

Semmering, den 14.05.2024

Verehrte Gemeinderatsmitglieder,

Endlich gibt es Bewegung und Investitionsbereitschaft auf dem Gelände des Südbahnhotels. Möglicherweise sind das großartige Neuigkeiten für den Semmering, aber gleichzeitig fordere ich Sie als Entscheidungsträger auf, sich nicht zu überstürzen und Entscheidungen zu treffen, die nicht gut durchdacht und auch nicht ausreichend an die lokale Gemeinschaft kommuniziert wurden.

Die Gegend rund um das Südbahnhotel ist einzigartig und Entscheidungen zur Veränderung ihres einzigartigen Charakters sollten nicht auf die leichte Schulter genommen werden. Wie bei allen großen Projekten gibt es auch erhebliche Risiken, die sorgfältig gemanagt werden müssen. Zu den wichtigsten Risiken und Faktoren, die es zu bewältigen gilt, gehören:

**1) *Mit der Genehmigung des Flächenwidmungsplans und des Teilbebauungsplans übertragen Sie den Südbahnhotel-Eigentümern möglicherweise unwiderruflich und ohne Gegenleistung Werte in Millionenhöhe sowie umfangreiche gesetzliche Rechte.***

Gleichzeitig besteht eine Reihe großer Risiken für die örtliche Bevölkerung, darunter eine allgemeine Beeinträchtigung der Lebensqualität durch übermäßigen Verkehr, Lärm und Umweltverschmutzung sowie die mögliche Aussperrung von Bereichen auf dem Südbahnhotel-Gelände, die zuvor über Jahrzehnte für die örtliche Gemeinschaft frei zugänglich waren.

Außerdem könnte es notwendig sein, die örtliche Infrastruktur im Hinblick auf die Wasserversorgung und die Abwasser-Kapazität zu erweitern und auszubauen, wenn man bedenkt, dass in den nächsten Jahren die Eröffnung zweier großer Hotels geplant ist.

Was bedeutet dies im Hinblick auf den Bauaufwand, die benötigte Finanzierung sowie die möglichen Kosten für die örtliche Gemeinschaft?

Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass der Semmering seine einzigartige Umgebung und den prägenden Charakter verliert, wenn dem gesamten Unternehmen nicht die nötige Sorgfalt geschenkt wird.

Ich bitte Sie dringend, sicherzustellen, dass alle Risiken ordnungsgemäß abgedeckt und verwaltet werden, bevor Sie den Südbahnhotel-Eigentümern und -Investoren ein großes Geschenk machen. Denken Sie stattdessen vorrangig an die örtliche Gemeinschaft, die Sie einst gewählt hat.

**2) *Sicherstellen, dass die sensible Umgebung rund um das Südbahnhotel-Gelände möglichst wenig beeinträchtigt wird.***

Dies ist bei dem vorliegenden Vorschlag nicht der Fall. Es muss ein integrativer Prozess eingeleitet werden, der alle Interessengruppen einschließlich der örtlichen Gemeinschaft

sowie der direkten Nachbarn einbezieht. Bisher scheint nur darauf geachtet worden zu sein, diese Entscheidung im Sinne der Eigentümer so schnell wie möglich durchzusetzen. Ich habe auch den Eindruck, dass zum Teil mit Absicht irreführendes Material produziert wurde. In diesem Material wird behauptet, dass die Auswirkungen auf die sensible Umwelt gering sind, während das Gegenteil der Fall ist. Zu solchen täuschenden Materialien gehört die Darstellung Visualisierungen in den zur Einsicht vorgelegten Dokumenten, wobei die Ansichten sorgfältig ausgewählt wurden, um keine unerwünschten oder unwillkommenen Perspektiven der geplanten Gebäude zu zeigen. Sensible und potenziell störende Teile der Bilder wurden herausgeschnitten. Dies gilt beispielsweise für das Grundstück .272, dem auf keinen Fall eine neue Flächenwidmung zugewiesen werden sollte, die eine Bebauung zulässt.

**3) Im Vorfeld sicherstellen, dass das Projekt ordnungsgemäß finanziert und von den Investoren abgesichert wird.**

Andernfalls besteht die Gefahr, dass das Projekt zwar gestartet, aber nie abgeschlossen wird, weil die Mittel ausgegangen sind.

Es gilt, ähnliche Situationen wie bei Lamarr in der Mariahilfer Straße oder auch den aktuellen Stillstand bei Panhans am Semmering zu vermeiden.

Ich bitte Sie dringend, die Investoren zu ersuchen, ihre Geschäftspläne und Annahmen angemessen detailliert vorzulegen und danach diese kritisch zu analysieren und hinterfragen. Den uns genannten Informationen zufolge wollen die Anleger niedrige dreistellige Millionenbeträge investieren.

Wenn dies zutrifft, haben Sie darüber nachgedacht, welche Einnahmen und Margen erforderlich sind, um die von den Anlegern normalerweise erwarteten Renditen zahlen zu können? Wenn diese Gleichung nicht aufgeht, ist die Gefahr groß, dass das Projekt ins Stocken gerät.

Ich fordere Sie dringend auf, den Geschäftsplan und die damit verbundenen Annahmen im Detail zu analysieren und anschließend damit zu beginnen, über geeignete Kontrollmechanismen zur Bewältigung der Situation nachzudenken und diese umzusetzen.

Es reicht nicht aus und es ist naiv zu sagen, dass das Raumordnungsgesetz uns als Entscheidungsträgern keinen größeren Handlungsspielraum gibt.

Nachdem Sie Feedback von der Bevölkerung vor Ort eingeholt und die Situation sorgfältig analysiert haben, fordere ich Sie auf, sich an Ihre Rechtsberater zu wenden und zu prüfen, was getan werden kann, um Checks and Balances einzuführen, um die Situation besser einzuschätzen. Dabei kann es sich um eine Änderung der Transaktionsstruktur und auch um die Umsetzung zusätzlicher zivil- und handelsrechtlicher Vereinbarungen handeln, an die sich die Anleger halten müssen, bevor sie Wert-, Hebel- und Verhandlungskarten kostenlos verschenken.

Alle in diesem Bereich ergriffenen Maßnahmen und Schlussfolgerungen sollten schriftlich dokumentiert, von den Rechtsberatern bestätigt und idealerweise auch an die lokalen Stakeholder zurückgemeldet werden.

Als Ergänzung zu den oben aufgeführten Risiken und Faktoren ist im Anhang A eine Liste mit weiteren Einzelheiten sowie zusätzlichen Punkten enthalten.

Dies ist eine offene Stellungnahme, die demnächst auf folgende Webpage publiziert wird,<sup>1</sup>

[semmering-hotel.info](http://semmering-hotel.info)

Beste Grüße,

DocuSigned by:  
  
8CA2E500979A4E5...

DocuSigned by:  
  
C7EBD8429FF84B9...

Kinga und Anders Henriksson  
Direkte Nachbarn

---

<sup>1</sup> Anhang B wird adaptiert, damit keine Fotos oder IP von dem Material publiziert werden müssen.

## Anhang A

Thema	Aktueller Zustand (*)	Überprüfungsbedarf
Aussehen	<p>Unser Eindruck ist, dass es enorme negative Auswirkungen auf dieses sensible Umfeld des UNESCO-Weltkulturerbes geben wird. Die von den Projektentwicklern Visualisierungen, die auf der Gemeinde zur Einsicht aufliegen, verdecken bewusst Gebäude in sensiblen Zonen und vermitteln dadurch einen irreführenden Eindruck. Die Bildausschnitte sind so gewählt worden, dass die Gesamtansicht nicht erkennbar ist</p> <p>Den Plänen zufolge wird auch der Waldpark erheblich schrumpfen und damit auch den Charakter des Parks beeinträchtigen.</p>	<p>Siehe Abbildungen in <b>Anhang B</b>, die für sich sprechen. Es soll hierbei auch notiert werden, dass mit dem vorgeschlagenen Bebauungsplan auch höhere Gebäude als in der Visualisierung dargestellt, möglich sind.</p> <p>Das Grundstück .272 sollte auf keinen Fall bebaut werden und auch keine neue Flächenwidmung erhalten.</p> <p>Siehe auch Themen „Zugang“ und „Parkhaus“.</p>
Denkmäler	<p>Das Material behandelt teilweise den vorhandenen Denkmalschutz, wie z.B. die Wetterstation. Hierbei, ist darauf vergessen worden das die unter Denkmalschutz stehende „Wetterstation“ vor Jahren von der Gemeinde auf ein Privatgrundstück vom Südbahnhofgelände versetzt wurde.</p>	<p>Es erweckt den Anschein, dass die Materialverfasser nicht ausreichend vor Ort waren, um sich ein Bild über die Bausituation zu machen Wie werden sich die Bebauungsmassnahmen auf andere denkmalgeschützte Teile des Südbahngeländes und den Waldpark auswirken? Idealerweise können bei einem Besuch vor Ort auch Gespräche mit der Lokalbevölkerung und den Anrainern stattfinden.</p>
Finanzierung	<p>Dieses Thema wird in den Materialien nicht behandelt, obwohl es äußerst wichtig ist,</p>	<p>Eine detaillierte und kritische Prüfung des Geschäftsplans, der Finanzierung und des</p>

	<p>um sicherzustellen, dass Semmering nicht mit einem gescheiterten Projekt und nicht fertiggestellten Gebäuden zurückbleibt, ähnlich wie beispielsweise bei einigen Signa-Projekten (z.B. Lamarr in Wien).</p>	<p>Investitionsmemorandums ist erforderlich. Alle relevanten Unterlagen müssen vorgelegt und präsentiert werden. Sollten solche Unterlagen nicht vorhanden sein oder die Finanzierung nicht gesichert sein, ist dies ein sehr schlechtes Signal. Die Entscheidung über eine neue Flächenwidmung sollte davon abhängig gemacht werden.</p>
Investoren/Investor Persona	<p>Überraschenderweise wird dieses Thema in den bereitgestellten Materialien nicht erwähnt. Gleichzeitig gibt es Gerüchte über ein Investitionsvolumen von über 100 MEUR. Zusätzlich zu Herrn Zellers Beteiligung, sind angeblich auch deutsche und andere inländische und internationale Family Offices (z. B. Herrn Lürssen und verwandten Stiftungen) beteiligt.</p> <p>(Herr Lürssen wurde mehrfach von österreichischen Zeitungen als Investor in Semmering erwähnt.)</p>	<p>Für alle Beteiligten wäre es gut zu wissen, wer die endgültigen Eigentümer des Hotels sind, ob diese Eigentümer während und nach der Bauphase dieselben bleiben und ob es diesbezüglich irgendwelche Garantien gegenüber der Gemeinde oder dem Land gibt. Darüber hinaus wäre es auch von Vorteil, Garantien zu haben, dass zwischen den Investoren keine Treuhandverhältnisse oder ähnliches bestehen. Sollte sich später hypothetisch herausstellen, dass dies der Fall war, kann dies möglicherweise bereits gewährte Landes- oder staatliche Subventionen usw. und damit die Gesamtfinanzierung schädigen, da deutsche (oder auch andere) Milliardäre oder Super-Reiche in der Regel bei staatlichen oder Landes-Subventionen nicht bevorzugt behandelt werden.</p>
Kommunikation	<p>Die Kommunikation seitens der Gemeinde Semmering war äußerst mangelhaft. Für ein Projekt dieser Größenordnung und</p>	<p>Vor der Flächenwidmungsentscheidung müssen alle Beteiligten einbezogen werden, einschließlich der örtlichen</p>

	<p>Bedeutung für Semmering reicht es nicht, nur die gesetzlichen Dokumentationspflichten zu erfüllen und zu versuchen, das Projekt möglichst unbemerkt durchzusetzen, indem man lediglich die obligatorischen Angaben auf der Amtstafel anschlägt. Die jährliche Ostereiersuche wurde von der Gemeinde Semmering besser beworben als dieses Jahrhundertprojekt.</p>	<p>Bevölkerung und der Nachbarn. Es müssen Fragen und Antworten, Vor-Ort-Besuche mit Visualisierungen usw. stattfinden, damit sich die betroffenen Beteiligten eine Meinung zu den vorgeschlagenen Änderungen bilden und Antworten auf ihre Fragen erhalten können, anstatt überrollt zu werden und in einem Bericht zu lesen, dass die Auswirkungen minimal/gering sind.</p>
Nachhaltigkeitskonzept	<p>Eigenartigerweise enthalten die bereitgestellten Materialien nur sehr wenige Informationen zu geplanten Klima- und Nachhaltigkeitsmaßnahmen.</p>	<p>Das Vorhandensein von einem Nachhaltigkeitskonzept ist nicht nur für die Umwelt essenziell, sondern auch für das Gesamtgeschäft. Das Hotel und das Land/die Gemeinde sollten bei der Entwicklung eines solchen Konzeptes mitwirken. Zumindest die Eckpunkte sollten stehen, bevor eine neue Flächenwidmung angegangen wird.</p>
Parkhaus	<p>An einem der exponiertesten Punkte des historischen Gebäudetrakts (zwischen Eingangsbereich, Brücke und Festsaal) wurde ein Parkhaus mit 115 Stellplätzen mit 3 oberirdischen Geschossen vorgeschlagen.</p> <p>Eine Garage wird mit Sicherheit zu mehr Verkehr führen.</p>	<p>Ist es möglich, den Betrieb zu führen, ohne an einem der sensibelsten und exponiertesten Stelle eine neue Garage zu bauen? Gibt es Alternativen, die auf kommunaler Ebene umgesetzt werden können und die Anreise mit der Bahn oder mit anderen Verkehrsmitteln fördern? Wenn dies nicht möglich ist, können alternative Standorte für die Garage und möglicherweise eine Art Valet- oder Shuttle-Parking-Konzept in Betracht gezogen werden?</p>

Sportplatz	Im Material ist auch für ein Grundstück eine Widmung für einen Sportplatz vorgesehen. Es fehlen im Material weitere Details und Visualisierungen.	Es muss in diesem Zusammenhang geklärt werden inwieweit Nivellierungen und Baumfällungen etc. geplant sind. Weiters muss das Material mit Visualisierungen ergänzt werden.
Timesharing/ Ferienwohnrecht	Timesharing ist eine potenzielle Finanzierungsmodell für den Eigentümern. Dieses Modell ist z.B. in USA, Schweden und in vielen Urlaubsdestinationen sehr üblich, aber kommt auch in letzter Zeit vermehrt in Österreich vor.	Es sollte geklärt werden inwieweit Timesharing Konzepte für die Finanzierung vorgesehen sind. Es müssen hiermit verbundene Risiken identifiziert werden, bevor ein Flächenwidmungsbeschluss zu Stande kommt.
Verkehr, Umweltverschmutzung und Lärm	Schon heute herrscht an einem normalen Tag auf der Hochstraße ein unzumutbarer Lärm, auch verursacht durch die Landschaft, die die Verstärkung und Echos begünstigt. An normalen Wochenenden intensiviert sich dieses Problem, ganz zu schweigen von Tagen mit Theaterveranstaltungen oder Ähnlichem im Südbahnhotel. Diese Situation, ist auch teilweise der Aufhebung des Motorradfahrverbots geschuldet. Durch die Addition eines Parkhauses mit 115 neuen Parkplätzen und eines Hotels mit Hunderten von Gästen wird dieses Problem sich verschärfen und völlig inakzeptabel werden. Darüber hinaus werden viele neugierige Schaulustige vorbeifahren, um das Hotel lediglich zu sehen.	Bitte führen Sie eine gründliche Folgenabschätzung durch und beziehen Sie Interessenvertreter und Nachbarn mit ein. Außerdem sollten neben einem Schwerlastverkehrsverbot auf der Südbahnstraße auch Maßnahmen zur deutlichen Verkehrsentslastung auf der Hochstraße in Betracht gezogen werden. Zudem sollten die ergriffenen Maßnahmen die Situation für die Anrainer nicht verschlechtern.
Wasser & Abwasser	Die Gemeinde Semmering hat bereits festgestellt das	Ohne ein durchdachtes Konzept in diesem Bereich

	<p>die vorhandenen Wasser und Abwasser Kapazitäten nicht ausreichen, sobald die geplanten Hotelprojekte realisiert werden. Dieses Thema wird nicht im Material diskutiert und könnte zusätzliche Kosten für die Gemeinde und die Bevölkerung bedeuten, sowie auch zusätzliche Baustellen.</p>	<p>sollte man keinen Flächenwidmungsplan beschließen. Zudem stehen die meisten vorhandenen Hochbehälter auf privaten Grundstücken. Die Stakeholder haben ein Recht zu wissen, was geplant ist. Zudem brauchen auch die Investoren Rechtsicherheit, damit keine Überraschungen auftauchen, die zum Show Stopper werden können auftreten.</p>
<p>Wiederbelebung der Hochstraße</p>	<p>Aufgrund des Fehlens eines Gesamtkonzeptes decken die verfügbaren Materialien nur die gesetzlich vorgeschriebene Dokumentation ab und lassen Überlegungen zu anderen Teilen des Ortes Semmering außer Acht.</p>	<p>Prüfen Sie, was getan werden kann, um die Hochstraße wiederzubeleben und gleichzeitig Verkehrs- und Lärmprobleme zu lindern. An bestimmten Wochentagen sollte eine Zufahrt mit dem Auto lediglich für Anrainer, Hotelgäste und Lieferanten in Betracht gezogen werden. Rechtliche Herausforderungen, die mit der jetzigen Einstufung „Landesstraße“ zusammenhängen, können sicherlich gemeistert werden, wenn Gemeinde und Land an einem Strang ziehen.</p>
<p>Zielgruppe/Gäste</p>	<p>Kurioserweise sind in den bereitgestellten Materialien nur sehr wenige Informationen über den beabsichtigten Geschäftsbetrieb des Hotels enthalten.</p>	<p>Die Stakeholder haben ein Recht darauf zu erfahren, welche Art von Gästen das Hotel anlocken möchte. Angesichts der Gerüchte um die Investoren und des gewählten Exklusivitätsgrades des Hotelbetriebs sind mehrere potenzielle Zielgruppen vorstellbar.</p>
<p>Zugang</p>	<p>Inwieweit werden die von der Flächenwidmung erfassten Grundstücke weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich sein (wie sie es seit vielen</p>	<p>Als Gegenleistung für die Flächenwidmung sollte unter anderem ein Servitut/Grunddienstbarkeit für die Öffentlichkeit im</p>

	<p>Jahrzehnten der Fall ist) oder werden sie lediglich für Hotelgäste betretbar sein? Dies geht aus den Unterlagen nicht hervor. Viele Luxushotels erlauben den Zutritt nur Gästen, die ein komplettes Hotelpaket gebucht haben (z. B. Reiters in Bad Tatzmannsdorf). Wenn 400,00 - 600,00 EUR nur für den Zutritt zum Hotelbereich verlangt werden, würde dies den meisten Menschen den Zugang zum Areal des Südbahnhotels verwehren.</p>	<p>Hinblick auf das Betreten der betreffenden Grundstücke des Südbahn-Areals gefordert werden (das unmittelbare Umfeld der Beherbergungsgebäude kann natürlich ausgeschlossen werden). Eine solches Servitut soll unentgeltlich, immerwährend und auf jeden weiteren Rechtsnachfolger übertragbar sein.</p>
--	--	---

(\* Sämtliche Referenzen zu Materialien und Unterlagen in dieser Spalte beziehen sich auf die Unterlagen, die von der Gemeinde in Zusammenhang mit dem Flächenwidmung des Südbahnhotelgeländes zur Einsicht zur Verfügung gestellt wurde.