



ALEXANDER SCHEUTZ

BÜRGERMEISTER
DER MARKTGEMEINDE HALLSTATT
4830 Hallstatt, Seestraße 158
+43 664 25 425 27
buergemeister@hallstatt.ooe.gv.at



Hallstatt, am 9.5.2023

Frau GR_{in} Siegrid Brader
Herrn GV Friedrich Idam
BFH Partei Hallstatt
4830 Hallstatt

Betreff: **ANFRAGE AN DEN BÜRGERMEISTER ALEXANDER SCHEUTZ**
betreffend AMTSHAUS – HOTEL SALZAMT
(erhalten am 30. März 2023 von Frau Siegrid Brader und Herrn Friedrich Idam)

Sehr geehrte Frau Brader, liebe Siegrid!
Sehr geehrter Herr Idam, lieber Friedrich!

Ich habe euer Schreiben vom 30. März 2023 übernommen und meine Antworten sowie die Informationen der Grandhotel GIV Immobilien Verwaltungs GmbH eingefügt.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
lieber Axel,

wir möchten unserer Anfrage voranstellen, dass wir Ihre Bemühungen, das Amtshaus für das Ortsbild zu erhalten, voll unterstützen. Jedoch konnten unsere Bedenken, dass der Hotelbau die Ansicht von Hallstatt erheblich und zum Nachteil verändern wird, nicht ausgeräumt werden.

Da beim Amtshaus mittlerweile bereits gearbeitet wird und viele Hallstätter:innen mit Fragen, mehr aber noch mit ihren Ängsten und Sorgen an uns herantreten und da auch wir kaum mehr Wissensstand als die Bevölkerung haben, stellt die

Gemeinderatsfraktion *Bürger für Hallstatt*
gemäß § 63a OÖGemO und § 11 Geschäftsordnung für Kollegialorgane
folgende Anfrage:

- Dazu unsere Anfrage:

Wie groß ist die Grundfläche des Neubaus und welche maximale Höhe wird erreicht?

Auskunft der Grandhotel GIV Immobilien Verwaltungs GmbH:

Höhe Neubau (höchstgelegene Attika) 533,30m über Adria 0
Höhe Amtshaus 546,00m über Adria 0
dh. der Neubau ist höhenmäßig an die Traufe des Amtshauses angepasst
(Vorgabe aus dem Bebauungsplan!)

Wie groß/hoch ist dazu im Vergleich der Altbestand (das alte Amtshaus)?

Auskunft der Grandhotel GIV Immobilien Verwaltungs GmbH:

Grundfläche Neubau 2.300 m²
Grundfläche Amtshaus 920 m²

In welchem Ausmaß wurde das ursprüngliche Projekt verkleinert?

Nach dem Architektenwettbewerb im Jahr 2016 wurden in Absprache mit verschiedensten Behörden und Institutionen noch Änderungen vorgenommen. Das am Flachdach geplante querliegende Schwimmbecken wurde zur Gänze weggelassen, und im Eingangsbereich wurden die beiden markanten fast „monströs wirkenden“ seitlichen Stützmauern sehr stark reduziert und „zurückgenommen“.

Im Bebauungsplan wurde die zur Bebauung vorgesehene Fläche, gegenüber der im Architektenwettbewerb angegeben Fläche, in Richtung Osten noch verringert.

Die Änderungen im Flächenwidmungsplan und OEK sowie der (freiwillige) Bebauungsplan wurden im Gemeinderat beschlossen.

Der positive Bescheid des Landes Oö/ Raumordnungsbehörde und die aufsichtsbehördliche Genehmigung darüber erfolgte per 25. Februar 2020.

Die abschließende Verordnungsprüfung des Landes Oö bescheinigt per 19. März 2020 die Rechtswirksamkeit der Änderungen des Flächenwidmungsplans, des Ortsentwicklungskonzepts sowie des Bebauungsplans.

Unsere Sorge:

Wir gehen davon aus, dass ein 5 -Sterne-Hotel am See auch einen eigenen Seezugang/Badeplatz haben will und vermuten, dass eine solche Erweiterung zum See hin auch geplant ist. Vielleicht wird diese Erweiterung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben, um keinen Protest der lokalen Bevölkerung (vor der Bauverhandlung) zu forcieren. Dieses Gelände beim See ist für uns, unsere Kinder und Enkelkinder der letzte öffentliche, freie Seezugang, der einzige gemeinsame Spiel- und Badeplatz und unser Veranstaltungsort.

- Dazu unsere Anfrage:

Haben Sie Kenntnis von diesbezüglichen Gesprächen/Verhandlungen mit der Saline oder den Bundesforsten?

Können Sie garantieren, dass den Hallstätter:innen die Grünfläche beim „Trodkasten“ und der Uferstreifen mit den ortsüblichen Hütten zur Gänze erhalten bleibt? bzw. wie wollen Sie verhindern, dass uns der dortige Seezugang genommen wird?

Ich habe keine Kenntnis über Verhandlungen der Eigentümer der Liegenschaft (Amtshaus) mit Vertretern der Salinen AG oder der Österr. Bundesforste AG.

Garantieren kann ich diesbezüglich nichts, aber ich versichere euch, dass ich alles in meiner Macht liegende unternehmen würde, um das von euch angeführte Begehren, die Bevölkerung von „ihrem öffentlichen Badeplatz“ auszusperren, zu verhindern. Wir haben ein gutes Eivernehmen mit der Salinen Austria AG und der ÖBF AG und sind beiden ein guter und verlässlicher Vertragspartner. Sollte etwas, das gegen die Interessen der Hallstätter Bevölkerung gerichtet ist geplant werden, würde sich die Marktgemeinde Hallstatt entschlossen dagegenstellen und notfalls Druck über die Öffentlichkeit erzeugen.

Aus Gesprächen mit den Eigentümern weiß ich aber, dass sich diese ein gutes Miteinander und eine gegenseitige Wertschätzung zwischen ihren Gästen und unserer Bevölkerung wünschen, und sich dafür aktiv einsetzen werden.

Auskunft der Grandhotel GIV Immobilien Verwaltungs GmbH:

Das Hotel soll als 4s- Sterne Hotel geführt werden; ein exklusiver Seezugang ist nicht Teil der bevorstehenden Einreichung.

- Dazu unsere Anfrage:

Bleiben der Zugang zur Kalvarienbergkirche und zum Grabfeldweg über die sogenannte Amtshausstiege für die Öffentlichkeit erhalten?

Auskunft der Grandhotel GIV Immobilien Verwaltungs GmbH:

Ja, der Zugang zur Kalvarienbergkirche und zum Grabfeldweg bleiben der Öffentlichkeit selbstverständlich erhalten!

- Dazu unsere Anfrage:

Welche juristischen Personen sind die Bauwerber und welche natürlichen Personen stehen dahinter? Haben Sie Kenntnis ob Hallstätter:innen beteiligt sind?

Bauwerber des Projekts und Eigentümer des Amtshausgebäudes und des umgebenden Grundstücks wird sein bzw. ist die Grandhotel GIV Immobilien Verwaltungs GmbH (Am Modenapark 13/9, 1030 Wien).

Geschäftsführer ist Herr MMag. Johannes Böck (Privatperson, alleinvertretungsberechtigt).

Die Grandhotel GIV Immobilien Verwaltungs GmbH ist auch Gesellschafter (Anteil: 51,00%) der Hallstatt Hotelerrichtungs GmbH (Heritage Hotel Hallstatt).

Ich habe keine Kenntnis darüber, ob Hallstätter an der Grandhotel GIV Immobilien Verwaltungs GmbH beteiligt sind.

Auskunft der Grandhotel GIV Immobilien Verwaltungs GmbH:

Die Grandhotel GIV Immobilien Verwaltungs GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Gitone Beteiligungs GmbH mit Sitz in Wien. Im Firmenkonglomerat sind zahlreiche Hotels in Kroatien als auch weitere repräsentative Unternehmungen im Immobilien- & Freizeitsektor Österreichs.

Unsere Sorge:

In diversen Zeitungen war zu lesen, dass das „Hotel Salzamt“ ein Hotel speziell für den asiatischen Gast werden soll. Unsere Vorbehalte resultieren selbstverständlich nicht aus „sinophoben“ Gründen, sondern wegen der generell sehr kurzen Aufenthaltsdauer von durchschnittlich nur 1,4 Nächten bei gleichzeitig extremer Klimaschädlichkeit von Fernreisen und einem nochmals erhöhten Verkehrsaufkommen im Ort.

- Dazu unsere Anfrage:

Ist es zutreffend, dass das Hotel Salzamt ganz oder zu überwiegenden Teilen auf den asiatischen Gast ausgerichtet sein wird?

Hallstatt ist national und international sehr beliebt und wird von Gästen aus aller Welt besucht. Dieses Faktum schätzen alle Tourismusbetriebe in unserer Welterberegion. Weshalb sollte sich gerade in Hallstatt ein Hotelbetreiber bzw. Eigentümer nur nach einem Kontinent ausrichten?

Auskunft der Grandhotel GIV Immobilien Verwaltungs GmbH:

Kein Hotel darf auf explizit auf einem einzelnen Markt aufbauen, sondern muss sich für sämtliche Quellmärkte öffnen. Asiatische Gäste sind generell auf mehrwöchigen Rundreisen durch Europa und die Nächtigungsdauer kann durch die Preisgestaltung und Restriktionen gesteuert werden, z.B. Mindestaufenthalt von 2 Nächten, etc.

Ansonsten möchten wir unbestätigte Zeitungsartikel aus der Vergangenheit nicht kommentieren.

Unsere Sorge:

Die Betreibergesellschaft wird mit dem Hotel Salzamt und den Häusern des Heritage Hotels mehr als die Hälfte der Hotelbetten im Ort stellen. Es hat damit eine marktbeherrschende Stellung und kann so die bestehenden Beherbergungsbetriebe unter wirtschaftlichen Druck setzen (besonders in der Nebensaison bei geringer Nachfrage) und letztlich gar in deren Existenz gefährden.

- Dazu unsere Anfrage:

Wie wollen Sie dieses Risiko managen? Gibt es Strategien/Überlegungen eine noch weitreichendere Monopolstellung (falls die Gesellschaft weitere Betriebe z. B. bei Insolvenz aufkauft) zu verhindern?

Alle Gewerbetreibende in Hallstatt arbeiten hart, sind fleißig und machen „ihr Geschäft“, da ist Insolvenz kein Thema.

Auskunft der Grandhotel GIV Immobilien Verwaltungs GmbH:

Das Heritage Hotel als auch das zukünftige Hotel haben einen wirtschaftlichen Zweck der positiven Geschäftsgebarung. Sich einem Preisdumping, welches aus der Frage abzuleiten ist, hinzugeben, widerstrebt jeglicher ökonomischen Zielsetzung.

Unsere Sorge:

Das Amtshaus hat mittlerweile schon etliche Besitzerwechsel hinter sich.

- Dazu unsere Anfrage:

Ist es möglich, dass z.B. letztlich Chinesen oder andere asiatische Betreiber die Gesellschaft und damit das Hotel (incl. Heritage-Hotel) kaufen und somit in Hallstatt touristisch das Sagen haben?

Verkäufe sind immer möglich, darauf hat die Gemeinde keinen Einfluss, siehe die Verkäufe von Privathäuser in den letzten Jahren.

Auskunft der Grandhotel GIV Immobilien Verwaltungs GmbH:

Es gibt zu dieser Thematik keine Gespräche!

Unsere Sorge:

Ein 200-Betten-Hotel hat in der 5 -Sterne-Kategorie einen Bedarf an ca. 100 Mitarbeitern. Aus Hallstatt und aus der Region werden diese nicht kommen.

- Dazu unsere Anfrage:

Wo wird das Personal untergebracht („Troackkasten“?), bzw. wo und in welcher Größenordnung ist ein Personalhaus geplant, bzw. welche vorhandenen Baulandreserven im Echernatal werden dafür in Betracht gezogen?

Wieso bringt ihr in diesem Zusammenhang den Getreidekasten ins Spiel? Das Gebäude ist im Eigentum der Salinen Immobilien GmbH und hat die Widmung „sozialer Wohnbau“. Das ist der größte „Schutz“, den eine Kommune einem Wohngebäude verordnen kann.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die künftig in Hallstatt wohnen und so zu Hallstätterinnen und Hallstättern werden, sind eine Bereicherung.

Auskunft der Grandhotel GIV Immobilien Verwaltungs GmbH:

Es wird angedacht ein eigenes Personalhaus zu errichten – Verhandlungen betreffend eines Grundstücksankaufes finden im bilateralen Stillschweigen mit einigen Grundstückseigentümern statt und es wäre unseriös diese Verschwiegenheit zu veröffentlichen.

Unsere Sorge:

Die Baustelle liegt direkt an der Straße, direkt an der Parkgarage. Schon ohne Baustelle haben wir in diesem Bereich sehr häufig Staus und Verkehrschaos.

- Dazu unsere Anfrage:

Mit welchen Behinderungen - in welchem Zeitraum - ist zu rechnen?

Welche Vorkehrungen/Maßnahmen sind geplant, um die ohnehin angespannte Verkehrssituation nicht noch weiter zu verschärfen?

Auskunft der Grandhotel GIV Immobilien Verwaltungs GmbH:

Es existiert ein fertiges Verkehrskonzept, welches im Zuge der Einreichung veröffentlicht und mit der Behörde abgestimmt wird.

Wurden raumplanerische Vorkehrungen getroffen, um bei dieser weiteren Steigerung von Tourismus und Verkehr die Bedürfnisse der bereits jetzt über alle Maße belasteten Wohnbevölkerung im Ortsteil Lahn zu schützen und das darin schlummernde Konfliktpotential zu entschärfen.

Sind weitere Umwidmungen in diesem Bereich geplant?

Seit vielen Jahren kümmert sich die Marktgemeinde Hallstatt intensiv um die vom Besucher- und Durchzugsverkehr belastete Wohnbevölkerung im Ortsteil Lahn. Dort wo es in unserem Einflussbereich liegt, konnten wir, durch das Engagement und die Tatkraft unsrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der gemeindeeigenen „Hallstatt PEB GmbH“, Verbesserungen erwirken. Umwidmungen in der Lahn wird es künftig nur geben, wenn es um Wohnbau geht, nicht für Tourismus. Dies hat der Gemeinderat schon vor einigen Jahren festgelegt.

Hallstatt, am 30. 3. 2023

Siegrid Brader

Friedrich Idam

Soweit die Beantwortung eurer Fragen zum geplanten Hotelprojekt „Salzamt“ in Hallstatt.

Abschließend weise ich euch noch gerne darauf hin, dass die Bilder, die ihr auf eurer Homepage präsentiert nicht den aktuellen, mit Behörden und Institutionen abgesprochenen Plänen, entsprechen. Die Bilder zeigen das Projekt „Salzamt“ im Anfangsstadium.

Freuen wir uns auf ein Hotelprojekt das vielen Gästen, die derzeit noch in den umliegenden Orten nächtigen müssen, Platz bieten würde. Es würde in Hallstatt neue Arbeitsplätze schaffen und zu einer weiteren Erhöhung der Wertschöpfung aus dem Tourismus beitragen.

Herzliche Grüße und Glück Auf!

Euer



Alexander Scheutz
(Bürgermeister)

