

Beantwortung der Anfrage

der Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger, Dr.ⁱⁿ Klausner und Ganitzer an die Landesregierung (Nr. 140-ANF der Beilagen) – ressortzuständige Beantwortung durch Landeshauptmann Dr. Haslauer – betreffend Revitalisierung durch Steigerung der Immobilienpreise mittels fremden Investments in Bad Gastein

Hohes Haus!

Zur Beantwortung der Anfrage der Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger, Dr.ⁱⁿ Klausner und Ganitzer betreffend Revitalisierung durch Steigerung der Immobilienpreise mittels fremden Investments in Bad Gastein vom 13. Jänner 2021 erlaube ich mir, Folgendes zu berichten:

Zu Frage 1: Welchen Betrag zahlte das Land Salzburg inclusive Nebenkosten für den Kauf des Hotel Straubinger?

Das Land Salzburg hat im Wege des Salzburger Wachstumsfonds und der von diesem gegründeten Straubingerplatz Immobilien GmbH für die drei bebauten Liegenschaften, Hotel Straubinger, Badeschloss und Alte Post einen Kaufpreis i. H. v. € 6.276.000,- bezahlt, welcher sich wie folgt zusammensetzt:

- Kaufpreis	€ 6.000.000,--
- Grunderwerbssteuer (3,5 %)	€ 210.000,--
- Eintragungsgebühr (1,1 %)	€ <u>66.000,--</u>
Gesamtpreis	€ <u>6.276.000,--</u>

Die Liegenschaften wurden in die Straubingerplatz Immobilien GmbH eingebracht, welche zu 100 % im Eigentum des Salzburger Wachstumsfonds stand. Die Gesellschaft wurde von Seiten des Wachstumsfonds mit € 7.500.000,-- kapitalisiert; die über den Kaufpreis inkl. Nebenkosten hinausgehenden Aufwendungen wie Instandhaltung, Instandsetzung, Betriebskosten, Gebühren und Abgaben, etc. wurden daraus bestritten.

Zu Frage 2: Welche Revitalisierungsarbeiten wurden wann auf Landeskosten gemacht?

Im Zeitraum von August 2018 bis November 2018 wurden nachfolgend genannte - für die Sicherung des Bestandes der Gebäude auf den Liegenschaften zwingend erforderlichen - Revitalisierungsarbeiten durchgeführt:

Baumeisterarbeiten	€ 95.559,39
Zimmererarbeiten	€ 70.514,50
Schwarzdeckerarbeiten	€ 59.686,29
Schimmelbekämpfung/Maler	€ 34.241,71
Statische Befundung und Reserve	€ 10.000,00
Reserve	€ 30.000,00
Gesamtbetrag gerundet (netto)	€ 300.000,00

Zu Frage 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?

Das Hotel Straubinger (wie auch das Badeschloss und die Alte Post) wurde am 2. November 2017 von der Straubingerplatz Immobilien GmbH gekauft (siehe Beantwortung der Frage 1). Die gesamten Gesellschaftsanteile der Straubingerplatz Immobilien GmbH - und damit auch die darin befindlichen Liegenschaften - wurden am 14. November 2018 mittels „Share-Deal“ weiterverkauft.

Die Aufschlüsselung der Betriebskosten ist mit einem hohen Erhebungsaufwand verbunden; diese befanden sich jedoch im untergeordneten Bereich (z. B. Gemeindeabgaben, Heizkosten, etc.) und wurden aus den Mitteln der Straubingerplatz Immobilien GmbH getragen.

Zu Frage 4: Wem verkaufte das Land Salzburg wann um welchen Betrag das Hotel Straubinger?

Der Salzburger Wachstumsfonds hat die Liegenschaften am 14. November 2018 in Form der Anteile an der Straubingerplatz Immobilien GmbH in Form eines „Share-Deals“ um € 7.500.000,- an zwei Gesellschaften der Münchener HIRMER-Gruppe verkauft; dies entspricht exakt der ursprünglichen Kapitalisierung der Gesellschaft durch den Wachstumsfonds (siehe Beantwortung der Frage 1). Das Land Salzburg hat somit weder einen Gewinn, noch einen Verlust aus diesem Engagement verbucht.

Zu Frage 5: Ist das Hotel Straubinger heute noch in den Händen des Käufers, der vom Land kaufte oder in wessen Eigentum ist es nun?

Das Hotel Straubinger wie auch das Badeschloss und die Alte Post sind nach wie vor im Eigentum der Straubingerplatz Immobilien GmbH, deren Anteile nach wie vor von der HIRMER-Gruppe gehalten werden. Das bayerische Familienunternehmen hat sich verpflichtet, bis Dezember 2023 ein Hotel der 4-Sterne-Superior-Kategorie oder höher zu errichten und mindestens zehn Jahre zu betreiben. Für etwaigen Zeitverzug wurde eine grundbücherlich sichergestellte Konventionalstrafe festgelegt. Die Nutzung als Zweitwohnsitze ist für die nächsten 25 Jahren ausgeschlossen. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen - die Eröffnung ist für Dezember 2023 geplant.

Zu Frage 6: Was geschah mit den anderen Gebäuden: Haus Austria, Badeschloss, Kongresshaus und altes Postamt?

Zu den Gebäuden Badeschloss und Alte Post wird auf die Ausführungen zu den Fragen 1 bis 5 verwiesen. Das Haus Austria und das Kongresshaus befinden sich nach wie vor im Eigentum der Familie Duval.

Zu den Fragen 6.1. und 6.2.:

Frage 6.1.: Tätigte das Land Salzburg zu diesen Gebäuden Aufwendungen für Sanierung oder Sonstiges?

Frage 6.2.: Wenn ja, zu welchem Zweck und in welcher Höhe?

Ja.

Zu den Gebäuden Badeschloss und Alte Post wird auf die Ausführungen zu Frage 2 verwiesen. Bei den Gebäuden Haus Austria und Kongresshaus wurden keine Aufwendungen für Sanierung oder Sonstiges getätigt, da diese nie im Besitz der Straubingerplatz Immobilien GmbH oder des Salzburger Wachstumsfonds waren.

Zu Frage 7: Welche Informationen, Notwendigkeiten, Nutzungseinschränkungen und Vorschriften zum Denkmalschutz gibt es zu den genannten Gebäuden?

Diese Frage wäre an das Bundesdenkmalamt zu stellen.

Das Bundesdenkmalamt (Landeskonservariat Salzburg) war von Beginn an in das Projekt eingebunden.

Zu Frage 8: Wann wurden die genannten Gebäude jeweils der letzten baupolizeilichen Überprüfung unterzogen und mit welchem Ergebnis?

Nach Auskunft der Gemeinde Bad Gastein wurden die genannten Gebäude (Hotel Straubinger, Badeschloss und Alte Post) im Jahr 2009 baupolizeilich überprüft. Es wurden bei allen Gebäuden umfangreiche Instandsetzungsaufträge zur Abwehr von Gefahr für Leib und Leben von Personen und vom Eigentum Dritter erteilt.

Nach mehrjährigen Verfahren durch alle Instanzen sind diese - zum Teil im Wege der Zwangsvollstreckung durch die Bezirkshauptmannschaft St. Johann/Pg. - umgesetzt worden. Beim Badeschloss wurde nach dem Brand im Jahr 2013 eine neuerliche baupolizeiliche Überprüfung durchgeführt und wurden Aufträge zur Behebung der Brandschäden erteilt, welche nunmehr auch umgesetzt wurden.

Beim Haus Austria, das sich nach wie vor im Eigentum der Familie Duval befindet, wurden die ebenso im Jahr 2009 vorgeschriebenen Instandsetzungsmaßnahmen umgesetzt. Mittlerweile sind neue Bauschäden aufgetreten. Derzeit läuft ein baupolizeiliches Auftragsverfahren zur Behebung dieser Baumängel.

Zu Frage 9: Wurden alle Sanierungen durchgeführt, dass von den Gebäuden keine Gefahren für den öffentlichen Raum ausgehen können?

Von den Gebäuden am Straubingerplatz (Hotel Straubinger, Badeschloss und Alte Post) gehen keine Gefahren für den öffentlichen Raum aus, weil mittlerweile bereits mit den Bauarbeiten für das Gesamtprojekt begonnen wurde. Beim Haus Austria läuft ein neuerliches baupolizeiliches Verfahren zur Behebung von Baumängeln.

Zu Frage 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?

Die bau- und gewerberechtlichen Bewilligungen für das Projekt Straubingerplatz liegen seit Dezember 2020 vor. Mit den Bauarbeiten wurde bereits begonnen. Die Eröffnung ist für Herbst/Winter 2023 geplant.

Für die Entwicklung und Revitalisierung weiterer - bestehender - Hotelliegenschaften wurden nach Auskunft der Gemeinde Bad Gastein mit dem „Investmentfinder Zentrum“ und dem „Hotelimmobilienprojekt Bad Gastein“ die Grundlagen geschaffen.

Zu Frage 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.“?

Die Gemeinde Bad Gastein teilt mit, dass diese Aussage nicht nachvollzogen werden kann.

Zu Frage 12: Wie steuert die Gemeinde den steigenden Immobilienpreisen gegen?

Die Gemeinde Bad Gastein teilt sinngemäß mit, dass keine Umwidmungen für neue Hotelprojekte „auf der grünen Wiese“ erteilt und die Erstwohnsitznutzung im Bebauungsplan festgelegt ist/wird.

Zu Frage 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 Belebung des Ortszentrums tatsächlich erfüllt werden?

Mit dem vorliegenden Projekt liegt eine vorbildhafte Belebung des Ortszentrums von Bad Gastein vor, das - in welcher Form auch immer - Beispielcharakter für andere Orte aufweist, wobei ein Engagement des Landes in anderen Gemeinden nicht geplant ist.

Zu den Fragen 14 und 15:

Frage 14: Welche Baubewilligung für welches 150-Einheiten-Konzept hat der gebürtige Hamburger für das Nachbargrundstück des Hotel Regina genau erhalten?

Frage 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?

Die Gemeinde Bad Gastein teilt dazu mit, dass einerseits die Frage zum Nachbargrundstück des Hotel Regina an die Bezirksverwaltungsbehörde zu stellen wäre und andererseits der alte Gasteinerhof in den Jahren 1986 und 2006 abgerissen wurde. Das Siegerprojekt eines Gutachterverfahrens aus dem Jahr 2009 wurde nicht weiterverfolgt. Eine Option auf das Grand Hotel Gasteinerhof bzw. ein Landmark-Projekt mit 180 Einheiten ist der Gemeinde Bad Gastein nicht bekannt.

Zu Frage 16: Wie wird die örtliche Bevölkerung mit Informationen zum Geschehen in ihrem Ortszentrum informiert?

Nach Auskunft der Gemeinde Bad Gastein erfolgen Informationen zum Geschehen mittels Bürgermeisterbriefen an jeden Haushalt, Gemeindeversammlungen gemäß § 11 Sbg. GdO sowie weiteren öffentlichen Informationsveranstaltungen.

Zu Frage 16.1.: Wann gab es seit 2017 welche diesbezüglichen Informationsveranstaltungen, Postwurfsendungen etc.?

Die Gemeinde Bad Gastein teilt diesbezüglich mit:

- Informationsabend 23.11.2017
- Gemeindeversammlung 01.03.2018
- Gemeindeversammlung 07.02.2019
- Gemeindeversammlung 05.03.2020
- Bürgermeisterbrief 10.11.2017
- Bürgermeisterbrief 24.09.2018
- Bürgermeisterbrief 14.11.2018
- Bürgermeisterbrief 04.01.2019
- Bürgermeisterbrief 15.01.2019
- Bürgermeisterbrief 27.02.2019
- Bürgermeisterbrief 24.04.2019
- Bürgermeisterbrief 26.06.2019
- Bürgermeisterbrief 16.09.2019
- Bürgermeisterbrief 01.10.2019
- Bürgermeisterbrief 08.10.2019
- Bürgermeisterbrief 11.11.2019
- Bürgermeisterbrief 02.06.2020
- Bürgermeisterbrief 20.09.2020

- Bürgermeisterbrief 20.09.2020
- Bürgermeisterbrief 04.01.2021

Zu den Fragen 17 bis 17.2.:

Frage 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?

Frage 17.1.: Wenn ja, wo und seit wann?

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

Die genannten Immobilien im Ortszentrum von Bad Gastein stellten in der Tat eine Sondersituation für die Gemeinde dar, da hier quasi ein ganzer (Dorf-)Platz samt Gebäude dem Verfall ausgeliefert waren. Eine gleichgelagerte Situation stellt sich in keiner anderen Gemeinde im Bundesland Salzburg dar. Durch das Engagement des Landes Salzburg bzw. des Salzburger Wachstumsfonds konnte diese beinahe 20-jährige „Lähmung“ des Ortszentrums von Bad Gastein überwunden werden. Letztlich ist das nachfolgende Engagement der HIRMER Immobilien GmbH & Co. KG auch als Initialzündung für die weitere Entwicklung im Zentrum von Bad Gastein zu sehen.

Ich ersuche das Hohe Haus um Kenntnisnahme dieser Anfragebeantwortung.

Salzburg, am 8. März 2021

Dr. Haslauer eh.