

I. Geplante Nutzung des Südbahnhotels („Südbahnhotel NEU“)

Da dem Antrag eine neue respektive erweiterte Nutzung des Südbahnhotels zugrunde liegt, muss durch den Antragsteller dargestellt werden, inwieweit diese neue Nutzung der Gemeinde Semmering zugute kommt, und damit einen beachtlichen Mehrwert für die Gemeinde und deren Bewohner*innen darstellt.

Selbst die Renovierung des Panhans läuft bereits seit 6 Jahren. Das geplante Bauvorhaben Südbahnhotel NEU ist wesentlich umfangreicher und es ist davon auszugehen, dass dieses ein ähnliches Schicksal erleidet wie das Panhans, wenn die Planung des Projektes nicht gründlich erfolgt.

Diesbezüglich ist ein Businessplan durch den Antragsteller vorzulegen, der diesen Nutzen zumindest glaubhaft macht.

Ein solcher Businessplan hat zumindest die folgenden Angaben zu enthalten:

- Wirtschaftsplan inklusive Gründungskosten, Umsatzplanung, Rentabilitätsplanung, Liquiditätsplanung
- Finanzierungsplan
- Definition Zielpublikum
- Marketingplan und – strategie
- Recruitingstrategie und Personalplanung inklusive Stellenplan
- Nachhaltigkeitsstrategie (liegt eine CSR-Pflicht vor? Wenn nein, wie wird das Südbahnhotel auf den Klimafahrplan der Republik Österreich einzahlen:
 1. Während der Bauphase;
 2. Während des Betriebs)
- Referenzprojekte der Antragstellerin: um einen Nutzen der geplanten neuen Nutzung und der Umwidmung beurteilen zu können, ist es erforderlich, dass die Antragstellerin Bauprojekte ähnlicher Größe und deren wirtschaftlichen Erfolg nachweist, die eine erfolgreiche Nutzung des „Südbahnhotels NEU“ zumindest glaubhaft machen.
- Subunternehmer des Antragstellers

Beweisantrag: Die Antragstellerin möge aufgefordert werden einen Businessplan mit den oben genannten Teilaspekten vorzulegen, die der Gemeinde Semmering und dem Herrn Bürgermeister eine Prüfung der Erfolgchancen erst ermöglichen

II. Touristische Infrastruktur

Aktuell sind mehrere Hotels in der Gemeinde Semmering vorhanden. Es ist unklar, ob überhaupt eine Auslastung der vorhandenen Hotels gegeben ist und somit, ob damit zu rechnen ist, dass die geplante Nutzung des Südbahnhotels NEU eine ausreichende Anzahl von Hotelgästen in die Gemeinde Semmering bringen wird.

Das Panhans befindet sich seit 6 Jahren in Bau. Das Hotel Wagner hat seine Tätigkeit in den letzten Jahren massiv eingeschränkt – es gibt keinen Restaurantbetrieb mehr und das Hotel ist oft über mehrere Wochen geschlossen. Das Sporthotel ist auch nicht ganzjährig geöffnet. Eine Dringlichkeit von Hotelbetten-Bedarf scheint daher nicht gegeben zu sein. Hier wird die Offenlegung der entsprechenden Kennzahlen der letzten 10 Jahre beantragt hinsichtlich vorhandener Bettenanzahl, Auslastung, Anzahl von Hotelgästen. Ebenso wird darzulegen sein, inwiefern die Entwicklung der letzten Jahre die Errichtung von weiteren baulichen Strukturen erforderlich macht.

Ebenso ist den Einschreiter*innen bekannt, dass das touristische Angebot der Gemeinde Semmering für ein großes Publikum nicht vorhanden ist. Insbesondere fehlen Angebote für ein Zielpublikum, das ein hochpreisiges Wellnesshotel besucht wie unter anderem Kosmetiksalons, Geschäfte, die Markenkleidung anbieten, Uhren- und Schmuckgeschäfte, Unterhaltung abseits des Kultursommers, Cafés und Restaurants, Konditoreien, etc.

Hier wird darzulegen sein, wie, durch wen, mit welchen finanziellen Mitteln und in welchem Zeitraum eine solche Infrastruktur errichtet werden soll.

Beweisantrag: Offenlegung der infrastrukturellen Maßnahmen zur Errichtung ausreichender Infrastruktur für das geplante Bauvorhaben.

III- Wasser bzw. Abwasserinfrastruktur

Die Genehmigung der Baubewilligung würde die Wasser und Abwasserinfrastruktur in der Gemeinde Semmering gefährden. Quellen sind im Semmeringgebiet wie beispielsweise in den Orten Göstritz und Breitenstein in letzter Zeit **nachweislich** versiegt. Laut Sitzungsprotokoll des Gemeinderates vom 15.12.2022 (Punkt 5, f) hat die Gemeinde Semmering durch dieses Versiegen der Göstritzquellen *“einen wesentlichen Teil ihrer Reserve für zukünftig steigenden Wasserbedarf verloren“*.

Die Hauptzuleitung von der Kampalpe ist über 100 Jahre alt und daher renovierungsbedürftig. Diese würde voraussichtlich einem erhöhten Wasserbedarf- und Druck nicht standhalten.

Auch ist davon auszugehen, dass die Abwasserentsorgung nicht der Dimension eines solchen Bauvorhabens und Großhotels, inklusive eines Wellnessbereichs mit einem Hallenbad mit sehr großem Wasserbedarf entspricht. Hierzu ist ein entsprechendes Gutachten vorzulegen, inwiefern die Wasser- und Abwasserinfrastruktur durch das geplante Bauvorhaben beansprucht wird und welche Maßnahmen getroffen werden, um die unbeeinträchtigte Nutzung des Wasser- und Abwassernetzes durch Anrainer und andere Bewohner*innen der Gemeinde Semmering sicherzustellen.

Weder die Versorgung noch die Entsorgung entspricht dem heutigen Standard. Es obliegt der Beweisführung des Antragstellers entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um den erhöhten Bedarf, wie die beabsichtigten Pläne vorsehen, sicherzustellen. Allenfalls obliegt es der Gemeinde Semmering darzustellen, aus welchen Finanzmitteln ein Ausbau des Wasser- und Abwassernetzes getragen werden soll.

Beweisantrag: Mindestens zwei unabhängige Gutachten über den Zustand der Wasser- und Abwasserleitungen inklusive einer Evaluierung der Nutzung dieser Infrastruktur durch das Südbahnhotel nach dem Umbau Wartungs- und Instandhaltungsnachweis der Wasser- und Abwasserleitungen

Beweis: [https://www.noeg.gv.at/noeg/Gewerbe-Anlagen/Grundwasserhydrologie - fachspezifischer Leitfaden.pdf](https://www.noeg.gv.at/noeg/Gewerbe-Anlagen/Grundwasserhydrologie_-_fachspezifischer_Leitfaden.pdf)

Sitzungsprotokoll des Gemeinderates vom 15.12.2022

IV. Verkehrssituation

Wie sich bei den derzeit im Sommer stattfindenden Kulturveranstaltungen regelmäßig gezeigt hat, ist die Verkehrserschließung vollkommen unzureichend. Bei Kulturveranstaltungen im Südbahnhotel wurde ein Einbahnsystem sowie Shuttle-Services eingerichtet, um das erhöhte Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Der geplante zukünftige Betrieb des „Südbahnhotel NEU“ wird zu einem regelmäßig erhöhten Verkehrsaufkommen führen, welches ohne entsprechende verkehrstechnische Maßnahmen nicht ohne Beeinträchtigung der Anrainer*innen zu bewältigen sein wird.

Diesbezüglich ist der Antragsteller aufzufordern, im Rahmen des vorzulegenden Businessplans darzustellen, wie sich der Ausbau und die Nutzung auf die Verkehrssituation auswirken werden. In diesem Zusammenhang ist auch darzulegen, ob die Verkehrserschließung jeweils ausreichend und funktionsgerecht (hinsichtlich Steigung und Breite) sind. Sollte die Verkehrserschließung nicht ausreichend sein, so ist darzustellen, welche Verkehrstechnischen Maßnahmen geplant sind, welche Kosten dafür anfallen werden und wer diese Kosten tragen wird.

Beweisantrag: Mindestens zwei unabhängige Verkehrsgutachten
Beweis: Gemeindeaussendungen im Zusammenhang mit den kulturellen Veranstaltungen im Südbahnhotel 2023 (Alma, Letzen Tage der Menschheit); Einbahnregelung und Shuttlebus

V. Natürliche Baulandeignung und Substanzgefährdung Waldhof

Der Waldhof steht auf einem 130 Jahre alten Fundament. Vor ca. 6 Jahren wurde seitens der Hausverwaltung überlegt, den als Keller benutzten Verbindungsgang zu verfüllen, um die Einsturzgefahr zu beseitigen. Aus Kostengründen wurde davon Abstand genommen, allerdings wurden die Kellereingänge versiegelt.

In unmittelbarer Nähe wurden in letzter Zeit einige Erdbeben registriert, die auch im Waldhof Rissbildungen in den Mauern bei mehreren Wohnungen verursacht haben.

Unabhängig davon steht das Südbahnhotel und der Verbindungsgang, welcher zusehends verfällt, zum Waldhof unter Denkmalschutz. Die Ensemblewirkung würde durch den geplanten Neubau unwiederbringlich zerstört werden

Es gibt keine Dokumentation darüber, ob die natürliche Baulandeignung (Hochwasser, Steinschlag, Rutschung, Lawine, Tragfähigkeit) ausreichend nachgewiesen ist. Geologische Gutachten sind unbedingt erforderlich, da der Waldhof größtenteils nicht unterkellert und auf einem 130 Jahre alten Fundament steht. Weitere Belastungen durch derartige Bauvorhaben (Sprengungen, Neubau, Tiefgarage ect.) sind höchst risikobehaftet.

Beweisantrag: Geologisches Gutachten über die Baulandeignung

Beweis: <https://www.zamg.ac.at/cms/de/geophysik/news/kraeftiges-erdbeben-am-semmering-in-niederoesterreich>

VI. Wertminderung der Liegenschaft Hochstraße 68, 2680 Semmering

Die geplante Umwidmung samt den geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück des Südbahnhotels führen zu einer Beeinträchtigung der Aussicht mehrerer Wohneinheiten im Waldhof. Dies führt zu einer Wertminderung der betroffenen Wohneinheiten sowie der gesamten Liegenschaft. Die Wohnungen im Waldhof wurden von ruhesuchenden Personen gekauft, die einen Ausblick in eine Naturlandschaft gesucht haben. Das geplante Bauvorhaben führt nicht nur zu einer Beeinträchtigung des ursprünglichen Kaufzweckes, sondern der laufende Hotelbetrieb führt zu Lärmbelastungen und vermutlich auch sonstigen Beeinträchtigungen wie durch Lichtsmog. Diese Beeinträchtigungen sind entsprechend darzustellen und die korrespondierenden Gegenmaßnahmen nachzuweisen.

Beweisantrag: Schätzgutachten durch einen Immobiliensachverständigen zur Wertminderung der Liegenschaft Hochstraße 68

VII. Südbahnhof Park – Nutzungsrecht der WEG Hochstraße 68

Der Park zwischen Waldhof und Südbahnhof konnte von Anrainern und auch ortsfremden Personen ohne Einschränkung genutzt werden. Die Umwidmung des Waldhof 1 fand **1974**, des Waldhof 2 **1980** statt – spätestens seit diesem Zeitpunkt haben die Wohnungseigentümer*innen des Waldhofs den Park regelmäßig und ohne Einschränkungen genutzt und damit die Nutzung des Parks auch – zumindest im Sinne eines Servituts – ersessen.

Eine Rodung respektive Entfernung des Parks führt damit zu einem rechtswidrigen Eingriff in das Nutzungsrecht der Wohnungseigentümer*innen am Park. Eine solche Veränderung des Waldhofparks wurde in dem Schreiben der SBH Immobilienbesitz GmbH auch ausgeschlossen. Weiters wurde Folgendes in Aussicht gestellt:

“Entsprechend seiner Widmung „Grünfläche Park“ wird der Waldhof-Park mittelfristig wieder als Park gestaltet und gepflegt werden und Sie wieder zum Flanieren und Prominieren einladen.“

- Beweis:
- Zeugenaussagen
 - Schreiben der SBH Immobilienbesitz GmbH vom 15.06.2022

VIII. Interessensabwägung

In jedem Fall ist eine Interessensabwägung zwischen den Interessen der Allgemeinheit gegenüber den Interessen des/der Einzelnen durchzuführen. Bislang wurden keine übergeordneten Interessen der Gemeinde Semmering offengelegt, die einen derartigen Eingriff in die Rechte der Anrainer*innen rechtfertigen würden.

IX. Rechtliche Beurteilung

Generelle Leitziele:

1. a) Litera a
Vorrang der überörtlichen Interessen vor den örtlichen Interessen. Berücksichtigung der örtlichen Interessen bei überörtlichen Maßnahmen. Abstimmung der Ordnung benachbarter Räume (grenzüberschreitende Raumordnung).
2. b) Litera b
Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf
 - schonende Verwendung natürlicher Ressourcen
 - Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen
 - nachhaltige Nutzbarkeit
 - sparsame Verwendung von Energie, insbesondere von nicht erneuerbaren Energiequellen
 - Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie
 - Reduktion von Treibhausgasemissionen (Klimaschutz)
 - wirtschaftlichen Einsatz von öffentlichen Mitteln
 - sparsame Verwendung von Grund und Boden.
3. c) Litera c
Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass
 - gegenseitige Störungen vermieden werden,
 - sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen.
4. d) Litera d
Sicherung von Gebieten mit besonderen Standorteignungen für deren jeweiligen Zweck und Freihaltung dieser Gebiete von wesentlichen Beeinträchtigungen.
5. e) Litera e
Bedachtnahme auf die Verkehrsauswirkungen bei allen Maßnahmen in Hinblick auf
 - möglichst geringes Gesamtverkehrsaufkommen;-
 - Verlagerung des Verkehrs zunehmend auf jene Verkehrsträger, welche die vergleichsweise geringsten negativen Auswirkungen haben (unter Berücksichtigung sozialer und volkswirtschaftlicher Vorgaben) -
 - möglichst umweltfreundliche und sichere Abwicklung von nicht verlagerbarem Verkehr.

6. f) Litera f
Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.
7. g) Litera g
Freier Zugang zu Wäldern, Bergen, Gewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten sowie deren schonende Erschließung (Wanderwege, Promenaden, Freibadeplätze und dergleichen).
8. h) Litera h
Unterstützung von Nationalparks durch Maßnahmen der Raumordnung im Umland dieser Nationalparks.
9. i) Litera i
Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung.
Sicherung bzw. Ausbau der Voraussetzungen für die Gesundheit der Bevölkerung insbesondere durch
 - Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für die gegenwärtige und künftige Bevölkerung;
 - Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes einschließlich der Heilquellen;
 - Sicherung der natürlichen Voraussetzungen zur Erhaltung des Kleinklimas einschließlich der Heilkimate und Reinheit der Luft;
 - Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Trinkwasser sowie einer geordneten Abwasser- und Abfallbeseitigung;
 - Berücksichtigung vorhersehbarer Naturgewalten bei der Standortwahl für Raumordnungsmaßnahmen;
 - Schutz vor Gefährdungen durch Lärm, Staub, Geruch, Strahlungen, Erschütterungen u. dgl.;
 - Sicherstellung der medizinischen Versorgung.
 - Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sowie Berücksichtigung der Europaschutzgebiete.

Einige Miteigentümer/innen haben über dieses Vorhaben intensiv diskutiert und werden fristgerecht einen Einspruch gegen diese geplante Umwidmung aus folgenden Gründen vornehmen:

Laut Raumordnungsgesetz ist eine Umwidmung des Flächenwidmungsplans u.a. aus folgenden Gründen nicht zulässig:

- Wenn der wirtschaftliche Wert einer Grundfläche erhöht werden soll
- Nur weil dem Wunsch eines Grundeigentümers/Grundeigentümerin entsprochen werden soll
- Weil der Gemeinderat zur Erkenntnis gelangt, dass auch eine andere Widmung denkbar wäre

Beweis 1 https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/infostand/oertliche_raumordnung/infos_oertliche_raumordnung/Verfahren/Aenderung_des_Flaechenwidmungsplans.pdf

Beweis: 2 https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/gemeinde/oertliche_raumordnung/raumordnungsprogramm/pruef Kriterien_flaechenwidmungsplan_generell.pdf

Aufgrund der oben angeführten Gründe wird daher gestellt der

A N T R A G,

1. Die beantragte Baugenehmigung abzuweisen in eventu
2. Den Auftraggeber aufzufordern die beantragten Gutachten, Stellungnahmen, Konzepte und Pläne vorzulegen und diese Unterlagen zur neuerlichen Stellungnahme vorzulegen
3. Erstellung eines UVP-Verfahrens (Umweltverträglichkeitsprüfung)
- 4.

Unterschriften siehe Unterschriftenblatt