste realisieren wir auch einen Meeting-Raum.

Was glauben Sie wird für einen künftigen Erfolg des Konzeptes essentiell sein?

Ich glaube, dass das vielfältige Angebot, welches wir in und rund um die Erlebnisgärten bieten – wir sind einerseits mitten in einem der größten Weinbaugebiete Österreichs und andererseits umgeben von pittoresken Wäldern – überzeugen wird. Es wird gelten, den Spagat zwischen Privatsphäre und Service richtig zu treffen. Gleichzeitig können wir Urlaube in Themengärten anbieten. Da das Areal und die Umgebung somit übers Jahr immer andere Angebote bietet und wir alle mit Herzblut dabei sein werden, werden dies die Erfolgskriterien sein.

Wie gestalteten sich für Sie die Behördenwege bei der Entwicklung des Angebotes?

Generell handelt es sich hierbei um eine normale gewerbliche Ferienwohnungsanlage mit entsprechenden Tourismuswidmungen. Grundsätzlich zeigte sich die BH Krems als sehr kooperativ und hat das Projekt für die Region als sehr wichtig eingestuft. Die Baubehörde Langenlois hat sehr schnell das Widmungsverfahren abgeschlossen und ohne übermäßige Auflagen gehandelt. Die größten Hürden ergaben sich jedoch beim Gartensee – ein auf unserem Wunsch und unserem Fachwissen beruhender Natur-Pool mit ca. 4.000 m².

Seitens der Bäderhygiene wurde unser Konzept nicht genehmigt, obwohl es bereits zahlreiche Musterbeispiele in





ganz Österreich gibt. Jedoch speziell in Niederösterreich war das für den Sachverständigen keine Möglichkeit. Erst nach langen Verhandlungen und unter Einbeziehung der Politik, die in Niederösterreich einen ökologischen Weg in Sachen „Baden in der Natur“ gehen will, kamen wir dann zu einem Ergebnis. Dieses beinhaltet strenge Auflagen wie den Gartensee nicht als Natur-Pool, sondern ohne technische Unterstützung bei der Wasseraufbereitung zu bauen, was aber die Wasserqualität (Sichttiefe und Klarheit) beeinflusst.

Es wurde auch behördlich definiert, wie Stufen und Randzonen ausgeführt werden müssen. Auch durften keine Whirlpools eingesetzt werden und bei natürlichen Hot Pots durften wir die zugelassenen 400 Liter nicht überschreiten. Wünschenswert wäre eine aktualisierte Gesetzgebung, um ökologisches Beherbergen einfacher zu machen.



Wer hat Ihr Projekt geplant, gebaut und umgesetzt?

Unsere Ideen wurden vom Bauatelier „Schmelz Salomon“ in der Planung umgesetzt. In der operativen Umsetzung (und Planung der Häuser) war die Firma „List Smart Results“ betraut, welche die Häuser fertigte. Wir achteten sehr auf Nachhaltigkeit – in der späteren operativen Praxis sowie dem Bau. Die Häuser sind in klassischem Holzriegelbau (aus Österreich) gefertigt, Naturkalk und Ton- bzw. Ziegeldächer komplettieren die Baumaterialien. Die Dämmung erfolgt mit Zellulose. Außerdem sorgt eine PV-Anlage, eine hauseigene Brunnenanlage sowie ein Regenwassersammelsystem in der operativen Praxis für möglichst hohe Nachhaltigkeit in der Versorgung der „Grundnotwendigkeiten“.

Wie haben Sie die Betriebsführung organisiert?

Wir haben hierfür eine eigene Leitung neu als Teil unseres Teams begrüßen dürfen, welche in den nächsten Monaten sukzessive ihr Team (geplanter Weise rd. 10 Mitarbeiter) für den Start im Oktober zusammenstellt.





NÄHERE INFORMATIONEN, KONTAKT UND BERATUNG



**MAG. HERBERT
REITMANN**

*Projektmanager
Touristische Leitprojekte*

herbert.reitmann@biz-up.at
Mobil: +43 664 3168356
Tel: +43 732 79810-5045



**MMAG. HEIKE
KNIESEL**

*Projektmanagerin
Touristische Leitprojekte*

heike.kniesel@biz-up.at
Mobil: +43 664 88498718
Tel: +43 732 79810-5056

IMPRESSUM:

Informationen gemäß § 24 Mediengesetz:

Medieninhaber und Herausgeber: Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH., FN 89326m, Hafenstraße 47-51, 4020 Linz, Telefon +43 732 79810, E-Mail: is@biz-up.at, Web: www.biz-up.at. Für den Inhalt verantwortlich: Ing. DI (FH) Werner Pamminer, MBA. Redaktion: MMag. Heike Kniesel, inhaltliche Gestaltung: conos gmbh, grafische Gestaltung: MATERN Creativbüro. Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr, eine Haftung ist ausgeschlossen. Sämtliche personenbezogenen Bezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter in gleicher Weise.