

FONTANA

Oberwaltersdorf



9851173 Kristina Schneider
9451025 Michael Braun
9260584 Astrid Wucherer

9450039 Maurer Claudia
9850860 Nezvalova Michaela
9550216 Zaretski Katharina

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	2
2	Geschichtliche Daten	3
	2.1 Magna-Geschichte	3
	2.2 Fontanas Entstehungsgeschichte	4
	2.3 Die Bedeutung von Frank Stronach	7
3	Organisation von Fontana	7
	3.1 Bauplanung.....	9
	3.2 Gesetzliche Auflagen der Gemeinde	11
4	Beschreibung des Wohn- und Golfparks Fontana	11
	4.1 Immobilienbereich.....	11
	4.1.1 Verkauf	12
	4.1.2 Preise.....	13
	4.1.3 Bauabwicklung.....	13
	4.2 Die Gastronomie:.....	14
	4.3 Die Sportanlage	16
	4.3.1 Der Golfplatz	16
	4.3.1.1 Preise des Golfclubs	17
	4.3.2 Der Badesee	20
	4.3.3 Die Tennisanlage	21
	4.3.4 Indoorsports (Swimmingpool und Fitnessraum).....	22
	4.4 Marketing	22
	4.5 Sicherheit	23
	4.6 Pflege der Anlage	23
5	Zielgruppe	23
6	Standort	24
	6.1 Verkehrsanbindung.....	25
	6.2 Infrastruktur.....	26
7	Aspekte der Gemeinde	28
	7.1 Erwartungen der Einwohner von Oberwaltersdorf	29
8	Problembereiche	30
	8.1 Integration in die Gemeinde Oberwaltersdorf	30
	8.2 Problem der Fremdenzimmer	32
	8.3 Konflikt zwischen Fontana-Einwohnern und Magna	33

1 EINLEITUNG

Im Süden von Italien, auf der Insel Elba plant die Magna Liegenschaftsverwaltungs GmbH einen Wohnpark zu errichten, der dem Wohnpark Fontana gleichen soll. Ein passendes Grundstück wurde bereits besichtigt.

Aufgrund dieser Umstände hat die dafür verantwortliche Gemeinde das Unternehmen Bristol beauftragt, eine Analyse des Wohnparks Fontana in Österreich vorzunehmen, um sowohl positive als auch negative Auswirkungen aufzuzeigen, und um diese mit dem Wissen im Vorhinein verbessern zu können.

2 GESCHICHTLICHE DATEN

2.1 Magna-Geschichte

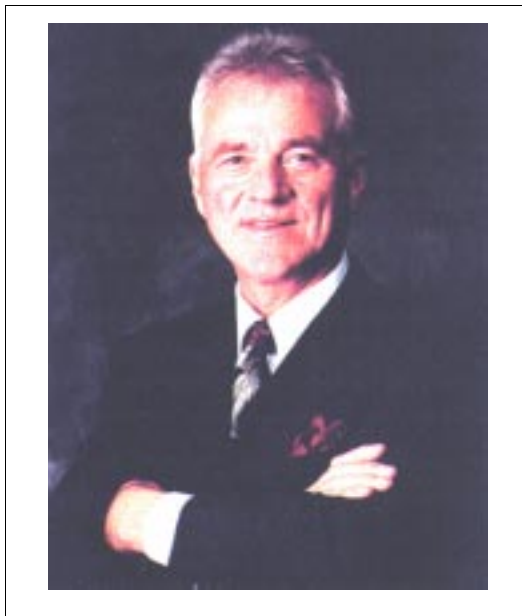


Abb. 1: Frank Stronach

Frank Stronach, Gründer und Vorsitzender des Aufsichtsrats Magna International INC, der Österreicher ist, beschloß bei der Standortwahl der Magna Europazentrale auf sein Heimatland zurückzugreifen, nachdem er sich ein Jahr zuvor bereits in der Steiermark in den Automotivbereich eingekauft hatte. Sein oberstes Ziel ist und war es Arbeitsplätze zu fairen Bedingungen zu schaffen. Magna beschäftigte noch vor fünf Jahren nur etwa 1500 Mitarbeiter und zur Zeit sind es bereits 16.000. Weiters

stellte er auch fest, daß sich Österreich im Hinblick auf die Standortwahl für die zukünftige Osterweiterung geradezu anbietet.¹

2.2 Fontanas Entstehungsgeschichte

Vor ca. 10 Jahren handelte es sich bei diesem Gebiet um nicht sehr ertragreiche landwirtschaftliche Nutzfläche mit einem Bodenpreis von etwa ATS 45,-/m², bevor Hr. Schnedl dieses Gebiet bei der Gemeinde Oberwaltersdorf umwidmen ließ in einen Golfplatz und teilweise Bauland.²

Leider stieß er bei der Umwidmung auf Widerstand, da er eine exklusive Hotelanlage plante, und für diese bestimmte Standortvorstellungen hatte. Aus Sicht der Gemeinde wurde diese Vorstellung abgelehnt, da aus rechtlichen Gründen der Flächenwidmungsplan nicht verändert werden durfte. Die ihm angebotene Alternative ließ sich nicht mit seinem Projekt vereinbaren, deshalb beschloß er dieses Anwesen zu verkaufen.³

Durch Zufall entdeckte Stronach durch den in der Nähe ansässigen Geschäftsführer der Magna Liegenschaftsverwaltungs GmbH, BM Ing. Breitfuß, im Mai 1994 dieses Anwesen, und beschloß es für sich zu gewinnen. Bei der Auswahl dieses Anwesens sprach vor allem dafür, daß eine zentrale Verkehrsanbindung zum Flughafen Schwechat gegeben ist, durch die günstige Verbindung über die Südautobahn zur Südosttangente und weiter zur Flughafenautobahn. Ein weiteres Kriterium stellte die Größe der Anlage dar.


Es war nicht gerade leicht, ein so großes zusammenhängendes Anwesen zu finden, welches auch noch eine Option zur Vergrößerung in den nächsten Jahren anbietet. In der Gemeinde Oberwaltersdorf konnte Stronach auf dem gefundenen Grundstück mit einer Größe von etwa 170 ha; seine Pläne realisieren.⁴

¹ Vgl. Interview mit BM Ing. Breitfuß am 20.11.1998

² Vgl. Interview mit Hrn. Fischer am 20.11.1998

³ Vgl. Interview mit Hrn. Fischer am 20.11.1998

⁴ Vgl. Interview mit BM Ing. Breitfuß am 20.11.1998



Er begeisterte sich vor allem für das Schloß Oberwaltersdorf mit dem angrenzenden Schloßpark, welches er für private Zwecke vorsah. Im Zuge dessen entschloß er sich gleich nebenan die Europazentrale des Magna-Konzerns zu etablieren, und stellte sich die Frage: "Was mache ich, wenn die Präsidenten von Chrysler zu Besuch sind und nach einem Meeting Golf spielen?". Andere hätten vermutlich fieberhaft überlegt, wo es einen Golfplatz gäbe, für den man sich nicht genieren muß. Frank Stronach dagegen, schlug den aus seiner Sicht risikoärmeren Weg ein und beschloß, einen eigenen Golfplatz für seine Gäste und Mitarbeiter zu bauen, obwohl er schon der glückliche Besitzer des Golfplatzes im Schloßpark Ebreichsdorf ist. So können nun etwa Großkunden mit dem Firmenjet zu einer Runde Golf mit anschließender Besprechung geladen werden. Die Anlage sollte auch dazu dienen, den Managern und anderen Mitarbeitern von Magna eine schöne und repräsentative Umgebung zu bieten.⁵

Nachdem die Europazentrale und der Golfplatz im Entstehen war, entwickelte Stronach die Idee den Platz auch ökonomisch zu nutzen und auch firmenexternen Leuten die Möglichkeit zu geben dort gegen Entgelt zu spielen. Dies führte zur Gründung des Golfklubs Fontana. Laut Frank Stronach bietet jedes Hauptprodukt auch Nebenprodukte. In diesem Fall ist der Golfplatz das Hauptprodukt und die Immobilien, sowie die restlichen Freizeiteinrichtungen der Anlage wie Gastronomiebetrieb Splendido, Tennis- und Freizeitclub sind Nebenprodukte. Im Zuge dessen wurde mit der Planung einer Freizeitanlage mit "allem Drum und Dran" begonnen, und dem Projekt auch ein See, ein Klubhaus, Tennisplätze, und ein Fitnessstudio mit Indoor-Swimmingpool zugefügt.

Ebenso ergab sich die Frage, ob es nicht ausreichend Leute geben würde, die sich in diesem Ambiente einen Haupt- Zweit- oder Drittwohnsitz wünschen und dafür bereit sind, einen Bodenpreis von mittlerweile ATS 2.500,- bis 3.500,-/m² zu bezahlen in Abhängigkeit vom Standort. So wurde ein Ressort im amerikanischen Stil geplant, realisiert und mittlerweile auch etabliert.⁶

⁵ Vgl. Trend 8/1998, S. 72

⁶ Vgl. Interview mit DI Lunzer

Der Wohn- und Golfpark Fontana soll eine Vorgabe für die Immobilienbranche sein, die in den nächsten Jahren nicht so leicht übertroffen werden kann. Sie haben sich vorgenommen, die besten Elemente bezüglich Freizeit- und Ressortgestaltung aus dem europäischen und dem amerikanischen Raum zu einem angenehmen Freizeiterlebnis zu verbinden. Aufgrund einer Kundenbefragung konnte festgestellt werden, daß die Kombination von Wohnen und Freizeit ganz oben hingestellt wird.⁷

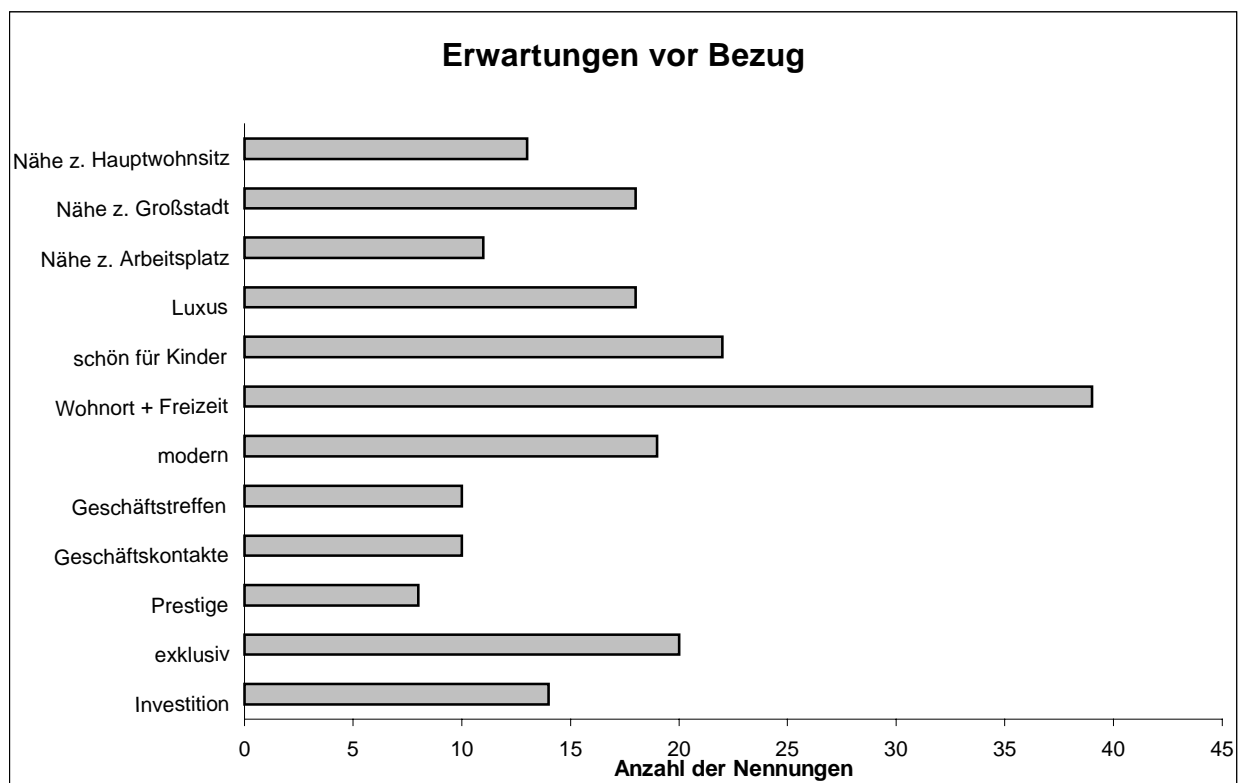


Abb. 2: Errorene Kundenerwartungen^o

Der Kunde soll ein ganzheitliches Konzept, ein Bündel klar definierter Produkte kaufen, das es in dieser Form in Österreich noch nicht gibt. Mit dem Kauf eines Grundstückes erhält er gleichzeitig die Gartengestaltung, die Dienste des hauseigenen Architekturbüros und eine Reihe weiterer Dienstleistungen im Rahmen der Bauabwicklung und des Freizeitbereiches. Das Projekt soll die Marktlücke Freizeit und Wohnen füllen.

Ein vergleichbares Projekt von Magna ist die Skiarena Bear Creek in Colorado in einer Höhe von 2.800 m. Diese Anlage ist weltweit eine der ersten Adressen für

⁷ Vgl. Fontana Magazin 1/1998, S 13

Ressorts dieser Art. Sie gilt als "highly sophisticated", "very private" und absoluter Luxus. Das Projekt kann man als Apartmentanlage mit Full Service bezeichnen, dessen Motto und Leitsatz "365 Tage im Jahr, 24 Stunden am Tag" ist. Zu jeder Zeit volles Service in jedem Bereich, d.h. in Gastronomie, Unterbringung und Betreuung.⁹

Dem Konzept des Projekts Fontanas folgend sind weitere Fontanavillendörfer in Europa geplant.¹⁰

2.3 Die Bedeutung von Frank Stronach

Immer wieder demonstriert Frank Stronach, daß er die oberste Instanz für alle Entscheidungen, vor allem Planungsentscheidungen ist, und daß seine Spontanität, die auch zum Teil Auslöser des Projekts war, sowie die Unberechenbarkeit des Unternehmens weitgehend beeinflussen. Der Wohn- und Freizeitpark Fontana wie alle anderen Projekte der Firma Fontana tragen den Stempel Frank Stronachs. Für viele der Kunden scheint es auch aus Prestige Gründen wichtig zu sein, Frank Stronach persönlich zu kennen.¹¹

3 ORGANISATION VON FONTANA

Das Projekt ist getreu der Geschäftsphilosophie Frank Stronachs ohne Fremdmittel finanziert. Die Finanzkraft der Magna Gesellschaft erlaubte einen raschen Baufortschritt und nahezu amerikanische Zeitpläne. Das Investitionsvolumen des gesamten Projektes beträgt etwa 1,2 Milliarden Schilling. Der Wohnpark Fontana gehört der Magna Liegenschaftsverwaltungs GmbH und wird von dieser auch verwaltet, deren General Manager DI Lunzer und Geschäftsführer BM Ing. Breitfuß sind.¹²

Das Facility Management ist die Hausverwaltung, die für die Betreuung der Appartementshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz zuständig ist, d.h. unter anderem werden regelmäßig Hausversammlungen durchgeführt. Für auftretende

⁸ Vgl. Befragung der Hauseigentümer (Bertolini)

⁹ Vgl. Interview mit DI Lunzer

¹⁰ Vgl. Interview mit DI Lunzer

¹¹ Vgl. Interview mit BM Ing. Breitfuß am 20.11.1998

¹² Vgl. Interview mit BM Ing. Breitfuß am 20.11.1998

Mängel in öffentlichen Bereichen der Appartementhäuser sowie der Anlage sind sie ebenfalls zuständig.¹³

Die Pflege der Anlage wird von 25 Greenkeepern bzw. Gärtnern übernommen, die die öffentlichen Rasen- und Parkanlagen pflegen. Immobilienbesitzer können die Dienste der Greenkeeper auf Anfrage und gegen Bezahlung für den eigenen Garten nutzen.¹⁴

Für die Verwaltung der Sportanlagen ist Clubmanager Bernhard Zündel verantwortlich.

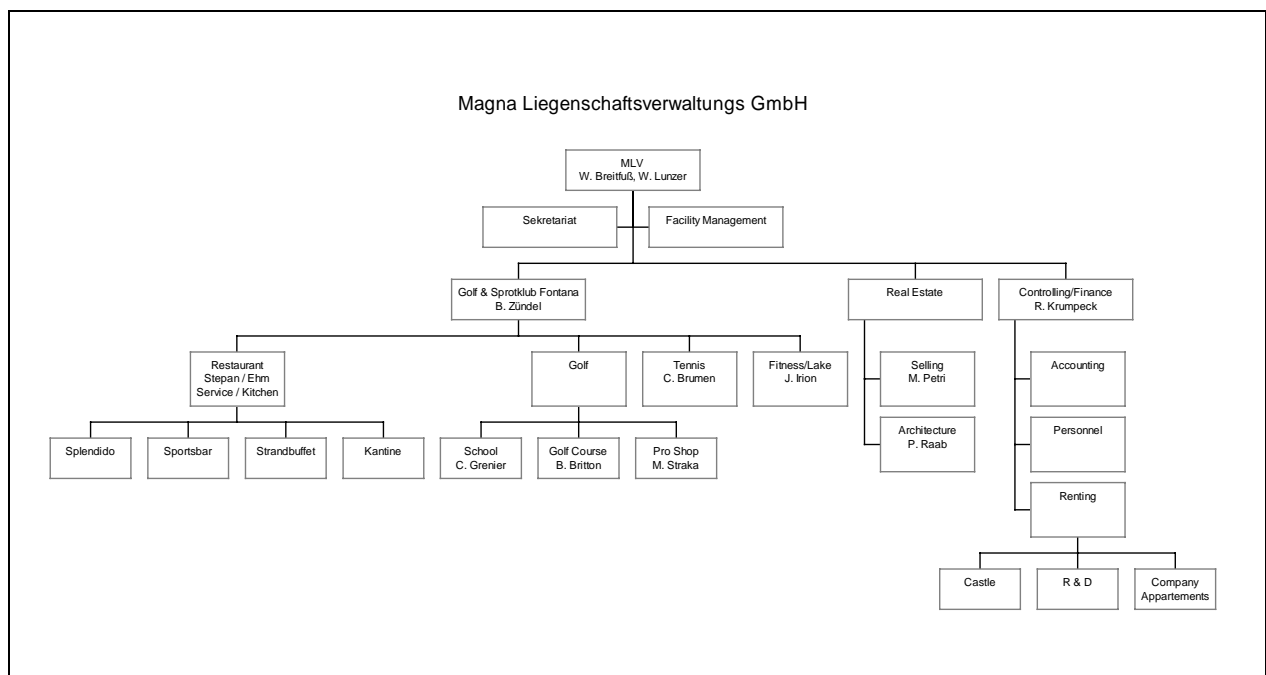



Abb. 3: Organigramm des Projektes Fontana¹⁵

¹³ Vgl. Interview mit Fr. Petri am 19.11.1998

¹⁴ Vgl. Interview mit Fr. Petri am 19.11.1998

¹⁵ Vgl. Information von Magna-Liegenschaftsverwaltung GmbH, 11/1998



Aufgrund bereits großer Erfolge im Freizeitsektor u.a. Fontana und weiteren geplanten Anlagen möchte er sich damit neben der Automobilindustrie ein 2. Standbein schaffen, da er die Freizeitindustrie als Zukunftsbranche sieht. Im Zuge dieses Gedankens wurde die Grundstücksentwicklungsfirma, die die Geschäfte mit Realitäten für Magna abwickelt im Herbst 1998 ausgegliedert, und eine Immobilien und Tourismusholding gegründet, die Magna Non Automotive.¹⁶

3.1 Bauplanung

Der Baubeginn Wohnparks Fontana war im Mai 1994. Es wurde gleichzeitig mit dem Bau des Golfplatzes, des Betriebshofes und der Europazentrale, die im Dezember 1995 fertiggestellt und bezogen wurde, begonnen.

Weiters wurde im Dezember 1994 der Masterplan fertiggestellt in dem festgehalten wurde, daß in den nächsten 5 bis 6 Jahren in mehreren Bauphasen insgesamt 350 Einheiten geplant sind, die 25 ha Bauland beanspruchen d.h. 50 bis 60 Einheiten pro Jahr und die restlichen Freizeiteinrichtungen. Im Herbst 1996 fand die offizielle Eröffnung der Freizeitanlage statt.¹⁷

¹⁶ Vgl. Interview mit BM Ing. Breitfuß am 20.11.1998

¹⁷ Vgl. Interview mit BM Ing. Breitfuß am 20.11.1998



Abb. 3: Übersichtsplan von Fontana

Wie man am beiliegenden Plan erkennen kann, ist der Wohnbereich in zwei Linsen geteilt, von denen die Erste bereits zu 80 % verbaut ist, das entspricht etwa 100 Wohneinheiten, und zu zwei Drittel bereits bewohnt wird. Dabei ist festzustellen, daß trotz des höheren Grundstückspreises, die an den See angrenzenden Grundstücke als Erstes verkauft wurden. Momentan sind zwei weitere Appartementshäuser in Bau und die zweite Linse soll in den nächsten 5 Jahren fertiggestellt werden.¹⁸

¹⁸ Vgl. Interview mit Fr. Petri am 19.11.1998

3.2 Gesetzliche Auflagen der Gemeinde

Seitens der Gemeinde gab es keine nennenswerten Auflagen, außer der einen, daß nicht mehr als 350 Wohneinheiten entstehen sollen. Sonst gibt es nur die gesetzlich üblichen Regeln wie zum Beispiel die Wasserqualität des Badesees.

Eine weitere rechtliche Vorschrift ist, daß Erschließungsarbeiten in nicht mehr als 150 Metern Entfernung von öffentlichem Grund, ausgeführt werden dürfen. Aus diesem Grund sind die Straßen im Projekt Fontana allesamt öffentliche Straßen. Das heißt sie gehören der Gemeinde Oberwaltersdorf. Allerdings sind die Straßen breiter als normalerweise, so daß wegen der Reinigung eine Sonderregelung getroffen wurde, indem Magna für die Reinigung und den Winterdienst selbst zuständig ist.


4 BESCHREIBUNG DES WOHN- UND GOLFPARKS FONTANA

Auf dem 170 ha großen Areal gibt es einen 18-Loch-Golfplatz inklusive Driving Range und Clubhaus, eine Tennisanlage mit fünf Hallenplätzen sowie neun Sand-Freiplätzen, einen Badesee mit angrenzendem Restaurant und Fitneßcenter sowie den Immobilienbereich bestehend aus 350 Häusern und 65 Appartements. Darüber hinaus befindet sich die Europazentrale des Magnakonzerns auf dem Areal, sowie das Schloß Oberwaltersdorf und ein kleiner Auwald.

4.1 Immobilienbereich

Die 350 Einfamilien- und Apartementhäuser wurden im Süden der Anlage um den See errichtet und sind durch breite Straßen mit klingenden Namen wie Parkstraße und Platanenstraße miteinander verbunden.

Sämtliche Objekte werden nur verkauft und nicht vermietet. Der Kunde hat die Möglichkeit ein bebautes Grundstück mit einem Vorab- bzw. Musterhaus, ein Unbebautes mit einem bereits genehmigten Plan oder ein Apartment zu erwerben. In



jedem Fall gibt es architektonische Auflagen um das Gesamterscheinungsbild zu wahren.¹⁹

4.1.1 Verkauf²⁰

Die Abteilung Verkauf, die sich in einem Musterhaus der Anlage befindet, stellt den ersten Kontakt der Kunden mit dem Projekt Fontana her. In einem ersten Beratungsgespräch wird zunächst das Projekt als Gesamtheit dargestellt, dann werden die Produkte im Speziellen präsentiert.


Der Kunde entscheidet sich zunächst im Falle eines Hauses für die Grundstücksgröße, dann für die Lage des Grundstückes bzw. für das konkrete Grundstück. Anschließend wird die Planung durchgeführt.

Es existieren 8 Hauspläne, die den Entscheidungsprozeß der Kunden erleichtern sollen. Zur Veranschaulichung der Pläne dienen Musterhäuser, die jederzeit zur Besichtigung zur Verfügung stehen.

Die Basispläne können mit architektonischen Beschränkungen bezüglich der Außengestaltung individuell gestaltet werden. Die Fassade sowie das Garagentor bleiben immer gleich, ansonsten können die Musterkonzepte beliebig gemischt werden. So kann sich der Kunde z.B. für einen neuen Grundriß, zusätzliche Schlafzimmer, eine Glasveranda oder weniger Fenster entscheiden. Für die Farbe der Fassade gibt es eine Farbpalette von ca. 25 Pastellfarben, aus denen gewählt werden kann.

¹⁹ Vgl. Interview mit Fr. Petri am 19.11.1998

²⁰ Vgl. Interview mit Fr. Petri am 19.11.1998



Die Gartengestaltung ist standardisiert. Der Garten beginnt erst mit der Hausflucht. Die ersten 5 m des Grundes, die Vorgartenzone, dürfen nicht eingezäunt werden. Das Innenleben der Häuser obliegt ganz den Käufern. Hier gibt es allerdings Standardvorschläge, z.B. bei der Verfliesung, die zu günstigeren Konditionen angeboten werden können, da sie in großen Mengen erworben werden.

Im Falle eines Apartments gestalten sich sämtliche Prozesse der Abwicklung einfacher, da dieses entweder schon fertiggestellt ist, die Planungskonzepte schon erstellt sind, oder sich die Apartmenthäuser bereits im Bau befinden.

4.1.2 Preise

Die Preise liegen etwa 20 % über dem lokalen Marktpreis²¹, aber unter den Preisen der Wiener Nobelbezirke (13., 18., 19.). Grundstückpreise betragen durchschnittlich ATS 1900,-- bis 2300,-- pro m², Seegrundstücke mit einem Quadratmeterpreis von ca. ATS 3.600,-- sind erheblich teurer. Die Häuser werden zu einem Quadratmeterpreis von ATS 23.000,-- bis 26.000,-- mit Standardausrüstung zum Kauf angeboten. Die Apartments kann man zu einem Quadratmeterpreis von ATS 31.200,-- bis ATS 41.800,-- erwerben.²²

4.1.3 Bauabwicklung²³

Als nächster Schritt wird das Planungskonzept bei der Gemeinde zur Bewilligung eingereicht. Die Frist von der Einreichung der Baupläne bis zu Baubeginn inklusive Bauverhandlung beträgt zwei bis drei Monate. In dieser Zeit erfolgt die Planung der Innenausführung. Bis zu Baubeginn muß sich der Kunde für die Farbe des Hauses und die Beschaffenheit der gesamten Außenaustattung entscheiden und die Art der Dachdeckung sowie die grundsätzlichen Einzelheiten bezüglich der Rohinstallationen, z.B. die Anzahl und Lokalisierung der Steckdosen festlegen.

Für sämtliche individuelle Wünsche und Entscheidungen bezüglich Innen- und Detailplanung gibt es eine Innenausbauhilfe, d.h. in Kundengesprächen wird die

²¹ Vgl. Trend, 6/1997, S 91

²² Vgl. Fontana Magazin, 1/1998, S 13

²³ Vgl. Interview mit Fr. Petri am 19.11.1998

Gestaltung der Ausstattung unter Einarbeitung des Standards und der Zusatzwünsche erstellt und in der Innenausbauliste festgehalten. Diese kann der Kunde in der Folge annehmen oder ablehnen.

Bei Apartments ist der Spielraum bei der Planung geringer, aber doch vorhanden. So können z.B. Zwischenwände verschoben werden. Die durchschnittliche Bauzeit und Innenausführung für Apartments beträgt drei Monate.

4.2 Die Gastronomie:

Im Clubhaus bietet Fontana neben einem Fitnessbereich und Shops zwei Restaurants mit erstklassiger österreichischer und internationaler Küche, nämlich das Restaurant "Splendido" und die Golf-Sportsbar, sowie eine Lounge und eine Terrasse direkt am See.

"Wir legen durchaus Wert auf eine ausgewogene Speisekarte", meint Christoph Stepan, F&B-Manager im Golf- und Freizeitclub Fontana. Das Restaurant "Splendido" hat offiziell keine Haube, es wurde allerdings auch noch nie getestet. Das "ganz private Steckenpferd" von Frank Stronach wird unter Insidern mit zwei bis drei Hauben gehandelt und daher als sehr gut bewertet.²⁴



²⁴ Vgl. Fontana Magazin 1/1998



Abb. 4: Splendido-Logo

Über die Preise im "Splendido" kann durchaus ein mildes Urteil gefällt werden, da sie nicht übertrieben sind. Das Preis-Leistungsverhältnis stimmt und kann als human bezeichnet werden: Die Preise für Vorspeisen bewegen sich zwischen ATS 85,-- und 185,--, für Hauptspeisen zwischen ATS 215,-- und 285,-- und für Desserts zwischen ATS 85,-- und 110,--.

Wichtig scheint hierbei zu erwähnen, das im Lokal eine angenehme und außerordentliche Atmosphäre herrscht, die vielleicht mit dem Blick über den See auf den Schneeberg und den Golfplatz begründbar ist.

Der Gastronomiebereich wird auch für Veranstaltungen wie zum Beispiel für Immobilien-Sunset-Partys (für alle Besitzer und Interessenten einer Liegenschaft im Fontanapark), Veranstaltungen rund um Golfshows, etc. genutzt. Nach Absprache können die Räumlichkeiten auch für persönliche Feste, Seminare, Präsentationen und Bewirtung von Geschäftsgästen genutzt werden.

Technische Hilfsmittel wie Overhead-Projektoren etc. sind vorhanden, die Kapazität des Saales wird mit 80 Personen angegeben. Zusätzlich gibt es einen Bankettraum mit offenem Kamin, der bis zu 40 Personen faßt. Je nach Bedarf wird eine große Auswahl an individuellen Festmenüs, Buffetarrangements nach Wunsch, eine erlesene Weinkarte sowie ein erstklassiges Service geboten.

Wie von Mitarbeitern des Fontana beobachtet wird, verlagern sich die Geschäftstätigkeiten der Immobilienbesitzer, aber auch der Clubmitglieder immer mehr in die Anlage. So werden im Fontana Geschäftstreffen und Meetings abgehalten und Veranstaltungen für Kunden oder Mitarbeiter durchgeführt. In diesem Bereich wird das gastronomische Angebot oft mit der Möglichkeit gekoppelt, Amateurtourniere, vielfach auch in Form von Charity-Veranstaltungen, durchzuführen.

Um das Angebot den Geschäftsessen anzupassen, wird seit Anfang Juni auch ein spezielles Business-Lunch angeboten.²⁵

Immobilienbesitzer kritisierten allerdings, daß es Anlaufschwierigkeiten gab und das Restaurant nicht in allen Details der Exklusivität gerecht werden konnte. Es fehlten zum Beispiel stilvolle Sonnenschirme, die dann als Übergangslösung durch billige Werbeschirme ersetzt wurden, und es wird ein Clubraum vermißt, zu dem nur Immobilienbesitzer Zutritt haben.²⁶

4.3 Die Sportanlage

4.3.1 Der Golfplatz

Um Österreichs Golfwelt im Überblick darzustellen, muß erwähnt werden, daß im Moment ein "Golfboom" stattfindet. 1997 zählte man noch 38.000 Golfer und Golferinnen, während man 1998 schon 41285 Golfspieler registrierte, das bedeutet eine Wachstumsrate von 9,2 % pro Jahr.²⁷

Grundsätzlich kann Golf in unseren Breiten fast das ganze Jahr über gespielt werden. Die Spielsaison beginnt in Ostösterreich beginnt im März und endet oft erst Mitte Dezember. Laut Auskunft des Golfverbands bezahlen die Golfspieler zwischen ATS 30.000,-- und ATS 240.000,-- jährlich für eine Mitgliedschaft.

Niederösterreich bietet aufgrund des großen Flächenanteils am Bundesgebiets mit 28 Golfplätzen die größte Anzahl an Golfclubs.

Für den Golfklub Fontana war der Golfclub in Valderama, Spanien, der als der weltweit schönste Club gehandelt wird und auf dessen Anlagen auch seit 15 Jahren das attraktivste Turnier, der Ryder's Cup, ausgetragen wird als Benchmark. Weiters dienten Anlagen in Arizona, Florida und Kalifornien (alle USA) als Vorbild.

²⁵ Vgl. Interview mit Fr. Petri am 19.11.1998

²⁶ Vgl. Befragung der Hauseigentümer (Bertolini)

²⁷ Vgl. Der Standard, 31/5/1998, S 45

Der 18-Loch-Platz (Par 72, 5050 bis 6.360 Meter lang) gehört zur europäischen Spitzenklasse, und er wurde vom bekannten kanadischen Golfplatzarchitekten Doug Carrick gemeinsam mit Hans Erhardt erbaut. Die Errichtungskosten beziffern sich mit rund 1 Milliarde Schilling. 13 Fairways liegen an Wasserflächen (16 Teich) auf insgesamt 75 ha Gesamtfläche. Zirka 70.000 Blumen zieren den Platz, 2500 Bäume säumen die Greens.

Der Golfplatz ist zur Gänze mit E-Carts befahrbar, und man findet Designerelemente, die man sonst nur vom Hörensagen kennt. Die "Golfrevue" bezeichnet die Anlage als den *"feinsten Golfplatz in Österreich"* und prognostiziert, daß, wenn der Platz erst einmal eingewachsen sei, *"mit Sicherheit eine der besten Adressen Europas sein wird"*.²⁸

Im Clubhaus integriert befindet sich eine "International Golf School", die vom zahlreichen Golfturniersieger und Europameister der Golflehrer 1997, Claude Grenier, geführt wird. Die individuelle Ausbildung kann man in deutscher, englischer und französischer Sprache absolvieren.

Im Fontanapark gibt es für den Golfplatz alleine 24 Angestellte, von denen 16 Arbeiter ständig "am Platz" tätig sind. 5 Arbeiter sind mit der täglichen Pflege der Greens beschäftigt.

Der Golfclub soll 500 Mitglieder umfassen. Diese sollen sich in ca. 100 bis 150 Non-Residents und 350 bis 400 Residents aufteilen. Auf diese Weise soll versucht werden, den Platz für Residents und deren Gäste möglichst privat zu halten. Zur Zeit sind von 225 Mitgliedern 140 Non-Residents. Somit ist das Kontingent der Non-Residents für heuer ausgeschöpft. Aufnahme in den Club erfolgt nur mit Referenzen.

4.4.1.1 Preise des Golfclubs²⁹

Der Preis für die Mitgliedschaft im Fontana-Club liegt im österreichischen Spitzenfeld, da Golfer ohne Wohnsitz ATS 150.000, für die Aufnahme und ATS

²⁸ Vgl. Golfrevue 6/1997, S 36

²⁹ Vgl. <http://www.fontana.at>

30.000 Jahresbeitrag bezahlen müssen. Für Wohnsitzhabende im Fontana beträgt die Anmeldegebühr ATS 100.000 und ATS 25.000 Jahresgebühr.

Folgende Preise gelten für Privat-Mitgliedschaften im Golfclub FONTANA:

Preis (inkl. USt) für:	Rückzahlbare Kaution (einmalig)	Jahresgebühr
Hauptmitglied mit Wohnsitz	100.000,--	25.000,--
Anschlußmitglied mit Wohnsitz	90.000,--	20.000,--
Hauptmitglied ohne Wohnsitz	150.000,--	30.000,--
Anschlußmitglied ohne Wohnsitz	100.000,--	25.000,--
Familienstaffelung	auf Anfrage	auf Anfrage
Wochenmitglied	7.000,--	

Folgende Preise gelten für Firmen-Mitgliedschaften im Golfclub FONTANA:

VARIANTE 1

Anzahl der Spielberechtigten	Werbeaufwand (jährlich)	Jahresspielgebühr	Kaution
2 Personen	25.000,--	30.000,--	250.000,--
3 Personen	25.000,--	55.000,--	350.000,--
jede weitere Person	25.000,--	25.000,--	100.000,--

VARIANTE 2

Anzahl der Spielberechtigten	Werbeaufwand (jährlich)	Jahresspielgebühr	Kaution	Bankgarantie
2 Personen	25.000,--	15.000,--	750.000,--	500.000,--
3 Personen	25.000,--	25.000,--	1,250.000,--	900.000,--
jede weitere Person	25.000,--	10.000,--	500.000,--	1,300.000,--



Werbeaufwand und Jahresspielgebühr sind inklusive 20% USt.

Die Greenfee hat ebenfalls elitäre Ausmaße und kostet:

GREENFEE mit Fitness	Mo - Fr	öS 1.000,--
	Sa/So/Feiertag	öS 1.200,--

In der GREENFEE sind inkludiert:

die Badeberechtigung im See, die Benützung des Fitneßbereiches inklusive Sauna, Dampfbad und Hallenbad sowie ein Trolley

Gäste von Mitgliedern sowie Studenten bis 26 Jahre (mit Ausweis) und Jugendliche bis 18 Jahre erhalten eine Ermäßigung von 30%.

RANGEFEE	öS 200,--
RANGBÄLLE (40 Stk.)	öS 40,--
SCHLÄGERSATZ (Leihgebühr)	öS 350,--
E-CARTS (18 Loch)	öS 350,--
HEAD PRO (30 min.)	Mitglieder öS 400,-- Gäste öS 450,--
HEAD PRO (5er Block)	Mitglieder öS 1.900,-- Gäste öS 2.100,--

Die Aufnahmegebühr stellt eine Kautions dar und wird bei Austritt zurückerstattet. Dies hat den Sinn, den Handel mit Mitgliedschaften zu unterbinden und so den Kreis der Spieler exklusiv zu halten. Das elitäre Image wird durch einen Werbevertrag mit

Österreichs bestem Golfer, Markus Brier, und einigen anderen prominenten Golfern (z.B.: "Kaiser" Franz Beckenbauer) unterstützt.

Der Platz soll nie überlaufen sein: "Je weniger Leute auf einmal spielen, je leerer der Platz ist, desto angenehmer". Großzügig gestaffelte Startzeiten unterstützen dieses Prinzip, und man geht weiters davon aus, daß nicht alle Mitglieder in gleichem Ausmaß bzw. gleichzeitig aktiv sind.³⁰

4.4.2 Der Badesee

Der private Badesee mit seinem flachen, weißen Sandstrand und seiner hohen Wasserqualität hat eine Wasseroberfläche von 10 ha, die Tiefe beträgt bis zu 11 m. Sportfischen und Rudern sind hier möglich, im Winter kann der See auch zum Eislaufen genutzt werden.

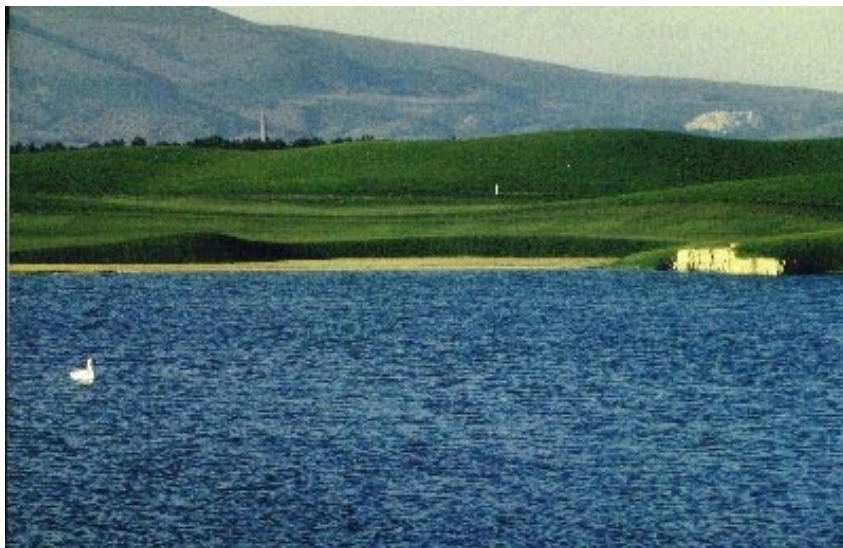


Abb. 5: Badesee

³⁰ Vgl. Golfrevue 6/1997, S 36

Am Beispiel des Badesees erkennt man wohl am deutlichsten den Einfluß Frank Stronachs: Er ließ den Sand am Grund des Sees zweimal auswechseln, da er farblich nicht mit der hellgelben Fassade des Clubhauses harmonierte.

4.4.3 Die Tennisanlage

Die Tennisanlage ist eine der modernsten in Österreich. Sie umfaßt 5 Hallenplätze mit Teppichbelag und Gummigranulat, wobei der mittlere Platz auch für Mehrzwecknutzung (jährlicher Feuerwehrball von Oberwaltersdorf) verwendet wird. Aufgrund der Verglasung der Stirnwände und der großzügigen Lichtbänder in den Dachflächen sind die klimatisierten Hallenplätze mit natürlichem Licht versorgt. Weiters gibt es neun Freiluft-Tennisplätze aus reinem Ziegelmaterial. Sowohl bei den Hallen- als auch bei den Freiluftplätzen entsprechen die Platzmaße dem Turniermaß.



Abb. 6: Tennisanlage

Mitgliedschaften kann man je nach Alter und Wohnsitz (Unterscheidung zwischen Resident und Non-Resident) um ATS 1.500,-- bis ATS 5.000,-- für die Sommersaison erwerben. Eine Jahresmitgliedschaft inklusive einer Fixstunde pro Woche beläuft sich auf ATS 8.000,-- bis 12.200,--.

4.4.4 Indoorsports (Swimmingpool und Fitnessraum)

Der Fitnessbereich bietet einen Cardiofitnessraum, ein Hallenbad, eine Sauna, ein Saunarium, ein Dampfbad und einen Ruheraum sowie gegen Entgelt Solarium und Massage. Professionelle Fitnessanimation steht zur Verfügung, und man findet ausgedehnte Jogging- und Wanderwege auf dem Gelände. Weiters werden diverse Veranstaltungen, wie zum Beispiel ein Beachvolleyballturnier organisiert. Tennis- und Fitnessmitgliedschaften inkludieren die Badeberechtigung im See.

4.4 Marketing

Die Werbung für das Projekt erfolgt hauptsächlich durch Mundpropaganda, also die Referenz zufriedener Immobilienbesitzer oder Gäste der Freizeiteinrichtungen.

Marketingaktivitäten in Printmedien beschränkten sich bis jetzt auf Anzeigen in diversen Golfmagazinen. In letzter Zeit wurden auch einige Inserate in diversen österreichischen Wirtschaftszeitungen und Tageszeitungen geschaltet.

Ansonsten wurden hauptsächlich Direct Mailing Aktionen durchgeführt, das heißt potentielle Interessenten wurden persönlich angeschrieben.

Im übrigen werden verschiedene Veranstaltungen organisiert, um den Wohn- und Freizeitpark Fontana bekanntzumachen und das Ambiente der Anlage vorzustellen. Dazu zählen die jährliche Golfshow (2000 Gäste 1997), das jährliche Fontana-Open, mit einem Preisgeld von ATS 500.000,-- das höchstdotierte Turnier Österreichs, eine Sunset Party für Immobilienbesitzer, Modetage, ein Ärztecocktail sowie Veranstaltungen verschiedenster Unternehmen.

4.5 Sicherheit

Die Straßen der Anlage sind öffentlich zugänglich. Aufgrund des großen Andranges an Schaulustigen wurden entgegen anfänglichen Regelungen doch Zäune errichtet, und es wurde zusätzlich eine Securityfirma engagiert, die Besuchern den Zutritt nur in gewisse Bereiche gewährt. Um den regen Besucherstrom abzuwehren wurde auch ein Schranken installiert, der an Wochenenden teilweise geschlossen wird.

4.6 Pflege der Anlage

25 Greenkeeper bzw. Gärtner sind ständig damit beschäftigt, die öffentlichen Rasen und Parkanlagen zu pflegen. Über das ganze Gelände verstreut befinden sich computergesteuerte Sprinkleranlagen, davon 2300 allein auf dem Golfplatz.

Immobilienbesitzer können die Dienste der Greenkeeper auf Anfrage und gegen Entgelt auch für ihren eigenen Garten nutzen.

5 ZIELGRUPPE


“Fontana wurde für Menschen gemacht die das Besondere suchen.”³¹ “Das Resort soll kein Promi-Ghetto sein, sonder eine Upper-Class Community”, so Generalmanager Dr. Lunzer.³²

Die Kunden, die sich ein Anwesen im Wohnpark Fontana kaufen, verfügen über ein passables Einkommen und wollen unter sich sein. Freiberufler, sie sich ihre Zeit selbst einteilen können, Unternehmensberater, Manager oder Ärzte. Auch Prominenz befindet sich darunter. Das Projekt spricht eine breite Kundenschicht an, bei denen vor allem der sportliche Aspekt eine große Rolle spielt. Die Hälfte der Bewohner kauft sich in den Wohnpark Fontana wegen des einzigartigen Golfplatzes ein, und benutzt diesen somit nur als Zweitwohnsitz.³³

³¹ Vgl. Fontana Magazin, 1/1998, S. 12

³² Vgl. W. Lunzer, in: Domizil, 2/1997, S 57

³³ Vgl. Domizil 2/1997, S 57



Den Aussagen des Verkaufs folgend sind 75% der Immobilienbesitzer Golfspieler und das Management nimmt an daß viele der Nicht – Golfer früher oder später zu golfen beginnen werden.

Der Verkauf bekommt mittlerweile auch viele Anfragen von Leuten aus dem Ausland, vor allem aus Deutschland. Niederösterreich hat allerdings noch eine Zweitwohnsitzbeschränkung.

Laut Angaben der Geschäftsführung stellt für 51% der Kunden das Fontana den Erstwohnsitz dar, für 48,8% den Zweitwohnsitz.

6 STANDORT

Die Marktgemeinde Oberwaltersdorf, auf deren Äckern das Projekt Fontana und die Europazentrale von Magna entstanden sind, ist eine der vielen Gemeinden, die sich in Niederösterreich, 20 km südlich von Wien, in der Nähe von Baden befindet.

Oberwaltersdorf zieht sich in nordöstlicher Richtung am Fluß Triesting entlang. Die Ortsdurchfahrt, die Bundesstraße 210 von Oeynhausen nach Ebreichsdorf, durchschneidet den Ort in westöstlicher Richtung, wodurch die Gemeinde dem Durchreisenden kleiner erscheinen mag, als sie in Wirklichkeit ist. Diese Hauptverkehrsader führt an all den wichtigsten Geschäften und Einrichtungen wie zum Beispiel dem zentral gelegenen Marktgemeindeamt vorbei.

Oberwaltersdorf erstreckt sich über eine Fläche von 13,59 km². Es gibt 753 Häuser mit etwa 3.603 Einwohnern, darunter befinden sich annähernd 700 Kinder und Schüler sowie rund 500 Pensionisten. Davon sind 3168 Hauptwohnsitze, und 435 Zweitwohnsitze, die sich in nächster Zeit aufgrund des Projekts Fontana noch erhöhen werden.³⁴

Die Freizeit- und Badeanlage, der Fußballplatz, der aufwendige “Kinderspielplatz in einer Aulandschaft” sowie kombinierte Geh- und Radwege für Erholung und Freizeit

³⁴ Vgl. Interview mit Hr. Fischer am 20.11.1998

entlang der Triesting stellen das örtliche Freizeitangebot dar und werden im Ortsplan als besondere Einrichtungen hervorgehoben.

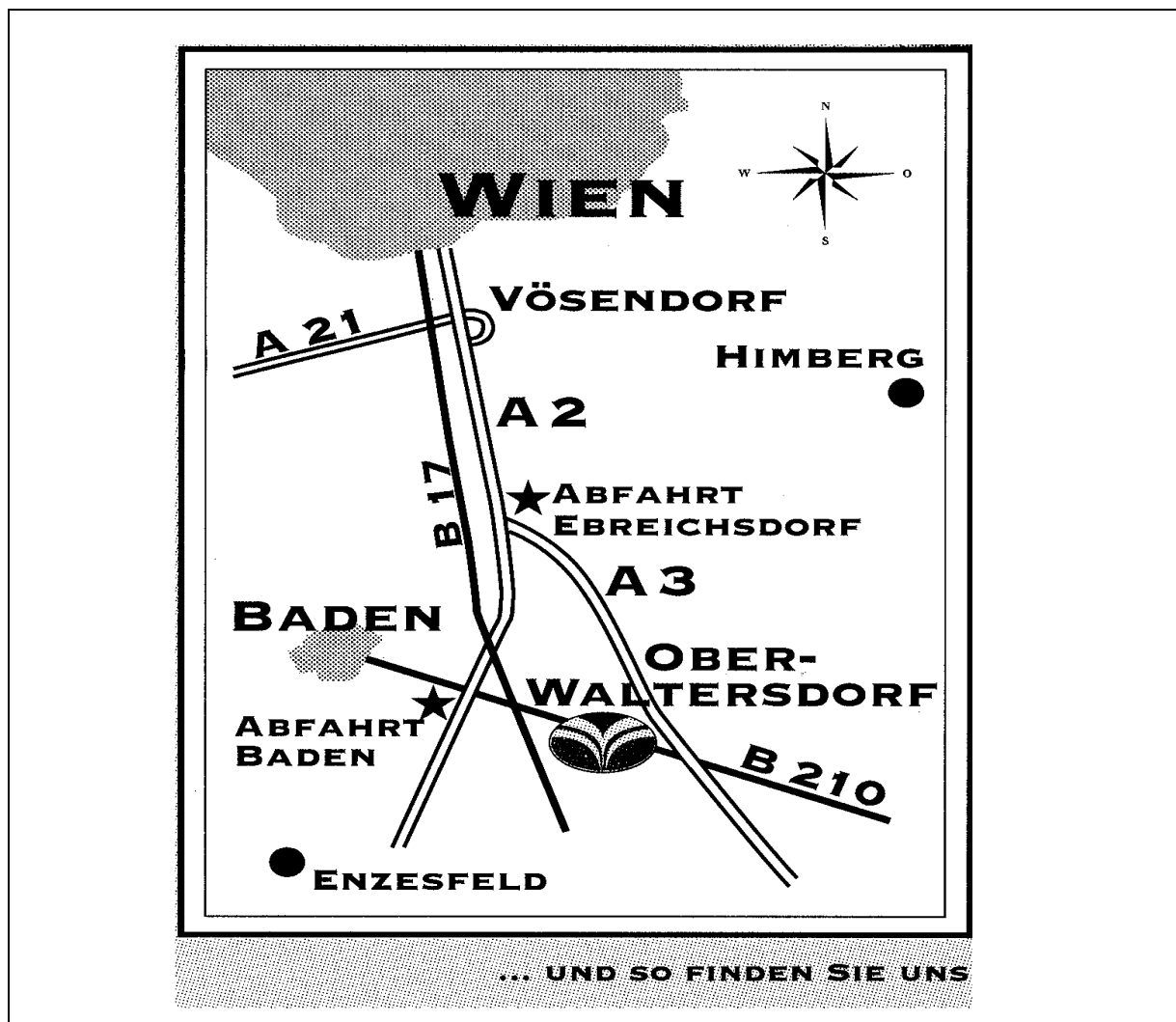


Abb. 7: Stadtplan – Wien und Umgebung³⁵

6.1 Verkehrsanbindung

Der Standort befindet sich an der Autobahngabel A2 und A3 und an der Bundesstraße 210. Die Südautobahn ist in einer Entfernung von etwa 5 Autominuten gelegen, über die das Zentrum von Wien in etwa 30 Minuten erreichbar ist. Eine Kundenbefragung ergab, daß etwa 70 % der Befragten die Anlage als gut erreichbar befanden, obwohl allseits bekannt ist, daß die Verkehrsstaus auf der Südautobahn

im Bereich Baden - Wien immer mehr zunehmen.³⁶ Über die A3 die sogenannte Burgenlandautobahn ist Eisenstadt in ca. 15 Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel betreffend gibt es Autobusverbindungen für die Strecke Baden - Wiener Neustadt oder Eisenstadt, die auf die Stoßzeiten ausgerichtet sind. Die Busse fahren größtenteils zwischen 6.00 und 10.00 Uhr sowie 3.00 und 7.00 Uhr, aber ein notwendiges Transportmittel darstellen, um einen weiteren Anschluß zu gewährleisten. Dies betrifft vor allem Pendler und Schulkinder. In Oberwaltersdorf selbst existiert zwar ein Bahnhof, die Züge jedoch verkehren täglich siebenmal mit folgenden Abfahrtszeiten (hier liegt Oberwaltersdorf an der Strecke Wiener Südbahnhof - Aspang):³⁷

5.00	6.14	7.36	13.12	15.36	17.12	18.37
------	------	------	-------	-------	-------	-------

6.2 Infrastruktur

Fontana-Bewohner mit Zweitwohnsitz und solche mit Erstwohnsitz, für welche die Geschäfte auf dem Heimweg liegen, erledigen ihre Lebensmitteleinkäufe meist in Wien, Baden oder der Shopping City Süd. Vor Ort erfolgt meist nur noch die Restversorgung.


Es gibt 44 Gewerbebetriebe vor Ort. Darunter befinden sich zum Beispiel ein BILLA, ein ADEG, ein Bäcker, ein Blumengeschäft, ein Delikatessengeschäft, diverse Handwerker, einige Restaurants und auch ein Vermögensverwalter. Ebenfalls gibt es 20 Bauern oder Weinbauern mit entsprechenden Heurigen und einen Bahnhof.

Besonders frequentiert werden der BILLA, die Restaurants, der Bäcker, das Postamt, die Banken, die Tankstelle und vor allem die Heurigen. Besonders das Blumengeschäft ist als stilvoll sehr beliebt. Jedoch wird von den Kunden noch ein

³⁵ Vgl. Marktgemeinde Oberwaltersdorf, Aktueller Ortsplan

³⁶ Vgl. Befragung der Hauseigentümer (Bertolini)

³⁷ Vgl. Zugfahrplan in Oberwaltersdorf



Papierfachgeschäft, eine Drogerie, eine Schneiderei, und Putzerei als notwendig empfunden.

Auch Dienstleister sind jede Menge vorzufinden, wie z. B. einen praktischen Arzt, eine römisch-katholische Pfarrkirche, zwei Pfarrkindergärten, die Oskar Helmer Volks-, Haupt- und Sonderschule, eine Freiwillige Feuerwehr.

Die meisten Kinder der Fontana-Bewohner gehen in einen der örtlichen Pfarrkindergärten und einige wenige in die lokale Schule. Viele der zukünftigen Kunden planen auch ihre Kinder in Oberwaltersdorf in den Kindergarten zu geben, jedoch im Bezug auf die Schule sind sie sich noch nicht sicher.³⁸

Das Ortsbild von Oberwaltersdorf hat sich in der letzten Zeit, was die Infrastruktur betrifft sehr geändert. Früher war es eine kleine Ortschaft an der Straße, jetzt ist sie eine große Ortschaft mit einer guten und ausreichenden Infrastruktur. Diese wird auch durch die Nähe zu Baden und der SCS ergänzt und aufgewertet.

Wie oben beschrieben, kann man erkennen, daß Oberwaltersdorf einiges zu bieten hat, jedoch nicht eine Großstadt wie Wien ersetzen kann. Der erste Schritt zur Unabhängigkeit stellt die Kurstadt Baden dar, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen wie z.B. das Casino Baden oder das Stadttheater.

Den zweiten Schritt könne das in naher Zukunft im benachbarten Ebreichsdorf geplante Projekt darstellen. Es handelt sich dabei um einen Freizeit und Erlebnispark der Superlative, ebenfalls von Magna geplant, der unter anderem die umstrittene Weltkugel beinhalten soll.³⁹

³⁸ Vgl. Befragung der Hauseigentümer (Bertolini)

³⁹ Vgl. World of Wonder, 5/1998

7 ASPEKTE DER GEMEINDE

Sowohl die Bürgermeisterin als auch Mitarbeiter des Gemeindeamt lassen nichts negatives auf Fontana kommen. Alles sei positiv. Es gäbe keine Nachteile. Im Gegenteil, die gesamte Region sei aufgewertet worden.⁴⁰

Es hätten einen Aufschwung für die Gemeinde gegeben. Arbeitsplätze wurden geschaffen und erhalten. (Hierzu bemerkte Frau Petri vom Verkauf im Fontana-Projekt, daß die Blumenverkäuferin ihr gegenüber bemerkt hätte, daß sie hätte schließen müssen, wenn nicht gebaut worden wäre. - Heute geht es dem Blumengeschäft besser denn je. Es ist sehr beliebt bei den Fontana-Bewohnern.) Die Kaufkraft der Bewohner im Fontana macht sich also positiv bemerkbar.

Die Europazentrale der Magna beschäftigt, wie bereits erwähnt, etwa 150 bis 200 Arbeitsplätze. Davon profitiert die Gemeinde via der Kommunalsteuer. Für den Restaurantbetrieb muß Getränkesteuer abgeführt werden. Diese steuerlichen Vorteile überwiegen bei weitem irgendwelche anderen Vorteile, die sich aus der Aufteilung von Erst- und Zweitwohnsitzen im Projekt Fontana ergeben würden.


Die Umgebung hat sich eindeutig verbessert. Was einmal blanke Äcker waren, ist heute begrünt und mit Bäumchen bepflanzt (allerdings auch zu einer Art Schutzwall aufgeschoben, Bemerkung der Autoren).

Auch der niederösterreichische Landesrat Ernest Grabmann, zuständig für Wirtschaft und Tourismus, ist von dem Projekt Fontana und Frank Stronachs Engagement angetan. Er rechnet ebenfalls mit einer Belebung der Region und erwartet touristische Publicity.⁴¹

Spricht man mit den Mitarbeitern von Magna ist man auch vice versa im besten Einvernehmen. Es wird auf gemeinsame Projekte zwischen Magna und der Gemeinde Oberwaltersdorf verwiesen wie zum Beispiel den Europabrunnen, einen Spielplatz sowie diverse Verkehrsverbindungen.

⁴⁰ Vgl. Interview mit Hrn Fischer am 20.11.1998

⁴¹ Vgl. Trend 6/1997, S 89



Zur Eröffnung der Anlage gab es einen Tag der offenen Tür für die Bewohner der Marktgemeinde, so daß ihnen die Gelegenheit geboten wurde, ihre Neugierde zu befriedigen und sich mit der Anlage vertraut zu machen.

7.1 Erwartungen der Einwohner von Oberwaltersdorf

Nach der quasi offiziellen Meinung wenden wir uns nun den Dorfbewohnern im allgemeinen zu. Auch sie knüpften und knüpfen eine Vielzahl von Erwartungen an das Fontana- Projekt. Da wären, zum Beispiel:

- Verbesserung der Arbeitsmarktsituation in Oberwaltersdorf z.B. in der Gastronomie
- Bereitstellung von Produkten und Dienstleistungen, welche die allgemeine Lebensqualität erhöhen
- Entwicklung günstiger Verkehrsanbindungen
- Verbesserung der Infrastruktur
- Gewerbetreibende rechnen mit einem zusätzlichen Geschäftsaufkommen
- Bereicherung des lokalen Freizeitangebots
- Erwartung den Tennisplatz (gibt keinen in Oberwaltersdorf selbst) und das Restaurant in der Anlage zu nutzen (Verbesserung des kulinarischen Angebots)
- Tennishalle für Veranstaltungen

Die meisten dieser Erwartungen wurden, wie im oberen Textteil bereits angedeutet, erfüllt. So wurde, zum Beispiel, heuer der jährliche Feuerwehrball der Freiwilligen Feuerwehr in der Tennishalle des Fontana abgehalten.

Generell ist festzuhalten, daß von Beginn an die Bewohner von Oberwaltersdorf dem Projekt Fontana sehr positiv gegenüberstanden. Sie wurden von Beginn an von Stronach selbst, im Schloß Oberwaltersdorf informiert, und konnten mögliche Einwände darbringen.⁴²

⁴² Vgl. Interview mit BM Ing. Breitfuß am 20.11.1998



Die Einwohner rechnen damit, daß die Arbeitsmarktsituation in Oberwaltersdorf durch das Projekt Fontana etwa in der Gastronomie verbessert wird. Zusätzlich erwarten sich die Ortsansässigen, daß die Existenz der Anlage die Bereitstellung von Produkten und Dienstleistungen, die die allgemeine Lebensqualität erhöhen, fördert und die Entwicklung günstigerer Verkehrsanbindungen und eine verbesserten Infrastruktur beschleunigt. Gewerbetreibende des Ortes und der Region, rechnen mit einem zusätzlichen Geschäftsaufkommen.⁴³

Die Einwohner von Oberwaltersdorf erwarten eine Bereicherung des lokalen Freizeitangebotes. Da der Tennisplatz in der Anlage der einzige von Oberwaltersdorf ist, planen die Bewohner, diesen zu benutzen.

Bereits zum heutigen Datum haben sich positive Auswirkungen bei den umliegenden Handwerksbetrieben abgezeichnet, da diese von der Bauaufsicht, Project GmbH eingesetzt wurden und werden.⁴⁴

8 PROBLEMBEREICHE

8.1 Integration in die Gemeinde Oberwaltersdorf

Als eine der wichtigeren Erwartungen des Projektes Fontana, die das Management bei seinen Kunden vermutet, könnte man möglicherweise formulieren: "Einbindung in die Gesellschaft und enger sozialer Kontakt mit den Nachbarn".

Es erscheint jedoch eines genaueren Blickes würdig, inwieweit sich diese Erwartung auf die Beziehungen der Fontana-Bewohner untereinander oder auf die Beziehung zwischen Fontana-Bewohnern und Dorfbewohnern erstreckt.

⁴³ Befragung der Ortsansässigen (Bertolini)

⁴⁴ Vgl. Interview mit DI Dr. Bisteghi am 2.11.1998



So sagte Alexander Maculan in einem Interview über das Projekt Fontana im Jahre 1997, "Diese Siedlung muß man als Produkt sehen, das eine gewisse Schicht ansprechen soll."⁴⁵ Wie gehen also auch , zum Beispiel die Dorfbewohner mit dem Luxus der Fontana-Bewohner um?

Offensichtlich ist die Beziehung zu den Dorfbewohner für Fontana-Bewohner mit Erstwohnsitz in der Anlage wichtiger, da sie nicht nur die Sommer dort verbringen, wie die meisten Bewohner der Zweitwohnsitze. Am wichtigsten ist ein gesunder Kontakt aber unbestritten für Fontana-Bewohner mit Erstwohnsitz und Kindern. Sobald ihre Kinder entweder einen der Pfarrkindergärten oder die Schule in Oberwaltersdorf besuchen, wünschen sie sich eine einvernehmliche Beziehung zu den Ortsansässigen und wollen nicht "die Gspritzten vom Fontana" oder "die Fontanakinder" genannt werden. Diese abfälligen Bemerkungen über die Bewohner des Projektes sind bei Teilen der Gemeindebevölkerung in Gebrauch. Sie zeigen, daß mit der gegenseitigen Anerkennung durchaus nicht alles zum Besten steht.


So haben mehr als die Hälfte (61%) der Bewohner des Fontana keinerlei Kontakt zur einheimischen Bevölkerung. Etwas mehr als ein Viertel haben sehr gute Erfahrungen (26,8%) und 12,2% gute Erfahrungen im Umgang mit der Dorfbewölkerung gemacht.⁴⁶

Im Interview mit der Geschäftsführung der Liegenschaftsverwaltung hieß es, daß Resort Fontana stelle für die Ortsansässigen ein Kuriosum im positiven Sinne des Wortes dar. Die Leute seien neugierig auf die fremde Welt des Fontana.⁴⁷ Dies erscheint uns jedoch eine Herunterspielung des Sachverhaltes.

⁴⁵ Vgl. Trend 6/1997; S 89

⁴⁶ Vgl. Befragung der Hauseigentümer (Bertolini)

⁴⁷ Vgl. Interview mit BM Ing. Breitfuß am 20.11.1998



Die Gesamtmeinung der Bewohner der Gemeinde Oberwaltersdorf über die Bewohner des Fontana und das Projekt selbst ist geteilt. Die Sichtweisen schwanken zwischen der Einschätzung des Projektes als ein Gewinn und eine Aufwertung ihres Ortes, Skepsis gegenüber dem Projekt mit seiner fremden Welt, mit der man kaum etwas anfangen kann, und manche Ortsansässige wollen mit den "Gspritzen" aus dem Fontana ganz offen nichts zu tun haben. Die jeweilige Sichtweise ist sicherlich von der Ehrlichkeit des Einschätzenden sich selbst gegenüber abhängig. Auch kann es sein, daß für manche Ortsansässige das Fontana-Projekt wie eine Art Schaufenster wirkt. Du kannst sehen, aber nicht anfassen oder dabeisein.

8.2 Problem der Fremdenzimmer

Beim Gespräch mit Herrn Ing. Fischer vom Gemeindeamt wurde erwähnt, daß nach der Raumordnung designierte Grünkeile das Zusammenwachsen von Ortschaften verhindern sollen. Dies erklärt zum größten Teil, warum es in Oberwaltersdorf noch kein größeres Hotel gibt.⁴⁸

Fremdenzimmer sind auch im Projekt Fontana nicht geplant, wären jedoch notwendig, für Mitarbeiter und Gäste von Magna, Teilnehmer an Golfturnieren oder anderen Veranstaltungen oder nicht ortsansässige Mitglieder im Golfclub, die derzeit nach Baden oder Wien ausweichen müssen.⁴⁹

Der oben erwähnte Themenpark in Ebreichsdorf soll ebenfalls eine Hotelanlage beinhalten, die ein großes Problem von der Magna Europazentrale lösen würde.⁵⁰

Probleme mit den Fremdenzimmern traten schon in der ersten Bauphase auf, da die Bauarbeiter und Handwerker keine Unterkünfte hatten. Eine Lösung wurde dadurch

⁴⁸ Vgl. Interview mit Hrn. Fischer am 20.11.1998

⁴⁹ Vgl. Interview mit BM Ing. Breitfuß am 20.11.1998

erzielt, daß Containersiedlungen errichtet wurden. Nach der Fertigstellung der Europazentrale verschärfte sich dieses Problem konnte aber vorübergehend abgeschwächt werden, indem Stronach seinen Mitarbeitern eine Wohnmöglichkeit im Schloß Oberwaltersdorf anbot. Da es sich dabei nicht um einen langfristigen Lösungsansatz handelt, wäre die Errichtung von einer Hotelanlage durchaus profitabel.⁵¹

8.3 Konflikt zwischen Fontana-Einwohnern und Magna

Das Gesamtprojekt Fontana wurde nach amerikanischem Vorbild erbaut mit besonderem Augenmerk in Hinsicht auf Sauberkeit, Gliederung, Architektur. Allerdings wollte man von Anfang an die Entstehung einer Art von Ghettocharakter vermeiden, indem man die Anlage öffentlich zugänglich läßt und niemandem den Eintritt verwehrt.

Allerdings sind aufgrund der Publicity über die Anlage touristische Aktivitäten entstanden, die einen "Ausflugscharakter"⁵² hatten. Im Sommer haben Touristen teilweise versucht, die Fontana-Bewohner durchs Fenster zu fotografieren und zu filmen. Dies wurde verständlicherweise als störend empfunden. So gibt es aber zum Beispiel auch Befürchtungen über die Sicherheit des Projektes im Winter im allgemeinen, da die Bewohner mit Zweitwohnsitz nur im Sommer in der Anlage weilen. Während unseres Besuches Anfang November an einem zugegebenermaßen recht kalten Tag sahen wir außer Bauarbeitern und einem gelegentlichen Auto keine Menschenseele.

Das Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnsitzen könnte sich in Zukunft noch weiter gegen letztere verschieben. Denn mittlerweile erhält der Verkauf ja immer mehr Anfragen aus dem Ausland, insbesondere Deutschland.

Derzeitig hat Niederösterreich allerdings noch eine Zweitwohnsitzbeschränkung. Doch es steht zu erwarten, daß durch das EU-Recht Interessenten aller EU-Länder

⁵⁰ Vgl. World of Wonder, 5/1998

⁵¹ Vgl. Interview mit BM Ing. Breitfuß am 20.11.1998

⁵² Vgl. Interview mit Frau Petri am 19.11.1998

bald österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt werden, so daß verstärkt ausländische Kunden in Zukunft erwartet werden.

So wird vielseitig angemerkt, daß eine Möglichkeit gefunden werden sollte, um die Anlage nicht für jedermann zugänglich zu machen. Im Klartext, einige Fontana-Bewohner erwarten einen Schranken, wie es in ähnlichen Resorts in den Vereinigten Staaten durchaus üblich ist, oder den Einsatz einer Sicherheitsfirma, die Streife geht oder den Eingang bewacht. Dies würde die Exklusivität des Projektes Fontana wahren, allerdings müßte die Magna dazu die Straßen von der Gemeinde kaufen. Im Interview mit der Geschäftsleitung der Liegenschaftsverwaltung wurde diese Möglichkeit nicht in Erwägung gezogen, da von Anfang an die Vorgabe des öffentlichen Zuganges geplant war und Frank Stronach nicht die Absicht hat, dies zu ändern..⁵³

So bräuchte es für die Zukunft auf der einen Seite eine positive Imageförderung der Fontana-Bewohner gegenüber den Dorfbewohnern. Möglicherweise seitens Magnas durch Veranstaltungen, an denen Vertreter beider seiten teilnehmen. So könnte mögliches Mißtrauen, aufgrund des Luxus und möglicher Exklusivität, abgebaut werden.

Sicherheitsbedenken müßten gegenüber den negativen Folgen für den Eingliederungsprozeß sehr genau durchdacht werden. Der Charakter einer vollkommen in sich geschlossenen Anlage, das heißt einer nur für Besitzer, Mitglieder, Mitarbeiter oder geladener Gäste zugänglichen, wird sich unmöglich durchsetzen lassen. Und scheint seitens Magnas auch nicht geplant zu sein.⁵⁴

⁵³ Vgl. Interview mit BM Ing. Breitfuß am 20.11.1998

⁵⁴ vgl. Interview mit BM Ing. Breitfuß am 20.11.1998



LITERATURLISTE

Bertolini, Ch.: Möglichkeiten zur Steigerung der Kundenzufriedenheit durch Qualitätsmanagement am Beispiel des Wohn- und Freizeitparks Fontana, Oberwaltersdorf. Diplomarbeit, Wien: Modul 1998

Brickner, I.: Glasnost auf grünem Rasen, in: Der Standard, vom 31/05/98, S. 45

Dengg, I.: Ich habe nur Kritiker um mich, in: Der Trend, Ausgabe 8, 1998, S. 68 ff.

Fontana- Und MAGNA air Bordmagazin, 1. Ausgabe, Magna-Liegenschaftsverwaltung GmbH (Hrsg.), Oberwaltersdorf 9/1998

Magna-Liegenschaftsverwaltung GmbH, diverses Werbematerial: 1998

Ohne Verfasser: Fontana. Kalkulierte Äktschn, in: Domizil, Ausgabe 2, 1997, S 54 – 59

Ohne Verfasser: Offen für alle, in: Golfrevue, Ausgabe 6, 1997, S. 36

Vallaza B.: Florida bei Wien, in: Der Trend, Ausgabe 6, 1997, S. 88 - 90



INTERVIEWPARTNER

DI Dr. Stefan Bisteghi, von Project (Bauaufsicht)

Parkstraße 4c, A-2522 Oberwaltersdorf

2. November 1998, 18:00 – 20:00 Uhr

Fr. Margit Petri, von Magna Liegenschaftsverwaltung-GmbH (Leiterin

Liegenschaftsverkauf)

Magna-Straße 1, A-2522 Oberwaltersdorf

19. November 1998, 11:00 – 12:30 Uhr

Hr. Fischer, von Gemeinde Oberwaltersdorf (Stellvertreter)

Badnerstraße 24, A-2522 Oberwaltersdorf

20. November 1998, 10:00 – 11:30 Uhr

Hr. BM Ing. Wolfgang Breitfuß, von Magna (Geschäftsführer)

Magna-Straße 1, A-2522 Oberwaltersdorf

20. November 1998, 11:30 – 13:00 Uhr