

NIEDERSCHRIFT

über die 8., nicht-öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung Bizau
am Montag, 26. Juli 2021, um 20:15 Uhr im Sitzungszimmer des Gemeindeamts

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung - Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Erwerb von Grundstücken der Gebr. Hans und Josef Feuerstein, Unterdorf 151 (BP 141, GST 247, 296/1, 296/2 und 297/2) – Kaufangebot (Beschluss)
3. Genehmigung der Niederschrift der 7. Sitzung
4. Allfälliges

Sitzungsteilnehmer:

Vorsitzender Bgm. Norbert Greussing, Vize-Bgm. Wolfgang Meusburger,
GR*in Annette Scheffknecht, Stefan Greußing, Daniel Beer,
Bartholomäus Fink, Günter Wouk, Jörg Übelher, Werner Übelher, Herbert Feuerstein,
Bernadette Oberhauser, Martin Dünser, Martin Moosbrugger, Kurt Meusburger

Entschuldigt:

DI (FH) Gerald Amann

Verlauf und Beschlussfassungen

zu 1.) Eröffnung und Begrüßung – Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Gremiumsmitglieder, und hält die Beschlussfähigkeit für gegeben fest. DI (FH) Gerald Amann hat sich für diese Sitzung entschuldigt, 6 geladene Ersatzmitglieder waren verhindert bzw. nicht erreichbar. Der Vorsitzende weist bzgl. der mit der Tagesordnung übermittelten Erläuterungen zu nicht-öffentlichen Sitzungen darauf hin, dass zu TOP 2 aufgrund des laufenden Angebotsverfahrens absolute Vertraulichkeit geboten ist.

zu 2.) Erwerb von Grundstücken der Gebr. Hans und Josef Feuerstein, Unterdorf 151 (BP 141, GST 247, 296/1, 296/2 und 297/2) – Kaufangebot (Beschluss)

Der Vorsitzende erläutert anhand einer planlichen Darstellung die zum Verkauf stehende Fläche lt. Kataster von gesamt 3.222 m², davon 1.830 m² bebaubare und gewidmete Fläche, ein Antrag auf Umwidmung über 972 m² ist eingelangt (von FF in BM), somit wären es bei Entsprechung dieses Antrages 2.802 m² gesamt bebaubare Fläche.

Es haben bereits drei Gespräche zwischen Hans Feuerstein (der auch seinen Bruder Josef vertritt) und dem Vorsitzenden stattgefunden. Laut Verkäufer ist die Höhe des Angebotes ausschlaggebend, es gibt keine Rücksicht auf den Anbieter (kein Bonus für die Gemeinde), es wird auf jeden Fall an den Meistbietenden der Zuschlag erteilt. Im zweiten Gespräch Anfang Juni wurde zugesichert, dass der Zuschlag nicht an einen Bauträger, sondern an eine Privatperson erteilt wird.

In einem dritten Gespräch im Juli wurde seitens der Verkäufer zum Ausdruck gebracht, dass ein Angebot durch die Gemeinde aus ihrer Sicht hinfällig sei, da diese preislich nicht mit einer Privatperson mithalten könne: Es gebe drei konkrete Angebote (zwei Privatpersonen aus Bizau, eine aus Andelsbuch). Der angebotene Preis für das Gesamt-Areal liege deutlich über 2 Mio. €.

Vom Vorsitzenden wurde ein Richtwertgutachten des Sachverständigen Ambros K. Hiller MSc eingeholt und vorab als Sitzungsunterlage an die Gemeindevertretung übermittelt: Dieses beziffert den Wert der mit dem Haus Unterdorf 151 bebauten Grundfläche mit € 340.000,--, jenen der restlichen Grundstücke mit € 860.000,--, somit insgesamt einen Kaufpreis von € 1,2 Mio. €.

Gegenstand der heutigen Beratung und Beschlussfassung bildet, ob die Gemeinde ein Angebot abgeben soll und wenn ja, in welcher Höhe. Einleitend dazu informiert der Vorsitzende über die Empfehlungen der vorab mit diesen Themen befassten Gremien:

- Der Gemeindevorstand sprach sich mit einstimmigem Beschluss für eine Angebotsabgabe mit einer unteren Preisgrenze von € 400,-/m² aus. Je nachdem, ob für Flächen der „Roten Gefahrenzone“ und bleibender FF-Widmung Abschläge gerechnet würden, ergäben sich damit gerundete Gesamt-Angebotspreise zwischen 1,3 bis 1,5 Mio. €.
- Der Dorfentwicklungs-Ausschuss war der Auffassung, dass die Gemeinde ein „solides“ und nicht zu sehr über dem vermuteten „ortsüblichen Preis“ liegendes Kaufangebot mit € 450,-/m² für die Gesamtfläche stellen soll, wobei die 450 m² mit dem Wohnhaus Unterdorf 151 bebaute Fläche (GST 297/2) pauschal mit € 340.000,-- angeboten werden soll. – Daraus ergäbe sich ein Angebotspreis von 1,5874 oder gerundet 1,6 Mio. €.

In beiden Gremien wurden zwei diametrale Sichtweisen beraten und argumentativ untersucht:

- Kauf verfügbarer Flächen zum jetzigen, „überhitzten“ Marktpreisgefüge oder
- Angebot eines ortsüblichen Preises, um als Kommune nicht als „Preistreiberin“ am Immobilienmarkt bezeichnet werden zu können.

Zur Abrundung der Diskussionsgrundlage wurden vom Vorsitzenden zwei Richtfinanzierungsangebote der Hausbank Raiffeisenbank Bezau-Mellau-Bizau eingeholt:

- Ausgangsbasis 1,6 Mio. € auf 10 Jahre - 0,8 % Fixzins
- Ausgangsbasis 1,6 Mio. € auf 20 Jahre – 1,4 % Fixzins

Eine weitere Finanzierungsmöglichkeit bestünde darin, mit Banken eine Genossenschaft o.ä. zu bilden, was eine deutliche finanzielle Entlastung bei eingeschränkter Mitsprachemöglichkeiten der Gemeinde darstellen würde (PPP-Modelle oder Projekt-/Strukturentwicklungsgenossenschaften).

Zur Abrundung der Diskussionsgrundlage informiert der Vorsitzende über derzeit liquide Mittel der Gemeinde in der Größenordnung von ca. 1 Mio. € sowie aktuell aushaftende Darlehen in Höhe von € 521.611,39, woraus sich eine Pro-Kopf-Verschuldung von ca. € 463,-- ergibt.

Es folgt eine rege Diskussionsrunde zur Liegenschafts-Causa – Inhalt von Wortbeiträgen bilden zusammengefasst (in Stichworten):

- Verkäuferseits kolportierte Preise führen bei tatsächlichem Verkauf zu diesen hinkünftig zu höheren Bewertungsgutachten und damit nachhaltig zu einem allgemein höheren Preisniveau in der Gemeinde
- Sinnhaftigkeit des Mitbietens durch die Gemeinde bei hohen Preisangeboten Privater – andererseits klares Signal seitens der Gemeinde des grundsätzlichen Interesses einerseits und der Nennung eines „ortsüblichen“, seriösen Preises andererseits erstrebenswert
- Abgabe eines Angebotes nur für den Hauskauf? – dem steht die klare Ansage der Verkäufer gegenüber, die Fläche nur als Ganzes zu verkaufen
- Verweis auf weitere aktuelle Immobilienangebote in Bizau, bei denen auch Überteuerung unterstellt werden kann
- Beispielwirkung einer Angebotslegung bzw. der Preishöhe für evtl. künftige Immobilienprojekte (zB Künzler-Liegenschaft Hilkat) – dies auch mit dem Hinweis, dass im Bereich aktiver Bodenpolitik sich die Gemeinde in Zukunft aktiv beteiligen soll bzw. muss
- Anziehen einer öffentlichen Diskussion zum hohen Preisniveau auf dem Immobiliensektor, welches es Kommunen unmöglich machen wird, zu Flächen zu kommen -> einzige direkte Einflussnahme der Gemeinde auf der Widmungsebene
- Diskussion einer Preisobergrenze – Tenor einzelner Wortmeldungen max. € 450,--/m² vgl. Diskussion in den Gremien siehe oben; Beweggründe für höhere Preise könnten nur Angebotsknappheit und Lage der Grundstücke, Gründe für niedrigeren Preis könnten bisher bezahlte Preise (zB für Rädler-Areal - € 350,--) bilden

Nach Abschluss der Diskussionsrunde wird gemäß § 49 Abs. 2 des Gemeindegesetzes über nachfolgende Anträge des Vorsitzenden jeweils einzeln abgestimmt (Abstimmung über weitergehende Anträge vor den weniger weitgehenden):

- Soll ein Angebot abgegeben werden? – Einstimmiger Beschluss für Angebotsabgabe
- Preisfindung einzeln im Sinne der Diskussion, sollte seitens der Verkäufer eine Teilung der Verkaufsfläche erfolgen – Angebot für Kauf der GST 297/2 mit Objekt Unterdorf 151 lt. Schätzungsgutachten zum Preis von € 340.000,--? – Mehrheitliche Zustimmung mit einer Gegenstimme (Herbert Feuerstein – wg. zu niedrigem Preis)
- Preisfindung für Restfläche: Gewidmete und widmenbare Baufläche von gesamt 2.352 m² zu € 400,--/m², Fläche in „Roter Gefahrenzone“ und verbleibende FF-gewidmete Fläche von in Summe 420 m² zu € 20,--/m² -> ergibt in Summe Angebotspreis von € 949.200,--? – Einstimmige Befürwortung

Die Gesamtsumme des Angebotes der Gemeinde beläuft sich damit auf € 1.289.200,--.

zu 3.) Genehmigung der Niederschrift der 7. Sitzung

Die Niederschrift über die 7. Gemeindevertretungs-Sitzung, stattgefunden am 28.06.2021, wird in der vorab übermittelten Form einstimmig genehmigt und der Schriftführerin für die Abfassung des Protokolls gedankt.

zu 4.) Allfälliges

- Informationen des Vorsitzenden:
 - Corona-Pandemie: Bizau stellt aktuell in Bezug auf die 7-Tages-Inzidenz den Hot-Spot des Bregenzerwaldes dar (aktuell 5 Infizierte).
 - Die Verabschiedung von Alt-Bgm. Ing. Sepl Bischofberger sowie der weiteren, aus der Gemeindevertretung ausgeschiedenen Mitglieder soll im Rahmen des „Dorfabends“ beim Josefsheim stattfinden (26.08.2021).
 - Nächste Sitzung der Gemeindevertretung: voraussichtlich Montag, 30.08.2021
 - Einladung zum Besuch der Feier zum 100-Jahr-Jubiläums des Konsums am kommenden Samstag , 31.07.2021.
- Martin Moosbrugger berichtet von den Oberen Moos-Rundweg Begehenden, die beim Retourweg den Einstieg zum über die Alpgasse ins Zentrum führenden Weg „verpassen“ – er erachtet eine entsprechende Beschilderung als notwendig.

Ende der Sitzung: 22:24 Uhr

Die Schriftführerin

Der Bürgermeister

Michaela Hämmerle

Norbert Greussing