

26. Protokoll

über die am Donnerstag, den 07.11.2013, unter dem Vorsitz von Bgm. Manfred Leitgeb abgehaltene Sitzung des Gemeinderates.

Beginn 20.00 Uhr

Ende: 21.45 Uhr

Anwesende:

Bgm. Manfred Leitgeb

Vbgm. Gerhart Eberl

GR Ing. Reinhard Engl

GR Christoph Gstader

GR Gebhard Hammer

EM Gotthard Jenewein

Vertretung für Herrn GR Georg Danzl

GR Thomas Leitgeb

GR Franz Obex

GR Gerhard Rofner

Vertretung für Herrn GR Michael Nagiller

EM Regina Spatzier

EM Richard Spatzier

Vertretung für Herrn GV Walter Jenewein

GV Dipl. Ing. (FH) Daniel Stern

GR Hermann Zorn

Entschuldigt:

GR Georg Danzl

GV Walter Jenewein

GR Michael Nagiller

Schriftführer:

Stefan Zorn

TAGESORDNUNG:

- 1) Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 23.09.2013
- 2) Beratung und Beschlussfassung über den Vertragsabschluss mit der Ärztekammer Tiroler bezüglich Lärchenhofareal;
- 3) Vorstellung eines Konzeptes für die Umsetzung des Gemeindeentwicklungsprozesses (Projektsteuerung) durch Dr. Herbert Schöpf und Beschlussfassung darüber;
- 4) Beratung und Beschlussfassung über die Änderung des Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gp. 1053/1 (Agrargemeinschaft Mieders) und Gp. 1053/2 (Gemeinde Fulpmes);
- 5) Beratung und Beschlussfassung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp. 1053/1 (Agrargemeinschaft Mieders) u. Gp. 1053/2 (Gemeinde Fulpmes);
- 6) Anträge, Anfragen und Allfälliges

Erledigung:

Zu 1)

Der Gemeinderat beschließt mit 9 Stimmen gegen 4 Stimmen (Enthaltung Spatzier, Spatzier, Jenewein u. Obex wg. Abwesenheit) das Protokoll der Sitzung vom 23.09.2013 zu genehmigen.

Zu 2)

Zu diesem Punkt begrüßt der Bürgermeister Herrn RA Dr. Herbert Schöpf. Dr. Schöpf berichtet, dass der zur letzten Sitzung vorgelegte Vertrag mit der Ärztekammer in einigen Punkten nach Vorgabe der Ärztekammer leicht abgeändert wurde und bringt die wesentlichen Änderungen wie Änderung des Zahlungsbeginns, Vertragsdauer mit Verlängerungsoption und Inkassovollmacht der Gemeinde gegenüber etwaigen Bauträgern zur Kenntnis:

PROJEKTSICHERUNGSVERTRAG (Erste Ausfertigung)

abgeschlossen zwischen

ÄRZTEKAMMER FÜR TIROL

Anichstraße 7
6020 Innsbruck

und

GEMEINDE MIEDERS

Dorfstraße 19
6142 Mieders

I.

Die Ärztekammer für Tirol ist grundbücherliche Eigentümerin der Grundstücke GSt. 99/3, vorgetragen in EZ 501 und GSt. 99/4, vorgetragen in EZ 729, jeweils KG 81119 Mieders. Das GSt. 99/3 weist grundbücherlich eine Gesamtfläche von 11.973 m² und das GSt. 99/4 weist grundbücherlich eine Gesamtfläche von 605 m² aus. Diese Flächenangaben wurden vom unverbindlichen Grundsteuerkataster ins Grundbuch übernommen.

Die Gemeinde Mieders plant auf Grundlage des mit der Communalp GmbH erarbeiteten „Gemeinde-Entwicklungs-Prozess“ auf den Grundstücken GSt. 99/3 und GSt. 99/4 die Errichtung einer neuen Volksschule samt Turnsaal sowie die Errichtung eines sozialen Wohnbaus (betreutes Wohnen / wohnbaugefördertes Wohnen). Weiters sollen auf diesen Grundstücken auch Freiflächen für die Bevölkerung erhalten bzw. geschaffen werden.

II.

Die Ärztekammer für Tirol erklärt ihre Bereitschaft, für die Grundstücke GSt. 99/3 und GSt. 99/4 ein Baurecht einzuräumen. Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Mieders selbst nicht als Bauherrin für alle auf den genannten Grundstücken konzipierten Bauprojekte auftreten will, wird es notwendig sein, dass auch Dritte als Baurechtsnehmer für die jeweiligen Baugrundstücke agieren. Andererseits ist festzuhalten, dass die Ärztekammer für Tirol weder selbst als Bauherrin auftreten will noch bei der Umsetzung von Bauprojekten in irgendeiner Form beteiligt sein möchte. Keinesfalls möchte die Ärztekammer für Tirol Beteiligte in allfälligen Vergabeverfahren sein.

Unter diesen Prämissen schließen die Vertragsparteien diesen Vorvertrag zu den nachstehenden Bedingungen ab.

III.

Die Ärztekammer für Tirol verpflichtet sich, auf den Grundstücken GSt. 99/3 und GSt. 99/4 ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes, RGBL. 1912/86 idgF, für die Dauer von 60 Jahren mit einer Option auf Verlängerung des Baurechts auf gesamt 99 Jahre einzuräumen.

Schon heute steht jedenfalls fest, dass auf den Grundstücken GSt. 99/3 und GSt. 99/4 mehrere Baurechtseinlagen geschaffen werden. Noch nicht fest steht die konkrete Lage und Größe der einzelnen Baurechtseinlagen. Diese Parameter hängen von der jeweiligen konkreten Projektplanung ab.

Es obliegt alleine der Gemeinde Mieders die jeweilige Lage und Größe der Baurechtseinlage festzulegen. Ebenso obliegt es alleine der Gemeinde Mieders den jeweiligen Baurechtsnehmer zu finden und mit diesem die Bedingungen für das Baurecht, wie insbesondere Laufzeit und Bauzinshöhe, zu vereinbaren. Die Ärztekammer für Tirol verpflichtet sich, mit jedem ihr von der Gemeinde Mieders genannten Baurechtsnehmer einen Baurechtsvertrag abzuschließen, sofern dieser Baurechtsvertrag sich im Rahmen der in diesem Vorvertrag festgelegten Bedingungen bewegt. Ein Ablehnungsgrund für einen von der Gemeinde Mieders genannten Baurechtsnehmer besteht für die Ärztekammer für Tirol nur bei gewichtigen Gründen wie mangelhafte Bonität. Die Ärztekammer für Tirol verzichtet zu Gunsten der Gemeinde Mieders auf

Abschlüsse von Baurechtsverträgen mit Baurechtsnehmern, die nicht von der Gemeinde Mieders genannt oder ausdrücklich schriftlich von ihr akzeptiert werden.

Benennt bzw. akzeptiert die Gemeinde Mieders einen Baurechtsnehmer, dessen Baurecht mit einer Laufzeit kürzer als 60 Jahre (bzw. im Falle der Ausübung der Option kürzer als 99 Jahre) abgeschlossen wird, so hat die Gemeinde Mieders das Recht, nach Ablauf dieses Baurechtes selbst als Baurechtsnehmerin für die Restdauer auf die 60 Jahre (bzw. im Falle der Ausübung der Option für die Restdauer auf die 99 Jahre) das Baurecht auszuüben bzw. einen Dritten als Nachfolgebauerechtsnehmer zu benennen. Zweck dieser Regelung ist, dass das Baurecht auf den jeweiligen Baurechtsgrundstücken losgelöst von der Person des Baurechtsnehmers für die Gesamtdauer von 60 Jahren (im Falle der Ausübung der Option für die Gesamtdauer von 99 Jahren) besteht.

Die Bedingungen für die Übernahme des Baurechts durch die Gemeinde Mieders bzw. einen bekannt gegebenen Dritten als Nachfolger werden ebenfalls von der Gemeinde Mieders im Rahmen des Abschlusses des Baurechtsvertrages mit dem vorherigen Baurechtsnehmer ausgehandelt. Diese Bedingungen können aber gegenüber der Ärztekammer für Tirol als Bauerechtsbesteller zu keiner Verschlechterung gegenüber den Bedingungen des Baurechtsvertrages mit dem vorherigen Baurechtsnehmer führen.

IV.

Für die gesamte Grundfläche der Grundstücke GSt. 99/3 und GSt. 99/4 (gemäß Grundbuchstand 12.578 m²) vereinbaren die Vertragsparteien einen Bauzins in Höhe von monatlich **EUR 4.866,00** zuzüglich einer allfällig gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Gemeinde Mieders verpflichtet sich gegenüber der Ärztekammer für Tirol zur Zahlung dieses Gesamt-Bauzinses von monatlich EUR 4.866,00 zuzüglich einer allfällig gesetzlichen Umsatzsteuer.

Diese Zahlungsverpflichtung der Gemeinde Mieders reduziert sich jeweils um jenen Bauzins, wie er sich aus dem von der Ärztekammer für Tirol mit dem von der Gemeinde Mieders genannten/akzeptierten Baurechtsnehmer abgeschlossenen Baurechtsvertrag ergibt, für die Dauer und im Umfang der Zahlungen durch diesen.

Der für die jeweilige Baurechtseinlage vereinbarte Bauzins wird in der jeweiligen Baurechtseinlage im ersten Geldrang grundbücherlich sichergestellt.

Der jeweilige Bauzins wird wertgesichert vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt nach dem von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 (VPI 2010). Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist der jeweilige Monat, in welchem der Bauvertragsvertrag allseitig unterfertigt wird. Sollte dieser Verbraucherpreisindex nicht mehr verlautbart werden, so erfolgt die Wertsicherung durch einen in seinem wirtschaftlichen Ergebnis entsprechenden Nachfolgeindex. Veränderungen der Indexzahl nach oben oder unten bis ausschließlich 3 % bleiben unberücksichtigt.

V.

Die Verpflichtung der Gemeinde Mieders zur Zahlung des Bauzinses richtet sich nach dem jeweiligen Baubeginn auf einer in der Beilage ./1 dargelegten Planungsfläche.

Wird in der Planungsfläche „1“ (Blau) mit dem Bau aufgrund einer Baubewilligung (mit welcher der Bauplatz festgelegt wird) begonnen (Stichtag ist der Tag der Anzeige des Baubeginns bei der Baubehörde), so wird vom monatlichen Gesamtbauzins von EUR 4.866,00, (zuzüglich einer allfälligen gesetzlichen Umsatzsteuer), ein monatlicher Teilbetrag von EUR 2.000,00 (zuzüglich einer allfälligen gesetzlichen Umsatzsteuer) zur Zahlung fällig.

Wird in der Planungsfläche „2“ (Grün) mit dem Bau aufgrund einer Baubewilligung (mit welcher der Bauplatz festgelegt wird) begonnen (Stichtag ist der Tag der Anzeige des Baubeginns bei der Baubehörde), so wird vom monatlichen Gesamtbauzins von EUR 4.866,00, (zuzüglich einer allfälligen gesetzlichen Umsatzsteuer), ein monatlicher Teilbetrag von EUR 1.500,00 (zuzüglich einer allfälligen gesetzlichen Umsatzsteuer) zur Zahlung fällig.

Wird in der Planungsfläche „3“ (Braun) mit dem Bau aufgrund einer Baubewilligung (mit welcher der Bauplatz festgelegt wird) begonnen (Stichtag ist der Tag der Anzeige des Baubeginns bei der Baubehörde), so wird vom monatlichen Gesamtbauzins von EUR 4.866,00, (zuzüglich einer allfälligen gesetzlichen Umsatzsteuer), ein monatlicher Teilbetrag von EUR 1.366,00 (zuzüglich einer allfälligen gesetzlichen Umsatzsteuer) zur Zahlung fällig.

Die Fälligkeit des Bauzinses tritt losgelöst vom Baubeginn auf einer Planungsfläche bzw. vom Faktum, ob eine Planungsfläche überhaupt bebaut wird (es besteht somit keine Bebauungsverpflichtung), zu nachfolgenden Ablaufterminen ein:

- Der Bauzins für die Planungsfläche „1“ und die Planungsfläche „2“ ist jedenfalls spätestens ab dem 01.07.2015 zur Zahlung fällig.
- Der Bauzins für die Planungsfläche „3“ ist jedenfalls spätestens ab dem 01.01.2017 zur Zahlung fällig.

Für die vorgenannten Geldbeträge gilt jeweils die im obigen Punkt vereinbarte Wertsicherung.

Die vorgenannten Zahlungsverpflichtungen der Gemeinde Mieders reduzieren sich – wie im Punkt IV. vereinbart – im Rahmen der von der Ärztekammer für Tirol mit Dritten abgeschlossenen Baurechtsverträge, für die Dauer und im Umfang der Zahlungen durch den Dritten. Ungeachtet dieser Reduzierung der Zahlungsverpflichtung haftet jedoch die Gemeinde Mieders für den Ausfall von Bauzinszahlungen Dritter. Die Inanspruchnahme dieser Ausfallhaftung setzt jedoch voraus, dass die Ärztekammer für Tirol die Gemeinde Mieders unverzüglich, jedoch längstens binnen einer Frist von 3 Monaten, von Bauzinszahlungsrückständen in Kenntnis setzt. Die Ärztekammer für Tirol räumt der Gemeinde Mieders eine Inkassovollmacht zur Geltendmachung und Einbringung (auch am Gerichtswege) von Bauzinsrückständen ein.

Festgehalten wird, dass die Verwertung aller drei Planungsflächen auf die Dauer von 60 Jahren (bzw. im Falle der Ausübung der Option auf die Dauer von 99 Jahren) einen einheitlichen Vertragsgegenstand darstellt. Die Reduzierung des Vertrages auf eine oder zwei Planungsflächen durch die Gemeinde Mieders ist daher nicht möglich.

VI.

Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass Geschäftsgrundlage für diesen Vorvertrag und für die abzuschließenden Baurechtsverträge die im Bericht der Communalp GmbH „Ge-

meinde-Entwicklungs-Prozess für die Gemeinde Mieders“ für die Grundstücke GSt. 99/3 und GSt. 99/4 projektierten Verwendungszwecke sind.

Die Parzellierung der jeweiligen Baurechtseinlagen obliegt der Gemeinde Mieders, ebenso wie die für die Realisierung der jeweiligen Bauprojekte notwendigen Flächenplanumwidmungen und Bebauungspläne in der Sphäre der Gemeinde Mieders liegen. Die Ärztekammer für Tirol übergibt die Grundstücke GSt. 99/3 und GSt. 99/4 bzw. die jeweiligen Baurechtsflächen so wie diese liegen und stehen und leistet keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit oder ein bestimmtes Ausmaß oder eine bestimmte Eignung dieser Grundstücke. Die Ärztekammer für Tirol gewährleistet jedoch, dass die Baurechtsflächen frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten (keine offenen Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben, keine Pfandrechte, keine Dienstbarkeiten, keine Bestandsrechte u.ä.) übergeben werden.

Die im Zusammenhang mit der Parzellierung der Baurechtseinlagen entstehenden Kosten (z.B. Vermessungskosten) trägt die Gemeinde Mieders.

Die Ärztekammer für Tirol wird auch mit keinerlei Kosten im Zusammenhang mit dem Abschluss der jeweiligen Baurechtsverträge belastet, wobei sie jedoch die Kosten einer von ihr beigezogenen Rechtsvertretung selbst zu tragen hat. Die Gemeinde Mieders hat auch dafür Sorge zu tragen, dass die Ärztekammer Tirol im Zusammenhang mit der Realisierung, Erhaltung und Betrieb der auf den Baurechtsflächen geplanten Projekte vollkommen schad- und klaglos von Ansprüchen Dritter, unabhängig aus welchem Rechtstitel, gehalten wird.

Die Ärztekammer für Tirol wird als Liegenschaftseigentümerin alle notwendigen und nützlichen Erklärungen und Unterschriften, welche zur Realisierung der auf den Baurechtsliegenschaften geplanten Projekte notwendig sind, unverzüglich leisten.

VII.

Bei Erlöschen des jeweiligen Baurechtes – sowohl bei Zeitablauf als auch bei vorzeitiger Beendigung aus welchem Grunde immer – fallen die auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Bauwerke an die Ärztekammer für Tirol als Grundeigentümerin bzw. hat die Ärztekammer für Tirol das Wahlrecht, entweder die bestehenden Baulichkeiten entschädigungslos in ihr Eigentum zu übernehmen, oder aber die Entfernung der Bauwerke und Rekultivierung der

Baurechtsflächen auf Kosten des Baurechtsnehmers zu verlangen. Für den Fall der Übernahme der Baulichkeiten in das Eigentum der Baurechtsbestellerin wird ausdrücklich die Anwendung des § 9 Abs. 2 des Baurechtsgesetzes (Entschädigung in der Höhe eines Viertels des Wertes des Bauwerkes) abbedungen. Die Bauwerke gehen daher in diesem Falle jedenfalls entschädigungslos auf die Ärztekammer für Tirol als Baurechtsbestellerin über.

Zwischen der Ärztekammer für Tirol als Baurechtsbestellerin und den jeweiligen Bauberechtigten wird ausdrücklich vereinbart, dass im Sinne der Bestimmung des § 4 Abs. 2 Baurechtsgesetz das vereinbarte Baurecht wegen Verzuges in der Berichtigung des Bauzinses dann, wenn der Bauzins für wenigstens zwei aufeinanderfolgende Jahre (= 24 Monate) rückständig bleibt, erlischt. Auch in diesem Falle der vorzeitigen Beendigung des Baurechts hat die Ärztekammer für Tirol als Baurechtsbestellerin das oben definierte Wahlrecht.

Mit Erlöschen des jeweiligen Baurechtes – sowohl bei Zeitablauf als auch bei vorzeitiger Beendigung aus welchem Grund auch immer sind die Baurechtsflächen jedenfalls lastenfrei an die Ärztekammer für Tirol zurückzustellen.

Ungeachtet der vorgenannten Regelung, dass bei Verzug des Bauzinses im Sinne des § 4 Abs. 2 Baurechtsgesetz durch den jeweiligen Bauberechtigten das Baurecht erlischt, gilt zwischen der Ärztekammer für Tirol und der Gemeinde Mieders als vereinbart, dass das Recht der Gemeinde Mieders auf Abschluss eines Baurechtsvertrages bzw. auf Weitergabe des Baurechtes an einen Dritten im Rahmen der Gesamtdauer von 60 Jahren (im Falle der Ausübung der Option im Rahmen der Gesamtdauer von 99 Jahren) nur dann erlischt, wenn der Rückstand und Zahlungsverzug des jeweiligen Bauberechtigten auch der Gemeinde Mieders nachweislich unter Setzung einer Zahlungsfrist von 3 Monaten (sodass die Gemeinde Mieders von ihrer Inkassovollmacht gemäß Punkt V. dieses Vertrages Gebrauch machen kann) mitgeteilt und dennoch der offene Bauzins nicht vollständig bezahlt wurde.

VIII.

Die Gemeinde Mieders bzw. der jeweilige Baurechtsnehmer ist berechtigt, auf der Baurechtseinlage Baurechtswohnungseigentum zu begründen. Ebenso zulässig ist die Weiterveräußerung/Weitergabe des Baurechtes bzw. der Baurechts-wohnungseigentumsobjekte.

IX.

Die Ärztekammer für Tirol räumt der Gemeinde Mieders auf den Grundstücken GSt. 99/3 und GSt. 99/4, jeweils KG 81119 Mieders, bzw. den jeweiligen Baurechtseinlagen, ein Vorkaufsrecht ein. Dieses Vorkaufsrecht wird verbüchert.

X.

Die Kosten dieses Projektsicherungsvertrages trägt die Gemeinde Mieders. Die Kosten ihrer Rechtsvertretung trägt die Ärztekammer für Tirol selbst.

Dr. Schöpf beantwortet noch einige Fragen zum vorliegenden Vertragsentwurf.

GR Hammer ist der Meinung, dass vor Beschluss dieses Vertrages die Machbarkeit und Finanzierung vorliegen müsste, er kann daher heute nicht zustimmen.

Der Gemeinderat beschließt mit 12 Stimmen gegen 1 Stimme (Enthaltung Hammer) wie folgt:

Der Gemeinderat ermächtigt den Bürgermeister gemeinsam mit zwei Mitgliedern des Gemeinderates den heute besprochenen Projektsicherungsvertrag betreffend die Liegenschaften EZ 501 und EZ 729, jeweils KG 81119 Mieders, mit der Ärztekammer für Tirol abzuschließen.

Zu 3)

Dr. Schöpf führt aus, dass das Besondere an diesem Gemeindeentwicklungsprozess ist, dass es mehrere voneinander abhängige Projekte gibt. Der Gedanke wäre jetzt, dass man eine Projektsteuerung in Form einer Dienstleistungskonzession installiert bzw. ausschreibt. Konkret heißt das, die Gemeinde sucht einen privaten Partner, der qualifiziert ist für die Betreuung und Abwicklung des Gemeindeentwicklungsprozesses. Wenn dieser Partner dann über eine EU-weite Ausschreibung gefunden ist, wird eine GmbH gegründet, an der die Gemeinde 51 % hält und der private Partner als operativer Geschäftsführer 49 %.

Wesentliche Eckpunkte dieser Form der Projektsteuerung wären:

- der private Partner trägt das Betriebsrisiko
- die GmbH stellt Endnutzern (z.B. Bauträgern) Projektentwicklungskosten / Provisionen in Rechnung
- die Gemeinde deckt maximal 49 % des Leistungsaufwandes des privaten Partners
- der private Partner erhält den Gewinn der GmbH, hat jedoch auch das volle Verlustrisiko (keine Ausfallhaftung durch die Gemeinde)

Als Zeitrahmen könnte sich Dr. Schöpf vorstellen, dass bereits im Februar ein Hearing der Bewerber stattfinden könnte.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig wie folgt:

Der Gemeinderat ermächtigt die für die Umsetzung des „Gemeindeentwicklungsprozesses“ eingesetzte Steuerungsgruppe (durch Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit) die von RA Dr. Herbert Schöpf, Advokatur Dr. Herbert Schöpf, LL.M., Rechtsanwalt-GmbH, ausgearbeiteten Ausschreibungsunterlagen, aufgrund derer ein privater Partner für eine zu errichtende gemeinsame Gesellschaft als Arbeitsgesellschafter für den Tätigkeitsbereich „Projektsteuerung zur Umsetzung und Abwicklung des Gemeindeentwicklungsprozesses“ gesucht wird, zu prüfen und zur Ausschreibung und Vergabe frei zu geben.

Zu 4) u. 5)

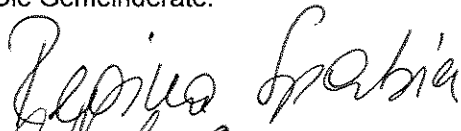
Der Bürgermeister ersucht die Punkte 4 und 5 zu vertagen, das die abschließende Stellungnahme zur Vorbegutachtung vom Land noch fehlt.

Zu 6)

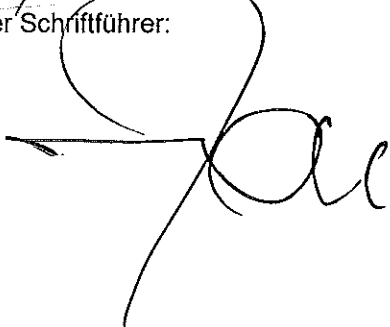
Der Bürgermeister bringt das Ergebnis der überörtlichen Prüfung der Gemeindegasse durch die Bezirkshauptmannschaft vollinhaltlich zur Kenntnis.

Er bedankt sich beim Gemeinderat für die zukunftsweisenden Entscheidungen und schließt die Sitzung.

Die Gemeinderäte:



Der Schriftführer:



Der Bürgermeister:

