

Alles, nur kein Glassturzressort

Porträt. Unternehmensberater und Projektentwickler Hans Steinbichler kehrt mit seinem aktuellen Projekt, dem Narzissendorf Zloam am Grundlsee, in seine ursprüngliche Heimat zurück.

VON MICHAEL KÖTTRITSCH

Die Tourismusbranche und die Hotellerie haben turbulente Monate hinter – und wohl auch vor – sich. Neuerliche Einschränkungen wegen der Pandemie und Personalengpässe sind nur zwei Themen, die Sorgen bereiten. Warum manche Hotels gut durch solche Phasen der Ungewissheit kommen und erst recht in „normalen“ Zeiten reüssieren und andere insolvent werden, hänge „immer mit der Betriebsführung zusammen. Oft liegt es am Marketing, selten an der Betriebsstruktur“, sagt Hans Steinbichler.

Der 62-Jährige hat sich schon in seiner Dissertation damit auseinandergesetzt, wo die Fallen für Hotelbetreiber liegen. Sie sollen bei dem Projekt, das er im Moment vorantreibt, jedenfalls umgangen werden. Unter seiner Führung entsteht am Grundlsee im Salzkammergut derzeit das Narzissendorf Zloam. Das Ensemble mit knapp 30 Ausseer Häusern, Wirtshaus und Freizeiteinrichtungen wird gerade fertiggestellt. Dahinter steckt ein „Buy to Let“-Modell. Die rustikalen Unterkünfte werden an private Investoren verkauft, die wiederum verpachten sie einer Betreiber-gesellschaft, die den Hotelbetrieb organisiert, und sind am Umsatz beteiligt. Die Eigentümer selbst können bis zu 30 Tage im Jahr in ihrem Haus wohnen, dürfen dort aber keinen Zweitwohnsitz begründen.

Holz, Fischerei, Musik

Was Steinbichler betont: Initiatorin des Projekts, das zumindest am Anfang von Kritik begleitet war, ist die Gemeinde. Sie sieht die Chance, den Bedarf an Gästebetten zu befriedigen. 180 soll es im Narzissendorf geben. Zuletzt habe man in der vom Tourismus abhängigen Gemeinde rund 500 Betten verloren, weil Privatzimmervermieter das Geschäft aufgegeben haben. Außerdem will die Gemeinde das Sport- und Freizeitangebot (Skilift, Reitanlage, Rodelbahn, Tennisplätze), das es dort jahrzehntelang gab, wieder beleben und mit dem touristischen Konzept „Holz, Fi-



Hans Steinbichler steht hinter dem Projekt Narzissendorf Zloam.

[Marcella Steinbichler]

scherei, Musik“ verknüpfen. „Mit einer Holzwerkstatt für die Kinder der Region, also weg von der rein digitalen Welt“, sagt Steinbichler, und mit einer Klangwerkstatt samt Unterrichts- und Veranstaltungsraum. Das mit der Fischerei erklärt sich rasch mit dem angrenzenden See.

„Uns war wichtig, dass es kein Glassturzressort wird, wo Gäste herauschauen und die Einheimischen hineinschauen“, sagt er. Dass das Projekt in dieser Form umgesetzt wird, ist wahrscheinlich

auch nur deswegen möglich, weil Steinbichler unweit des neuen Narzissendorfs aufgewachsen ist, im Hotel Die Wasnerin, einem Künstler- und Literatentreff früherer Jahre. Steinbichler, der das Hotel auch einige Jahre geführt hat, war allerdings viele Jahre außerhalb des Salzkammerguts tätig. Nach dem Wirtschaftsstudium in Innsbruck war er unter anderem als Projektmanager für eine Salzburger Spedition tätig, forschte und entwickelte Container für verderbliche Güter wie Fisch, Fleisch

oder Blumen. Am Anfang sei es ein Misserfolg gewesen („Wir wussten ja nicht, wie eine Mango zu verpacken ist auf dem Weg nach Europa“), doch dann hätten sich die Investitionen gelohnt. Er hatte sich einen Namen gemacht und wurde für Transport-, Logistik- und Agrarprojekte weltweit engagiert. Er prüfte Großprojekte im Tourismus, aber auch im Transport & Logistik- sowie im landwirtschaftlichen Bereich, beriet Start-ups, unterstützte in der Organisationsentwicklung und bei Restrukturierungen.

2007 benannte er sein Beratungsunternehmen in ICS – International Consulting um und fokussiert seither auf interdisziplinäre Projektentwicklung, Marktauftrittsanalysen, Energie-Contracting-Beratung und alternative Finanzierungen. Letzteres ist vor allem für Tourismusprojekte relevant: „Banken finanzieren keine touristischen Projekte auf der ‚grünen Wiese‘ mehr“, sagt er.

Drei klassische Fehler

Noch einmal zurück zu den Hotels. Sein Mentor, der langjährige Chef des Weissen Rössl am Wolfgangsee, Helmut Peter, hatte ihn schon vor Jahrzehnten vor den Fehlern der Branche gewarnt: erstens, keine Zeit mehr zum Nachdenken zu haben. Zweitens, keine Unternehmensnachfolge zu schaffen, weil die Kinder sehen, wie zeitintensiv das Geschäft ist. Und drittens, zu früh in den Familienbetrieb einzusteigen. „Zuerst fünf bis zehn Jahre in anderen Betrieben arbeiten.“ Und viel lernen.

ZUR PERSON

Hans Steinbichler (62) ist Managing Director jener Gesellschaft, die am Grundlsee das Narzissendorf Zloam entwickelt. Ein Chalet-Dorf, das nach dem „Buy to Let“-Prinzip errichtet wird. Die Freizeitanlagen, die zur Anlage gehören, sollen nicht nur den Gästen, sondern auch der lokalen Bevölkerung zur Verfügung stehen. Der promovierte Betriebswirt mit jahrelanger Erfahrung in der Logistikbranche betreibt auch das Beratungsunternehmen ICS Consulting.