Verhandlungsschrift

aufgenommen über die Sitzung des **Gemeinderates** der Stadtgemeinde Eferding

am Donnerstag, den 11. September 2014,
um 19.00 Uhr
Stadtamt Eferding
Sitzungssaal

Anwesend: Bürgermeister Johann Stadelmayer als Vorsitzender
STR Peter Schenk
Vbgm. Egolf Richter
STR Karl Hemmelmayr
STR Christa Klinger
STR Klaus Pollak

GR Stefan Peischl
GR Roland Schenk
GR Bernhard Kliemstein
GR Doris Monika Starzer
GR Roland Schrenk
GR Gottfried Mayr-Pranzeneder
GR Wolfgang Steininger
GR Ers. Johann Mayrhauser
GR Mag. FH Gerhard Uttenthaller
GR Mag. Rudolf Gföllner
GR Marianne Stöger
GR Michael Pittrof
GR MMMag. Herbert Melicha
GR Theresia Grabner
GR Josef Hellmayr
GR Andreas Loidl
GR Harald Melchart
GR Ers. Manfred Loidl
GR Heinz Grandl

SAL Ewald Mölzer
Schriftführerin: VB Manuela Appelius

Entschuldigt: GR Mag. Karl Mair-Kastner
Vbgm. Mag^{a}. Jutta Kepplinger

Verlauf:

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung, zu der laut den vorliegenden Zustellnachweisen die Einladung rechtzeitig ergangen ist.

Der Nachweis über die erfolgte Kundmachung gemäß § 45 Abs. 4 der OÖ. Gemeindeordnung 1990 i.d.g.F. liegt vor.

Tagesordnung:

1.0 Vermögensangelegenheiten

1.1 Grundverkauf an Coil Innovation GmbH. (Zl.840-03)

Der Vorsitzende, Bgm. Stadelmayer, berichtet wie folgt:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Eferding hat in seiner letzten Sitzung am 28.08.2014 auf Empfehlung des Stadtrates der Stadtgemeinde Eferding (Beschluss v. 12.05.2014) den Beschluss gefasst, der Fa. Coil Innovation GmbH, weitere Grundstücke zum Kauf anzubieten.

Konkret geht es dabei um eine Teilfläche aus dem gemeindeeigenen Grundstück Parzelle Nr. 499/1, KG. Eferding, welches sich westlich des Firmenstandortes an der Achse 19 befindet (rd. 5.600 m²), sowie um eine Teilfläche von ca. 3.500m² des Grundstückes Parzelle Nr. 486/1, KG. Eferding. Dieses befindet sich im grundbücherlichen Eigentum der Naxos-Immorent Immobilien GmbH und grenzt südlich an das bestehende Firmenareal. Auf Grund der querenden Hochspannungsleitung soll diese Fläche als Lagerfläche verwendet werden.

Herr Dipl.-Ing. (FH) Grisenti bittet die Stadtgemeinde Eferding nun um entsprechende Grundkaufangebote.

Gemäß dem kürzlich gefassten Gemeinderatsbeschluss sollten diese Grundstücksflächen um den Kaufpreis von € 49,00 / m² (Teilfläche aus dem Grundstück 486/1, KG. Eferding) und € 70,00 / m² (Teilfläche aus dem Grundstück 499/1, KG. Eferding) zum Kauf der Fa. Coil Innovation angeboten werden.

Im Sinne des § 59 Abs. 2 oö. GemO 1990 i.d.g.F. hat der Bürgermeister der Stadtgemeinde Eferding mit der Durchführung dieses Beschlusses des Gemeinderates vom 28.08. d. J. Bedenken kundgetan, die sich im Wesentlichen auf die Gestaltung der Höhe der in Rede stehenden Kaufpreise beziehen. Aus diesem Grund ist eine Erledigung des Beschlusses ausgesetzt und der Gemeinderat innerhalb der vorgesehenen Frist zur neuerlichen Beratung und Beschlussfassung eingeladen worden.

Zu einer unabhängigen, sachlich und fachlich begründeten Feststellung der jeweiligen Grundpreisvorschläge hat der Bürgermeister Herrn Dr. Franz Kepplinger als allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständiger aus 4072 Alkoven, mit einem Wertermittlungsgutachten beauftragt. Dieses liegt den Mitgliedern des Gemeindera-

tes nun zur Entscheidungsfindung vor und sieht folgende Verkehrswertfeststellungen vor:

Teilfläche aus Grdst. 486/1 im Ausmaß von rd. 3.500 m²:	€ 38,61
Teilfläche aus Grdst. 499/1 im Ausmaß von rd. 5.600 m²:	€ 60,47

Debatte:

Vbgm. Richter führt weiter aus, dass die ursprünglichen Grundpreise basierend auf den Preisen der umliegenden Gründe bemessen wurden. Das vorliegende Schätzgutachten bringt die Erkenntnis, dass der Verkaufspreis womöglich zu hoch angesetzt wurde. Er ist der Auffassung, dass aufgrund des vorliegenden Schätzgutachtens der Grundpreis noch anzupassen ist.

GR Ers. Mayrhauser ist der Meinung, dass das vorliegende Gutachten den Mindestpreis der Grundstücke nachweist. Es ist für ihn nicht erklärlich, die Gründe nun billiger zu veräußern.
Aufgrund der noch immer angespannten Budgetsituation, soll der Beschluss der letzten Sitzung bekräftigt werden.

StR Pollak und GR Melchart vertreten die Meinung, dass dieses Gutachten nur eingeholt wurde, um die Gründe nicht zu billig zu verkaufen. Den Preis bestimmt Angebot und Nachfrage, auch die Gemeinde bzw. das Gremium ist berechtigt, den bestmöglichen Grundpreis zu erzielen.

StR Klinger teilt nicht die Meinung ihrer Vorredner. Dieses Gutachten wurde deshalb eingeholt, um den Vorwurf zu vermeiden nicht korrekt vorgegangen zu sein. Die Preisdifferenz zwischen dem Gutachten und dem ursprünglichen Verkaufspreis ist zwar sehr hoch, für sie wäre es jedoch unseriös dem Vorschlag des Gutachters nicht nachzugehen.

Für GR Kliemstein ist es nicht ungesetzlich, den bestmöglichen Preis zu erzielen. Auch für ihn ist der vom gerichtlich beeideten Sachverständigen festgelegte Preis nur ein Richtwert. Es liegt im Ermessen des Gremiums die Grundpreise festzulegen; dass von anderen Gemeinderatsmitgliedern behauptet wird dieses Vorgehen sei unseriös, kann er nicht nachvollziehen. Der Beschluss der letzten Sitzung soll nochmals bestätigt werden.

GR Pittrof bringt ein, dass der Beschluss der letzten Gemeinderatssitzung legitim war und eine Aussetzung nicht notwendig war. Die Begründungen (Anbindung an Umfahrung und KV Leitung), die zu den Preissenkungen führen, sind für ihn nicht so gravierend.
Er betont, dass das Gremium dieses Procedere (Aussetzten des Beschlusses, einholen des Schätzgutachten) gewählt hat und daher auch die Konsequenzen zu tragen hat. Der Fa. Coil ein hohes Angebot vorzuschlagen und darauf zu hoffen, dass dieses angenommen wird, ist keine legitime Verhandlungsmethode. Dieser möglichen Beschlussfassung wird er nicht zustimmen.

Vbgm. Richter erklärt, dass der vom Gemeinderat festgelegte Grundpreis von allen Gemeinderatsmitgliedern vertreten werden soll. Ein Feilschen wie auf einem Basar soll im Gemeinderat keine Handhabe finden.

GR Peischl ist der Auffassung, dass es sich bei dem Gutachten nur um einen Mindestpreis handeln kann und man nicht am Mindestmaß anhalten muss.
Die Gemeinde hat bereits oft überteuerte Gründstücke gekauft, weil der Ankauf unbedingt erforderlich war. Zum Wohle der Gemeinde bzw. der Bevölkerung muss mit dem Gemeindeeigentum gut und vorausschauend umgegangen werden.

GR Grandl gibt zu bedenken, dass der Nachbargrund an den Biohof Achleitner um € 69,00/m² veräußert wurde. Bei einem Verkauf an die Fa. Coil um € 60,00/m² wäre ein Aufschrei logischerweise vorprogrammiert.

Vbgm. Richter erklärt, dass es zu unterscheiden gilt, ob ein Grundpreis bewusst oder unwissentlich höher angesetzt wird.
Das Gutachten beweist, dass Grundstücke nicht nur aufgrund der Lage, sondern auch andere unterschiedliche Aspekte in die Bewertung einfließen. Das Vermögen der Gemeinde soll dazu genutzt werden Stadtentwicklung zu betreiben und nicht Grundstücke über Jahrzehnte zu horten.
Er möchte kein Gemeinderatsmitglied beeinflussen, ist jedoch der Meinung, dass das südlich gelegene Grundstück unverkäuflich ist.
Die angegebene Grundstückminderung durch die 30 KV-Leitung des westlich gelegenen Grundstücks könnte für andere Grundinteressenten keine Abwertung darstellen und somit ein höherer Grundpreis erzielt werden.

GR Kliemstein betont noch mal, dass das Schätzgutachten eingeholt wurde, um die Grundstücke nicht zu günstig zu verkaufen. 24 Gemeinderäte stimmten für diese Vorgehensweise, nun die Gründe billiger zu verkaufen findet er wiederum nicht seriös.

Vbgm. Richter erklärt, dass ihm von Anfang an bewusst war, dass die erstmalige Beschlussfassung über die Grundpreise gut bemessen und nicht zu günstig war. Jetzt die Preise beizubehalten, wenn ein offizielles Gutachten in die andere Richtung neigt, ist nicht einfach. Die gesamte Bevölkerung weiß in den nächsten Tagen, was der Grund lt. Gutachter wert ist. Eine so große Preiserhöhung für das westliche Grundstück, ist in der Bevölkerung nicht leicht zu vertreten.

GR Ers. Mayrhauser versteht den plötzlichen Sinneswandel von Vbgm. Richter nicht, dieselben Argumente fielen bei der Preisfindung in der letzten Gemeinderatsitzung. Die Gründe sind Eigentum der Stadtgemeinde Eferding, es ist legitim einen guten Preis zu verhandeln.

Vbgm. Richter schlägt vor, die Teilfläche aus dem Grundstück 499/1 anstatt um € 70,00/m² um € 69,00/m² anzubieten. Und die zweite Teilfläche aus dem Grundstück 486/1, KG. Eferding anstatt € 49,00/m² um € 45,00/m². Somit würde signalisiert werden, dass der Gemeinderat auf das Schätzgutachten reagiert, jedoch auch an den Standpunkten festhält.

GR Mayr-Pranzeneder erklärt, dass er bei der letzten Gemeinderatssitzung als einziger gegen den Antrag stimmte, weil er der Meinung war, dass die Gründe zu günstig veräußert werden. Es überrascht ihn, dass die Gründe so wenig wert sind.
Dieses Gutachten bringt nun Klarheit und zeigt, dass nur Experten über den tatsächlichen Grundpreis Auskunft geben können.
Bei der Preisfindung sind jedoch noch folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Die Grundstücke in diesem Bereich wurden damals Herrn Jungreithmayr um ca. € 70,00/m² abgekauft.
- Der Fa. Coil wurde damals das erste Grundstück um ca. € 35,00/m² verkauft.

- Die Starkstromleitung für die Fa. Coil wurde von der Gemeinde mit € 36.000,00 subventioniert.

Dies zeigt auf, dass die Gemeinde der Fa. Coil immer entgegengekommen ist.
Mit dem Preisvorschlag von Vbgm. Richter wäre er einverstanden. Für das Unternehmen besteht großes Interesse an einer Erweiterung daher wird das Angebot bestimmt angenommen. Es handelt sich immerhin nicht um einen Wucherpreis.
Im Weiteren möchte GR Mayr-Pranzeneder noch anmerken, dass aus seiner Sicht die Aussetzung des Beschlusses rechtswidrig war, da die Aufrechterhaltung bzw. Wiederherstellung des Gleichgewichtes im Gemeindehaushalt nie gefährdet war.

Bgm. Stadelmayer wäre auch mit dem Kompromissvorschlag von Vbgm. Richter einverstanden und bittet die Mitglieder des Gemeinderates um eine positive Beschlussfassung. Wenn die Fa. Coil das Angebot annimmt, möge auch der Gemeinderat dem Verkaufsantrag in der nächsten Gemeinderatsitzung zustimmen.

BESCHLUSS:

Auf Antrag des Vorsitzenden, Bgm. Stadelmayer, durch Erheben der Hand wie folgt:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Eferding nimmt die Aussetzung des Beschlusses des Gemeinderates vom 28.08.2014 gemäß § 59 Abs. 2 oö. GemO 1990 zustimmend zur Kenntnis.

Zur Behebung der Bedenken des Bürgermeisters an der Umsetzung dieses Beschlusses ist der Auftrag zur Erstellung eines Wertermittlungsgutachtens an den allgemein gerichtlich beeideten Sachverständigen Dr. Franz Kepplinger, 4072 Alkoven, erteilt worden, welches nun in der vorliegenden schriftlichen Form vom 29.08.2014 vollinhaltlich und zustimmend zur Kenntnis genommen wird.

Der Fa. Coil Innovation GmbH. wird nach eingehender Beratung ein Grundkaufoffert wie folgt unterbreitet:

Eine Teilfläche aus dem Grundstück 486/1, KG. Eferding, mit einer Größe von ca. 3.500m² wird im Namen der Naxos Immorent-Immobilien GmbH. zu einem Quadratmeterpreis von € 45,00/ m² angeboten.

Die gewünschte Teilfläche aus dem Grundstück 499/1, KG. Eferding, wird seitens der Stadtgemeinde Eferding zu einem Preis von € 69,00 je Quadratmeter angeboten.

Sämtliche mit diesem Grundgeschäft verbundenen Kosten wie Vertragserrichtung, Vermessung, u.dgl. gehen zu Lasten der Käufer.

Für den Antrag stimmen:

- **Die Mitglieder der SPÖ-Fraktion:**
  Bgm. Johann Stadelmayer, STR Peter Schenk, GR Stefan Peischl, GR Roland Schenk, GR Bernhard Kliemstein, GR Doris Monika Starzer, GR Gottfried Mayr-Pranzeneder, GR Wolfgang Steininger, GR Roland Schrenk, GR Ers. Johann Mayrhauser

- **Von der ÖVP-Fraktion:**
  Vbgm. Egolf Richter, STR Karl Hemmelmayr, GR Mag. Gerhard Uttenthaller, GR Mag. Rudolf Gföllner, GR Marianne Stöger, GR Theresia Grabner

- **Von der FPÖ-Fraktion:**
  STR Klaus Pollak, GR Andreas Loidl,

- **Die Mitglieder der Grünen Fraktion:**
  GR Heinz Grandl, GR Ers. Manfred Loidl

Der Stimme enthalten sich:

- **Von der ÖVP-Fraktion:**

STR Christa Klinger, GR Michael Pittrof, GR Josef Hellmayr, GR MMMag. Herbert Melicha

Gegen den Antrag stimmt:

- **Von der FPÖ-Fraktion:**

GR Harald Melchart

2.0 Allfälliges:

2.1 Grundverkäufe – alte Vorgehensweise

GR Pittrof möchte, dass bei Grundveräußerungen wieder zu der alten Praxis zurück gefunden wird.
Mit den Kaufinteressenten soll ein Grundpreis verhandelt werden, und dieser Vorschlag soll demnach dem Gemeinderat zur Beratung unterbreitet werden.

2.2 Lustbarkeitsabgabe – Kulturklub Timewarp

GR Grandl heißt es gut, dass die neue Lustbarkeitsabgabenordnung in der letzten Stadtratsitzung beschlossen wurde und somit künftig für die Vereine eine Entlastung darstellen soll. Er kann jedoch nicht nachvollziehen weshalb in derselben Sitzung dem Kulturklub Timewarp eine Förderabsage für die Saalmiete und die Lustbarkeitsabgabe erteilt wurde.
Er gibt zu bedenken, dass hier viele Stunden unentgeltlich gearbeitet wurde, um dieses Musical umsetzen zu können. Bereits Saalmiete, Lustbarkeitsabgabe und das Equipment (€ 30.000,00) verursachen hohe Ausgaben, wogegen der Gewinn gering ausfällt.
Die Begründung im Erledigungsschreiben (Dank und Zuspruch für die Veranstaltung, jedoch eine Absage der Förderung) findet er mehr als zynisch. Und die Begründung der Verein sei nicht aus Eferding findet er auch nicht passend, da auch einige Eferdinger bei diesen Aufführungen mitwirken.

2.3 Budget fristgerecht im Dezember

GR Mayr-Pranzeneder fordert die korrekte Einhaltung der Gesetze und daher den fristgerechten Abschluss des Budgets in der Dezembersitzung. Auch die Aufsichtsbehörde bemängelt, dass dies in der Vergangenheit immer erst im Jänner des folgejahres erfolgte.

Bgm. Stadelmayer nimmt solche Vorwürfe nicht zur Kenntnis, die Gemeinde und deren Gremien halten sich wie bisher an die Gesetze.

Genehmigung der Verhandlungsschrift über die vorherige Sitzung

Gegen die während der Sitzung zur Einsicht aufgelegene Verhandlungsschrift über die letzte Sitzung vom wurden keine*/folgende Einwendungen erhoben./:

Nachdem die Tagesordnung erschöpft ist und sonstige Anträge und Wortmeldungen nicht vorliegen, schließt der Vorsitzende die Sitzung um 20:10 Uhr.

Die Schriftführerin: Der Vorsitzende:

Manuela Appelius Bürgermeister Stadelmayer

Der Vorsitzende bekundet hiermit, dass gegen die vorliegende Verhandlungsschrift in der Sitzung des Gemeinderates vom keine Einwendungen erhoben wurden,/ über die erhobenen Einwendungen der beigehefteten Beschluss gefasst wurde und diese Verhandlungsschrift daher im Sinne des § 54(5) Oö. GemO 1990 als genehmigt gilt.

Eferding, am .....

Mitglieder des GR:

Der Vorsitzende: Für die ÖVP-Fraktion:

Bürgermeister Stadelmayer GR Michael Pittrof

Für die FPÖ-Fraktion: Für die GRÜNE Fraktion:

GR Andreas Loidl GR Mag. Karl Mair-Kastner