

Frau KO
Ingeborg Haller

Bürgerliste
Im Hause

5024 Salzburg, Schloss Mirabell
Telefon +43 662 8072 – DW 2100
Fax +43 662 8072 – DW
bgm@stadt-salzburg.at

Salzburg, 16.12.2025

Betreff
Anfrage gem. § 21 GGO – „JUVA-Hotel“
Zahl: § 21/2025/140 vom 19.11.2025

Geschätzte Frau Klubobfrau, liebe Inge!

Unter Bezugnahme auf deine GGO-Anfrage „JUVA-Hotel“, die in meinem Büro am 25. November 2025 eingegangen ist, darf ich dir einleitend mitteilen, dass in den Sitzungen des Stadtsenates am 9.12.2025 und im Gemeinderat am 10.12.2025 ein entsprechender Amtsbericht über das Ergebnis der geführten Gespräche zur Beschlussfassung vorgelegt wurde und damit einige Deiner Fragen ohnehin beantwortet wurden.

Dennoch kann ich gerne deine Fragen wie folgt beantworten:

1) Ist der Stadt bekannt, dass auf der Baurechtseinlage EZ 60698, KG 56537 Salzburg, BG Salzburg zu TZ 9610/2025 eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung bis 20.10.2026 angemerkt ist?

Bekannt ist, dass aus finanziellen Gründen ein Verkauf des Baurechtes notwendig ist. Dass in diesem Zusammenhang eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung angemerkt ist, ist ein absolut üblicher Vorgang.

2) Ist der Stadt bekannt, an wen die einzige Ausfertigung der Rangordnung übermittelt wurde und ob die Gemeinnützige Privatstiftung der Jugend- & Familienhäuser beabsichtigt, die Baurechtseinlage zu veräußern?

An wen die einzige Ausfertigung der Rangordnung übermittelt wurde ist nicht bekannt. Dass das Baurecht verkauft wird, ist bekannt.

3) Welche Schritte werden seitens der Stadt überlegt, bzw. gesetzt, um ihre Rechte zu wahren, insbesondere im Zusammenhang mit dem einverleibten Vorkaufsrecht?

Im Zuge von Gesprächen konnte eine für alle Beteiligten gute Gesamtlösung (schrittweise Erhöhung des Baurechtszinses in Verbindung mit der Zustimmung zum Verkauf) erreicht werden und wurde der diesbezügliche Amtsbericht – wie einleitend dargelegt – am 9.12.2025 in der Sitzung des Stadtsenates und am 10.12.2025 in der Sitzung des Gemeinderates zur Beschlussfassung vorgelegt.

4) Sind der Stadt die einverleibten Pfandrechte bekannt und was würde eine solche Belastung im Falle des Verkaufs bedeuten?

Die einverleibten Pfandrechte sind bekannt und ist derzeit aus diesem Grund in engster Abstimmung mit den finanzierenden Banken ein Restrukturierungsverfahren im Gange.

5) Beabsichtigt die Stadt von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen?

Unter der seitens der Baurechtsnehmerin bereits zugesagten Bedingung, dass nach dem Verkauf erneut ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Salzburg einverleibt wird, sowie unter Hinweis auf das erzielte Verhandlungsergebnis (siehe Antwort zu Frage 3) ist ein Ankauf durch die Stadtgemeinde Salzburg nicht beabsichtigt.

6) Seit wann ist bekannt, dass die „Gemeinnützige Privatstiftung der JUFA Hotels“ bereits im Jahr 2021 den steuerlichen Status der Gemeinnützigkeit verloren hat?

Dieser Umstand wurde im Zuge des in den letzten Wochen durchgeführten persönlichen Gespräches bekannt. Dennoch wird darauf verwiesen, dass trotz dieses Umstandes nicht gegen den Baurechtsvertrag verstoßen wurde und auch nicht verstoßen wird.

7) Seit wann ist bekannt, dass im August 2025 eine neue Gesellschaft namens „JUFA Hotelbesitz GmbH“ gegründet wurde, die zu 95% der „Hej Beteiligungs GmbH“, die wiederum eine 100% Tochter der EOSS Industries Holding GmbH ist und lediglich zu 5% der „Gemeinnützigen Stiftung der JUFA Hotels“ gehört?

Die Gründung dieser neuen Gesellschaft wurde im Zuge eines persönlichen Gespräches in den letzten Wochen thematisiert und auch begründet.

8) Besteht auf Grund der neu gegründeten Gesellschaft seitens der Stadt ein Handlungsbedarf bzw. erfolgt eine Neubewertung?

Die Gründung dieser neuen Gesellschaft hat keine rechtliche Möglichkeit für eine Neubewertung zur Folge.

9) Welche Handlungsoptionen hat die Stadt, bzw. welche Schritte wurden bereits gesetzt?

siehe dazu Antwort zu Frage 3

10) Im Hinblick darauf, dass das Baurecht seinerzeit eingeräumt wurde, um eine Jugendherberge zu errichten, stellt sich die Frage, ob ein auf Gewinn ausgerichteter Hotelbetrieb, der marktübliche Preise für Nächtigungen verlangt, mit dem ursprünglich vertraglich vereinbarten Zielen noch vereinbart ist?

Der vertragliche Zweck, eine Jugendherberge zu errichten, wurde erfüllt.

11) Ist eine vorzeitige Vertragsauflösung und/oder Anpassung des Baurechtszinses an einen marktüblichen Preis möglich bzw. erfolgt in diesem Zusammenhang bereits eine rechtliche Prüfung?

Die rechtliche Prüfung ist abgeschlossen. Eine vorzeitige Vertragsauflösung und/oder Anpassung des Baurechtszinses ist ausschließlich im Einvernehmen möglich, es besteht somit kein Rechtsanspruch zugunsten der Stadtgemeinde Salzburg in ihrer Rolle als Baurechtsgeberin.

12) Ist dir bekannt bzw. lässt sich aus den Urkunden/Akt ableiten, wie die seinerzeit vereinbarten Baurechtszinse (ATS 7.380,-/€ 536,33 und ATS 256,-/€ 18,60) berechnet wurden?

Wie die seinerzeit vereinbarten Bauzinse im Detail berechnet wurden ist nicht bekannt und lässt sich aus den Urkunden nicht ableiten.

13) Ist dir bekannt bzw. lässt sich aus den Urkunden/Akt ableiten, warum der vereinbarte Baurechtszins (ATS 7.380,-/€ 536,33) nicht wertgesichert, bzw. anlässlich des Nachtrages 2008 nicht erhöht wurde?

Der (gesamte) Baurechtszins wird wertgesichert.

14) In der Ergänzung aus 1976 wurde der zusätzliche Baurechtszins in Höhe von (ATS 256,-/€ 18,60) wertgesichert. Wurde die Wertsicherung beachtet, bzw. in Rechnung gestellt? Wie viel zahlt die Bauberechtigte derzeit?

Siehe Antwort zu Frage 13. Der Jahresbauzins 2025 beträgt EUR 4.862,03.

15) Wurden die vereinbarten Baurechtszinse in den letzten Jahren (zumindest fünf Jahre) immer fristgerecht bezahlt oder besteht bzw. bestand ein Rückstand?

Die zur Vorschreibung gebrachten Bauzinsen wurden immer fristgerecht bezahlt.

16) Entsprechen die derzeit abzuführende Baurechtszinse dem Marktwert?

Nein

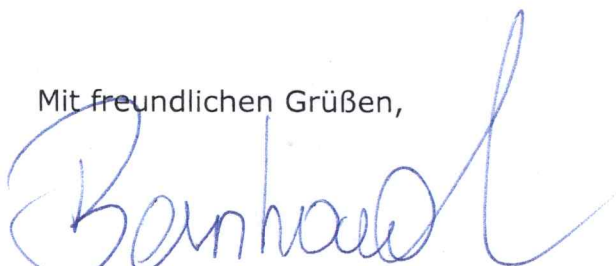
17) Wenn nein, wie hoch wäre aktuell ein marktkonformer Baurechtszins für die besagten Grundstücke?

Eine aktuelle Verkehrswertberechnung wurde aufgrund der rechtlichen Situation als nicht zielführend erachtet und daher aus Gründen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht beauftragt. Ein marktkonformer Jahresbauzins wird sich (derzeit) bei ca. EUR 350.000,- bewegen.

18) Wurde zwischenzeitig geprüft, ob ein allfällig nicht marktkonformer Baurechtszins an eine gewinnorientierte Hotelgruppe möglicherweise beihilfenrechtlich nicht erlaubt ist?

Auch dieser Rechtsbereich wurde geprüft. Es wird wie bereits ausgeführt aus formellen und materiellen Gesichtspunkten eine Lösung im Einvernehmen verfolgt.

Mit freundlichen Grüßen,



Bürgermeister
Bernhard Auinger