

08. Protokoll

über die am Freitag, den 04.11.2016, unter dem Vorsitz von Dipl. Ing. (FH) Daniel Stern abgehaltene Sitzung des Gemeinderates.

Beginn 15.00 Uhr

Ende: 16.20 Uhr

Anwesende:

Dipl. Ing. (FH) Daniel Stern
Dr. Angelika Eigentler
Ing. Reinhard Engl
Walter Jenewein
Dr. Reinhold Kafka-Ritsch
Thomas Leitgeb
Franz Obex
Ramon Ram
Gerhard Rofner
Regina Spatzier
Richard Spatzier
Dipl. Ing. Andreas Hammer
Karl Pajk

Vertretung für Herrn Manfred Leitgeb
Vertretung für Herrn Johann Pittl

Entschuldigt:

Manfred Leitgeb
Johann Pittl

Schriftführer:

Stefan Zorn

TAGESORDNUNG:

- 1) Beratung und Beschlussfassung über den Baurechtsvertrag und die Mietverträge für den Sozialen Wohnpark;
- 2) Anträge, Anfragen und Allfälliges

Erledigung:

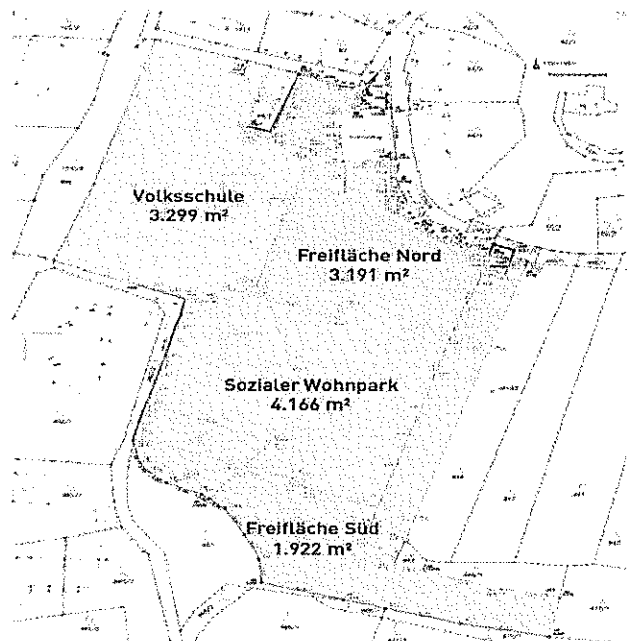
Zu 1)

Der Bürgermeister begrüßt Walter Peer und Florian Raggl zur Sitzung, EM Karl Pajk wird angelobt.

Er berichtet kurz, dass in der letzten Sitzung am 20.10.2016 lange über diesen Punkt diskutiert wurde, nach einer kurzen Beratung der Listenführer wurde dann beschlossen, diesen Punkt zu vertagen um nochmals in der Steuerungsgruppe eine akzeptable Lösung zu finden. Am Montag, den 31.10. hat dann eine Sitzung der Steuerungsgruppe mit Vertretern der WE und PEM stattgefunden. Nach anfänglich unterschiedlichen Standpunkten ist man aber zu einem gangbaren Vorschlag gekommen.

Der Bürgermeister ersucht Florian Raggl um Präsentation des Ergebnisses.

Zum Baurechtsvertrag bringt Florian Raggl kurz die Aufteilung der Flächen und die unterschiedlichen Pachtzinse zur Kenntnis.



Bezeichnung	Fläche (m ²)
Volksschule	3.299
Soz. Wohnpark	4.166
Freifläche Nord	3.191
Freifläche Süd	1.922
Summe	12.578

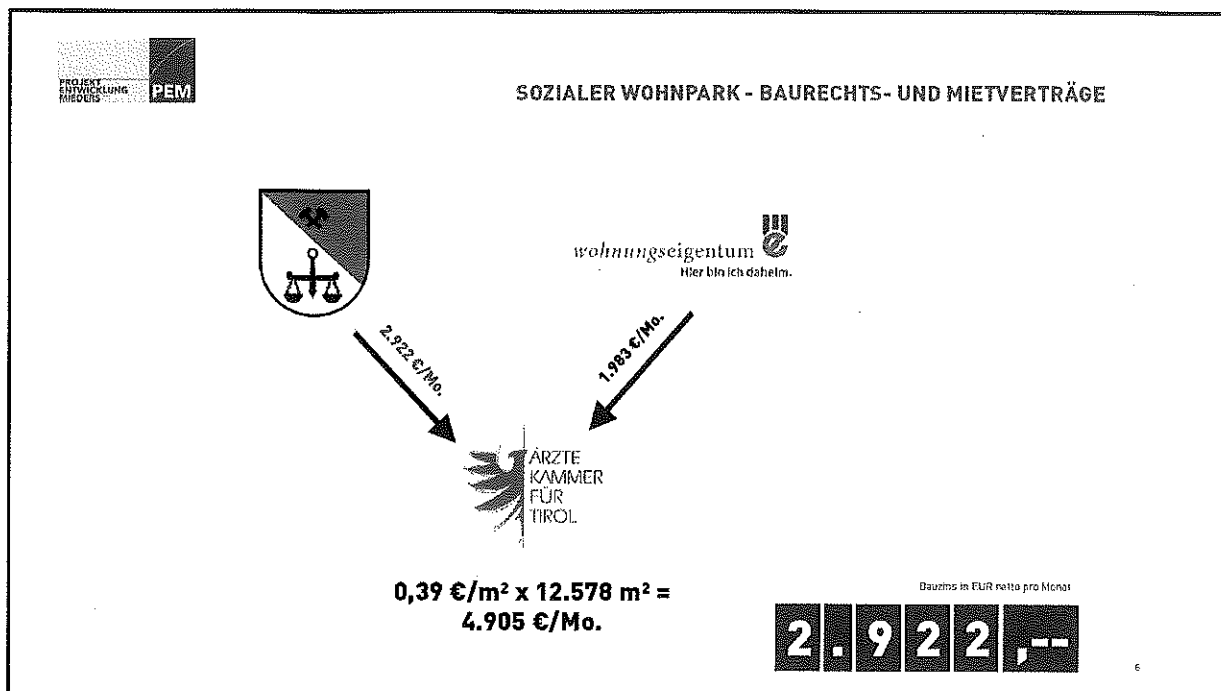


SOZIALER WOHNPAK - BAURECHTS- UND MIETVERTRÄGE

$$0,39 \text{ €/m}^2 \hat{=} 117 \text{ €/m}^2$$

Der verhandelte Bauzins von 0,39 €/m² p. Monat für die Gesamtliegenschaft (12.578 m²) entspricht umgerechnet einem Kaufpreis von rd. 117 €/m²

Baurechtszins		Kaufpreis	Zinssatz
BRZ	=	KP	x
		dividiert mit	p
		BRZ	/
		KP	p
↓		↑	↑
1.471.626 / 12.578 m ² = 117 €/m ²		0,39 €/m ² x 12.578 m ² 12 Mos. = 265.656 €/p.a.	6%



Der gesamte Baurechtszins für die Liegenschaft beträgt € 4.905,-- pro Monat und vermindert sich für die Gemeinde um 1.983,-- (Baurecht WE) auf 2.922,-- /Monat für die Flächen Volksschule, Freifläche Nord und Freifläche Süd.

Zum Thema Kontamination ergänzt Walter Peer, dass dieser Passus im überarbeiteten Baurechtsvertrag zwischen Gemeinde und WE an den Vertrag zwischen Gemeinde und Ärztekammer angepasst wurde.

Raggl berichtet, dass in der Steuerungsgruppe das Modell eines Generalmietvertrages ausgearbeitet wurde, d.h. dass die Gemeinde alle frei finanzierten Flächen des Sozialen Wohnparks (Sozialsprenkel, Tagesbetreuung, Cafe/Restaurant mit Küche, 12 Tiefgaragenplätze, Inklusion und Dorfplatz) als Gesamtpaket von der WE anmietet. Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen, für die ersten 30 Jahre wird ein Kündigungsverzicht vereinbart.

Die Startmiete beträgt für alle o.g. Nutzungseinheiten zusammen € 12.169,-- /Monat (brutto warm, inkl. Betriebs- und Heizkosten, inkl. Steuern).

Der Mietzins erhöht sich aufgrund des Kletterdarlehens in 3-Jahresperioden.

Die Gemeinde Mieders vermietet die Flächen an die einzelnen Nutzer weiter bzw. mietet diese selbst.

Der Vorteil eines Generalmietvertrages ist ein Gestaltungsspielraum für die Anfangsmieten und der Staffelung nach oben, d.h. es können die Mietzinse (im Rahmen der Gesamtmiete) für die einzelnen Nutzungseinheiten sowie die Staffelungsperioden (derzeit angenommen 3 Jahre) durch die Gemeinde Mieders selbst bestimmt werden.

Die Vermietung der wohnbaugeförderten Flächen ist von diesem Mietvertrag nicht umfasst. Für diese Einheiten (Junges Wohnen und betreubares Wohnen) übernimmt die WE die Vermietung und das Leerstandsrisiko, das Vergaberecht der Wohnungen verbleibt bei der Gemeinde.

Beispielkalkulation für die Jahre 1 bis 35:

		Jahr 1-3		Jahr 4-6		Jahr 7-9		Jahr 10-12		Jahr 13-15		Jahr 16-18	
	lm ²	(€/m ²)	(€/Monat)	(€/m ²)	(€/Monat)	(€/m ²)	(€/Monat)	(€/m ²)	(€/Monat)	(€/m ²)	(€/Monat)	(€/m ²)	(€/Monat)
Sozialsprengel	256	13,00	3.328	13,65	3.495	14,35	3.673	15,10	3.866	15,91	4.073	16,78	4.295
Tagesbetreuung	80	13,00	1.040	13,65	1.092	14,35	1.148	15,10	1.208	15,91	1.273	16,78	1.342
Inklusion	291	12,00	3.492	12,60	3.667	13,25	3.854	13,94	4.056	14,69	4.273	15,49	4.507
Café/Restaurant	216	10,15	2.193	10,66	2.303	11,21	2.421	11,79	2.546	12,43	2.684	13,10	2.830
Dorfplatz	284	5,29	1.477	5,46	1.551	5,74	1.630	6,04	1.716	6,36	1.807	6,71	1.906
Tiefgarage	12	53,25	639	55,91	671	58,70	705	61,86	742	65,17	782	68,72	825
Gesamtmietzins/Monat			12.169		12.778		13.432		14.136		14.892		15.705

		Jahr 19-21		Jahr 22-24		Jahr 25-27		Jahr 28-30		Jahr 31-33		Jahr 34-35	
	lm ²	(€/m ²)	(€/Monat)	(€/m ²)	(€/Monat)	(€/m ²)	(€/Monat)	(€/m ²)	(€/Monat)	(€/m ²)	(€/Monat)	(€/m ²)	(€/Monat)
Sozialsprengel	256	17,71	4.534	18,71	4.791	19,72	5.067	20,95	5.364	22,20	5.683	23,54	6.022
Tagesbetreuung	80	17,71	1.417	18,71	1.497	19,72	1.583	20,95	1.676	22,20	1.776	23,54	1.883
Inklusion	291	16,35	4.752	17,27	5.027	18,27	5.316	19,34	5.628	20,49	5.963	21,73	6.323
Café/Restaurant	216	13,83	2.988	14,62	3.157	15,46	3.339	16,36	3.635	17,36	3.745	18,38	3.971
Dorfplatz	284	7,08	2.012	7,49	2.126	7,92	2.248	8,38	2.380	8,88	2.522	9,42	2.674
Tiefgarage	12	72,54	871	76,66	920	81,07	973	85,82	1.030	90,93	1.091	96,42	1.157
Gesamtmietzins/Monat			16.578		17.518		18.527		19.613		20.780		22.034

Die Anfangsmiete für das Cafe beträgt € 10,15/m² inkl. Ust. warm, nicht eingerichtet, d.s. € 2.193,--/Monat.

Als Betriebskosten sind hier schon ca. € 4,--/m² eingerechnet, die Gesamtmiete kann sich daher durch die Betriebskosten nach oben und nach unten ändern, die Betriebskosten sind aber relativ hoch angesetzt, sodass die Gesamtmiete eher weniger ausmachen wird.

GV Eigentümer: im Vertrag steht, dass die Mieterin erklärt, nicht ust.- abzugsfähig zu sein, das müsste man ihrer Meinung nach noch von einem Steuerberater klären lassen.

GR Kafka: Wie viele Parkplätze braucht der Sozialsprengel?

Dazu meint der im Publikum anwesende Obmann des Sozialsprengels, Gebhard Hammer, dass vom Sprengel immer 10 Parkplätze gewünscht waren.

Walter Peer erläutert, dass kein Anrecht auf Stellplätze besteht, die Gemeinde kann das noch aushandeln.

GR Jenewein möchte festhalten, dass bei jeder Wohnung 1 Stellplatz im Mietpreis dabei ist.

Frei finanzierte Nutzungseinheiten					
Generalmietvertrag zwischen der WE und der Gemeinde Mieders					
Sozialertrag	Tagesbetreuung	Cafe/Restaurant	12 Mehrgangsgäste	Inklusion	Dorfplatz
13,00 €/m ²	13,00 €/m ²	10,15 €/m ²	53,25 €/Stk.	12,00 €/m ²	5,20 €/m ²
3.328 €	1.040 €	2.193 €	639 €	3.492€	1.477 €

Mietpreis in EUR/Monat bruttowarm inkl. MWST., Jahr 1-3

2.193,--

70

GR Jenewein fehlt hier die Kalkulation der Mietpreise, er findet den Preis für die Inklusion im Verhältnis teuer, für ihn ist hier etwas „faul“, weil das Cafe seines Erachtens viel billiger gebaut werden kann. Er kann sich nicht erklären, dass der frei finanzierte Teil so viel teurer ist als der geförderte Teil und stellt den Antrag, das Verhältnis der Baukosten von einem Sachverständigen prüfen zu lassen. Er ist der Meinung, dass man das Gesamtprojekt auch um 4,5 Mio. netto (5,4 Mio. btto.) statt 7,1 Mio. netto bauen könnte.

GR Thomas Leitgeb geht davon aus, dass die Baukosten von der Gemeinde bzw. PEM überprüft worden sind, er verlässt sich da als Laie auf die Gemeinde.

Dazu erläutert Florian Raggl, dass man auf einen Preis pro m³ von € 350,-- kommt, was durchaus üblich ist.

GV Eigentler möchte wissen, ob bei der Klettermiete auch noch der Index dazu kommt und was nach dem 35 Jahren passiert.

Dazu erklärt Florian Raggl, dass kein Index dazu kommt, ändern würde sich nur etwas, wenn sich der Darlehenszinssatz erhöht.

Nach den 35 Jahren ist der Mietvertrag neu auszuhandeln.

GR Jenewein ist der Meinung, dass man das jetzt schon aushandeln sollte, die Gemeinde sollte nach dieser Zeit nur mehr Baurecht und Betriebskosten zahlen müssen.

Er glaubt auch nicht, dass man mit diesem Klettersystem einen Mieter für das Cafe findet.

Der Bürgermeister glaubt, dass man hier nichts falsch macht, es wird auch nach 35 Jahren noch Richtlinien geben. Es handelt sich hier derzeit um einen Vorvertrag, der auch noch optimiert werden kann.

GR Kafka: Seine Fraktion glaubt weiterhin, dass das Cafe zu diesem Preis teilweise leer stehen wird, er macht den Vorschlag, dass zumindest das WC öffentlich zugänglich sein sollte, da man sonst bei geschlossenem Cafe kein öffentliches WC für den Dorfplatz hätte.

Er möchte außerdem von der PEM eine klare Aussage, ob das Cafe wirtschaftlich zu betreiben ist.

Walter Peer: Es gibt von der PEM keine diesbezügliche Empfehlung, die PEM hat nur den Wunsch des Gemeinderates umgesetzt.

Walter Jenewein: Für ihn ist es fahrlässig, dass die PEM die Gemeinde einen Vertrag mit einem Mietpreis von € 4.188,- für das Cafe unterschreiben lassen wollte.

Thomas Leitgeb: Für ihn sind die Baukosten in Ordnung, man müsste sich jetzt aber endlich mit dem Sozialsprengel zusammensetzen und ein Ergebnis zustande bringen.

Nach eingehender Diskussion meint der Bürgermeister abschließend, dass er das Projekt sehr gut findet und für die Gemeinde und auch das Tal viel bringt. Man hat einen visionären Schritt in Richtung Tagesbetreuung gemacht. Wenn man jetzt wegen dem Mietpreis aus dem Cafe Wohnungen macht, dann ist diese Chance weg. Es entsteht mit dem Sozialen Wohnpark ein Platz der Begegnungen, von Beginn an war es gefordert, auch einen Treffpunkt (Cafe) zu bekommen. In der letzten Steuerungsgruppe ist man einen wesentlichen Schritt weiter gekommen, es braucht noch viele Gespräche, er hat aber ein gutes Gewissen wenn man heute einen positiven Beschluss fasst, das heißt nicht, dass man nicht nachoptimieren kann. Jetzt ist aber der Zeitpunkt gekommen, eine Entscheidung zu treffen.

Beschluss:

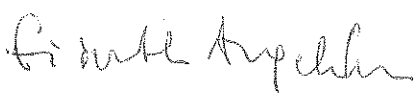
Der Gemeinderat beschließt mit 12 Stimmen gegen 1 Stimme (Enthaltung Jenewein mit Bezug auf den protokollierten Einwand) wie folgt:

Der Baurechtsvertrag Stand 04.11.2016 zwischen der Wohnungseigentum Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. und der Ärztekammer Tirol wird zustimmend zur Kenntnis genommen und kann vertragskonform abgeschlossen werden.

Der Vorvertrag zu einem Mietvertrag (Stand 04.11.2016) zwischen der Wohnungseigentum Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. und der Gemeinde Mieders wird zustimmend zur Kenntnis genommen und wird von der Gemeinde Mieders vertragskonform abgeschlossen.

Zu 2)

Bgm. Stern berichtet, dass am 17.11.2016 die nächste Sitzung mit wichtigen Themen stattfinden wird, er wird sich in Zukunft bemühen, die Sitzungen in einem zeitlichen Rahmen zu halten und bedankt sich für die Zusammenarbeit.



Die Gemeinderäte:



Der Bürgermeister:



Der Schriftführer:

