

**Betreff: Seeviertel – vor der Entscheidung am 1. Oktober 2026**  
**Vertrag, Gegenleistung und öffentliches Interesse klären**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
Sehr geehrte Frau Vizebürgermeisterin,  
Sehr geehrte Fraktionsobleute,  
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,

Das Seeviertel wird seit Jahren mit einem neuen Hotel, zusätzlichen Arbeitsplätzen, touristischer Wertschöpfung und einer Belebung der Stadt begründet. Diese Ziele sind nachvollziehbar. Gleichzeitig hat sich das Projekt seit den ursprünglichen Vereinbarungen in wesentlichen Punkten verändert. Gerade deshalb sollte vor der anstehenden Entscheidung nochmals genau geprüft werden: **Was wurde ursprünglich vereinbart? Was soll jetzt geändert werden? Und welchen Gegenwert erhält die Stadt dafür?**

## **1. Die geplante Änderung ist wirtschaftlich relevant**

2021 wurde das Seeviertel-Projekt mit einer verbindlichen Hauptwohnsitzquote von 75 % geplant. Der FALTER berichtet nun, dass künftig nur mehr 25 % der Wohnungen als Hauptwohnsitze vorgesehen sein sollen; bis zu 75 % könnten damit Nicht-Hauptwohnsitze werden. Gleichzeitig sollen sogenannte „Buy-to-let“-Apartments ermöglicht werden.

Das ist keine bloße technische Vertragsänderung. Denn eine höhere Zahl an Zweit- und Ferienwohnungen kann den Wert der Grundstücke bzw. Wohnungen erheblich erhöhen.

Besonders wichtig ist deshalb ein Punkt aus dem aktuellen FALTER-Bericht: Ein **von der Gemeinde beauftragtes KPMG-Gutachten** soll die Wertsteigerung durch die zusätzliche Möglichkeit von Ferien- und Zweitwohnungen mit rund **4 Millionen Euro** beziffern. Ob und in welcher Form dieser zusätzliche Wert der Stadt abgegolten wird, ist dem Bericht zufolge bislang nicht geklärt. **Daher sollte vor einer Zustimmung öffentlich beantwortet werden:**

- Wie genau errechnet sich diese Wertsteigerung?
- Wer profitiert davon?
- Welche konkrete Gegenleistung erhält die Stadt für die Lockerung der Hauptwohnsitzbindung?
- Warum sollte die Stadt auf einen Teil des ursprünglich vereinbarten öffentlichen Nutzens verzichten, ohne dafür einen entsprechenden finanziellen oder sachlichen Gegenwert zu erhalten?

## **2. Und was ist mit der Pönale?**

Auch die ursprünglich vereinbarte Fertigstellungsfrist und die daran geknüpfte Pönale müssen bei dieser Entscheidung auf den Tisch.

Laut aktuellem FALTER-Bericht sieht der Vertrag bei Verzögerung eine Pönale von **50.000 Euro pro Monat** vor. Der *Standard* berichtet ergänzend, dass das Hotel ursprünglich bis 30. Juni 2026 eröffnet werden sollte und die Pönale mit maximal 2 Millionen Euro gedeckelt ist. Die Frist wurde inzwischen bis Ende Oktober verlängert. Damit stellt sich eine einfache, aber wichtige Frage:

**Warum verzichtet die Stadt auf die Durchsetzung bzw. verschiebt sie die vertraglich vereinbarte Pönale – und welche Gegenleistung erhält Gmunden dafür?**

Gerade wenn gleichzeitig eine weitere Vertragsänderung zugunsten der Projektseite beschlossen werden soll, müssen beide Vorgänge gemeinsam betrachtet werden.

### **3. Die Eigentumsverhältnisse dürfen nicht mit einem Sachzwang verwechselt werden**

Natürlich kann die Stadt die bereits verkauften Wohnbauflächen nicht einfach zurücknehmen und selbst bestimmen, dort eine öffentliche Grün- oder Erholungsfläche zu errichten. Die Projektgesellschaft hat den Wohnbauteil im Eigentum erworben. Für das Hotelgrundstück besteht dagegen ein langfristiges Baurechtsverhältnis mit der Stadt. Der Anleiheprospekt beschreibt diese unterschiedliche Eigentums- und Vertragsstruktur ausdrücklich.

Gerade deshalb sollte die Stadt ihre verbliebenen vertraglichen Möglichkeiten besonders sorgfältig nutzen.

**Aus der Tatsache, dass das Projekt teilweise in privatem Eigentum steht, folgt nicht automatisch, dass jede nachträgliche Forderung des Investors akzeptiert werden muss.**

Die entscheidende Frage lautet vielmehr:

**Welche Interessen der Stadt sind in den bestehenden Verträgen abgesichert – und was gibt die Stadt mit den jetzt geplanten Änderungen auf?**

### **4. Nicht nur über Hotel und Rendite sprechen**

In der bisherigen Diskussion dominieren Investitionssumme, Hotelzimmer, Arbeitsplätze und touristische Wertschöpfung. Ein anderer Aspekt erhält dagegen kaum Aufmerksamkeit: die langfristige Bedeutung dieses Standortes für Boden, Klima und Wasser.

Beim Seeviertel geht es um rund 21.000 m<sup>2</sup> eines innerstädtischen Areals unmittelbar am Traunsee. Gerade angesichts zunehmender Hitze und Trockenheit sollte die Stadt auch fragen, welche Flächen wir in zehn, zwanzig oder dreißig Jahren für Wasseraufnahme, Versickerung, Beschattung und Abkühlung brauchen.

**Boden ist nicht nur Baugrund. Er ist Teil der Klimaanpassung einer Stadt.**

Deshalb sollte auch geprüft werden, ob die nun vorgesehenen Änderungen mit den Zielen der Gmundner Klimastrategie vereinbar sind und welche Möglichkeiten für Grünflächen, Bäume, Versickerung und öffentlich zugängliche Erholungsräume tatsächlich erhalten bleiben.

## **5. Transparenz ist gerade jetzt entscheidend**

Die Öffentlichkeit sollte nicht nur über die Vorteile des Projekts informiert werden, sondern auch über dessen Veränderungen.

Wenn sich die Hauptwohnsitzquote von 75 auf 25 % verändert, wenn zusätzliche Ferienwohnungen ermöglicht werden, wenn laut KPMG dadurch ein erheblicher Wertzuwachs entstehen kann und wenn gleichzeitig über die Pönale und die Vertragsfristen neu verhandelt wird, dann müssen diese Punkte vollständig und nachvollziehbar auf dem Tisch liegen.

**Wir ersuchen Sie daher, vor einer endgültigen Zustimmung folgende Fragen zu klären:**

1. Welchen finanziellen Gegenwert hat die Stadt für die Aufgabe der 75-%-Hauptwohnsitzbindung ausgehandelt?
2. Liegt das KPMG-Gutachten den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten vollständig vor und wird es veröffentlicht?
3. Wie wird mit der vertraglich vorgesehenen Pönale umgegangen und warum?
4. Welche verbindlichen Sicherheiten bestehen dafür, dass das Hotel tatsächlich errichtet und dauerhaft als Hotel betrieben wird?
5. Welche Auswirkungen haben die Änderungen auf Boden, Klima, Wasserhaushalt und die öffentlich zugänglichen Freiflächen?
6. Welche ursprünglichen Verpflichtungen der Projektseite bleiben unverändert bestehen – und welche werden zugunsten des Investors aufgegeben?

**Es geht dabei nicht darum, ein Hotelprojekt grundsätzlich zu verhindern. Es geht darum, dass die politischen Akteure die Interessen der Stadt und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner vertreten.**

Bevor langfristige vertragliche Rechte aufgegeben werden, sollte daher klar sein, **was Gmunden dafür bekommt und was Gmunden dafür aufgibt.**

Mit freundlichen Grüßen



Mag. Christian Auer