

NIEDERSCHRIFT

zur 24. Öffentlichen Gemeinderatssitzung

Datum: Donnerstag, 19.07.2018

Beginn: **19.00 Uhr** Ende: **19.20 Uhr**

Ort: Sitzungssaal des Marktgemeindefamtes Fieberbrunn

Anwesend: Bgm. Dr. Walter Astner, Bgm.-stv. Wolfgang Schwaiger, GV. Marianne Werlberger, GV. Michael Eppensteiner, GV. Thomas Wörgetter, GR. Ers. Josef Trixl statt Maximilian Foidl, GR. Markus Geisl, GR Ers. Michael Gollner statt GR. Verena Gollner, GR. Michael Wörgetter, GR. Erich Schwaiger, GR. Stephanie Pletzenauer, GR. Ers. Josef Foidl statt GR. Robert Putzer, GR. Claudia Siorpaes, GR. Christine Pletzenauer, GR. Erich Ebbrecht, GR Ers. Martin Dersch statt GR. Stefan Valenta

Abwesend: GR. Joachim Obermoser, entschuldigt

Schriftführer: Kaspar Danzl

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung von 2 Kaufverträgen:

- a) Verkauf der Liegenschaften EZ 1519 und 1760, KG Fieberbrunn
- b) Ankauf der Liegenschaft EZ 541, KG Fieberbrunn

2. Anträge, Anfragen und Allfälliges

3. Personalangelegenheiten

Zu Punkt 1. Genehmigung von 2 Kaufverträgen:

a) Verkauf der Liegenschaften EZ 1519 und 1760, KG Fieberbrunn

Walter Astner berichtet zu Beginn der Sitzung, dass der Gemeinderat im Vorfeld ausreichend über die verschiedenen Gespräche informiert wurde und nun nach längeren Vorverhandlungen zwischen Investor und Gemeindevorstand und der heutigen Vorstellung des Investors vor dem gesamten Gemeinderat der Verkauf der Liegenschaft beschlossen werden kann. Die Mladenov GmbH ist in verschiedenen Wirtschaftszweigen tätig, Herr Mladenov hat ausreichend Erfahrung und Referenzen durch seine Tätigkeiten im Winter- und im Sommertourismus und hat seine Person und seine Firmen dem Gemeinderat bereits vorgestellt.

Die Vertragsbestimmungen des dem Gemeinderat übermittelten Kaufvertrages können wie folgt zusammengefasst werden:

Verkaufsgegenstand:

EZ 1519 und EZ 1760 im Ausmaß von 34.249 m² und 3.820 m², erworben am 31.07.2009

Widmung:

Sonderfläche Großbeherbergungsbetrieb mit max. 350 Gästebetten und 160 Räume zur Beherbergung von Gästen (Schlafzimmer). Personalunterkünfte zählen nicht dazu.

Kaufpreis:

3,7 Mio. €, Hinterlegung in Form einer Bankgarantie eines inländischen Bankinstituts binnen 3 Wochen nach Vertragsabschluss; wenn die Behördenansuchen nicht bis 31.05.2020 beantragt sind, ist die Bankgarantie um ein Jahr zu verlängern.

Zahlung des Kaufpreises binnen 7 Tagen nach grundbücherlicher Durchführung des Kaufvertrages auf das Treuhandkonto des Vertragsverfassers.

- Kaufvertragskosten, GrESt und Grundbucheintragungskosten sind von der Käuferin zu tragen
- ImmoEst und Berechnung der ImmoEst bezahlt die Verkäuferin
- Übergabe erfolgt am Tag der Hinterlegung der Bankgarantie
- Bankgarantie wird nach Bezahlung des Kaufpreises zurückgestellt
- Verkäuferin leistet Gewähr für Lastenfreiheit

Käuferin verpflichtet sich, ein Hotel der gehobenen Kategorie mindestens 4Sterne Superior mit mindestens 300 Betten und Investitionskosten von ca. 180.000 € je Raum zur Beherbergung von Gästen zu errichten.

Verpflichtung der Käuferin zur Vorlage einer Entwurfsplanung bis 20.12.2018; Verpflichtung des Gemeinderates zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Einholung einer Stellungnahme der Naturschutzbehörde binnen 3 Monaten nach Abgabe der Entwurfsplanung.

Mit den erforderlichen Bauarbeiten ist binnen 12 Monaten nach Baubescheid zu beginnen.

Die Käuferin verpflichtet sich, mit einem international renommierten Hotelbetreiber einen über mindestens 20 Jahre dauernden Pacht- bzw. Managementvertrag bis 31.05.2020 abzuschließen.

Die Käuferin verpflichtet sich, eine Finanzierungsbestätigung für die Errichtung des Hotelprojektes über 30 Mio. € bis 31.05.2020 vorzulegen (Finanzierungsbestätigung eines Bankinstitutes eines Mitgliedsstaates der EU, Überprüfung dieser Bestätigung durch einen befugten Wirtschaftsprüfer).

Die Käuferin verpflichtet sich, bis 31.05.2020 um sämtliche Genehmigungen für die Errichtung und den Betrieb der Hotelanlage bei den zuständigen Behörden anzusuchen.

Die Verpflichtungen der Gemeinde zur vollständigen Erschließung des Hotelgrundstücks, zur Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes, eines neuen Loipengebäudes und zur Übernahme der Ausgleichsmaßnahmen, die von der Naturschutzbehörde außerhalb des Hotelgrundstücks vorgeschrieben werden, sind im Kaufvertrag weiterhin enthalten, so wie dies der Gemeinderat schon im Jahr 2010 beschlossen hat.

Die Gemeinde verpflichtet sich, die Käuferin bei einer allenfalls notwendigen Änderung des Flächenwidmungsplanes (bis 450 Betten) und bei der Genehmigung des Bebauungsplans zu unterstützen. Die Gemeinde errichtet auch die dem Stand der Technik entsprechende Zufahrtsstraße einschließlich allfällig notwendiger Grundstücksablösen.

Wiederkaufsrecht:

Die Gemeinde hat ein Wiederkaufsrecht bis 31.12.2024, wenn die Käuferin binnen 12 Monaten nach Erteilung des Baubescheides keinerlei bauliche Maßnahmen tätigt oder die Gesamtfinanzierung für das Hotelprojekt nicht nachgewiesen ist.

Der Wiederkaufspreis beträgt je nach Verschulden der Käuferin 3,2, 3,7 oder 4 Mio. €.

Vertragsrücktritt:

Wenn Bankgarantie trotz Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen nicht vorgelegt wird.

Auflösende Bedingungen:

Keine vollständige Bezahlung der GrEst und Grundbucheintragungsgebühr

Keine Vorlage einer Entwurfsplanung bis 20.12.2018

Kein Pacht- oder Managementvertragsabschluss bis 31.05.2020

Keine Finanzierungsbestätigung bis 31.05.2020

Keine Einbringung der Behördenansuchen bis 31.05.2020

Stephanie Pletzenauer: Der Gemeinderat soll sich demnächst überlegen, ob die Zufahrtsstraße wie in der Brunnau als Gemeindestraße übernommen werden könnte.

Wolfgang Schwaiger fasst zusammen, dass es sich bei Herrn Mladenov um einen hoch interessanten Investor handelt, der das Investment in der Familie behalten möchte und der große Vorteile gegenüber den meisten der anderen potentiellen Investoren aufzuweisen hat.

Da keine weiteren Fragen mehr offen sind, bringt Walter Astner den vorliegenden Kaufvertrag zur Abstimmung und freut sich auf eine gemeinsame Weiterentwicklung des Hotelprojektes mit dem Investor.

Einstimmiger Beschluss:

Genehmigung des vorliegenden Kaufvertrages

b) Ankauf der Liegenschaft EZ 541, KG Fieberbrunn

Walter Astner berichtet, dass die Rahmenbedingungen des Kaufvertrages vom Gemeindevorstand beschlossen wurden und dem Gemeinderat sowohl diese Rahmenbedingungen als auch der Kaufvertrag zur Durchsicht zugesandt wurde.

Die wichtigsten Bestimmungen des Kaufvertrages können wie folgt zusammengefasst werden:

Anne Florence Jaeck ist grundbücherliche Alleineigentümerin der EZ 541, Grundbuch 82102 Fieberbrunn, zu deren Bestand das Grundstück 107/5 mit darauf stehendem Gastronomiebetrieb „Knappenstube“ im Ausmaß von 1.387 m² gehört.

Ankauf der Liegenschaft erfolgt geldlastenfrei.

Dienstbarkeit C-LNr 13 a wird mitübernommen.

Dienstbarkeiten C-LNr. 1 a können gelöscht werden, weil die Marktgemeinde Fieberbrunn die Eigentümerin der berechtigten Grundstücke ist.

Der Kaufpreis beträgt 825.000 € inkl. Inventar lt. Inventarliste.

Kaufpreis Liegenschaft 795.000 € (ohne Ust) zuzüglich Inventar netto 25.000 € zuzügl. 5.000 € Ust.

Der Kaufpreis ist wie folgt zur Zahlung fällig:

€ 75.000,-- binnen 14 Tagen nach Kaufvertragsabschluss abzüglich der offenen Verbindlichkeiten gegenüber der Marktgemeinde Fieberbrunn zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

€ 550.000,-- zum 15.01.2019

€ 200.000,-- zum 31.03.2019 (Martin Dersch: Gegenverrechnung von offenen Forderungen zum 31.3.2019 ist sicherzustellen).

Mit 31.3.2019 gehen Besitz, Genuss, Wag und Gefahr auf die Käuferin über.

Das Eigentumsrecht geht mit Eintragung im Grundbuch auf die Marktgemeinde über (Josef Foidl: Fortbestand der Gebäudeversicherung ist darauf abzustimmen).

Die Auszahlung an die Verkäuferin erfolgt über eine treuhändige Abwicklung wie folgt:

Die Verkäuferin verpflichtet sich, bis zum 31.03.2019 mit allen Mitbewohnern und Gästen auszuziehen, den Kaufgegenstand zu räumen und geräumt zu übergeben. Der Verkäuferin wird nach der Räumung des Kaufgegenstandes bis zum 30.06.2019 das Recht eingeräumt, im Gebäude befindliches Inventar aus dem Kaufgegenstand zu entfernen; dieses Inventar verbleibt dann in ihrem Eigentum.

Der Kaufvertrag wird vorbehaltlich aller erforderlichen Genehmigungen abgeschlossen.

Alle Kosten, Gebühren und Abgaben, die im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Vertrages und mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages stehen, gehen zu Lasten der Käuferin.

Die Verkäuferin hat die Kosten der Herstellung der Geldlastenfreiheit, die Kosten der Berechnung der Immobilienertragssteuer, die Immobilienertragssteuer sowie eine rechtsfreundliche Beratung und Vertretung selbst zu bezahlen.

Michael Wörgetter ergänzt vor der Abstimmung des Kaufvertrages, dass es Absicht des Gemeinderates ist, auf diesem und auf den benachbarten Grundstücken in einigen Jahren eine Feuerwehr-Zentrale zu errichten.

Einstimmiger Beschluss:

Genehmigung des vorliegenden Kaufvertrages

Zu Punkt 2. Anträge, Anfragen und Allfälliges

Wolfgang Schwaiger: da der geplante Gemeinderatsausflugstermin am 19./20.10. wegen der 60-Jahrfeier der Bergbahn nicht möglich ist, einigt sich der Gemeinderat nach einer Diskussion auf den Termin 9./10.11.

Geschlossen und gefertigt