



Die Grünen Gmunden
Web <http://gmunden.gruene.at/>

SACHVERHALTSDARSTELLUNG
für die Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft

STADTGEMEINDE GMUNDEN

SEEBAHNHOFAREAL – HOTEL LACUS FELIX

erstellt von den grünen GemeinderätInnen:

Dipl.-Ing. Josef Sperrer; josef.sperrer@zt-sperrer.at; tel.: 0664/5331895

Dipl.-Ing. Otto Kienesberger; o.kienesberger@gmx.at; tel.: 07612/72351

Mag. Johanna Bors; johanna.bors@gmx.at; tel.: 0650/2807274

Dr. Elisabeth Rumpf; elisabeth.rumpf@aon.at; tel.: 07612/65739

Mit Unterstützung von

Mag. Franz Pucher; pucher_gmu@yahoo.com, tel.: 07612/71075

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines.....	5
1.1. Zweck	5
1.2. Textliche Gliederung	5
1.3. Vollständigkeit.....	5
1.4. Gemeindevertreter	5
1.5. Vertragspartner	6
2. Vorgeschichte	7
3. Gemeinderatssitzung vom 27.09.2004	8
3.1. TOP 19; Ankauf der ÖBB Liegenschaft, Grundsatzbeschluss	8
3.2. Zusatzantrag der Grünen Gmunden.....	8
4. Gemeinderatssitzung vom 19.09.2005	8
4.1. TOP 8; Flächenwidmungsänderung Nr. 8.....	8
5. geologische Baugrunderkundung vom 10.12.2005.....	9
6. Gemeinderatssitzung vom 12.12.2005	9
6.1. Top 27; FWP-Änderung Nr. 8, Stellungnahmen	9
7. Flächenaufstellung vom 2.3.2007.....	10
8. Gemeinderatssitzung vom 07.03.2007	10
8.1. TOP 3; Ankauf des ÖBB-Areals Seebahnhof	10
8.2. TOP 4; Optionsvereinbarung mit KR Asamer	11
8.3. TOP 5; Vereinbarung mit Asamer.....	11
9. Vereinbarung.....	12
10. Rahmenvereinbarung (ALT) vom 7.03.2007	12
11. Haftungsübernahme vom 07.03.2007	14
12. Kaufvertrag ÖBB – Stadtgemeinde.....	14
13. div. Anfragen von Dr. Elisabeth Rumpf	15
14. Gemeinderatssitzung vom 24.09.2007.....	15
14.1. TOP 18; Beschlussfassung FWP-Änderung Nr. 8.....	15
15. Bericht der Volksanwaltschaft, Mai 2007	15
16. Stadtratssitzung vom 14.01.2008.....	15
16.1. Top 14; Grundstücks- und Finanztransaktionen.....	15
17. Stadtratssitzung vom 11.03.2008.....	16
18. Gemeinderatssitzung vom 27.03.2008.....	16
18.1. TOP 16; Abverkauf von Trennstücken 11 und 16 aus Gst. 223/5.....	16
18.2. TOP 17; Dienstbarkeitsvertrag betreffend Geh- und Fahrrecht	16
18.3. TOP 18; Dienstbarkeitsvertrag betreffend 227/2	17
18.4. TOP 19; Dienstbarkeitsvertrag betreffend Weggrundstück 43/6.....	17
18.5. TOP 20; Kaufvertrag betreffend Verkauf Gst. 227/3 und 223/15.....	17

18.6.	TOP 21; Kaufvertrag betreffend Verkauf Gst. 227/1 und 227/2,	17
19.	VA - Misstandsfeststellung vom 04.04.2008	18
19.1.	VA – Schreiben vom 10.09.2010	18
20.	Besprechungsprotokoll vom 21.05.2008	18
21.	Bericht des Rechnungshofes, Mai 2008.....	19
22.	Zusatzvereinbarung vom 05.08.2008.....	19
23.	Kaufvertrag vom 5.8.2008/08.09.2008, GP 227/1 und 227/2	19
24.	Kaufvertrag vom 5.8.2008/08.09.2008 GP 227/3	20
25.	Kaufvertrag vom 5.8.2008 Teilgrundstücke 11 und 16 aus GP 223/5.....	20
26.	Dienstbarkeitsvertrag vom 5.8.2008 GP 43/6.....	20
27.	Dienstbarkeitsvertrag vom 5.8.2008 GP 227/2.....	20
28.	Dienstbarkeitsvertrag vom 5.8.2008 GP 227/1, 227/2 und 227/3	21
29.	Bestandsvertrag vom 5.8.2008, GP 227/5	21
30.	Bestandsvertrag vom 14.11.2008 Teilflächen 1 und 2, GP 242/4.....	21
31.	Rechtsausschusssitzung vom 17.04.2009	21
32.	Prüfungsausschuss vom 12.05.2009	21
33.	Haftungserklärung vom 29.06.2009	22
34.	Dringlichkeitsantrag der SPÖ vom 13.07.2009	22
35.	Erklärung vom 06.08.2009	22
36.	ÖVP-Parteizeitung August 2009	22
37.	OÖ Nachrichten vom 17. August 2009.....	22
38.	SPÖ-Aussendung August 2009	23
39.	Erklärung vom 26.08.2009	23
40.	Gemeinderatssitzung vom 14.12.2009.....	23
40.1.	TOP 59; Umwidmungsantrag der Grünen Gmunden	23
40.2.	TOP 60; Antrag auf Rückkauf	23
41.	Bewertungsgutachten vom 08.03.2010	24
42.	Schreiben vom 25.06.2010	24
43.	Gemeinderatsbeschluss vom 09.07.2010	24
43.1.	TOP 13; Aufhebung Bebauungsplanes Lacus Felix, Nr. O2-2.....	24
43.2.	TOP 14; Erlassung eines Neuplanungsgebietes	25
43.3.	TOP 15; Erstellung eines neuen Bebauungsplanes	25
43.4.	TOP 16; Umwidmung	25
43.5.	TOP 17; Antrag auf Rückkauf	25
43.6.	TOP 18; Antrag auf Umwidmung	26
44.	Gemeinderatssitzung vom 12.10.2010.....	26
44.1.	TOP 5. Abschluss Rahmenvereinbarung NEU.....	26
44.2.	TOP 6; Antrag auf Rückkauf	27
44.3.	TOP 7: Anfrage Tiefgarage.....	28

44.4.	TOP 8; Anfrage offene Punkte Hotelprojekt Neu.....	28
45.	Rahmenvereinbarung NEU samt Anlagen	29
46.	Lokalausweis am 27.10.2010	32
47.	Zusatzvereinbarung NEU.....	32
48.	Bitte um Rechtsauskunft vom 9.11.2010.....	33
49.	Gemeinderatssitzung vom 13.12.2010.....	33
49.1.	TOP 34; Umwidmung, endgültige Beschlussfassung.....	33
49.2.	TOP 35; Bebauungsplan, endgültige Beschlussfassung.....	33
49.3.	TOP 37; Antrag Neuplanungsgebiet	34
50.	Aufsichtsbeschwerde vom 14.03.2011.....	34
51.	VA - Misstandsfeststellung vom 19.05.2011	35
52.	Gemeinderatssitzung vom 05.07.2012.....	35
52.1.	TOP 15; Verlängerung des Neuplanungsgebietes an der Schiffslände.....	36
52.2.	TOP 16; Antrag auf Erlassung eines Neuplanungsgebietes.....	36
52.3.	TOP 17; Änderung Bebauungsplan Nr. 02-3.....	36
52.4.	TOP 18; Bebauungsplan Lacus Felix - Wohnen	36
53.	Mail ICOMOS Austria vom 02.08.2012	36
54.	Gemeinderatssitzung vom 24.09.2012.....	37
54.1.	TOP 13; Regelung gegenseitiger Grundinanspruchnahme	37
55.	Gemeinderatssitzung vom 10.12.2012.....	37
55.1.	TOP 30; Bebauungsplan Lacus Felix II, endgültige Beschlussfassung	37
55.2.	TOP 37; Abschluss eines Pachtvertrages.....	38
56.	Pachtvertrag Parkplatz Grünbergseilbahn.....	38
56.1.	Aktennotiz vom 8. Juni 2012:.....	38
57.	Rechtsausschusssitzung vom 14.03.2013, TOP 2	38
58.	Schreiben vom 18.04.2013	39

1. ALLGEMEINES

1.1. Zweck

Die folgende Sachverhaltsdarstellung soll alle aus Sicht der Grünen Gmunden relevanten Abläufe rund um den Kauf und den Verkauf des Areals am Seebahnhof, soweit diese die Stadtgemeinde Gmunden betreffen, chronologisch darstellen.

Die Sachverhaltsdarstellung wurde von nicht juristisch geschulten Personen erstellt. Es ist ausdrücklich gewünscht, die Darstellung und die Folgerungen einer fachkundigen Überprüfung und Richtigstellung zu unterziehen.

Diese Sachverhaltsdarstellung soll in der Folge an die Korruptionsstaatsanwaltschaft mit der Bitte um Prüfung, ob ein eventueller strafrechtlich relevanter Tatbestand der Untreu etc. vorliegt.

Gleichzeitig sollen diese Unterlagen an den Bundesrechnungshof zur Kenntnis übermittelt werden.

1.2. Textliche Gliederung

Im Folgenden werden als relevant erachtete Vertragsinhalte in schwarz wiedergegeben. Folgerungen bzw. Kommentare dazu werden rot gedruckt.

1.3. Vollständigkeit

Die folgenden Ausführungen basieren auf den uns derzeit vorliegenden Unterlagen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

1.4. Gemeindevertreter

Folgende Gemeindevertreter waren bzw. sind aufgrund Ihrer beruflichen Situation bzw. fachlichen Kompetenz jedenfalls in der Lage im Voraus die rechtlichen Konsequenzen, welche sich aus den gesetzten Schritten ergeben, richtig einzuschätzen:

Herr Stadtrat Wolfgang Ortner ist Obmann des Wohn- und Liegenschaftsausschusses der Stadtgemeinde Gmunden und beruflich für die Fa. Asamer / Gewerbeimmobilien und auch für die Lacus Felix Hotelerrichtung und Verwaltungs GmbH zuständig. Stadtratsprotokolle werden an w.ortner@asamer.at verschickt.

Gemeinderat. Dr. Michael Schneditz-Bolfras ist von Beruf Rechtsanwalt und Verteidiger in Strafsachen, mit den Tätigkeitsschwerpunkten Wirtschaftsrecht, Vertragsrecht, Baurecht, Raumordnungsrecht, Betriebsanlagenrecht.

1.5. Vertragspartner

Im Zuge des An- und Verkaufs des Seebahnhofareals wurden Verträge von diversen Partnern unterzeichnet. Dazu wird folgendes ausgeführt:

ÖBB:

Ausgegliederte Holding der Republik Österreich zum Betrieb und der Instandhaltung des Eisenbahnverkehrs. Bis 2007 Eigentümerin des Seebahnhofareals.

Stadtgemeinde Gmunden:

Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechtes, Gemeinde

Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG:

Ausgegliederter Aufgabenträger zur Förderung und Erhaltung der Infrastruktur im Alleineigentum der Stadtgemeinde Gmunden.

Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KEG:

Österreichisches Unternehmen; Teil der Asamer Gruppe, deren Hauptaufgabe die Errichtung und der Betrieb von Hotels darstellen.

Laut Abfrage vom 23.11.2009 Besitzer der Grundstücke 227/3, KG Traundorf.

Herr KR Hans Asamer:

Privatperson und Gesellschafter diverser Unternehmungen der Asamer Holding.

Lacus Felix Hotelerrichtungs- und Verwaltungs GmbH

Österreichisches Unternehmen; Teil der Asamer Gruppe, deren ausschließliche Aufgabe die Errichtung und der Betrieb des Hotels Lacus Felix darstellen.

Laut Abfrage vom 23.11.2009 Besitzer der Grundstücke 227/1 und 227/2, KG Traundorf.

Seehotel Lacus Felix GmbH (Projektgesellschaft)

Österreichisches Unternehmen

Geschäftsführer: Hammerschmid Peter

Gesellschafter: KR Hans Asamer (1%)

MBA Mag. Manfred Asamer (23%)

Mag. Peter Hammerschmid (76%)

Bilanzsumme zum 31.12.2011: € 42.642,01

Derzeit führt die diversen Gespräche Hr. Kurt Asamer.

2. VORGESCHICHTE

Im Jahr 1985 gab die ÖBB–alt der Stadtgemeinde Gmunden zum Zweck einer Freizeit– und Erholungsanlage Flächen von rd. 13.350 m² auf unbestimmte Zeit in Bestand. Im September 1998 bemühte sich die Stadt um den Ankauf dieser Flächen und gab ihre Preisvorstellung auf Basis eines von ihr eingeholten Gutachtens mit rd. 193.000 EUR bekannt. Nach Abschluss des internen Stellungnahmeverfahrens teilte die ÖBB–alt im Jänner 1999 mit, dass die laufende Bestandgabe einem Verkauf vorgezogen werde.

Im April 2001 erneuerte die Stadtgemeinde Gmunden ihr Interesse am Ankauf einer Teilfläche im Ausmaß von 6.500 m², um diese interessierten Hotelinvestoren im Wege eines Baurechtsvertrages anzubieten. Die Verlegung des Seebahnhofes und eine entsprechende Umwidmung waren Voraussetzung für dieses Projekt.

Im Juni 2004 trat die Stadtgemeinde Gmunden, nachdem sie eine Interessenten– und Investorengruppe für dieses Projekt gefunden hatte, an die ÖBB–alt erneut heran. Die Eigentümerin war nunmehr an einem Verkauf des gesamten Geländes interessiert.

Die ÖBB–alt sagte bereits zu diesem Zeitpunkt zu, von einer öffentlichen Ausschreibung Abstand zu nehmen. Als Gründe wurden die Bindung an den Bestandvertrag, der eine Auflösung nur aus betrieblichen oder sonstigen schwerwiegenden Gründen vorsah, sowie die Möglichkeit der Stadtgemeinde Gmunden, jeden anderen Bewerber durch Nichtwidmung der Grundflächen auszuschließen, angeführt.

Im Februar 2007 legte der „Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG“ ein Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages. Darin war das gesamte bisher verhandelte Areal im Ausmaß von 24.021 m² mit einem Kaufpreis von rd. 2,72 Mill. EUR enthalten. Im Mai 2007 erfolgte die Fertigung des Kaufvertrages und im Juni 2007 die Übergabe der Liegenschaft. Die Kosten für die Verlegung des Seebahnhofes und das Kontaminierungsrisiko lagen bei der Käuferin.

Die Stilllegung der Bahnlinie bzw. die Auflassung des Bahnhofes Gmunden war nie und ist nach wie vor nicht vorgesehen. Die Verkaufsabwicklung seitens der ÖBB–alt wurde vom Rechnungshof (Prüfbericht Reihe Bund 2008/6) gerügt.

Die der Stadtgemeinde Gmunden gewährte Bestandgabe sicherte der Gemeinde die Nutzung zum Zwecke einer Freizeit- und Erholungsanlage auf unbestimmte Zeit. Der Kauf der Anlage durch die Gemeinde verfolgte von Anfang an den Zweck des Weiterverkaufes an einen konkreten Investor zwecks Hotelerrichtung. Die Stadtgemeinde Gmunden fungierte in diesem Fall faktisch als Makler im Interesse des Investors, wobei offensichtlich versucht wurde, die Grundfläche zu einem möglichst günstigen Preis erwerben und weitergeben zu können.

3. GEMEINDERATSSITZUNG VOM 27.09.2004

3.1. TOP 19; Ankauf der ÖBB Liegenschaft, Grundsatzbeschluss

In der Gemeinderatssitzung vom 27.09.2004, Tagesordnungspunkt 19, wird der grundsätzliche Beschluss über den Ankauf der ÖBB Liegenschaft Gmunden, Seebahnhof, im Ausmaß von ca. 20.621 m² gefasst.

Der Bürgermeister führt aus: Im Zusammenhang mit der Errichtung einer Hotelanlage auf dem Parkhotelareal (Holzinger) und dem ÖBB Grundstück Seebahnhof ist das Seebahnhofareal durch die Stadtgemeinde anzukaufen.

Der Bürgermeister vermeint, dass zuerst die Liegenschaft angekauft werden soll.... Alles Weitere wird später zur Diskussion gestellt.

Am Parkhotelareal sollen nunmehr ausschließlich Wohnungen errichtet werden.

Der vorgesehene Verkauf an Asamer wird nicht zugegeben.

3.2. Zusatzantrag der Grünen Gmunden

Der Zusatzantrag der Grünen Gmunden den Beschluss über den Ankauf mit der Absichtserklärung zu ergänzen, die Liegenschaft oder Teile davon nicht an Private weiter zu veräußern, wird abgelehnt.

Die Ausführung „Eine privatrechtliche Vereinbarung ist nicht geeignet, die vertraglich festgelegte Nutzung auch tatsächlich zu gewährleisten“ erweist sich nunmehr als richtig.

4. GEMEINDERATSSITZUNG VOM 19.09.2005

4.1. TOP 8; Flächenwidmungsänderung Nr. 8

Per Gemeinderatsbeschluss vom 19.09.2005, Tagesordnungspunkt 8, soll das Areal der Gärtnerei Putz zum überwiegenden Teil von dzt. „Erwerbsgärtnerei“ in ein „Kerngebiet“, das Areal des Parkhotels von dzt. „Sondergebiet des Baulandes – Tourismusbetrieb“ in ein „Sondergebiet des Baulandes Tourismusgebiet TB-1 = Tourismusbetrieb mit teilweiser Nutzung für den dauernden Wohnbedarf im Ausmaß von 320 m² Nettotonutzfläche“ bzw. zu einem geringen Teil in „Kerngebiet“ umgewidmet werden.

Vzbgm. Mag. Bergthaler: Sollte das Areal des Seebahnhofes nicht an Herrn Komm. Rat Asamer abverkauft werden (Errichtung des Hotels mit einem Baurecht), müsste auch für diesen Bereich ein Bebauungsplan erstellt werden.

DI Hayder: ... und wurden die Widmungsabgrenzungen so festgelegt, dass exakt diese Hotelnutzung, mit einem minimalen Spielraum, Platz hat....“

GR Ortner: „... Keine größere Fläche der Liegewiese kommt weg....“

BGM. Köppl: „Es ist nicht selbstverständliche, daß ein Investor z.B. 250 Parkplätze schafft. Alles ist noch im Gespräch und heute wird über die Umwidmung angestimmt. Der Verkauf ist noch nicht beschlossen.“

GR Dr. Schneditz-Bolfras: „Bedenklich ist, wenn Gmundner Anwälten das Können für die Errichtung eines Baurechtsvertrages abgesprochen wird.“

GR Dipl.-Ing. Kienesberger: „.... es ist nicht gut, wenn ein Rechtsanwalt ein Geschäft für einen Parteifreund macht und verweist auf das Argument der Befangenheit....“

Vzbgm. Sageder: „Sicher ist, ... dass eine Tiefgarage errichtet wird.“

Diversen, vor Jahren eingebrachte Anträgen der Vorbesitzer (sowohl Geschwister Holzinger als Besitzer des Parkhotels als auch Hr. Putz als Besitzer der Gärtnerei Putz) auf Umwidmung in Kerngebiet wurde nicht stattgegeben.

Das Gerücht, dass Asamer 250 öffentliche Stellplätze schaffen würde, war auch später nie Gegenstand konkreter Verträge oder Vereinbarungen. Es wird auf die vorliegenden Verträge und Vereinbarungen verwiesen.

5. GEOLOGISCHE BAUGRUNDERKUNDUNG VOM 10.12.2005

Es werden keine Hinweise auf grundwassergefährdende Inhaltsstoffe gefunden, die beim Aushub eine gesonderte Entsorgung erfordern würden.

Sowohl beim Verkauf 2007 als auch noch später wird vom Bürgermeister eine mögliche Kontaminierung als Argument für den niedrigen Kaufpreis angeführt!

6. GEMEINDERATSSITZUNG VOM 12.12.2005

6.1. Top 27; FWP-Änderung Nr. 8, Stellungnahmen

Vzbgm. Mag. Bergthaler: „Von der Abteilung Wasserwirtschaft wurde keine endgültige Stellungnahme abgegeben bzw. die Änderung negativ beurteilt....“

Das Bundesdenkmalamt teilt mit, dass im vorgesehenen Bauplatzareal mehrere historische Bauten unterschiedlicher Zweckwidmungen existieren, aber insbesondere auf Grund des bestehenden Denkmalschutzes für den Seebahnhof eine positive Stellungnahme nicht in Aussicht gestellt werden kann. ... Der Antrag um Zerstörung eines Denkmals, betreffend

Seebahnhof, wurde zwischenzeitlich gestellt. Anzuführen ist, dass sich die Stellungnahme des Denkmalamtes nicht unmittelbar gegen die Umwidmung richtet....

Herr Dieter Obermayer führt aus, dass nunmehr keine Fahrmöglichkeit Richtung Traunsteinstraße möglich und vor allem bei einem Hochwasserereignis ein Zufahren zu seinem Grundstück nicht gewährleistet ist. Das gleiche Problem werden sämtliche Anrainer und Eigentümer der Schiffslände bekommen.....

Die Anrainer führen im Wesentlichen aus: Die Frist für die Abgabe einer Stellungnahme ist zu kurz angesetzt....

Bezüglich einer oberirdischen Durchgangsmöglichkeit von der Schiffslände über den Krakowitzer-Kai zum Badeplatz Seebahnhof wird auf den Vorschlag des Investors betreffend einer ca. 70 m langen Fußgängerunterführung unter das Hotel verwiesen....

Alle Rechte für die Anrainer werden selbstverständlich Geltung haben. Bevor der Akt zur Landesregierung kommt, muss hier das Einvernehmen hergestellt werden, wie immer es aussieht. Vergangenen Freitag hat es mit den Anrainern, welche beeinsprucht haben, Gespräche gegeben. Die Stadtgemeinde will sich nicht in den Vordergrund spielen, aber die Gespräche waren notwendig.

Die angesprochene Fahrmöglichkeit stellt den einzigen, fahrbaren Hochwasserfluchtweg dar.

Es wird auf das Schreiben VA OÖ/177-BT/06, 140-BT/06 verwiesen.

7. FLÄCHENAUFSTELLUNG VOM 2.3.2007

Die Weitergabe von ca. 50 % der von der ÖBB angekauften Grundstücke an Asamer war fix vorgesehen.

8. GEMEINDERATSSITZUNG VOM 07.03.2007

8.1. TOP 3; Ankauf des ÖBB-Areals Seebahnhof

Bgm. Köppl: „... Durch die anschließenden Vereinbarungen wird u.a. auch abgesichert, dass der Bau immer ein Hotel bleibt....

Vzbgm. Sageder: „...Die Stadt wäre selber schuld, würde sie dieses Angebot nicht nutzen und würde diese Fläche in der Folge privatwirtschaftliche vermarktet werden. Egal, ob auf dem Bahnhofareal ein Bauvorhaben möglich ist oder nicht. Unverständlich für Ihn, dass Vertreter einer politischen Partei den Ankauf durch die öffentliche Hand mokieren und die Meinung einer öffentlichen Ausschreibung vertreten. Durch die öffentliche Ausschreibung würde der Ankauf für die Stadt Gmunden noch teurer oder sogar unleistbar geworden....

Bgm. Köppl: “ ...Der Grundpreis ist deshalb so günstig, weil Belastungen (Denkmalschutz) und Dienstbarkeiten aufscheinen. Würden diese „Hürden“ wegfallen, würde auch der Preis steigen.“

GR Mag. Forstinger: „...Heute besteht die Möglichkeit, für einen touristischen Leitbetrieb einen sehr guten Platz zur Verfügung zu stellen...In der Person von KR Asamer hat die Stadt Gmunden einen sehr engagierten Gmundner, der mit seiner Investition genau dieses Problem lösen wird...“

GR LABg. Schenner kritisiert den Gegenantrag der Grünen Gemeinderatsfraktion sowie die von einem Grünen Nationalratsabgeordneten gestellte Anfrage, hinsichtlich öffentlicher Ausschreibung....

Vzbgm. Schrabacher: ... Er bewundert und dankt Herrn Asamer für seine Geduld....

GR Hochegger betont, dass die Umwidmung Kerngebiet beschlossen wurde, vorbehaltlich, dass ein Hotelprojekt errichtet wird, ansonsten gibt es kein „Kerngebiet“.

Bgm. Köppl: „...Mit den vorliegenden Vereinbarungen wurde alles bestens abgesichert. Es gibt keine Heimlichkeiten und werden Einzelheiten im Rechtsausschuss beschlossen.

8.2. TOP 4; Optionsvereinbarung mit KR Asamer

GR Dr Schneditz-Bolfras: „... Die Weitergabe des Optionsrechtes ist KR Asamer nicht gestattet und wird zur Absicherung der KG ein Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht eingeräumt. Die Optionsvereinbarung muss gemeinsam mit der nachfolgenden Rahmenvereinbarung gesehen werden und muss die Optionsvereinbarung angenommen werden, wenn Herrn KR Asamer eine Baubewilligung für das Hotel erteilt wird.....“

StR Mag. Bors kritisiert am Verkaufspreis, dass Herrn KR Asamer der Baugrund zum gleichen Preis angeboten wird, wie der Grund, den sich die Gemeinde behält, also die Erholungsfläche. Zieht man die Wasserfläche vom nutzbaren Grund ab, dann zahlt die Gemeinde nämlich für das Grünland in etwa genauso viel, wie Herr KR Asamer für das Bauland...

GR Dr Schneditz-Bolfras: „....Vertragspartner der Optionsvereinbarung ist ausschließlich Herr KR Asamer....“

Vzbgm. Sageder: „... Er berichtet in der Folge ausführlich über die Befürchtungen der Bevölkerung und über die Verhandlungen mit dem Betreiber (Verpflichtung zur Errichtung des Hotels, Pönale, Verpachtung Liegewiese, Durchgangsrecht, usw). „

8.3. TOP 5; Vereinbarung mit Asamer

GR DI Kienesberger: „... Wer kommt für die Kosten der Umgestaltung auf?...Wer muss die Kosten für die Bahnstreckeverlegung zahlen,“

Bgm. Köppl betont, dass nicht schon jetzt über Details besprochen werden kann.....

Alle Tagesordnungspunkte betreffend:

Seitens der Gemeinde war von Anfang an der ausschließliche Weiterverkauf an Asamer vorgesehen. Die Gemeinde fungierte in gewisser Weise als Makler. Eine objektive öffentliche Ausschreibung war nie angedacht.

Die bestehenden Belastungen („Hürden“) werden in weiterer Folge schrittweise auf Kosten der öffentlichen Hand aus dem Weg geräumt.

Es wird auf den Prüfbericht 2008/6 des Rechnungshofes und die weitere Entwicklung verwiesen.

9. VEREINBARUNG

Fixiert Weiterverkauf an Asamer und verpflichtet zur Hotelerrichtung der Hotelanlage „Lacus Felix“. Im Falle eines Verstoßes wird eine wertgesicherte Konventionalstrafe in Höhe von € 2.000.000,- vereinbart.

Obwohl diese Hotelanlage bis dato nicht errichtet wurde, wurde dieses Vermögensrecht bisher nicht geltend gemacht.

10. RAHMENVEREINBARUNG (ALT) VOM 7.03.2007

Die Rahmenvereinbarung (alt) fixiert den Kauf des Seebahnhofareals durch den Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG im Flächenausmaß von insgesamt 24.021 m² und die zwingende Errichtung einer Hotelanlage. Sie wurde vom Gemeinderat am 07.03.2007 mehrheitlich beschlossen.

Ad 2.: Der Weiterverkauf von 12.687 m² zu einem Preis von € 1.581.863,32 an Herrn KR Hans Asamer wurde in Form einer Optionsvereinbarung abgeschlossen, welche von Seiten des Vereins zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG ausgeübt werden kann und am 31.12.2008 erlischt. Der Weiterverkauf ist verpflichtend, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für die Hotelanlage „Lacus Felix“ vorliegt.

KR Hans Asamer räumt in diesem Vertrag dem Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde GmbH & Co KG das Vor- und Wiederkaufsrecht ein, falls nicht bis spätestens (kein Datum angegeben) die Hotelanlage errichtet wird.

Der Kritik des Rechnungshofes und dem vorliegende Gutachten Grundstücksbewertung – Buchberger Rechtsanwalts KG ist zu entnehmen, dass die Grundstücke zu einem Bruchteil des wahren Wertes weiter verkauft wurden.

Dr. Rainer Buchberger führt im beiliegenden Gutachten (TOP bzw. Beilage 41) aus, dass jeder Preis der sich unter dem Preis von € 600,-/m² bewegt, als unangemessen niedrig bezeichnet werden muss.

Der Gemeinderat hat im Dezember 2012 Wiesenflächen im Bereich der Grünbergseilbahn angemietet, wobei der Ermittlung des Pachtschillings für den theoretisch bebaubaren Teil ein Grundstückspreis von € 550,-/m² zugrundegelegt wurde (TOP bzw. Beilage 56.1).

Anlässlich einer Sitzung des Liegenschaftsausschusses wurde das Areal Cafe Baumgartner (eine Konditorei direkt am See bzw. an der Esplanade gelegen) seitens der Gemeinde als noch mit wesentlich höheren Sätzen zu bewertend erachtet.

Als Bewertungsgrundlage kann auch die im Dezember 2012 erfolgte Belastung der Liegenschaft 670, KG 42160 Traundorf, mit einer Simultanhypothek im Höchstausmaß von € 2 Mio. herangezogen werden. In dieser Liegenschaft ist das Grundstück 227/3 vorgetragen. Dabei handelt es sich um ein Straßengrundstück mit einer Fläche von 1.102 m² (TOP bzw. Beilage Nr. 58).

Ad 3.: Herr KR Hans Asamer verpflichtete sich, die Hotelanlage „Lacus Felix“ gemäß der Projektmappe bis 31.10.2010 zu errichten und zu betreiben. Im Falle eines Verstoßes gegen diese privatrechtliche Garantie-Vereinbarung verpflichteten sich die Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KEG sowie Herr KR Hans Asamer zur Bezahlung einer Konventionalstrafe in Höhe von € 2.000.000,- an die Stadtgemeinde Gmunden. Ausdrücklich wurde festgehalten, dass diese Konventionalstrafe nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegt. Die Konventionalstrafe wurde nach dem Verbraucherpreisindex 2005 (Ausgangsbasis März 2007) wertgesichert.

Auf die Begehrung der Konventionalstrafe, welche alleine aufgrund der terminlichen Nichteinhaltung fällig gewesen wäre, wurde, ohne dass die Aktenlage hier schlüssige Angaben liefert, in späterer Folge ersatzlos verzichtet. Es stellt sich die Frage, ob der Verzicht auf dieses Vermögensrecht einen strafrechtlichen Tatbestand darstellt.

Ad 7.: Die erforderlichen Zugangsrechte vom Krackowizer-Kai zur Traunsteinstraße sowie die Begehbarkeit für die Öffentlichkeit der neu gebildeten Parzelle 227/2 (Kriegerdenkmal, Segelhafen) sollten durch grundbuchsfähige Dienstbarkeitsverträge abgesichert werden.

Ad 8.. Es wurde festgehalten, dass an der Erhaltung des denkmalgeschützten Aufnahmegebäudes des Bahnhofes Gmunden, Seebahnhof in Gmunden, Schiffslände 18, ein öffentliches Interesse weiterhin besteht.

Der Denkmalschutz wurde vom Bundesdenkmalamt aufgehoben und das Bahnhofsgebäude abgerissen. Zum Zeitpunkt des Abriss im September 2010 war bekannt, dass KR Asamer (mit Schreiben vom 26. 6. 2010) erklärt hatte, dass er von den Baubewilligungen, die die Fläche des Bahnhofgebäudes verwendet hätten nicht Gebrauch machen werde. Es wird auf die Missstandsfeststellung der Volkanwaltschaft vom 4. April 2008 verwiesen.

Ad 9.: Das neu gebildete Grundstück 227/5 im Ausmaß von 2.702 m² verblieb im Alleineigentum des Vereins zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG. Es sollte aber ein Bestandsvertrag abgeschlossen werden, welcher aufgelöst werden kann, sobald der Hotelbetrieb nicht in vollem Umfang ausgeübt wird.

Ad 10.:Zusätzlich zum Kaufgegenstand wurden Teilflächen aus GP 223/12 im Ausmaß von 91 m² zu einem m²-Preis von € 128,61 verkauft.

Es wird auf den niedrigen Verkaufspreis verwiesen.

Ad 11.: Es wurde die Übertragung einer Teilfläche aus dem Grundstück 223/5 im Ausmaß von ca. 320 m² durch Grundstückstausch oder Kauf (Quadratmeterpreis € 128,61) vereinbart.

Es wird auf den niedrigen Verkaufspreis verwiesen. Dies wird auch durch die Entscheidung des Käufers nicht zu tauschen sondern anzukaufen indirekt belegt.

Ad 12.:Für angrenzende Grundnachbarn wurde das immerwährende uneingeschränkte Geh- und Fahrrecht über die in einen noch zu erstellenden Lageplan, färbig eingezeichnete Teilfläche des Grundstückes 43/1 eingeräumt.

In der Rahmenvereinbarung (alt) sind keinerlei Kostenübernahmen für die Verlegung des Seebahnhofes und sonstiger infrastruktureller Einrichtungen durch die Stadtgemeinde enthalten. In weiterer Folge werden die diesbezüglichen Aufwendungen von der öffentliche Hand Großteils übernommen.

11. HAFTUNGSÜBERNAHME VOM 07.03.2007

Es wird die Weitergabe von 12.000 m² an Herrn KR Hans Asamer fixiert.

12. KAUFVERTRAG ÖBB – STADTGEMEINDE

Die Stadtgemeinde Gmunden kauft über den Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG 2007 das Areal Seebahnhof im Ausmaß von 24.021 m² mit einem Kaufpreis von € 2,72 Mio der ÖBB-Infrastruktur Bau AG ab. Die Kosten für die Verlegung des Seebahnhofes und das Kontaminierungsrisiko lagen bei der Käuferin.

Der Kaufvertrag wurde im Mai 2007 gefertigt.

Die Rahmenvereinbarung zur Weitergabe von 12.687 m² des Seebahnhofareals an die Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KEG bzw. Herrn KR Hans Asamer wurde bereits im März 2007 mehrheitlich vom Gemeinderat genehmigt.

13. DIV. ANFRAGEN VON DR. ELISABETH RUMPF

Diverse Anfragen von Dr. Elisabeth Rumpf im Anschluß an die Gemeinderatssitzung vom März 2007 bezüglich Rechtmäßigkeit des Verkaufes an KR Asamer an die ÖBB und Nationalratsvertreter, wegen Bahnhofsgebäude an Bundesdenkmalamt, wegen Vorchdorferbahn an Stern u. Hafferl wurden kurz bzw. teilweise beantwortet.

Die Anfrage an die ÖBB wurde nie beantwortet.

14. GEMEINDERATSSITZUNG VOM 24.09.2007

14.1. TOP 18; Beschlussfassung FWP-Änderung Nr. 8

Es werden neuerliche Änderungen zur FWP-Änderung Nr. 8 und zum Bebauungsplan Seehotel Lacus Felix, Nr.02-2 beschlossen.

15. BERICHT DER VOLKSANWALTSCHAFT, MAI 2007

Die Volksanwaltschaft berichtet unter TOP 8.1.1.5 an den OÖ Landtag in der Angelegenheit FWP-Änderung Nr. 8 und Bebauungsplan Nr. 2., Seebahnhofareal.

16. STADTRATSSITZUNG VOM 14.01.2008

16.1. Top 14; Grundstücks- und Finanztransaktionen

Bgm. Köppl verliest den Aktenvermerk vom 10.01.2008 über eine Besprechung im Bürogebäude Asamer im Zusammenhang mit dem Hotel- und Wohnbauvorhaben am Seebahnhofareal.

172 m² Grundstücksteile sollen unentgeltlich in Eigentum der Asamer-Toscana Hotelerrichtungs KG übertragen werden.

Die angefallenen Nebenkosten inkl. Der ÖBB-Provision werden anteilig übernommen.

Das Grundstück 227/5 im Ausmaß von 2.702 m² soll zu einem jährlichen Zins von € 15.000,- (€ 5,55 pro m².a) vermietet werden.

Das Grundstück 224/4 im Ausmaß von 360 m² soll zu einem jährlichen Zins von € 2.000,- (€ 5,55 pro m².a) vermietet werden.

Sonstige Kosten:

Verlegung des Beach-Volleyball-Platzes: trägt Stadtgemeinde

Verlegung Kriegerdenkmal: trägt Stadtgemeinde

Umbau Badeplatz und Umbau bzw. Umbau bzw. Neuerrichtung Dampfersteg: Kostenteilung zwischen Stadtgemeinde und Asamer im Verhältnis 46 % und 54% bei gleichzeitiger Deckung max. € 300.000,- für die Stadtgemeinde. Diese Arbeiten sollen durch Asamer (ohne öffentliche Ausschreibung) erfolgen.

Die Kosten für den neuen Bahnhof, die Verlegung der Gleisanlagen werden vorläufig auf € 1,2 Mio geschätzt. Asamer finanziert vor, erhält aber Kosten zumindest teilweise zurück.

Die Kostenbeteiligung der Stadtgemeinde für das Gesamtprojekt ist mit der Höhe der zu erbringenden Anschlussgebühren gedeckelt (ca. € 800.000,-).

Diese Leistungen werden das verkaufte Grundstück zugunsten des Käufers auf Kosten der öffentlichen Hand auf.

17. STADTRATSSITZUNG VOM 11.03.2008

KR Hans Asamer hat laut Rahmenvereinbarung alle Nebenkosten zu tragen. Die Vorschreibung erfolgt in einer Nebenvereinbarung.

18. GEMEINDERATSSITZUNG VOM 27.03.2008

18.1. TOP 16; Abverkauf von Trennstücken 11 und 16 aus Gst. 223/5

GR DI Kienesberger: „.....Für einen Verkaufspreis von € 5,40/m² fehlen ihm einfach die passenden Argumente.“

18.2. TOP 17; Dienstbarkeitsvertrag betreffend Geh- und Fahrtrecht

Bgm. Köppl: „....Er möchte mit dem Märchen aufräumen, dass die Schiffslände nicht mehr begehbar ist und die Grundfläche, auf dem das Kriegerdenkmal steht, nicht mehr benützt werden kann....“

18.3. TOP 18; Dienstbarkeitsvertrag betreffend 227/2

GR. Dr. Dallamaßl: „...Bei diesem Dienstbarkeitsvertrag wird der Stadtgemeinde Gmunden und der Öffentlichkeit das Recht eingeräumt, das Grundstück 227/2, neue EZ, Grundbuch 42160 Traundorf, zu betreten und sich dort aufzuhalten, wobei dies insbesondere zu Erholungszwecken für die Öffentlichkeit dient. Es handelt sich dabei um den derzeitigen Bereich des Kriegerdenkmales sowie der Schiffslände...“

18.4. TOP 19; Dienstbarkeitsvertrag betreffend Weggrundstück 43/6

GR. Dr. Dallamaßl: „...Bei diesem Dienstbarkeitsvertrag wird der Stadtgemeinde Gmunden die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über das Weggrundstück 43/6, neue EZ, Grundbuch 42160 Traundorf, eingeräumt, wobei das Fahren nur für Kommunalfahrzeuge der Stadtgemeinde Gmunden sowie für Einsatzfahrzeuge gestattet ist, das Gehen nur für Bedienstete der Stadtgemeinde Gmunden oder Firmen, die von Seiten der Stadtgemeinde Gmunden für Durchführung von Arbeiten in diesem Bereich beauftragt wurden. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Benützigungen nicht wie bei einem öffentlichen Weg erfolgen.“

18.5. TOP 20; Kaufvertrag betreffend Verkauf Gst. 227/3 und 223/15

GR. Dr. Dallamaßl: „...Im Kaufvertrag ist auch ein Vorkaufsrecht zugunsten dem Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG festgehalten. Weiters ein Wiederkaufsrecht, wenn nicht bis spätestens 31.10.2010 das Hotel errichtet und betrieben wird...“

18.6. TOP 21; Kaufvertrag betreffend Verkauf Gst. 227/1 und 227/2,

GR. Dr. Dallamaßl: „...Im Kaufvertrag ist wiederum zugunsten des Vereines zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG ein Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht festgehalten...“

GR. DI Kienesberger: „...Was die Widmung „Sondergebiet des Baulandes-Tourismusbetrieb“ wert ist, sieht man jetzt beim Parkhotel. Oder setzt man in einen künftigen Gemeinderat mehr Vertrauen? Auch die in den Verträgen festgelegte Konventionalstrafe von 2 Mio. Euro, falls das Hotel nicht mehr als solches betrieben wird, ist kein Anreiz, ein Hotel längerfristig zu betreiben. 3,6 Mio. Euro kostet dem Investor der Grund, resultierend aus 1,6 Mio. Euro Kaufpreis für die ca. 12 000 m² Grund der Gemeinde und der Konventionalstrafe von 2 Mio. Euro. Dem stünde im Falle eines Verkaufs des Hotels für Wohnzwecke ein Grundpreis von grob geschätzt 12 Mio. Euro gegenüber, wenn 1.000,00 Euro als Verkaufspreis eingesetzt werden. Preise von Seegrundstücken am Atter- und Mondsee bis zu 2.000,00 Euro berechtigen ihn zu dieser Annahme. Diese Gewinnspanne von 8,4 Mio. Euro

ist ja gerade ein Anreiz, aus dem Hotel Wohnungen zu machen. Die einzig wirksame Möglichkeit, das Hotel längerfristig als solches zu erhalten bzw. die Seeuferflächen für die Allgemeinheit zu sichern und somit zu verhindern, dass aus dem Hotel einmal Wohnungen werden, ist die Einräumung eines Baurechts mit der vertraglichen Bindung an ein Hotel. Nur so fällt jeglicher Anreiz weg, aus dem Hotel Wohnungen zu machen.... Es ist ein interessantes Phänomen, dass heute ein Investor so ziemlich alles machen kann, was er will, mag er jetzt Asamer, Hofer, Baumax oder sonst wie heißen. Wer etwas macht, darf – Hauptsache er macht etwas. Was es längerfristig für die Allgemeinheit bedeutet, wird zu wenig hinterfragt. Er hat noch Verständnis, wenn ein Investor nach Gewinnmaximierung strebt. Weniger Verständnis hat er für einen Gemeinderat, der kaum Vorgaben macht, wesentliche Punkte sich selbst überlässt und sich so quasi selbst entmachtet.

Alle Tagesordnungspunkte betreffend:

Auf die Geltendmachung eines Belastungs- und Veräußerungsverbot auf die gegenständlichen Grundstücke wurde verzichtet.

19. VA - MISSTANDSFESTSTELLUNG VOM 04.04.2008

Die Volksanwaltschaft (VA) stellte Missstände im Zusammenhang mit der Bewilligung der Zerstörung des Bahnhofes Gmunden Seebahnhof fest.

Der Bahnhof wurde nach Aufhebung des Denkmalschutzes, unmittelbar vor Erlöschen der Abrißbewilligung, durch Asamer am 2.9.2010 abgerissen.

19.1. VA – Schreiben vom 10.09.2010

... bisher kein Fall bekannt geworden sei, in dem eine Antragstellerin ein bestimmtes Projekt als Vorwand für die Bewilligung der Zerstörung eines denkmalgeschützten Gebäudes missbraucht hätte....

20. BESPRECHUNGSPROTOKOLL VOM 21.05.2008

Es soll der buchhalterische Anlagenwert der ÖBB-Infrastruktur Bau AG abgedeckt werden. Dieser Betrag von € 425.000,- wird folgend aufgeteilt:

Lokalbahn Gmunden Vorchdorf AG:	€ 320.000,-
Lacus Felix Hotelerrichtung und Verwaltungs GmbH:	€ 60.000,-
Stadtgemeinde Gmunden:	€ 45.000,-

21. BERICHT DES RECHNUNGSHOFES, MAI 2008

Der Rechnungshof rügt im Bericht Reihe Bund 2008/6, TOP 31, den Liegenschaftsverkauf, Seebahnhof Gmunden seitens der ÖBB.

22. ZUSATZVEREINBARUNG VOM 05.08.2008

Wird in der Präambel zur Rahmenvereinbarung NEU angeführt. Damit wurde die Übertragung aller Rechte und Pflichten an die Lacus Felix Hotelerrichtungs- und Verwaltungs GmbH geregelt.

23. KAUFVERTRAG VOM 5.8.2008/08.09.2008, GP 227/1 UND 227/2

Ad Käufer: Lacus Felix Hotel- Errichtungs und Verwaltungs GmbH

Die Rahmenvereinbarung (alt) sah den Verkauf an Herrn KR Hans Asamer vor.

Ad II. Kaufobjekte: GP 227/1 und GP 227/2 (gesamt 10.296 m²)

Ad III. Kaufpreis: € 1.324.168,56

Die Rahmenvereinbarung (alt) sah den Verkauf von 12.687 m² um € 1.581.863,32 vor.

Ad VI. Anerkenntnis der mangelnden Anfechtungsbefugnis

Es wird auf die Möglichkeit, den Vertrag wegen allfälliger Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten, verzichtet.

Dieser Passus wird zwar häufig verwendet, wird im gegenständlichen Fall aber unter Verweis auf den niedrigen Verkaufspreis als nachteilig für die Gemeinde gewertet. Es stellt dies eine Fortsetzung einer Politik der Begünstigung von KR Asamer dar.

Ad XII. Wiederkaufsrecht:

Dem Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG wird das Wiederverkaufsrecht eingeräumt, wenn die Lacus Felix Hotelerrichtungs- und Verwaltungs GmbH nicht bis spätestens 31.10.2010 die Hotelanlage „Lacus Felix“ errichtet und betreibt. Der vereinbarte Wiederverkaufspreis beträgt € 1.324.168,56.

Änderung der Vertragspartner, ansonsten sinngemäße Entsprechung zu den Vereinbarungen in der Rahmenvereinbarung (alt). Die Konventionalstrafe ist im Kaufvertrag nicht angeführt.

Es wird zu prüfen sein, ob die Abweichungen zur Rahmenvereinbarung (alt) durch entsprechende Beschlüsse seitens der zuständigen Gemeindegremien gedeckt sind.

24. KAUFVERTRAG VOM 5.8.2008/08.09.2008 GP 227/3

Käufer der Grundstücke 227/3 (1.102 m²) und 666 (91 m²) ist die Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KG, nicht die Lacus Felix Hotelerrichtungs- und Verwaltungs GmbH.

25. KAUFVERTRAG VOM 5.8.2008 TEILGRUNDSTÜCKE 11 UND 16 AUS GP 223/5

Die Trennstücke 11 aus GP 223/5 (167 m²) und 16 aus GP 223/5 (199 m²) wurden um insgesamt € 2.000,- erworben.

Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von € 5,46/m² !

Es wird die einzige hochwassersichere Zufahrt (Hochwasserfluchtweg) für 5 Anrainer verkauft, ohne einen entsprechenden Ersatz zu schaffen.

Die verkauften Grundstücksteile durchschneiden das Areal des ehemaligen Parkhotels und erschweren die Nutzung und Verwertung des Areals für einen anderen Investor.

26. DIENSTBARKEITSVERTRAG VOM 5.8.2008 GP 43/6

Gemäß Rahmenvereinbarung NEU, 5.4, zur Gänze aufgehoben.

27. DIENSTBARKEITSVERTRAG VOM 5.8.2008 GP 227/2

...Die Lacus Felix Hotelerrichtungs- und Verwaltungs GmbH, FN 195443t, räumt ... der Stadtgemeinde Gmunden ... das immerwährende, uneingeschränkte und unentgeltliche Recht ein, das Grundstück 227/2 zu betreten und sich dort aufzuhalten, wobei dies insbesondere zu Erholungszwecken für die Öffentlichkeit dient....

Gemäß Rahmenvereinbarung NEU, 5.5, zur Gänze aufgehoben.

28. DIENSTBARKEITSVERTRAG VOM 5.8.2008 GP 227/1, 227/2 UND 227/3

Gemäß Rahmenvereinbarung NEU, 5.6, zur Gänze aufgehoben.

29. BESTANDSVERTRAG VOM 5.8.2008, GP 227/5

Gemäß Rahmenvereinbarung NEU, 5.7, aufgelöst.

30. BESTANDSVERTRAG VOM 14.11.2008 TEILFLÄCHEN 1 UND 2, GP 242/4

Gemäß Rahmenvereinbarung NEU, 5.8, ist die weitere Vorgangsweise noch zu vereinbaren.

31. RECHTSAUSSCHUSSSITZUNG VOM 17.04.2009

Umfangreiche Änderungen zu den bestehenden Verträgen werden vorbesprochen.

32. PRÜFUNGSAUSSCHUSS VOM 12.05.2009

Festgestellt wird, dass die Käuferin nicht ident mit der Asamer Toskana Hotelerrichtungs KEG ist und zu prüfen ist, ob diese Pönale-Vereinbarung so überhaupt halten würde.

Zusätzlich zu dieser Vereinbarung gibt es eine sogenannte Rahmenvereinbarung, unterfertigt am 30.04.2007, in welcher sich Herr KR Hans Asamer unter Punkt 3. verpflichtet, eine Konventionalstrafe in der Höhe von 2.000.000,- Euro zu bezahlen, falls die Hotelanlage nicht bis zum 31.10.2010 gebaut wird.

Es ist derart abzusehen, dass die Hotel-Anlage bis zum 31.10.2010 nicht fertig gestellt werden kann und somit auch nicht in Betrieb gehen wird. Deshalb werden das Wiederkaufsrecht und die Konventionalstrafe schlagend.

Weiters wird festgestellt, dass der Kaufvertrag vom 5.8.2008 bis zum heutigen Tag noch nicht verbüchert wurde.

33. HAFTUNGSERKLÄRUNG VOM 29.06.2009

abgegeben von der Asamer Familienholding GmbH

Gemäß Rahmenvereinbarung NEU, 5.9, zur Gänze aufgehoben.

34. DRINGLICHKEITSANTRAG DER SPÖ VOM 13.07.2009

Es wird die Wahrnehmung des Wiederkaufsrechtes eingefordert. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die vereinbarte Konventionalstrafe nicht grundbücherlich sichergestellt werden kann.

35. ERKLÄRUNG VOM 06.08.2009

der Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KG und der Lacus Felix Hotelerrichtungs- und Verwaltungs GmbH vom 06.08.2009.

Gemäß Rahmenvereinbarung NEU, 5.11, zur Gänze aufgehoben.

36. ÖVP-PARTEIZEITUNG AUGUST 2009

Dr. Manfred Asamer legt ein Bekenntnis zum Hotelprojekt ab und versichert, das Seebahnhofareal nicht durch eine Hypothek zu belasten.

Mittlerweile sind € 2.000.000,- an Belastungen ausgewiesen. Das Hotel in der damals vorgesehenen Form ist Geschichte.

37. OÖ NACHRICHTEN VOM 17. AUGUST 2009

Bgm. Köppl: „...Dank Asamers Zusage können wir in Ruhe weiter am Hotelprojekt arbeiten“.

Eine diesen Ausführungen entsprechende rechtliche Absicherung unterblieb.

38. SPÖ-AUSSENDUNG AUGUST 2009

Die SPÖ fordert den Rückkauf des Seebahnhofareals.

39. ERKLÄRUNG VOM 26.08.2009

der Asamer Familienholding GmbH, der Lacus Felix Hotelerrichtungs- und Verwaltungs GmbH und der Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KG vom 26.08.2009 zur geldlastenfreien Rückübereignung der Liegenschaften/Grundstücke im Falle des Rückkaufs. Sie verpflichten sich des Weiteren, alles zu unterlassen, was die Ausübung des Vor- oder Wiederkaufsrechtes durch die Stadtgemeinde Gmunden unmöglich macht.

Gemäß Rahmenvereinbarung NEU, 5.10, zur Gänze aufgehoben.

40. GEMEINDERATSSITZUNG VOM 14.12.2009

40.1. TOP 59; Umwidmungsantrag der Grünen Gmunden

„...Da das ursprünglich eingereichte Projekt nicht realisiert wird, könnte jetzt die Situation eintreten, dass nur die Wohnungen gebaut werden, nicht aber das Hotel. Um dem vorzubeugen, regen die Grünen an, die ursprüngliche Tourismusgebiet-Widmung auf dem Areal des ehemaligen Parkhotels wieder herzustellen.... Die Grüne-Gemeinderatsfraktion stellt daher den **Antrag** auf Erlassung eines **Neuplanungsgebietes gem. § 45 Oö. BauO** für den Bauplatz auf dem Areal des ehemaligen Parkhotels (Teil des Grundstückes 26/2 und Bauflächen .32/3, .66 und .269 KG Traundorf, Stand 1. 2. 2007) zwecks Umwidmung von „Kerngebiet“ in „Sondergebiet des Baulandes – Tourismusbetrieb“ (SO-Tb) und von „SO-Tb1“ (Errichtung von Wohnungen bis 320 m² zulässig) in „SO-Tb“ (ausgenommen die Wohnungen der vormaligen Eigentümerinnen)....“

Bgm. Köppl berichtet, dass derzeit geplant ist, ein verkleinertes Hotel mit ca. 200 Betten zu errichten. Jetzt laufen die Planungen sowie die Verhandlungen mit den Betreibern/Investoren. Bis Ende Februar 2010 liegen Einzelheiten vor, vor allem auch, ob sich ein kleineres Hotel „rechnet“. Dann soll gemeinsam diskutiert werden....

Der Antrag wurde abgelehnt.

40.2. TOP 60; Antrag auf Rückkauf

Seitens der Grünen Gmunden wird der lastenfreie Rückkauf des Seebahnhof-Areals beantragt, da der Fertigstellungstermin von 31.10.2010 nicht mehr eingehalten werden kann.

GR Hohegger: „...Bei dieser Gelegenheit verweist er darauf, dass bei der Verbücherung dieses Grundstücksverkaufes übersehen oder vergessen wurde, auf den Grundstücken, auf denen das Kriegerdenkmal und der Durchgang zur Traunsteinstraße gelegen sind, ein Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit einzutragen. Dies ist dringend nachzuholen.

Bgm. Köppl: „Die Verbücherung erfolgte damals über einen Notar und wird dem nachgegangen.“

Der Antrag wurde abgelehnt.

41. BEWERTUNGSGUTACHTEN VOM 08.03.2010

Dr. Rainer Buchberger: „Auch wenn man berücksichtigt, dass das Areal ausschließlich zur Errichtung eines Hotels herangezogen werden kann, ist der Preis von 127,00 nicht nachvollziehbar und ist jeder Preis der sich unter dem Preis von € 600,00 pro m² bewegt, unangemessen niedrig, zumal es sich um eine Liegenschaft in Bestlage handelt.“

42. SCHREIBEN VOM 25.06.2010

Die Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KG hat mit Schreiben vom 25.06.2010 unter Bezugnahme auf die mit den Vertretern der Stadtgemeinde geführten Besprechungen vom 22.06.2010, mitgeteilt, dass sie von der bestehenden Baubewilligung vom 26.06.2008 keinen Gebrauch macht.

Damit ist der rechtliche Hintergrund für die Einforderung der Konventionalstrafe gemäß Rahmenvereinbarung (alt), 3. in der Höhe von € 2.000.000,- definitiv gegeben. Seitens der Stadtgemeinde Gmunden wurde auf dieses Vermögensrecht ersatzlos verzichtet.

Der Abbruch des ehemals denkmalgeschützten Bahnhofes erfolgte ungeachtet dieser Entwicklung im September dieses Jahres.

43. GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 09.07.2010

43.1. TOP 13; Aufhebung Bebauungsplanes Lacus Felix, Nr. O2-2

GR. Dr. Schneditz-Bolfras: „...Da das baubewilligte Hotelprojekt samt Wohn-, Büro u. Geschäftsbebauung in der baugenehmigten Form nicht realisiert wird, soll der bestehende Bebauungsplan Lacus Felix, Nr. O2-2 samt dem Änderungsplan zum Bebauungsplan Lacus Felix, Änderung Nr. 01, aufgehoben werden....

43.2. TOP 14; Erlassung eines Neuplanungsgebietes

GR. Dr. Schneditz-Bolfras: „...da das baubewilligte Hotelprojekt „Lacus Felix“ samt Wohn-, Geschäfts- u. Bürobauung in dieser Form nicht ausgeführt werden wird, das Hotel entsprechend der neu vorgelegten Pläne nun ausschließlich auf dem Areal Seebahnhofgelände errichtet werden soll und der bestehende Bebauungsplan zur Gänze aufgehoben werden soll...“

43.3. TOP 15; Erstellung eines neuen Bebauungsplanes

GR. Hernler: „Dieser neue Bebauungsplan, sieht eben auch vor, dass im Bereich des Seebahnhof-Areals ein großer Bereich von derzeit öffentlicher Erholungsfläche abgetragen wird, und so eine Insel für das neue Hotel entsteht. Dies ist in der Grafik, die dem Gemeinderat vorliegt, als rote Fläche dargestellt. Wie man sehr gut erkennen kann, verschwindet dabei die öffentliche Badebucht zur Gänze. Die Hotelinsel soll mithilfe dieses Aushubs weiter aufgeschüttet werden (gelbe Flächen in der Grafik). Außerdem ist vorgesehen, dass auf der Fläche, die derzeit als Park geführt wird, später ebenfalls gebaut werden kann (blaue Fläche in der Grafik). Dieses Gebiet ist als Bauland ausgewiesen. Damit fällt auch der derzeitige Parkplatz weg. Mit diesem Bebauungsplan werden der Öffentlichkeit große Teile der Erholungsfläche entzogen...“

43.4. TOP 16; Umwidmung

StR.in Mag.a Bors: „Es geht also bei diesem Tagesordnungspunkt um, Zitat: "die Umwidmung eines Teiles der Parzellen von derzeit Grünland-Parkanlage, Freibad, Spiel- und Liegewiese, in Sondergebiet des Baulandes....."“

43.5. TOP 17; Antrag auf Rückkauf

Antrag auf Rückkauf der Grundstücke 227/1, 227/2, 227/3, 227/4 und 227/5, KG Traundorf (Teile des Seebahnhofareals).

GR. Dr. Schneditz-Bolfras stellt die rechtliche Situation klar: Heute wurde mit den Beschlüssen die verwaltungs- und öffentlichrechtliche Ebene eingeleitet. Im zweiten Schritt muss nun die zivilrechtliche Seite ausverhandelt werden, die zweifellos komplex ist. Die Vereinbarungen müssen neu geordnet und neu positioniert werden.

43.6. TOP 18; Antrag auf Umwidmung

Antrag betreffend die Umwidmung des Areals des ehemaligen Parkhotels von „Kerngebiet“ in „Sondergebiet des Baulandes – Tourismusgebiet“

Es wird der alte Hotelstandort aufgegeben. Die Bebauung wird in den Bereich des Kriegerdenkmals verlagert und somit das Grundstück im Sinne des Investors neuerlich aufgewertet. Die Anträge auf Rückkauf bzw. Umwidmung wurden abgelehnt. Es wird auf die kritische Stellungnahme der Volksanwaltschaft vom 19. Mai 2011 verwiesen.

44. GEMEINDERATSSITZUNG VOM 12.10.2010

44.1. TOP 5. Abschluss Rahmenvereinbarung NEU

Vzbgm. Dr. Dickinger: „...Die sachlichen bzw. sachpolitische Grundlagen haben sich, und dies kann nicht oft und deutlich genug festgehalten werden, seit der Auseinandersetzungen und Diskussionen im Vorfeld der Gemeinderatswahlen im Vorjahr wesentlich verändert, das Projekt ist ein gänzlich anderes, der Standort ist ein gänzlich anderer, und auch die Projektgruppe ist eine andere.... Die mehr als berechtigten Forderungen, die „wir Kritiker“ erhoben bzw. formuliert haben, sind kraft der vorliegenden Rahmenvereinbarung als weitgehend erfüllt zu betrachten. Er erwähnt kursorisch:

- den freien Durchgang entlang des Sees (siehe Dienstbarkeiten)
- eine größere (und vertretbare) freie Bade- und Erholungsfläche: im Zusammenhang damit, die attraktive Adaptierung der verbleibenden Fläche
- die Sicherung des Wiederkaufsrechts
- die Gewährleistung einer Pönale
- die weitgehende „Zurückbehaltung“ der Pachtfläche (die für das ehemalige Projekt vorgesehen war) für die Öffentlichkeit
- eine tragfähige Vereinbarung mit den Geschwistern Holzinger, welche es möglich macht, auf dem Grund des ehem. Parkhotels eine attraktive und auch für die Öffentlichkeit interessante Planung in die Wege zu leiten
- zu klären ist aber u. a. noch die Parkplatzfrage (Tiefgarage)

Dass es nach wie vor die beste Lösung gewesen wäre, ein Hotel auf dem Areal des ehemaligen Parkhotels zu errichten, ist unbestritten, es sollte aber doch endlich zur Kenntnis genommen werden, dass eine solche „Auflösung“ aufgrund der Besitzverhältnisse – leider – nicht möglich bzw. machbar ist. Vieles bleibt offen: die beiden abschlägigen Bescheide des Amtes der Oö Landesregierung und der darin enthaltenen, sehr ernsthaften Kritikpunkte, die von der Projektgruppe erwartete öffentliche Förderung in der Höhe von € 5,4 Millionen, die noch offene Finanzierung für das Gesamtprojekt.....

Im Rechtsausschuss, welche die Arena für die gemeinsamen Bemühungen war, haben sich die Kollegen Hohegger, Bergthaler und Schneditz-Bolfras besonders hervor getan, denen er an dieser Stelle ausdrücklich danken darf. Deren professioneller Aufmerksamkeit ist es zu verdanken, dass die Rechtsvertreter der „Projektgesellschaft“ in vielerlei Hinsicht „Federn lassen mussten“.

GR DI Kienesberger: Allgemein sei gesagt, dass die Rahmenvereinbarung Neu in einem schwer verständlichen Deutsch geschrieben ist. Missverständnisse und Auslegungsschwierigkeiten sehe er vorprogrammiert. Zudem ist die Zeit für eine intensive Auseinandersetzung mit der Rahmenvereinbarung relativ kurz, wenn knapp vor der Gemeinderatssitzung die letzte Fassung vorgelegt wird.

GRⁱⁿ DIⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Feichtinger: „...Diese vorliegende Rahmenvereinbarung „neu“ bewahrt die Asamer-Gruppe vor zwei Dingen, welche am 31.10.2010 in Kraft getreten wären:

- a) Die Fälligkeit der Konventionalstrafe in Höhe von € 2 Millionen und
- b) das Seebahnhofareal zu verlieren, da die Gemeinde das Rückkaufrecht in Anspruch genommen hätte.

Die Gemeinde verliert demnach € 2 Millionen und noch dazu die Möglichkeit, das Seebahnhofareal zurückzukaufen und als öffentliche Erholungsfläche zu erhalten.

GR. Dr. Schneditz-Bolfras: Die Rahmenvereinbarung „neu“ wurde vom Rechtsanwalt der Asamer-Gruppe aufgesetzt und vonseiten des Rechtsvertreters der Gemeinde verhandelt, und natürlich auch vom Rechtsausschuss beraten. Ein durchaus üblicher Vorgang, dass eine Seite den Vertrag aufsetzt und das Vertragswerk dann mit der anderen Seite ausverhandelt wird.... In der gestrigen Rechtsausschusssitzung wurden noch zwei Punkte ausverhandelt. Ein komplexes Vertragswerk durchzuberaten ist nicht immer leicht und erfordert Zeit.

StR. Meingast: Er möchte nach vorne schauen und nicht zurück. Die Nachdenkphase hat gut getan und gibt es bei diesem Projekt sicherlich auch Nachteile, da sich die Badefläche verkleinert und ein neuer Standort für den Beachvolleyballplatz gefunden werden muss.

Bgm. Köppl klärt über die neue Projektgesellschaft auf, in der Hr. Asamer nur mehr zu einem geringen Prozentsatz beteiligt ist,.... Im Hotel wird es auch keine Eigentumswohnungen geben...

Bgm. Köppl: Für ihn war es ein großes Entgegenkommen der Projektanten, dass sie die Verpflichtung eingehen, bis zum Rohbau nicht zu belasten.

GR Mag. Dr. Zemlicka: „....Das Angebot der Projektanten, dort bis zu 800 Tiefgaragenplätze schaffen zu können, darf nicht außer Acht gelassen werden, auch wenn nur 200 Plätze durch die Gesellschaft bezahlt werden....

Bgm. Köppl berichtet über die laufenden Gespräche hinsichtlich Tiefgarage.

44.2. TOP 6; Antrag auf Rückkauf

Antrag der Grünen Gmunden:

Die Asamer-Toskana Hotelelerrichtung KG hat von der Stadtgemeinde Gmunden mit Kaufvertrag vom 5. 8. 2008 Teile der Schiffslände (das sind die Grundstücke 223/11 und 223/16

KG Traundorf im Ausmaß von 366m²) um einen Kaufpreis in der Höhe von 2 000,00 Euro erworben. Wir beantragen den Rückkauf der Schiffslände, primär aus folgenden Gründen:

1. Da es zu keiner Einigung der Asamer-Toskana Hotelerrichtung KG mit den Grundeigentümerinnen der EZ 53 und EZ 207 KG Traundorf (Areal des ehemaligen Parkhotels, Geschwister Holzinger) gekommen ist, werden die verkauften Teile der Schiffslände für das neue Hotelprojekt nicht mehr benötigt. Die verkauften Teile der Schiffslände durchschneiden das Areal des ehemaligen Parkhotels und erschweren die Nutzung des Areals für einen anderen Investor wesentlich.

2. Die Schiffslände war als öffentliches Gut die Zufahrt für mehrere Anrainer (Geschwister Holzinger, die Ehegatten Eisl, DI Christian Adler, die Ehegatten Spitzbart, Dr. Clemens Hausmann, DI Wolf Dieter Hausman, Dr. Ilse Lanz und die Ehegatten Kepplinger). Mit dem Verkauf der Schiffslände an die Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KG haben diese Anrainer eine rechtlich gesicherte Zufahrt verloren. Das derzeitige Zufahrtsprovisorium ist keine Lösung. Es sind daher wieder rechtlich gesicherte Zufahrtsverhältnisse herzustellen.

44.3. TOP 7: Anfrage Tiefgarage

Anfrage der Grünen Gmunden:

Der in den Informationsveranstaltungen versprochene Park ist ja nur realisierbar, wenn eine Tiefgarage errichtet wird. Wer baut und finanziert die Tiefgarage?

Bgm. Köppl:Die Gemeinde ist derzeit in Verhandlung und muss die finanzielle Entwicklung der Gemeinde abgewartet werden....

44.4. TOP 8; Anfrage offene Punkte Hotelprojekt Neu

Seitens der Grünen Gmunden wird ein Antrag auf Klärung der offenen Punkte Bedarfsanalyse, Businessplan, Kontaminierung, fachliche Stellungnahmen zur Flächenwidmungsänderung und Bebauungsplan eingebracht.

Bgm. Köppl beantwortet zu den einzelnen Punkten:

- 1) Bedarfsanalyse: Entsprechende Studien über den Bedarf liegen im Tourismusbüro auf.
- 2) Businessplan: Die Vorlage des Businessplanes ist nicht Aufgabe der Gemeinde
- 3) Kontaminierung: Für die ÖBB war es wichtig, dass die Gefahr der Kontaminierung an die Gemeinde übergeht und seitens der Gemeinde war es in der Folge dann wichtig, dass diese Kontaminierung an den Käufer übergeht. Ob nun tatsächlich eine Kontaminierung vorliegt, ist unklar. (Es wird auf das geologisch-hydrogeologische Gutachten vom 10.12.2005 verwiesen.)

GR Höpoltsecker: Die Gemeinde ist nicht die Bank. Die Projektanten werden den Businessplan den richtigen Stellen vorlegen, jedoch ist es nicht Aufgabe des Projektanten, der Gemeinde einen Businessplan vorzulegen.

Bgm. Köppl betont nochmals, dass Wohnungseigentum definitiv ausgeschlossen ist und wurde dies in den Verträgen ausgeklammert. Bgm. Köppl erklärt nochmals das Zustandekommen des Grundstückspreises. Die Gemeinde war auch Nutznießer, da die ÖBB, aufgrund der angeblichen Kontaminierung, den Preis gesenkt haben. Die Klausel der Kontaminierung wurde von der Gemeinde an den Käufer weiter gegeben. Aus Sicht der Gemeinde wurde ein Grundstück günstig erworben, mit dem Hintergrund, dass dort nur ein Hotel errichtet werden kann und allfällige Belastungen weiter gegeben werden. (Es wird auf das geologisch-hydrogeologische Gutachten vom 10.12.2005 verwiesen.)

Die Rahmenvereinbarung NEU wurde am 11.10.2010 um 9.30 den Mitgliedern des Rechtsausschusses vorgelegt und am 12.10.2010 um 16.00 Uhr, eine Stunde vor Beginn der Gemeinderatssitzung, besprochen. Zahlreiche Punkte waren nicht ausformuliert.

Uns liegt kein unterschriebener Vertrag vor!

Bei der Änderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen schreibt ein Erlass der OÖ Landesregierung auch eine Stellungnahme des Planverfassers vor. Diese Stellungnahme des Planverfassers wurde weder im Bauausschuss noch im Gemeinderat vorgebracht.

45. RAHMENVEREINBARUNG NEU SAMT ANLAGEN

Es liegt ein Inhaltsverzeichnis „Unpräjudizieller Entwurf vom 9.10.2010“ und die textlichen Festlegungen mit Abweichungen zum Inhaltsverzeichnis „Unpräjudizieller Entwurf vom 07.10.2010“ vor. Es ist nicht sicher, dass dies die Endversion der Rahmenvereinbarung NEU darstellt.

Der Entwurf zur Rahmenvereinbarung Neu wurde in der Gemeinderatssitzung vom 12.10.2010 mehrheitlich beschlossen.

Ad 2.: Die RAHMENVEREINBARUNG (alt), die VEREINBARUNG und die ZUSATZVEREINBARUNG werden zur Gänze aufgehoben.

Ad 3.1: Es wird auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes für den Fall der Übertragung der Liegenschaft an die Projektgesellschaft verzichtet. Die Frist für die Ausübung des Wiederkaufsrechtes wird verlängert. Die Hotelanlage muss bis spätestens 31.12.2013 errichtet und bis spätestens 31.12.2014 eröffnet sein.

Mit der Projektgesellschaft ist die Seehotel Lacus Felix GmbH gemeint. Deren Bilanzsumme per 31.12.2011 beträgt 42.642,01.

Da bis dato nicht mit dem Bau der Hotelanlage begonnen wurde, ist deren Errichtung bis spätestens 31.12.2013 definitiv nicht mehr möglich! DIE AUSÜBUNG DES WIEDERKAUFSRECHTES ist somit möglich. Das Nichtausüben stellt einen einseitigen Verzicht auf Gemeindevermögen dar!

Ad 3.2: So Wohnungseigentum begründet wird, verpflichtet sich die Lacus Felix Hotelerrichtungs- und Verwaltungs GmbH zur Bezahlung einer Konventionalstrafe von € 1.000.000,-. Die Verpflichtung erlischt mit Ablauf des 31.12.2025.

Nicht die Projektgesellschaft sondern die Lacus Felix Hotelerrichtungs- und Verwaltungs GmbH zahlt die Strafe. Gibt es die Lacus Felix Hotelerrichtungs- und Verwaltungs GmbH überhaupt noch und ist eine ausreichende Deckung der Ansprüche bei einer derart niedrigen Kapitalbasis vorhanden?

Diese Strafe wird häufig mit der Konventionalstrafe aufgrund der Terminverletzung verwechselt, ist aber völlig unabhängig davon zu sehen.

Dieser Passus kann unter Umständen als Zusage gewertet werden, dass auch die Errichtung von Wohnungen ermöglicht wird.

Ad 3.4: Die Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KG besteht auf die grundbücherliche Durchführung des Kaufes hinsichtlich der Trenngrundstücke 11 und 16 aus Grundstück 223/5.

Die Sicherstellung des grundbücherlichen Eigentums ist der Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KG offensichtlich wichtig.

Warum wurde die grundbücherliche Übertragung verzögert? Wurde diese mittlerweile ermöglicht. Liegen entsprechende Beschlüsse der zuständigen Gemeindegremien vor?

Ad 3.5: Errichtung Zufahrtsprovisorium, Errichtung Zufahrtsstraße und Einräumung Dienstbarkeiten.

Bis vor kurzem lagen keinerlei entsprechende Regelungen vor. Derzeit ist das gesamte Areal des ehemaligen Parkhotels eingezäunt. Ist derzeit die Ausübung dieser Rechte (Zufahrt für Rettung etc. bei Hochwasser) möglich? Wurde das Einvernehmen mit den betroffenen Dritten hergestellt?

Es ist nicht geregelt wer die Herstellung der Zufahrt durchführt bzw. bezahlt.

Ad 3.6: Verzicht auf Baubewilligung

Die Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KG hat mit Schreiben vom 25.06.2010 mitgeteilt, dass sie von der bestehenden Baubewilligung vom 26.06.2008 keinen Gebrauch macht. Ausdrücklich vereinbart wird, dass die bestehenden Abbruchbewilligungen (für das Parkhotel und den Seebahnhof) aufrecht bleiben.

Die Abbruchbewilligung wurde mit dem Hintergrund erteilt, die Errichtung einer Hotelanlage am alten Standort zu ermöglichen! Es wird auf die Missstandsfeststellung der Volkanwaltschaft vom 4. April 2008 verwiesen.

Ad 3.8: Die Stadtgemeinde Gmunden sagt zu, die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, um das Projekt Seehotel Lacus Felix II, eine Wohn- und Geschäftsraumbauung auf der Grundstücksfläche gemäß Lageplan bewilligen zu können.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle bisherigen Schritte immer mit der Begründung durchgeführt wurden, dass ausschließlich die Errichtung eines Hotels vorgesehen ist.

Ad 3.9: Kostentragung Verlegung Seebahnhof

Insbesondere bedarf es einer Regelung des zugesagten Kostenbeitrages des Vereins zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co AG.

Eine diesbezügliche Festlegung ist aus den uns vorliegenden Verträgen nicht abzuleiten.

Die Verlegung stellt eine enorme Wertsteigerung des Grundstückes dar. Es wird festgehalten, dass der Vorteil klar und eindeutig nur beim Grundeigentümer zu liegen scheint!

Ad 3.10: Vornahme infrastruktureller Leistungen

Der Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG verpflichtet sich, der Projektgesellschaft die mit der Sanierung des Badeplatzes und der Verlegung Dampfersteg tatsächlich verbundenen Kosten zu 46% zu ersetzen.

Seitens der Gemeinde sind für allgemeine Kostenübernahmen € 300.000,- und für die Verlegung des Kriegerdenkmals und des Volleyballplatzes zusätzliche € 70.000,- veranschlagt. Diese Regelung stellt aus unserer Sicht eine neuerliche Begünstigung des Hotelerrichters dar.

Ad 5.7: Der Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG verpflichtet sich, allfällige für den Bau oder den Betrieb des Seehotels Lacus Felix II benötigte Teilflächen des Grundstückes 227/5 der Projektgesellschaft in Bestand zu geben, dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass von der bisherigen Bestandsgegenstandsfläche zumindest 1.000 m² für die Öffentlichkeit verbleiben.

Das Grundstück 227/5 ist 2.702 m² groß.

Ad 6. Die Rahmenvereinbarung NEU tritt mit dem Zeitpunkt in Rechtswirksamkeit, zu dem die Projektgesellschaft den Nachweis gegenüber der Stadtgemeinde Gmunden erbringt, dass diese eine ausreichende Finanzierung zur Errichtung des Projektes Seehotel Lacus Felix II verfügt. Sofern diese aufschiebende Bedingung nicht spätestens bis zum 31.12.2011 erfüllt ist, wird diese Rahmenvereinbarung NEU endgültig unwirksam.

Seitens des Bürgermeisters wurde von einer Bankerklärung berichtet.

Ad 7.1 Ansprüche aus der Rahmenvereinbarung NEU erlöschen, wenn diese nicht längstens bis 31.12.2013 gerichtlich geltend gemacht werden.

Es stellt sich die Frage, ob ein Wiederkauf noch nach dem 31.12.2013 gerichtlich geltend gemacht werden kann.

Ad 7.3 Weiters werden die Stadtgemeinde Gmunden, der Verein zur Förderung der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG sowie die ASAMER-Gruppe und die Projektgesellschaft für den Fall eines Rücktritts gemäß Punkt 7.2 Verhandlungen aufnehmen und bona fide führen mit dem Ziel, eine Einigung über die weitere Projektverwertung und eine Vermeidung wechselseitiger Schäden bzw. die Erzielung eines angemessenen Ausgleichs entstandener Projektkosten zu erzielen.

Ohne direkten Einfluss auf das Projekt ausüben zu können, beteiligt sich die Gemeinde grundlos an den Projektkosten im Falle des Scheiterns.

Ad 9.2 Der Vertragserrichter vertritt ausschließlich die Interessen der ASAMER-Gruppe.

Der Vertrag wurde ohne wesentliche Änderungen angenommen.

Ad 10: Die Rahmenvereinbarung NEU wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 12. Oktober 2010 mehrheitlich beschlossen.

Die Rahmenvereinbarung NEU wurde als Entwurf beschlossen. Diese überhastete Vorgangsweise wurde aus unserer Sicht gewählt, um die mit 31.10.2010 ansonsten jedenfalls fällig gewordene Konventionalstrafe in der Höhe von € 2.000.000,- nicht abrufen zu müssen.

46. LOKAL AUGENSCHHEIN AM 27.10.2010

Anwesend: Landesrat Haimbuchner (Natur und Landschaftsschutz) mit Beamten
Alle Fraktionen außer den Grünen Gmunden, welche nicht geladen waren
Beamte der Stadtgemeinde Gmunden
Vertreter der Lacus Felix GmbH

Nicht geladen waren die Fraktion der Grünen Gmunden und die Grüne Umweltstadträtin.

47. ZUSATZVEREINBARUNG NEU

Im Sinne Pkt. 2.2. verpflichtet sich die Asamer-Gruppe im Fall der Inanspruchnahme einer Finanzierung samt grundbücherlicher Sicherstellung hinsichtlich der wiederkaufsgegenständlichen Liegenschaften die jeweilige finanzierende Bank anzuweisen, eine Erklärung gegenüber der Stadtgemeinde bzw. dem Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden abzugeben, wonach sich diese verpflichtet, im Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechtes, eine grundbuchsfähige Löschungsquittung für die eingetragenen Belastungen zu übergeben.

Die Belastung der Liegenschaft 670 KG 42160 Traundorf, erfolgte ohne Ausstellung einer entsprechenden Löschungsquittung.

48. BITTE UM RECHTSAUSKUNFT VOM 9.11.2010

Die Grünen Gmunden ersuchen das Land OÖ um Rechtsauskunft bezüglich des Kaufvertrages Schiffslände. Dieses Schreiben wird vom Land an das Gemeindeamt Gmunden mit der Bitte um Stellungnahme weitergeleitet. Die Stellungnahme des Gemeindeamtes wird wiederum kommentarlos an die Grünen Gmunden weitergeleitet.

Im Antwortschreiben wird angemerkt, dass allfällige Auswirkungen privatrechtlicher Rechtsgeschäfte auf Dritte nicht von der Aufsichtsbehörde zu prüfen sind.

49. GEMEINDERATSSITZUNG VOM 13.12.2010

49.1. TOP 34; Umwidmung, endgültige Beschlussfassung

Zusammenfassend wird ausgeführt, dass die gegenständliche Flächenwidmungsplanänderung unter Hinweis auf die ausführliche Stellungnahme zum zeitgleich im Vorverfahren vorgelegten Bebauungsplan Nr. 02-3 vom Standpunkt des Natur- u. Landschaftsschutzes negativ zu beurteilen ist.

Die **OÖ. Umweltschutzbehörde** spricht sich in ihrer Stellungnahme vom 10.09.2010 ebenfalls gegen die Änderung des Flächenwidmungsplanes aus und gilt die ablehnende Stellungnahme zur Bebauungsplanerstellung auch für die Flächenwidmungsplan-Änderung (gleicher Wortlaut).

Bgm. Köppl glaubt, dass Gmunden ein Zeichen setzen muss, dass das Hotel gewollt wird. Viele Gespräche sind positiv verlaufen (Land, Naturschutz, usw.).

49.2. TOP 35; Bebauungsplan, endgültige Beschlussfassung

Die **Landesbeauftragte für Natur- u. Landschaftsschutz** spricht sich in ihrer Stellungnahme grundsätzlich gegen die Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes aus.....Bei einer Genehmigung des Bebauungsplanes würden die gesetzlich vorgegebenen Intentionen des Natur- u. Landschaftsschutzes völlig ad absurdum geführt werden. Eine Genehmigung des Baukörpers würde zu einer völligen Ungleichbehandlung mit anderen touristischen Einrichtungen auf vergleichbaren Standorten wie z.B. in St. Wolfgang, Hallstatt oder Ebensee, wo ebenfalls Hotelprojekte mit wesentlichen geringeren Höhenentwicklungen und ohne Veränderung der Uferlinie ausverhandelt wurden, führen. Zusammenfassend ist aus den angeführten Gründen sowohl durch die Geländeänderungen, insbesondere im Bereich der Seefläche (Anschüttungen u. Abgrabungen) in extremer Größenordnung und die Errichtung des dominanten Baukörpers von einer Eingriffswirkung in das Landschaftsbild der Seeufer-

zone des Traunsees auszugehen, der aus der Sicht des Landschaftsschutzes keinesfalls zugestimmt werden kann.

Die **OÖ. Umweltschutzbehörde** spricht sich in ihrer Stellungnahme vom 10.09.2010 ebenfalls gegen die Erstellung des Bebauungsplanes aus...Der Bebauungsplan steht im extremen Widerspruch zu den Raumordnungsgrundsätzen und –zielen des OÖ. ROG 1994.

GR DI Kienesberger:

Es geht nicht darum, ob Gmunden ein Hotel braucht oder nicht – es geht primär um den Standort. Das neue Hotel geht zu Lasten öffentlicher Erholungsflächen am See. Und öffentliche Erholungsflächen am See hüte er wie seinen Augapfel.

Nicht verlesen wurde das vorliegende negative Gutachten des Stadtplaners der Stadtgemeinde Gmunden.

49.3. TOP 37; Antrag Neuplanungsgebiet

Die Grünen Gmunden stellen einen Antrag zur Sicherung des Tourismusstandortes auf dem Areal des ehemaligen Parkhotels für den Fall, dass das geplante Hotel auf dem Standort des Kriegerdenkmals aus irgendwelchen Gründen nicht gebaut wird.

Der Antrag wird als eigener Tagesordnungspunkt in der nächsten Bau-, Straßenbau und Raumplanungsausschusssitzung aufgenommen.

50. AUFSICHTSBESCHWERDE VOM 14.03.2011

Die Grünen Gmunden übermitteln eine Aufsichtsbeschwerde betreffend die Verwaltung der Gemeindevermögens der Stadt Gmunden in Zusammenhang mit dem Hotel-Projekt „Lacus Felix“ an die Gemeindeaufsichtsbehörde des Landes OÖ. Als wesentliche Punkte werden der einseitige Verzicht auf die Konventionalstrafe in der Höhe von € 2.000.000,-, die Regelung „eine Konventionalstrafe von 1 Mio. Euro fällig wird, für den Fall, dass vor dem Ablauf des 31.12.2025 Wohnungseigentum begründet wird und die Verpflichtung zur Leistung einer Konventionalstrafe mit Ablauf des 31.12.2025 endgültig erlischt“ angeführt.

Am 6.10.2011 wird die Antwort, welcher die Stellungnahme des Bürgermeisters beigelegt wurde, übermittelt.

Mit 12.10.2001 wird eine ergänzende Beschwerde an die Aufsichtsbehörde übermittelt.

Bis dato liegt keine inhaltlich relevante Antwort vor.

Der Passus hinsichtlich Wohnungseigentum ist unserer Ansicht nach rechtswidrig, da im Sondergebiet des Baulandes – Tourismusbetrieb keine Wohnungen zulässig sind, und wird

geradezu als Anreiz erachtet, aus dem Hotel später Wohnungen zu machen, weil alleine durch den Grundverkauf eine Vielfaches des Kaufpreises erwirtschaftet werden kann.

51. VA - MISSTANDSFESTSTELLUNG VOM 19.05.2011

Die Volksanwaltschaft stellte Missstände im Zusammenhang mit der Änderung der Flächenwidmung bzw. des Bebauungsplanes fest.

Seite 9, 3. Absatz: „Unterblieben ist ferner eine ordnungsgemäße Abwägung zwischen den Raumordnungszielen und der Erhaltung des typischen Orts- und Landschaftsbildes“

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes und die Änderung des Bebauungsplanes 02-2.0, Änderung Nr. 1, Seehotel Lacus Felix, wurden trotz negativer Stellungnahmen der Raumordnung, der Naturschutzabteilung und des Umweltschutzes aufsichtsbehördlich genehmigt mit der Begründung, Gmunden brauche ein Hotel.

52. GEMEINDERATSSITZUNG VOM 05.07.2012

Bgm. Köppl bringt weiters eine Anfrage der Grünen-Gemeinderatsfraktion, eingebracht am 15.06.2012, zur Verlesung und gibt folgende Antworten

Zu Frage 1: Aus dem Aktenvermerk vom 10.08.2008 ist zu entnehmen, dass für den Fall der Nichterrichtung der Verbindungsstrecke zwischen Straßenbahn und Lokalbahn eine Kostentragung der Stadtgemeinde Gmunden, gedeckelt mit der Höhe der von der Errichtungsgesellschaft zu bezahlenden Kanal- und Wasseranschlussgebühren sowie des Verkehrsflächenbeitrages, vorgesehen ist. Die Gesamtkosten für die Verlegung des Seebahnhofareals liegen nicht vor.

Zu Frage 2: Die Sanierungskosten für den Badeplatz und die Verlegung des Dampfersteges sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Der Kostenanteil des VFI beträgt 46 % des Kostenaufwandes, wobei diese unter Berücksichtigung des Kostenbeitrages zur Verlegung des Seebahnhofes wie oben dargestellt gedeckelt sind. Sachliche Rechtfertigung für die Kostenbeteiligung der Stadt bzw. des VFI liegt in der Attraktivitätssteigerung des seit 25 Jahren genutzten Badeplatzes am Seebahnsplatz.

Zu Frage 3: Die Fördermittel in Höhe von € 5,4 Millionen werden vom Land Oberösterreich bereitgestellt. Eine Mitteilung des Landes Oberösterreich über eine Förderungszusage liegt nicht vor.

Die vorgesehene Förderung ist aufgrund des EU-Rechtes mutmaßlich rechtswidrig.

52.1. TOP 15; Verlängerung des Neuplanungsgebietes an der Schiffslände

GR DI Kienesberger: ...Nunmehr ist, sieht man von der touristischen Nutzung einiger Chalets ab, eine reine Wohnnutzung geplant....

52.2. TOP 16; Antrag auf Erlassung eines Neuplanungsgebietes

GR DI Kienesberger: ...Mit der Verfügbarkeit des Parkhotelareals bietet sich die Chance für eine Planung, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und auch in der Bevölkerung eine breite Akzeptanz findet....

Der Antrag betreffend Erlassung eines Neuplanungsgebietes für die Grundstücke 227/1, 227/3 und 242/2 KG Traundorf (Inselhotel „Lacus Felix“) wird abgelehnt.

52.3. TOP 17; Änderung Bebauungsplan Nr. 02-3

Die Änderungen sind im Wesentlichen:

5. Verkleinerung des Tiefgaragengeschoßes

6. Ausweisung eines Trafo- u. WC-Gebäudes im Bereich der oberirdischen Pkw-Stellplätze an der Traunsteinstraße

...Die Tiefgarage ist nunmehr für ca. 53 Pkw-Stellplätze geplant und sollen oberirdisch ca. 67 Stellplätze ausgewiesen werden...

52.4. TOP 18; Bebauungsplan Lacus Felix - Wohnen

Im Bereich des ehem. Parkhotels ist die Errichtung von Bootshäusern (Chalets) in zweigeschoßiger Ausführung und die Ausbildung eines Hafengebietes mit einer Brücke im Bereich des Krakowitzer-Kais vorgesehen.

Entlang der Traunsteinstraße und Richtung Mauergasse ist die Errichtung von 2 Wohnblöcken mit 4 Vollgeschoßen und einem zurückversetzten 5. Geschoß vorgesehen. Für die Häuser ist jeweils eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt geplant.

53. MAIL ICOMOS AUSTRIA VOM 02.08.2012

Das Österreichische Nationalkomitee der NGO ICOMOS, spricht sich entschieden gegen das Vorhaben Lacus Felix II aus, das die visuelle Integrität des bedeutenden historischen Ortes Gmunden schwerstens beeinträchtigen würde.

54. GEMEINDERATSSITZUNG VOM 24.09.2012

54.1. TOP 13; Regelung gegenseitiger Grundinanspruchnahme

GR DI Sperrer führt aus, Keinesfalls nachvollziehbar ist für die GRÜNEN, dass ehemals öffentliche Kfz-Stellplätze, welche um € 128,00/m² verkauft wurden, nunmehr zu privaten Stellplätzen (Hotel) werden, und die Gemeinde als Ersatz für diese zentrumsnahen Parkplätze, Wiesengrund um ca. € 400,00/m² anzumieten gedenkt...

55. GEMEINDERATSSITZUNG VOM 10.12.2012

55.1. TOP 30; Bebauungsplan Lacus Felix II, endgültige Beschlussfassung

Die **Landesbeauftragte für Natur- und Landschaftsschutz** führt in ihrer Stellungnahme vom 30.08.2012 im Wesentlichen aus: Weiters wird die Auffassung vertreten, dass sich vom See aus die Geschossbauten im Hintergrund aufgrund der höheren Situierung mit den davor liegenden 2-geschossigen Objekten optisch addieren werden und vom See aus verschiedenen Blickwinkeln fernwirksam eine 6-geschossige Verbauung in Erscheinung treten wird.

Vom **Bundesdenkmalamt Landeskonservatorat für Oberösterreich** vom 31.08.2012 wurde grundsätzlich eine negative Stellungnahme abgegeben.

Der Anrainer, **DI. Michael Steinkogler**, führt im Wesentlichen aus: Eine Gebäudehöhe von 17 m mit 5 Vollgeschoßen entspricht in keiner Weise der ortsüblichen Bebauung in Traundorf mit seinen max. 3-geschossigen Häusern. Kein einziges Gebäude entlang der Schiffslände, des Klosterplatzes und der Traunsteinstraße weist auch nur annähernd eine derartige Bauhöhe auf.

Die Anrainerin, **Brigitte Eisl**, führt aus: Auf die mit Herrn Asamer Sen. und den Anrainern getroffenen Vereinbarung wird festgehalten, dass sich das Projekt zur Gänze verändert hat und die damals getroffenen Vereinbarungen nicht mehr oder doch gelten? Die versprochene Zufahrt ist bis heute nicht realisiert und wir fahren bis dato über ein Provisorium entlang des Grundstückes Kepplinger....

Dr. Pseiner ... bringt den darüber verfassten Aktenvermerk zur Kenntnis:

....Die mit Schreiben vom 26.11.2012 abgegebene Erklärung Dr Ilse Lanz als Rechtsvertreter der oben genannten Firmen, dass kein Weiterverkauf der Grundstücke 227/1, 227/2 jeweils EZ 671, Grundbuch 42160 Traundorf, und 227/3, EZ 670, Grundbuch 42160 Traundorf erfolgt, solange das Wiederkaufsrecht zugunsten des Vereins zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG (bis 31.12.2013) besteht;

Anpassungen der Rahmenvereinbarung NEU sowie der Treuhandvereinbarung mit Dr. Christoph Mizelli mit dem Inhalt, dass jeweils zwei weitere Rangordnungsbeschlüsse, gültig

jeweils für ein Jahr, hinsichtlich der oben genannten Grundstücke Herrn Dr. Mizelli durch die Asamer-Gruppe übermittelt werden;...

GR. Ing. Mag. Kammerhofer fragt, ob der Grundstückseigentümer die Grundstücke belasten kann?

Dr. Pseiner: Der Grundstückseigentümer kann zum jetzigen Zeitpunkt die Grundstücke belasten, wenn jedoch ein Rangordnungsbeschluss vorliegt, allerdings nur im Nachrang.

55.2. TOP 37; Abschluss eines Pachtvertrages

GR DI Sperrer weist darauf hin, dass heute beabsichtigt ist, einen Pachtvertrag für rd. 8.400 m² Wiesengrund mit einem Pachtzins von € 89.500,00 netto jährlich, indexgesichert, abzuschließen. Dieser Pachtvertrag wird auf 40 Jahre abgeschlossen. Die Gemeinde kann frühestens in 10 Jahren kündigen. Die Gemeinde entscheidet heute über ca. € 1 Mio Kosten.

StR. Meingast berichtet, dass die geschätzten Baukosten ca. € 135.000,00 betragen.

StR. Sageder, meint, dass beide Seiten gepokert haben. Eine Wiesenfläche, welche nicht bebaubar ist, langfristig zu verpachten, ist natürlich geschäftstüchtig.

Der bestehende Parkplatz am Seebahnhofareal wurde um € 127,-/m² verkauft.

56. PACTVERTRAG PARKPLATZ GRÜNBERGSEILBAHN

Seitens der Stadtgemeinde Gmunden werden die Wiesengrundstücke Nr. 355/21 und 355/22 im Gesamtausmaß von 7.934 m² im Bereich der Grünbergseilbahn zur Errichtung eines Parkplatzes gepachtet.

„Als angemessener Pachtzins werden vereinbart: monatlich € 7.458,30 zzgl. Ust.

56.1. Aktennotiz vom 8. Juni 2012:

„...die unbelastete Fläche des künftigen Großparkplatzes wurde für die Berechnung des Pachtes mit € 550,- per Quadratmeter und die mit Bauverbot unter der Seilbahn belastete Fläche mit € 17,- per Quadratmeter bewertet.“

57. RECHTSAUSSCHUSSSITZUNG VOM 14.03.2013, TOP 2

Nach Ablauf der Gültigkeit der Rangordnungsbeschlüsse wurde die Fam. Asamer mehrfach aufgefordert, weitere Rangordnungsbeschlüsse vorzulegen, was bislang nicht erfolgte. Allerdings besteht eine vertragliche Verpflichtung in der Rahmenvereinbarung NEU hiezu nicht.

Bereits im Dezember 2012 wurde die Liegenschaft 670 KG 42160 Traundorf gemeinsam mit anderen Liegenschaften mit einer Simultanhypothek im Höchstbetrag von € 2 Mio belastet. Dabei handelt es sich um ein Straßengrundstück mit einer Fläche von 1.102 m².

Für den Fall der Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes können Gegenforderungen der Asamer-Gruppe geltend gemacht werden und es wird voraussichtlich zu einem jahrelangen Prozess kommen.

58. SCHREIBEN VOM 18.04.2013

An Anwaltskanzlei Saxinger, Chalupsky, Weber & Partner Rechtsanwälte GmbH, Linz, (Rechtsvertretung Fa. Asamer):

...Es werden völlig unpräjudizierende Gespräche geführt....

Die Wortwahl in diesem Schreiben lässt einen klaren Rückschluss auf die derzeitige Rechtsposition der Gemeinde zu.

Die Grünen Gmunden

Gmunden, am 13. Mai 2013