

# Verhandlungsschrift

aufgenommen am Freitag, 17. 01. 2014 über die Sitzung (1/2014)  
des Gemeinderates Tiefgraben.

**Tagungsort:** Gemeindeamt Tiefgraben

**Anwesende:**

1. Bürgermeister Matthias Reindl (ÖVP)
2. Vizebürgermeister August Wieneroither (ÖVP)
3. Gemeindevorstand Anton Landauer (ÖVP)
4. Gemeindevorstand Johann Dittlbacher (ÖVP)
5. Gemeindevorstand Stefan Stichmann (ÖVP)
6. Gemeindevorstand Reinhard Metzger (ÖVP) – entschuldigt ferngeblieben
7. Gemeindevorständin Christiana Brandtmeier (SPÖ)
8. Gemeinderat Karl Lackner (ÖVP)
9. Gemeinderätin Monika Kettler-Kroiß (ÖVP)
10. Gemeinderat Andreas Landauer (ÖVP) – entschuldigt ferngeblieben
11. Gemeinderat Franz Schweighofer (ÖVP)
12. Gemeinderat Johann Parhammer (ÖVP)
13. Gemeinderat Christian Steininger (ÖVP)
14. Gemeinderat Franz Emeder (ÖVP)
15. Gemeinderat Hubert Ehrschwendtner (ÖVP)
16. Gemeinderat Johann Schweighofer (ÖVP)
17. Gemeinderat Daniel Pöllmann (ÖVP)
18. Gemeinderätin Edtmeier Anna (ÖVP) – entschuldigt ferngeblieben
19. Gemeinderat Matthias Strobl (ÖVP)
20. Gemeinderat Franz Rakar (SPÖ)
21. Gemeinderätin Elisabeth König (SPÖ)
22. Gemeinderat Johann Pöllmann (FPÖ)
23. Gemeinderätin Gertrud Strobl (FPÖ)
24. Gemeinderat DI. Dr. Peter Baum (BI)
25. Gemeinderätin Eva Nowak (BI)

**Als Ersatzmitglieder sind anwesend:** ÖVP: Michael Wurm, MSD; Waltraud Loibichler, Manuel Landauer

**Anwesende Mitglieder des Gemeinderates: 25**

**Zuhörer:** keine

**Beginn:** 19.30 Uhr

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und trifft die Feststellung, dass

- a) die Einladung zu dieser Sitzung an alle Mitglieder des Gemeinderates unter Bekanntgabe der Tagesordnung ergangen sei,
- b) die Abhaltung der Sitzung an der Amtstafel des Gemeindeamtes ordnungsgemäß kundgemacht wurde,
- c) die Beschlussfähigkeit gegeben ist,
- d) die Verhandlungsschrift der Gemeinderatssitzung vom 16. 12. 2013, Nr. 4/2013, während der Sitzung zur Einsicht aufliegt und Einwendungen bis Sitzungsschluss eingebracht werden können,
- e) zum Schriftführer Amtsleiter Koloman Meindl bestellt wird,
- f) zum Protokollfertiger für die heutige Verhandlungsschrift von den Fraktionen Bürgermeister Matthias Reindl für die ÖVP, GV Christiana Brandtmeier für die SPÖ, GR Johann Pöllmann für die FPÖ und Gemeinderat DI Dr. Peter Baum für die BI namhaft gemacht werden.

In der Folge nimmt Bürgermeister Matthias Reindl die Angelobung des Ersatzgemeinderates Manuel Landauer im Sinne des § 20 Abs. 4 OÖ. Gemeindeordnung 1990 idgF. vor. Herr Landauer Manuel legt das Gelöbnis mit den Worten „Ich gelobe“ ab.

# Tagesordnung

## 1. Beschlussfassung zur Finanzierung des Ankaufs diverser Räumlichkeiten im Schloss Mondsee durch die Schloss Mondsee Kultur- und Veranstaltungszentrum GmbH

Bürgermeister Matthias Reindl erinnert, er habe in der Gemeinderatssitzung am 16. 12. 2013 bereits angekündigt, dass für die Schloss Mondsee Kultur- und Veranstaltungszentrum GmbH die Möglichkeit bestehe diverse historisch wertvolle Räume im Schloss Mondsee anzukaufen.

An Hand eines an die Wand projizierten Planes des Schlosses Mondsee zeigt der Vorsitzende die zum Ankauf stehenden Räume durch die Schloss Mondsee Kultur- und Veranstaltungszentrums GmbH:

Prunkräume	426 m <sup>2</sup>	
Raum Drachenwand:	165 m <sup>2</sup>	
Restaurant:	429 m <sup>2</sup>	
Mönchsküche:	158 m <sup>2</sup>	
<u>Barocker Keller:</u>	<u>454 m<sup>2</sup></u>	
Gesamt:	1.632 m <sup>2</sup>	Preis: € 3.264.000 = €/m <sup>2</sup> 2.000,--

Zusätzlich 25 Tiefgaragenstellplätze zum Preis: € 250.000,--

**Gesamtpreis € 3.514.000,--**

Gesamtkosten Ankauf:	€ 3.514.000,-- (inkl. 25 Tiefgaragenplätze)
Nebenkosten:	
Grunderwerbssteuer:	€ 122.990,--
Grundbucheintragung:	€ 38.654,--
Vertragserrichtungskosten.	€ ca. 20.000,--
Investitionen, Einrichtung, ev. Umbau (nach Bedarf):	€ 400.000,--
<u>Summe:</u>	<u>€ 4.100.000,--</u>

Geschätzter Finanzbedarf aus heutiger Sicht: ca. € 4.000.000,--

Landesförderung: 2015 – 2019 je € 280.000 = € 1.400.000,--

Landesförderung für Investitionen

(Umbau, Einrichtung): 2017 – 2018 je € 200.000 = € 400.000,--

**Landesförderung gesamt: € 1.800.000,--**

Tats. Finanzbedarf nach Abzug der Förderung = € 2.200.000,--  
2.200.000,-- : 1.632 m<sup>2</sup> = ergibt einen Preis je m<sup>2</sup> von 1.348,--

Finanzbedarf Mondsee: € 2.000.000,--

Finanzbedarf Landgemeinden: € 2.000.000,--

Das Darlehen wird von der Schloss Mondsee KVZ GmbH. aufgenommen, der jährliche Finanzbedarf wird in den jew. Ordentlichen Haushalten der Gemeinden ab 2015 bis 2029. eingeplant. Tilgung: 15 Jahre

Anteil Landgemeinden nach KVZ-Schlüssel (Basis € 2.000.000,--):

<b>Tiefgraben (2 x 24,5 = 49%):</b>	<b>€ 980.000,--</b>
St. Lorenz (2 x 17 = 34 %):	€ 680.000,--
Innerschwand (2 x 8,5 = 17 %):	€ 340.000,--

Jährlicher Finanzbedarf im OH. ab 2015:

<b>Tiefgraben:</b>	<b>€ 44.100,-- x 15 Jahre = € 661.500,--</b>
St. Lorenz:	€ 30.600,-- x 15 Jahre = € 459.000,--
<u>Innerschwand:</u>	<u>€ 15.300,-- x 15 Jahre = € 229.500,--</u>
(bei Zinssatz 2%) jährlich	€ 90.000,-- x 15 Jahre = € 1.350.000,--

plus Förderung Landgemeinden € 900.000,-- =  
Gesamtkosten € 2.250.000,--

Mit der geplanten Finanzierung greife man in das bestehende Budget nicht ein. Reindl weist weiters darauf hin, dass nicht nur die Räumlichkeiten von Bedeutung sind, sondern auch die Zugangsmöglichkeiten vom Kirchenplatz durch den Schlosshof zum Kreuzgang und in weiterer Folge zum Festsaal.

Auf Anfrage von GR Elisabeth König erläutert Bürgermeister Reindl, Herr Gerald Kienesberger will den Betrieb des Hotels Schloss Mondsee weiterführen und die gegenständlichen Räume mit Ausnahme des barocken Kellers, der für die Landesausstellung 2020 genutzt wird, anmieten. Die Miethöhe ist noch nicht abschließend geklärt. Eine stufenweise Anhebung der Miete von € 5.000,-- auf € 30.000,-- für die gegenständlichen Räume (außer Keller) steht zur Diskussion, sodass 2020 ein Gesamtmietpreis von € 60.000,- unter Einbeziehung der bereits gemieteten Säle zu erwarten ist.

GV Christiana Brandtmeier fragt an, ob die Gemeinde für einen eventuellen Hotelbetriebsabgang haften müsse? Bürgermeister Reindl antwortet, durch den Ankauf der Räume durch die Schloss Mondsee KVZ GmbH. ergebe sich keinerlei Haftung für den Betrieb des Hotels Schloss Mondsee. Ein eventueller Umbau der Küche sei Angelegenheit des Herrn Kienesberger, so der Bürgermeister. Er erläutert weiter, die Räumlichkeiten wären unter Umständen für eine Viererverwaltungsgemeinschaft oder die Musikschule (Küche / Restaurant) geeignet. Ein funktionierendes Hotel sei auch wichtig für die Vermietung der Säle.

In der Folge werden die kaufgegenständlichen Räume unter der Führung von Herrn Gerald Kienesberger von den Mitgliedern des Gemeinderates besichtigt, sodass sich jedes Mitglied selbst einen Eindruck verschaffen konnte. Offene Fragen wurden von Herrn Kienesberger beantwortet.

Zurück im Sitzungssaal wurde klargestellt wurde, dass das Inventar nicht Kaufgegenstand ist. GR Elisabeth König vertritt die Ansicht, dass aufgrund der Entfernung des Inventars (Bilder, u.a.) man nicht mehr von Prunkräumen sprechen könne. GV Christiana Brandtmeier findet es interessant, die historischen Räume anzukaufen, weil damit eine Zerstückelung und Verscherbeltung an Private verhindert werde. Das eine oder andere Inventar sollte jedoch bleiben. GR Franz Rakar will wissen, wie die Finanzierung geplant sei? Lt. Bürgermeister soll diese über eine Darlehensaufnahme bei den heimischen Banken bewerkstelligt werden.

GR Johann Pöllmann spricht sich klar für den Erwerb der Räume aus, zumal schon einmal der Fehler des Nichtankaufens gemacht wurde. Auf die bestmögliche Verwertung muss jedoch seiner Ansicht nach geachtet werden.

GR DI Dr. Peter Baum stellt die Frage, warum der Kauf erfolgen solle? Herr KR Mierl und Herr Kienesberger wälzen damit nur Kosten auf die Gemeinden um. Die Gemeinden seien jetzt der Notnagel, weil die Raiffeisen Zentralbank (RZB) Druck gemacht habe. Für die Gemeinde Tiefgraben könne man keine Umwegrentabilität erkennen, nur die Gemeinde Mondsee hätte durch den Hotelbetrieb (Abhaltung von Hochzeiten, etc.) Vorteile. Die Mönchsküche und der Keller sind nicht sinnvoll nutzbar und auch nicht als historisch wertvoll zu bezeichnen. Die als Prunkräume bezeichneten Räume im 1. OG seien nicht wirklich Prunkräume, weil sich diese im 2. OG im Privateigentum befinden. Wenn das Inventar heraus kommt, finde man nur hohe Räume vor, die auch hohe Betriebskosten verursachen. Das Restaurant und die Hotelküche sind für die Gemeinden überhaupt nicht nutzbar, zumal die Fenster teilweise unter Niveau liegen. Wie die 25 Tiefgaragenplätze verwertet werden sollen, ist ebenfalls ungeklärt.

### **GR DI Dr. Peter Baum stellt in der Folge den Antrag, den Tagesordnungspunkt zu vertagen und begründet dies wie folgt:**

Es bestehen erhebliche Mängel in der Vorgangsweise und zahlreiche ungeklärte Punkte.

Das sind z. B.:

- Keine bzw. völlig unzureichende Information an die Gemeinderäte. Die Problematik ist seit November 2013 bekannt, soll aber jetzt ohne ausreichende vorherige Information in wenigen Tagen in allen vier Mondseelandgemeinden durchgepeitscht werden.
- Die Finanzierung ist keineswegs gesichert, denn es gibt keine verbindliche schriftliche Finanzierungszusage seitens der OÖ Landesregierung.
- Es fehlt für die Begründung des Kaufpreises ein unabhängiges Wertgutachten.
- Es gibt keine Rentabilitätsberechnung. Die Betriebskosten und Adaptierungskosten sind nicht bekannt.
- Es gibt keine Wirtschaftlichkeitsrechnung seitens des zukünftigen Hotelbetreibers Kienesberger.

- Es fehlt jegliche Absicherung für die Gemeinden, dass die von den Gemeinden im Rahmen der KVZ langfristig weiterverpachteten Räumlichkeiten tatsächlich als Hotel genutzt werden.
- Es gab keine Besichtigung der Räumlichkeiten und es ist für verantwortungsvolle Gemeinderäte nicht zumutbar, sozusagen "die Katze im Sack" zu kaufen.

Bürgermeister Matthias Reindl lässt über den Antrag von GR DI Dr. Baum abstimmen.

**Für die Vertagung sprechen sich GR DI Peter Baum, GR Eva Nowak, GR Elisabeth König und GR Franz Rakar Franz aus. Alle anderen Mitglieder sprechen sich gegen den Antrag aus. Der Vorsitzende stellt daher fest, dass der Antrag mehrheitlich abgelehnt ist.**

Vizebürgermeister August Wieneroither vertritt die Ansicht, dass das Risiko für die Gemeinde durch die Förderungen des Landes abschätzbar ist und Mieteinnahmen zu erwarten sind. Herr Kienesberger will klarerweise bis 20. 1. 2014 eine Entscheidung der Gemeinden, um weitere wirtschaftliche Überlegungen anstellen zu können. Lt. Bürgermeister Reindl kaufe die KVZ GmbH eine historische Immobilie direkt am Marktplatz. In Zukunft kann eine entsprechende Rendite erwartet werden, ebenso ist durch die Lage von der Wertbeständigkeit auszugehen.

GV Christiana Brandtmeier sieht für alle vier Gemeinden einen Nutzen darin, dass durch den Hotelbetrieb die Vermietung der Säle (Veranstaltungen, Seminare, Hochzeiten, u.a.) eine Umwegrentabilität und vor allem auch die Sicherung von Arbeitsplätzen gegeben sein wird.

GR Hubert Ehrschwendtner erkennt den Ankauf als Chance, diese für die Geschichte des Mondseelandes so bedeutsamen Räume zu erwerben und zu erhalten. Sollten diese Räume in private Hände kommen, werde ein Herzstück des Schlosses herausgerissen. Die Räume seien genau so historisch wertvoll wie die Basilika, so Ehrschwendtner weiter.

GR Monika Kettler-Kroiss bezeichnet die Räume ebenfalls als historisch sehr wertvoll. Sie begrüßt die touristische Nutzung des Schlosses Mondsee durch Herrn Kienesberger, weil er das „Know-how“ für einen funktionierenden Hotelbetrieb mitbringe. Wenn der Hotelbetrieb läuft, wird auch der Betrieb der Gemeindesäle sichergestellt, was sehr im Interesse der Gemeinden zu sehen sei. Sie ist weiter der Auffassung, dass die Gemeindebürger den Ankauf durch die Schloss Mondsee KVZ GmbH. erwarten.

Bürgermeister Matthias Reindl verweist auf den Veranstaltungskalender des Mondseelandes, der immer randvoll sei und daher geeignete Räume zur Verfügung stehen müssten.

**Er stellt den Antrag, der**

- a) Finanzierung des Ankaufs diverser Räumlichkeiten im Schloss Mondsee durch die Schloss Mondsee Kultur- und Veranstaltungszentrum GmbH. und**
- b) der Übernahme der Haftung im Sinne des § 85 OÖ. Gemeindeordnung 1990 idGF. für das dafür notwendige Darlehen der Schloss Mondsee Kultur- und Veranstaltungszentrum GmbH. zuzustimmen.**

**Sodann stellt GR DI Dr. Peter Baum nachstehende Zusatzanträge:**

Zusatzantrag "Kommunalsteuer"

Die Landgemeinden finanzieren die Hälfte des Kaufpreises ohne die entsprechenden Umwegrentabilität der Marktgemeinde zu erhalten.

Ich stelle ergänzend den Antrag, der Kauf darf nur erfolgen, wenn vorher die Marktgemeinde den drei Landgemeinden schriftlich zusichert, ihnen 50 % der vom Hotel entrichteten Kommunalsteuer zu überlassen. Diese Forderungen wurden bereits von Bürgermeister Daxinger, Gem. Innerschwand, bei der Besprechung der Bürgermeister erhoben.

Zusatzantrag "Finanzierungszusage"

Ich stelle ergänzend den Antrag, der Kauf darf nur erfolgen, wenn die bisher nur mündlich von LH Pühringer in Aussicht gestellten Förderungen verbindlich, d. h. in schriftlicher Form, vorliegen, sodass diese fix eingeplant sind. Begründung: Ohne diese definitiven Zusagen ist eine Budgetierung nicht möglich.

Zusatzantrag "Rezeption"

Es ist geplant, im nördlichen Bauteil das Restaurant und die Hotelküche zu erwerben. Ein baulich unmittelbar mit diesen verbundener Raum zwischen großem Schlosszugang und dem Restaurant ist die so genannte Rezeption. Ich stelle ergänzend den Antrag, der Kauf darf nur erfolgen, wenn die

KVZ auch diesen Eingangsbereich mitkaufen kann. Begründung: Wir erachten diesen Vorraum als untrennbaren Bestandteil für den Restaurantbereich.

#### Zusatzantrag "Laufzeit / Kündigungsrecht"

Entsprechend dem von den Bürgermeister bearbeiteten und als Grundlage dienenden Schreiben des Herrn Kienesberger vom 27. 12. 2013 wird von diesem ein Kündigungsverzicht von mindestens 20 Jahren gefordert. Ich stelle ergänzend den Antrag, der Kauf darf nur erfolgen, wenn der Kündigungsverzicht höchstens 10 Jahre beträgt sowie ein Kündigungsrecht bei Nutzungsänderungen und wichtigen anderen Kündigungsrechten eingeräumt wird. Die Hotelnutzung muss für die gesamte Laufzeit gewährleistet bleiben. Wir wollen keine Überraschung wie beim Königshof.

#### Zusatzantrag "Wertgutachten"

Ich stelle ergänzend den Antrag, der Kauf darf nur erfolgen, wenn es für die Ermittlung des Kaufpreises ein unabhängiges Wertgutachten gibt, worin die Bewertung der einzelnen Kaufgegenstände einzeln und nachvollziehbar ersichtlich ist. Begründung: Ein Pauschalpreis von 2.000,- Euro ist für die einzelnen Räume nicht nachvollziehbar (z. B. Kellerfeuchten und Lehmboden, Hotelküche im Hang/Keller).

#### Zusatzantrag "Wirtschaftlichkeitsrechnung"

Ich stelle ergänzend den Antrag, der Kauf darf nur erfolgen, wenn gewährleistet ist, dass die Pachteinnahmen langfristig über den Eigenkosten liegen, da ansonsten steuerliche Liebhaberei anzunehmen wäre und somit die Unternehmereigenschaft der KVZ vorliegen ginge.

Begründung: Derzeit sieht es so aus, dass die Pachteinnahme geringer ist als die zu erwartenden Zinsenbelastungen.

**In der Folge lässt Bürgermeister Reindl über seinen Hauptantrag abstimmen, der nachstehendes Ergebnis brachte:**

**Der Antrag wird mehrheitlich angenommen; Gegenstimmen: BI-Fraktion GR DI Dr. Peter Baum, GR Eva Nowak; GR Elisabeth König SPÖ.**

**Schließlich ersucht der Vorsitzende über die Zusatzanträge von GR DI Dr. Peter Baum einzeln abzustimmen.**

#### Zusatzantrag "Kommunalsteuer":

**Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt, dafür sprechen sich fünf GR-Mitglieder aus: GR DI Dr. Peter Baum, GR Eva Nowak, GV Christiana Brandtmeier, GR Elisabeth König, GR Franz Rakar.**

#### Zusatzantrag "Finanzierungszusage"

**Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt, dafür sprechen sich vier GR-Mitglieder aus: GR DI Dr. Peter Baum, GR Eva Nowak, GV Christiana Brandtmeier, GR Elisabeth König.**

#### Zusatzantrag "Rezeption"

**Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt, dafür sprechen sich acht GR-Mitglieder aus: GR DI Dr. Peter Baum, GR Eva Nowak, GV Christiana Brandtmeier, GR Elisabeth König, GR Franz Rakar, GR Karl Lackner, Vizebürgermeister August Wieneroither, GR Franz Schweighofer.**

#### Zusatzantrag "Laufzeit / Kündigungsrecht"

**Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt, dafür sprechen sich drei GR-Mitglieder aus: GR DI Dr. Peter Baum, GR Eva Nowak, GR Elisabeth König.**

#### Zusatzantrag "Wertgutachten"

**Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt, dafür sprechen sich drei GR-Mitglieder aus: GR DI Dr. Peter Baum, GR Eva Nowak, GR Elisabeth König.**

#### Zusatzantrag "Wirtschaftlichkeitsrechnung"

**Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt, dafür sprechen sich drei GR-Mitglieder aus: GR DI Dr. Peter Baum, GR Eva Nowak, GR Elisabeth König.**

## **2. Kreisverkehr Weißer Stein; Beschlussfassung über die Zu- und Abschreibung von Grundstücksteilen gem. Katasterschlussvermessung (GZ 154-701/13) vom 5. 9. 2013**

Für den Kreisverkehr Weißer Stein liegt nunmehr die Katasterschlussvermessung vor, berichtet der Vorsitzende. Seitens der Gemeinde Tiefgraben werden insgesamt 72 m<sup>2</sup> Grund abgetreten (KG Hof und KG Tiefgraben). Gemäß § 67 Abs. 3 OÖ. Gemeindeordnung 1990 idgF. ist die Abtretung von unbeweglichem Gemeindeeigentum nur auf Grund eines mit Zweidrittelmehrheit gefassten Gemeinderatsbeschlusses zulässig.

**GV Johann Dittlbacher verweist auf die Katasterschlussvermessung (GZ 154-701/13) vom 5. 9. 2013 und stellt den Antrag, zur Herstellung der Grundbuchsordnung den Zu- und Abschreibungen die Zustimmung zu erteilen.**

Beschluss: einstimmig;

## **3. Allfälliges**

Keine Wortmeldung.

## **4. Genehmigung der Verhandlungsschrift vom 16. 12. 2013**

Der Bürgermeister stellt fest, dass gegen die während der Sitzung zur Einsicht aufgelegene Verhandlungsschrift vom 16. 12. 2013 (4/2013) keine Einwendungen eingebracht wurden und stellt den Antrag auf Genehmigung.

Beschluss: einstimmig.

Ende: 21.25 Uhr

Der Bürgermeister:

Der Schriftführer:

(Matthias Reindl)

(AL Koloman Meindl)

Die nicht genehmigte Verhandlungsschrift wurde am \_\_\_\_\_ an die Fraktionsobleute geschickt.

Die gegenständliche Verhandlungsschrift wurde in der Sitzung am \_\_\_\_\_ ohne Einwendungen genehmigt.

Protokollfertiger:

ÖVP:

SPÖ:

FPÖ:

BI: