

Next Gastein

Hotelimmobilieneentwicklung

THEMENBEREICH | BASISDIENSTLEISTUNGEN, LEADER, GEMEINDEN
 UNTERGLIEDERUNG | WERTSCHÖPFUNG | TOURISMUS | LEADER | LEERSTAND
 PROJEKTREGION | SALZBURG
 LE-PERIODE | LE 14-20
 PROJEKTLAUFZEIT | 01.04.2019-31.03.2021 (GEPLANTES PROJEKTENDE)
 PROJEKTKOSTEN GESAMT | 72.511,53€
 FÖRDERSUMME AUS LE 14-20 | 47.132,49€
 MASSNAHME | FÖRDERUNG ZUR LOKALEN ENTWICKLUNG (CLLD)
 TEILMASSNAHME | 19.2. FÖRDERUNG FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DER VORHABEN IM
 RAHMEN DER VON DER ÖRTLICHEN BEVÖLKERUNG BETRIEBENEN STRATEGIE FÜR
 LOKALE ENTWICKLUNG
 VORHABENSART | 19.2.1. UMSETZUNG DER LOKALEN ENTWICKLUNGSSTRATEGIE
 PROJEKTTRÄGER | GASTEINERTAL TOURISMUS GMBH

KURZBESCHREIBUNG

Hotelimmobilieneentwicklung als strategische Maßnahme zur Investitionsförderung für neue Investoren und bestehende Projekte sowie zur regionalen Entwicklung des gesamten Gasteinertals.

Passieren soll dies durch

- die Initiierung von örtlichen Strategiegruppen in Bad Gastein, Bad Hofgastein und Dorfgastein,
- durch externe Beratung und
- durch die Koordinierung, Prozesssteuerung und Ausführung durch Personen vor Ort - Projektleitung

AUSGANGSSITUATION

Eine Betrachtung der Tourismusstatistiken zeigt, dass die Stagnation in Gastein gegenüber boomenden Regionen sehr stark mit dem Thema „fehlende Investitionen“ und dem „Leerstand“ zusammenhängt. Auch für Investitionen bestehender Betriebe braucht es ein positives Umfeld, klare Positionierungen sowie optimierte Strukturen.

Grund für die Projektidee:

- Stagnation in den Nächtigungszahlen seit Jahren im gesamten Gasteinertal
- Zahlreiche leerstehende Hotelgebäude
- Abwanderung der Bevölkerung
- Aktuelle Investitionen (Straubingerplatz, Schlossalm NEU, Thermalwassersee) sorgen für Aufbruchstimmung – es braucht für zukünftige Investitionen eine Positionierung und eine professionelle Ansprache und Betreuung der Investoren
- Dringende Steigerung der regionalen Wertschöpfung ist notwendig
- Vorbeugung der Fremdbestimmung durch Investoren - eine gezielte regionale Entwicklung wird angestrebt
- Zahlreiche bestehende Betriebe haben auch Re-Positionierungs-, Qualitätsverbesserungs- bzw. Strukturanpassungsthemen zur Steigerung ihrer Wettbewerbsfähigkeit in Angriff genommen.

- Dem „Betriebesterben“ sowie dem „Generationenproblem durch Übergabeschwierigkeiten“ sollte vorgebeugt werden.
- Ankurbeln der regionalen Wirtschaft
- Fehlende Anlaufstelle für Hotelimmobilienfragen
- Langfristige regionale Kompetenz schaffen für Hotelimmobilienentwicklung

ZIELE UND ZIELGRUPPEN

- Liegenschaftseigentümer - Akquise und Betreuung von Investoren und Betreibern sowie Aufbereitung der Unterlagen für die Liegenschaften
- Unterstützung für Gemeinden (Raumplanung, Bebauungsplanung etc.) und Tourismusverbände
- Bestehende Betriebe (Qualitätsverbesserung, Erhöhung der regionalen Investitionen, Wertschöpfungsimpulse durch qualitativ hochwertiges Umfeld)
- Bewohner von Gastein: Schaffung von Arbeitsplätzen und Erhöhung der Lebensqualität und damit der Abwanderung entgegen zu wirken
- Schaffung von Know How in der gesamten Region Gasteinertal
- Anlaufstelle für Hotelimmobilienthemen in der Region als Kompetenzplattform
- Gasteiner Investoren . d.h. Erhöhung des Wertschöpfungsimpuls – und Stärkung des regionalen Vermögens

PROJEKTUMSETZUNG UND MASSNAHMEN

Phase 1: Bestandserhebung:

- Erhebung verfügbarer Liegenschaften und wesentliche Eckdaten sowie
- Erhebung Hotels mit Entwicklungspotentialen (freiwillig)
- Erhebung von Betriebsgröße, bisherige Positionierung, Öffnungstage, Bewertung in den Portalen;
- Erhebung der Gebäude (Altersstruktur); Lage, Größe; veröffentlichte Widmungen und Bebauungspläne
- Abgleichen der Hotels und Grundstücke für mögliche Erweiterungen
- Hotelimmobilie - kategorisiert nach Betriebsgröße und Zielgruppe
- Potential der Bestandsimmobilie auf Expansion/Renovierung prüfen
- Ermittlung der stillgelegten Immobilien
- Ermittlung der notwendigen zusätzlichen Infrastruktur für die Expansion, Renovierung und Erweiterungen
- von Hotelimmobilien (z. B. Parkraum, Erschließungsflächen / Erschließungswege, Mitarbeiterwohnraum)
- Kontaktstelle für Liegenschaftseigentümer und Hoteliers

Phase 2: Entwicklung einer Hotelimmobilienstrategie für Bestandsbetriebe und entwickelbare

- Liegenschaften inkl. Leerstand: Konzepte für alle 3 Orte
- Positionierung von Hotels (Orientierung nach der talweiten Positionierung)
- Festlegung touristischer Erlebniszone
- Kapazitäten der Hotel-Standorte/Verfügbarkeit; Volumina;
- Konzepte für Hotel-Wertsteigerungen durch z.B. Investitionen/ /Expansionen/Spezialisierungen
- Rückbau/Kooperationen/Vertrieboptimierung/ Qualitätsverbesserungen/ Kostenoptimierung ...
- Notwendige Maßnahmen Bebauungsgrundlagen, rechtliche Grundlagen, Finanzierung, etc.

Phase 3: Grundlegende Konzeption und Unterstützung der Gemeinden / Land bei

- Flächenwidmung, städtebauliche Gestaltung und den Bebauungsgrundlagen
- 2019 planen die Gemeinden Bad Gastein und Bad Hofgastein die Überarbeitung der Räumlichen Entwicklungskonzepte. In diesem Rahmen werden die Vorschläge der Hotelimmobilienstrategie geprüft, mit der Ortsplanung überarbeitet und in die Planung mitaufgenommen. Die Ressourcen für die Ortsplanung sind in der REK-Bearbeitung vorgesehen.



Gemeinde Bad Hofgastein

LINKS

[Gasteinertal Tourismus GmbH \(http://www.gastein.com\)](http://www.gastein.com)

[LEADER Lebens.Wert.Pongau \(http://leader.pongau.org/\)](http://leader.pongau.org/)