

Fragenkatalog von PULS 4 an die Marktgemeinde Guntramsdorf

vom 28.02.2017, beantwortet am 06.03.2017

Zum Verkauf von Teilen des Rathausplatzes:

2009 verkaufte die Marktgemeinde Guntramsdorf 5.523 m² des Rathausplatzes und lukrierte damit 1,72 Millionen Euro. Bereits 2007 schätzte ein Sachverständiger den Verkehrswert des Grundstückes auf 1,73 Millionen Euro. Dem Gutachten lag eine Bebaubarkeit der Bauklasse III und damit eine maximale Bauhöhe von elf Metern zugrunde. 2011 bewilligte die Gemeinde einen Bebauungsplan mit Bauhöhen von bis zu 16,5 Metern.

- Warum verkaufte die Marktgemeinde das Grundstück nur zwei Jahre später um 1,72 Millionen Euro, obwohl der Verkehrswert auf 1,73 Millionen Euro geschätzt wurde?

Das Gutachten des von der MGG beauftragten Sachverständigen diente lediglich als Wertermittlung für die darauffolgenden Verkaufsverhandlungen. In wie weit die Käuferseite weitere Gutachten bei den Verhandlungen vorlegte ist uns nicht bekannt. Jedenfalls wurde letztendlich ein Kaufpreis von 311 Euro pro m², somit € 1,717.653,-- vereinbart. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass ein Gutachten in der Regel eine Verhandlungsbasis darstellt und keinen verbindlichen Kaufpreis. Umgekehrt würde die Gemeinde ja auch nicht die Liegenschaft lediglich um 1 Millionen Euro verkaufen, nur weil die Gegenseite der Gemeinde ein Gutachten vorlegt in dem der Preis so niedrig angesetzt wird.

- Die Bewilligung von Bauhöhen bis zu 16,5 Meter hätten zu einem wesentlich höheren Verkaufspreis geführt.
- Klarstellend sei festgehalten, dass beim Verkauf des Grundstückes kein Bebauungsplan verordnet war. Somit bestand damals auch keine Bauklasse III und bis zum heutigen Tag ist dort auch keine Bauklasse III verordnet. Beim Gutachten allerdings musste man, um einen seriösen Verkehrswert festzulegen von der umliegenden Bebauung eine Bauklasse ableiten (§ 54 der NÖ Bau Ordnung regelt das so, damit man auch dort bauen kann, wo kein Bebauungsplan erlassen wurde) Der Gutachter muss also eine fiktive Bauklasse festsetzen um einen Wert festlegen zu können. Der Gutachter hat sich an die umliegenden Gebäude gehalten und kam zu dem Schluss Bauklasse III gemäß § 54 NÖ Bauordnung anzusetzen. Siehe Seite 6 des beiliegenden Gutachtens.
- Tatsächlich wäre bei Bauklasse III die Gebäudehöhe mit 11 Metern begrenzt, in unserem Fall allerdings, wäre ein Projekt mit wesentlich höherer Bebauung aufgrund § 54 der NÖ Bauordnung zu genehmigen gewesen. Nach dem Verkauf wurde ein Architekturwettbewerb veranstaltet bei dem es ein Siegerprojekt gab. Der Sieger wurde von einer Jury bestimmt. Die Mitglieder dieser Jury sind größtenteils Experten der Architektenkammer für Städtebau. Das Siegerprojekt sah eine gestaffelte Gebäudehöhe von 12 bis 16,5 Meter vor. Nunmehr sah § 54 der NÖ Bauordnung damals vor, dass im unregulierten Bauland (also ohne Bebauungsplan) zur Berechnung der Gebäudehöhe alle bestehenden gleichzeitig einsehbaren Gebäude hinzuzuziehen sind. Im Klartext: Sieht man von einem öffentlichen Punkt zugleich mit dem geplanten Objekt ein bestehendes Gebäude mit einer Höhe von beispielsweise 17 Metern so darf das geplante Gebäude auch 17 Meter hoch sein. Genau unter die Anwendbarkeit dieser Rechtsnorm ist damals das Siegerprojekt auch zweifelsfrei gefallen.

- Bevor das Siegerprojekt eingereicht wurde, hat der NÖ Landtag als Gesetzgeber genau diesen § 54 der NÖ Bauordnung abgeändert. Demnach wäre dieses Projekt nicht mehr genehmigungsfähig gewesen. Durch diese Gesetzesänderung war allerdings der gesamte Ortskern der Marktgemeinde Guntramsdorf betroffen, so dass ein Bebauungsplan für den gesamten Ortskern zwingend notwendig wurde. Im Jahr 2011 hat die Marktgemeinde Guntramsdorf dann letztendlich einen Bebauungsplan für den Ortskern erlassen. Für das gegenständliche Grundstück wurde im Übrigen keine Bauklasse verordnet, sondern zulässige gestaffelte Gebäudehöhen.
- Wurde die Marktgemeinde vom Käufer des Grundstückes, der „EPS Rathausplatz Guntramsdorf Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG“, in irgendeiner Weise für den entgangenen Ertrag entschädigt?
- Wie oben dargelegt können wir einen entgangenen Ertrag so nicht nachvollziehen. Es wurde das Projekt errichtet, welches damals zum Siegerprojekt auserkoren wurde. Damals wäre es aufgrund des „alten“ § 54 der NÖ Bau Ordnung zu genehmigen gewesen und letztendlich wurde es genehmigt weil es dem Bebauungsplan entsprach. Die fiktive Bewertung als Bauklasse III in einem Gutachten darf man nicht zur Bewertung der zulässigen Gebäudehöhe in nicht regeltem Bauland heranziehen.

Zum alten Rathaus:

Im April 2012 stellte ein Gutachten fest, dass eine Sanierung des damaligen Rathauses gleich teuer käme wie ein Neubau.

- War der Marktgemeinde schon vor dem Verkauf von Teilen des Rathausplatzes bewusst, dass das Rathaus dringend sanierungsbedürftig beziehungsweise ein Neubau notwendig wird?

Ja denn im Gutachten wurde u.a. festgestellt, dass die Bewehrung schadhaft ist.

- Wann und warum wurde das Gutachten zum alten Rathaus in Auftrag gegeben?
- Um den tatsächlichen Sanierungsbedarf zu erheben. Die Beauftragung erfolgte im Jahr 2012.
- Ab welchem Zeitpunkt war abzusehen, dass die Marktgemeinde die vom Unternehmen „EPS Rathausplatz Guntramsdorf Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG“ neugebauten Räumlichkeiten am Rathausplatz nutzen wird?

Nach Baubeginn wurden 3 Varianten: Sanierung altes Rathaus, Übersiedlung in die Druckfabrik bzw. Anmietung von Räumlichkeiten überlegt. Anfang 2013 circa wurden die ersten Gespräche zur Anmietung geführt.

- Wurde zu irgendeinem Zeitpunkt ein Neubau des Rathauses oder die Sanierung des alten Rathauses in Erwägung gezogen?

Siehe Beantwortung oberhalb.

- War den handelnden Akteuren bereits 2009 bewusst, dass dem alten Rathaus eine Generalsanierung oder ein Neubau kurz bevorstand?

Das ist heute nicht mehr nach zu vollziehen. Der generelle Sanierungsbedarf des alten Rathauses war mit Sicherheit bekannt. Ebenso der Umstand, dass das alte Rathaus nicht barrierefrei war.

- Wurden zu diesem Zeitpunkt die Vor- und Nachteile einer Einmietung beziehungsweise eines Kaufs diskutiert? Wenn ja, was waren die Ergebnisse? Wenn nein, wieso nicht?
- Nein dies wurde, unseres Wissens nach, erst nach 2009 diskutiert, weil es zum damaligen Zeitpunkt noch keine Entscheidungsgrundlagen gab.

Zum Mietvertrag:

Im Juni 2013 mietete die Marktgemeinde Guntramsdorf Räumlichkeiten von der „EPS Rathausplatz Guntramsdorf Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG“ für 32.778 Euro im Monat (exkl. Umsatzsteuer) und verzichtete für 19 Jahre auf die Ausübung des Kündigungsrechtes.

- Wie kam es zu dieser Miethöhe? Wie beurteilen Sie die damals vereinbarte Miete aus heutiger Sicht?

Es handelte sich um eine ortsübliche Miete; Es wurde seitens der MGG auch eine „Analyse“ über die „marktüblichen Mieten“ hierzu beauftragt. Wenn man den Mietzins zum Tag des Abschlusses der anderen Mieter in den 3 Bauteilen mit dem der Gemeinde vergleicht sieht man, dass die Miethöhe mit Sicherheit nicht zu hoch war. Es gibt im Übrigen auch Mieter die ein höheres Mietentgelt bezahlen.

- Warum wurde 19 Jahre lang auf das Kündigungsrecht verzichtet?

Im Bereich der öffentlichen Hand muss in manchen Bereichen langfristig geplant werden. Nachdem dem Rathaus eine zentrale Bedeutung zukommt, war sicherzustellen, dass der Standort für mehrere Jahre Bestand hat. Damals wurde eine Reihe von Optionen geschaffen:

Option 1: Dauerhafte Miete für 19 Jahre.

Option 2: Kurzfristige Miete und Erwerb von Geschäftsanteilen mittels share deal des Gesamtprojektes.

Option 3: Kurzfristige Miete und Erwerb von Wohnungseigentum am Rathaus-Teil des Projektes inklusive Vermietungsflächen (Polizei, Bank, Wien Energie, etc)

Zusammenfassend hat man Vorsorge getroffen, dass die Gemeinde entweder einen sichern Standort für 19 Jahre hat oder aber Eigentum erwerben kann, womit der Kündigungsverzicht dann auch hinfällig ist.

- Exklusive Steuern und Gebühren wären in 19 Jahren Mieten in Höhe von mehr als 7,5 Millionen Euro angefallen, ohne dass die Gemeinde Eigentum erworben hätte. Können Sie nachvollziehen, dass den damals handelnden Akteuren dieser Mietvertrag vorteilhaft erschien?

Der dauerhafte Verbleib als Mieter war eine der oben erwähnten Überlegungen. Da die damals handelnden Personen der Gemeinde Vorkaufsrechte einräumen ließen gehe ich davon aus, dass das dauerhafte Mieten eine nicht bevorzugte Variante darstellte.

- War der Kauf des „Bauteils 2“ schon damals eine Option? Wenn ja, wieso wurde diese verworfen? Wenn nein, wieso nicht?

Prinzipiell war der Kauf von Bauteil 2, wie oben dargelegt, eine Option. Diese wurde dann auch vom Gemeinderat 2015 ohne Gegenstimme gewählt. Verworfen wurde sie also nie.

Zum Kauf:

Im Oktober 2015 kaufte die Gemeinde Guntramsdorf den bis dahin bereits gemieteten „Bauteil 2“ von der „EPS Rathausplatz Guntramsdorf Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG“ um 8,08 Millionen Euro (inkl. zu erwartender Gebühren und Steuern 9,47 Millionen Euro). Im Vorfeld dieses Kaufs wurden mehrere Gutachten eingeholt. Ein Gutachten des Sachverständigen Walter Trojan schätzt den Verkehrswert des „Bauteils 2“ auf 6,5 Millionen Euro. Ein Gutachten des Sachverständigen Thomas Malloth schätzt den Sachwert des „Bauteils 2“ auf 5,4 Millionen Euro und den Verkehrswert auf 8,8 Millionen Euro. Der höhere Verkehrswert beruht vor allem auf dem teuren Mietvertrag und dem Kündigungsverzicht der Gemeinde.

- Warum wurde nicht das Gutachten von Walter Trojan als Basis des Kaufs herangezogen?

Das Gutachten von Trojan war nicht ganz vollständig. Beispielsweise das Nachbargrundstück, welches mit erworben wurde, (Straße mit Parkplätzen) wurde nicht mitbewertet. Ebenso der Mietvertrag mit der A1 Telekom Austria und der T-Mobile für Mobilfunkantennen.

- Hatte der zwei Jahre zuvor abgeschlossene Mietvertrag negative Folgen für den Kauf des „Bauteils 2“ durch die Marktgemeinde?

Selbstredend, hätte der Gemeinderat vor Abschluss des Mietvertrages gewusst, dass der Gemeinderat 2 Jahre später sich für Option 3 entscheidet, so hätte man keinen langjährigen Kündigungsverzicht abgegeben.

Welches Gutachten wurde schlussendlich als Grundlage für die Verhandlungen des Kaufs des „Bauteils 2“ herangezogen und wieso?

- Das Ertragswertgutachten von Malloth aus den oben erwähnten Gründen. Anmerkung: Herr Malloth hat den Verkehrswert des Bauteils 2 nicht auf 8,8 Millionen geschätzt. Die 8,8 Millionen hat er als Ertragswert von Bauteil 2 nebst der ebenfalls erworbene Nachbarliegenschaft und die Verträge für Mobilfunksendemasten etc. angesetzt.

Zwischenzeitlich (Mitte 2016) liegt uns auch ein weiteres Gutachten – beauftragt von der Gebäudeversicherung vor. Laut diesem Gutachten beträgt der reine Gebäudewert (als Neubau) mehr als EUR 8.500.000. Hinzugerechnet werden müssten hier noch die Grundkosten der Flächen (inkl. Nebenflächen, Straße und Parkplätze etc.) Wir haben uns erlaubt Ihnen dieses Gutachten ebenfalls als Beilage zu übermitteln.

Allgemein:

- Wie beurteilen Sie den Verkauf von Teilen des Rathausplatzes 2009 aus heutiger Sicht?
- Wie beurteilen Sie die zeitliche Abfolge rund um das Gutachten des alten Rathauses, dessen Abriss, die Einmietung in die neuen Bauteile und den schlussendlichen Kauf ebendieser aus heutiger Sicht?
- Wie beurteilen Sie die Konditionen des damals abgeschlossenen Mietvertrags aus heutiger Sicht?
- Wie beurteilen Sie den Kauf des „Bauteils 2“ aus heutiger Sicht?

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir die letzten allgemeinen Fragen so nicht beantworten können bzw. bereits oben beantwortet haben. Erlauben Sie an dieser Stelle eine kleine allgemeine Zusammenfassung aus unserer Sicht:

Der Ortskern von Guntramsdorf wurde zur Gänze neu gestaltet. Das neue Rathaus, in dem nunmehr u.a. auch die Polizei, ein Energieversorger sowie eine Bankstelle untergebracht werden konnten, wird sehr positiv von der Bevölkerung aufgenommen. Angenehmer Nebeneffekt dabei ist zweifellos der Umstand dass hier für die Gemeinde auch Mieteinnahmen aufscheinend sind. Die zusätzliche Schaffung von gefördertem Wohnraum (Bauteil 1) zählt ebenfalls zu den Vorteilen dieses Projektes. Gleichzeitig konnte mit der Errichtung von neuen Einkaufsmöglichkeiten: Billa, Bipa, usw., eine bessere Versorgung für die Bevölkerung im Ortskern sichergestellt werden.

Abschließend halten wir fest, dass dieses politisch umstrittene Projekt bereits mehrmals von verschiedenen Behörden ausführlich geprüft wurde. Im Zuge dieser wurden keine Unregelmäßigkeiten festgestellt.

Die von Ihnen aufgeworfenen Fragestellungen wurden übrigens bereits ausführlich vom Prüfungsausschuss der Marktgemeinde Guntramsdorf im abgelaufenen Jahr beurteilt. Im Sinne der Transparenz wurde dieser Prüfungsausschuss vom Gemeinderat bevollmächtigt das gesamte Projekt von Verkauf über Mietvertrag bis zum Wohnungseigentumskauf (2007 bis 2015) zu prüfen und in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates, vor laufender Kamera im Übrigen, zu berichten.