



Verhandlungsschrift

über die **öffentliche Sitzung des Gemeinderates**
der Marktgemeinde St. Georgen im Attergau
am **Dienstag, 16. Juni 2020** um **20:00 Uhr**
Tagungsort: **Gemeindesitzungssaal**

Anwesenheitsliste:

Fraktion:	Ordentliche Mitglieder:	Entschuldigt:	Ersatz:
ÖVP	Bgm. Ferdinand Aigner	GR Caroline Seber	ErsGR Mag. Wilhelm Au-zinger
	Vzbgm. Maria Staufer	GR Dipl.-Ing. (FH) Alexan-der Rabanek-Steinberger	ErsGR Josef Dollberger
	GV Friedrich Hofinger	GR Ing. Josef Renner	ErsGR Friedrich Tremel
	GV Herbert Hamader	GR Mag. sc. hum. Christoph Strobl	ErsGR Franz Nöhmer
	GR Patrick Binder	ErsGR Peter Böckl	
	GR Franziska Windhager		
	GR Paul Hemetsberger		
	GR Ulrike Lisko		
	GR Hannes Hofinger		
FPÖ	GV Franz Patrick Baumann	GR Maximilian Purrer jun.	ErsGR Otto Renner
	GV Franz Schneeweiß	GR Norbert Liftingner	ErsGR Peter Schöndorfer
	GV Hermann Haberl	ErsGR Karin Zsitek	
	GR Johann Fischer	ErsGR Philipp Willner	
	GR Matthias Herzog		
SPÖ	GR Sarah Steiner		
	GR Wolfgang Eder		
Grüne	GR Martin Plackner		
	GR Elfriede Brandl		

Es fehlen **unentschuldigt**:

GR Hans Simon

Fachkundige Personen (§ 66 Abs. 2 Oö. GemO. 1990 i.d.g.F.):

Rechtsanwalt Dr. Heinz Häupl

Die **Leiterin des Gemeindeamtes**:

AL Mag. Teresa Sagerer

Die **Schriftführerin** (§ 54 Abs. 2 Oö. GemO. 1990): AL Mag. Teresa Sagerer

Zusätzliche Kanzleikraft:

Julia Buchstätter

Der Vorsitzende eröffnet um 20:00 Uhr die Sitzung und stellt fest, dass

- die Sitzung von ihm, dem Bürgermeister, einberufen wurde;
- die Verständigung zu dieser Sitzung, gemäß den vorliegenden Zustellnachweisen, an alle Mitglieder bzw. Ersatzmitglieder zeitgerecht, schriftlich und unter Bekanntgabe der Tagesordnung erfolgt ist;
- die Abhaltung der Sitzung durch Anschlag an der Amtstafel am 08. Juni 2020 öffentlich kundgemacht wurde;
- die Beschlussfähigkeit gegeben ist;
- die Verhandlungsschrift über die letzte Sitzung des Gemeinderates am 19. Mai 2020 mindestens eine Woche während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur Einsicht aufgelegt ist, während dieser Sitzung zur Einsicht noch aufliegt und gegen diese Verhandlungsschrift bis zum Sitzungsschluss Einwendungen eingebracht werden können, widrigenfalls diese als genehmigt gilt.

Inhalt:	Seite:
TOP 1. Liegenschafts Kaufvertrag der Marktgemeinde St. Georgen i. A. über den Verkauf des GSt. 44/3 an die Erlinger Immobilien GmbH (gem. Optionsvertrag vom 05.11.2018); Beschlussfassung	4
TOP 2. Sideletter zum unter Pkt. 1. genannten Kaufvertrag der Marktgemeinde St. Georgen i. A. mit der Erlinger Holding GmbH; Beschlussfassung	24
TOP 3. Vorvertrag auf Abschluss eines Mietvertrages mit der Erlinger Holding GmbH betreffend das Zentrumsprojekt der Erlinger Holding GmbH; Beschlussfassung	29
TOP 4. Allfälliges	33

Mitteilungen des Vorsitzenden:

Bgm. Ferdinand Aigner

- ❖ begrüßt die Gemeinderäte, Rechtsanwalt Dr. Häupl und die anwesenden Zuhörer.
- ❖ stellt den

Antrag,

folgenden Beiziehungsbeschluss zu genehmigen.

Der Gemeinderat stimmt der Beiziehung von Herrn Dr. Heinz Häupl als Auskunftsperson zu.

Über den Antrag ergeht per Handzeichen der

Beschluss:

einstimmig angenommen

- ❖ informiert, dass sich GR Josef Renner, GR Caroline Seber, GR Mag. Christoph Strobl, GR Alexander Rabanek-Steinberber, GR Maximilian Purrer, GR Norbert Liftinger, ErsGR Peter Böckl, ErsGR Karin Zsitek und ErsGR Philipp Willner für die heutige Sitzung entschuldigt haben. Als Ersatzmitglieder sind ErsGR Mag. Wilhelm Auzinger, ErsGR Josef Dollberger, ErsGR Friedrich Treml, ErsGR Franz Nöhmer, ErsGR Otto Renner und ErsGR Peter Schöndorfer anwesend.

Dringlichkeitsantrag

Vor Eintritt in die Tagesordnung bringt der Vorsitzende, **Bgm. Ferdinand Aigner**, den Inhalt seines Dringlichkeitsantrages betreffend Sideletter zum Vorvertrag auf Abschluss eines Mietvertrages mit der Erlinger Holding GmbH, dem Gemeinderat zur Kenntnis und lässt über die Aufnahme abstimmen.

Debatte:

GR Martin Plackner teilt mit, dass der ursprüngliche Sideletter eine Valorisierung beinhaltet. Er erkundigt sich, weshalb dies nicht mehr enthalten ist.

Dr. Heinz Häupl erklärt, dass der Sideletter beinhaltet, dass der Betrag wertgesichert ist.

Über die Aufnahme in die Tagesordnung ergeht per Handzeichen der

Beschluss: einstimmig angenommen

Nach der GO ist über Dringlichkeitsanträge, sofern der Gemeinderat nichts Anderes beschließt, entweder unter dem Tagesordnungspunkt „Allfälliges“ oder am Schluss der Tagesordnung zu beraten und abzustimmen.

Die Behandlung erfolgt unter Allfälliges.

TOP 1. Liegenschaftskaufvertrag der Marktgemeinde St. Georgen i. A. über den Verkauf des GSt. 44/3 an die Erlinger Immobilien GmbH (gem. Optionsvertrag vom 05.11.2018); Beschlussfassung

Bgm. Ferdinand Aigner informiert:

Zur Umsetzung des Zentrumsprojektes der Erlinger Holding GmbH benötigt die Erlinger Holding GmbH u.a. das Grundstück Nr. 44/3, KG 50011, auf welchem ein Parkplatz errichtet werden soll. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde St. Georgen i. A. (Gemeindegut) und weist ein Flächenausmaß von 1.173m² auf. Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan ist dieses Grundstück als Bauland (Kerngebiet) ausgewiesen.

Die Marktgemeinde St. Georgen i. A. soll dieses Grundstück an die Erlinger Immobilien GmbH verkaufen. Als Gegenleistung für den Kaufgegenstand wird aufgrund dessen Größe, Lage, Beschaffenheit und sonstiger wertbestimmender Faktoren zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich die Einräumung der unentgeltlichen und immerwährenden Grunddienstbarkeit des Abstellens von KFZ (des Parkens) außerhalb der üblichen Geschäftsöffnungszeiten auf der auf dem gegenständlichen Grundstück durch die Erlinger Immobilien GmbH zu errichtenden Freiparkfläche mit mindestens 35 Stück Parkplätzen im Erdgeschoss zugunsten der Marktgemeinde St. Georgen i. A. durch die Erlinger Immobilien GmbH sowie deren grundbücherliche Sicherstellung vereinbart und festgelegt.

Die Kosten der Bewirtschaftung, Wartung, Instandhaltung, Schneeräumung und Streuung sowie für außergewöhnliche Maßnahmen, welche für die Dienstbarkeit erforderlich sind, werden von der Erlinger Immobilien GmbH alleine getragen, welcher auch ausschließlich die Verkehrssicherungspflichten obliegen.

Bgm. Ferdinand Aigner stellt, da eine Kopie des Vertrages jeder Fraktion vor der Sitzung vollinhaltlich zur Verfügung gestellt wurde und daher jedem Gemeinderatsmitglied bekannt ist, den

Geschäftsantrag,

auf das Verlesen des Liegenschafts Kaufvertrages mit der Erlinger Immobilien GmbH zu verzichten und diesen als wichtigen Bestandteil des Beschlusses der Verhandlungsschrift über die öffentliche Sitzung vom 16. Juni 2020 beizulegen.

Debatte:

GR Martin Plackner verlangt, dass der Vertrag verlesen wird, da dieser in keinem Ausschuss zur Vorberatung behandelt wurde. Er geht davon aus, dass der Vertrag im Vorfeld nicht genügend diskutiert wurde.

Folgender Vertrag wird durch **Bgm. Ferdinand Aigner** verlesen:

HOCHLEITNER

Rechtsanwälte GmbH

Liegenschaftskaufvertrag

Verkäufer: Marktgemeinde St. Georgen im Attergau
Attergaustraße 21, 4880 St. Georgen
(im Folgenden auch „**Verkäufer**“)

Käufer: Erlinger Immobilien GmbH, FN 245024f
Kärtnerring 5-7, 1010 Wien
(im Folgenden auch „**Käufer**“)

(Käufer und Verkäufer im Folgenden gemeinsam auch „Vertragsparteien“)

wie folgt:

Vorbemerkungen

- V1 Die Verkäuferin ist gemäß Kaufvertrag vom 16.01.2003 grundbücherliche Eigentümerin und daher Verfügungsberechtigt über die Liegenschaft EZ 1890, KG 50011 St. Georgen im Attergau, Bezirksgericht Vöcklabruck.

Der Gutsbestand dieser Liegenschaft wird gebildet aus dem in derselben KG gelegenen Grundstück mit der Nr. 44/3 mit einem aus dem Grundbuch ersichtlichen Gesamtflächenausmaß von 1.173 m².

- V2 Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen im Attergau ist die Liegenschaft EZ 1890 KG 50011 St. Georgen im Attergau als Bauland (Kerngebiet) gewidmet ausgewiesen und ist unbebaut.

Sub A2 LNr. 3a ist für das Grundstück 44/3 KG 50011 St. Georgen im Attergau gemäß Bescheid vom 15.09.2003 die Bauplatzeigenschaft ersichtlich gemacht, welche unverändert mitübertragen wird.

- V3 Den Gegenstand dieses Kaufvertrages bildet die Liegenschaft EZ 1890 KG 50011 St. Georgen im Attergau. (im Folgenden auch „**Kaufgegenstand**“).

Die Vertragsparteien vereinbaren wie folgt:

1. Kaufabrede

- 1.1 Der Verkäufer verkauft und übergibt in das Eigentumsrecht des Käufers, der Käufer kauft und übernimmt in sein Eigentumsrecht den in V3 beschriebenen Kaufgegenstand.
- 1.2 Verkauf und Übergabe ebenso Kauf und Übernahme werden jeweils vereinbart mit allen Rechten und Pflichten, zu denen der Verkäufer den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat oder dazu berechtigt gewesen wäre, alles wie es liegt und steht, gemäß den Präzisierungen in diesem Vertrag.
- 1.3 Die Vertragsparteien halten fest, dass Geschäftsgrundlage für diesen Kaufvertrag die Errichtung eines Bauprojektes mit Wohn- und Geschäftsobjekten („Zentrumsprojekt – große Variante“) auf dem kaufgegenständlichen Grundstück 44/3 sowie den angrenzenden Grundstücken .30/1, .30/2, 44/1, .29, 43, 44/2, .28 und 42, alle GB 50011 St. Georgen im Attergau ist.
- 1.4. Die Vertragsparteien erklären dazu jeweils die Vertragsannahme.

2. Gegenleistung

- 2.1 Als Gegenleistung für den Kaufgegenstand wird aufgrund dessen Größe, Lage, Beschaffenheit und sonstiger wertbestimmender Faktoren zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich die Einräumung der unentgeltlichen und immerwährenden Grunddienstbarkeit des Abstellens von Kfz (Parkens) außerhalb der üblichen Geschäftsöffnungszeiten auf der auf dem Kaufgegenstand durch den Käufer zu errichtenden Freiparkfläche mit mindestens 35 Stück Parkplätzen im Erdgeschoss gemäß beiliegendem Lageplan (**Anlage./2.1**) zugunsten des Verkäufers durch den Käufer sowie deren grundbücherliche Sicherstellung vereinbart und festgelegt.

Die Kosten der Bewirtschaftung, Wartung, Instandhaltung, Schneeräumung und Streuung sowie für außergewöhnliche Maßnahmen, welche für die Dienstbarkeit erforderlich sind, werden vom Käufer alleine getragen, welchem auch ausschließlich die Verkehrssicherungspflichten obliegen.

- 2.2. Die Vertragspartner vereinbaren, dass auf eine treuhändische Abwicklung dieses Vertrages ausdrücklich verzichtet wird. Hierfür wird von den Vertragsparteien eine Verzichtserklärung gemäß § 10a Abs 3 RAO, nach vorheriger Aufklärung über den Entfall der Kontrolle der Abwicklung der Treuhandenschaft durch die Treuhand-Einrichtung und über das Nicht-Bestehen eines Versicherungsschutzes, unterfertigt.
- 2.3. Sollte die Käuferin die zur Erfüllung der Gegenleistung erforderlichen Parkplätze nicht binnen 24 Monaten nach Einverleibung des Eigentumsrechtes am Kaufgegenstand im Grundbuch entsprechend gebrauchstauglich hergestellt haben, ist die Käuferin verpflichtet den Kaufgegenstand an den Verkäufer rückzuübertragen und sämtliche damit im Zusammenhang stehenden Kosten -der Verkäuferin im Zusammenhang mit der Rückübertragung zu tragen. Die Käuferin hat diese Pflicht ehestmöglich ab berechtigter schriftlicher Aufforderung durch die Verkäuferin zu erfüllen.
- 2.4. Der Schriftenverfasser ist von den Vertragsparteien unwiderruflich angewiesen, diesen Kaufvertrag grundbücherlich durchzuführen, sobald ihm die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages erforderlichen Urkunden in der gesetzlich geforderten Form vorliegen, sowie die Zahlungsanweisungen gemäß Punkt 2.6 und 2.7 am Konto des Schriftenverfasser angewiesen wurden. Dabei handelt es sich um die im Liegenschaftsverkehr übliche Anweisung an den mit der Verbücherung beauftragten Schriftenverfasser und ausdrücklich nicht um eine aufschiebende Bedingung.
- 2.5. Der Verkäufer verpflichtet sich, spätestens mit Unterfertigung dieses Vertrages, auch ein Gesuch um Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung, ob der Liegenschaft EZ 1890 KG 50011 St. Georgen im Attergau, Bezirksgericht Vöcklabruck in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen, wobei die einzige Beschlussausfertigung an den Schriftenverfasser ergeht.
- 2.6. Der Käufer verpflichtet sich hiermit, die Grunderwerbssteuer sowie die grundbücherliche Eintragungsgebühr spätestens binnen 14 Tagen nach Rechtswirksamkeit dieses Vertrages an den Schriftenverfasser auf das von diesem bekanntzugebenden Konto einzubezahlen.
- 2.7. Der Verkäufer beauftragt und bevollmächtigt den Schriftenverfasser mit der Berechnung der Immobilienverkehrssteuer gemäß §§ 30 ff EStG, wie sie sich aus der

Berechnung durch das von der Finanzverwaltung vorgeschriebene elektronische Berechnungsprogramm ergibt. Der Verkäufer verpflichtet sich hiermit die sich so ergebende Immobilienertragssteuer spätestens binnen 14 Tagen nach Rechtswirksamkeit dieses Vertrages an den Schriftenverfasser auf das von diesem bekanntzugebenden Konto einzubezahlen.

Die Vertragsparteien werden dem Schriftenverfasser alle hierfür erforderlichen Unterlagen aushändigen und Informationen bekanntgeben, die der Schriftenverfasser hierfür benötigt.

3. Übergabe und Übernahme

- 3.1 Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den tatsächlichen Besitz und Genuss des Käufers werden mit dem 1. Tag des auf den Tag der allseits erfolgten Unterfertigung dieses Vertrages folgenden Monats vereinbart und festgelegt. Von diesem Zeitpunkt an gehen Gefahr, Lasten, Nutzen und Vorteil hinsichtlich des Kaufgegenstandes auf den Käufer über.
- 3.2 Der im Punkt 3.1 genannte Zeitpunkt wird auch als vertragsrechtlicher Abrechnungstichtag vereinbart und festgelegt. Für die Zuordnung maßgeblich ist der Zeitpunkt der Entstehung der Berechtigung und/oder der Verpflichtung, nicht der Zeitpunkt der Geltendmachung.
- 3.3 Der Verkäufer verpflichtet sich, alle mit dem Besitz bzw. dem Eigentum an der kaufgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Verpflichtungen und Verbindlichkeiten einschließlich Zahlungspflichten für Steuern, Abgaben und sonstiger Gebühren für den Zeitraum bis zum Übergabestichtag zu erfüllen. Verpflichtungen und Verbindlichkeiten betreffend die kaufgegenständliche Liegenschaft aus übernommenen Dauerschuldverhältnissen, Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren treffen ab sowie einschließlich dem Übergabestichtag den Käufer. Die Zahlungsverpflichtungen sind bezogen auf den Übergabestichtag aliquot (pro rata temporis) aufzuteilen und gegen entsprechende Rechnungslegung zwischen den Vertragsparteien zu verrechnen.
- 3.4 Der Käufer ist in Kenntnis, dass gemäß § 70 Abs. 2 VersVG der Erwerber einer Liegenschaft das Recht hat, hinsichtlich der erworbenen Liegenschaft bestehende Versicherungsverträge mit sofortiger Wirkung oder auf den Schluss der laufenden

Versicherungsperiode zu kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb eines Monats nach dem Erwerb, das ist die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes, ausgeübt wird. Falls der Käufer bestehende Versicherungsverhältnisse aufgrund der Vorschriften des § 70 VersVG kündigt und der Versicherer noch eine Prämie zur Zahlung vorschreibt, gilt die Regelung des § 70 Abs. 3 VersVG. Allfällige Dauerrabattvergütungen und dergleichen aufgrund der Beendigungen eines Versicherungsverhältnisses gehen zu Lasten des Käufers.

- 3.5 Der Verkäufer hat grundsätzlich die kaufgegenständliche Liegenschaft von allen nicht von diesem Vertrag umfassten Sachen, Gegenständen, sowie Fahrnissen geräumt zu übergeben und verzichtet dieser ausdrücklich auf Räumungsaufschub, gleichgültig aus welchem Grunde auch immer. Hinterlässt der Verkäufer trotz Räumungsverpflichtung Fahrnisse, so gelten diese verbliebenen Fahrnisse als mitverkauft.

4. Gewährleistung

- 4.1 Dem Käufer ist der Grundbuchsstand sowie der Kaufgegenstand nach durchgeführter Besichtigung, Befundaufnahme und Erhebung bekannt.
- 4.2 Der Verkäufer gewährleistet und haftet insbesondere dafür, dass die nachfolgenden Zusicherungen im Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Kaufvertrages, im Zeitpunkt der Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes an den Käufer, sowie im Zeitpunkt der grundbücherlichen Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten des Käufers richtig sind und zutreffen:
- (i) Der Verkäufer ist Eigentümer des Kaufgegenstandes und über den Kaufgegenstand frei Verfügungsberechtigt, sodass dem Verkäufer die Eingehung und Durchführung dieses Kaufvertrages rechtmängelfrei möglich ist;
 - (ii) niemand ist zur Ausübung von Bestandrechten, Vorkaufsrechten, Wiederkaufsrechten oder irgendwelchen anderen Rechten zur Erlangung eines dinglichen Rechtes im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand berechtigt;
 - (iii) der Kaufgegenstand ist frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten und/oder Rechten Dritter;

- (iv) bezüglich des Kaufgegenstandes sind weder (schieds-)gerichtliche Verfahren noch Verwaltungsverfahren anhängig;
- (v) in Bezug auf den Kaufgegenstand bestehen keine vollstreckbaren Schiedssprüche, Urteile, Gerichtsbeschlüsse oder Bescheide gegen oder zugunsten der Verkäufer, welche nicht vollständig erfüllt sind, obwohl diese bis zum Abschluss des Kaufvertrages vollständig zu erfüllen waren;
- (vi) in Hinblick auf den Kaufgegenstand sind keine Anträge auf Eintragung von Lasten in das Grundbuch vereinbart und/oder gestellt;
- (vii) bis zum Stichtag der Übergabe und Übernahme entstandene und den Kaufgegenstand betreffende Gemeindeabgaben, Erschließungsabgaben, Anliegerleistungen und dergleichen sind nicht unberichtigt offen;
- (viii) am Kaufgegenstand befinden sich keine Altlasten, insbesondere sind keine Altlasten in das Erdreich eingebracht und es hat keine Tätigkeiten (Handlungen und/oder Unterlassungen) stattgefunden, die eine Kontamination des Kaufgegenstandes verursacht hat oder verursachen könnte, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestdeponie gemäß der Deponieverordnung überschreitet;
- (ix) hinsichtlich des Kaufgegenstandes liegen keine Gefahrenzonen oder Verdachtszonen hinsichtlich Vermutungsflächen für archäologische Fundstellen vor;
- (x) bezogen auf den Kaufgegenstand sind keine Bauaufträge, Negativbescheide, Abbruchbescheide oder Ähnliches erteilt oder in Aussicht gestellt worden, welche die wirtschaftliche oder rechtliche Position der Käuferseite beeinträchtigen würde.

- 4.3 Die Vertragsparteien bezeichnen und anerkennen die Gegenleistung gemäß Punkt 2 dieses Vertrages als angemessen, ausgewogen und ortsüblich.

5 Grundverkehr

- 5.1 Alle Vertragsparteien sind Inländer im Sinne des Grundverkehrsrechtes.

Im Sinne des Oö. GVG stellen die Vertragsparteien fest, dass der Kaufgegenstand ein Baugrundstück im Sinne des Oö. GVG ist und verbinden damit die ausdrückliche schriftliche Erklärung (auch des Rechtserwerbers), dass der Rechtserwerb nach dem Oö. GVG genehmigungsfrei zulässig ist und allen Vertragsparteien, daher auch dem

unterzeichnenden Rechtserwerber, in vollem Umfang die Strafbestimmung des § 35 Oö. GVG, sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (etwa Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung) bekannt sind.

6. Aufsandungserklärung

Sohin erteilen die Vertragsparteien Marktgemeinde St. Georgen im Attergau und Erlinger Immobilien GmbH, FN 245024f, je ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Vertragsurkunde, ob der Liegenschaft EZ 1890, KG 50011 St. Georgen im Attergau,

- (i) das Eigentumsrecht zugunsten Erlinger Immobilien GmbH, FN 245024f; und
 - (ii) die Grunddienstbarkeit des Abstellens von Kfz (Parkens) gemäß Punkt 2.1 dieses Vertrages;
- einverleibt werde.

7. Kosten, Steuern und Gebühren

- 7.1 Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern (nicht jedoch die Immobilienertragssteuer) und Gebühren, insbesondere Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühren und Eingabengebühren beim Grundbuch, die mit der Unterschriftenbeglaubigung und der Lastenfreistellung verbundenen Kosten, sowie die Kosten der Vertragserstellung samt Umsatzsteuer und Barauslagen der Käufer trägt.
- 7.2 Die Kosten einer rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jede Seite selbst.
- 7.3 Der Schriftenverfasser wurde über Auftrag des Käufers tätig; der Schriftenverfasser hat ausschließlich seine Partei, den Käufer, rechtlich beraten und vertreten, worauf der Schriftenverfasser von Beginn an ausdrücklich hingewiesen hat. Der Schriftenverfasser hat weder die Verkäufer, noch den Käufer steuerlich beraten oder vertreten.

8. Erklärung zur Geldwäsche

- 8.1 Die Vertragsparteien erklären wahrheitsgemäß, dass sie in Kenntnis der Bestimmungen des Strafgesetzbuches über Geldwäscherei (§§ 165, 278a StGB) sind und, dass

der vereinbarte Gelderlag in keinerlei Zusammenhang mit dem Delikt der Geldwäscherei oder Terrorismusfinanzierung steht.

- 8.2 Die Vertragsparteien erklären sich unwiderruflich dazu bereit, den zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung notwendigen Informationsanfragen des Schriftenverfassers und Treuhänders unverzüglich nachzukommen und insbesondere an der Feststellung und Überprüfung der Identität der Parteien, deren vertretungsbefugten Personen und wirtschaftlich Berechtigten mitzuwirken.
- 8.3 Der Vertragsverfasser wird im Hinblick auf die Bestimmungen des Bankwesengesetzes (BWG) von der Verschwiegenheitspflicht entbunden und ermächtigt, über Aufforderung einer an diesem Rechtsgeschäft beteiligten Bank dieser die Daten der Vertragsparteien bzw. einen Identitätsnachweis bekannt zu geben.

9. Sonstiges

- 9.1 Die Vertragsparteien wurden über die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten im Rahmen der Vertragserrichtung, sowie der Durchführung des Vertrags aufgeklärt. Die personenbezogenen Daten (insbesondere Name, Geburtsdatum, Adresse, Steuernummer, Sozialversicherungsnummer, Beruf, etc.) werden im Rahmen der Durchführung des Vertrages an Behörden, Gerichte und Banken übermittelt. Zudem werden die Unterlagen des Vertragsabschlusses in die Urkundensammlung bei Gericht öffentlich einsehbar gemacht.
- 9.1.1 Die Vertragsparteien werden darüber in Kenntnis gesetzt, dass der Vertragsverfasser mit der grundbücherlichen Durchführung und Abwicklung dieses Vertrages beauftragt wurde und die Daten, sofern dies der Vertragsverfasser für erforderlich erachtet auch an andere als die oben genannten Stellen übermittelt werden können. Die Verarbeitung beim Vertragsverfasser erfolgt durch ihn selbst, seine Mitarbeiter, oder schriftlich auf Art 28 DSGVO verpflichtete Auftragsverarbeiter. Es geltend die hohen Anforderungen an die Verschwiegenheit aus dem Berufsstand der Rechtsanwälte. Der Vertragsverfasser hat seine technischen und organisatorischen Maßnahmen derart angepasst, dass die der Verarbeitung der personenbezogenen Daten sicher erfolgt. Es wurden sämtliche Mitarbeiter des Vertragsverfassers auf ihre Verschwiegenheit – auch nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses – verpflichtet.

- 9.1.2 Die Vertragsparteien bestätigen, dass die von ihnen bekanntgegebenen Daten richtig sind und auch rechtmäßig weitergegeben und verarbeitet werden dürfen.
- 9.2 Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die der Käufer erhält, die Verkäufer erhalten (jeweils) eine beglaubigte Abschrift.
- 9.3 Jede Änderung, Ergänzung und/oder Aufhebung dieses Vertrages bedarf der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses selbst. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen.
- 9.4 Sollten zur Durchführung dieses Vertrages noch weitere Erklärung der Vertragsparteien erforderlich sein, so verpflichten sich diese, solche Erklärungen jederzeit in der gesetzlich erforderlichen Form abzugeben.
- 9.5 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so wird hiedurch die Wirksamkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen und tatsächlich gewollten möglichst nahekommt. Dies gilt auch für eine etwaig erforderliche Lückenfüllung.
- 9.6 Für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag einschließlich Streitigkeiten über den Abschluss, Rechtswirksamkeit, Änderung und Beendigung wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich für 4880 St. Georgen im Attergau zuständigen Gerichts vereinbart.
- 9.7 Die Vertragsparteien verzichten wechselseitig auf einen Widerruf und/oder Anfechtung dieses Vertrages aus welchem Grund auch immer.

10. Vollmacht

Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit einseitig unwiderruflich sowohl für sich als auch für ihre Rechtsnachfolger die Hochleitner Rechtsanwälte GmbH und Herrn Mag. Gregor Haidenthaler, M.B.L.-HSG, Rechtsanwalt, beide Kirchenplatz 8, 4070 Eferding (Vertragsserrichter) zur Vornahme aller für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages (Eigentumseinverleibung; Einverleibung Grunddienstbarkeit) erforderlichen Gesuche, Anträge und sonstigen Eingaben, wie

etwa eine allenfalls erforderlich werdende grundverkehrsbehördliche Genehmigung, einschließlich der Ergreifung allenfalls erforderlichen Rechtsmittel. Diese Vollmacht umfasst insbesondere auch die Ermächtigung jene formalen Änderungen dieses Vertrages vorzunehmen, deren Notwendigkeit sich im Zuge der grundbücherlichen Durchführung ergibt, sowie alle für die Verbücherung erforderlichen Schritte zu setzen und in diesem Zusammenhang notwendige Urkunden zu errichten und namens der Vertragsparteien in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.

Ort/Datum

Marktgemeinde St. Georgen i. A.

Erlinger Immobilien GmbH, FN 245024f

59/32
Erling/23 12.05.2020

Bgm. Ferdinand Aigner stellt den

Antrag,

den vorliegenden Liegenschafts Kaufvertrag mit der Erlinger Immobilien GmbH, FN 245024f, Kärntnerring 5-7, 1010 Wien, über das GSt. 44/3, KG 50011 St. Georgen i. A., zu genehmigen, mit der Maßgabe, dass auch der zu diesem Punkt gehörige Sideletter unter Tagesordnungspunkt 2. beschlossen wird.

Debatte:

GR Martin Plackner:

Vorbemerkung: Wir haben als Grüne immer Vorbehalte gegen das Zentrumsprojekt gehabt und bisher keinem einschlägigen Beschluss zugestimmt.

Das hat vor allem zwei Gründe:

1) Die Sinnhaftigkeit, einen neuen Supermarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche am geplanten Standort zu errichten, wenn im Abstand von 200m und 500m bereits zwei Märkte (Spar, Billa) vorhanden sind und in etwa 1.000m Entfernung noch Hofer und Eurospar 2.000m² Verkaufsfläche anbieten, erschließt sich uns nicht. Dies widerspricht allen Grundsätzen einer geordneten Raumordnung. Dies unter dem Thema „Ortskernbelebung“ zu verkaufen, ist unseres Erachtens Themaverfehlung. Die Leerstandsproblematik lässt sich auf diese Art nicht lösen.

2) Es ist für uns absolut unverständlich, warum die Gemeinde St. Georgen im Attergau ein privates Investorenprojekt in einem derartig großen Ausmaß unterstützen soll und dabei in Kauf nimmt, dass das Vermögen der Gemeinde geschädigt wird.

Noch eine Klarstellung: Wir befinden uns nicht im Wahlkampfmodus. Dieser Widerstand, der mit zunehmender Kenntnis der Vereinbarungen stetig gewachsen ist, kommt aus der Verantwortung, mit der ich meine Funktion als Gemeinderat zum Wohle von St. Georgen im Attergau ausübe.

Ich zitiere dazu den Abschluss meiner Stellungnahme von der GR-Sitzung vom 6. November 2018, bei der der Bezug gebende Optionsvertrag mehrheitlich beschlossen wurde: *„In der jetzigen Fassung ist es gewissermaßen ein Schenkungsvertrag. Das würde meines Erachtens eine Verschleuderung von Gemeindevermögen und damit Amtsmissbrauch bedeuten.“*

Ich habe in dieser Sache vor 10 Tagen auch eine Aufsichtsbeschwerde beim Land Oberösterreich eingebracht. Diese wird in nächster Zeit zu einer Überprüfung führen.

Wir haben uns die Arbeit nicht leicht gemacht und alle Unterlagen detailliert durchgearbeitet. Ich werde im Laufe der heutigen Sitzung auf Ungereimtheiten und Widersprüche hinweisen und jeweils deutlich auf die Größenordnungen hinweisen, mit denen sich die Gemeinde St. Georgen im Attergau verpflichten soll.

Es soll nachher keiner hier sagen können, er hätte das oder das nicht gewusst.

Ihr übt eure Funktion hier mit einem freien Mandat aus, das heißt, ihr trefft eure Entscheidung aufgrund eures Wissens und Gewissens. Ihr seid daher auch persönlich verantwortlich und könnt im Falle eines Schadens für die Gemeinde auch zur Rechenschaft gezogen werden. Darum ersuche ich euch um eine ernsthafte Abwägung der vorliegenden Fakten.

Jetzt zum Tagesordnungspunkt:

Obwohl in der Tagesordnung so angeführt, unterscheidet sich der vorliegende Vertrag deutlich vom Optionsvertrag, der seitens der Gemeinde mit der Erlinger Holding GmbH abgeschlossen wurde:

1) Als Vertragspartner ist nun die Erlinger Immobilien GmbH angeführt. Der Optionsvertrag wurde allerdings mit der Erlinger Holding GmbH abgeschlossen. Das ist eine andere Rechtsperson. Es gibt im ursprünglichen Optionsvertrag den Passus, dass die Erlinger Holding GmbH einen Dritten nennen kann, der in den Vertrag einsteigt. Mir ist bisher allerdings kein Schreiben der Erlinger Holding GmbH bekannt, in dem eine entsprechende Entscheidung mitgeteilt wird. Und zudem auch kein Schreiben, indem diese klarstellt, dass sie die Option zieht. Soweit ich weiß, ist Schriftlichkeit vereinbart.

2) Der Vertrag weicht wesentlich vom Optionsvertrag ab und zwar bei der Gegenleistung für die Hingabe des Grundstückes 44/3 durch die Gemeinde. Im Optionsvertrag werden der Gemeinde St. Georgen im Attergau auf Dauer mindestens 35 Parkplätze zur öffentlichen Nutzung zugesagt – wobei die Errichtungs- und Betriebskosten bei der Optionsnehmerin (Erlinger) liegen. Beim jetzt verlesenen Vertrag wurden vier Wörter eingefügt, die diese Gegenleistung deutlich reduziert, wenn nicht wertlos macht. Der Passus lautet, bezogen auf die Nutzungsrechte: „außerhalb der üblichen Geschäftszeiten“. War schon die ursprüngliche Version ein Geschenk, ist es nun ein Geschenk zum Quadrat.

Damit ergibt sich, dass der vorliegende Vertrag nicht den Rahmenbedingungen des Optionsvertrages entspricht und die Gemeinde als Optionsgeberin nicht verpflichtet ist, diesen zu beschließen.

Das heißt wir haben einen Vertrag vorliegen, den wir aufgrund des jetzigen Inhaltes bewerten müssen.

Und jeder/jede von uns muss entscheiden, ob er/sie dem zustimmen kann oder ablehnt oder sich der Stimme enthält.

Man muss sich das vorstellen: Unsere Gemeinde besitzt ein Grundstück im Ortszentrum mit knapp 1.200 m², das 2003 teuer angeschafft wurde, um darauf ein Gebäude zu errichten – geplant war damals die Musikschule.

Das ist inzwischen Geschichte. Derzeit ist es eine geschotterte Fläche, die vorwiegend zum Parken verwendet wird. Aber wir könnten jederzeit auf die Idee kommen, darauf ein Gebäude zu errichten oder einen Park daraus zu machen. Jetzt verkaufen wir ganz offiziell das Grundstück, bekommen praktisch nichts dafür, und dürfen deshalb nur mehr in der Nacht dort parken. Und wir können auch nichts mehr darauf bauen, dort keine Veranstaltung machen oder einen Park errichten. Weil – es gehört uns dann nicht mehr.

Das Grundstück wurde 2003 zu einem Preis von 120,-- €/ m² angekauft (zuzüglich üblicher Nebenkosten). Das war damals das teuerste Grundstück in der Gemeinde. Die Preisentwicklung für Bauland hat in den letzten fünf Jahren dazu geführt, dass sich die Preise für Baugrund bei uns verdoppelt haben. Zur Berechnung des Gegenwertes für den Verkauf des Grundstückes wurde für diesen Vertrag ein Grundpreis von 130,-- €/m² angesetzt. Andere Eigentümer von Grundstücken für dieses Projekt verlangen ein Mehrfaches vom Investor.

Dazu kommt: Über den Punkt 4.3. des Vertrages wird bestätigt, dass die Gegenleistung angemessen, ausgewogen und ortsüblich ist!

Ich gehe davon aus, dass die Gemeinde ein Grundstück in dieser Qualität und Lage derzeit nicht unter € 300,-- /m² erwerben könnte und bin der Meinung, dass sie diesen Preis auch von einem Käufer verlangen kann (sogenannte „fremdübliche Kondition“). Wir sind von Gesetz her zur Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit verpflichtet.

Aus all dem jetzt Gesagten leite ich meine Aufforderung an euch ab: Bitte beschließt diesen Vertrag nicht!

Dr. Heinz Häupl teilt mit, dass der Vertrag durch die Hochleitner Rechtsanwälte GmbH, der Rechtsvertretung der Fima Erlinger Immobilien GmbH, erstellt wurde. Seitens der Dr. Heinz Häupl Rechtsanwalts GmbH wurde verlangt, dass der Punkt 1.3 in den Vertrag aufgenommen wird. Es wurde festgehalten, dass nur die „große Variante“ zulässig bzw. Geschäftsgrundlage ist. Dazu gibt es dann noch den Sideletter zu dem Kaufvertrag, worin die Aufzahlung zu den € 130,00/m² festgelegt ist. Dieser Kaufvertrag ist nur im Zusammenhang mit dem Tagesordnungspunkt 2. zu sehen. Er empfiehlt, die Beschlussfassung über den Vertrag zu verknüpfen mit der Maßgabe, dass der Sideletter unter TOP 2. auch mehrheitlich beschlossen wird. Sonst stimmen Leistung und Gegenleistung nicht zusammen. Die Weitergabe der Option steht im Optionsvertrag. Die Namhaftmachung eines Dritten (= Erlinger Immobilien GmbH) ist hier in kurzem Wege erfolgt. Vermutlich wurde durch die Erlinger Holding GmbH an den Rechtsanwalt weitergegeben, dass die Option durch die Erlinger Immobilien GmbH in Anspruch genommen wird. Dies ist ein üblicher Vorgang, wenn man sich einig ist. Womöglich wurde dies sogar schriftlich bekannt gegeben. Das weiß er nicht. Dadurch dass seitens der Hochleitner Rechtsanwälte GmbH der Vertrag der Gemeinde St. Georgen i. A. vorgelegt wird, ist klar, dass ein Dritter namhaft gemacht wurde. Aus seiner Sicht ist diese Vorgehensweise in Ordnung. Die Dr. Heinz Häupl Rechtsanwalts GmbH hat den Vertrag der Hochleitner Rechtsanwälte GmbH geprüft. Davor hat die Kanzlei Dr. Heinz Häupl Rechtsanwalts GmbH auch bereits einen Kaufvertrag vorbereitet. Nun liegt der zu beschließende Vertrag vor. Es wurden noch gewisse Ergänzungen hinzugefügt. Für Dr. Häupl war besonders wichtig, dass der Punkt 1.3 eingefügt wird. Bei einem Gespräch wurde vermittelt, dass seitens des Gemeinderates die „große Variante“ gewünscht ist und dass das Grundstück nicht für eine „kleine Variante“ hingegeben werden soll. Die Beschlussfassung des Liegenschafts Kaufvertrages muss mit dem Tagesordnungspunkt 2. verknüpft werden.

GR Martin Plackner erkundigt sich bei Dr. Häupl, ob die Marktgemeinde St. Georgen i. A. aufgrund des geänderten Vertrages grundsätzlich verpflichtet ist, den Optionsvertrag zu beschließen. Ist die Fa. Erlinger der Marktgemeinde St. Georgen i. A. gegenüber ziehungsermächtigt bezüglich der Option?

Dr. Heinz Häupl erklärt, dass gewisse Absätze vorhanden sind, die im Optionsvertrag nicht drinnen stehen. Der Liegenschafts Kaufvertrag beinhaltet z.B. einen Passus, in dem versichert wird, dass keine Altlasten vorhanden sind. Dies wird im Optionsvertrag nicht erwähnt. Es ist also korrekt, dass einige Punkte angeführt sind, die im Optionsvertrag nicht zu finden sind. Der Punkt 1.3, welcher seitens der Dr. Heinz Häupl Rechtsanwalts GmbH reklamiert wurde, ist auch im Optionsvertrag nicht vorhanden. Es ist keine unübliche Vorgehensweise, dass eine Option in Anspruch genommen wird, wenn beide Parteien mit dem Kaufvertrag einverstanden sind und diesen unterschreiben. Er weist nochmals darauf hin, dass im Kaufvertrag Punkte angeführt sind, die im Optionsvertrag nicht enthalten sind. Seitens der Gemeinde wird man sich z.B. nicht über die Aufnahme des Pkt. 1.3 aufregen, da dieser auf Wunsch der Gemeinde hinzugefügt wurde. Gewisse Punkte bezüglich Gewährleistung sind im Optionsvertrag nicht enthalten.

GR Martin Plackner erkundigt sich betreffend das Thema Ortsüblichkeit, ob Dr. Häupl Verträge kennt, die in ähnlicher Weise gemacht wurden.

Dr. Heinz Häupl teilt mit, dass er im Vorfeld die Liegenschaften „Kastl“ und „Schlipfinger“ bewertet hat. Dazu hat er Vergleichspreiserhebungen getätigt. Er war damals selbst überrascht, dass das Preisniveau relativ niedrig war. Er sieht daher die € 130,00/m² als angemessen an. In letzter Zeit steigen die Preise allerdings extrem an.

GR Johann Fischer informiert, dass die Punkte 1.3 und 1.4 in den Fraktionsunterlagen nicht enthalten waren.

Bgm. Ferdinand Aigner teilt mit, dass der aktuelle Vertrag nachgereicht wurde.

GR Johann Fischer ist der Meinung, dass sich das Wesentliche im Vertrag nicht geändert hat. Bezüglich Grundpreise muss sich die Gemeinde einig werden. Bei der letzten GR-Sitzung gab es diesbezüglich auch schon Diskussionen. Bei Beschlussfassung des Optionsvertrages hat er keine Probleme gesehen. Jetzt hat sich vieles geändert. Glücklicherweise gibt es den Parkplatz in der Dr. Greilstraße. Sonst wären bezüglich Parkflächen sicher Probleme entstanden. Die € 70.000,-- welche im Sideletter unter Pkt. 2. beschlossen werden, könnte man noch diskutieren. Er sieht den Betrag als sehr vage berechnet an.

Dr. Heinz Häupl ergänzt bezüglich des Grundpreises, dass die Diskussionsbasis, welche im Optionsvertrag enthalten ist, ca. zwei Jahre alt ist. Seitdem hat sich bezüglich Grundstückspreise einiges getan.

GV Franz Patrick Baumann ist überrascht von der Stellungnahme von GR Plackner. Er hat sich das Protokoll vom 06. November 2018 durchgelesen. GR Plackner hat damals gesagt, dass er dem Projekt grundsätzlich positiv gegenübersteht. Aufgrund dieser Basis

wurde weitergearbeitet. Zu diesem Zeitpunkt war bereits bekannt, dass sich dort ein Lebensmittelmarkt ansiedeln wird. In den folgenden Sitzungen bzw. Besprechungen gab es keine negativen Stellungnahmen von GR Martin Plackner. Es wurde daher davon ausgegangen, dass er dem Projekt positiv gegenübersteht. Er versteht daher nicht, weshalb GR Martin Plackner nun so vehement gegen dieses Projekt ist.

GR Martin Plackner hat grundsätzlich kein Problem mit einem Zentrumsprojekt. Anfangs hatte er ein Problem mit dem ersten Entwurf des Gebäudes. Dies hat sich mit der Entwurfsänderung verändert. Er hat ein Problem damit, welche Vor- und Nachteile seitens der Gemeinde beabsichtigt sind. Der Haftungsrahmen beträgt etwa € 3 Mio. über 15 Jahre, wenn man die Zusagen für die Mieten und Betriebskosten für die Dauer für 1.200 m² zusammenrechnet. Um die Rohmietflächen so zu adaptieren, dass dort tatsächlich gearbeitet werden kann oder dass diese tatsächlich weitervermietet werden können, wird ein Betrag von € 400.000,-- bis € 500.000,-- notwendig sein. Das Projekt beinhaltet auch Flächen für ein Museum. Hierfür werden noch Zusatzadaptionen wie z. B. ein großer Lift notwendig sein. Auch der Raum selbst muss wahrscheinlich noch adaptiert werden. Insgesamt kommen Größenordnungen zusammen, die normalerweise anders abgearbeitet werden. Normalerweise wäre die Vorgehensweise zuerst einen Grundsatzbeschluss zu fassen, danach eine Kostengrobschätzung zu erstellen und dann im zuständigen Ausschuss zu beraten. Alle diese Dinge haben nicht stattgefunden. Er war selbst bei den Sitzungen des Projektausschusses dabei. Dabei handelt es sich nicht um einen gewählten Ausschuss und daher hat der Projektausschuss weder ein Beschlussrecht noch ein Vorschlagsrecht an den Gemeinderat. Das Projekt war also in keinem offiziellen Ausschuss der Gemeinde. Wenn man sich an die typische Vorgehensweise gehalten hätte, dann hätte man in einem Ausschuss bereits über das Projekt diskutieren können. Er war sehr irritiert, als er bemerkte, dass niemand die Baubeschreibung gelesen hatte. Er hat an der Qualität der Bearbeitung an der Vertragsserrichtung Zweifel bekommen. Es ist tatsächlich so, dass die Gemeinde über 15 Jahre ein Risiko eingeht, weil jeder m², der nicht weitervermietet werden kann, aus eigener Tasche bezahlt werden muss. Im Mietvertrag steht, dass die Gemeinde nicht alleine entscheiden kann, welcher Mieter für die Flächen in Frage kommt. Der Vermieter muss auch seine Zustimmung erteilen. Es soll darüber nachgedacht werden, welche Alternativen es gäbe, die keine so extreme Verpflichtung gegenüber einem privaten Investor mit sich ziehen. Für ihn als Beobachter sieht es so aus, als ob die Gemeinde die Fa. Erlinger bekennen würde, dieses Projekt zu machen. Er kennt die internen Gespräche und Beziehungen nicht aber die Wirkung des Ganzen ist auf ihn nicht so gut.

ErsGR Mag. Wilhelm Auzinger erkundigt sich ob die Aussage von GR Plackner, dass die Gemeinderäte auch persönlich verantwortlich sind und im Falle eines Schadens für die Gemeinde auch zur Rechenschaft gezogen werden, der Wahrheit entspricht.

GR Hermann Haberl lässt sich nicht nachsagen, dass im Projektausschuss niemand die Baubeschreibung gelesen hat. Er möchte noch grundsätzlich etwas zum Projekt sagen. Seiner Meinung nach ist es Aufgabe der Politik, Rahmenbedingungen zu schaffen. Genau das wird mit dem Zentrumsprojekt gemacht. Als € 4 Mio. in die Ortsbildgestaltung

investiert wurden, wurden auch Rahmenbedingungen geschaffen. Das Zentrum muss auch weiterhin belebt werden. Wir sind dabei, Geschäfte etc. ins Zentrum zu holen. In den letzten Jahren wurden in der Peripherie Geschäfte errichtet. Wir müssen froh sein, wenn im Zentrum etwas geschieht. Er glaubt, dass es eine Chance für die Gemeinde ist. Mit der Fläche von 1.200 m² übernehmen wir eine große Last. Wie es jetzt aussieht bzw. was derzeit in Verhandlung ist, glaubt er, dass es möglich ist, Mieter für die Flächen zu finden.

GR Johann Fischer teilt die Meinung von GR Martin Plackner bezüglich der Behandlung des Projekts in Ausschüssen. Er wusste nicht, wer Mitglied des Projektausschusses ist. Das Zentrumsprojekt wurde in keinem offiziellen Ausschuss behandelt. Er hat bis vor einer Woche nicht gewusst, was alles ausgemacht wurde. Es ist jetzt eine Chance, dass die alten Gebäude weichen und dort etwas Neues entsteht. Was ihm nicht gefällt ist, dass die Gemeinde immer mehr zum „Gewerbetreibenden“ wird. Man sollte sich auf die Hoheitsaufgaben beschränken und Anderes den Wirtschaftstreibenden lassen. Es muss irgendwann wieder Schluss sein.

Vzbgm. Maria Staufer stört es, dass der Informationsfluss mehrmals kritisiert wurde, weil das Projekt in keinem Ausschuss behandelt wurde. Sie ist der Meinung, dass der Projektausschuss in diesem Fall sinnvoll ist. Es gibt Fraktionen, die in diesen Ausschüssen nicht vertreten sind. Im Projektausschuss sind alle Fraktionen vertreten. Die Fraktionsobmänner sollen als Drehscheibe zu den weiteren Fraktionsmitgliedern fungieren.

GR Johann Fischer bittet darum, dass sobald der Projektausschuss fertig ist, sich ein gewählter Ausschuss mit dem Thema auseinandersetzt.

GV Franz Patrick Baumann teilt mit, dass der Projektausschuss das Vorhaben Ärztezentrum auch Großteils abgewickelt hat und dies wurde nicht kritisiert. Die Vorgespräche, die im Projektausschuss gemacht werden dienen dazu, dass die Entscheidungsfindung relativ rasch und unkompliziert erfolgen kann. Der Projektausschuss ist sehr flexibel in der Entscheidungsfindung und in der Umsetzung. Beim Ärztezentrum als auch beim Zentrumsprojekt hat es sehr gut funktioniert. Wie die Information innerhalb der Fraktionen weitergegeben werden, ist ihnen überlassen.

Bgm. Ferdinand Aigner informiert, dass bei der Ortsbildgestaltung € 4 Mio. investiert wurden. Darauf wurde das „Knabbhaus“ angekauft, um das Ärzte- und Therapiezentrum mit Kindergarten zu errichten. Das Gebäude ist zur Gänze vermietet. Durch das Ärztezentrum kommen viele Leute in den Ort und dieser wird dadurch belebt. Das Parkplatzproblem wurde in der letzten GR-Sitzung vom 19.05.2020 erledigt. Die drei Gebäude werden zu Baracken, wenn nichts passiert. Es wurde bereits versucht, das Ärztezentrum dort unten zu errichten und man ist an den Grundstücksbesitzern gescheitert. GV Schneeweiß hatte die Idee, mit einem Investor Kontakt aufzunehmen. Die Erlinger Holding GmbH war dann die erste Firma, die es sich genauer angeschaut hat. Dann sind die Verhandlungen mit den Grundstücksbesitzern gestartet und seitens Erlinger wurde viel Geld gesetzt. Es wurde eine Studie erstellt, welche mit dem Ortsbild nicht zu vereinbaren war. Nach der Behandlung im Wirtschaftsausschuss wurde der Architekt gewechselt. Der

neue Entwurf ist eine Bereicherung für das Zentrum. An der Rückseite bei der Dr. Greilstraße ist der Entwurf etwas moderner und es wird begrünt. In vielen Verhandlungen wurde versucht, das Projekt weiterzubringen. Das Ergebnis waren dann die Optionsverträge, welche im November 2018 beschlossen wurden. Seitdem ist viel passiert und man musste immer schauen, wie das Projekt zustande kommen kann. Es wurde mit der Polizei und anderen Mietern gesprochen. Es wurde vereinbart, dass die Gemeinde die Vormietverträge abschließt. Seitens der Marktgemeinde St. Georgen i. A. wurde auch ein Beitrag geleistet, indem der Parkplatz eingebracht wurde, damit die Grundlage für das Projekt geschaffen war. Im Sideletter ist noch eine Ausgleichszahlung vereinbart. Seitens GR Plackner kam die Bemerkung, dass er die Beziehung zwischen Erlinger und Gemeinde nicht kennt. Er weist darauf hin, dass es keine private Beziehung gibt. Es wurde immer der Projektausschuss miteinbezogen. Wenn er das Projekt bei ca. 40%iger Entwicklung nicht in einem Ausschuss beraten lässt, dann ist dies nicht, weil er etwas vertuschen will. Am Beginn so eines Projektes braucht man eine gewisse Sensibilität und Ruhe bei den Verhandlungen, bevor es dem Projektausschuss präsentiert wird. Es gab schon viele Projekte, die begonnen wurden und dann nach Beratung im Ausschuss sind sie nichts geworden. Bezüglich des Liftes teilt er mit, dass ein Lift mit 100 Personen Fassungsvermögen eingeplant ist. Jede Fraktion hat die Betriebsausstattung vorgelegt bekommen. Es wurde seitens der Fraktionen auf keine Mängel hingewiesen. Er hat in den letzten Tagen nachverhandelt, dass die Ausstattung für ihn zu 100% passt. Auch wenn der Projektausschuss kein offizieller Ausschuss ist, ist dies für ihn eine Besprechungsrunde, in der alle Fraktionen vertreten sind. Es ist Aufgabe der Fraktionsobmänner, die Informationen weiterzugeben. Für ihn ist nicht ganz nachvollziehbar, weshalb der Projektausschuss heute so in Frage gestellt wird. Durch seine Offenheit hat er sich eine Aufsichtsbeschwerde eingehandelt. All jene, die daran zweifeln, dass die gesamten Flächen vermietet werden, wird er eines Besseren belehren. Er kann aber nicht bei einem Stockwerk mit drei potentiellen Mietern verhandeln. Dieses Grundstück, welches nunmehr verkauft werden soll, mit einem Schätzwert von € 130,--/m² (lt. Sideletter unter Top 2.) ist der Beitrag der Marktgemeinde, damit beim unteren Kreisverkehr eine Belebung entsteht. Wenn es in Betrieb geht, wird das Zentrumsprojekt eine erhöhte Frequenz für den Ortskern bringen. Er möchte nicht, wie in manchen umliegenden Gemeinden, dass das Ortszentrum leer ist. Unser Ortskern ist sehr schön. Es ist notwendig, als Gemeinde Maßnahmen zu setzen. Die Gemeinde ist kein Immobilienmakler, aber kann als Zünder fungieren. Er hat schon das nächste Projekt im Kopf. In St. Georgen im Attergau wird nicht der Markt ausgestorben sein. Die Leerstände in der Attergaustraße sind nur noch jene, in welchen die Qualität oder die Mietpreise nicht passen. Es hat sich gerade eine neue Fotografin angesiedelt und ein Schönheitssalon hat ein größeres Geschäft angemietet. Wenn das Zentrumsprojekt auch noch gänzlich vermietet ist, dann werden noch andere auf unseren Ort aufmerksam. Für das Restaurant gibt es zwei Anwärter, die es übernehmen möchten. Wir sind weitaus die stärkste Tourismusgemeinde in der Region Attersee-Attergau. Er hat sehr viel Zeit in dieses Projekt investiert.

GR Martin Plackner ist grundsätzlich der Meinung, dass es Aufgabe der Gemeinde ist, dass gewisse Dinge vorangehen. Er ist auch der Meinung, dass man sich um Ortskernbelebung bemühen muss. Wenn das Zentrumsprojekt sinnvoll ist und sich rechnet, dann müsste die Finanzierung durch den Investor alleine erfolgen können. Er hat das Gefühl, dass sich die Gemeinde derzeit sehr weit aus dem Fenster lehnt. Die Verhandlungen mit der Polizei sind abgeschlossen und die Vermietung an den Tourismusverband wird voraussichtlich auch stattfinden. Es gibt noch das Projekt des Museums, worüber der Gemeinderat noch keinen Beschluss gefasst hat. Das Projekt ist nur vom „Hörensagen“ bekannt.

GV Friedrich Hofinger kann Bgm. Aigner nur Recht geben. Der Projektausschuss hat sich in den letzten zwei Jahren intensiv mit diesem Projekt beschäftigt. Sie haben einen langen Meinungsbildungsprozess hinter sich. Es wurde immer versucht, nach bestem Wissen und Gewissen zu handeln. Die wesentliche Frage ist das vorhandene Risiko. Er ist der Meinung, dass sicher alles unter Kontrolle ist. Ein Flächenausmaß von ca. 300 m² werden durch die Polizei angemietet und darüber wurde ein Vertrag abgeschlossen. Es besteht eine schriftliche Vereinbarung mit dem Tourismusverband, dass das Büro in das Zentrumsprojekt umsiedelt. Dies ist strategisch wichtig. Die Fläche für die Harnoncourt-Ausstellung sieht er nicht so kompliziert. Wenn dies nicht zustande kommt, dann fällt uns etwas anderes ein. Seitens der Caritas wird auch eine Fläche gemietet. Ein Großteil ist also schon vergeben. Es liegen jetzt noch zwei Jahre Entwicklungsphase vor uns. Man muss aktiv werden, damit alle Vorhaben abgeschlossen werden können. Für die verbleibenden 150 m² wird uns auch noch etwas einfallen. Er ist der Meinung, dass es wirtschaftlich überschaubar ist. Man muss mutig sein und etwas für die Marktgemeinde St. Georgen im Attergau machen.

Dr. Heinz Häupl weist bezüglich der Abweichungen zwischen Optionsvertrag und Kaufvertrag darauf hin, dass im Optionsvertrag mindestens 35 Stk. Parkplätze vereinbart waren. Es hat sich herausgestellt, dass der Projektbetreiber die Parkflächen bereits anderweitig fix vergeben hat. Daraus resultiert der Sideletter, der unter TOP 2. behandelt wird. Wenn über diesen Antrag abgestimmt wird, dann soll man auch den Sideletter kennen, weil die beiden Punkte zusammengehören. Seitens der Gemeinde wurde eine Aufzahlung von € 70.000,-- von der Erlinger Holding GmbH ausverhandelt um das Äquivalent wiederherzustellen. Der Optionsvertrag beinhaltet eine Bankgarantie von € 152.490,-- und im Sideletter € 82.000,--. Dies war offenbar Ergebnis der Verhandlungen.

Keine weitere Wortmeldung.

Über den Antrag ergeht per Handzeichen der

Beschluss:

Dafür:	22	(Bgm. Ferdinand Aigner, Vzbgm. Maria Stauer, GV Friedrich Hofinger, GV Herbert Hamader, GR Patrick Binder, GR Franziska Windhager, GR Paul Hemetsberger, GR Hannes Hofinger, GR Ulrike
---------------	-----------	--

		Lisko, ErsGR Mag. Wilhelm Auzinger, ErsGR Josef Dollberger, ErsGR Friedrich Tremml, ErsGR Franz Nöhmer, GV Franz Patrick Baumann, GV Franz Schneeweiß, GV Hermann Haberl, GR Johann Fischer, GR Matthias Herzog, ErsGR Otto Renner, ErsGR Peter Schöndorfer, GR Sarah Maria Steiner, GR Wolfgang Eder)
Dagegen:	2	(GR Martin Plackner, GR Elfriede Brandl)
Enthaltung:	0	

TOP 2. Sideletter zum unter Pkt. 1. genannten Kaufvertrag der Marktgemeinde St. Georgen i. A. mit der Erlinger Holding GmbH; Beschlussfassung

Bgm. Ferdinand Aigner informiert:

Unter Top 1. wurde die Veräußerung des GSt. 44/3 der Marktgemeinde St. Georgen i. A. an die Erlinger Immobilien GmbH behandelt.

Dieser Verkauf beruht auf der Ziehung einer von der Marktgemeinde St. Georgen im Attergau eingeräumten Kaufoption, in welcher als Gegenleistung auf Basis einer Bewertung des Kaufgegenstandes mit € 130,00/m² – somit € 152.490,00 – die Einräumung einer Dienstbarkeit des Parkens für 35 Stellplätze auf dem, auf dem Kaufgegenstand und den angrenzenden Liegenschaften zu errichtenden Projekt vereinbart war.

Da in dem unter Top. 1 der heutigen GR-Sitzung behandelten Liegenschafts Kaufvertrag nunmehr die Einräumung dieser Dienstbarkeit lediglich außerhalb der üblichen Öffnungszeiten von Handelsbetrieben eingeräumt wird, ist eine ergänzende Vereinbarung in Form eines Sideletters zum Liegenschafts Kaufvertrag erforderlich.

Im genannten Sideletter zum Kaufvertrag verpflichtet sich die Erlinger Holding GmbH gegenüber der Marktgemeinde St. Georgen i. A. eine Aufzahlung auf die im gegenständlichen Kaufvertrag enthaltene Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaft GSt. 44/3 (EZ 1890, KG 50011 St. Georgen i. A.) an die Erlinger Immobilien GmbH in Form eines Pauschalbetrages von € 70.000,-- zu leisten. Diese Zahlung ist sodann von der Erlinger Holding GmbH direkt an die Marktgemeinde St. Georgen i. A. binnen 14 Tagen zu bezahlen, sobald die Fertigstellung der 35 Parkplätze (Gegenleistung lt. Kaufvertrag) erfolgt ist.

Die Erlinger Holding GmbH verpflichtet sich weiters gegenüber der Marktgemeinde St. Georgen i. A. – zur Absicherung der im Kaufvertrag vereinbarten Gegenleistung – eine Bankgarantie iHv € 82.000,-- mit einer Laufzeit bis 30.09.2021 zu übergeben.

Bgm. Ferdinand Aigner stellt, da eine Kopie des Sideletters zum Kaufvertrag jeder Fraktion vor der Sitzung vollinhaltlich zur Verfügung gestellt wurde und daher jedem Gemeinderatsmitglied bekannt ist, den

Geschäftsantrag,

auf das Verlesen des Sideletters zum unter Top 1. der heutigen GR-Sitzung behandelten Kaufvertrag zu verzichten und diesen als wichtigen Bestandteil des Beschlusses der Verhandlungsschrift über die öffentliche Sitzung vom 16. Juni 2020 beizulegen.

Über den Antrag ergeht per Handzeichen der

Beschluss:

Dafür: 22 (Bgm. Ferdinand Aigner, Vzbgm. Maria Staufer, GV Friedrich Hofinger, GV Herbert Hamader, GR Patrick Binder, GR Franziska Windhager, GR Paul Hemetsberger, GR Hannes Hofinger, GR Ulrike Lisko, ErsGR Mag. Wilhelm Auzinger, ErsGR Josef Dollberger, ErsGR Friedrich Treml, ErsGR Franz Nöhmer, GV Franz Patrick Baumann, GV Franz Schneeweiß, GV Hermann Haberl, GR Johann Fischer, GR Matthias Herzog, ErsGR Otto Renner, ErsGR Peter Schöndorfer, GR Sarah Maria Steiner, GR Wolfgang Eder)

Dagegen: 2 (GR Martin Plackner, GR Elfriede Brandl)

Enthaltung: 0

Folgender Vertrag wird durch **Dr. Heinz Häupl** verlesen:

SIDELETTER zum KAUFVERTRAG vom heutigen Tage

abgeschlossen zwischen

1. **Erlinger Holding GmbH**, FN 156712 i, Kärntnerring 5-7, 1010 Wien einerseits

und

2. **der Marktgemeinde St. Georgen im Attergau**, Attergaustraße 21, 4880 St. Georgen im Attergau andererseits

wie folgt:

I. PRÄABMEL:

Die Marktgemeinde St. Georgen im Attergau hat mit Kaufvertrag vom heutigen Tage die Liegenschaft EZ 1890, GB 50011 St. Georgen im Attergau (Grundstück 44/3) an die Erlinger Immobilien GmbH, FN 245024f, verkauft. Dieser Verkauf beruht auf der Ziehung einer von der Marktgemeinde eingeräumten Kaufoption, in welcher als Gegenleistung auf Basis einer Bewertung des Kaufgegenstandes mit € 130,00/m² - somit € 152.490,00 – die Einräumung einer Dienstbarkeit des Parkens für 35 Stellplätze auf dem auf dem Kaufgegenstand und den angrenzenden Liegenschaften zu errichtenden Projekt vereinbart war.

Da nunmehr die Einräumung dieser Dienstbarkeit lediglich außerhalb der üblichen Öffnungszeiten von Handelsbetrieben eingeräumt wird, wird ergänzend wie folgt vereinbart:

II. AUFZAHLUNG:

Die Erlinger Holding GmbH verpflichtet sich hiermit an die Marktgemeinde St. Georgen im Attergau einen Pauschalbetrag in Höhe von € 70.000,00 als Ausgleich auf die im Kaufvertrag vom heutigen Tage enthaltene Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaft EZ 1890, KG 50011 St. Georgen im Attergau zu leisten. Diese Zahlung ist von der Erlinger Holding GmbH – unter ausdrücklichem Verzicht auf eine treuhändige Abwicklung – direkt an die Marktgemeinde St. Georgen im Attergau binnen 14 Tagen zu bezahlen, sobald die Fertigstellung der 35 Parkplätze (Gegenleistung laut Kaufvertrag) erfolgt ist. Die Zahlung hat jedoch spätestens bis zu dem in Punkt 2.3. des Kaufvertrages vom heutigen Tage genannten Termin zu erfolgen, sofern die Marktgemeinde St. Georgen im Attergau nicht von ihrem dort geregelten Rücktrittsrecht Gebrauch machen sollte. Diese Ausgleichszahlung ist wertgesichert mit VPI 2015, Ausgangsbasis ist der Monat der Vertragsunterzeichnung.

III. BANKGARANTIE

Die Erlinger Holding GmbH verpflichtet sich weiters gegenüber der Marktgemeinde St. Georgen im Attergau zur Absicherung der in Punkt 2.1. der im Kaufvertrag vereinbarten Gegenleistung bis zur tatsächlichen grundbücherlichen Eintragung der Dienstbarkeit gemäß Punkt 2.1 binnen 30 Tagen ab beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages an die Marktgemeinde St. Georgen im Attergau eine Bankgarantie eines erstklassigen inländischen Bankinstituts in Höhe von € 82.000,00 mit einer Laufzeit bis 30.09.2021 zu übergeben, aus welcher sich die Marktgemeinde St. Georgen im Attergau hinsichtlich allfälliger Ansprüche

aus Nicht- oder Schlechterfüllung des Kaufvertrages und dieses Sideletters schadlos halten kann.

IV. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

Sämtliche im Sideletter enthaltenen Rechte und Pflichten gehen auf allfällige Rechtsnachfolger der jeweiligen Vertragspartei über und sind gegebenenfalls entsprechend zu überbinden.

Dieser Vertrag wird in zwei Originalen errichtet, wobei jede Vertragsseite je eines erhält.

Für den gegenständlichen Sideletter wird Schriftform vereinbart, die bereits für den Abschluss dieses Vertrages gilt. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen ebenso der Schriftform, wie auch das Abgehen von der hiermit vereinbarten Schriftform. Die Vertragsteile stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen

Sollten Bestimmungen dieses Sideletters unwirksam sein bzw. werden, bleiben die übrigen Vertragsbestimmungen aufrecht und vereinbaren die Vertragsteile, an Stelle der unwirksamen Bestimmung eine solche zu wählen, welche deren Zweck am nächsten kommt.

Es gilt österreichisches Recht als vereinbart. Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag, einschließlich solcher betreffend das Zustandekommen und die Beendigung, wird als ausschließlicher Gerichtsstand das sachlich zuständige Gericht in Wels vereinbart.

.....
Erlinger Holding GmbH

.....
Ort, Datum

.....
Marktgemeinde St. Georgen i. A.

.....
Ort, Datum

Bgm. Ferdinand Aigner stellt den

Antrag,

den vorliegenden Sideletter zum unter Top 1. der heutigen GR-Sitzung behandelten Kaufvertrag mit der Erlinger Holding GmbH, FN 156712 i, Kärntnerring 5-7, 1010 Wien – das GSt. 44/3, KG 50011 St. Georgen i. A. betreffend – zu genehmigen.

Debatte:

GR Ulrike Lisko erkundigt sich, ob es Auswirkungen hat, dass der Kaufvertrag mit der Erlinger Immobilien GmbH abgeschlossen wird und der Sideletter mit der Erlinger Holding GmbH.

Bgm. Ferdinand Aigner erklärt, dass das Projekt sowieso durch die Erlinger Holding GmbH umgesetzt wird.

Dr. Heinz Häupl vermutet, dass die Erlinger Immobilien GmbH das Finanzierungspaket bereits geschnürt hat. Dann ist die Gemeinde mit Nachforderungen gekommen. Wie z.B. die Ausgleichszahlung von € 70.000,-- bezüglich der Parkflächen. Er glaubt, dass die Erlinger Immobilien GmbH dies nicht im Finanzierungsplan hat und daher wird der Betrag durch die Erlinger Holding GmbH beglichen.

GR Martin Plackner teilt mit, dass im Sideletter festgelegt ist, dass die Bankgarantie eine Laufzeit bis 30.09.2021 hat. Es kann sein, dass die Parkplätze erst im Jahr 2022 fertiggestellt werden.

Dr. Heinz Häupl erklärt, dass die Dauer der Bankgarantie vom Optionsvertrag übernommen wurde.

Nach kurzer Beratung mit Bgm. Aigner teilt er mit, dass es sinnvoll erscheint, die Laufzeit bis zum 30.09.2022 zu verlängern.

GR Johann Fischer möchte das Geld zweckgebunden wieder für einen Grundkauf verwenden.

Bgm. Ferdinand Aigner stellt folgenden

Zusatzantrag:

Beim Sideletter wird unter Punkt III. BANKGARANTIE die Laufzeit der Bankgarantie von 30.09.2021 auf 30.09.2022 korrigiert.

Über den Zusatzantrag ergeht per Handzeichen der

Beschluss:

einstimmig angenommen

Keine weitere Wortmeldung.

Über den Hauptantrag ergeht per Handzeichen der

Beschluss:

Dafür:	22	(Bgm. Ferdinand Aigner, Vzbgm. Maria Staufer, GV Friedrich Hofinger, GV Herbert Hamader, GR Patrick Binder, GR Franziska Windhager, GR Paul Hemetsberger, GR Hannes Hofinger, GR Ulrike Lisko, ErsGR Mag. Wilhelm Auzinger, ErsGR Josef Dollberger, ErsGR Friedrich Treml, ErsGR Franz Nöhmer, GV Franz Patrick
---------------	-----------	---

Baumann, GV Franz Schneeweiß, GV Hermann Haberl, GR Johann Fischer, GR Matthias Herzog, ErsGR Otto Renner, ErsGR Peter Schöndorfer, GR Sarah Maria Steiner, GR Wolfgang Eder)

Dagegen: 2 (GR Martin Plackner, GR Elfriede Brandl)

Enthaltung: 0

TOP 3. Vorvertrag auf Abschluss eines Mietvertrages mit der Erlinger Holding GmbH betreffend das Zentrumsprojekt der Erlinger Holding GmbH; Beschlussfassung

Bgm. Ferdinand Aigner informiert:

Die Firma Erlinger Holding GmbH plant die Realisierung eines Zentrumsprojekts in St. Georgen im Attergau. Im Erdgeschoss wird sich das Unternehmen MPREIS Warenvertriebs GmbH mit einer Filiale einmieten. Es gibt auch bereits Interessenten, die sich im ersten Obergeschoss einmieten möchten (Bundesministerium für Inneres bzw. Landespolizeidirektion OÖ zum Betrieb einer Polizeiinspektion, Tourismusverband Attersee-Attergau, Caritas – Mobiler Betreuungsdienst, ev. Arztpraxis). Das Bundesministerium für Inneres kann sich mit einer Polizeiinspektion nur einmieten, wenn die Abwicklung über die Gemeinde erfolgt.

Um das Projekt der Firma Erlinger Holding GmbH realisieren zu können, ist ein gewisser Vermietungsgrad notwendig und daher soll die Marktgemeinde St. Georgen i. A. eine Mietzusage über ein gesamtes Stockwerk (ca. 1.200 m²) tätigen. Es soll ein monatlicher Mietzins iHv € 12,-- pro Quadratmeter Nutzfläche des Mietgegenstands, sohin bei derzeit ca. € 1.200 m² rd. € 14.400,--.

Für die Betriebskosten hat die Marktgemeinde ein monatliches Akonto von € 1,50 pro Quadratmeter Nutzfläche, sohin bei einer Nutzfläche von derzeit ca. 1.200m² monatlich € 1.800,-- und für Heizkosten ein monatliches Akonto von € 0,50 pro Quadratmeter Nutzfläche, sohin bei einer Nutzfläche von derzeit ca. 1.200m² monatlich € 600,--, zu leisten.

Das Mietverhältnis soll mit dem Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe des Mietgegenstandes an die Marktgemeinde St. Georgen i. A. beginnen und auf unbestimmte Dauer abgeschlossen werden. Die Vertragsparteien verzichten jedoch für die Dauer von 15 Jahren auf eine ordentliche Kündigung des Vertrages.

Bgm. Ferdinand Aigner stellt, da eine Kopie des Vertrages jeder Fraktion vor der Sitzung vollinhaltlich zur Verfügung gestellt wurde und diese daher jedem Gemeinderatsmitglied bekannt sind, den

Geschäftsantrag,

auf das Verlesen des Vorvertrages auf Abschluss eines Mietvertrages ab Pkt. II. 12. zu verzichten und den gesamten Vertrag als wichtigen Bestandteil des Beschlusses der Verhandlungsschrift über die öffentliche Sitzung vom 16. Juni 2020 beizulegen.

Über den Antrag ergeht per Handzeichen der

Beschluss:
einstimmig angenommen

Die Punkte I. bis II. 11. des Vertrages werden durch **Dr. Heinz Häupl** bzw. **Bgm. Ferdinand Aigner** verlesen.

Bgm. Ferdinand Aigner stellt den

Antrag,
den vorliegenden Vorvertrag auf Abschluss eines Mietvertrages mit der Erlinger Holding GmbH, FN 156712 i, Körntnerring 5-7, 1010 Wien, zu genehmigen, mit der Maßgabe, dass auch der zu diesem Punkt gehörige Sideletter unter Tagesordnungspunkt 4. beschlossen wird.

Debatte:

GV Franz Schneeweiß teilt mit, dass die Sitzung außerhalb des Sitzungsplanes einberufen wurde. Es werden bzw. wurden wichtige Punkte zum Zentrumsprojekt beschlossen. Alle die mitgestimmt haben bzw. mitstimmen werden, können mit Stolz sagen, dass sie ein für St. Georgen im Attergau wichtiges Projekt auf Schiene gebracht haben. Es wurden viele Arbeitsstunden und viel Energie in das Projekt investiert und man musste viele Rückschläge verkraften, damit wir heute stehen können, wo wir stehen. Er hat am Vortag in einer Sitzung schon gesagt, dass das Tor jetzt offensteht. Jetzt liegt es an uns, da durchzugehen. Seines Wissens hat es in den letzten Jahren in St. Georgen im Attergau kein Projekt gegeben, dessen Auswirkungen so immens waren, wie bei diesem Zentrumsprojekt. Mit der Fa. Erlinger hat man einen ansässigen Partner im Boot, der weiß was er will, aber auch wir haben gelernt, was wir wollen, wenn es darum geht, ein Projekt in dieser Größenordnung zu entwickeln. Wir haben auch gelernt, dies durchzusetzen und wir begegnen uns daher als Vertragspartner auf Augenhöhe. Das Thema Raumordnung ist derzeit in der Landespolitik im Gespräch. Im Herbst soll eine neue Raumordnungsnovelle bzw. -strategie für das Land Oö. beschlossen werden. Ein Artikel der Oö. Nachrichten hat den Titel „Nach Innen wachsen“. Dies bedeutet, dass an den Stadt- bzw. Ortsrändern keine Supermärkte mehr entstehen werden. Die Verdichtung der Flächen in den Gemeindezentren hat Vorrang. Vieles lässt sich hier durch die Widmung erreichen, sagt Wirtschaftslandesrat Achleitner. Wenn ein Supermarkt außerhalb nicht machbar sei, dann wird die Zentrumsfrage wieder interessant. Natürlich muss auch die Kritik einzelner

Gemeinderäte ernst genommen werden. Diese Kritik muss gehört werden und es müssen auch Konsequenzen daraus gezogen werden. Er ist der Meinung, dass die Vorteile des Projektes überwiegen. Dadurch, dass drei Gebäude nebeneinander verfügbar waren, musste man schnell und kaufmännisch reagieren. Man hat die Chance in der Ortsbildgestaltung einen „WOW-Effekt“ durch dieses Projekt zu erzielen. Die Gemeinderäte, die heute entscheiden bzw. bereits entschieden haben, haben zukunftsweisend ihre Entscheidung getroffen. Er bedankt sich bei der Fa. Erlinger, weil es in Zeiten der „Corona-Pandemie“, in welcher viele Betriebe am Rand des wirtschaftlichen Daseins stehen, nicht selbstverständlich ist, dass man mit derartigen Summen ein Risiko eingeht. Er wünscht, dass all jene, die noch zweifeln, sehen, dass es eine gute und vernünftige Lösung für St. Georgen im Attergau ist.

Bgm. Ferdinand Aigner erklärt das Projekt anhand der PowerPoint Präsentation. Im EG wird sich der Eingang in der Mitte befinden. Dort wird das Informationsbüro des Tourismusverbandes hineinkommen. Im 1. OG wird die Polizeiinspektion untergebracht. Diese erreicht man über einen eigenen Eingang bzw. Lift. Für den Polizeiposten wird eine besondere Ausstattung benötigt. Im Keller werden 100 Parkplätze errichtet. Die Kosten für die Sonderausstattung der Polizei wurden durch die Landespolizeidirektion direkt mit Herrn Erlinger verhandelt. Die Fläche wird seitens der Gemeinde der Polizei mit einem Pachtzins von € 9,98 vermietet. Im Sideletter ist eine Ausgleichszahlung festgelegt. Im 2. OG wird sich der TVB einmieten. Es stehen noch Verhandlungen mit den Untermietern an. Die Mobilen Dienste der Caritas werden auch eine Fläche im 2. OG anmieten. Es wird überlegt, einen gemeinsamen Besprechungsraum für die Caritas und den Tourismusverband einzuplanen. Im 3. OG wird eine Nikolaus-Harnoncourt-Ausstellung eingerichtet. Es wurde durch die Familie Harnoncourt bereits ein Architekt mit der Gestaltung beauftragt. Es ist auch ein Archiv seiner gesamten Werke eingeplant. Der Architekt wird von der Familie Harnoncourt bezahlt. Die Kostenschätzung für die Einrichtung beläuft sich auf € 120.000,-- bis € 150.000,--, wobei eine Zusage der Regatta für eine 60%ige Förderung vorliegt. Seitens des Landes Oö. ist auch noch eine Förderung zu erwarten. Es ist angedacht, die Ausstellung für 15 Jahre zu planen. Er geht davon aus, dass Busse nach St. Georgen im Attergau kommen werden, die diese Ausstellung bzw. das Grab von Nikolaus Harnoncourt besuchen. Der Betrieb des Museums wird durch die Marktgemeinde St. Georgen i. A. erfolgen. Es haben sich bereits Vereine angeboten, die Führungen durchzuführen. Bezüglich der Ausstattung hat er mit Herrn Erlinger nachverhandelt. Die angemieteten Flächen sind beheizt und gekühlt. Die vereinbarten € 12,--/m² sind gerechtfertigt. Das EG wird bis auf die Beleuchtung fertiggestellt. Im 2. OG müssen noch Fußböden gemacht werden. Das Projekt im 3. OG wird großteils durch Förderungen finanziert. Wenn die Fläche für die Tiefgarage ausgebaggert wird, entsteht ein Aushub von etwa 20.000 m³. Es wurde vereinbart, dass der Aushub für Aufschüttungen beim Projekt „Wohngebiet Mondseerstraße“ verwendet wird. Die Umwidmung kann dort erst erfolgen, wenn die gesamte Fläche aufgeschüttet wird. Wenn bezüglich der gemieteten Flächen noch Unsicherheiten bestehen, dann weiß er noch jemanden, der ein ganzes Stockwerk

mieten würde. Für das geplante Restaurant gibt es auch Interessenten. Bezüglich Vermietung weist er auf das Ärztezentrum hin, welches auch zur Gänze vermietet ist.

GR Martin Plackner verweist auf den Punkt II. 9. des Vertrages bzw. dass unter I. festgehalten wird, dass bei der Anmietung durch Dritte ein direkter Mietvertrag zwischen Vermieterin und dem Dritten zustande kommt. Diese beiden Punkte sprechen gegeneinander.

Dr. Heinz Häupl erklärt, dass der Vorvertrag seitens der Fa. Erlinger vorgegeben wurde. Unter Pkt. I. findet man den Vormietvertrag. Unter Pkt. II. ist der Mietvertrag, der mit den Mietern abzuschließen ist, vollinhaltlich wiedergegeben. Für die Gemeinde maßgeblich ist daher Pkt. I.

GR Johann Fischer ist der Meinung, dass dieses Projekt eine Chance für St. Georgen im Attergau ist. Bezüglich der Finanzen wird es noch spannend. Das Museum wird nicht kostendeckend sein. Lt. dem Fusionsvertrag mit dem Tourismusverband müssen wir 50% der Miete tragen. Dort ist festgehalten, dass die Miet- und Betriebskosten vergleichbar sein müssen, mit jenen, für das Büro in Attersee. Da sich die Kosten erheblich unterscheiden möchte er wissen, ob es dadurch möglich wäre, aus dem Vertrag zu kommen.

Dr. Heinz Häupl teilt mit, dass lt. dem Fusionsvertrag das Hauptbüro nach St. Georgen im Attergau verlegt wird und dass die Miete vergleichbar sein muss mit den bisherigen Preisen.

GR Johann Fischer informiert, dass das Projekt finanziell schwierig werden wird, da man noch nicht genau weiß, wie sich die Finanzen entwickeln. Der Spielraum wird kleiner und man wird sich derartige Projekte nicht leisten können.

GV Franz Patrick Baumann ist der Meinung, dass das Projekt alternativlos ist. GR Plackner hätte vier Jahre Zeit gehabt, alternative Vorschläge einzubringen. Der erste Versuch mit einem Bauträger ist gescheitert. Dann ist die Erlinger Holding GmbH ins Spiel gekommen. Es wurde auf viele Forderungen der Eigentümer eingegangen. Er kann sich nicht vorstellen, dass es einen anderen Investor geben würde, der so viel Geld investiert. Er wünscht sich ein Zentrum im Ort, welches die Frequenz steigert. Es wurde versucht, das bestmögliche aus dem Projekt herauszuholen.

GR Martin Plackner verweist darauf, dass der Lift, welcher 100 Personen ins 3. OG befördern könnte, nicht in der Baubeschreibung enthalten ist.

Bgm. Ferdinand Aigner teilt mit, dass dieser in der Einreichplanung vorhanden ist.

GR Martin Plackner informiert, dass auch keine Anschlüsse bzw. Leerverrohrungen enthalten sind.

Bgm. Ferdinand Aigner erklärt, dass eine Leerverrohrung geplant ist und dass Internet durch Glasfaserkabel bezogen werden kann.

GR Martin Plackner teilt bezüglich des Aushubs, welcher für die Mondseerstraße verwendet wird, mit, dass sich der Investor dadurch Kosten von geschätzt € 70.000,-- bis € 80.000,-- einspart.

Bgm. Ferdinand Aigner informiert, dass bei der Mondseerstraße ohne Aufschüttung keine Umwidmung möglich ist. Wo sollen wir sonst das Material hernehmen? Diese Lösung war Ergebnis der Verhandlungen. Im Oktober oder November soll die Umwidmung möglich sein. Es gibt viele Interessenten für die Grundstücke in der Mondseerstraße, die so bald wie möglich mit dem Bau beginnen möchten.

Über den Antrag ergeht per Handzeichen der

Beschluss:		
Dafür:	22	(Bgm. Ferdinand Aigner, Vzbgm. Maria Staufer, GV Friedrich Hofinger, GV Herbert Hamader, GR Patrick Binder, GR Franziska Windhager, GR Paul Hemetsberger, GR Hannes Hofinger, GR Ulrike Lisko, ErsGR Mag. Wilhelm Auzinger, ErsGR Josef Dollberger, ErsGR Friedrich Tremml, ErsGR Franz Nöhmer, GV Franz Patrick Baumann, GV Franz Schneeweiß, GV Hermann Haberl, GR Johann Fischer, GR Matthias Herzog, ErsGR Otto Renner, ErsGR Peter Schöndorfer, GR Sarah Maria Steiner, GR Wolfgang Eder)
Dagegen:	2	(GR Martin Plackner, GR Elfriede Brandl)
Enthaltung:	0	

TOP 4. Allfälliges

4. 1. Dringlichkeitsantrag

Bgm. Ferdinand Aigner verliest nachstehenden Sideletter zum Vorvertrag auf Abschluss eines Mietvertrages:

SIDELETTER zum VORVERTRAG auf Abschluss eines Mietvertrages vom heutigen Tage

abgeschlossen zwischen

1. **Erlinger Holding GmbH**, FN 156712 i, Körntnerring 5-7, 1010 Wien einerseits

und

2. der **Marktgemeinde St. Georgen im Attergau**, Attergaustraße 21, 4880 St. Georgen im Attergau andererseits

wie folgt:

I. PRÄABMEL:

Die Marktgemeinde St. Georgen im Attergau und die Erlinger Holding GmbH, FN 156712i, haben am heutigen Tage eine Vormietvertrag über eine Fläche von ca. 1.200 m² in dem auf den Grundstücken .28, .29, .30/1, .30/2, 42, 43, 44/1, 44/2 und 44/3, alle KG St. Georgen im Attergau zu errichtenden Wohn- und Geschäftsgebäude geschlossen. Als Mietzins wurden € 12,00/m² und Monat vereinbart.

Ein Teil von rund 285 m² soll von der Marktgemeinde St. Georgen im Attergau an das Bundesministerium für Inneres zum Betrieb einer Polizeiinspektion untervermietet werden. Diesbezüglich sind die Parteien übereingekommen, dass die Untervermietung für die Marktgemeinde St. Georgen jedenfalls zumindest kostendeckend zu sein hat.

Um dieses Ziel zu erreichen, vereinbaren die Parteien ergänzend zu den umfassenden Bestimmungen des Vorvertrages wie folgt:

II. Mietzinsausgleich:

Die Erlinger Holding GmbH verpflichtet sich hiermit an die Marktgemeinde St. Georgen im Attergau einen Pauschalbetrag in Höhe von € 2,00/m² und Monat inkl. einer allenfalls anfallenden Umsatzsteuer – wertgesichert nach VPI 2015 entsprechend der Regelung in Punkt 6. des Vorvertrages – betreffend die 285 m² Mietfläche für den Betrieb der Polizeiinspektion und somit – wertgesicherte € 570,00/Monat zu refundieren.

Diese Refundierung hat einmal jährlich und unaufgefordert jeweils bis zum 31.01. des Folgejahres auf ein von der Marktgemeinde St. Georgen bekanntzugebendes Konto zu erfolgen und findet für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses statt.

III. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

Sämtliche im Sideletter enthaltenen Rechte und Pflichten gehen auf allfällige Rechtsnachfolger der jeweiligen Vertragspartei über und sind gegebenenfalls entsprechend zu überbinden.

Dieser Vertrag wird in zwei Originalen errichtet, wobei jede Vertragsseite je eines erhält.

Für den gegenständlichen Sideletter wird Schriftform vereinbart, die bereits für den Abschluss dieses Vertrages gilt. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen ebenso der Schriftform, wie auch das Abgehen von der hiermit vereinbarten Schriftform. Die Vertragsteile stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen

Sollten Bestimmungen dieses Sideletters unwirksam sein bzw. werden, bleiben die übrigen Vertragsbestimmungen aufrecht und vereinbaren die Vertragsteile, an Stelle der unwirksamen Bestimmung eine solche zu wählen, welche deren Zweck am nächsten kommt.

Es gilt österreichisches Recht als vereinbart. Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag, einschließlich solcher betreffend das Zustandekommen und die Beendigung, wird als ausschließlicher Gerichtsstand das sachlich zuständige Gericht in Wels vereinbart.

.....
Erlinger Holding GmbH

.....
Ort, Datum

.....
Marktgemeinde St. Georgen i. A.

.....
Ort, Datum

Bgm. Ferdinand Aigner berichtet:

Es liegt ein Sideletter zum Vorvertrag auf Abschluss eines Mietvertrages mit der Erlinger Holding GmbH, FN 156712 i, Körntnerring 5-7, 1010 Wien vor.

Dieser Sideletter soll nicht unter Top 3. der Tagesordnung der GR-Sitzung vom 23.06.2020 mitbehandelt, sondern in gesonderter Form behandelt werden. Aus diesem Grund wird ein entsprechender Dringlichkeitsantrag gestellt.

Die Firma Erlinger Holding GmbH plant die Realisierung eines Zentrumsprojekts in St. Georgen im Attergau. Das Bundesministerium für Inneres bzw. die Landespolizeidirektion OÖ möchte(n) eine Teilfläche im 1. OG zum Betrieb einer Polizeiinspektion mieten.

Die an das BMI zu vermietende Teilfläche soll ein Ausmaß von rund 285 m² betragen. Als Ausgleich der Differenz der vereinbarten Mietzinse (dies sind einerseits der vereinbarte Mietzins zwischen der Marktgemeinde St. Georgen i. A. und der Erlinger Holding GmbH und andererseits der vereinbarter Untermietzins zwischen der Marktgemeinde St. Georgen i. A. und dem Bundesministerium für Inneres) verpflichtet sich die Erlinger Holding GmbH in einem zum Vorvertrag auf Abschluss eines Mietvertrages gehörigen Sideletter, an die Marktgemeinde St. Georgen i. A. einen Maximal-Pauschalbetrag iHv € 2,-- /m² und Monat – wertgesichert – betreffend die 285m² Mietfläche der Polizeiinspektion,

zu refundieren. Dies sind derzeit (wertgesichert) € 570,--/Monat. Diese Zahlungsverpflichtung beginnt ab Mietzinszahlungsbeginn des Mietvertrages zwischen der Marktgemeinde St. Georgen i. A. und dem BM für Inneres. Die Refundierung erfolgt an die Marktgemeinde St. Georgen i. A. einmal jährlich, unaufgefordert jeweils bis zum 31.01. des Folgejahres, für die Dauer der Vermietung an das BMI/die LPD OÖ.

Bgm. Ferdinand Aigner stellt daher den

Antrag,

den vorliegenden Sideletter zum Vorvertrag auf Abschluss eines Mietvertrages mit der Erlinger Holding GmbH, FN 156712 i, Körntnerring 5-7, 1010 Wien, zu genehmigen.

Debatte:

Keine Wortmeldung.

Über den Antrag ergeht per Handzeichen der

Beschluss:

Dafür: 22 (Bgm. Ferdinand Aigner, Vzbgm. Maria Staufer, GV Friedrich Hofinger, GV Herbert Hamader, GR Patrick Binder, GR Franziska Windhager, GR Paul Hemetsberger, GR Hannes Hofinger, GR Ulrike Lisko, ErsGR Mag. Wilhelm Auzinger, ErsGR Josef Dollberger, ErsGR Friedrich Tremel, ErsGR Franz Nöhmer, GV Franz Patrick Baumann, GV Franz Schneeweiß, GV Hermann Haberl, GR Johann Fischer, GR Matthias Herzog, ErsGR Otto Renner, ErsGR Peter Schöndorfer, GR Sarah Maria Steiner, GR Wolfgang Eder)

Dagegen: 2 (GR Martin Plackner, GR Elfriede Brandl)

Enthaltung: 0

4. 2. Zentrumsprojekt

GR Paul Hemetsberger erkundigt sich, ob bezüglich Zentrumsprojekt bereits alle Grundstückseigentümer unterzeichnet haben.

Bgm. Ferdinand Aigner geht davon aus, dass alles passt.

4. 3. Ausschüsse

GR Johann Fischer merkt zur Diskussion bezüglich der Behandlung in Ausschüssen der Gemeinde an, dass ihm eine Aussage von Bgm. Aigner nicht gefallen hat. Er hat gesagt, dass er Projekte mit dem Projektausschuss behandelt, weil Projekte in den gewählten Ausschüssen oftmals zerredet und diese dann nichts werden. Er gibt ihm recht, dass oftmals Themen zerredet werden, aber dies ist zu akzeptieren.

Bgm. Ferdinand Aigner gibt GR Fischer recht. Ihm geht es nicht um das Zerreden eines Projektes, sondern was in die Öffentlichkeit hinausgetragen wird. In Zukunft werden die Ausschüsse wieder mehr informiert.

Nachdem die Tagesordnung erschöpft ist und keine sonstigen Anträge und Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende die Sitzung um 22:30 Uhr.

Gemäß § 54 Abs. 4 Oö. GemO. 1990 i.d.g.F. wird darauf hingewiesen, dass es sich mit der alleinigen Unterschrift des Vorsitzenden und des Schriftführers um die nicht genehmigte Fassung der Verhandlungsschrift handelt.

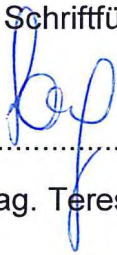
Inhaltliche Einwendungen der an der Sitzung teilgenommenen (Ersatz)Mitglieder des Gemeinderates können spätestens in der Sitzung, in der die Verhandlungsschrift letztmalig aufliegt erhoben werden.

St. Georgen im Attergau, am

13. JULI 2020

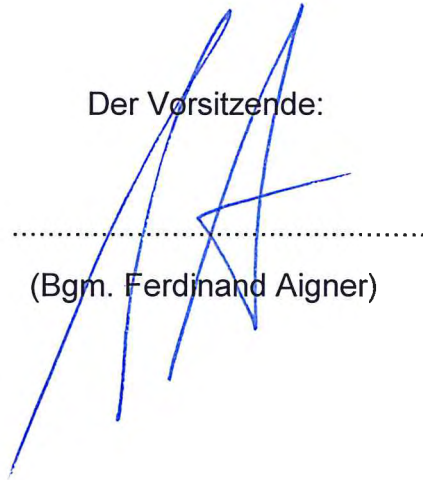
(= Beginn der Auflegung)

Die Schriftführerin:



.....
(AL Mag. Teresa Sagerer)

Der Vorsitzende:

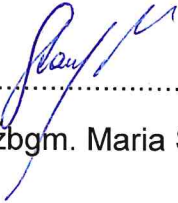


.....
(Bgm. Ferdinand Aigner)

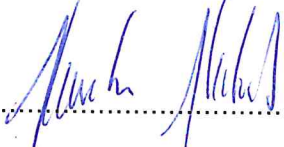
Die Vorsitzende beurkundet hiermit gemäß § 54 Abs. 5 Oö. GemO. 1990 i.d.g.F., dass gegen die vorliegende Verhandlungsschrift in der Sitzung vom - 8. SEP. 2020 keine Einwendungen erhoben wurden. / ~~über die erhobenen Einwendungen der beigeheftete Beschluss gefasst wurde.~~

Die Verhandlungsschrift gilt hiermit als genehmigt.

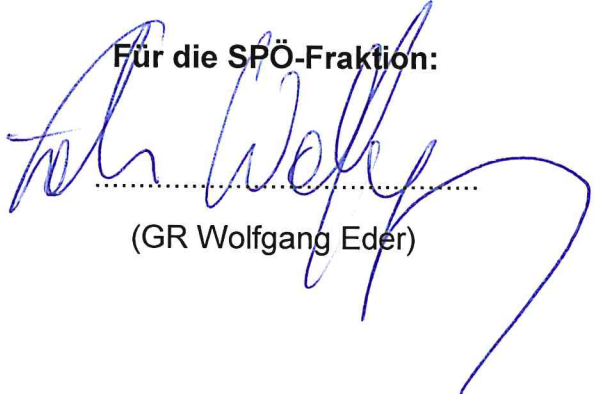
Die Vorsitzende:


.....
(Vzbgm. Maria Stauer)

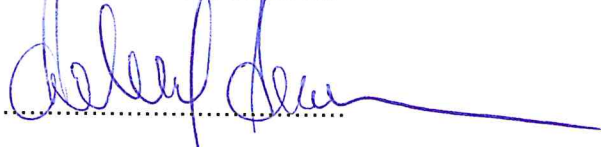
Für die ÖVP-Fraktion


.....
(GV Herbert Hamader)

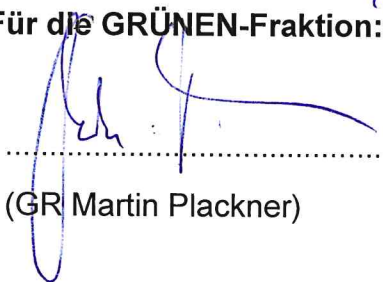
Für die SPÖ-Fraktion:


.....
(GR Wolfgang Eder)

Für die FPÖ-Fraktion


.....
(GV Hermann Haberl)

Für die GRÜNEN-Fraktion:


.....
(GR Martin Plackner)

St. Georgen im Attergau, am 08. Sep. 2020

Zustellung der genehmigten Verhandlungsschrift an die Fraktionen:

St. Georgen im Attergau, am - 9. SEP. 2020

Julia Buchstätter e.h.
Sekretariat