

## Gemeindevertretung

# Niederschrift

über die am Donnerstag, den 09. Juli 2015 um 20.00 Uhr im kleinen Musiksaal der Musikmittelschule stattgefundene 5. öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung Thüringen und der 4. öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung Bludesch.

## Gemeinde Thüringen

### Anwesend waren:

Bgm. Mag. Harald Witwer  
Vizebgm DI (FH) Reinhold Schneider  
GR Ing. Franz Haid  
GR DI (FH) Werner Madlener  
GV DI (FH) Otto Rinner  
GV DI (FH) Markus Steiner  
GV Oliver Wellschreiber  
GV Melanie Loretz  
GV Klaus Bitsche  
GV Ing. Mag. (FH) Thomas Schöpf  
GV Barbara Tschofen

GV Mag. Carina Tschann  
GV-E Klaus Illmer  
GV-E Alois Caldonazzi  
GR Berno Witwer  
GV Johannes Schwarzmann  
GV Otto Nigsch  
GV- E Helmut Jussel  
GV Markus Hartmann  
GV Jürgen Küng  
GV Gerhard Burtscher

### Entschuldigt waren:

GV Sabrina Capelli  
GV Michael Tschann  
GV Andreas Florineth

## Gemeinde Bludesch

### Anwesend waren:

Bgm. Michael Tinkhauser  
Vizbgm. Otmar Meyer  
GR Manfred Dietrich  
GR Astrid Zylla  
GV Dietmar Frei  
GV Gerhard Hipp  
GV Philipp Hammerer  
GV Wilfried Müller  
GV Karin Feuerstein  
GV Gerald El Noweim

GV Johannes Burtscher  
GV Helmut Schuler  
GV Rudolf Kurnik  
GV-E Peter Blank  
GV-E Georg Geutze  
GV-E Christoph Schindler  
GV-E Gerhard Marte  
GV-E Tino Zylla  
GV-E Isabell Küng-Walch

**Entschuldigt:**

GR Michael Mayerhofer  
GV Roland Köfler  
GV Christine Dünser  
GV Katharina Schuster  
GV Petra Madlener

GV Sabine Schnetzer  
GV Brigitte Schallacher  
GV Helene Konzett  
GV-E Martin Burtscher  
GV-E Yasemin Mus

**Schriftführer:** Mag. Alexander Thaler

**Tagesordnung:**

- Pkt. 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Pkt. 2) Gutachten Bausubstanz Gewerbepark Blumenegg
- Pkt. 3) Bodenuntersuchungen Gewerbepark Blumenegg
- Pkt. 4) Prüfbericht Prüfungsausschuss 2010 – 2013
- Pkt. 5) Bilanz Geschäftsführung
- Pkt. 6) Beratung und Beschlussfassung Verkauf Gewerbepark Blumenegg
- Pkt. 7) Allfälliges

**Pkt. 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Bgm. Mag. Harald Witwer begrüßt die Mitglieder der Gemeindevertretung Thüringen, stellt die Beschlussfähigkeit gemäß § 43 Gemeindegesetz der ordnungsgemäß eingeladenen Gemeindevertreter fest und eröffnet die Sitzung.

Bgm. Michael Tinkhauser begrüßt die Mitglieder der Gemeindevertretung Bludesch, stellt die Beschlussfähigkeit gemäß § 43 Gemeindegesetz der ordnungsgemäß eingeladenen Gemeindevertreter fest und eröffnet die Sitzung.

Gemäß § 37 Gemeindegesetz werden die Ersatzmitglieder der Gemeindevertretung Bludesch Gerhard Marte und Tino Zylla von Bgm. Michael Tinkhauser angelobt.

Bgm. Mag. Harald Witwer beantragt die Zulassung der Auskunftspersonen BM DI (FH) Mario Burtscher zu Top 2, DI Johannes Heinzle zu Top 3, Wilfried Müller zu Top 4 sowie GF Hanspeter Feuerstein zu Top 5. Die Gemeindevertretung Thüringen stimmt dem einstimmig zu.

Bgm. Michael Tinkhauser beantragt die Zulassung der Auskunftspersonen BM DI (FH) Mario Burtscher zu Top 2, DI Johannes Heinzle zu Top 3, Wilfried Müller zu Top 4 sowie GF Hanspeter Feuerstein zu Top 5. Die Gemeindevertretung Bludesch stimmt dem einstimmig zu.

## **Pkt. 2) Gutachten Bausubstanz Gewerbepark Blumenegg**

Auskunftsperson BM DI (FH) Mario Burtscher beschreibt die Lage des Gewerbeparks direkt auf der Gemeindegrenze zwischen Bludesch und Thüringen. Die Grundstücke sind als Baufläche-Betriebsgebiet 1 gewidmet. Die vier betroffenen Grundstücke GST 302/1, 303/2, 309/1 und 1566/2 weisen eine Gesamtfläche von 5.906,0 m<sup>2</sup> auf. Die Grundflächen der Gebäude I – IV betragen insgesamt ca. 2.675,0 m<sup>2</sup>. Die Gebäudesubstanz wird bewertet nach Art der Bebauung (Materialien), Baujahr und fiktives Baujahr, rückgestauter Reparaturbedarf und Instandhaltungskosten. Alle vier Gebäude weisen einen mäßigen Erhaltungszustand auf. Die Mängelliste der Gebäude stellt sich zusammen wie folgt: Sanierung Dämmfassadenanschluss, Sanierung der Fassade, Sanierung/Austausch Fenster, Überprüfung Abwasserleitungen, Beschattung Eingangsbereich, Abdichtung Dämmung Dach, Dachverkleidung innenseitig, Erstellung einer Zaunanlage Parkplatz.

Es werden drei Sanierungsvarianten vorgestellt.

- 1) Notwendige Sanierung um den Betrieb aufrecht zu erhalten -> Investitionssumme € 70.700,-
- 2) Erforderliche Maßnahmen um die Gebäudesubstanz zu erhalten -> Investitionssumme € 581.100,-
- 3) Abbruch und Neuverwertung der Anlage

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz gibt es zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Hier wurde das Ertragswertverfahren gewählt, da es sich um eine gewerbliche Liegenschaft mit guter Mietauslastung ohne beabsichtigte Eigennutzung handelt. Das Ertragsverfahren ergibt den Verkehrswert aus dem Jahresreinertrag kapitalisiert mit der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Marktsituation. Berechnungsgrundlagen sind die Errichtungskosten der Gebäude und Flächen, Mietzinsabrechnungen 2013 und die Restnutzungsdauer der Gebäude. Randbedingungen für die Berechnung sind Kapitalisierungszinssatz, Mietausfallswagnis, Instandsetzungskosten, Betriebskosten und marktbeeinflussende Kriterien. Dazu kommen noch wertbeeinflussende Faktoren (Dienstbarkeiten) wie öffentliches Wassergut, Transformatorstation, Zufahrt Parkplätze Pizzeria und kontaminiertes Material. Schlussendlich beträgt der Ertragswert der Liegenschaft (Gebäude I – IV und GST 309/1) ohne Marktanpassung ca. EUR 1.382.577,01. Die berechnete Marktanpassung beträgt plus EUR 47.425,62. Somit beträgt der Verkehrswert der Liegenschaft Gewerbepark Blumenegg unter Berücksichtigung der Marktanpassung ca. EUR 1.430.000,00.

## **Pkt. 3) Bodenuntersuchungen Gewerbepark Blumenegg**

Auskunftsperson DI Johannes Heinzle berichtet über die Erkundung des Untergrundes hinsichtlich allfälliger Verunreinigungen für die Verkaufsabwicklung und zur Verhinderung des Eintrages der Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster. Von 1962 bis 1993 wurde der Standort als Betriebsareal zur Herstellung von Starterbatterien genutzt. Ab 1993 fand die Betriebsauflassung und Veräußerung des Areals statt. Die Anlage wurde ordnungsgemäß geschlossen und sämtliche Auflagen der Behörden im Schließungsverfahren umgesetzt. In einer Studie zur Erfassung von Altstandorten in Vorarlberg wurde das Areal als Altstandort der Klassifizierung „verdachtsflä-

chenrelevant mit erhöhtem Gefährdungspotential“ ausgewiesen. Die Eintragung dieser Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Bundes wäre zu einem späteren Zeitpunkt sehr wahrscheinlich, sofern dem nicht entgegengewirkt wird. Es wurde ein umfangreiches Untersuchungsprogramm mit 12 Kernbohrungen, 5 Rammkernbohrungen, der Entnahme von tiefengestaffelten Oberbodenproben, der Entnahme von Wasserproben, der Entnahme von Sedimentproben, bodenkundliche Aufnahme der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, der Erhebung zum Abstand des Grundwassers von der GOK und der Analyse von 46 Feststoffproben, 16 Oberbodenproben und 3 Wasserproben, durchgeführt. An mehreren Orten wurde das Schwermetall Blei als Schadstoff nachgewiesen. Die Schutzgutbetrachtung erfolgte im Boden, in der Luft und im Wasser. Bei den Feststoffuntersuchungen wurde festgestellt, dass die Belastungen mit Schwermetallen (Blei) mit zunehmender Tiefe abnehmen. Ein ähnliches Ergebnis wurde bei den Oberbodenuntersuchungen erzielt. Bei den Wasseruntersuchungen an 3 verschiedenen Stellen im Schwarzbach wurden die Ergebnisse früherer Untersuchungen bestätigt, dass keine Belastungen oder Auffälligkeiten nachweisbar sind. Aus abfalltechnischer Sicht bedeutet das vorliegende Untersuchungsergebnis, dass im Falle einer Materialentsorgung im Zuge einer allfälligen Baumaßnahme mit Mehrkosten zu rechnen ist. Das stellt eine Wertminderung der Liegenschaft dar.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass auf dem Areal Belastungen und Verunreinigungen durch Blei und Cadmium nachweisbar sind. Eine Gefährdungsabschätzung ergibt voraussichtlich, dass der Altstandort ein gewisses Schadstoffpotenzial beinhaltet, jedoch keine erheblichen Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder der Umwelt darstellt.

Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse sollte eine Streichung aus dem Verdachtsflächenkataster folgen.

#### **Pkt. 4) Prüfbericht Prüfungsausschuss 2010 – 2013**

Ausschussobmann Wilfried Müller berichtet, dass der Prüfausschuss (Otto Nigsch, Markus Hartmann, Dietmar Frei und Wilfried Müller) unter Berücksichtigung des Schwerpunktes „Umbau Brockenhaus/Capelli“ die Jahre 2010-2013 geprüft habe und bringt diesen den Gemeindevertretern zur Kenntnis. Diese Prüfung habe sich als sehr schwierig gestaltet, da die vorhandenen Unterlagen für die Prüfausschussmitglieder schwer nachvollziehbar waren. Weiters verweist er auf die Problematik der Geschäftsführerwechsel und dass erst mit GF Hanspeter Feuerstein, welcher sich immer sehr bemüht habe, die buchhalterischen Unterlagen geordnet wurden. Insgesamt müsse die Prüfung mit „nicht zufriedenstellend“ bewertet werden.

In der anschließenden Diskussion wird mehrfach auf die Problematik hingewiesen, dass Gemeinden nicht wirklich geeignet sind, einen Gewerbepark in dieser Form zu führen. GF Hanspeter Feuerstein stellt auf Nachfrage klar, dass es zwar Probleme mit der Nachvollziehbarkeit der Unterlagen gegeben habe, aber alle Rechnungen korrekt verbucht wurden.

## **Pkt. 5) Bilanz Geschäftsführung**

GF Hanspeter Feuerstein präsentiert die Bilanz 2014, welche sich grundsätzlich als gut darstellt. Es wurden im letzten Jahr keine größeren Investitionen getätigt. Allerdings sind in der Bilanz Gemeindebeiträge von insgesamt EUR 50.000,- von Bludesch und Thüringen enthalten. Wie bereits in den Ausführungen zum Gutachten von BM DI (FH) Mario Burtscher gehört, stehen aktuell dringende Investitionen bei den Gebäuden an. Rückblickend betrachtet ist festzustellen, dass ohne Frankenkredit die wirtschaftliche Gesamtsituation eine positive wäre.

## **Pkt. 6) Beratung und Beschlussfassung Verkauf Gewerbepark Blumenegg**

Bgm. Mag. Harald Witwer berichtet zusammenfassend, dass es neun Anfragen gegeben hat, jedoch nur ein komplettes Angebot für die Hallen 1 bis 4 abgegeben wurde. Das Gutachten brachte einen Schätzwert von EUR 1.429.962,-. Angeboten wird ein Betrag von € 1.352.000,-, der um ca. 6% (EUR 77.962,-) unter dem Gutachten liegt. Dieses Angebot liegt in der üblichen Schwankungsbreite. Wertmindernd sind noch die Dienstbarkeiten und die Kontaminierung abzuziehen. Weiters muss berücksichtigt werden, dass die Gemeinden Bludesch und Thüringen jährliche einen gemeinsamen Beitrag von EUR 50.000,- leisten.

Die Gemeindevertretung von Thüringen beschließt einstimmig den Verkauf der Hallen 1 bis 4 inkl. Grundflächen (ca. 5.896 m<sup>2</sup>) gemäß dem Kaufanbot vom 22. Juni 2015 zum Preis von EUR 1.352.000,- an Thomas Schöpf. Zur Tilgung der offenen Bankverbindlichkeiten werden die Mieteinnahmen der Pizzeria sowie die Kommunalsteuer des Gewerbeparkes (inkl. der Kommunalsteuer der verkauften Hallen 1 bis 4) verwendet.

Die Gemeindevertretung von Bludesch beschließt einstimmig den Verkauf der Hallen 1 bis 4 inkl. Grundflächen (ca. 5.896 m<sup>2</sup>) gemäß dem Kaufanbot vom 22. Juni 2015 zum Preis von EUR 1.352.000,- an Thomas Schöpf. Zur Tilgung der offenen Bankverbindlichkeiten werden die Mieteinnahmen der Pizzeria sowie die Kommunalsteuer des Gewerbeparkes (inkl. der Kommunalsteuer der verkauften Hallen 1 bis 4) verwendet.

## **Pkt. 7) Allfälliges**

GR Berno Witwer erklärt, dass er als Mieter im Gewerbepark mit dem neuen Eigentümer zuversichtlich in die Zukunft blicke. Dann müsse er für eine Besprechung der Betriebskosten hoffentlich nicht mehr ein halbes Jahr warten. Die Art des Verkaufs habe ihm jedoch nicht gefallen. Er habe im Gemeindevorstand über den Verkauf nachgefragt. Dort sei ihm erklärt worden, dass lose Gespräche geführt würden. Als er jedoch bei Thomas Schöpf nachgefragt habe, habe dieser ihm das Angebot bestätigt. Als öffentliche Hand so vorzugehen, gefalle ihm nicht.

Vizebgm. Otmar Meyer gratuliert Thomas Schöpf recht herzlich zum Kauf des Gewerbeparkes Blumenegg und er hoffe zukünftig auf ein hohes Kommunalsteueraufkommen.

Nachdem keine weitere Wortmeldung erfolgt dankt Bgm. Mag. Harald Witwer allen Anwesenden für das Erscheinen und schließt die Sitzung.

Ende der Sitzung: 22.39 Uhr

Der Schriftführer:



Mag. Alexander Thaler



Der Bürgermeister:



Mag. Harald Witwer