

LETTER OF INTEND

Der Almdorf Bauträger GmbH und der Almgrund Besitz- und Verwaltungen GmbH, beide
Gewerbegebiet 191-192, 8862 Stadl an der Mur

In Kooperation mit der

Alps Residence Holidayservice GmbH, Kirchbergerstraße 60, 6370 Kitzbühel

an die

Marktgemeinde Hochneukirchen-Gschaidt, Hauptstraße 26, 2852 Hochneukirchen

Stadl an der Mur und Kitzbühel am 08.06.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Heissenberger,

mit dieser (vorerst auf 8 Monate) befristeten KAUFZUSAGE DURCH DIE ALMGRUND BESITZ- und VERWALTUNGS GMBH fassen wir gerne unsere konstruktiven Gespräche und Grundlagen bezüglich Ihrer Liegenschaften in Hochneukirchen wunschgemäß wie folgt zusammen:

1. Aparthotels, insbesondere in der Kombination aus hochwertigen Tourismushäusern und Luxusappartements, werden seit Jahren verstärkt nachgefragt und sind österreichweit in der 4-Sterne-Hotel-Monokultur unterrepräsentiert. Sie bringen durch das Gruppenangebot neue zahlungskräftige Gäste in Tourismusregionen, ergänzen das touristische Angebot und stellen keine Konkurrenz zu bestehenden klassischen Hotels dar. In unseren Projekten hingegen werden, anders als in klassischen Hotelanlagen, keine abgeschotteten „All-Inclusive-Inseln“ geschaffen, vielmehr wird das vorhandene Angebot und die touristische Infrastruktur befruchtet und in Partnerschaft eine Win-Win-Situation für die gesamte Region geschaffen.
2. Die Inhaber der Almdorf Bauträger GmbH und der Almgrund Besitz- und Verwaltungen GmbH sind seit 1985 auf Tourismusprojekte spezialisiert - insbesondere in der Steiermark, Tirol, Salzburg - und arbeiten seit Gründung der Alps Residence Holidayservice GmbH (1 Million Nächtigungen pro Jahr) durch Gerhard Brix in der Betreuung partnerschaftlich und erfolgreich zusammen. Gemeinsam ist man auf die Konzeption, Finanzierung, Errichtung, Betreuung und Vermarktung von Tourismusanlagen spezialisiert und, in diesem lückenlosen Umfang aus einer Hand, auch einzigartig in Österreich.

Durch unser über Jahrzehnte gewachsenes und bewährtes rechtliches Konzept, ist eine Insolvenz unserer Hoteldörfer ebenso ausgeschlossen, wie die widerrechtliche Nutzung als versteckte Zweitwohnsitze. Unsere Investoren erhalten keine Eigennutzungsrechte oder Schlüsselhoheit, aber eine realistische Nettorendite von 4 - 5 % und sind durch grundbücherliche Sicherstellungen und Betreiberverträge dauerhaft eng an die raumordentlichen Voraussetzungen gebunden. Indem die Finanzierung auf vielen Beinen steht und die Betreuung auf reiner Provisionsbasis erfolgt, minimiert sich gegenüber Anlagen mit nur einem Investor das Insolvenzrisiko wesentlich und damit das Risiko einer späteren unkontrollierten Verwertung mit bedingungslosem Abverkauf erheblich. Unabhängig davon, verfügen unsere Projekte über das identische Genehmigungsverfahren, wie jeder andere Hotelbetrieb (Beherbergung von Gästen), beschäftigen Personal und werden

ebenso einheitlich betrieben und vermarktet. Zuletzt treten wir in unseren Projekten vermehrt auch selbst als Investoren auf, sodass nur ein Teilabverkauf erfolgt. Unser System ist den Landesregierungen in Tirol, Salzburg und der Steiermark positiv bekannt und hat sich vielfach bewährt (auszugsweise und beispielhaft): Alpenpark Turracherhöhe (499 Betten, nun in Erweiterung um 300 Betten), Kreischberg (5 Anlagen mit 1.700 Betten), Reiteralp (150 Betten), Hauser Kalbling (468 Betten), Bergeralm b. Innsbruck (200 Betten), Erzberg Alpin Resort in Eisenerz (600 Betten), Hohentauern (2 Anlagen, insg. 800 Betten), uvm. – weitere 3 Standorte in Salzburg und Tirol sind gerade in Realisierung.

Die von Ihnen vorgestellten Flächen bzw. Teile davon in Hochneukirchen-Gschaidt (GSt 308, 307, 306, 305, 304, 303, 302, 298, 274, 273/1, je KG 23203 Hochneukirchen) eignen sich aus unserer Sicht für ein erfolgreiches Tourismusprojekt. Daher sind wir bereit, für diesen Zweck die 93.150 m² bzw. Teile davon zu einem Kaufpreis von ■■■ pro gewidmeten m² Bauland zu erwerben.

3. Wir planen auf diesen Flächen die Errichtung von Massivholz-Modulhäusern und teils ergänzt um Glamping-Einheiten mit ortsüblicher und standortgerechter Architektur, verteilt auf mehrere Gebäude und Allgemeinrichtungen. Ein monolithischer Baukörper („Klotz“) wird jedenfalls zu vermeiden sein. Unser zeitgemäßes Bettenangebot der Einheiten wird dort beginnen, wo klassische Hoteldoppelzimmer aufhören und sich insbesondere an Gruppen im Freundes- oder Familienkreis richten, sohin neue Gästegruppen ohne Konkurrenz für Bestandsbetriebe erschließen. Die Einheiten werden daher üblicherweise 2-4 Schlafzimmer aufweisen.
4. Das architektonische Gesamtkonzept wird gemeinsam mit der Gemeinde erarbeitet, es sollte jedenfalls standortgerecht sein, sowie unser Private-Spa-Konzept (viele Einheiten mit eigener Sauna und teils eigenem Außenpool) enthalten.
5. Laut Mitteilung der Gemeinde sind an diesem Standort bis zu rund 250 Betten vorgesehen – abhängig vom Widmungsverfahren. Soweit diese architektonisch auf den vorhandenen Flächen ohne deutliche Abstufung des zuvor genannten Qualitätsanspruchs erreicht werden können, wird diese Bettenanzahl von uns angestrebt.
6. Dieser befristete KAUFZUSAGE legen wir nachfolgende Annahmen und Informationen zu Grunde, vorbehaltlich erforderlicher Detailklärungen:
 - a. Sowohl Sie als Verkäufer, als auch die Entscheider vor Ort und selbstverständlich auch wir, streben einen ehestmöglichen Baubeginn und somit die Realisierung des geplanten Projektes an.
 - b. Mit diesem befristeten Kaufangebot legen unsere Unternehmen die Eckpunkte einer Kooperation, verbunden mit Liegenschafts Kauf zur kurzfristigen Errichtung von Massivholz-Modulhäusern und teils ergänzt um Glamping-Einheiten auf den vorbezeichneten Flächen, dar.
 - c. Sollten unsere Darlegungen Ihr Interesse wecken und Sie unseren Unternehmen den Zuschlag erteilen wollen, so erbitten wir als nächsten Schritt Ihre Gegenzeichnung und Retournierung dieses Kaufangebotes.
 - d. Sodann wird kurzfristig ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag zwischen unserer Almgrund Besitz- und Verwaltungs GmbH und der Marktgemeinde Hochneukirchen-Gschaidt bzw. den Grundeigentümern durch unsere ständige Rechtsvertretung PRANCKH Rechtsanwalts GmbH, Hauptstraße 42, 8793 Trofaiach, vorgelegt und mit Ihnen und zwischen den Parteien geschlossen. Als aufschiebende Bedingung gilt grundsätzlich der positive rechtskräftige Abschluss sämtlicher Raumordnungsverfahren für die Umsetzung des von uns geplanten Tourismusprojekts.

W

- e. Bezüglich der Aufschließungserfordernisse gehen wir davon aus (Grundlage), dass folgende Punkte seitens der Verkäuferseite sichergestellt werden:
- i. Eine rechtlich gesicherte und für das Projekt geeignete, ganzjährige Zufahrt für Fahrzeuge aller Art, die für die Projektumsetzung - kostenfrei für uns als Projektant - erforderlich ist.
 - ii. Die Gemeinde, der Trinkwasserversorger, der Kommunikations- und Energieversorger, verfügen laut Ihrer Mitteilung als Verkäufer über ausreichend Versorgungskapazitäten für die projektgegenständlichen 250 Betten und legen Ihre ausreichend dimensionierten Leitungsanschlüsse bis auf die jeweilige Parzelle. Die erwartbaren Anschlussgebühren, Verbrauchskosten und Netzzutritte bitten wir Sie uns ehestmöglich zu übermitteln.
 - iii. Benennung eines geeigneten ortsüblichen Wärme-/ bzw. Heizmediums.
- f. Ihnen als Verkäufer sind keine faktischen Gefährdungen wie z.B. Altlasten oder Eintragungen im Gefahrenzonenplan hinsichtlich der Projektliegenschaften bekannt und ersuchen wir Sie zumindest seitens der Wildbach- und Lawinenverbauungsbehörde eine diesbezügliche schriftliche Stellungnahme einzuholen.
- g. Der Projektgrund eignet sich für die vorgesehene Bebauung.

Wir freuen uns auf Ihre positive Rückmeldung und stehen für Rückfragen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Brix

Alps Residence Holidayservice GmbH
Kitzbühel / St. Georgen am Kreischberg

Johannes Arneth

Almdorf Bauträger GmbH
Stadl an der Mur



W