

Anfrage

der Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger, Dr.ⁱⁿ Klausner und Ganitzer an die Landesregierung betreffend Revitalisierung durch Steigerung der Immobilienpreise mittels fremden Investments in Bad Gastein

Das denkmalgeschützte Grandhotel Straubinger wurde um 1840 errichtet und war zu den Glanzzeiten der Belle-Epoque-Phase das größte Hotel im Kurort Bad Gastein. Nachdem es bis 1980 im Besitz der Gasteiner Hoteliers Familie Straubinger blieb, diente es bis 1999 als Kurhotel für öffentlich Bedienstete. Dann erwarben es zwei Wiener, ein Immobilienmakler namens Duval und ein Architekt; sie kauften das Haus Austria, das Badeschloss, das Kongresshaus und das alte Postamt gleich noch dazu und ließen die Gebäude ohne jede Nutzung verfallen. Im November 2017 erwarb das Land Salzburg das ehemalige Hotel Straubinger und wollte es revitalisieren.

Der Kauf durch das Land wurde medial prominent begleitet, so schrieb etwa der ORF am 24. Juli 2018: „Das Land hat einen Investor für drei historische, aber baufällige Gebäude in Bad Gastein (Pongau) gefunden. Landeshauptmann Wilfried Haslauer (ÖVP) hat mit der Hirmer-Immobilien-Gruppe aus München einen Vorvertrag unterschrieben. Das Land hatte drei Gebäude im Ortszentrum vor knapp neun Monaten für rund sechs Millionen Euro gekauft. Jetzt werde man ohne Verlust weiterverkaufen, heißt es.“

Am 14. November 2018 vermeldete Salzburg24: „Der Kaufpreis für das Hotel Straubinger, das Badeschloss und das Postgebäude beträgt € 7,5 Mio. Das Land Salzburg hatte über den Salzburger Wachstumsfonds vor rund einem Jahr die Gebäude vom früheren Besitzer erworben, um Investoren dafür zu suchen. "Wir haben einen Investor gefunden, der sich mit Überzeugung für die touristische Nutzung engagieren wird", sagte Haslauer. Am Straubingerplatz werde in absehbarer Zeit saniert und umgebaut. Geplant sind Hotels der gehobenen Kategorie.“

Unter dem Titel „Knalleffekt in Bad Gastein“ war dann zu Beginn 2020 auf einer Immobilienseite¹ zu lesen, dass die Münchener Hirmer-Gruppe ein Investment gemacht habe. Um 50 bis 60 Millionen Euro wolle diese Immobiliengruppe nun die zentralen Häuser - das Grandhotel Straubinger, das Badeschloss und das alte Postamt - auf Vordermann bringen. Der Deal der Hirmer-Gruppe habe für Furore gesorgt und wäre der Beginn eines Hypes gewesen. Stolz berichtet diese Immobilienseite weiter: „Die Immobilienpreise spielen seitdem mitunter wieder verrückt. Vor zehn Jahren waren Wohnungen um € 1.500,-- pro Quadratmeter zu haben, jetzt kosten sie plötzlich € 4.500,-- pro Quadratmeter.“ Die Realisierung soll zusammen mit der internationalen Hotelkette Selina erfolgen, die ihr alternatives Hotelkonzept mit Co-Working

¹ <http://www.immobilien-wirtschaft.at/2020/02/27/knalleffekt-%E2%80%89in%E2%80%89-bad%E2%80%89-gastein/>

erstmals in die Alpen brächte. Diese Kette aus Südamerika habe einen 30-jährigen Pachtvertrag unterschrieben.

Kurz danach soll das denkmalgeschützte Hotel Mirabell mit einer Gesamtfläche von 6.480 Quadratmetern den Eigentümer gewechselt haben, ebenso das Hotel Astoria und soll der Habsburger Hof in Berliner Hände gewechselt sein.

Das Hotel Astoria sei u. a. an den Betreiber des Hotels Regina gegangen, einen gebürtigen Hamburger. Das Astoria werde saniert und unter anderem Namen zu Beginn 2021 aufgesperrt.

Der gebürtige Hamburger habe „noch eine Baubewilligung und ein 150-Einheiten-Konzept von BEHF für das Nachbargrundstück des Hotel Regina in petto und eine Option auf das Grandhotel Gasteiner Hof. Für dieses Landmark-Projekt mit rund 180 Einheiten - möglich sind Zimmer, Lofts, Apartments“ sei er noch auf Investorensuche.

Die Immobilienseite beschäftigt sich abschließend noch mit den besonderen Eigenheiten von Bad Gastein im Vergleich zu anderen Tourismusorten: „All diese Immobilieninvestitionen können nur schwer mit jenen in anderen alpinen Destinationen verglichen werden. Bad Gastein ist anders. War immer schon international. Kaiser, Könige, Literaten und Promis aus der ganzen Welt kamen hierher und übernachteten in den aus den Hängen emporragenden Belle-Époque-Gebäuden. ... Kunst, Design und Avantgarde passen perfekt in dieses Bad Gastein. Mit Helene-Fischer-Konzerten in Bad Hofgastein will man nichts zu tun haben. Lederhosen und Dirndl passen nicht ins Bild. Hier schlendern Hipster durch die steilen Gassen, als wäre man in Berlin oder London - bloß, dass dort kein tosender Wasserfall mitten zwischen den Häusern in die Tiefe stürzt. Da ein Kaffeeladen mit veganen Wraps wie in Wien-Neubau, dort ein Design-Atelier, dann wieder morbide Häuser, voluminös und an den einstigen Glanz erinnernd, so beeindruckend, dass man kaum glauben kann, dass sie leer stehen. Noch.“

Es ist das Jahr 2021, unabhängig von der Corona-Pandemie, die Verzögerungen erwirken kann, sieht der Straubingerplatz unverändert auffällig aus.

In diesem Zusammenhang stellen die unterzeichneten Abgeordneten die

Anfrage:

1. Welchen Betrag zahlte das Land Salzburg inclusive Nebenkosten für den Kauf des Hotel Straubinger?
2. Welche Revitalisierungsarbeiten wurden wann auf Landeskosten gemacht?
3. Wie lange war das Hotel Straubinger im Eigentum des Landes und wie hoch waren die Betriebskosten und sonstigen Kosten, die in diesem Zeitraum anfielen?
4. Wem verkaufte das Land Salzburg wann um welchen Betrag das Hotel Straubinger?
5. Ist das Hotel Straubinger heute noch in den Händen des Käufers, der vom Land kaufte oder in wessen Eigentum ist es nun?

6. Was geschah mit den anderen Gebäuden: Haus Austria, Badeschloss, Kongresshaus und altes Postamt?
 - 6.1. Tätigte das Land Salzburg zu diesen Gebäuden Aufwendungen für Sanierung oder Sonstiges?
 - 6.2. Wenn ja, zu welchem Zweck und in welcher Höhe?
7. Welche Informationen, Notwendigkeiten, Nutzungseinschränkungen und Vorschriften zum Denkmalschutz gibt es zu den genannten Gebäuden?
8. Wann wurden die genannten Gebäude jeweils der letzten baupolizeilichen Überprüfung unterzogen und mit welchem Ergebnis?
9. Wurden alle Sanierungen durchgeführt, dass von den Gebäuden keine Gefahren für den öffentlichen Raum ausgehen können?
10. Wann soll das Zentrum Bad Gasteins nun in dieser Konstellation revitalisiert werden oder welche anderen Planungen gibt es, damit das lange Warten für den Ort und die Bevölkerung ein Ende hat?
11. Stimmt die Aussage „Die Immobilienpreise spielen seitdem mitunter wieder verrückt. Vor zehn Jahren waren Wohnungen um € 1.500,-- pro Quadratmeter zu haben, jetzt kosten sie plötzlich € 4.500,-- pro Quadratmeter.“?
12. Wie steuert die Gemeinde den steigenden Immobilienpreisen gegen?
13. Welche Möglichkeiten hat das Land Salzburg bzw. welche Maßnahmen setzt es, dass hier und auch andernorts nicht nur ein Ausverkauf stattfindet, der die Immobilienpreise in die Höhe treibt, sondern, dass die in die Erwerbe gesetzten Hoffnungen z. B. auf Belegung des Ortszentrums tatsächlich erfüllt werden?
14. Welche Baubewilligung für welches 150-Einheiten-Konzept hat der gebürtige Hamburger für das Nachbargrundstück des Hotel Regina genau erhalten?
15. Welchen Status hat die Investorensuche im Hinblick auf die Option auf das Grandhotel Gasteiner Hof bzw. welches Landmark-Projekt mit 180 Einheiten ist hier genau geplant?
16. Wie wird die örtliche Bevölkerung mit Informationen zum Geschehen in ihrem Ortszentrum informiert?
 - 16.1. Wann gab es seit 2017 welche diesbezüglichen Informationsveranstaltungen, Postwurfsendungen etc.?

17. Ist Bad Gastein im Hinblick auf die genannten Investitionen tatsächlich anders oder gibt es weitere länger leerstehende Hotelgebäude in anderen Orten, die das jeweilige Ortsleben belasten?

17.1. Wenn ja, wo und seit wann?

17.2. Welche diesbezüglichen Maßnahmen zur Vermittlung bzw. Verbesserung der Situation setzt das Land?

Salzburg, am 13. Jänner 2021

Dr.ⁱⁿ Dollinger eh.

Dr.ⁱⁿ Klausner eh.

Ganitzer eh.