

## Projekt Almhüttendorf Lachtal

- Innovatives Projekt vorwiegend für Interessenten aus der Land- u. Forstwirtschaft;
- ein einheimischer Land- und Forstwirt ist bereit, knapp 2 ha Grund und Boden am Lachtal (mitten im Skigebiet) zu verkaufen;
- Interessenten kaufen davon einen rund 250 bis 400 m<sup>2</sup> großen Anteil und errichten eine Almhütte zum Zwecke der Vermietung an Sommer- und Wintergäste (keine Zweitwohnsitze!);
- ca. 40 Hütten mit jeweils bis zu 10 Betten können individuell unter Vorgabe bestimmter Standards (Baustil, Sauna,...) errichtet werden;
- jede Hütte inklusive parzellierte Grundfläche steht im jeweiligen Eigentum des Interessenten;
- es handelt sich um ein Regionsprojekt über die Bezirke Knittelfeld, Judenburg und Murau;
- die Aufbereitung wird derzeit von der Gemeinde und dem Tourismusverband Schönberg-Lachtal sowie den Lachtal-Seilbahnen gemeinsam mit dem Tourismusberater Kohl & Partner durchgeführt, unterstützt und gefördert von der FA 16A des Landes Steiermark;
- Behördengenehmigungen (Flächenwidmung, Aufschließung,...) sind bereits im Laufen;
- das Projekt ist im EU-Leader-Programm enthalten und soll auch im Rahmen der Förderung „Urlaub am Bauernhof“ unterstützt werden;
- es können bis zu 400 neue Betten entstehen, die Wertschöpfung für die gesamte Region bedeuten und jedem bäuerlichen Betrieb, der investiert, ein weiteres Standbein zur Absicherung der eigenen Existenz ermöglichen;
- Baubeginn ist vorgesehen mit Sommer 2010, der Abschluss des Gesamt-Projektes soll spätestens Ende 2012 erfolgen;
- die Projekt-Präsentation wird am 18. März 2010, 20.00 Uhr, im Gasthof „Moar im Dorf“ in 8831 Schönberg-Lachtal Nr. 9 stattfinden.

Schönberg-Lachtal, im März 2010

Die Projektbetreiber, eh.

### Kontakt & Info:

Bgm. Karl Sterner, Gemeinde Schönberg-Lachtal: +43 676/93 19 115

Johann Schmidhofer, Tourismusverband Schönberg-Lachtal: +43 664/22 34 714

Mag. Wolfgang Rappold, GF Lachtal-Seilbahnen: +43 676/43 380 27



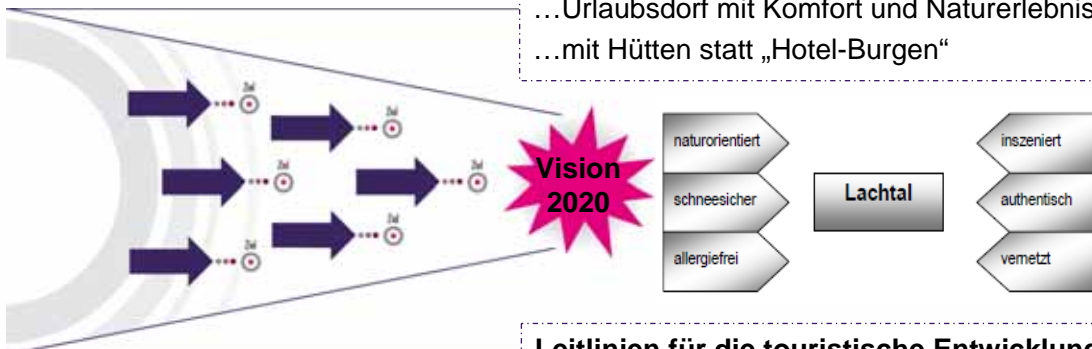
# „Almhüttendorf Lachtal“

18. März 2010

## Region Lachtal Vision 2020

### Vision Lachtal 2020

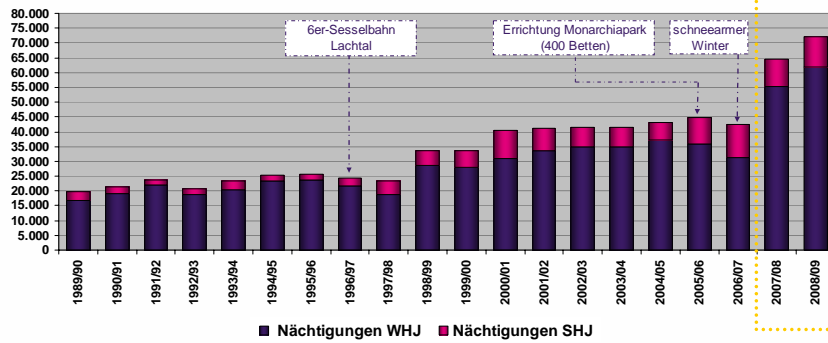
...ein kleines, feines & gemütliches Resort  
...unabhängig vom Tagesgast  
...„Der sanfte Schneeriese“  
...Urlaubsdorf mit Komfort und Naturerlebnis  
...mit Hütten statt „Hotel-Burgen“



### Leitlinien für die touristische Entwicklung

- Lachtal – das familienfreundliche Hochtal!
- Lachtal – das urige Hochtal für die Familie!
- Lachtal – mein uriges Versteck in den Bergen!
- Lachtal – meine urige Heimat in den Bergen!

## Entwicklungen - Lachtal Nächtigungen



### Investitionen 2008 - 2009

- Errichtung Schneeanlage inkl. Speichersee (107.000 m³)
- Überdachung Bergstation 6er-Sesselbahn
- Sanierung Lachtalhaus
- Errichtung Sportshop & Skiverleih
- Appartement-Anlage Sissipark (130 Betten)

### Aktuelle Nächtigungs- und Umsatzentwicklung

- Laufende Wintersaison äußerst positive Bilanz
- Prognose: **neuer Umsatz- und Nächtigungsspitzenwert**
- Trotz geringer Naturschneelage im heurigen Winter!
- Positive Entwicklung durch getätigte Investitionen

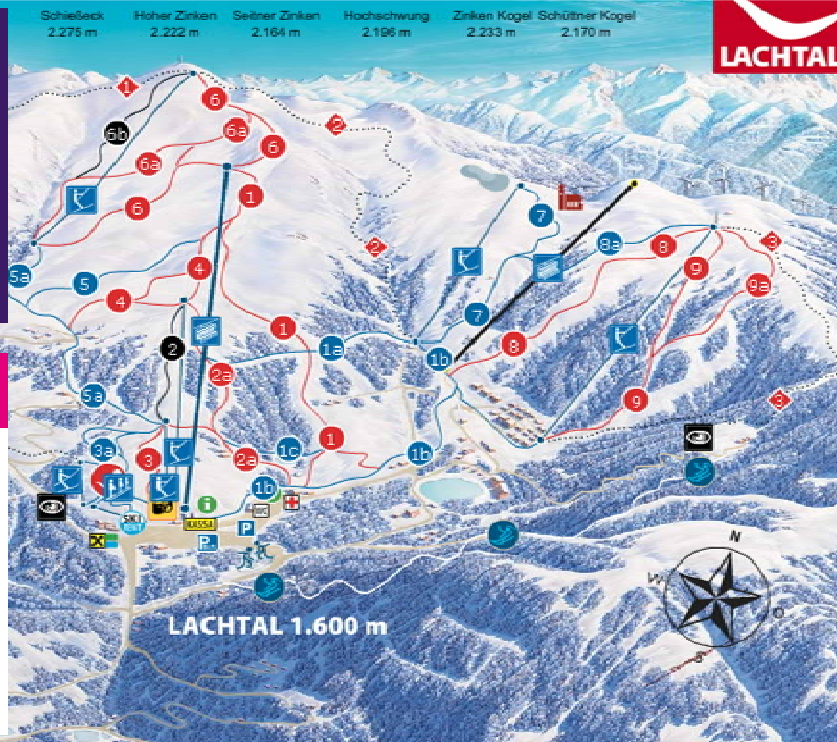
## Entwicklungen - Lachtal Skigebiet

### Facts Skigebiet LACHTAL:

- Eines der größten Skigebiete der Steiermark!
- 140 ha Skiareal
- Schneesicherheit durch modernste Beschneigungstechnik
- 36 Pisten-km
- 15 km Skirouten
- 7 Seilbahn- und Lifтанlagen
- 1 Zauberteppich

### Qualitäts offensive Lachtal 2010

- Detail-Projektierung und Sicherstellung der Gesamtfinanzierung von €7,0 Mio. durch „Bausteinaktion“ (€1,0 Mio.)
- Detailplanung für:
  - 6er-Sesselbahn „Schönberg-Schaukel“ und neue Piste Schönberg
  - Erneuerung Zinken-Schlepplift
  - Schlepplift Dietrichalm mit möglicher Gebietserweiterung und neuer Piste



## Warum ein Almhüttendorf am Lachtal?

### Trends und Marktumfeld - Almhüttendorf

- Almhüttendorf entspricht den Leitlinien und Visionen der Region
- Urlaub in der eigenen Hütte liegt im Trend
- Allgemein steigende Preissensibilität der Gäste
- Naturnaher, nachhaltiger Urlaub liegt im Trend
- Produkte mit Tradition und Geschichte werden nachgefragt
- Gesundheit als Konsumgut

*„Zeitgemäße Interpretation  
der regionalen Tradition und Werte!“*



# Der Standort für das Almhüttendorf



## Der Standort für das Almhüttendorf

### Standort-Stärken

- Großes verfügbares Areal
- Direkte Pistenanbindung und Nähe zur neuen Talstation
- Attraktive Hanglage
- Idyllisches Umfeld - Almcharakter (Teich, Wald, Wanderweg...)
- Abgeschieden und trotzdem gut erreichbar
- Höhenlage (1.650 bis 1.680 müM)

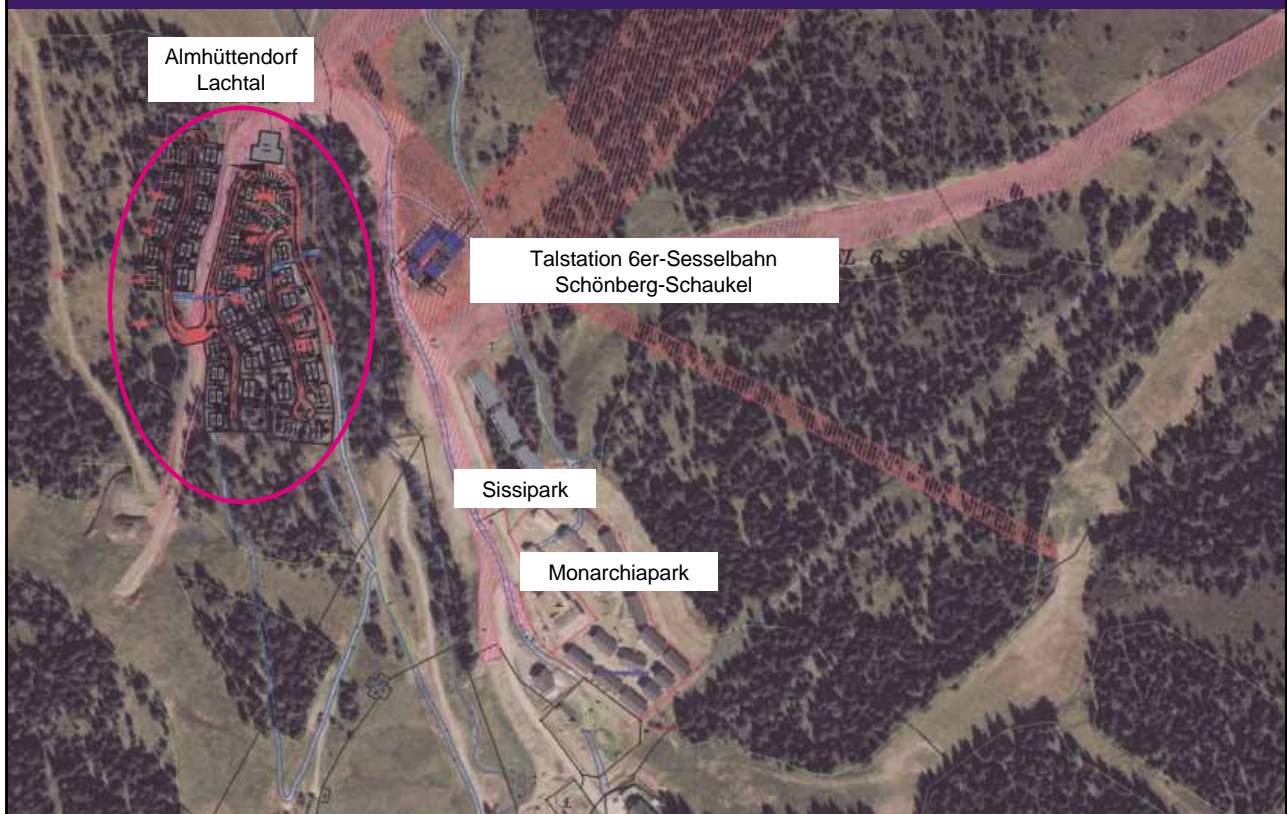
### Fakten – Almhüttendorf

- 1,8 ha großes Areal im Skigebiet
- Bis zu 40 Almhöfen möglich
- Bauparzellen zwischen 250-400 m<sup>2</sup>
- Widmung: Erholungsgebiet zur touristischen Nutzung
- Investoren sind Eigentümer von Grund & Almhütte



Quelle: Lachtal-Lifte u. Seilbahnen GmbH & Co KG/ Gemeinde Lachtal

## Der Standort für das Almhüttendorf



## Wie kann ein Almhüttendorf am Lachtal funktionieren?

### Kritische Erfolgsfaktoren

- Traditionelle Architektur und Bauweise
- „Gleicher“ Bau-Stil mit Gestaltungsfreiraum
- Einheitlicher Ausstattungs-Standard der Hütten
- Dorfcharakter wahren  
→ architektonisches Gesamtkonzept
- Inszenierung der Tradition und Hüttenromantik bzw. Thematisierung der Hütten nach regionalen Gegebenheiten & Schwerpunkten (von der Namensgebung bis zur Dekoration)
- Zentrale Anlaufstelle für die Gäste schaffen bzw. angebundenes gastronomisches Angebot
- Engagierte Eigentümer und Betreiber (ohne Absicht auf Zweitwohnsitz)
- Gemeinsamer & einheitlicher Marktauftritt (alle ziehen an einem Strang!)
- Abgestimmte Marketingaktivitäten
- Starke Vertriebspartner
- Fokus auch auf den Sommer (Infrastruktur & Angebot)
- Verstärkte Einbindung der landwirtschaftlichen Schwerpunkte
- Größenoptimierte Hütten (Trend zu kleineren Hütten)

## Was bedeutet eine Almhütte am Lachtal für Interessenten?

### Was kann das Almhüttendorf für Eigentümer bedeuten?

- Möglichkeit für Einheimische, Land- & Forstwirte
- Zusatz-Einkommen
- Partizipieren an der Wertsteigerung
- Zweckbindung - alle ziehen an einem Strang  
(kein Zweitwohnsitz)
- Erfolgsversprechende Vorgaben
- Kostenvorteil durch Eigenleistungen
- Kein Zweit-Wohnsitz

## Almhüttendorf Lachtal Das Konzept

von Einheimischen betrieben, deren  
Stärken und Angebotsmerkmale werden  
eingebracht

„Hüttenurlaub“  
ohne Komfort-Verzicht

Erwartungen eines  
„Hüttenurlaubs“ erfüllen

*Almhüttendorf Lachtal*

Urlaub in der eigenen, urigen und authentischen Almhütte  
im romantischen Hüttendorf an der Holzstraße

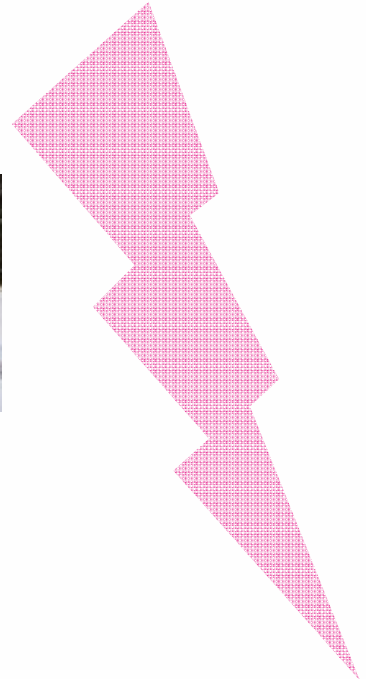
Tradition, Handwerk und Regionalität sind  
die Grundlage für die Architektur, das  
Erscheinungsbild und die Vermarktung

Individuelle Hütten &  
stimmiges Gesamtprodukt

## Almhüttendorf Lachtal Das Konzept

- Organisation und Betrieb:
  - Eigentümer betreibt Hütte selbst
  - Aufgaben teilweise über Partner
  - Gründung einer Eigentümer-Vereinigung
  - Kein
- Produkt und Dienstleistungsangebot:
  - Grundsätzlich Almhütten auf Selbstversorgerbasis
  - Ansprechpartner vor Ort (z.B. durch Gastronomie-Betreiber)
  - Neuer Gastronomiebetrieb beabsichtigt (Versorgung, „Almspielplatz“ ...)
- Marketing und Vertrieb:
  - Vermarktung durch den Eigentümer
  - Gemeinsamer Auftritt durch Eigentümer-Vereinigung, Tourismusverband Schönberg-Lachtal
  - Weitere Kooperationen mit starken Vertriebspartnern
  - Fachliche Betreuung und Vermarktung über Urlaub am Bauernhof

## Was soll vermieden werden?



## Wie sehen bestehende Hüttendörfer aus?



**STEINALMDORF**

[www.steinalmdorf.at](http://www.steinalmdorf.at)

**PRIESTEREGG**

[www.priesteregg.at](http://www.priesteregg.at)

**MOSERHOF**

[www.moserhof.net](http://www.moserhof.net)

## Wie sollen die Hütten am Lachtal aussehen?



Regionaler Baustil  
Altes Holz (zum Teil)  
Moderner Komfort



Quelle:



## Almhüttendorf Lachtal

### Der Standard: 2 Hüttentypen

#### HÜTTENTYP I / Kleine Hütte

- 4 – 6 (8) Personen
- 65 m<sup>2</sup> – 80 m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer (DZ + Zustellbett)
- Wohnküche:
  - Vollaustattete Küche
  - Esstisch mit 6 Sitzplätzen
  - Sofaecke mit Schwedenofen
- 1 Bad + separates WC + **kleine Sauna**
- Vorraum mit Ski-Ständer und Skischuhtrockner
- Terrasse und Grillplatz

#### HÜTTENTYP II / Große Hütte

- 6 – 8 (10) Personen
- 80 m<sup>2</sup> – 90 m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer (DZ + Zustellbett/Stockbett)
- Wohnküche:
  - Vollaustattete Küche
  - großer Esstisch für 8 Personen
  - Sofaecke mit Schwedenofen
- 2 Bäder + WC + **kleine Sauna**
- Vorraum mit Ski-Ständer und Skischuhtrockner
- Terrasse und Grillplatz

## Almhüttendorf Lachtal Die Standards

### Außenarchitektur

- „Almhütten-Charakter“ als wichtigstes Verkaufsargument
- Einbinden des regionalen Baustils (historische Höfe und Hütten aus der Region)
- Urige Bauweise und Holz als zentraler Baustoff (Lärche = Namensgeberin für das Lachtal)
- Einbinden von regionalem Handwerk (Schmiedeeisen, Schnitzereien usw.)



### Innenarchitektur

- Platzsparender Ausbau (z.B. Badezimmer mit integrierter Sauna)
- Funktionale Ausstattung mit alpinem Hüttencharme
- Einrichtung soll Tradition, Brauchtum und Handwerk der Region widerspiegeln
- Verwendung von Naturmaterialien (Leinen, Holz, Stein, Loden, Wolle usw.)



Quelle: [www.huettentraum.at](http://www.huettentraum.at)/[www.moserhof.net](http://www.moserhof.net)

## Investitionskosten (erste Schätzung)

Investitionskosten (geschätzt) Bandbreiten	Kleine Almhütte		Große Almhütte	
	von	bis	von	bis
Grundstücksgröße (von/bis)	250 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Kosten Grund, Aufschließung, Nebenkosten	€ 31 tsd.	€ 40 tsd.	€ 35 tsd.	€ 40 tsd.
Wohnfläche pro Hütte in m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Investitionskosten Hütte (Ansatz: € 1.400/m <sup>2</sup> )	€ 98 tsd.	€ 112 tsd.	€ 119 tsd.	€ 140 tsd.
<b>Investitionsvolumen gesamt</b>	<b>€ 129 tsd.</b>	<b>€ 152 tsd.</b>	<b>€ 154 tsd.</b>	<b>€ 180 tsd.</b>

„Grund, Aufschließung und Nebenkosten“ enthalten:

- Grundstückskosten
- anteilige Projektkosten
- Vermessung
- Kaufvertrag, Grunderwerbssteuer
- Kosten für Widmung
- Wegerrichtungskosten
- Oberflächenentwässerung
- Anschlusskosten Strom, Wasser, Kanal & Fernwärme
- Bauabgabe
- Kosten für die Projektbegleitung durch einen Architekten

Weitere Einsparungspotenziale  
durch Einbringen von  
Eigenleistungen der Land- und  
Forstwirte!

## Wirtschaftliche Potenziale

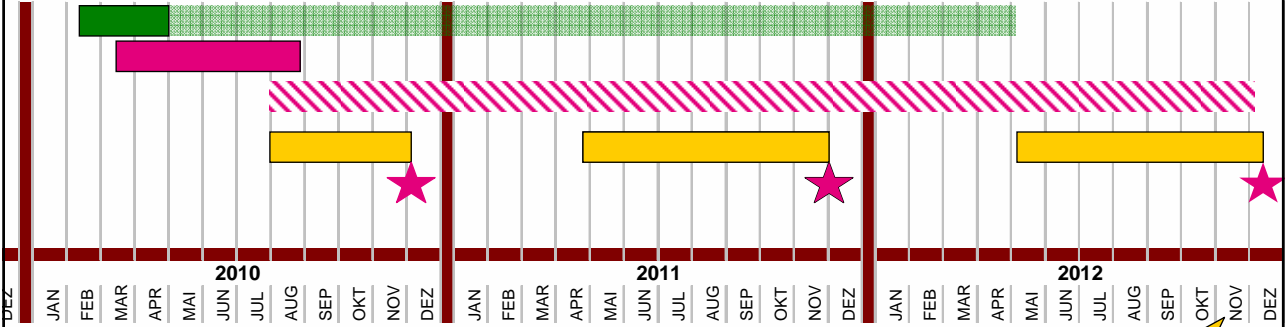
Auslastungs- & Preispotenzial	Kleine Almhütte		Große Almhütte	
	von	bis	von	bis
Preisniveau (brutto) Winter / Woche	€ 650,0	€ 1.050,0	€ 800,0	€ 1.200,0
Preisniveau (brutto) Sommer / Woche	€ 350,0	€ 560,0	€ 425,0	€ 635,0
Preis für Endreinigung	€ 45,0	€ 45,0	€ 60,0	€ 60,0
Auslastung in Wochen	18 Wochen	21 Wochen	18 Wochen	21 Wochen
entspr. Auslastung in %	35%	40%	35%	40%

Wirtschaftliches Potenzial in T€ (Bandbreite)	Kleine Almhütte		Große Almhütte	
	von	bis	von	bis
Umsatzpotenzial Vermietung (netto)	€ 11,5 tsd.	€ 14,0 tsd.	€ 12,5 tsd.	€ 15,5 tsd.
Umsatzpotenzial Endreinigung (netto)	€ 0,7 tsd.	€ 0,9 tsd.	€ 1,0 tsd.	€ 1,1 tsd.
<b>Umsatzpotenzial Gesamt</b>	<b>€ 12,2 tsd.</b>	<b>€ 14,9 tsd.</b>	<b>€ 13,5 tsd.</b>	<b>€ 16,6 tsd.</b>
<i>abzüglich Provisionen (15%)</i>	<i>-€ 1,8 tsd.</i>	<i>-€ 2,2 tsd.</i>	<i>-€ 2,0 tsd.</i>	<i>-€ 2,5 tsd.</i>
Vereinsbeitrag "Hüttendorf Lachtal"	€ 0,5 tsd.	€ 0,5 tsd.	€ 0,5 tsd.	€ 0,5 tsd.
Betriebssteuern	€ 0,4 tsd.	€ 0,4 tsd.	€ 0,4 tsd.	€ 0,4 tsd.
Verwaltung/Versicherung	€ 0,3 tsd.	€ 0,3 tsd.	€ 0,3 tsd.	€ 0,3 tsd.
Marketing/Beiträge	€ 0,2 tsd.	€ 0,2 tsd.	€ 0,2 tsd.	€ 0,2 tsd.
Instandhaltungen	€ 0,3 tsd.	€ 0,3 tsd.	€ 0,3 tsd.	€ 0,3 tsd.
Energiekosten (je nach Lösung)	€ 1,4 tsd.	€ 1,6 tsd.	€ 1,5 tsd.	€ 1,7 tsd.
Diverses (Verbrauchsmaterial, Betriebskosten)	€ 1,0 tsd.	€ 1,2 tsd.	€ 1,1 tsd.	€ 1,3 tsd.
<b>Ergebnis vor Abschreibung &amp; EK-Steuern</b>	<b>€ 6,3 tsd.</b>	<b>€ 8,1 tsd.</b>	<b>€ 7,2 tsd.</b>	<b>€ 9,4 tsd.</b>
<i>Ergebnis in %</i>	<i>51%</i>	<i>55%</i>	<i>53%</i>	<i>57%</i>
<b>Verzinsung Investition ohne Grund</b>	<b>5,3 %</b>	<b>6,0 %</b>	<b>5,0 %</b>	<b>5,6 %</b>

steuerliche Aspekte und Auswirkungen auf Ihre Landwirtschaft beachten!

LK bietet Beratung!

# Zeitplan Hüttendorf Lachtal



- Definition Konzept & Akquisition
- Planungsphase
- Pre-Opening-Phase (Marketing usw.)
- Bauphase
- Eröffnung

Der Bau der gesamten Anlage soll innerhalb von 3 Jahren abgeschlossen sein.

# Interesse?!

## Vorgehensweise im Anschluss:

- Interessenten geben heute Ihre Kontaktdaten bekannt
- Ansprechpartner:
  - **Herr Sterner** (Bürgermeister Schönberg-Lachtal)  
0676 / 9319115  
karl.sterner@stmk.gv.at
  - **Herr Schmidhofer** (Tourismusverband Schönberg-Lachtal)  
03587 / 203-0  
office@lachtal.at
  - **Herr Mag. Rappold** (Lachtal Seilbahnen)  
03587 / 203-0  
office@lachtal.at
- Präsentation in Kürze auf [www.lachtal.at](http://www.lachtal.at) als Download verfügbar



**Miteinander geht's!**



***„In einer echten  
Gemeinschaft wird aus vielen  
Ich ein Wir!“***

*Prof. Dr. Erwin Ringel*

***„Nach ihren Taten, nicht  
nach ihren Worten soll man  
die Freunde wägen!“***

*Titus Livius*