

51. P R O T O K O L L

aufgenommen in der Sitzung des Gemeinderates am Montag, den 11. Januar 2016 im Gemeindeamt Stumm.

Beginn: 20:05 Uhr

Ende: 22:30 Uhr

Anwesend:

- 1) Bgm. Alois Fasching
- 2) Vizebürgermeister Johann Taxacher
- 3) GR Fritz Brandner
- 4) GR Mag. Hans Peter Hollaus
- 5) GR Mag. Mike Kröll
- 6) GR Simon Kröll
- 7) GR Robert Anton Steiner
- 8) GR Josef Schwaninger für GR Johann Taxacher
- 9) GR Anton Thaurer
- 10) GV Georg Wechselberger
- 11) GR Christian Wierer

Entschuldigt: GR Mag. Max Schneide, GR Johann Taxacher, GR Josef Stiegler

Zuhörer: -

Tagesordnung

- 1) Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Besprechung Vertragsraumordnung
- 3) Anträge, Anfragen und Allfälliges

Beratung und Beschlussfassung

Zu Punkt 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit.

Der Bürgermeister eröffnet nach Feststellung der Beschlussfähigkeit die Sitzung und stellt den Antrag auf Änderung und Erweiterung der Tagesordnung. Der Antrag wird vom Gemeinderat mit 11 Ja-Stimmen (einstimmig) genehmigt. Der Punkt 2) lautet daher „Personalangelegenheiten“. Der Punkt 2) „Besprechung Vertragsraumordnung“ wird unter Punkt 3) und der Punkt 3) „Anträge, Anfragen und Allfälliges“ unter Punkt 4) gereiht.

Zu Punkt 2) Personalangelegenheiten

Der Bürgermeister verliest das Schreiben des Direktors der Volksschule Stumm, Herrn Mario Niederklapfer. Er berichtet, dass eine Lehrerin mit einer Dienstverpflichtung von 8 Stunden in den

Mutterschutz gegangen ist und eine Nachbesetzung nur im Ausmaß von 6 Stunden erfolgte. Daher soll Frau Martha Brugger die Beaufsichtigung für die Nachmittagsbetreuung am Donnerstag bereits 1 Stunde früher übernehmen und es erhöht sich daher die Dienstverpflichtung von Frau Brugger um 1 Stunde pro Woche.

Der Gemeinderat der Gemeinde Stumm beschließt zu Punkt 2) der Tagesordnung mit 11 Ja-Stimmen (einstimmig) folgendes:

Mit Wirksamkeit vom 7.1.2016 wird das Beschäftigungsausmaß von Frau Martha Brugger, geb. am 25. März 1958, von derzeit 16,5 Wochenstunden auf 17,5 Wochenstunden, das sind 43,75% der Vollbeschäftigung erhöht.

Alle anderen Dienstvertragsbestandteile bleiben unverändert.

Zu Punkt 3) Besprechung Vertragsraumordnung

Der Bürgermeister verliest den bereits vorliegenden Text für die Vertragsraumordnung.

Folgende Punkte wurden diskutiert und in den Vorschlag eingearbeitet:

- Sofern ein Bauwerber ansucht, sollte eine einmalige Fristverlängerung für die Bebauung möglich sein
- Der Begriff Fertigmeldung sollte genau definiert werden.
- Der Bauwerber muss eine Grundbuchseintragung vorlegen können.
- Die Laufzeit für die Gültigkeit der Vertragsraumordnung soll festgelegt werden (gemäß Laufzeit des ÖROK der Gemeinde Stumm
- Es soll festgelegt werden, welche Flächen zählen für die Vertragsraumordnung
- Was passiert, wenn der Kaufvertrag nicht Grundbuchsfähig ist
- Wie soll bei Grundstücken als Erbteil für Kinder vorgegangen werden
- Wie geht man in Hinblick auf Verkehrsflächen/Gehsteige vor.
- Wenn Verkehrsflächen im Privatbesitz bleiben, ist dann für die notwendige Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom, Gas, usw) eine Dienstbarkeit einzuräumen
- Bereits vor der Umwidmung ist ein Konzept für die Erschließung vorzulegen
- Die Breite der Gehsteige soll auf jeden Fall 1,50 Meter betrag

Text für den Versand an alle Gemeinderäte:

1. Auswahl der Erwerber (Käufer):

Der betroffene Grundeigentümer ist berechtigt, bis zu 1.500 m² der in Bauland umzuwidmenden Teilfläche frei zu verkaufen.

Darüber hinaus gehende Grundflächen dürfen nur an Personen, die den festgelegten Auswahlkriterien des Gemeinderates entsprechen und die die Zustimmung des Gemeinderates erhalten, verkauft werden.

2. Hauptwohnsitz:

In dem zu errichtenden Wohnhaus hat der jeweilige Erwerber persönlich bzw. dessen Nachkommen den Hauptwohnsitz bis mindestens 10 Jahre nach Fertigstellung (Datum Baufertigmeldung gem. TBO in der jeweils gültigen Fassung) des Wohnobjektes zu begründen bzw. zu nehmen.

3. Bauzeitplan:

- a) Baubeginn innerhalb von 2 Jahren nach Unterfertigung des grundbuchfähigen Kaufvertrages, der Rechtsgültigkeit der Umwidmung in Bauland und der Eintragung im Grundbuch.
- b) Fertigstellung (Datum Baufertigmeldung gem. TBO in der jeweils gültigen Fassung) innerhalb von 5 Jahren nach Unterfertigung des grundbuchfähigen Kaufvertrages, Rechtsgültigkeit der Umwidmung in Bauland und der Eintragung im Grundbuch.

Auszug aus der TBO – die Baufertigstellung nimmt hier Bezug auf den **Baubeginn!**

§ 28

Erlöschen der Baubewilligung

(1) Die Baubewilligung erlischt,

- a) wenn der Inhaber der Baubewilligung darauf schriftlich verzichtet, wobei die Verzichtserklärung im Zeitpunkt ihres Einlangens bei der Behörde unwiderruflich und wirksam wird, oder
- b) wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft oder der in der Baubewilligung festgelegten längeren Frist (Abs. 2) mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird oder wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird.

(2) Bei umfangreichen Bauvorhaben kann in der Baubewilligung für den Baubeginn eine längere, höchstens jedoch fünfjährige Frist festgelegt werden. Bezieht sich die Baubewilligung auf mehrere Bauabschnitte, so können für die einzelnen Abschnitte unterschiedliche Fristen festgelegt werden.

(3) Auf Antrag des Inhabers der Baubewilligung ist die Frist für den Baubeginn und die Frist für die Bauvollendung jeweils einmal um höchstens zwei Jahre zu erstrecken, wenn sich seit der Erteilung der Baubewilligung die baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorschriften nicht derart geändert haben, dass die Baubewilligung nicht mehr erteilt werden dürfte.

4. Kaufpreis für Baugrundflächen von mehr als insgesamt 1.500 m²:

für Wohnbau € 240,00 m² (*Grundlage Wohnbauförderungspreis der Gemeinde Stumm*), jeweils wertgesichert nach dem VPI 2010, Ausgangsbasis Index Januar 2016 (Datum Beschluss durch den GR).

Für Baugrundverkäufe bis zu einer Gesamtfläche von 1.500 m² sind die Kaufpreise *frei gestaltbar*. Darüber hinaus sind 1/3 der Gesamtwidmungsfläche an die Gemeinde zum jeweils gültigen Wohnbauförderungspreis abzutreten (= 3000 m² Widmung – davon 2000 m² frei verkaufen- 1000 m² an Gemeinde abtreten zum Preis der WBF)

5. Vorkaufsrecht:

Einräumung eines grundbücherlich sicherzustellenden Vorkaufsrechtes zugunsten der Gemeinde Stumm auf alle widmungsfähige Grundstücksflächen, *zeitlich befristet auf die Dauer von 20 Jahren* ab Vertragsunterzeichnung wie folgt:

- a) hinsichtlich der *frei veräußerbaren* Grundflächen: Grundbuchseintragung eines Vorkaufsrechts zugunsten der Gemeinde Stumm
- b) hinsichtlich der *beschränkt veräußerbaren* Grundflächen gem. Punkt 4):

Grundbuchseintragung eines limitierten Vorkaufsrechts zugunsten der Gemeinde Stumm zum jeweils aktuellen Wohnbauförderungspreis, und zwar wertgesichert nach dem VPI

2010, Ausgangsbasis Index Januar 2016, und – *sofern bebaut* – Verkehrswert laut Schätzung für Gebäude/Gebäudeteile, wobei dieses Vorkaufsrecht erst ausgelöst wird, sofern bzw. sobald der zeitlich gesehen jeweils 1. Grunderwerber (Eigentümer) weiterverkauft.

Zu den Punkten 2. (Hauptwohnsitz) und 3. (Bauzeitplan):

Verstößt der jeweilige Grundeigentümer gegen auch nur eine der vorangeführten Bedingungen, ist dieser pro Vertragsverletzung für jedes angefangene Monat verpflichtet, eine Konventionalstrafe in Höhe von € 2:000,00 wertgesichert nach dem VPI 2010, Ausgangsbasis Index Januar 2016 zu bezahlen.

6. Wegerschließung:

Die entsprechend notwendigen Grundflächen für Wegerschließung können gemäß GR-Beschluss vom 2. März 2009 unter Punkt 4) mit einer Fahrbahnbreite von 5 m, und zwar mit der Maßgabe, dass Sackgassen mit Umkehrplätzen zu vermeiden sind, *unentgeltlich* und im schlussendlich asphaltierten Zustand an das Öffentliche Gut der Gemeinde Stumm abgetreten werden (dann übernimmt die Gemeinde alle weiteren Verpflichtungen wie Erhaltung, Schneeräumung usw.).

Kosten für Vertragserrichtung und Verbücherung übernimmt die Gemeinde

(Entschädigungslose Grundabtretung für Straße grundsätzlich zulässig, sofern tatsächlich nur der für den Straßenbau erforderliche Grund abgetreten wird. (siehe RA Aumayr undGriller – Raumordnungsverträge aus rechtlicher Sicht 4-11-2011)

7. Gehsteigablöse und Errichtung:

Bereits im Widmungsverfahren wird mit dem Grundeigentümer vereinbart, dass Grund für verkehrsmäßige Erschließungen oder infrastrukturelle Einrichtungen abzutreten ist bzw. von der Gemeinde Stumm zum Preis von EUR 110,00/m² abzulösen ist (Gehsteig) (wertgesichert nach dem VPI 2010, Ausgangsbasis Index Januar 2016).

(siehe Greiter Pegger Kofler & Partner Rechtsanwälte)

8. Auswahlkriterien zu Punkt 1) und 4):

Um die Bauplätze können sich grundsätzlich alle Bürgerinnen und Bürger, in der Folge kurz als Bauplatzwerber bezeichnet, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und die eine EU-Staatsbürgerschaft besitzen, bewerben. Als Stummer werden alle Bauplatzwerber gewertet, die zum Zeitpunkt der Bewerbung ihren Hauptwohnsitz seit mindestens 10 Jahren in der Gemeinde Stumm haben oder mindestens 10 Jahre in der Gemeinde Stumm gemeldet waren.

Bei der Auswahl unter den Bauplatzwerbern kommt der Bauwerber mit der höchsten Punktezahl zum Zug, wobei der Vergabeentscheidung folgendes Punktesystem zugrunde gelegt wird:

- Stummer wie oben definiert 9 Punkte
- Für jedes minderjährige im gemeinsamen Haushalt lebende Kind 2,2 Punkte
- Bauwerber, deren Einkommen die Grenze gemäß Wohnbauförderungsgesetzes 1990 idgF nicht übersteigt 3 Punkte

- Bauplatzwerber und deren Ehegatten bzw. eingetragene Partner, die kein eigenes bebaubares Grundstück, Eigenheim oder sonstiges Wohnungseigentum besitzen
4 Punkte

Bei gleicher Punkteanzahl entscheidet das Los. Die Verlosung erfolgt unter notarieller Aufsicht im Beisein der Bauplatzwerber mit der gleichen Punktzahl

9. Kosten:

Die Vertrags- und Verbücherungskosten sowie die hierfür erforderlichen Rechtsberatungsaufwendungen sind vom Grundeigentümer zu tragen.

10. Gültigkeitsdauer und Umfang:

Die vom Gemeinderat der Gemeinde Stumm ausgearbeiteten Vertragsinhalte beziehen sich auf das ÖROK der Gemeinde Stumm (in Rechtskraft seit 14. Juli 2015) Die Bedingungen für die Vertragsraumordnung bleiben bis zur Fortschreibung bzw. Erstellung eines neuen ÖROK der Gemeinde Stumm in Kraft.

Der Gemeinderat der Gemeinde Stumm beschließt zu Punkt 3) mit 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Stimmenthaltung folgendes:

Der Bürgermeister wird beauftragt, auf Basis des vom Gemeinderat ausgearbeiteten Entwurfes vom Notariat Reiter einen Vertrag für die Vertragsraumordnung ausarbeiten lassen.

Der bei der Sitzung ergänzte Vorschlag wird per Email an alle Gemeinderäte zur Kenntnis und Stellungnahme bis spätestens Freitag, 15.1.2016 verschickt.

An der Besprechung mit dem Notar können alle interessierten Gemeinderäte teilnehmen.

Zu Punkt 4) Anträge, Anfragen und Allfälliges

Es wurden keine weiteren Themen besprochen

g.g.g.