

# Machbarkeitsstudie Hotelprojekt St. Marienkirchen

**THEMENBEREICH** | BASISDIENSTLEISTUNGEN, LEADER, GEMEINDEN  
**UNTERGLIEDERUNG** | TOURISMUS | LEADER | GEMEINDEENTWICKLUNG | LEERSTAND  
**PROJEKTREGION** | OBERÖSTERREICH  
**LE-PERIODE** | LE 14-20  
**PROJEKTLAUFZEIT** | 11.11.2015-30.04.2016  
**PROJEKTKOSTEN GESAMT** | 6960,00 €  
**FÖRDERSUMME AUS LE 14-20** | 4176,00 €  
**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** | GEMEINDE ST. MARIENKIRCHEN AN DER POLSENZ

## KURZBESCHREIBUNG

Die Region in und um die Gemeinde St. Marienkirchen hat sich zum Ziel gesetzt, freizeittouristische Angebote zu entwickeln und auszubauen. Im Projekt wurde das touristische Standortpotential speziell für eine Hotelentwicklung in der Gemeinde St. Marienkirchen an der Polsenz bewertet. Diese Bewertung führte eine auf Tourismus- und Freizeitwirtschaft fokussierte Managementberatungsfirma durch. Das Standortpotential, die Markt- und Wettbewerbssituation wurde evaluiert und abgeschätzt, die Rahmenbedingungen für eine Hotelentwicklung in der Gemeinde aufgezeigt, so konnte die Gemeinde aufgrund der Studie Erkenntnisse über die hoteltouristische Entwicklung gewinnen.

## AUSGANGSSITUATION

Die Gemeinde St. Marienkirchen a.d. Polsenz mit rund 2.300 Einwohnern liegt im Bezirk Eferding. Gemeinsam mit der Gemeinde Scharthen beherbergt St. Marienkirchen a.d. Polsenz den überregional bekannten Naturpark Obst-Hügel-Land, der zugleich auch ein freizeittouristisches Aushängeschild der Region darstellt. Die Region hat sich zum Ziel gesetzt, freizeittouristische Angebote zu entwickeln und entsprechende buchbare Packages anzubieten. Fokus und Motivator ist die Landesausstellung Eferding-Peuerbach im Jahr 2022. Touristisch will man sich spätestens bis dahin professionalisieren.

Daneben befinden sich im Umkreis von St. Marienkirchen a.d. Polsenz unterschiedliche, teilweise ganzjährig nutzbare Ausflugsziele wie etwa das EurothermenResort Bad Schallerbach, der Zoo und Aquazoo Schmiding, der Donauradweg und Donausteig oder die Landeshauptstadt Linz. Vor dem Hintergrund dieser Ausgangslage sowie insbesondere der geplanten, zukünftigen touristischen Ausrichtung der Region ist es das Ziel der Gemeinde St. Marienkirchen a.d. Polsenz, zur Bewertung der Standortpotentiale für eine Hotelentwicklung / Entwicklung eines Beherbergungsbetriebes eine externe, neutrale touristische Standorteinschätzung in Auftrag zu geben.

Hierfür beabsichtigt ist die Zusammenarbeit mit einem hierauf spezialisierten

Beratungsunternehmen. Konkrete Ausgangslage neben den oben bereits erwähnten Rahmenbedingungen: Der bisher von der FAB genutzte „Polsenzhof“ ist derzeit im Eigentum eines Investors, der eine nachhaltig langfristige Nutzung anstrebt. Die Caritas für Menschen mit Behinderungen hat Interesse bekundet, einen Beherbergungsbetrieb/ein Hotel als Sozialprojekt zur Integration von Jugendlichen mit Beeinträchtigungen/schwer vermittelbaren Jugendlichen zu führen.

Das Know how dafür wurde in vielen bisher durchgeführten Einzelprojekten erworben, eine Kumulierung dieses Wissens in einem Projekt stellt alle notwendigen Erfordernisse für einen derartigen Betrieb zur Verfügung (house keeping, facility management, Service, Küche, usw.). Die Gemeinde hat Interesse, ein derartiges Projekt zu unterstützen, sofern die Sinnhaftigkeit und das Standortpotential positiv bewertet werden.

### ZIELE UND ZIELGRUPPEN

- Absicherung einer touristischen Entwicklung durch eine Machbarkeitsanalyse
- Aktive Suche eines potentiellen Betreibers für einen Beherbergungsbetrieb auf Basis der Ergebnisse der Machbarkeitsanalyse, z.B. Caritas für Menschen mit Behinderungen
- Einbindung regionaler Partner in die Entwicklung des neuen touristischen Angebotes (Verwendung regionaler Produkte, Beitrag zu Tourismuspackages, Bewerbung der regionalen Ausflugsziele, ...) Ansprechen neuer Zielgruppen im Naturpark Obst-Hügel-Land und Attraktivierung des Naturparks für Nächtigungsgäste (derzeit fast ausschließlich Tagesgäste)

Konkret soll das Vorprojekt folgende Fragestellungen bewerten:

- Einschätzung der Voraussetzungen und Rahmenbedingungen am Makro-Standort sowie Ableitung von Anforderungen an einen geeigneten Projekt-Mikrostandort (z.B. Polsenzhof)
- Beurteilung des grundsätzlichen Markt- und Themenpotentials eines Hotelprojekts ausgehend von einer Markt- und Wettbewerbsanalyse
- Zusammenfassende, kriterienorientierte Bewertung der Marktgemeinde St. Marienkirchen a.d. Polsenz für eine Hotelentwicklung
- Skizzierung der erforderlichen projektseitigen Rahmenbedingungen für eine Hotelrealisierung (Investitionskosten gemäß Baukennzahlen, Kapazitätsanforderungen, Zielgruppen- und Konzeptanforderungen) sowie erforderlicher standortseitiger Rahmenbedingungen (touristische Organisation, infrastrukturelle Voraussetzungen, ...)

### PROJEKTUMSETZUNG UND MASSNAHMEN

Eine externe Agentur wurde zur Erstellung einer Machbarkeitsanalyse beauftragt, die folgendes Leistungspaket umfasste:

- Evaluierung des Standortpotentials aus touristischer Sicht (Lage, Erreichbarkeit, Angebotsstrukturen, Infrastruktur,...)
- Evaluierung Markt- und Wettbewerbsstruktur (Marktpotential, Betriebsauslastung, Preisdurchsetzung bei direkten und indirekten Mitberbern

Obige Leistungsschritte wurden zusammengefasst bewertet und benotet und auch im Hinblick auf die Rahmenbedingungen einer Hotelentwicklung am regionalen Standort evaluiert.

### ERGEBNISSE UND WIRKUNGEN

Auf Basis der freizeittouristischen Standortvoraussetzungen ist von keinen ausreichenden Strukturen für die notwendige, ganzjährige Bewirtschaftung eines Hotelbetriebes auszugehen.

Demzufolge müsste ein künftiger Hotelbetrieb ein entsprechend zugkräftiges Eigenkonzept etablieren, welches in einem erheblichen Ausmaß standortunabhängige Nachfragen neu etabliert.

#### ERFAHRUNG

Aufgrund der Studienergebnisse ist aus Sicht der Gemeinde eine Fortsetzung bzw. Realisierung des Projektes mit erheblichen Wagnissen verbunden. Die Gemeinde konnte aufgrund der Studie Erkenntnisse über die hoteltouristische Entwicklung gewinnen.