

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Munderfing am Dienstag, den 14.09.2021 in der Mittelschule Munderfing (Gymnastiksaal)

Beginn: 19:30

Ende: 21:45

Anwesend sind:

Bürgermeister

Voggenberger Martin ÖVP

Vizebürgermeister

Kobler Josef ÖVP

Gemeindevorstandsmitglieder

Bruckenbergger Johanna ÖVP

Graf Johann, Ing. FPÖ

Nobis Friedrich MBI

Schwab Karl SPÖ

Gemeinderatsmitglieder

Bramsteidl Friedrich ÖVP

Feldbacher Gottfried MBI

Fuchs Sabine MBI

Grassegger Christian MBI

Krammer Johann ÖVP

Loidl Josef SPÖ

Plainer Daniela, Mag. MBI

Probst Barbara ÖVP

Spitzer Birgit ÖVP

Wiener Johannes, Dr.Jur. ÖVP

Wimmer Franz ÖVP

Gemeinderats-Ersatzmitglieder

Anglberger Hans Jürgen	SPÖ	Vertretung für Frau Jutta Breckner
Kriechhammer Josef	ÖVP	Vertretung für Herrn Johannes Probst
Lenzing Debora, Mag.	MBI	Vertretung für Frau Katharina Fröhlich
Maderegger Josef	ÖVP	Vertretung für Herrn Mag. Franz Werni
Stadlinger Elfriede	ÖVP	Vertretung für Herrn Thomas Feldbacher
Winter Johann	SPÖ	Vertretung für Herrn Gerhard Schmidhuber

Entschuldigt fehlen:

Gemeindevorstandsmitglieder

Fröhlich Katharina MBI Vertreten durch Lenzing Debora

Gemeinderatsmitglieder

Breckner Jutta SPÖ Vertreten durch Anglberger Hans Jürgen

Feldbacher Thomas ÖVP Vertreten durch Stadlinger Elfriede

Probst Johannes ÖVP Vertreten durch Kriechhammer Josef

Schauer Eva-Maria ÖVP Vertreten durch Stangl Norbert

Schmidhuber Gerhard SPÖ Vertreten durch Winter Johann

Gemeinderats-Ersatzmitglieder

Stangl Norbert

ÖVP Vertretung für Frau Eva-Maria Schauer

Werni Franz, Mag.

ÖVP Vertretung für Herrn Norbert Stangl

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass im Sinne der Bestimmungen der O.ö. Gemeindeordnung 1990

- a.) die Sitzung von ihm einberufen wurde,
- b.) der Termin der heutigen Sitzung im Sitzungsplan (gemäß § 45 Abs.1 OÖ Gemeindeordnung 1990) enthalten ist und die Verständigung hierzu an alle Gemeinderatsmitglieder bzw. Ersatzmitglieder zeitgerecht schriftlich am 01.09.2021 unter Bekanntgabe der nachstehenden Tagesordnungspunkte erfolgt ist und am gleichen Tag durch öffentlichen Anschlag an der Gemeindeamtstafel bekannt gemacht wurde,
- c.) die Beschlussfähigkeit gegeben ist,
- d.) die Verhandlungsschrift über die letzte Sitzung vom 21.06.2021 bis zur heutigen Sitzung während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur Einsicht aufgelegt ist, während der Sitzung zur Einsicht noch aufliegt und gegen diese Verhandlungsschrift bis zum Sitzungsschluss Einwendungen eingebracht werden können.

Der Vorsitzende gibt noch folgende Mitteilung:

Er bestimmt Rebekka Krieger zur Schriftführerin dieser Sitzung.

Tagesordnung:

- 1 . Bürgerfragestunde
- 2 . Prüfungsbericht des Prüfungsausschusses
Vorlage: AV/632/2021
- 3 . Eröffnungsbilanz - Prüfungsbericht der Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn
Vorlage: AV/612/2021
- 4 . Rechnungsabschluss 2020; Prüfungsbericht der Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn
Vorlage: AV/613/2021
- 5 . Nachtragsvoranschlagsprüfung 2021; Prüfungsbericht der Bezirkshauptmannschaft Braunau
Vorlage: AV/631/2021
- 6 . Unimog – Ersatzbeschaffung; Finanzierungsplan
Vorlage: AV/614/2021
- 7 . Änderung des Dienstpostenplanes Nr. 1/2021
Vorlage: AV/616/2021

- 8 . Schulbauprojekt Munderfing; Auftrag für Generalübernehmer
Vorlage: AV/626/2021
- 9 . Auszahlung Jagdpacht; Abwicklung über die Gemeinde
Vorlage: AV/619/2021
- 10 . Befestigung der Begleitstraßen entlang der Umfahrung
Vorlage: AV/633/2021
- 11 . Übernahme und Auflassung von öffentlichem Gut im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Munderfing; Einleitung des Verfahrens
Vorlage: AV/636/2021
- 12 . Bauparzellen im Föhrenweg; Abschluss von Baulandvereinbarungen
Vorlage: AV/617/2021
- 13 . Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.32 "Weiß" und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 2.17 - Einleitungsverfahren
Vorlage: AV/638/2021
- 14 . Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.26 "Spar" und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 2.14
Vorlage: AV/556/2021
- 15 . Erstellung eines Bebauungsplanes Nr. 6 „Spar“
Vorlage: AV/557/2021
- 16 . Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.20 "Neuhöllersberg" und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 2.10
Vorlage: AV/594/2021
- 17 . Erstellung eines Bebauungsplanes Nr. 5 "Neuhöllersberg"
Vorlage: AV/595/2021
- 18 . Wohnbauprojekt Neuhöllersberg; Abschluss einer Bauland- und Infrastrukturvereinbarung
Vorlage: AV/606/2021
- 19 . Allfälliges

1. Bürgerfragestunde

Da seitens der Anwesenden keine Fragen gestellt werden, wird mit der offiziellen Sitzung begonnen.

2. Prüfungsbericht des Prüfungsausschusses

Vorlage: AV/632/2021

Obmann Gottfried Feldbacher berichtet, dass die ausgegliederten Budgets FF Munderfing, Bücherei, Volks- und Mittelschule geprüft wurden und es keine Beanstandungen gab.

Beschlussvorschlag:

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat den Prüfungsbericht des Prüfungsausschusses zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Nach einer kurzen Debatte lässt der Vorsitzende über seinen Antrag offen mittels Handzeichen abstimmen und stellt einen einstimmigen Beschluss fest.

Der Prüfungsbericht des Prüfungsausschusses wird zur Kenntnis genommen.

3. Eröffnungsbilanz - Prüfungsbericht der Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn

Vorlage: AV/612/2021

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erstattet nachstehenden Bericht:

Die Eröffnungsbilanz der Gemeinde Munderfing wurde von der Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn einer Prüfung unterzogen und von dieser zur Kenntnis genommen.

Der Prüfungsbericht wird vollinhaltlich via SessionNet zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat den Prüfungsbericht der Bezirkshauptmannschaft wie vorliegend zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Nach einer kurzen Debatte lässt der Vorsitzende über seinen Antrag offen mittels Handzeichen abstimmen und stellt einen einstimmigen Beschluss fest.

Der Prüfungsbericht der Bezirkshauptmannschaft wird wie vorliegend zur Kenntnis genommen.

4. Rechnungsabschluss 2020; Prüfungsbericht der Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn
Vorlage: AV/613/2021

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erstattet nachstehenden Bericht:

Der Rechnungsabschluss 2020 wurde von der Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn einer Prüfung unterzogen. Der Prüfbericht wird via SessionNet vollinhaltlich zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat den Prüfungsbericht wie vorliegend zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Nach einer kurzen Debatte lässt der Vorsitzende über seinen Antrag offen mittels Handzeichen abstimmen und stellt einen einstimmigen Beschluss fest.
Der Prüfungsbericht der Bezirkshauptmannschaft wird wie vorliegend zur Kenntnis genommen.

5. Nachtragsvoranschlagsprüfung 2021; Prüfungsbericht der Bezirkshauptmannschaft Braunau
Vorlage: AV/631/2021

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erstattet nachstehenden Bericht:

Der Nachtragsvoranschlag 2021 wurde von der Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn einer Prüfung unterzogen. Der Prüfbericht wird via SessionNet vollinhaltlich zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat den Prüfbericht wie vorliegend zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Nach einer kurzen Debatte lässt der Vorsitzende über seinen Antrag offen mittels Handzeichen abstimmen und stellt einen einstimmigen Beschluss fest.
Der Prüfungsbericht der Bezirkshauptmannschaft wird wie vorliegend zur Kenntnis genommen.

6. Unimog – Ersatzbeschaffung; Finanzierungsplan Vorlage: AV/614/2021

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erstattet nachstehenden Bericht:

Für den Austausch des Unimog liegt nun vom Land OÖ folgender Finanzierungsplan vor:

Bezeichnung der Finanzierungsmittel	2021	2022	Gesamt in Euro
Haushaltsrücklagen - inneres Darlehen	183.100		183.100
BZ - Projektfonds		45.800	45.800
Summe in Euro	183.100	45.800	228.900

Der Vorsitzende informiert, dass der Finanzierungsplan im Gemeinderat beschlossen werden muss.

Beschlussvorschlag:

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat den Finanzierungsplan für den Ankauf eines Unimog wie vorliegend zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

Nach einer kurzen Debatte lässt der Vorsitzende über seinen Antrag offen mittels Handzeichen abstimmen und stellt einen einstimmigen Beschluss fest.
Der Finanzierungsplan für den Ankauf eines Unimog wird wie vorliegend beschlossen.

7. Änderung des Dienstpostenplanes Nr. 1/2021 Vorlage: AV/616/2021

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erstattet nachstehenden Bericht:

a) Bauamt

Jürgen Klinger hat auf Grund der Pensionierung von Josef Huber die Agenden des Bauamtes der Gemeinde Munderfing übernommen. Nach einem Jahr sehr erfolgreicher und guter Einarbeitungszeit wäre eine Beförderung von GD 17 in GD 16 möglich.

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat der Aufwertung des Dienstpostens die Zustimmung zu erteilen.

b) Bürgerservice

Der Dienstposten GD 21.7 (derzeit besetzt von Cornelia Aichhorn) wurde vom Land Oö nur befristet bis zur Pensionierung von Frau Schicktanz Adelheid genehmigt (um dann die Befristung einer Evaluierung zu unterziehen). Frau Schicktanz wird mit April 2022 ihren Ruhestand antreten.

Die Gemeinde Munderfing hat den Bürgerservice für den allgemeinen Parteienverkehr für 40 Stunden pro Woche geöffnet. Um dies personell abdecken zu können, ist es notwendig,

mindestens zwei Vollzeitbeschäftigte zu haben. Mit den Teilzeitkräften (Mütter mit kleinen Kindern) können die „Randöffnungszeiten“ am Nachmittag oder zwischen 7 und 8 Uhr nicht abgedeckt werden, da sich dies mit einer Familie schwerer vereinbaren lassen.

Der Vorsitzende ersucht daher den Gemeinderat dem Entfall der Befristung beim Dienstposten GD 21.7 die Zustimmung zu erteilen.

Der Beamten-Dienstposten von Frau Schicktanz Adelheid soll in ein VB-Dienstverhältnis umgewandelt werden und das Beschäftigungsausmaß von 0,5 auf 0,3 PE reduziert werden. Der Dienstposten soll von Frau Bogner - welche derzeit in Karenz ist - mit 12 Stunden ab 2022 besetzt werden um die Aufgaben von Frau Schicktanz zu übernehmen. Bis zur Rückkehr aus der Karenz bleibt dieser Dienstposten unbesetzt und die Aufgaben werden von den anderen abgedeckt.

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat der Umwandlung des Beamten-Dienstposten GD 18.5 in ein VB-Dienstverhältnis und der Reduzierung des Beschäftigungsausmaß von 0,5 auf 0,3 PE die Zustimmung zu erteilen.

Für eine bessere Übersicht der Änderungen wird der bestehende Dienstpostenplan im Bereich der allgemeinen Verwaltung zur Kenntnis gebracht und die oben beschriebenen Änderungen in gelb markiert:

Allgemeine Verwaltung - genehmigungspflichtig

PE	DP Bew.neu	DP Bew.alt	B/VB	
1	GD 10.1	B II-VII	VB	Krieger Rebekka
1	GD 15.1	C I-V	B	Pollach Martina
1	GD 16.3	C I-IV	VB	Klinger Jürgen
0,5	GD 18.5	VB I/d	VB	Hattinger Dagmar
0,3	GD 18.5	VB I/d	VB	Klösler Sandra (<i>derzeit Karenz</i>)
0,3	GD 18.5	D I-IV	VB	Ab 2023 Rebecca Bogner (<i>derzeit Karenz</i>) bis dahin unbesetzt
1	GD 19.5	VB I/d	VB	Kobler Barbara
1	GD 21.7	VB I/d	VB	Aichhorn Cornelia (Änderung auf unbesetzt)

Die Voraussetzungen für die oben angeführten Änderungen wurden alle vorab mit der Aufsichtsbehörde abgestimmt und können von dieser vertreten werden (Schreiben der IKD wird via SessionNet vollinhaltlich zur Verfügung gestellt). Für eine Aufsichtsbehördliche Genehmigung ist ein Gemeinderatsbeschluss über die oben angeführten Änderungen notwendig.

Beschlussvorschlag:

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat den oben angeführten Änderungen des Dienstpostenplanes die Zustimmung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Nach einer kurzen Debatte lässt der Vorsitzende über seinen Antrag offen mittels Handzeichen abstimmen und stellt einen einstimmigen Beschluss fest.

Die oben angeführten Änderungen Nr. 1/2021 des Dienstpostenplanes werden wie vorliegend beschlossen.

8. Schulbauprojekt Munderfing; Auftrag für Generalübernehmer
Vorlage: AV/626/2021

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erstattet nachstehenden Bericht:

In der Gemeinderatssitzung am 15. März 2021 wurde beschlossen, das Architekturbüro Scheutz mit der Findung eines Generalübernehmers für das Schulbauprojekt zu beauftragen.

Gemäß Bundesvergabegesetz wurde die Ausschreibung durchgeführt, welche folgendes Ergebnis brachte:

Bieter	Aufschlag	Reihung	Punkte
Real Treuhand	5,48 %	1.	10000
Neue Heimat	5,49 %	2.	9785
Lawog	5,95 %	3.	9368

Der Vergabevorschlag wird vollinhaltlich via SessionNet zur Verfügung gestellt.

Vom Architekturbüro Scheutz wird daher der Gemeinde Munderfing empfohlen, den Auftrag für den Generalübernehmer an die bestbietende Real Treuhand zu vergeben.

Der Vorsitzende bringt den Anwesenden den Generalübernehmervertrag vollinhaltlich zur Kenntnis:

Teil C – Leistungsvertrag
Generalübernehmervertrag Vorabzug

Neubau Volksschule am Standort der Mittelschule und Sanierung der Mittelschule in Munderfing OÖ

in Niedrigstenergiebauweise

Abgeschlossen zwischen

1. **Gemeinde Munderfing**, Dorfplatz 1, 5222 Munderfing
im Folgenden als „Auftraggeber“ bezeichnet, einerseits

und

2. **die Real-Treuhand Bau-und Facilitymanagement GmbH, Europaplatz 1a, 4020 Linz**,
im Folgenden als „Auftragnehmer“ bezeichnet, andererseits

wie folgt:

1. Präambel

Der Auftraggeber beabsichtigt den Neubau einer Volksschule am Standort der Mittelschule und die Sanierung der Mittelschule in Munderfing OÖ. (das „Bauvorhaben“).

Mit der Durchführung des Bauvorhabens möchte der Auftraggeber einen Generalübernehmer beauftragen, der das gesamte Bauvorhaben abwickelt und den Leistungserfolg, auf eigene Rechnung und Gefahr herstellt.

Der Auftraggeber hat zu diesem Zweck ein Vergabeverfahren zur Vergabe eines Generalübernehmerauftrages gemäß den Bestimmungen des BVergG 2018, und zwar in Form eines Verhandlungsver-

fahrens mit vorheriger Bekanntmachung durchgeführt. Aus diesem Verfahren ist der Auftragnehmer als Bestbieter hervorgegangen.

Die Vertragsgrundlagen sind (in der Reihenfolge ihrer Bedeutung und Geltung):

- diese Vertragsurkunde samt ihren Anlagen,
- das protokollierte Ergebnis der Verhandlungen im Rahmen des Vergabeverfahrens am 04.08.2021.
- das Angebot des Auftragnehmers vom 07.06.2021,
- die Angebotsunterlage im Vergabeverfahren,
- die Bewerberinformation im Vergabeverfahren.

Steht eine nachgeordnete Vertragsgrundlage ganz oder teilweise im Widerspruch zu einer vorangehenden Vertragsgrundlage, so ist mangels schriftlicher, von beiden Seiten unterfertigter, abweichender Vereinbarung der Inhalt der vorangehenden Vertragsgrundlage anzuwenden.

Soweit im Einzelfall nicht etwas anderes angeführt wird, sind in diesem Vertragstext die Begriffe „Bauwerkskosten“, „Baukosten“, „Errichtungskosten“ und „Gesamtkosten“ im Sinne des Formulars „Zusammenstellung der Kosten bei der Durchführung von Hochbauvorhaben von oberösterreichischen Gemeinden, Gemeindeverbänden und freien Wohlfahrtsträgern, Auflage 2018“ und den dort genannten Kostengruppen zu verstehen. Der Begriff „Gesamtinvestitionskosten“ ist im Sinne der Definition in Punkt 12.2. zu verstehen.

Soweit gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages der Auftragnehmer die Zustimmung des Auftraggebers einzuholen hat, ist diese nur wirksam, wenn diese schriftlich abgegeben wurde. (E-Mail genügt)

2. Auftragsgegenstand

- 2.1. Gegenstand des Auftrages ist die eigenverantwortliche technische und kommerzielle Abwicklung des in Anlage ./1 näher bezeichneten Bauvorhabens und die Übergabe des Neubaus einer Volksschule am Standort der Mittelschule und die Sanierung der Mittelschule in Munderfing OÖ (das „Bauvorhaben“) an den Auftraggeber. Der Auftragnehmer schuldet die gesamte technische und kommerzielle Abwicklung des Bauvorhabens und die Herstellung des Leistungserfolges des Bauvorhabens, wobei die Bauausführung nicht durch den Auftragnehmer selbst, sondern durch von ihm beauftragte Dritte erfolgt.
- 2.2. Der Auftrag umfasst insbesondere die in Anlage ./2 genannten Leistungen („Eigenleistungen“). Sofern der Auftraggeber die angebotene „Zwischenfinanzierung“ in Anspruch nimmt und/oder die Option „Leistungen der Sonderfachleute“ zieht, umfasst der Auftrag auch die Zwischenfinanzierung des in Anlage ./1 näher bezeichneten Bauvorhabens und/oder die Erbringung der in Punkt 3.1 angeführten Leistungen der Sonderfachleute als Eigenleistungen. Die Leistungen sind im eigenen Namen des Auftragnehmers, jedoch auf Rechnung des Auftraggebers zu erbringen (Generalübernehmer).
- 2.3. Der Auftraggeber verfügt über die für die Bauführung notwendigen Grundnutzungsrechte an der Liegenschaft, auf der das Bauvorhaben stattfinden soll. Die Verschaffung von Nutzungsrechten an Liegenschaften ist daher nicht Gegenstand dieses Auftrages.

3. Leistungen des Auftragnehmers

- 3.1. Der Auftragnehmer erbringt die gesamte planliche, technische und kommerzielle Abwicklung des Bauvorhabens sowie deren Finanzierung, insbesondere die in Anlage ./2 genannten Leistungen („Eigenleistungen“). Der Generalübernehmer hat vor Planungsbeginn eine Internetplattform zur digitalen Projektabwicklung (ähnlich Datenpool) einzurichten. Eventuell deswegen anfallende Kosten sind im Generalübernehmerhonorar einzurechnen.

Die Eigenleistungen des Auftragnehmers werden pauschal mit dem Generalübernehmer-aufschlag (Punkt 12.3.) abgegolten, unabhängig davon, ob der Auftragnehmer diese selbst erbringt oder für diese Leistungen Dritte (Subunternehmer gemäß Punkt 15) heranzieht. Leistungen, welche zur kommerziellen und technischen Abwicklung des Bauvorhabens, insbesondere der oben sowie in Anlage ./2 enthaltenen Leistungsbilder erforderlich sind, jedoch nicht gesondert angeführt werden, sind im Leistungsumfang der Eigenleistungen enthalten und werden über den Generalübernehmeraufschlag gemäß Punkt 12.3. hinaus nicht gesondert vergütet.

Die Beauftragung der Sonderfachleute gehört zum Leistungsumfang des Generalübernehmers, soweit Sonderfachleute nicht direkt vom Auftraggeber oder dem vom Auftraggeber beauftragten Planer beauftragt werden. Die Leistungen der vom Generalübernehmer beauftragten Sonderfachleute sind nicht als Eigenleistung zu kalkulieren, und sind die dafür anfallenden Kosten Teil der Gesamtinvestitionskosten gemäß Punkt 12.2.

Zieht der Auftraggeber die Option „Leistungen der Sonderfachleute“ umfasst der Leistungsumfang des Auftragnehmers die Leistungen der Sonderfachleute für Statik, Haustechnik, Elektrotechnik, Bauphysik und Akustik in allen Planungs- und Umsetzungsphasen des Projekts, einschließlich jener Phasen, in denen der Sieger des Architekturwettbewerbes die von ihm auszuführenden Leistungen gemäß Anlage./2 erbringt. Diese Leistungen sind Eigenleistungen des Auftragnehmers und mit dem zusätzlichen Generalübernehmeraufschlag gemäß Punkt 12.3 abgegolten.

Die Leistungen der Sonderfachleute gehören nicht zu den Eigenleistungen des Auftragnehmers; die dafür anfallenden Honorare werden nicht durch den Generalübernehmeraufschlag abgegolten, sondern sind Teil der Gesamtinvestitionskosten gemäß Punkt 12.2.

- 3.2. Der Auftragnehmer beauftragt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die für die Bauausführung und die sonst für die Herstellung des Leistungserfolges heranzuziehenden Unternehmen (zusammen „bauausführende Unternehmen“). Für die Auftragsvergabe gilt Punkt 5.
- 3.3. Dem Auftraggeber gegenüber haftet der Auftragnehmer für die Herstellung des gesamten Leistungserfolges, einschließlich der Leistungen der von ihm beauftragten Dritten. Der Auftraggeber tritt in kein direktes Vertragsverhältnis mit den bauausführenden Unternehmen.
- 3.4. Nimmt der Auftraggeber die „Finanzierung“ in Anspruch, finanziert der Auftragnehmer die Gesamtinvestitionskosten (Punkt 12.2.) in der Form vor, dass er diese Kosten zunächst selbst trägt und erst zu den in Punkt 13. genannten Fälligkeitszeitpunkten an den Auftraggeber weiterverrechnet. Die dafür anfallenden Finanzierungskosten sind Teil des Entgelts gemäß Punkt 12.4.
- 3.5. Der Leistungsumfang des Auftragnehmers umfasst auch die Beschaffung der Einrichtung (Mobilien).
- 3.6 Die Beauftragung eines Generalunternehmers für die Bauausführung seitens des Auftragnehmers wird vom Auftraggeber nicht gestattet und gilt als Vertragsbruch.**

4. Grundlagen der Planung und Errichtung

- 4.1. Der Auftragnehmer hat das Bauvorhaben gemäß den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, den behördlichen Bewilligungen, Auflagen und Vorgaben, den in Anlage ./1 genannten Eckdaten und Planungsgrundlagen, dem Ergebnis des Kosten-dämpfungsverfahrens sowie den weiteren Vorgaben und Vorstellungen des Auftraggebers herzustellen.
- 4.2. Die Bauausführung hat den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen technischen ÖNORMEN zu entsprechen.

5. Vergabe von Leistungen an bauausführende Unternehmen

- 5.1. Der Auftragnehmer beauftragt die bauausführenden Unternehmer im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Er ist bei der Auswahl und Beauftragung der bauausführenden Unternehmen keinen Weisungen des Auftraggebers unterworfen. Für die Auftragsvergabe gelten jedoch die nachstehenden Grundsätze.
- 5.2. Der Auftragnehmer darf Aufträge nur an entsprechend befugte, zuverlässige und (technisch sowie finanziell und wirtschaftlich) leistungsfähige Unternehmen vergeben. Die Auftragsvergabe hat in einem wettbewerblichen Verfahren (z.B. durch Einholung einer entsprechenden Anzahl von Angeboten) zu marktkonformen Preisen zu erfolgen. Der Auftraggeber hat das Recht, unverbindlich Unternehmen vorzuschlagen, die zur Angebotslegung eingeladen werden sollen. Eine Beauftragung eines Generalunternehmers ist unzulässig und gilt als Vertragsbruch.

- 5.3. Der Auftragnehmer hat vor jeder Auftragserteilung den Auftraggeber über den zu vergebenden Auftrag und die beabsichtigte Einholung von Angeboten und in weiterer Folge über die eingelangten Angebote, insbesondere über das für den Zuschlag in Aussicht genommene Angebot zu informieren und die Zustimmung des Auftraggebers für die konkrete Auftragsvergabe einzuholen. Die Information über die Angebote hat die wesentlichen technischen, kommerziellen und rechtlichen Angebotsbedingungen, insbesondere Art und Umfang der zu vergebenden Leistung, Preis und Ausführungszeitraum zu enthalten und ist gegebenenfalls nach Abschluss der Vergabeverhandlungen und vor Auftragserteilung entsprechend zu aktualisieren. Auf Wunsch des Auftraggebers hat der Auftragnehmer die Angebote und die der Auftragserteilung zu Grunde liegenden Dokumente und Unterlagen vorzulegen. Ferner hat der Auftragnehmer die Auswirkungen des zu vergebenden Auftrages auf die Gesamtkosten und den Terminplan darzustellen.

Vereinbarungen von pauschalierten Einbehalten und Abzügen (wie z.B. für Bauschäden, Baustellenmanipulationskosten, Baustrom usw.) mit bauausführenden Unternehmen sind unzulässig, sofern nicht der Auftraggeber im Einzelfall vorab zugestimmt hat. Derartige Einbehalte und Abzüge müssen jedenfalls im Verhältnis zum tatsächlichen Aufwand stehen und darf es zu keiner Doppelverrechnung kommen.

Die Vereinbarung von Skonti, Deckungs- und/oder Haftrückklässen ist jedenfalls zulässig. Der Auftraggeber hat das Recht an allfälligen Vergabeverhandlungen teilzunehmen.

Zahlungsverpflichtungen aus Aufträgen, denen der Auftraggeber nicht zugestimmt hat, fließen nicht in die Gesamtinvestitionskosten (Punkt 12.2.) ein.

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber die genannten Informationen so rechtzeitig vorzulegen, dass dieser die für die interne Willensbildung notwendigen Beschlüsse (insb. Vorstandsbeschlüsse) herbeiführen kann.

Eine Zustimmung des Auftraggebers ist nicht erforderlich für Aufträge, deren Auftragswert ohne Umsatzsteuer EUR 3.000,00 nicht übersteigt, sofern die Summe derartiger Kleinaufträge 0,5 % des Kostenrahmens gemäß Punkt 11.1. nicht übersteigt.

- 5.4. **Der Auftragnehmer hat vor jeder Auftragserteilung deren Wert den Betrag von € 3.000,00 übersteigt, den Auftraggeber über den zu vergebenden Auftrag und die beabsichtigte Einholung von Angeboten und in weiterer Folge über die eingelangten Angebote, insbesondere das für den Zuschlag in Aussicht genommene Angebot zu informieren. Die Information über die Angebote hat die wesentlichen technischen, kommerziellen und rechtlichen Angebotsbedingungen, insbesondere Art und Umfang der zu vergebenden Leistung, Preis und Ausführungszeitraum zu enthalten und ist gegebenenfalls nach Abschluss der Vergabeverhandlungen und vor Auftragserteilung entsprechend zu aktualisieren. Auf Wunsch des Auftraggebers hat der Auftragnehmer die Angebote und die der Auftragserteilung zu Grunde liegenden Dokumente und Unterlagen vorzulegen. Ferner hat der Auftragnehmer die Auswirkungen des zu vergebenden Auftrages auf die Gesamtkosten und den Terminplan darzustellen. Der Auftraggeber hat das Recht der beabsichtigten Vergabe des Auftrages innerhalb von zwei Wochen ab Vorlage der vollständigen Information zu widersprechen. Bei Gefahr in Verzug (ist vom Auftragnehmer zu begründen) kann die Entscheidungsfrist auf drei Arbeitstage verkürzt werden.**
- 5.5. **Der Auftraggeber hat das Recht an allfälligen Vergabeverhandlungen teilzunehmen. Zahlungsverpflichtungen aus Aufträgen, denen der Auftraggeber rechtzeitig widersprochen hat, fließen nicht in die Gesamtinvestitionskosten (Punkt 12.2.) ein.**
- 5.6. Der Auftragnehmer hat vor jeder Auftragsvergabe zu prüfen, ob die aus dem Auftrag entstehenden Kosten im Kostenrahmen gemäß Punkt 11 voraussichtlich Deckung finden. Ist absehbar, dass die Kosten aus diesem Auftrag (gemeinsam mit den Kosten aus anderen Aufträgen) den Kostenrahmen überschreiten würden, hat der Auftragnehmer von der Auftragsvergabe vorläufig Abstand zu nehmen und das Verfahren gemäß Punkt 11.2. einzuleiten.
- 5.7. Alle wesentlichen Änderungen, Nachträge, Zusatzaufträge, Vergleiche in Streitfragen, Anerkennung von Mehrforderungen und sonstige Vereinbarungen mit den bauausführenden Unternehmen (zusammen „Änderungen“) sind dem AG vorab zur Kenntnis zu bringen und der AG hat das Recht, die beabsichtigten Maßnahmen binnen zwei Wochen ab Kenntnis, bei Gefahr in Verzug binnen drei Arbeitstagen, zu widersprechen. Änderungen, die unmittelbar oder mittelbar zu einer Erhöhung der Gesamtkosten führen oder die Einhaltung der Meilensteine gemäß Punkt 10.1. und Anlage/4 un-

möglich machen, gelten in jedem Fall als „wesentlich“.

- 5.8. Der Auftragnehmer hat in seinen Vertragsverhältnissen mit den von ihm beauftragten Dritten jeweils die ÖNORM B2110 zu berücksichtigen.

6. Durchführung der Leistungen des Auftragnehmers

- 6.1. Der Auftragnehmer hat seine Leistungen in stetem Einvernehmen mit dem Auftraggeber zu erbringen. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber hinsichtlich aller ihm übertragenen Leistungen zu beraten.
- 6.2. Der Auftragnehmer hat für die Erbringung seiner Leistungen geeignetes Personal in ausreichendem Ausmaß einzusetzen. Der Auftragnehmer wird als verantwortliche Personen die in Anlage ./3 bezeichneten Personen („Schlüsselpersonal“) einsetzen. Änderungen betreffend die Projektorganisation und den Austausch des Schlüsselpersonals bedürfen der vorhergehenden Zustimmung des Auftraggebers.
- 6.3. Den Auftragnehmer trifft die Prüf- und Warnpflicht. Er hat insbesondere den Auftraggeber zu informieren, wenn er der Auffassung ist, dass Entscheidungen des Auftraggebers der Einhaltung des festgesetzten Kostenrahmens (Punkt 11.) oder des vereinbarten Terminplans zuwider laufen.
- 6.4. Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen die Interessen des Auftraggebers an einer raschen, ordnungsgemäßen und kostengünstigen Abwicklung des Bauvorhabens zu wahren und dies auch gegenüber Dritten, insbesondere den bauausführenden Unternehmen, wahrzunehmen.
- 6.5. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Ausführung der Bauarbeiten zu kontrollieren. Der Auftraggeber, von ihm herangezogene sachverständige Dritte sowie die Organe der Gemeindeaufsichtsbehörde sind jederzeit berechtigt unter Einhaltung der notwendigen Sicherheitsvorkehrungen die Baustelle zu betreten.
- 6.6. Vor Baubeginn sind mind. 90 % der Bauleistungen auszuschreiben. Für die restlichen 10 % sind Anbote vorzulegen. Erst dann darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.

7. Übernahme

- 7.1. Die Übernahme des fertiggestellten Bauvorhabens erfolgt in einem förmlichen Verfahren gemäß den nachstehenden Bestimmungen.
- 7.2. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber die Fertigstellung des Bauvorhabens so rasch als möglich schriftlich anzuzeigen und ihn zur Übernahme aufzufordern. Der Auftraggeber und der Auftragnehmer werden daraufhin gemeinsam einen Termin für die Übernahme festlegen, der nicht später als 30 Tage nach der Fertigstellungsanzeige liegen soll. Eine Überschreitung dieser Frist gilt jedoch nicht als Übernahme.
- 7.3. Die Übernahme erfolgt durch eine gemeinsame Begehung an Ort und Stelle und wird in einem schriftlichen Übernahmeprotokoll festgehalten, das von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist. Zu beanstandende Mängel sind im Protokoll festzuhalten. Die Unterfertigung des Übernahmeprotokolls gilt jedoch nicht als Verzicht des Auftraggebers auf allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche, auch nicht für Mängel, die nicht beanstandet oder nicht in das Protokoll aufgenommen wurden.

Maßgebender Übernahmezeitpunkt ist das Datum der Unterfertigung des Übernahmeprotokolls durch beide Vertragsparteien. Eine allfällige Nutzung der zu errichtenden Objekte durch den Auftraggeber vor der förmlichen Übernahme gilt nicht als Übernahme.

- 7.4. Sofern die Vertragsparteien im Einzelfall eine schrittweise Übernahme von abgeschlossenen Teilen des Bauvorhabens vereinbaren, gilt das in diesem Punkt 7. geregelte Übernahmeverfahren für jede Teilübernahme. Maßgebender Zeitpunkt für den Beginn der Gewährleistungsfrist ist in diesem Fall jeweils für den betreffenden Leistungsteil der Zeitpunkt der entsprechenden Teilübernahme. Maßgebender Zeitpunkt für die Endabrechnung ist die letzte Teilübernahme.

8. Informationen und Berichte an den Auftraggeber

- 8.1. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber umfassend und effizient über alle das Bauvorhaben betreffende Umstände, insbesondere Planungs- und Baufortschritt sowie die Kosten-entwicklung (im Einzelnen und im Hinblick auf die Gesamtinvestitionskosten) zu informieren.
- 8.2. Das Informations- und Berichtswesen umfasst insbesondere:
- Aufbereitung der vom Auftraggeber zu treffenden Entscheidungen, insbesondere kosten-relevante Entscheidungen, insbesondere durch Aufzeigen der möglichen Handlungs-alternativen, der Kostenfolgen im Einzelnen und für das gesamte Bauvorhaben, gegebenenfalls der Folgen für den Zeitplan, Information über Optimierungsmöglichkeiten und Aussprechen einer Empfehlung;
 - Information über die eingeholten Angebote und die beabsichtigte Vergabe von Leistungen an Dritte gemäß Punkt 5.3. sowie Änderungen von vergebenen Aufträgen gemäß Punkt 5.5.;
 - Regelmäßig und bei Bedarf: Information über die Kostenentwicklung (Soll-/Ist- Vergleich und vorausschauende Kostenverfolgung), insbesondere im Hinblick auf die Gesamtkosten des Bauvorhabens;
 - Regelmäßiges Berichtswesen über den Planungs- und Baufortschritt (Intervalle sind nach den Erfordernissen des Planungs- und Baufortschrittes einvernehmlich festzulegen);
 - Dokumentation der für die Umsetzung des Bauvorhabens wesentlichen Umstände, insbesondere Dokumentation der (kostenrelevanten) Auftraggeberentscheidungen (z.B. welche Stelle hat wann welche Anordnungen getroffen).
- 8.3. Berichte (regelmäßige Berichte oder vom Auftraggeber angeforderte Berichte) sind in der Regel schriftlich abzufassen und so zu gestalten, dass diese ohne zusätzlichen Bearbeitungsaufwand des Auftraggebers dessen internen Entscheidungsgremien (z.B. Einholung eines Gemeinderatsbeschlusses) vorgelegt werden können.

9. Abrechnung

- 9.1. Die Abrechnung der Baukosten erfolgt in Teilrechnungen vierteljährlich im Nachhinein entsprechend dem Bauverlauf und den beim Auftragnehmer anfallenden, von Dritten verrechneten Kosten. In den vierteljährlichen Teilrechnungen werden jeweils die im Abrechnungszeitraum von Dritten an den Auftragnehmer verrechneten Baukosten, soweit sie vom Auftraggeber zu tragen sind, in Rechnung gebracht. Abzüge von den Rechnungen Dritter, wie insbesondere für Deckungs- und Hafrücklass, Skonti, Preisminderungen, etc., sind zu berücksichtigen. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber die Abrechnung samt den zugehörigen Belegen, insbesondere den Rechnungen der bauausführenden Unternehmen, vorzulegen.
- 9.2. Die Abrechnung des Generalübernehmeraufschlages erfolgt ebenfalls vierteljährlich im Nachhinein gemeinsam mit der jeweiligen Baukostenabrechnung.
- 9.3. Durch die definierten Teilzahlungen seitens des Auftraggebers dürfen an den Auftraggeber keine Finanzierungskosten verrechnet werden.
- 9.4. Der Auftragnehmer hat für die in seinem Auftrag zu erbringende Leistungen dem Auftraggeber einen Hafrücklass im Ausmaß von 3% der jeweiligen Auftragssumme zu erbringen.
- 9.5. Der Auftragnehmer hat das Bauvorhaben so rasch wie möglich, jedenfalls aber innerhalb von 6 Monaten ab der Übernahme des fertiggestellten Bauvorhabens endabzurechnen und dem Auftraggeber die Endabrechnung samt den zugehörigen Belegen, insbesondere den Rechnungen der bauausführenden Unternehmen vorzulegen.
- 9.6. Die Endabrechnung hat unter Zugrundelegung des Formulars „Zusammenstellung der Kosten bei der Durchführung von Hochbauvorhaben von oberösterreichischen Gemeinden, Gemeindeverbänden und freien Wohlfahrtsträgern, Auflage 2018“ (oder ein entsprechendes Nachfolgeformular) zu erfolgen. Die Endabrechnung ist so zu gestalten, dass diese ohne zusätzlichen Bearbeitungsaufwand des Auftraggebers, dessen internen Entscheidungs-gremien sowie den Aufsichtsbehörden und Förderstellen des Landes vorgelegt werden kann. Soweit diese als solche nicht bereits aus der Endabrechnung ersichtlich sind, sind Gesamtinvestitionskosten und Generalübernehmeraufschlag auch noch gesondert auszuweisen.

Die Zwischenfinanzierungszinsen sind separat abzurechnen, sind aber Teil bei den auszuweisenden

Gesamtkosten (Summe Kostengruppen 0-9).

- 9.7. In die Abrechnung der vom Auftraggeber zu vergütenden Gesamtinvestitionskosten (Punkt 12.2.) sind nur solche Kosten einzurechnen, denen der Auftraggeber gemäß den Punkten 5.3. und 5.5. nicht widersprochen hat und die gegebenenfalls im Rahmen des Kostendämpfungsverfahrens gemäß Punkt 11.2. genehmigt wurden. Dies gilt insbesondere für allfällige Nachträge, Zusatzkosten, Mehraufwendungen, usw., die vom bauausführenden Unternehmen geltend gemacht werden.
- 9.8. Der Auftraggeber hat das Recht selbst oder durch von ihm beauftragte Sachverständige Dritte die Abrechnungen des Auftragnehmers zu kontrollieren und zu diesem Zweck Einsicht in alle bezughabenden Dokumente und Unterlagen sowie die Bücher des Auftragnehmers zu nehmen, oder Abschriften davon zu verlangen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber oder dem sachverständigen Dritten alle zu diesem Zweck angeforderten Informationen zu erteilen und Fragen zu beantworten. Die gleichen Prüf- und Kontrollrechte kommen dem Prüfungsausschuss der Gemeinde Munderfing sowie den mit der Abrechnung befassten Organen des Landes Oberösterreich zu.

10. Termine, Pönale

- 10.1. Meilensteine gemäß Anlage./4 gelten als verbindlich zugesagt. Ferner hat der Auftragnehmer binnen zwei Wochen ab Erhalt des Zuschlages einen detaillierten Terminplan auszuarbeiten, welcher den weiteren Leistungen verbindlich zu Grunde gelegt wird. Der Auftragnehmer hat die Terminplanung während des Baufortschrittes laufend zu aktualisieren und allfällige Änderungen der Terminplanung dem Auftraggeber schriftlich vorzulegen und mit dem Auftraggeber abzustimmen.
- 10.2. Der Auftragnehmer hat im Fall, dass Meilensteine gemäß Anlage./4 aus von ihm zu vertretenden Gründen nicht eingehalten werden („Verzugsfall“), eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 500,00 pro Arbeitstag Verzug zu entrichten.**

Diese Vertragsstrafe ist verschuldensunabhängig und unterliegt nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht. Sie setzt auch nicht den Eintritt eines Schadens voraus.

Ein Verzugsfall ist dem Auftragnehmer auch zuzurechnen, wenn der Verzug auf Leistungen von ihm beschäftigter Dritter zurückzuführen ist. Ein Verzugsfall ist dem Auftragnehmer nicht zuzurechnen, wenn die Verzögerung durch den Auftraggeber verursacht wurde (z.B. Verzögerung von Mitwirkungsleistungen oder Überschreiten der Entscheidungsfristen) oder auf andere, außerhalb der Kontrolle des Auftragnehmers liegende Umstände (z.B. Dauer eines nachträglichen Kostendämpfungsverfahrens) zurückzuführen ist, sofern der Auftragnehmer seinen diesbezüglichen Verpflichtungen ordnungsgemäß und zeitgerecht nachgekommen ist (z.B. Mitwirkung im Kostendämpfungsverfahren).

Die Summe der Vertragsstrafen gemäß diesem Punkt 10.2. darf 5 % der Summe aus Gesamtinvestitionskosten und Generalübernehmeraufschlag nicht übersteigen. Allfällige, darüber hinaus gehende Schadenersatzansprüche des Auftraggebers bleiben jedoch unberührt.

11. Kostenrahmen

- 11.1. Der Kostenrahmen für die Gesamtkosten des Bauvorhabens (Kostenbereiche 0-9 einschließlich des Generalübernehmeraufschlages (Punkt 12.3.)), beträgt derzeit brutto 13,00 Mio. €.
- Das Bauvorhaben ist im Zuge des Planungsfortschrittes dem Kostendämpfungsverfahren des Landes Oberösterreich zu unterziehen und der Kostenrahmen entsprechend anzupassen. Als verbindlicher Kostenrahmen gilt der nach Abschluss des Kostendämpfungsverfahrens vom Land Oberösterreich genehmigte Kostenrahmen.
- Der Auftragnehmer ist verpflichtet diesen Kostenrahmen einzuhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Kostenrahmen die Gesamtkosten des Bauvorhabens umfasst. In die Gesamtinvestitionskosten sind alle Kosten einzurechnen, die dem Auftraggeber direkt vorgeschrieben werden (z.B. Anschlussgebühren für Kanal, Wasser, Strom, Bio – Wärmeanschluss usw.).
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Kostenrahmen die Gesamtkosten des Bauvorhabens umfasst und auch Kosten aus der direkten Beauftragung Dritter durch den Auftraggeber (z.B. für Vorleistungen, Bodenprüfung, etc.) in den Kostenrahmen einzurechnen sind.
- 11.2. Der Auftragnehmer hat regelmäßig, insbesondere aber vor jeder Auftragsvergabe an Dritte, voraus-

schauend zu überprüfen, ob der festgelegte Kostenrahmen eingehalten wird.

Ist absehbar, dass der Kostenrahmen überschritten würde, hat der Auftragnehmer vorerst von der weiteren Beauftragung Dritter Abstand zu nehmen und umgehend für eine Einstellung der Arbeiten (mit Ausnahme der für die ordnungsgemäße Unterbrechung und Sicherung der Baustelle notwendigen Arbeiten) zu sorgen. Der Auftragnehmer hat unverzüglich den Auftraggeber über die zu erwartende Kostenüberschreitung und die Ursachen dafür zu informieren und ihn hinsichtlich möglicher Maßnahmen zur Reduktion der Kosten und Einhaltung des Kostenrahmens zu beraten. Ferner ist der Kostendämpfungserlass des Amtes der O.Ö. Landesregierung vom 13.12.2006, AZ Gem-310004/119-2006-ME (bzw. ein entsprechender Nachfolgeerlass) anzuwenden und für den Auftragnehmer bindend. Die Fortführung des Bauvorhabens und die weiteren zu setzenden Schritte bedürfen der vorhergehenden ausdrücklichen Zustimmung des Auftraggebers.

- 11.3. Der Auftragnehmer hat ohne gesonderte Vergütung alle erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung des Kostenrahmens (z.B. Vorschläge für kostenreduzierende Maßnahmen, die Wiederholung von Ausschreibungen, usw.) im Einvernehmen mit dem Auftraggeber durchzuführen. Zusätzliche Planungskosten sind jedoch (mit Ausnahme von Kosten zur Behebung von Planungsfehlern) gesondert zu vergüten und nach Vorlage eines Angebotes und Zustimmung des Auftraggebers gemäß Punkt 5.3. bzw. 5.5. in die Gesamt-investitionskosten einzurechnen.
- 11.4. Der Auftragnehmer haftet für jede Überschreitung des Kostenrahmens, die daraus resultiert, dass er den Verpflichtungen dieses Punktes 11. nicht nachkommt, insbesondere dass
- der Auftragnehmer bei ordnungsgemäßer Kostenverfolgung erkennbare Kostenüberschreitungen („erkennbare Kostenüberschreitung“) nicht rechtzeitig erkannt oder bekannt gegeben hat,
 - der Auftragnehmer trotz erkennbarer Kostenüberschreitung weitere kostenverursachende Maßnahmen gesetzt hat (z.B. Beauftragung von Dritten, Fortführung der Baumaßnahmen),
 - der Auftragnehmer seine Mitwirkungsverpflichtungen zur Kostenreduktion und Einhaltung des Kostenrahmens (Punkte 11.2. und 11.3.) nicht ordnungsgemäß nachkommt, oder
 - der Auftragnehmer weitere Maßnahmen ohne Zustimmung des Auftraggebers (Punkt 11.2.) setzt.

12. Entgelt

- 12.1. Das vom Auftraggeber an den Auftragnehmer zu leistende Gesamtentgelt („Gesamtentgelt“) setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:

- den Gesamtinvestitionskosten (Punkt 12.2.),
- dem Generalübernehmeraufschlag des Auftragnehmers (Punkt 12.3.), und
- (sofern die Finanzierung in Anspruch genommen wird) den Finanzierungskosten (Punkt 12.4.),

zuzüglich der Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe.

- 12.2. Die Gesamtinvestitionskosten sind die Summe aus den folgenden Kostenpositionen, soweit sie vom Auftragnehmer getragen wurden („Gesamtinvestitionskosten“) jeweils netto (ohne Umsatzsteuer):
- (i) die Baukosten, einschließlich Einrichtung und Außenanlagen (Summe Kostenbereiche 1-6) und die Kosten der Mobilien, die vom Auftraggeber beschafft werden.
 - (ii) Honorare (Summe Kostenbereich 7), ohne die als Eigenleistungen zu erbringenden Leistungen (Punkt 3.), gleichgültig, ob sie vom Auftragnehmer selbst oder von einem Dritten erbracht wurden, und
 - (iii) Nebenkosten (Kostenbereich 8),

jeweils gemäß dem Formular „Zusammenstellung der Kosten bei der Durchführung von Hochbauvorhaben von oberösterreichischen Gemeinden, Gemeindeverbänden und freien Wohlfahrtsträgern“, Auflage 2018).

Bei der Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten sind alle Preisnachlässe, Preisminderungen, Skonti usw., sowie alle Pönalzahlungen Dritter zu berücksichtigen, auch wenn sie aus Gründen, die auf der Seite des Auftragnehmers liegen, nicht in Anspruch genommen werden können. Nicht in die Ge-

samtinvestitionskosten einzurechnen sind alle Kosten, die vom Auftraggeber direkt getragen werden (z.B. Grund- und Anschließungskosten sowie Anschlussgebühren für Kanal, Wasser, Strom, Gas usw., Entgelte für Vorleistungen).

- 12.3. Basis für den Generalübernehmeraufschlag des Auftragnehmers sind die Baukosten (Summe Kostenbereich 1 - 6) gemäß dem Formular „Zusammenstellung der Kosten bei der Durchführung von Hochbauvorhaben der OÖ Gemeinden, Gemeindeverbände und freien Wohlfahrtsträger“, netto ohne Umsatzsteuer, jedoch ohne Kosten, die vom Auftraggeber direkt getragen werden (z.B. Grund- und Anschließungskosten sowie Anschlussgebühren für Kanal, Wasser, Strom, Gas, Bio Wärme usw., Entgelte für Vorleistungen).
In die Bemessungsgrundlage sind die Kosten für jene Mobilien einzurechnen, die vom Auftragnehmer beschafft werden.

Generalübernehmeraufschlag in % der Baukosten 1-6

Generalübernehmeraufschlag in Prozent der Baukosten 1-6: 9,76 %

Dieser gliedert sich wie folgt auf:

Leistung des Generalübernehmers ohne Architektenhonorar (gemäß Punkt B 2.3) 5,48 %

Leistung des Architekten gemäß Punkt B-2.3 der Angebotsunterlage 4,28 %

Aufschlag Sonderfachleute (gemäß Punkt B-2.3 der Angebotsunterlage)

in Prozent der Baukosten gemäß Punkt B-3.3. der Angebotsunterlage 3,20 %

Aufgegliedert in:

- Statik	0,90 %
- Haustechnik	1,26 %
- Elektrotechnik	0,72 %
- Bauphysik	0,23 %
- Akustik	0,09 %

Zinssatz für die Zwischenfinanzierung (Option gemäß Punkt B-3.4 der Angebotsunterlage)

Basiszinssatz (EURIBOR drei Monate für Mai 2021) -0,56 %

gesamt, nominell p.a.: 1,46 %

Der Generalübernehmeraufschlag ist ein Pauschalentgelt und schließt alle Leistungen, Nebenleistungen und Aufwendungen des Auftragnehmers mit ein. Insbesondere sind auch alle Nebenkosten, Spesen und sonstigen Aufwendungen des Auftragnehmers (einschließlich Fahrtspesen, Plankopie usw.) in die Pauschale miteinzurechnen. Eine über das Pauschalentgelt hinausgehende Abgeltung von Leistungen, Nebenleistungen, Nebenkosten, Spesen und sonstigen Aufwendungen des Auftragnehmers erfolgt nicht.

- 12.4. Bemessungsgrundlage für die Finanzierungskosten sind die vom Auftragnehmer getragenen Gesamtinvestitionskosten (Punkt 12.2.) zuzüglich der vom Auftragnehmer zu zahlenden Umsatzsteuer, soweit diese vom Auftragnehmer vorfinanziert werden muss (Vorsteuerabzug ist zu berücksichtigen). Die Finanzierungskosten sind gemäß den in Anlage./5 angeführten Bedingungen zu berechnen. Neben der angeführten Verzinsung fallen keine weiteren Kosten der Finanzierung (z.B. Verwaltungskosten, Spesen, etc.) an.

13. Entgeltsabrechnung, Zahlungen

- 13.1. Teilzahlungen: die vierteljährigen Zahlungen sind jeweils 14 Tage nach Eingang der Rechnung abzüglich 3% Haftrücklass beim Auftraggeber fällig.
- 13.2. Der Auftragnehmer hat gemeinsam mit der Endabrechnung (Punkt 9.1.) eine Abrechnung der Gesamtinvestitionskosten, des Generalübernehmeraufschlags und eine (Zwischen-) Abrechnung über die Finanzierungskosten vorzulegen. Das vom Auftragnehmer zu zahlende Gesamtentgelt ist 60 Tage netto (innerhalb 30 Tage mit 3% Skonto) ab Vorlage der ordnungsgemäßen Endabrechnung zur Zahlung fällig. Kommt der Auftragnehmer mit der Vorlage der Endabrechnung in Verzug, so dürfen ab dem Zeitpunkt gerechnet 6 Monate ab Übernahme des fertiggestellten Bauvorhabens keine weiteren Finanzierungskosten (Zinsen) verrechnet werden
- 13.3. Der Auftraggeber hat das Recht (nicht aber die Pflicht) jederzeit Teilzahlungen zu leisten; solche geleisteten Teilzahlungen sind bei der Berechnung der Finanzierungskosten durch Reduktion der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen.
- 13.4. Der Auftragnehmer legt den Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes entsprechende Rechnungen.
- 13.5. Haftungsrücklass: 3 % der Auftragssumme auf 3 Jahre
- 13.6. Eine Ablösung des 3 % Haftungsrücklass mittels einer Bankgarantie ist möglich.
- 13.7. Sofern der Auftraggeber die Option „Zwischenfinanzierung“ nicht zieht, legt der Auftragnehmer jeweils Teilrechnungen nach Baufortschritt. Die Teilrechnungen sind so zu legen, dass diese im Wesentlichen dem Zahlungsfluss an die Werkunternehmer entsprechen. Der Auftragnehmer hat das Recht, in unmittelbarer zeitlicher Nähe zur Fälligkeit von Rechnungen vom Auftraggeber Vorauszahlungen anzufordern, sodass dem Auftragnehmer jeweils ausreichend liquide Mittel zur Verfügung stehen, um seinerseits die Rechnungen der Werkunternehmer zeitgerecht zu bezahlen.

14. Deckungsrücklass, Haftungsrücklass

- 14.1. Der Auftraggeber ist berechtigt, von Abschlagsrechnungen einen Deckungsrücklass in der Höhe von 5% des Rechnungsbetrages einzubehalten, soweit er nicht vom Auftragnehmer durch eine Bankgarantie einer in der Europäischen Union niedergelassenen Bank mit ausreichender Bonität abgelöst ist. Der Deckungsrücklass wird mit Fälligkeit der Schlussrechnung durch den Haftungsrücklass ersetzt.
- 14.2. Der Auftraggeber ist berechtigt, von der Schlussrechnung einen Haftungsrücklass in der Höhe von 5 % des Rechnungsbetrages einzubehalten, soweit er nicht vom Auftragnehmer durch eine Bankgarantie einer in der Europäischen Union niedergelassenen Bank mit ausreichender Bonität abgelöst ist. Der Haftungsrücklass ist, soweit er nicht in Anspruch genommen wurde, spätestens 30 Tage nach Ablauf der Gewährleistungsfrist freizugeben.

15. Subunternehmer

- 15.1 Der Auftragnehmer setzt für die Erbringung der in Anlage./5 angeführten Teilleistungen die dort benannten Subunternehmer ein.
Jede weitere Beauftragung von Subunternehmern mit der Erbringung von Eigenleistungen des Auftragnehmers sowie der Wechsel von Subunternehmen bedarf der ausdrücklichen vorhergehenden Zustimmung durch den Auftraggeber. Diese Regelung gilt auch für Subunternehmer des Subunternehmers.
Die Leistungen der Subunternehmer, denen sich der Auftragnehmer bei der Erbringung von Eigenleistungen bedient, sind im Generalübernehmeraufschlag enthalten und werden nicht gesondert vergütet.
- 15.2 Für die Beauftragung der bauausführenden Unternehmen (Punkt 3.2.) gilt Punkt 5. Die Vergütung der bauausführenden Unternehmen bildet Teil der Gesamtinvestitionskosten gemäß Punkt 12.2.
- 15.3 In jedem Fall haftet der Auftragnehmer dem Auftraggeber für Leistungen der Subunternehmer und der bauausführenden Unternehmen wie für Erfüllungsgehilfen gemäß § 1313a ABGB. Der Auftragnehmer garantiert die Einhaltung der Gesetze durch die von ihm beauftragten Dritten und seine Su-

bauftragnehmer; dies gilt insbesondere für die Einhaltung des Ausländer-beschäftigungsgesetzes.

16 Gefahrtragung, Versicherungen

- 16.1 Bis zur Übernahme trägt der Auftragnehmer die Gefahr für das gesamte Bauvorhaben und aller Teile davon, einschließlich der vor Ort gelagerten Materialien, Baustelleneinrichtung usw. und schließt der Auftragnehmer im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die notwendigen Versicherungen ab (z.B. Rohbauversicherung). Vor Abschluss der Versicherung ist das Einvernehmen mit dem Auftraggeber herzustellen. Im Übrigen gilt Punkt 5. Die Versicherungsprämie bildet einen Teil der Gesamtinvestitionskosten gemäß Punkt 12.2.

17. Gewährleistung

- 17.1 Der Auftragnehmer leistet Gewähr für die ordnungsgemäße Abwicklung des Bauvorhabens und die ordnungsgemäße Herstellung des Neubaus einer Volksschule am Standort der Mittelschule und die Sanierung der Mittelschule in Munderfing OÖ gemäß den in Punkt 4. genannten Anforderungen. Die Gewährleistungsverpflichtung gegenüber dem Auftraggeber besteht unabhängig von allfälligen Gewährleistungsansprüchen des Auftragnehmers gegenüber Dritten, insbesondere den bauausführenden Unternehmen, sowie für Planungsfehler und deren Folgen.
- 17.2 Die Gewährleistungsfrist beginnt mit der Übernahme (Punkt 7.) und beträgt 3 Jahre ab dem Datum der Übernahme.

18 Schlussbestimmungen

- 18.1 Dieser Vertrag unterliegt dem Österreichischen Recht (unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts). Ausschließlicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist das für den Auftraggeber jeweils sachlich und örtlich zuständige Gericht.
- 18.2 Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit zwingend der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von dieser Schriftformklausel.
- 18.3 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, ist die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien sind zur sinngemäßen Ergänzung des Vertrages verpflichtet. Dasselbe gilt im Fall einer Lücke.

19. Genehmigungsvorbehalt, Rücktrittsrecht

- 19.1. Die wechselseitigen Leistungspflichten der Vertragsparteien aus dieser Vereinbarung sind aufschiebend bedingt und werden erst mit Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung des Beschlusses über die Aufbringung des Geldbedarfs für das Bauvorhaben (Finanzierungsplan) gemäß § 86 OÖ. Gemeindeordnung wirksam. Im Fall, dass das Bauvorhaben nicht umgesetzt werden kann, weil Fördermittel nicht gewährt werden, der Finanzierungsplan nicht genehmigt wird, oder sonst Hindernisse der Umsetzung entgegenstehen, hat der Auftragnehmer keinen wie immer gearteten Vergütungs- oder Abgeltungsanspruch, insbesondere keinen Anspruch auf entgangenen Gewinn.
- 19.2 Vorleistungen des Auftragnehmers werden nur dann vergütet, wenn die Bedingung gemäß Punkt 19.1 eintritt und die Leistung im Rahmen des vertraglichen Entgelts abgegolten wird, oder, wenn darüber mit dem Auftraggeber eine separate Vereinbarung getroffen wurde.
- 19.3 Im Fall, dass nach Eintritt der Bedingung gemäß Punkt 19.1 das Projekt nicht umgesetzt werden kann, weil eine der genannten Voraussetzungen wieder wegfällt oder sonst Hindernisse der Projektumsetzung entgegenstehen, hat der Auftraggeber das Recht vom Vertrag zurückzutreten. Macht der Auftraggeber von diesem Rücktrittsrecht Gebrauch, so gebührt dem Auftragnehmer Ersatz für den ihm entstandenen und nachgewiesenen Aufwand, jedoch nicht mehr, als dem anteiligen Entgelt gemessen am Projektfortschritt entspricht. Darüber hinausgehende Ansprüche sind ausgeschlossen.

Ort, Datum

.....

.....
(Auftragnehmer)

Anlagen:

- ./1 Eckdaten Bauvorhaben
- ./2 Eigenleistungen
- ./3 Schlüsselpersonal
- ./4 Meilensteine
- ./5 Finanzierungskosten
- ./6 Subunternehmer

WEITERE WORTMELDUNGEN:

GR Feldbacher G.: Wie geht es generell mit dem Projekt weiter bei den derzeit massiv steigenden Baukosten?

Bgm. Voggenberger: Im nächsten Schritt müssen wir jetzt den Architektenwettbewerb umsetzen, damit mir ein konkretes Projekt mit dazugehöriger Kostenschätzung vorliegen haben. Damit kann dann beim Land der Prozess des Kostendämpfungsverfahrens gestartet werden. Ich gehe davon aus, dass das Land sich den steigenden Baukosten mit der Förderung anpasst. Näheres wissen wir jedoch erst wenn wir den Architektenwettbewerb umgesetzt haben.

GV Nobis: Wie sieht der Zeitplan für den Architektenwettbewerb aus?

AL Krieger: Wir haben vor einigen Tagen die finale Freigabe des Landes für den Wettbewerb erhalten. Der Wettbewerb wird dann ca. ein halbes Jahr in Anspruch nehmen.

GV Graf: Ich bin bei dem Projekt generell dagegen, weil ich der Meinung bin, dass vorrangig zuerst die Mittelschule saniert werden sollte.

Beschlussvorschlag:

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat den Auftrag für den Generalübernehmer für das Schulbauprojekt an den Bestbieter Real-Treuhand Bau- und Facilitymanagement GmbH, Europaplatz 1a, 4020 Linz mit einem GÜ-Aufschlag von 5,48 % zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Nach einer kurzen Debatte lässt der Vorsitzende über seinen Antrag offen mittels Handzeichen abstimmen und stellt folgenden Beschluss fest:

22 JA Stimmen

1 NEIN Stimme (GV Graf)

Der Auftrag für den Generalübernehmer für das Schulbauprojekt wird an den Bestbieter Real-Treuhand Bau- und Facilitymanagement GmbH, Europaplatz 1a, 4020 Linz mit einem GÜ-Aufschlag von 5,48 % vergeben.

9. Auszahlung Jagdpacht; Abwicklung über die Gemeinde
Vorlage: AV/619/2021

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erstattet nachstehenden Bericht:

Die Auszahlung des Jagdpachts fällt eigentlich nicht in die Zuständigkeit der Gemeinde. Bisher wurden die Auszahlungen des Jagdausschusses über ein Sparbuch abgewickelt, was bis dato für die Bank kein Problem darstellte. Auf Grund internen Änderungen bei den Banken sind Überweisungen von Sparbüchern auf Konten nicht mehr möglich.

Da der Jagdausschuss keine eigene Rechtspersönlichkeit darstellt, ist eine Änderung auf ein normales Konto nicht möglich.

Viele Gemeinden haben daher bereits die Abwicklung der Auszahlung des Jagdpachts übernommen.

Der auszahlende Betrag wird vom Sparbuch auf das Konto der Gemeinde einbezahlt und über die Buchhaltung der Gemeinde an die einzelnen Grundbesitzer überwiesen.

Diese Vorgangsweise ist auch mit der Bezirkshauptmannschaft Braunau am Inn abgestimmt. Damit die Gemeindeverwaltung diese Aufgabe offiziell übernehmen kann, bedarf es jedoch eines Gemeinderatsbeschlusses.

Beschlussvorschlag:

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat um Zustimmung, dass die Abwicklung der Auszahlung des Jagdpachtentgelt über die Gemeinde abgewickelt wird.

Abstimmungsergebnis:

Nach einer kurzen Debatte lässt der Vorsitzende über seinen Antrag offen mittels Handzeichen abstimmen und stellt einen einstimmigen Beschluss fest.

Die Abwicklung der Auszahlung des Jagdpachtentgelt wird zukünftig über die Gemeinde abgewickelt.

10. Befestigung der Begleitstraßen entlang der Umfahrung

Vorlage: AV/633/2021

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erstattet nachstehenden Bericht:

Die Begleitstraßen entlang der Umfahrung Munderfing wurden in Schotterausführung errichtet. Die Fahrbahn ist mittlerweile in Mitleidenschaft gezogen, so dass eine Reparatur erforderlich ist.

Der Vorsitzende berichtet, dass bereits zu Beginn geplant war, die Fahrspuren in Beton auszuführen. Im Zuge der Grundzusammenlegung ergäbe sich nun die Möglichkeit, eine Förderung in Höhe von 55 % durch die Zusammenlegungsgemeinschaft beantragen zu können.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 220.000 Euro. Abzüglich der Förderung von rund 120.000,- Euro verbleiben ca. 100.000,- Euro für die Gemeinde.

Seitens der Zusammenlegungsgemeinschaft liegt ein Schreiben vor, worin diese um Unterstützung bei der Errichtung ersuchen. Der Vorsitzende bringt den Anwesenden das Schreiben zur Kenntnis (das Schreiben wird via SessionNet vollinhaltlich zur Verfügung gestellt).

WEITERE WORTMELDUNGEN:

GV Nobis: Ich kann nicht nachvollziehen, dass diese Straße in einem schlechten Zustand sei. Habe mir die Straße erst selbst vor einigen Tagen persönlich angesehen. Wir haben viele andere Bereiche, welche in einem viel schlechteren Zustand sind zB. Römerstraße, Melchhammer und teilweise auch Gehsteige im Ort, usw. Im Zusammenhang mit der Flurbereinigung wären viele Projekte wo das Geld besser investiert wäre z.B. Lärmschutz bei der Umfahrung auf welchen viele Betroffene bereits seit Jahren warten.

Es fährt auf diesen Nebenwegen nur selten jemand – daher sehe ich auch kein Problem mit der Staubentwicklung. Das Budget sollten wir für wichtigere Ausgaben verwenden.

Unser Vorschlag wäre, diesen Punkt abzusetzen und sich dann der neue Straßenausschuss damit beschäftigen soll.

Unklar ist mir auch, ob es hier überhaupt eine schriftliche Förderzusage gibt – dies geht aus dem vorliegenden Schreiben nicht hervor?

GV Graf: Die Richtlinien für förderbare Projekte haben sich in den letzten Jahren geändert, daher bestünde jetzt die einmalige Möglichkeit die Nebenwege doch noch zu befestigen. Da nicht die Gemeinde, sondern die Zusammenlegungsgemeinschaft förderfähig ist, kann nach Abschluss des Verfahrens kein Antrag auf Förderung mehr gestellt werden. Dann kommen noch höhere Kosten auf die Gemeinde zu. Die Betonspuren haben eine prognostizierte Haltbarkeit von 40 Jahren. Somit wäre es eine langfristige Lösung für diese Straßen.

GR Krammer: Die Straße ist deshalb in keinem so schlechten Zustand, weil diese bereits vom Bauhof repariert wurde, damit sie befahrbar bleiben. Wenn die Straße nur geschottert bleibt, hat die Gemeinde einen laufenden Aufwand für die Erhaltung – das sollte man auch berücksichtigen. Wenn wir die Betonspuren erst in ein paar Jahren machen, dann sind die Kosten für die Gemeinde viel höher.

Bei der Errichtung der Nebenwege wurde auch bereits der Unterbau darauf ausgelegt.

Vize-Bgm. Kobler: Ich muss da Hans beipflichten–derzeit ist die Straße durch die Ausbesserungsarbeiten in einem guten Zustand. Bei Schotterstraßen bedeutet dies jedoch einen laufenden Aufwand für die Gemeinde. Die Wege werden von der Landwirtschaft viel befahren. Jetzt besteht die einmalige Möglichkeit hierfür eine Förderung abzuholen. Ich sehe es als gute Lösung und finde es wichtig, dass das gemacht wird.

Bgm. Voggenberger: Der Erdwall als Sichtschutz entlang der Umfahrung wäre schon längst umgesetzt, wenn die Grundbesitzer zugestimmt hätten. Der Erdwall wird vom Land umgesetzt und verursacht der Gemeinde keine Kosten.

Bei diesem Beschluss heute geht es nur darum, dass das Budget für die Umsetzung nächstes Jahr im Voranschlag berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat um Zustimmung, dass die Betonspuren 2022 errichtet werden.

Abstimmungsergebnis:

Nach einer kurzen Debatte lässt der Vorsitzende über seinen Antrag offen mittels Handzeichen abstimmen und stellt folgenden Beschluss fest:

17 JA Stimmen

6 NEIN Stimmen (GV Nobis, GR Plainer, GR Fuchs,
GR Grassegger, GR Feldbacher, GR-E Lenzing)

Die Befestigung der Begleitstraßen entlang der Umfahrung soll 2022 mittels Betonspuren ausgeführt und die für die Gemeinde verbleibenden Kosten von 100.000,- Euro im Voranschlag 2022 aufgenommen werden.

11. Übernahme und Auflassung von öffentlichem Gut im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Munderfing; Einleitung des Verfahrens

Vorlage: AV/636/2021

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erstattet nachstehenden Bericht:

Bürgermeister Martin Voggenberger berichtet, dass im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen ist, den Plan „Zusammenlegung Munderfing Wegenetzplan“ zu erlassen. (Plan wird via SessionNet vollinhaltlich zur Verfügung gestellt) Im Wegenetzplan wurden (wegen besserer Übersichtlichkeit) alle öffentlichen Wege im Zusammenlegungsgebiet Munderfing (Verkehrsflächen der Gemeinde Munderfing) und die beabsichtigten Veränderungen am öffentlichen Wegenetz dargestellt.

Im Hinblick auf die Neueinteilung ist es erforderlich, dass öffentliche Wegenetz den neuen Eigentumsverhältnissen anzupassen. Da die Angelegenheiten der öffentlichen Straßen und der Verwaltung der Verkehrsflächen der Gemeinde von der Zuständigkeit der Abteilung Ländliche Neuordnung (ehemals Agrarbezirksbehörde) im Flurbereinigungsverfahren ausgeschlossen sind, wird er sucht, einen Beschluss des Gemeinderates wie folgt herbeizuführen:

1. „Nach dem Plan des Amtes der Oö. Landesregierung, Abteilung Ländliche Neuordnung (Agrarbehörde) vom 23.08.2021, bezeichnet mit „Zusammenlegung Munderfing Wegenetzplan“, sollen die in roter Farbe dargestellten Wege bzw. Wegestücke Nr. 6 (Schwemmbach), 7 (Höllersberg), 8a (Hummelbach), 9 (Erschließung), 10 (Haidberg) und 12 (Einbindung Sportstraße) als gemeinsame Anlagen im Sinne des § 16 Abs. 1 Oö. Flurverfassungs-Landesgesetz 1979 gebaut werden. Die Gemeinde erklärt sich bereit, diese Wege in das öffentliche Gut zu übernehmen, für den Gemeindegebrauch zu widmen und in die Straßengattung „Güterwege“ (§ 8 Abs. 2 Oö. Straßengesetz 1991) einzureihen, wenn die Wegflächen im Zusammenlegungsverfahren für die Gemeinde unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden, der jeweilige Wegebau projektgemäß ausgeführt wird und die Finanzierung durch die Zusammenlegungsgemeinschaft erfolgt.“
2. „Nach dem Plan des Amtes der Oö. Landesregierung, Abteilung Ländliche Neuordnung (Agrarbehörde) vom 23.08.2021, bezeichnet mit „Zusammenlegung Munderfing Wegenetzplan“, soll das in hellblauer Farbe dargestellte Wegestück Nr. 6a (Schwemmbach) als gemeinsame Anlage im Sinne des § 16 Abs. 1 Oö. Flurverfassungs-Landesgesetz 1979 gebaut werden. Die Gemeinde erklärt sich bereit, dieses in der KG Weinberg gelegene Wegestück in das Gemeindeeigentum zu übernehmen und die Benutzung durch die Allgemeinheit wie bei einem öffentlichen Weg zu dulden, wenn die Wegfläche im Zusammenlegungsverfahren für die Gemeinde unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird, der Wegebau projektgemäß ausgeführt wird und die Finanzierung durch die Zusammenlegungsgemeinschaft erfolgt.“
3. „Nach dem Plan des Amtes der Oö. Landesregierung, Abteilung Ländliche Neuordnung (Agrarbehörde) vom 23.08.2021, bezeichnet mit „Zusammenlegung Munderfing Wegenetzplan“,

sollen die dort unter den Nummern 8b (Hummelbach), 11 (Waldweg), 13 (Sonnenfeld) und 14 (Stichstraße) in roter, gelber und brauner Farbe dargestellten öffentlichen Wege bzw. Wegestücke umgebaut und als gemeinsame Anlagen im Sinne des § 16 Abs. 1 Oö. Flurverfassungs-Landesgesetz 1979 errichtet werden. Die Gemeinde stimmt dem Umbau dieser Wege zu, wenn der jeweilige Wegebau projektgemäß ausgeführt wird und die Finanzierung durch die Zusammenlegungsgemeinschaft erfolgt.“

4. „Die im Plan des Amtes der Oö. Landesregierung, Abteilung Ländliche Neuordnung (Agrarbehörde) vom 23.08.2021, bezeichnet mit „Zusammenlegung Munderfing Wegenetzplan“, in roter Farbe dargestellten Wege bzw. Wegestücke Nr. 16 (Verbreiterung Römerstraße), 38 (Ergänzung) und 39 (Böschungspflege) werden in das öffentliche Gut übernommen, dem Gemeindegebrauch gewidmet und in die Straßengattung „Güterwege“ (§ 8 Abs. 2 Oö. Straßengesetz 1991) eingereiht, wenn die Wegflächen im Zusammenlegungsverfahren der Gemeinde unentgeltlich übertragen werden.“
5. „Die im Plan des Amtes der Oö. Landesregierung, Abteilung Ländliche Neuordnung (Agrarbehörde) vom 23.08.2021, bezeichnet mit „Zusammenlegung Munderfing Wegenetzplan“, in gelber Farbe dargestellten Wege bzw. Wegestücke Nr. 8c, 12a, 12b, 32, 36, 37, 40, 41, 43, 47 und 48 werden als öffentliche Wege (Verkehrsflächen der Gemeinde) aufgelassen. Die aufgelassenen öffentlichen Wege bzw. Wegestücke werden der Agrarbehörde zur Zuteilung an die Verfahrensparteien im Zuge des anhängigen Zusammenlegungsverfahrens Munderfing zur Verfügung gestellt.“

Hinsichtlich der Baukosten für die angeführten Wege besteht eine Vereinbarung zwischen dem Land Oberösterreich, Abteilung Straßenneubau und -erhaltung, und der Zusammenlegungsgemeinschaft Munderfing über deren Finanzierung.

WEITERE WORTMELDUNGEN:

GR-E Lenzing: Ich habe im Plan gesehen, dass der Verbindungsweg von der Römerstraße Richtung Bernroider aufgelassen wird. Gibt es hier eine Möglichkeit, diesen sehr stark frequentierten Spazierweg zu erhalten?

GR Krammer: Der Weg ist nicht öffentlich sondern war immer schon ein Privatweg.

Vize-bgm. Kobler: Wenn ein Weg in dem Bereich gewünscht wird, müsste die Gemeinde den Grund hierfür ankaufen – vorausgesetzt, der Eigentümer stimmt einem Verkauf zu.

Bgm. Voggenberger: Wir werden die Möglichkeiten abklären.

Beschlussvorschlag:

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat die Beschlüsse - wie oben angeführt - für die Umsetzung des Wegenetzplanes zu fassen.

Abstimmungsergebnis:

Nach einer kurzen Debatte lässt der Vorsitzende über seinen Antrag offen mittels Handzeichen abstimmen und stellt einen einstimmigen Beschluss fest.

Der Übernahme und Auflassung von öffentlichem Gut im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens wird wie oben angeführt die Zustimmung erteilt.

12. Bauparzellen im Föhrenweg; Abschluss von Baulandvereinbarungen
Vorlage: AV/617/2021

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erstattet nachstehenden Bericht:

Der Vorsitzende erinnert daran, dass in der Gemeinderatssitzung am 16.12.2019 beschlossen wurde, Neuwidmungen mit einer Bauverpflichtung zu belegen.

Durch die fehlende Baulandeignung im Bereich des Föhrenweges für die ursprünglichen Grundstücke wurde eine Baulandverschiebung auf weniger gefährdete Bereiche der angrenzenden Parzelle vorgenommen. Er verweist hierzu auf die Gemeinderatsbeschlüsse über die Flächenwidmungsplanänderung Nr. 5.24 vom 22.06.2020 und 15.03.2021.

Durch die Verschiebung einer bestehenden Widmung wurde festgelegt, dass drei von den sechs Bauparzellen mit einer Bauverpflichtung belegt werden:



Da nun Vermessungsentwürfe vorliegen (diese werden via SessionNet vollinhaltlich zur Verfügung gestellt), konnten nun die Verträge für die Baulandvereinbarungen vorbereitet werden, welche vom Vorsitzenden vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht werden:

NUTZUNGSVEREINBARUNG

(§ 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 idF LGBl 73/2011)

abgeschlossen zwischen

- der **Gemeinde Munderfing**, vertreten durch den **Bürgermeister Martin Voggenberger**, Dorfplatz 1, 5222 Munderfing, im Folgenden auch kurz „Gemeinde“ genannt

und

Vertrag a: der **Nutzungsinteressentin Maier Melanie**, geb. ..., Adresse ..., 5222 Munderfing im Folgenden auch kurz „Nutzungsinteressentin“ genannt

Vertrag b: der **Nutzungsinteressentin Maier Claudia**, geb., Adresse, 5222 Munderfing im Folgenden auch kurz „Nutzungsinteressentin“ genannt

Vertrag c: der **Nutzungsinteressentin Hackl Annemarie**, geb., Adresse, 4400 Steyr im Folgenden auch kurz „Nutzungsinteressentin“ genannt

über die widmungsgemäße Nutzung der in **ANLAGE 1** beschriebenen und planlich dargestellten Grundfläche.

PRÄAMBEL

(1) Die Bestimmung des § 15 Abs. 2 Oö. ROG idgF verpflichtet die Gemeinden, die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen (aktive Bodenpolitik). Dabei ist insbesondere auf die Vorsorge für Wohnungen und die Ansiedlung von Betrieben Bedacht zu nehmen.

(2) Gemäß § 16 Abs. 1 Oö. ROG iVm § 15 Abs. 2 Oö. ROG idgF ist die Gemeinde zur Umsetzung solcher privatwirtschaftlichen Maßnahmen berechtigt und verpflichtet, Vereinbarungen mit den Grundeigentümern (Widmungswerbern und deren Rechtsnachfolgern) u.a. über die zeitgerechte und widnungsmäßige Nutzung von Grundstücken abzuschließen.

(3) Diesem Auftrag folgend sind die Vertragsparteien übereingekommen, die gegenständliche Vereinbarung über die zeitgerechte und widnungsgemäße Nutzung (§ 16 Abs. 1 Z 1 Oö. ROG 1994) der zur Umwidmung angedachten Grundflächen zu schließen.

(4) Die Nutzungsinteressentin strebt nach grundbücherlicher Durchführung eine rasche und wirtschaftliche Verwertung der vertragsgegenständlichen Grundstücke an.

I. PLANUNGSABSICHT DER GEMEINDE

(1) Die Gemeinde Munderfing hat die Absicht, die vereinbarungsgegenständliche Grundfläche durch Änderung der geltenden Planungsakte (Flächenwidmungsplan) zu regeln. Die vorgesehenen Planungsakte der Gemeinde Munderfing sind in **ANLAGE 2** dargestellt.

(2) Der Gemeinderat der Gemeinde Munderfing hält die raumordnungsrechtliche Regelung im Sinne der **ANLAGE 2** nach den Raumordnungsgrundsätzen und –zielen des Oö.ROG 1994 für gerechtfertigt, wenn die Grundstückseigentümerin besondere privatrechtliche Verpflichtungen über die zeitgerechte und widnungsgemäße Nutzung des Grundstückes übernimmt.

II. VERPFLICHTUNGEN DES/DER LIEGENSCHAFTSEIGENTÜMERS/IN

(1) Die privatrechtlichen Nutzungsverpflichtungen sind in **ANLAGE 3** dargestellt. Die Liegenschaftseigentümerin übernimmt gegenüber der Gemeinde Munderfing verbindlich und unwiderruflich mit Unterfertigung dieser Nutzungsvereinbarung diese Verpflichtungen für den Fall, dass der Gemeinderat der Gemeinde Munderfing die in **ANLAGE 2** dieser Vereinbarung angeführte Planungsabsicht verwirklicht.

(2) Die Nutzungsinteressentin erklärt verbindlich und aus freien Stücken, die Verpflichtungen nach Abs. 1 zu übernehmen. Sie anerkennt alle übernommenen Verpflichtungen als verbindlich und verzichtet – soweit nicht Sonderbestimmungen des KSchG Anwendung finden - auf jede Anfechtung wegen Irrtums.

III. VORKAUFRECHT/AUFGRIFFSRECHT

Die Nutzungsinteressentin verpflichtet sich, der Gemeinde Munderfing das Vorkaufsrecht auf die in **ANLAGE 1** beschriebenen und planlich dargestellte Grundfläche gemäß §§1072 ff ABGB für alle Veräußerungsarten ab Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages einzuräumen. Die Gemeinde Munderfing nimmt die Einräumung des Vorkaufsrechtes, das grundbücherlich sicherzustellen ist, ausdrücklich an.

Dieses Vorkaufsrecht wird sogleich eingeräumt und darf von der Vorkaufsberechtigten aber erst nach Ablauf der in der ANLAGE 3 genannten Frist, also wenn der Nutzungsinteressent nicht nach Ablauf von 5 (fünf) Jahren ab erfolgter Baulandwidmung, mit der Bebauung des Grundstückes mit einem Wohngebäude begonnen hat, ausgeübt werden.

Die Nutzungsinteressentin räumt der Gemeinde Munderfing zudem ab Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages ein Aufgriffsrecht ein, dass die Gemeinde Munderfing berechtigt, die in **ANLAGE 1** beschriebenen und planlich dargestellten Grundfläche bei Nichterfüllung der Verpflichtung gemäß **ANLAGE 3** einzulösen.

Die Nutzungsinteressentin erklärt sich damit einverstanden, dass die Gemeinde an Stelle der eigenen Ausübung des Vorkaufsrechtes / des Aufgriffsrechtes eine dritte - natürliche oder juristische – Person namhaft machen darf, die berechtigt ist, das Vorkaufsrecht / das Aufgriffsrecht auszuüben.

Als Kaufpreis wird ein einvernehmlich für angemessen befundener Preis in ortsüblicher Höhe vereinbart.

Sofern in diesem Zusammenhang keine Einigkeit über die Höhe des ortsüblichen Kaufpreises hergestellt werden kann, ist der Kaufpreis durch zwei gerichtlich beeedete Sachverständige unabhängig voneinander zu ermitteln. Das arithmetische Mittel der beiden Sachverständigengutachten wird vom Vertragspartner als Basis für die Ermittlung des ortsüblichen Preises anerkannt. Die beiden Gutachter sind über Ersuchen der Gemeinde vom Präsidenten des Oberösterreichischen Landesgerichtes aus der beim Landesgericht aufliegenden Sachverständigenliste für beide Vertragsparteien bindend zu bestimmen. Die Kosten für die Erstellung der Gutachten werden von den Grundstückseigentümern und der Gemeinde je zur Hälfte getragen. Die Annahmefrist beginnt diesfalls erst mit dem Zeitpunkt des Vorliegens beider Bewertungsgutachten zu laufen.

Für die Ausübung des Aufgriffsrechtes sowie für allfällige Vorkaufsfälle wird eine Annahme- bzw. Erklärungsfrist von sechs Monaten ab Kenntnis des Aufgriffs- bzw. Vorkaufsfalles vereinbart.

IV. GRUNDBÜCHERLICHE BESICHERUNG VON NUTZUNGSPFLICHTEN

Vertrag a:

Die Nutzungsinteressentin, **Maier Melanie**, geb., erklärt sich hiermit ausdrücklich und unwiderruflich damit einverstanden, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Zu-

tun im Grundbuch KG Munderfing, vorgetragenen Grundstücks Nr. xxxxxx, die Einverleibung des Vorkaufsrechts gemäß Punkt III. dieser Nutzungsvereinbarung, bewilligt wird für die Gemeinde Munderfing, Dorfplatz 1, 5222 Munderfing, Österreich.

Vertrag b:

Die Nutzungsinteressentin, **Maier Claudia**, geb., erklärt sich hiermit ausdrücklich und unwiderruflich damit einverstanden, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Zutun im Grundbuch KG Munderfing, vorgetragenen Grundstücks Nr. xxxxxx, die Einverleibung des Vorkaufsrechts gemäß Punkt III. dieser Nutzungsvereinbarung, bewilligt wird für die Gemeinde Munderfing, Dorfplatz 1, 5222 Munderfing, Österreich.

Vertrag c:

Die Nutzungsinteressentin, **Hackl Annemarie**, geb., erklärt sich hiermit ausdrücklich und unwiderruflich damit einverstanden, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Zutun im Grundbuch KG Munderfing, vorgetragenen Grundstücks Nr. xxxxxx, die Einverleibung des Vorkaufsrechts gemäß Punkt III. dieser Nutzungsvereinbarung, bewilligt wird für die Gemeinde Munderfing, Dorfplatz 1, 5222 Munderfing, Österreich.

V. VOLLSTRECKBARER NORATIATSAKT

Die Vollstreckbarkeitserklärung über die in II. dieser Nutzungsvereinbarung vom Nutzungsinteressenten eingegangene Verpflichtung, ist der Solennisierung dieser Privaturkunde zu entnehmen.

VI. RECHTSNACHFOLGE DES/DER LIEGENSCHAFTSEIGENTÜMERS/IN

(1) Soweit die Nutzungsinteressentin das in **ANLAGE 1** genannte Grundstück ganz oder teilweise im Wege der Rechtsnachfolge weitergibt, muss der/die Rechtsnachfolger/in den Verpflichtungen des Liegenschaftseigentümers dieser Vereinbarung solidarisch beitreten.

(2) Der Gemeinde Munderfing bleibt es unbenommen, die Nutzungsinteressenten im Falle der Rechtsnachfolge aus seinen Verpflichtungen zu entlassen, wenn die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dieser Nutzungsvereinbarung durch den/die Rechtsnachfolger/in allein gesichert ist.

VII. DAUER DER VERPFLICHTUNGEN

(1) Alle in **ANLAGE 3** festgelegten Verpflichtungen der Nutzungsinteressenten sind bis zur Kundmachung der in **ANLAGE 2** dargelegten Änderungen des Flächenwidmungsplans aufgeschoben.

(2) Werden die in **ANLAGE 2** genannten Planungsakte der Gemeinde Munderfing nicht längstens sechsunddreißig Monate ab Unterfertigung der Nutzungsvereinbarung kundgemacht, so können die Nutzungsinteressenten unter Setzung einer sechsmonatigen Nachfrist von dieser Nutzungsvereinbarung zurücktreten. Erfolgt die Kundmachung auch in dieser Nachfrist nicht, so tritt die Vereinbarung in allen Punkten außer Kraft.

(3) Für den Fall, dass diese Nutzungsvereinbarung gemäß Abs. 2 außer Kraft tritt, steht keinem Vertragspartner irgendein Anspruch zu. Die Gemeinde Munderfing hat die nach Punkt IV. dieser

Nutzungsvereinbarung gestellte Besicherung die Nutzungsinteressenten unverzüglich zurück zu stellen.

(4) Die in dieser Nutzungsvereinbarung festgelegten Verpflichtungen der Nutzungsinteressentin im Zusammenhang mit der Nutzung des vertragsgegenständlichen Grundstücks enden – soweit die **ANLAGE 3** für einzelne Verpflichtungen nicht kürzere Zeitspannen ausweist - jedenfalls fünfzehn Jahre nach Kundmachung der in **ANLAGE 2** beschriebenen Änderungen.

VIII. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

(1) Die Kosten der Errichtung dieser Nutzungsvereinbarung, eventuell damit verbundene Steuern und Gebühren, trägt die Nutzungsinteressentin.

(2) Für Streitigkeiten aus dieser Nutzungsvereinbarung wird das für die Gemeinde Munderfing örtlich zuständige Gericht vereinbart.

(3) Die einvernehmliche Auflösung oder Abänderung dieser Nutzungsvereinbarung bleibt den Vertragspartnern zu jedem Zeitpunkt unbenommen.

IX. BESCHLUSS DES GEMEINDERATS

Diese Vereinbarung wurde in der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Munderfing vom beschlossen.

Für die Gemeinde Munderfing:

Nutzungsinteressent/in:

ANLAGE 1: Betroffene Grundfläche/n;

ANLAGE 2: Beabsichtigte Planungsakte der Gemeinde;

ANLAGE 3: Verpflichtungen des/der Nutzungsinteressent/in;

ANLAGE 1: Betroffene Grundfläche

Eigentumsverhältnisse

Vertrag a:

Maier Melanie, geb., Adresse, 5222 Munderfing, ist Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. xxxx, KG 40119 Munderfing, im Flächenausmaß von m².

Vertrag b:

Maier Claudia, geb., Adresse, 5222 Munderfing, ist Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. xxxx, KG 40119 Munderfing, im Flächenausmaß von m².

Vertrag c:

Hackl Annemarie, geb., Adresse, 4400 Steyr, ist Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. xxxx KG 40119 Munderfing, im Flächenausmaß von m².

Planliche Darstellung:



ANLAGE 2: Beabsichtigte Planungsakte der Gemeinde

Die Gemeinde Munderfing beabsichtigt, zur Entwicklung von Bauland das Grundstück Nr. xxxx KG 40119 Munderfing (siehe **ANLAGE 1**) in Form einer Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes **von Grünland** (Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland) **in Dorfgebiet** umzuwidmen.

Die Grundfläche soll entsprechend den Zielen des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Munderfing, wonach die Gemeinde Munderfing eine aktive Baulandvorsorge anstrebt, für den Bauland- bzw. Wohnbedarf einheimischer Personen Verwendung finden. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses bzw. Wohnungen/Wohnobjekte für Einheimische.

Planliche Darstellung:



ANLAGE 3: Verpflichtungen des Nutzungsinteressenten

Die Nutzungsinteressentin verpflichtet sich, das in der **ANLAGE 1** angeführte Grundstück zur Gänze im Sinne der geplanten Widmung laut **ANLAGE 2** zu nutzen und unter Einhaltung der unten angeführten Bebauungsverpflichtung mit Wohnobjekten oder Wohnungen (Eigentums- oder Mietwohnanlagen) für die Vermietung an Einheimische zu bebauen oder diese zum ortsüblichen Preis an Einheimische zu verkaufen oder diese für den Eigenbedarf zu nutzen.

Als einheimische Person gilt, wer in der Gemeinde Munderfing den Mittelpunkt seiner Lebensinteressen hat, sei es, dass er hier bereits seinen Hauptwohnsitz/Wohnsitz hat oder beabsichtigt auf dem zu kaufenden Grundstück / der Wohnung (Eigentum oder Miete) seinen künftigen Hauptwohnsitz zu errichten.

Bebauungsverpflichtung

Die Nutzungsinteressenten verpflichten sich, innerhalb von **fünf Jahren** nach erfolgter Baulandwidmung mit der Bebauung des Grundstückes mit einem **Wohngebäude** im Sinne der OÖ Bauordnung zu beginnen.

Beschlussvorschlag:

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat die Baulandsicherungsverträge mit den Nutzungsinteressenten Maier Melanie, Maier Claudia und Hackl Annemarie wie vorliegend zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

Nach einer kurzen Debatte lässt der Vorsitzende über seinen Antrag offen mittels Handzeichen abstimmen und stellt einen einstimmigen Beschluss fest.

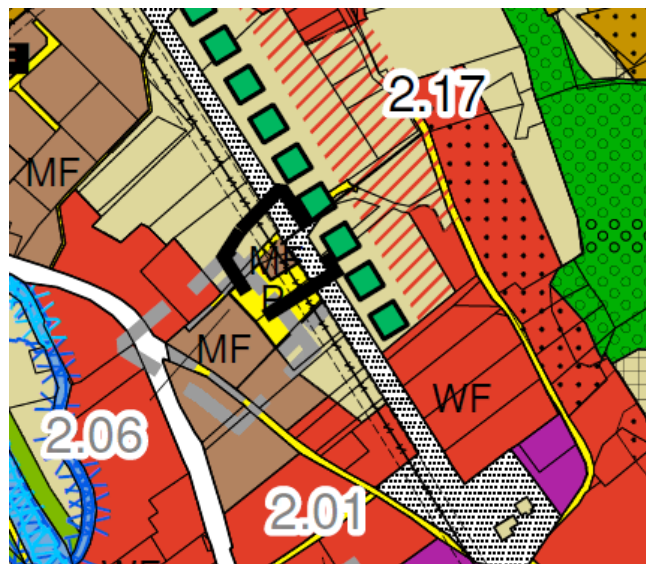
Die Baulandsicherungsverträge mit den Nutzungsinteressenten Maier Melanie, Maier Claudia und Hackl Annemarie werden wie vorliegend beschlossen.

13. Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.32 "Weiß" und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 2.17 - Einleitungsverfahren

Vorlage: AV/638/2021

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erstattet nachstehenden Bericht:



Herr Ambros Weiß beabsichtigt ein Teilstück seines Grundstückes 906/2 von Verkehrsfläche – ruhender Verkehr – Parkplatz, in gemischtes Baugebiet umzuwidmen.

Außerdem beabsichtigt Hr. Weiß den Erwerb einer Teilfläche der Parzelle Nr. 615/4 von der ÖBB und der Parzelle Nr. 2127/3 von der Gemeinde. Grund dafür ist die Errichtung einer Garage für Gäste des Hotels. Außerdem soll ein Teil der Parzelle Nr. 615/4 als Verkehrsfläche gewidmet werden um die Zufahrt zur Garage zu garantieren.

Die zu widmenden Flächen schließen südwestlich an gemischtes Baugebiet an, welches sich ebenfalls im Besitz von Hrn. Weiß befindet und mit einem Hotel bebaut ist.

Die Stellungnahme des Planers RegioPlan Ingenieure Salzburg GmbH, DI Mario Hayder wird via SessionNet vollinhaltlich zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat, der Einleitung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 5.32 „Weiß“ und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2.17 wie vorliegend die Zustimmung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Nach einer kurzen Debatte lässt der Vorsitzende über seinen Antrag offen mittels Handzeichen abstimmen und stellt einen einstimmigen Beschluss fest.
Der Einleitung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes 5.32 „Weiß“ und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2.17 wird wie vorliegend die Zustimmung erteilt.

14. Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.26 "Spar" und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 2.14

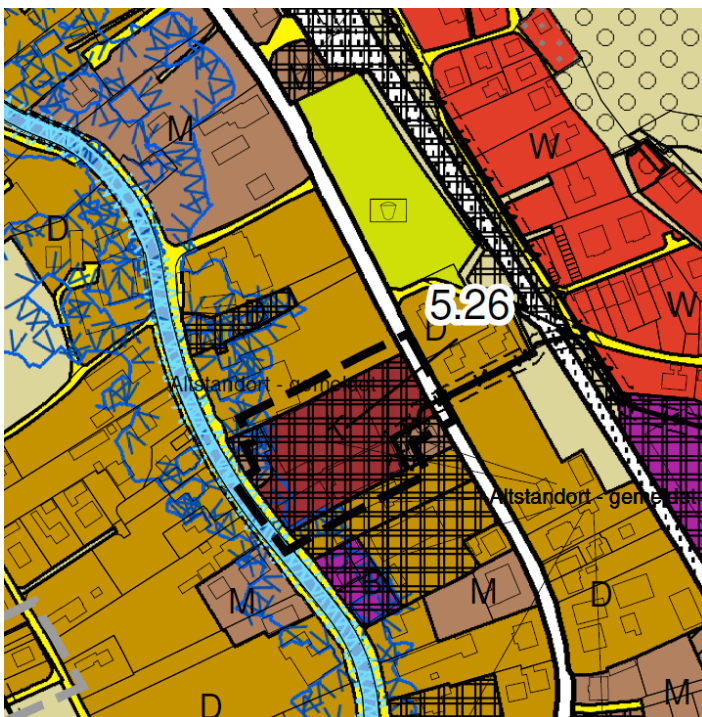
Vorlage: AV/556/2021

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erstattet nachstehenden Bericht:

Die SPAR – Österreichische Warenhandels-AG beabsichtigt im Gemeindehauptort den derzeitigen Standort des SPAR auf Parzelle 965/4, KG 40119 Munderfing innerhalb des sogenannten „Gewerbepark Munderfing“ hinsichtlich der Verkaufsfläche auszubauen. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erforderlich.

Bei der gegenständlichen Umwidmungsfläche handelt es sich um größtenteils als „Gemischtes



Baugebiet“ gewidmete Fläche. Teilflächen befinden sich derzeit in der Widmung „Betriebsbaugebiet“. Im Betriebsbaugebiet befindet sich ein mit einem Flugdach überdachter Parkplatz, die Trafik Moser sowie eine Betriebshalle von Frau Waltraud Hacksberger. Im Gemischten Baugebiet befinden sich derzeit neben dem SPAR Nahversorgermarkt mehrere Dienstleistungsbetriebe und kleinere Geschäfte sowie das Café Jules und die Sparkasse Munderfing.

Im rückwärtigen Bereich und im Obergeschoß befinden sich darüber hinaus Wohnnutzungen.

Laut der vorliegenden Entwurfsplanung soll nun der bestehende SPAR Lebensmittelmarkt von derzeit ca. 640 m² auf ca. 800

m² Gesamtverkaufsfläche erweitert werden.

Dazu ist es erforderlich, die bestehende Betriebshalle, das angeschlossene Flugdach und die Trafik innerhalb der Widmung „B - Betriebsbaugelände“ abzureißen. Auf dieser Fläche sollen Parkplätze für insgesamt ca. 49 PKWs entstehen. Im Bereich des bestehenden Parkplatzes werden dafür die PKW Stellplätze von derzeit ca. 51 auf ca. 30 reduziert und soll der neue Standort für die Trafik in den nordöstlichen Bereich des Bauplatzes und somit im gut einsehbaren Bereich an der Hauptstraße verlegt werden. In Summe stehen künftig ca. 79 Stellplätze für das gegenständliche Geschäfts- und Dienstleistungsareal zur Verfügung.

Gemäß der Begründung zur Abänderung des ÖEK soll die Sicherstellung der Wohnfunktion und des Geschäftsgebietes, die Widmung „**Kerngebiet**“ verwendet werden.

Gemäß §22 Abs. 4 Oö.ROG 1994 idGF sind als „Kerngebiet“ Flächen mit überwiegend städtischer oder typisch **zentrumbildender Struktur** vorzusehen, die vorrangig für öffentliche Bauwerke, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Veranstaltungsgebäude und Wohngebäude, jeweils einschließlich der dazugehörigen Bauwerke und Anlagen, bestimmt sind.

Die Stellungnahmen der OÖ Landesregierung werden via SessionNet zur Verfügung gestellt.

WEITERE WORTMELDUNGEN:

GR-E. Lenzing: Auf dem vorliegenden Plan sieht so aus, als wäre eine Ausfahrt Richtung Bach geplant ist. Den Anrainern ist es ein großes Anliegen, dass die Zu- und Abfahrt des Parkplatzes nur von der Bundesstraße erfolgt – ausgenommen Radfahrer und Fußgänger.

Weiters verlieren die Anrainer den Sicht- und Lärmschutz, wenn die bestehende Halle abgerissen wird. Die Anrainer wünschen sich in den Bereich einen alternativen Schutz zB. durch Bepflanzung.

Bgm. Voggenberger: Die Zu- und Abfahrt ist Inhalt der gewerblichen Verhandlung. Die Ausfahrt soll - wie sie derzeit besteht - auch weiterhin bleiben.

GR Plainer. Kann die Zu- und Abfahrt über die Bundesstraße nicht im Bebauungsplan aufgenommen werden?

Bgm. Voggenberger: Nein.

Beschlussvorschlag:

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat, der Änderung des Flächenwidmungsplanes 5.26 und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2.14 die Zustimmung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Nach einer kurzen Debatte lässt der Vorsitzende über seinen Antrag offen mittels Handzeichen abstimmen und stellt folgenden Beschluss fest:

22 JA Stimmen

1 Stimmenenthaltung (GR-E Lenzing)

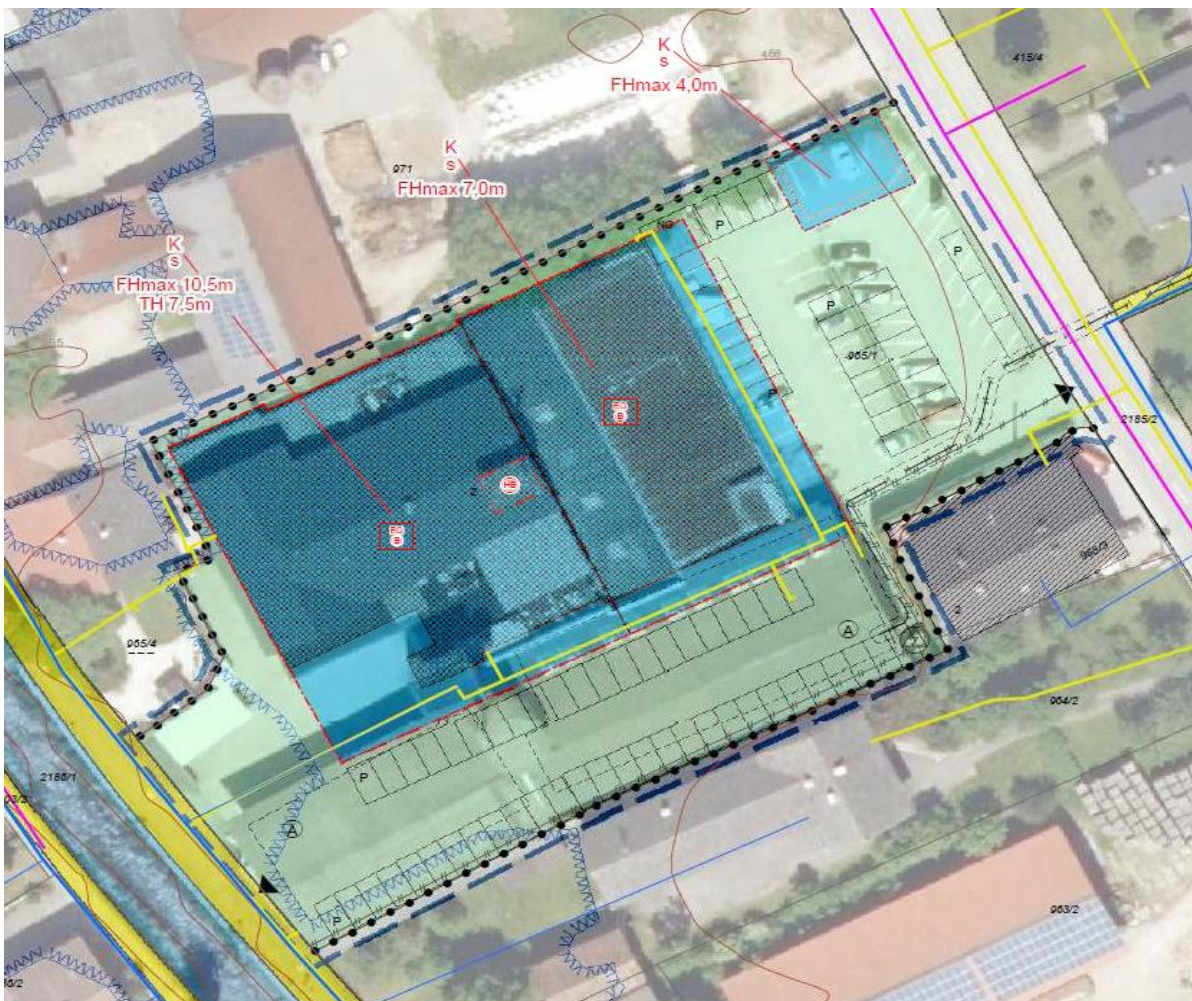
Der Änderung des Flächenwidmungsplanes 5.26 und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2.14 wird die Zustimmung erteilt.

15. Erstellung eines Bebauungsplanes Nr. 6 „Spar“
Vorlage: AV/557/2021

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erstattet nachstehenden Bericht:

Aus Sicht des Ortsplaners Regioplan Ingenieure Salzburg GmbH, Dipl.-Ing. Mario Hayder kann nur durch das Instrument eines Bebauungsplans eine geordnete Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsrechte und Wahrung des Ortsbildes dauerhaft gewährleistet werden. Aufgrund der „höchstrangigen“ Widmungskategorie Kerngebiet soll zur dauerhaften Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung die Erstellung eines Bebauungsplanes beschlossen werden.



Beschlussvorschlag:

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat, der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „SPAR“ die Zustimmung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Nach einer kurzen Debatte lässt der Vorsitzende über seinen Antrag offen mittels Handzeichen abstimmen und stellt folgenden Beschluss fest:

22 JA Stimmen

1 Stimmenthaltung (GR-E Lenzing)

Der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „SPAR“ wird die Zustimmung erteilt.

16. Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.20 "Neuhöllersberg" und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 2.10

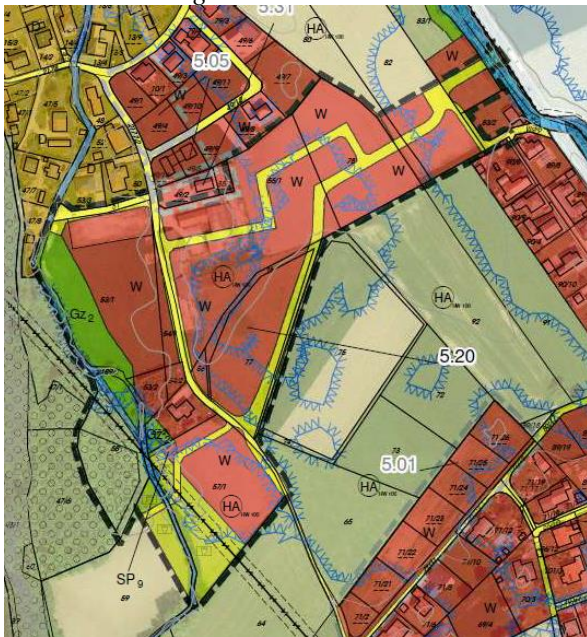
Vorlage: AV/594/2021

Sachverhalt:

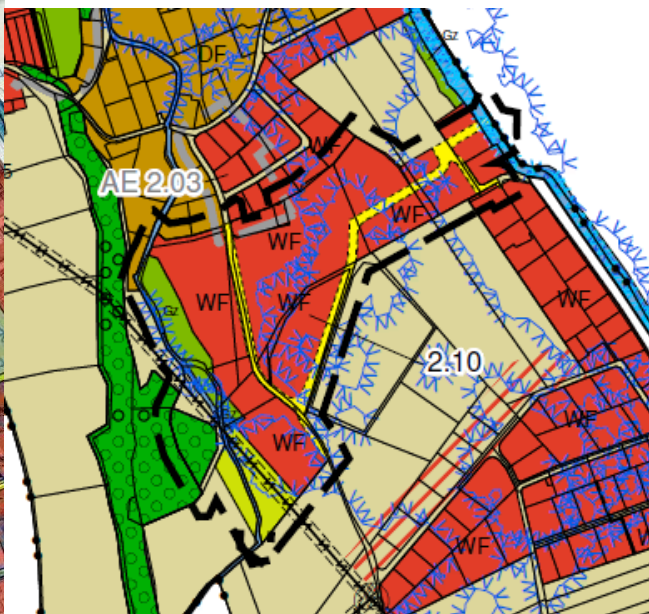
Der Vorsitzende erstattet nachstehenden Bericht:

Die Pierer Immoreal GmbH sowie Herr Heinrich Kletzl sind Eigentümer der so genannten Kletzl-Gründe in Althöllersberg und beabsichtigen, dort ein ca. 5,5 ha großes Gebiet von Grünland in Bauland umwidmen zu lassen, um Wohnraum zu schaffen.

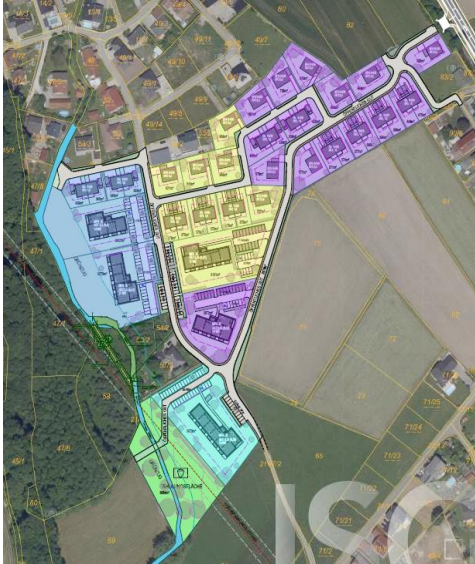
Flächenwidmung Nr. 5.20:



OEK Nr. 2.10:



Das Konzept „Neuhöllersberg“ der ISG (Innviertler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft), umfasst eine Fläche von rund 5,5 ha und soll künftig mit 13 Einfamilienhäusern, 11 Doppelhäusern und 5 Mehrparteienwohnhäusern bebaut werden. Das Areal wird zudem im südwestlichen Teil mit einer Erholungsfläche ausgestaltet. Die Erschließung der Siedlung soll neben der teilweisen Verbreiterung der bestehenden Höllersbergerstraße durch einen neuen Anschluss an die B147 erfolgen.



Die gegenständliche Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde im Gegensatz zum Einleitungsbeschluss auf ein ca. 5,5 ha großes Gebiet reduziert. Jene Flächen, die Teil der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung sind, sollen auch im ÖEK die Wohnfunktion, Mischfunktion, Grünzug, Erholungsfläche bzw. geplante Verkehrsfläche erhalten.

Die Pläne in größerem Format werden via SessionNet zur Verfügung gestellt.

Während der Auflagefrist sind 166 Stellungnahmen rechtzeitig eingelangt, welche gemeinsam mit den vom Ortsplaner hierzu verfassten Antworten via SessionNet vollinhaltlich zur Verfügung gestellt werden.

WEITERE WORTMELDUNGEN:

GV Nobis: Die Raumordnungsausschusssitzung am 15. Juli war nur wieder eine Vorstellung des bestehenden Projektes – einbringen von Vorschlägen oder Themen war nicht möglich. Seitens der ISG wurde eingangs gesagt, dass sie für Vorschläge offen sind. Bei der Sitzung am 15. Juli war jedoch niemand von der ISG anwesend.

Die Anzahl (über 160) der Einwendungen der Betroffenen können wir nicht einfach ignorieren. Wir müssen deren Sorgen berücksichtigen.

Ich war 2012 selbst Raumordnungsausschussobmann. Der Gemeinderat hat 2012 einstimmig das ÖEK neu beschlossen, mit der ergänzenden textlichen Festlegung „B1 Die Hauptentwicklung der Siedlungstätigkeit soll im Nahbereich des Ortskernes erfolgen bzw. B7 Eindämmen des Flächenverlustes für die Landwirtschaft.“ Viele der aktuellen Gemeinderäte haben damals bei der Beschlussfassung dafür gestimmt. Gerade für die Landwirtschaft sollte eigentlich die Eindämmung des Flächenverbrauches ein Thema sein und müssten eigentlich bei diesem Projekt wo es sich um hochwertigen Boden handelt dagegen sein. Die ISG ist sicher ein guter Partner- das wäre nicht das Problem. Die geplante Bebauung passt jedoch nicht in die bestehende Struktur. Der Optionsvertrag der ISG mit Pierer Immo läuft bis 2024 soweit ich weiß – somit bestünde kein großer Zeitdruck die Widmung noch jetzt vor der Wahl zu beschließen.

Die MBI spricht sich gegen das Projekt „Neuhöllersberg“ in der beabsichtigten Form aus und hat dazu auch eine Stellungnahme für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in Mundefing eingebracht.

Die Kosten für die Errichtung der Infrastruktur werden der Gemeinde mindestens 1 Mio. betragen, wenn nicht weit mehr – auch die Wertschöpfung bleibt nicht im Ort. Auch die Grundwasserproblematik kann beim Bau noch zu höheren Kosten führen. Mit dieser Summe kann man auch im Ortsbereich einiges neu gestalten.

Wir sind der Meinung, dass sind Themen für den neuen Gemeinderat - auf ein halbes Jahr kommt es jetzt auch nicht mehr an. Vorschlag der MBI wäre daher, diesen Tagesordnungspunkt heute abzusetzen und nach den Neuwahlen soll sich der neue Raumordnungsausschuss mit der kompletten Überarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes auseinandersetzen. Dabei werden alle Entwicklungsoptionen (wie Flächenverfügbarkeit bzw. Leerstandserhebung abgefragt) und eventuell vorhandene alternative Möglichkeiten geklärt.

GR Feldbacher G.: Es geht um den Lebensraum der Anrainer. Solche Projekte gehören mit den betroffenen Menschen entwickelt. Man kann nicht einfach über den Kopf der Betroffenen hinweg entscheiden.

Leistbares Wohnen ist sicher ein Thema, aber das Problem ist, dass immer mehr Menschen aus anderen Gemeinden auf Grund der steigenden Grundstückspreise Richtung Salzburg in unsere Gemeinde drängen.

GV Schwab: Egal wo der Wohnbau umgesetzt wird – es gibt immer betroffene Anrainer – auch im Ortszentrum. Es ist Tatsache, dass wir in Ortsnähe keine verfügbaren Flächen für eine Entwicklung haben. Entwicklung kann nur auf verfügbaren Grundstücken erfolgen.

Bei der Zuzugsentwicklung muss man auch beachten, dass auch eine gewisse Umverteilung durch Munderfinger die dort hin siedeln entsteht.

GV Graf: Ich bin auch gegen das Projekt aus drei Gründen. Solche Projekte müssen im Zentrum umgesetzt werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht handelt es sich um gute landwirtschaftliche Böden. 2012 wurden die Kletzlgründe nicht als mögliches Bauland im Ortsentwicklungskonzept aufgenommen, weil man damals keine weitere Entwicklung in Althöllersberg wollte. Und zu guter Letzt bin ich der Meinung, dass das rasche hohe Wachstum der Bevölkerung um fast 15 % nicht gesund für die Gemeinde ist.

GR Fuchs: Gibt es am Gemeindeamt bereits vorgemerkte Interessenten?

AL Krieger: Obwohl das Projekt noch nicht beworben wurde, gibt es bereits sehr viele Interessenten welche sich am Gemeindeamt vormerken lassen. Großes Interesse besteht vor allem an den Einfamilienhausparzellen. Es wird eine Liste mit den Interessenten angelegt.

GR Plainer: Gibt es schon Vergaberichtlinien?

Bgm. Voggenberger: Die Grundstücke und Wohnungen werden von der ISG über Vorschlag der Gemeinde laut der am Amt aufliegenden Warteliste vergeben – das wurde auch in all den Jahren der Zusammenarbeit mit der ISG immer so gehandhabt und die ISG ist hier ein sehr verlässlicher Partner. Es gab in den letzten Jahren nie ein Problem mit der Vergabe von Wohnungen. Sollte seitens der Gemeinde kein Vorschlag kommen, dann werden die Wohnungen und Grundstücke am freien Markt vergeben.

GV Nobis: 2012 war Bürgermeister Martin Voggenberger ein großer Verfechter davon, dass die Kletzlgrundstücke nicht gewidmet werden. Wie steht Bürgermeister Martin Voggenberger nun dazu?

Bgm. Voggenberger: Von Heinrich Kletzl wurde – nicht wie manche glauben – nie ein schriftlicher Antrag auf Umwidmung eingebracht. Am Gemeindeamt liegt kein Widmungsansuchen von ihm auf.

Manche Situationen ändern sich im Laufe der Zeit, besonders, da wir in absehbarer Zeit im Nahbereich des Zentrums keine Flächen bekommen. Man soll auch bedenken, dass es sich auch in Zentrumsnähe um landwirtschaftliche gute Böden handelt.

GR-E Lenzing: Es macht schon einen Unterschied ob kleinstrukturierte Flächen im Zentrum gewidmet werden, wo keine Infrastruktur extra errichtet werden muss und die Bewohner nicht für jeden Weg ins Auto steigen müssen. Weiters ist unsere Schule nicht auf dieses Wachstum ausgelegt.

GR Probst B: 2012 war eine ganz andere Ausgangslage und es war auch nicht die Notwendigkeit gegeben. Als Landwirtin muss ich auch ganz klar sagen, dass die Kletzlgrundstücke für die Bewirtschaftung viel verwinkelter und unpraktischer sind als zum Beispiel manche Flächen im Zentrum. Bedenken sollte man auch, dass in der Vergangenheit viele schon nicht hätten bauen können, wenn Landwirte keinen Grund dafür zur Verfügung gestellt hätten.

Und als Nachbar finde ich es egoistisch, wenn man erwartet, zuerst überall seine Zustimmung einholen zu müssen.

GR-E Stadlinger: Was hätten die Gegner dieses Projektes für Vorschläge, wo unsere Kinder oder Kindeskindern zukünftig wohnen können, wenn diese in der Gemeinde bleiben möchten?

GV Nobis: Mein Vorschlag wäre, jetzt nach 9 Jahren das damals beschlossene OEK zu überarbeiten und mit Betroffenen zu sprechen. Wenn man damit keine Entwicklungsflächen schaffen kann, dann können wir in einem halben Jahr immer noch die Widmung beschließen. Ich bin der Meinung, dass es nicht stimmt, dass im Ort nichts verfügbar ist – es hat nur niemand gefragt.

GV Schwab: Die SPÖ spricht sich - auf Grund des gemeinnützigen Wohnbauträgers als Partner - für dieses Projekt aus. Gemeinnützige Wohnbauträger sind an Preise gebunden und nicht Gewinnorientiert wie private Investoren und wir haben dadurch die Möglichkeit wieder günstigere Grundstücke in der Gemeinde anbieten zu können.

Bgm. Voggenberger: Wir sind hier vor Anfang an nicht einer Meinung gewesen und das ist auch ok. Es sind bei diesem Projekt sicher noch viele Beschlüsse notwendig. Nächster Schritt ist jedenfalls die Widmung dem Land zur Genehmigung vorzulegen. Auch das Projekt mit dem Arzt soll weiterverfolgt werden und die geplante Erholungsfläche ist eine Aufwertung des Projektes.

Beschlussvorschlag:

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat, der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes 5.20 „Neuhöllersberg“ und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2.10 die Zustimmung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Nach einer ausführlichen Debatte lässt der Vorsitzende über seinen Antrag offen mittels Handzeichen abstimmen und stellt folgenden Beschluss fest:

16 JA Stimmen

7 NEIN Stimmen (GV Nobis, GR Feldbacher, GR Fuchs, GR Grassegger,
GR Plainer, GR-E Lenzing, GV Graf)

Der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes 5.20 „Neuhöllersberg“ und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2.10 wird wie vorliegend die Zustimmung erteilt.

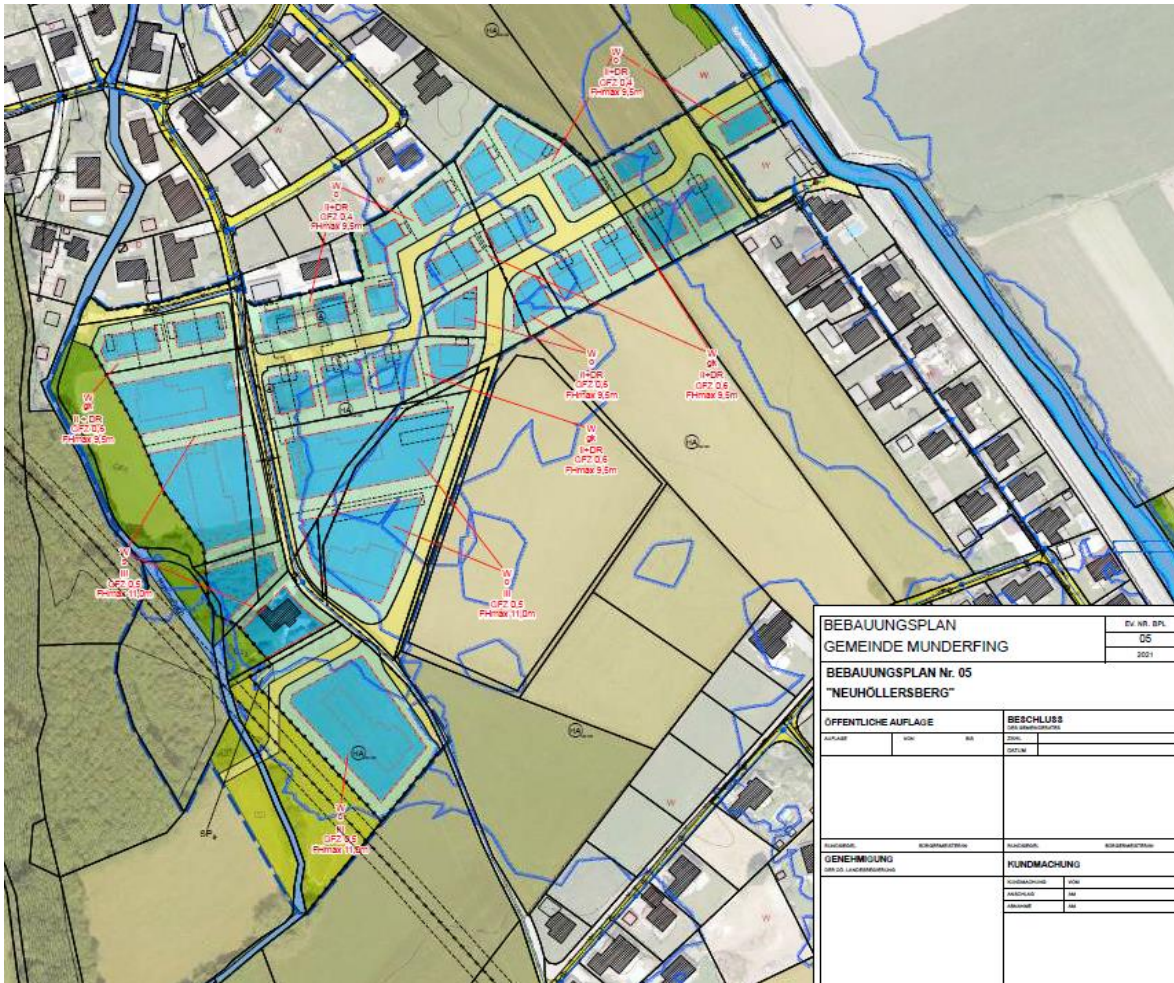
17. Erstellung eines Bebauungsplanes Nr. 5 "Neuhöllersberg"

Vorlage: AV/595/2021

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erstattet nachstehenden Bericht:

Aus Sicht des Ortsplaners Regioplan Ingenieure Salzburg GmbH, Dipl.-Ing. Mario Hayder kann nur durch das Instrument eines Bebauungsplans eine optimale Aufschließung der Grundstücke, eine bestmögliche Parzellierung und somit eine geordnete Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsrechte und Wahrung des Ortsbildes dauerhaft gewährleistet werden. Daher und auf Grund der Flächengröße soll zur dauerhaften Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung die Erstellung eines Bebauungsplanes beschlossen werden.



Der detaillierte Plan und die Satzungen zu dem Bebauungsplan werden via SessionNet vollinhaltlich zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuhöllersberg“ wie vorliegend die Zustimmung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Nach einer ausführlichen Debatte lässt der Vorsitzende über seinen Antrag offen mittels Handzeichen abstimmen und stellt folgenden Beschluss fest:

16 JA Stimmen

7 NEIN Stimmen (GV Nobis, GR Feldbacher, GR Fuchs, GR Grassegger,
GR Plainer, GR-E Lenzing, GV Graf)

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Neuhöllersberg“ wird wie vorliegend vollinhaltlich beschlossen.

18. Wohnbauprojekt Neuhöllersberg; Abschluss einer Bauland- und Infrastrukturvereinbarung
Vorlage: AV/606/2021

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erstattet nachstehenden Bericht:

Bürgermeister Martin Voggenberger verweist auf die vorhergehenden Tagesordnungspunkte und bringt dazu die Entwürfe der Verträge vollinhaltlich zur Kenntnis:

INFRASTRUKTURKOSTEN-VEREINBARUNG
(§ 16 Abs 1 Z 1 Oö. ROG 1994 idF LGBl 73/2011)

abgeschlossen zwischen

1. der **Gemeinde Munderfing**, vertreten durch den **Bürgermeister Martin Voggenberger**, (p.A.) Dorfplatz 1, 5222 Munderfing, im Folgenden auch kurz „Gemeinde“ genannt,

und

2. der **Nutzungsinteressentin Inviertler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**, FN 110684x, Riedauer Straße 28, 4910 Ried im Innkreis, im Folgenden auch kurz „Nutzungsinteressentin“ genannt,

über die Tragung der für die in **ANLAGE 1** beschriebenen und planlich dargestellten Grundflächen anfallenden Infrastrukturkosten.

PRÄAMBEL

(1) Die Bestimmung des § 15 Abs. 2 Oö. ROG idGF verpflichtet die Gemeinden, die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen (aktive Bodenpolitik). Dabei ist insbesondere auf die Vorsorge für Wohnungen und die Ansiedlung von Betrieben Bedacht zu nehmen.

(2) Gemäß § 16 Abs. 1 Oö. ROG iVm § 15 Abs. 2 Oö. ROG idGF ist die Gemeinde zur Umsetzung solcher privatwirtschaftlichen Maßnahmen berechtigt und verpflichtet, Vereinbarungen mit den Grundeigentümern (Widmungswerbern und deren Rechtsnachfolgern) u.a. über die Tragung von, die Grundstücke betreffende Infrastrukturkosten zu schließen.

(3) Übereinstimmend wird festgestellt, dass die für das Vorhaben der Nutzungsinteressentin abgestrebte Widmung mit wirtschaftlichen Belastungen für die Gemeinde, insbesondere mit Kosten für die Errichtung und Erhaltung der Infrastruktur, verbunden ist. Im Hinblick auf die begrenzte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde wäre es dieser nicht möglich, die von der Nutzungsinteressentin für das Vorhaben angestrebte Widmung in absehbarer Zeit zu verwirklichen und daher nur dann vertretbar, wenn von dritter Seite ein Beitrag zu den Infrastrukturkosten geleistet wird.

I. VORHABEN DES/DER NUTZUNGSINTERESSENTEN/IN

- (1) Die Nutzungsinteressentin hat auf Basis des am 07.05.2021 mit der Grundeigentümerin PIERER IMMOREAL GmbH, nachfolgend auch kurz „Grundeigentümerin“ genannt, abgeschlossenen Kaufvertrages samt Nachtrag vom 05.08.2021/11.08.2021 den schuldrechtlichen Anspruch, Eigentümerin der auf Basis der Vermessungsurkunden der Dipl.-Ing. DONAU ZT GmbH, GZ 13233/20 und GZ 13273/21, und der Vermessungsurkunde der Geometer BRUNNER ZT-GmbH, GZ 19420B-TP, neu zu bildenden bzw. vermessenen Grundstücke 51, 53/1, 54/1, 55/1, 56, 57/1, 59/2, 76, 77, 78 und 82/8, je KG 40119 Munderfing, (**ANLAGE 1**) zu werden, wobei festgehalten wird, dass dieser Kaufvertrag samt Nachtrag u.a. unter der aufschiebenden Bedingung der grundbücherlichen Durchführung der vorgenannten Vermessungsurkunden sowie dem Vorliegen der rechtswirksamen (Um-)Widmung abgeschlossen wurde.
- (2) Die Nutzungsinteressentin hat die Absicht, die in **ANLAGE 1** genannten Grundflächen in einer Weise zu nutzen, die in der **ANLAGE 2** dargestellt ist.

II. RAUMORDNUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG

- (1) Für die in **ANLAGE 1** genannten Grundflächen gilt der in **ANLAGE 3** dargestellte hoheitliche Planungsakt der Gemeinde Munderfing, nämlich der Flächenwidmungsplan Nr. 5, kundgemacht am 16.10.2013.
- (2) Das in **ANLAGE 2** dieser Vereinbarung beschriebene Vorhaben der Nutzungsinteressentin ist durch den geltenden Planungsakt der Gemeinde Munderfing nicht gedeckt.
- (3) Damit das Vorhaben der Nutzungsinteressentin raumordnungsrechtlich verwirklicht werden kann, müsste der Gemeinderat der Gemeinde Munderfing den geltenden Planungsakt der Gemeinde Munderfing abändern, wie dies in **ANLAGE 4** dargestellt ist. Die Nutzungsinteressentin bekräftigt unter einem die von der Grundeigentümerin bereits angeregte Änderung des geltenden Planungsaktes gemäß § 36 Abs. 3 Oö. ROG 1994.
- (4) Die Änderung von hoheitlichen Planungsakten der Gemeinde Munderfing ist an gesetzliche Voraussetzungen und ein gesetzliches Verfahren gebunden. Der Gemeinderat kann im planenden Ermessen den/die Planungsakt/e ändern, wenn gemäß § 36 Abs. 2 Oö. ROG 1994 „1. öffentliche Interessen, die ... bei der Erlassung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, ... dafür sprechen oder 2. diese Änderungen den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht, wobei auf Interessen Dritter möglichst Rücksicht zu nehmen ist.“ Dabei hat der Gemeinderat die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, insbesondere die Kosten der Infrastruktur, zu bedenken.
- (5) Die angeregte Änderung des Planungsaktes der Gemeinde Munderfing bedeutet die hoheitsrechtliche Änderung einer Verordnung. Die Entscheidung des Gemeinderats, Verordnung/en zu ändern, beruht ausschließlich auf dem Gesetz und ist keine Leistung der Gemeinde auf der Grundlage der gegenständlichen zivilrechtlichen Vereinbarung.

III. ÜBERNAHME VON INFRASTRUKTUR- UND PLANUNGSKOSTEN DURCH DIE NUTZUNGSINTERESSENTIN

(1) Die Gemeinde Munderfing hält die in **ANLAGE 4** dargestellte Änderung des Planungsaktes in Hinblick auf die Kosten für die Infrastruktur nur für vertretbar, wenn von dritter Seite ein Beitrag zu den Infrastrukturkosten geleistet wird.

(2) Die aus heutiger Sicht erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen sind in der **ANLAGE 5** aufgeschlüsselt und im Hinblick auf die der Gemeinde Munderfing – und gegebenenfalls auf die kommunalen Versorgungsunternehmen – zukommenden Kosten auf der Grundlage von Schätzungen bewertet. Zur Abdeckung der Kosten der Infrastruktur ist unter Berücksichtigung einer Kostensicherungsstangente aus heutiger Sicht voraussichtlich ein Kostenbetrag in Höhe von gesamt € 2.277.000,00 (in Worten: Euro zwei Millionen zweihundertsiebenundsiebzigtausend) aufzuwenden. Davon entfällt ein geschätzter Anteil im Ausmaß von € 132.500,00 auf die Gemeinde Schalchen, dessen Verrechnung im direkten Weg auf Gemeindeebene erfolgt. Der Restanteil des geschätzten Kostenbetrages mit € 2.144.500,00 soll zwischen der Gemeinde Munderfing, der Nutzungsinteressentin ISG und dem Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 680, bestehend aus den Grundstücken 53/2, 54/2 und 58, je KG 40119 Munderfing, Heinrich Kletzl, geb. 19.06.1962, aufgeteilt werden. Aufteilungsschlüssel für den Restanteil des geschätzten Kostenbetrages soll folgender sein: Gemeinde Munderfing: 50 %, Nutzungsinteressentin ISG: 48,93 % und Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 680, bestehend aus den Grundstücken 53/2, 54/2 und 58, je KG 40119 Munderfing, Heinrich Kletzl, geb. 19.06.1962: 1,07 %. Die Nutzungsinteressentin und die Gemeinde Munderfing kommen hiermit überein, dass sich die Nutzungsinteressentin ISG am Restanteil des geschätzten Kostenbetrages mit 48,93 % (achtundvierzig comma dreiundneunzig Prozent) an den für die Errichtung der Infrastruktur anfallenden tatsächlichen (Gesamt-) Kosten beteiligen wird. Die Gemeinde wird mit dem Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 680, bestehend aus den Grundstücken 53/2, 54/2 und 58, je KG 40119 Munderfing, Heinrich Kletzl, geb. 19.06.1962, zeitnah eine separate Infrastrukturkosten-Vereinbarung im Sinne des o.a. Aufteilungsschlüssels im Zusammenhang mit der beabsichtigten Änderung der Flächenwidmung hinsichtlich deren Grundstücke 53/2, 54/2 und 58, je KG 40119 Munderfing, abschließen.

(3) Die Nutzungsinteressentin versichert, die angeführte Kostenschätzung (**ANLAGE 5**) überprüft zu haben und nimmt zur Kenntnis, dass die angeführten Mengen- und Preisangaben auf Schätzung, Erfahrungswerten bzw. schwankenden Marktpreisen beruhen.

(4) Sie anerkennt die für die einzelnen Leistungspositionen angeführten Beträge und nimmt zur Kenntnis, dass diese Beträge lediglich Kostenschätzungen darstellen und die tatsächlichen (Gesamt-)Kosten erst nach Fertigstellung der vertragsgegenständlichen Infrastruktureinrichtungen bzw. nach Vorliegen der entsprechenden Schlussrechnungen feststehen. Der in Abs. 2 angeführte Kostenbetrag kann daher bis zum Vorliegen der jeweiligen Schlussrechnungen eine Erhöhung, aber auch eine Verminderung erfahren.

(5) In Anbetracht des Umfangs des Infrastrukturprojektes sowie der damit einhergehenden Kosten ist die Nutzungsinteressentin bereit, binnen 14 Tagen nach Vorlage des jeweils von der Gemeinde unterfertigten Auftragsschreibens des jeweiligen Infrastruktur-Gewerkes eine Anzahlung im Ausmaß von 48,93 % der jeweils beauftragten Kosten auf den unter Abs. (2) angeführten Kostenbeitrag an die Gemeinde zu leisten.

(6) Der Kostenbeitrag der Nutzungsinteressentin in Höhe von 48,93 % der tatsächlichen (Gesamt-)Kosten wird gewerksweise nach Vorliegen der jeweiligen Schlussrechnung (unter Berücksichti-

gung allfälliger, von der Nutzungsinteressentin geleisteten Anzahlungen) zur Abrechnung gebracht.

(7) Die Nutzungsinteressentin erklärt verbindlich und aus freien Stücken, den vorgenannten Kostenbeitrag (in Höhe von 48,93 % der tatsächlichen [Gesamt-]Kosten) zu übernehmen. Sie versichert, die **ANLAGE 5** eingehend überprüft zu haben. Sie nimmt zur Kenntnis, dass die Aufschlüsselung betreffend die Infrastrukturkosten insbesondere auf Schätzungen und Erfahrungswerten beruht.

(8) Von einer zwischenzeitlichen Sicherstellung des vorgenannten Kostenbeitrages durch die Nutzungsinteressentin wird parteieinvernehmlich abgesehen.

(9) Die Aufstellungen der **ANLAGE 5** enthalten gemäß § 35 Oö. ROG 1994 idF LGBl. Nr. 69/2015 auch die der Gemeinde Munderfing im Falle der in **ANLAGE 4** dargestellten Änderungen des Planungsaktes bereits entstandenen bzw. noch entstehenden Planungskosten der von der Gemeinde Munderfing beauftragten Planungsbüros REGIOPLAN INGENEURE Salzburg GmbH, 5020 Salzburg (Ortplanung), DI PETER OBERLECHNER ZT-GMBH, 5020 Salzburg (WVA und ABA) und IBZ-GmbH, 5280 Braunau am Inn (Straße und Entwässerung). Die Nutzungsinteressentin und die Gemeinde kommen hiermit überein, dass sich die Nutzungsinteressentin an den für die in **ANLAGE 4** dargestellten Änderungen des Planungsaktes entstehenden Planungskosten, wie folgt beteiligt:

zu je 50 % (in Worten: fünfzig Prozent):

an den Planungskosten der

- a) DI PETER OBERLECHNER ZT-GMBH, 5020 Salzburg (WVA und ABA) sowie der
- b) IBZ-GmbH, 5280 Braunau am Inn (Straße und Entwässerung);

zu 100 % Prozent (in Worten: einhundert Prozent):

an den Planungskosten der REGIOPLAN INGENEURE Salzburg GmbH, 5020 Salzburg (Ortplanung):

Die Gemeinde wird der Nutzungsinteressentin den auf sie entfallenden Anteil von 50 % bzw. von 100 % nach Vorliegen der jeweiligen Rechnung der vorgenannten Planungsbüros gesondert zur Vorschreibung bringen bzw. die Direktverrechnung durch das jeweilige Planungsbüro an die Nutzungsinteressentin veranlassen.

IV. INFRASTRUKTUR- UND PLANUNGSLEISTUNGEN DER GEMEINDE

(1) Die Gemeinde Munderfing organisiert die in **ANLAGE 5** genannten Infrastruktur- und Planungsmaßnahmen in eigener Verantwortung. Es ist der Gemeinde Munderfing unbenommen, die Infrastruktur- und Planungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch dritte Personen aber auf ihre Verantwortung durchführen zu lassen.

V. ZEITLICHE GELTUNG DER VEREINBARUNG

(1) Wird der in **ANLAGE 4** genannte Planungsakt der Gemeinde Munderfing nicht bis längstens sechsunddreißig Monate ab Unterfertigung der Vereinbarung kundgemacht, so kann die Nutzungsinteressentin unter Setzung einer sechsmonatigen Nachfrist von dieser Vereinbarung zum

31.12.2025 zurücktreten. Erfolgt die Kundmachung auch in dieser Nachfrist nicht, so tritt diese Vereinbarung in allen Punkten außer Kraft.

(2) Für den Fall, dass diese Vereinbarung gemäß Abs. 1 außer Kraft tritt, steht der Gemeinde Munderfing nur der Anspruch auf die Planungskosten, nicht aber auf Infrastrukturkosten zu. Ansonsten steht keinem Vertragspartner irgendein Anspruch zu.

VI. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

(1) Die Nutzungsinteressentin ist zu einer bestimmten tatsächlichen Nutzung der in **ANLAGE 1** dargestellten Grundflächen/Grundstücke nur insoweit gebunden, als die Gemeinde Munderfing mit ihr gemeinsam mit dieser Infrastrukturkosten-Vereinbarung eine Nutzungsvereinbarung im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 1 Oö. ROG 1994 abgeschlossen hat.

(2) Für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung wird das für die Gemeinde Munderfing örtlich zuständige Gericht vereinbart.

(3) Die Kosten der Errichtung dieser Vereinbarung, eventuell damit verbundene Steuern und Gebühren, insbesondere eine gegebenenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, sowie für eventuell erforderliche Vermessungen trägt die Nutzungsinteressentin.

(4) Die gegenständliche Vereinbarung bleibt durch eine Rechtsnachfolge auf Seiten der Nutzungsinteressentin unberührt. Eine Übertragung der Verbindlichkeiten der Nutzungsinteressentin an andere Personen bedarf in jeden Fall der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde Munderfing. Rechtsnachfolgen auf Seiten der Gemeinde Munderfing regelt das Gesetz.

(5) Die einvernehmliche Auflösung oder Abänderung dieser Vereinbarung bleibt den Vertragspartnern zu jedem Zeitpunkt unbenommen.

VII. BESCHLUSS DES GEMEINDERATS

(1) Diese Vereinbarung wurde in der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Munderfing vom 14.09.2021 beschlossen.

VIII. BEILAGEN

(1) Diese Vereinbarung hat 5 (fünf) Beilagen, welche jeweils einen integrierenden Bestandteil bilden:

ANLAGE 1: betroffene Grundflächen;

ANLAGE 2: Nutzungsabsicht der Nutzungsinteressentin;

ANLAGE 3: geltender Planungsakt der Gemeinde Munderfing;

ANLAGE 4: gewünschte Änderungen des geltenden Planungsaktes;

ANLAGE 5: Aufstellung und Schätzung der Infrastruktur- und Planungskosten;

Munderfing, am

Ried im Innkreis, am

Gemeinde Munderfing,
vertreten durch den Bürgermeister
Martin Voggenberger

die Nutzungsinteressentin ISG

NUTZUNGSVEREINBARUNG
(§ 16 Abs. 1 Z 1 Oö. ROG 1994 idF LGBl 73/2011)

abgeschlossen zwischen

1. der **Gemeinde Munderfing**, vertreten durch den **Bürgermeister Martin Voggenberger**, (p.A.) Dorfplatz 1, 5222 Munderfing, im Folgenden auch kurz „Gemeinde“ genannt,

und

2. der **Nutzungsinteressentin Innviertler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**, FN 110684x, Riedauer Straße 28, 4910 Ried im Innkreis, im Folgenden auch kurz „Nutzungsinteressentin“ genannt

über die widmungsgemäße Nutzung der in **ANLAGE 1** beschriebenen und planlich dargestellten Grundflächen.

PRÄAMBEL

(1) Die Bestimmung des § 15 Abs. 2 Oö. ROG idGF verpflichtet die Gemeinden, die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen (aktive Bodenpolitik). Dabei ist insbesondere auf die Vorsorge für Wohnungen und die Ansiedlung von Betrieben Bedacht zu nehmen.

(2) Gemäß § 16 Abs. 1 Oö. ROG iVm § 15 Abs. 2 Oö. ROG idGF ist die Gemeinde zur Umsetzung solcher privatwirtschaftlichen Maßnahmen berechtigt und verpflichtet, Vereinbarungen mit den Grundeigentümern (Widmungswerbern und deren Rechtsnachfolgern) u.a. über die zeitgerechte und widmungsmäßige Nutzung von Grundstücken abzuschließen.

(3) Diesem Auftrag folgend sind die Vertragsparteien übereingekommen, die gegenständliche Vereinbarung über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung (§ 16 Abs. 1 Z 1 Oö. ROG 1994) der zur Umwidmung angedachten Grundflächen zu schließen. Die Nutzungsinteressentin strebt

nach grundbücherlicher Durchführung des Grundstücksankaufes eine rasche und wirtschaftliche Verwertung der vertragsgegenständlichen Grundstücke an.

I. VORHABEN DER NUTZUNGSINTERESSENTIN

(1) Die Nutzungsinteressentin hat auf Basis des am 07.05.2021 mit der Grundeigentümerin PIERER IMMOREAL GmbH, nachfolgend auch kurz „Grundeigentümerin“ genannt, abgeschlossenen Kaufvertrages samt Nachtrag vom 05.08.2021/11.08.2021 den schuldrechtlichen Anspruch, Eigentümerin der auf Basis der Vermessungsurkunden der Dipl.-Ing. DONAU ZT GmbH, GZ 13233/20 und GZ 13273/21, und der Vermessungsurkunde der Geometer BRUNNER ZT-GmbH, GZ 19420B-TP, neu zu bildenden bzw. vermessenen Grundstücke 51, 53/1, 54/1, 55/1, 56, 57/1, 59/2, 76, 77, 78 und 82/8, je KG 40119 Munderfing, (**ANLAGE 1**) zu werden, wobei festgehalten wird, dass dieser Kaufvertrag samt Nachtrag u.a. unter der aufschiebenden Bedingung der grundbücherlichen Durchführung der vorgenannten Vermessungsurkunden sowie dem Vorliegen der rechtwirksamen (Um-)Widmung abgeschlossen wurde.

(2) Die Nutzungsinteressentin hat die Absicht, die in **ANLAGE 1** genannten Grundflächen in einer Weise zu nutzen, die in der **ANLAGE 2** dargestellt ist.

II. RAUMORDNUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG

(1) Der Gemeinderat der Gemeinde Munderfing hält die gegenständliche raumordnungsrechtliche Regelung nach den Raumordnungsgrundsätzen und -zielen des Oö. ROG 1994 für gerechtfertigt, wenn die Nutzungsinteressentin besondere privatrechtliche Verpflichtungen über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung der Grundstücke/Grundstücksteile übernimmt.

(2) Die Gemeinde beabsichtigt, die von der Grundeigentümerin angeregte (und hiermit auch von der Nutzungsinteressentin bekräftigte) Umwidmung (wie in **ANLAGE 4** dargestellt) der in **ANLAGE 1** ersichtlichen Grundstücke vorzunehmen, sodass die in **ANLAGE 1** dargestellten Grundstücke/Grundflächen im weitaus überwiegenden Teil nach Überarbeitung des geltenden Planungsaktes durch die Gemeinde als Bauland - Wohngebiet ausgewiesen werden. Gleichzeitig beabsichtigt die Gemeinde, für die in **ANLAGE 1** genannten Grundstücke/Grundflächen einen Bebauungsplan zu erlassen.

(3) Da die Änderung des geltenden Planungsaktes (**ANLAGE 4**) in Form einer Verordnung durch den Gemeinderat einen hoheitsrechtlichen Verwaltungsakt darstellt und zudem die Gemeinde rechtlich nicht zu einer Umwidmung im Sinne der Anregung der Grundeigentümerin bzw. der Nutzungsinteressentin verpflichtet ist, stellt die von der Nutzungsinteressentin angestrebte Umwidmung keinerlei Leistung der Gemeinde und keine zivilrechtliche Verpflichtung dar. Auch ist die angestrebte Änderung des geltenden Planungsaktes eine Verordnung im Sinne § 101 Oö. Gemeindeordnung 1990 und nach Beschlussfassung im Gemeinderat vom Bürgermeister unverzüglich der Oö. Landesregierung vorzulegen, welche entweder die Gesetzmäßigkeit dieser Verordnung zu bestätigen oder die Verordnung als gesetzwidrig aufzuheben hat. Eine im Gemeinderat beschlossene Änderung des geltenden Planungsaktes bedarf daher zu ihrer Rechtswirksamkeit einer entsprechenden Bestätigung der Oö. Landesregierung zur Änderung des geltenden Planungsaktes. Der

gegenständliche Vertrag ist sohin in Bezug auf die Gestaltung und Änderungen des geltenden Planungsaktes ohne jegliches Präjudiz für die Sach- und Rechtslage.

(4) In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde mit der Nutzungsinteressentin bereits am heutigen Tag eine Infrastrukturkosten-Vereinbarung iSd § 16 Abs. 1 Z 1 Oö. ROG 1994 idF LGBl. 73/2011 abgeschlossen hat.

(5) Für den Fall, dass die vertragsgegenständlichen Grundstücke entsprechend der zuvor genannten Absichtserklärung der Gemeinde im Rahmen der Änderung des geltenden Planungsaktes (**ANLAGE 3**) gemäß sodann **ANLAGE 4** ausgewiesen werden, verpflichtet sich die Nutzungsinteressentin (als zukünftige Grundeigentümerin der vertragsgegenständlichen Grundstücke)

- a) die für die Auf- und Erschließung der neu zu schaffenden Bauparzellen erforderlichen Grundstücksflächen zur Errichtung der erforderlichen Verkehrs- und Erholungsflächen an das Öffentliche Gut der Gemeinde Munderfing unentgeltlich und lastenfrei abzutreten; sowie
- b) zur Sicherstellung der Bebauung gemäß Punkt III. dieser Vereinbarung.

III. NUTZUNGSVEREINBERUNG / SICHERUNG DER BEBAUUNG

(1) Der Gemeinderat der Gemeinde Munderfing hält die gegenständliche raumordnungsrechtliche Regelung nach den Raumordnungsgrundsätzen und -zielen des Oö. ROG 1994 für gerechtfertigt, wenn die Nutzungsinteressentin besondere privatrechtliche Verpflichtungen über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung der Grundstücke/Grundstücksteile übernimmt.

(2) Die Gemeinde schließt diese Vereinbarung in der erklärten Absicht ab, dass auch hinkünftig ausreichend entsprechende Grundflächen (zu wirtschaftlich tragbaren Bedingungen) für eine bedarfsgerechte Bevölkerungs-, Wohn- bzw. Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet der Gemeinde Munderfing vorhanden sind. Dabei soll die Angliederung an die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet sein.

(3) Die Nutzungsinteressentin verpflichtet sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz der vertragsgegenständlichen Grundflächen, innerhalb der nachstehend dargestellten Fristen ein oder mehrere (Bau-)Ansuchen (je Bauetappe) für die geplante Bebauung (**ANLAGE 5**) entsprechend den Vorgaben des Flächenwidmungsplanes, der Bauplatzbewilligung und den baurechtlichen Vorschriften zu (wie nachstehend dargestellt) zu stellen, mit der (jeweiligen) Errichtung der Gebäude zu beginnen bzw. den (jeweiligen) Bau ab Vorliegen der (jeweiligen) rechtskräftigen Baubewilligung fertig zu stellen und die entsprechende Baufertigstellungsmeldung beim zuständigen Gemeindeamt einzubringen:

Bauetappen	Bauansuchen stellen	Baufertigstellung(smeldung)
Bauetappe 1	innerhalb einer Frist von längstens 3 (drei) Jahr ab Vorliegen der rechtskräftigen Umwidmung	innerhalb einer Frist von 5 (fünf) Jahren ab Vorliegen des jeweils rechtskräftigen Baubewilligungsbescheides
Bauetappe 2	innerhalb einer Frist von längstens 6	innerhalb einer Frist von 5 (fünf)

	(sechs) Jahren ab Vorliegen der rechtskräftigen Umwidmung	Jahren ab Vorliegen des jeweils rechtskräftigen Baubewilligungsbescheides
Bauetappe 3	innerhalb einer Frist von längstens 9 (neun) Jahren ab Vorliegen der rechtskräftigen Umwidmung	innerhalb einer Frist von 5 (fünf) Jahren ab Vorliegen des jeweils rechtskräftigen Baubewilligungsbescheides
Bauetappe 4	innerhalb einer Frist von längstens 12 (zwölf) Jahren ab Vorliegen der rechtskräftigen Umwidmung	innerhalb einer Frist von 5 (fünf) Jahren ab Vorliegen des jeweils rechtskräftigen Baubewilligungsbescheides

(4) Im Falle der Veräußerung der vertragsgegenständlichen Grundflächen oder Teilen davon (Anmerkung: der diesbezüglich zu vereinbarenden Kaufpreis ist der Höhe nach gedeckelt: ausgehend von dem zwischen der Nutzungsinteressentin und der Grundeigentümerin vereinbarten Kaufpreis [zum Stichtag: Eintritt Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages vom 7.5.2021 samt Nachtrag vom 05.08.2021/11.08.2021, abgeschlossen zwischen der Nutzungsinteressentin und der Grundeigentümerin] ist ein nach den Grundsätzen der Preisbildungsbestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) idGF zu ermittelnder Aufwertungsbetrag pro Quadratmeter Nettogrundfläche Bauland zulässig) binnen offener Frist der Bebauungsverpflichtung an einen Dritten verpflichtet sich die Nutzungsinteressentin (und zukünftige Grundeigentümerin), die vorstehend eingegangene(n) Verpflichtung(en) zur Bebauung und Fertigstellung auf deren Rechtsnachfolger zu überbinden. Dabei beginnen die vorstehenden Fristen zur Bebauung des Kaufobjektes nicht neuerlich zu laufen.

IV. OPTIONSRECHT

(1) Sollte die Nutzungsinteressentin (und zu diesem Zeitpunkt Alleineigentümerin der in **ANLAGE 1** dargestellten Grundstücke) der von ihr übernommenen Bauverpflichtung innerhalb der vorgenannten Fristen nicht nachkommen und von der Gemeinde auch keine Fristerstreckung zugestanden erhalten, ist die Gemeinde berechtigt, sich selbst oder eine dritte natürliche/juristische Person - in welcher Rechtsform auch immer - namhaft zu machen, welcher das/die Grundstück/e, welche/s nicht widmungsgemäß konsumiert wurde/n, zum Erwerb anzubieten ist/sind.

(2) Der sodann zu vereinbarenden Kaufpreis ist der Höhe nach wie folgt gedeckelt: Ausgehend von dem zwischen der Nutzungsinteressentin und der Grundeigentümerin vereinbarten Kaufpreis (zum Stichtag: Eintritt Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages vom 7.5.2021 samt Nachtrag vom 05.08.2021/11.08.2021, abgeschlossen zwischen der Nutzungsinteressentin und der Grundeigentümerin) ist ein nach den Grundsätzen der Preisbildungsbestimmungen des WGG idGF zu ermittelnder Aufwertungsbetrag pro Quadratmeter Nettogrundfläche Bauland zulässig.

(3) In diesem Sinne räumt die Nutzungsinteressentin (und zukünftige Grundeigentümerin) der Gemeinde ein unwiderrufliches Optionsrecht ein, den Vertragsgegenstand oder die (noch) nicht bebauten Teile des Vertragsgegenstandes zum, auf vorstehend beschriebene Weise zu ermittelnden Kaufpreis zu kaufen oder zum Verkauf (dritte) Kaufinteressenten namhaft zu machen. Das im Sinne der vorstehenden Absätze dieses Vertragspunktes der Gemeinde eingeräumte Optionsrecht

ist mit eingeschriebenem Brief der Gemeinde an die Nutzungsinteressentin (und zukünftige Grundeigentümerin) geltend zu machen.

(4) Die Nutzungsinteressentin ist verpflichtet, der Gemeinde oder einem von dieser namhaft gemachten Dritten binnen 3 Monate ab Ausübung des vorgenannten Optionsrechtes (gerechnet ab Zustellung des vorgenannten eingeschriebenen Briefes) ein Kaufanbot zu den vorgenannten Bedingungen schriftlich zu unterbreiten.

(5) Hat die Gemeinde das Kaufanbot angenommen oder Käufer namhaft gemacht, ist die Nutzungsinteressentin verpflichtet, den schriftlichen Kaufvertrag bei dem von der Gemeinde bestimmten Notar oder Rechtsanwalt als Schriftenverfasser abzuschließen. Die Kosten der Vertragserrichtung, der grundbücherlichen Durchführung, der eventuell erforderlichen Vermessungen sowie aller Abgaben, insbesondere die Grunderwerbsteuer trägt die Gemeinde bzw. der von dieser namhaft gemachte Käufer. Das Kaufanbot erlischt, wenn die Gemeinde bzw. der von dieser namhaft gemachte Dritte nicht innerhalb einer Frist von 3 Monaten ab Legung des Kaufanbotes dasselbe schriftlich angenommen hat (Zustellung Annahmeschreiben an Nutzungsinteressentin).

(6) Die Nutzungsinteressentin ist eine gemeinnützige Bauvereinigung und unterliegt bei all ihren Rechtsgeschäften den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Alle, in den vorgenannten Absätzen dieses Vertragspunktes angeführten Rechtsgeschäfte stehen daher unter der Voraussetzung der Zulässigkeit / Genehmigungsfreiheit nach § 7 Abs. 1 bis 3 WGG bzw. der aufschiebenden Bedingung des Vorliegens eines aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheides im Sinne der Bestimmung des § 7 Abs. 4 WGG. Ein entsprechender Hinweis auf die genehmigungsfreie Zulässigkeit des Rechtsgeschäftes iSd § 7 Abs. 1 bis 3 WGG bzw. auf die aufschiebende Bedingung aufgrund der Bestimmung des § 7 Abs. 4 WGG ist in der jeweiligen zivilrechtlichen Vereinbarung bzw. grundbuchsfähigen Urkunde aufzunehmen bzw. zu berücksichtigen.

(7) Mit rechtzeitiger Baufertigstellung(smeldung) im Sinne der vorstehenden Bebauungsverpflichtung ist das vereinbarte Recht bzw. der vorgenannte Anspruch der Gemeinde endgültig erloschen. Der/Die Eigentümer/in der Grundfläche ist in diesem Fall berechtigt, die in Frage stehende Grundfläche – ohne Berücksichtigung einer Bebauungsverpflichtung - an eine ihm/ihr genehme natürliche oder juristische Person - in welcher Rechtsform auch immer – zu veräußern.

(8) Von einer Sicherstellung dieser Bebauungsverpflichtung wird einvernehmlich abgesehen.

V. RECHTSNACHFOLGE

(1) Im Falle der Ausübung des Optionsrechtes gemäß Punkt IV. dieses Vertrages oder im Falle der Veräußerung der vertragsgegenständlichen Grundfläche [Anmerkung: der diesbezüglich zu vereinbarende Kaufpreis ist der Höhe nach gedeckelt wie bei Ausübung des Optionsrechtes gemäß Punkt VII. dieses] binnen offener Frist der Bebauungsverpflichtung an einen Dritten gehen sämtliche Verpflichtungen dieses Vertrages auf die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über bzw. sind die Vertragsparteien im Falle einer rechtsgeschäftlichen Verfügung verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag an ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

(2) Der Gemeinde Munderfing bleibt es unbenommen, den/die Liegenschaftseigentümer/in im Falle der Rechtsnachfolge aus seinen/ihren Verpflichtungen zu entlassen, wenn die Erfüllung aller

Verpflichtungen aus dieser Nutzungsvereinbarung durch den/die Rechtsnachfolger/in allein gesichert ist.

VI. KOSTEN / STEUERN / GEBÜHREN

(1) Sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten, einschließlich sämtlicher damit verbundener Steuern und Gebühren, sind ausschließlich von der Nutzungsinteressentin zu tragen. Sie erklärt ausdrücklich, die Gemeinde diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

(2) Ausdrücklich festgestellt wird, dass der abzuschließende Raumordnungsvertrag eine wesentliche Voraussetzung für die Genehmigung der angestrebten Änderung der geltenden Planungsakte durch die Oö. Landesregierung bildet. Der Raumordnungsvertrag wird daher ausschließlich im Interesse der Nutzungsinteressentin errichtet. Die wie vorstehend angeführten, von der Nutzungsinteressentin zu tragenden Kosten entstehen unabhängig von der tatsächlichen Umwidmung und sind daher auch von der Nutzungsinteressentin zu tragen, wenn die angestrebte Umwidmung nicht erfolgt, insbesondere die Oö. Landesregierung einer solchen Umwidmung ihre Zustimmung/Bestätigung versagt.

VII. ZEITLICHE GELTUNG DER VEREINBARUNG

(1) Wird der in **ANLAGE 4** genannte Planungsakt der Gemeinde Munderfing nicht bis längstens sechsunddreißig Monate ab Unterfertigung der Vereinbarung kundgemacht, so kann die Nutzungsinteressentin unter Setzung einer sechsmonatigen Nachfrist von dieser Vereinbarung zum 31.12.2025 zurücktreten. Erfolgt die Kundmachung auch in dieser Nachfrist nicht, so tritt diese Vereinbarung in allen Punkten außer Kraft.

(2) Für den Fall, dass diese Vereinbarung gemäß Abs. 1 außer Kraft tritt, steht keinem Vertragspartner irgendein Anspruch zu.

VIII. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

(1) Für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung wird das für die Gemeinde Munderfing örtlich zuständige Gericht vereinbart.

(2) Die Kosten der Errichtung dieser Vereinbarung, eventuell damit verbundene Steuern und Gebühren, insbesondere eine gegebenenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, sowie für eventuell erforderliche Vermessungen trägt die Nutzungsinteressentin.

(3) Die einvernehmliche Auflösung oder Abänderung dieser Vereinbarung bleibt den Vertragspartnern zu jedem Zeitpunkt unbenommen.

IX. BESCHLUSS DES GEMEINDERATS

(1) Diese Vereinbarung wurde in der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Munderfing vom 14.09.2021 beschlossen.

X. BEILAGEN

ANLAGE 1: betroffene Grundflächen;

ANLAGE 2: Nutzungsabsicht der Nutzungsinteressentin;

ANLAGE 3: geltender Planungsakt der Gemeinde Munderfing;

ANLAGE 4: gewünschte Änderungen des geltenden Planungsaktes;

ANLAGE 5: beabsichtigte Bauetappen;

Munderfing, am

Ried im Innkreis, am

Gemeinde Munderfing,
vertreten durch den Bürgermeister
Martin Voggenberger

die Nutzungsinteressentin ISG

INFRASTRUKTURKOSTEN-VEREINBARUNG

(§ 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 idF LGBl 73/2011)

abgeschlossen zwischen

1. der **Gemeinde Munderfing**, vertreten durch den **Bürgermeister Martin Voggenberger**, Dorfplatz 1, 5222 Munderfing, und
2. dem Nutzungsinteressenten Herrn **Kletzl Heinrich**, geb., wh., Österreich, als Nutzungsinteressent an den Parzellen Nr. 53/2 und 54/2, KG. 40119 Munderfing.

über die Tragung der Infrastrukturkosten für die in **ANLAGE 1** planlich dargestellten Grundflächen.

PRÄAMBEL

(1) Die Bestimmung des § 15 Abs. 2 Oö. ROG idGF verpflichtet die Gemeinden, die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen (aktive Bodenpolitik). Dabei ist insbesondere auf die Vorsorge für Wohnungen und die Ansiedlung von Betrieben Bedacht zu nehmen.

(2) Gemäß § 16 Abs. 1 Oö. ROG iVm § 15 Abs. 2 Oö. ROG idgF ist die Gemeinde zur Umsetzung solcher privatwirtschaftlichen Maßnahmen berechtigt und verpflichtet, Vereinbarungen mit den Grundeigentümern (Widmungswerbern und deren Rechtsnachfolgern) u.a. über die Tragung von, die Grundstücke betreffende Infrastrukturkosten zu schließen.

(3) Übereinstimmend wird festgestellt, dass die für das Vorhaben der Nutzungsinteressentin abgestrebte Widmung mit wirtschaftlichen Belastungen für die Gemeinde, insbesondere mit Kosten für die Errichtung und Erhaltung der Infrastruktur, verbunden ist. Im Hinblick auf die begrenzte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde wäre es dieser nicht möglich, die von der Nutzungsinteressentin für das Vorhaben angestrebte Widmung in absehbarer Zeit zu verwirklichen und daher nur dann vertretbar, wenn von dritter Seite ein Beitrag zu den Infrastrukturkosten geleistet wird.

I. VORHABEN DES/DER NUTZUNGSINTERESSENTEN/IN

Der Nutzungsinteressent hat die Absicht, die in **ANLAGE 1** genannten Grundflächen in einer Weise zu nutzen, wie in der **ANLAGE 2** dargestellt ist.

II. RAUMORDNUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG

(1) Für die in **ANLAGE 1** genannten Grundflächen gilt der in **ANLAGE 3** dargestellte hoheitliche Planungsakt der Gemeinde Munderfing, nämlich der Flächenwidmungsplan Nr. 5 kundgemacht am 16.10.2013.

(2) Das in **ANLAGE 2** dieser Vereinbarung beschriebene Vorhaben der Nutzungsinteressentin ist durch den geltenden Planungsakt der Gemeinde Munderfing nicht gedeckt.

(3) Damit das Vorhaben der Nutzungsinteressentin raumordnungsrechtlich verwirklicht werden kann, müsste der Gemeinderat der Gemeinde Munderfing die geltenden Planungsakte der Gemeinde Munderfing abändern, wie dies in **ANLAGE 4** dargestellt ist. Die Nutzungsinteressentin regt die Änderung der geltenden Planungsakte gemäß § 36 Abs 3 Oö.ROG 1994 an.

(4) Die Änderung der hoheitlichen Planungsakte der Gemeinde Munderfing ist an gesetzliche Voraussetzungen und ein gesetzliches Verfahren gebunden. Der Gemeinderat kann im planenden Ermessen die Planungsakte ändern, wenn gemäß § 36 Abs 2 Oö.ROG 1994 „1. öffentliche Interessen, die ... bei der Erlassung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, ... dafür sprechen oder 2. die Änderung dem Planungsziel der Gemeinde nicht widerspricht und 3. Interessen Dritter nicht verletzt werden.“ Dabei hat der Gemeinderat die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, insbesondere die Kosten der Infrastruktur, zu bedenken.

(5) Die angeregte Änderung des Planungsaktes der Gemeinde Munderfing bedeutet die hoheitsrechtliche Änderung einer Verordnung. Die Entscheidung des Gemeinderats, Verordnungen zu ändern, beruht ausschließlich auf dem Gesetz und ist keine Leistung der Gemeinde auf der Grundlage der gegenständlichen zivilrechtlichen Vereinbarung.

III. ÜBERNAHME VON INFRASTRUKTUR- UND PLANUNGSKOSTEN DURCH DEN/DIE NUTZUNGSINTERESSENTEN/IN

(1) Die Gemeinde Munderfing hält die in **ANLAGE 4** dargestellte Änderung des Planungsaktes in Hinblick auf die Kosten für die Infrastruktur nur für vertretbar, wenn von dritter Seite ein Beitrag zu den Infrastrukturkosten geleistet wird.

(2) Die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen sind in der **ANLAGE 5** aufgeschlüsselt und im Hinblick auf die der Gemeinde Munderfing – und gegebenenfalls auf die kommunalen Versorgungsunternehmen – zukommenden Kosten auf der Grundlage von Schätzungen bewertet. Zur Abdeckung der Kosten der Infrastruktur ist unter Berücksichtigung einer Kostensicherungstangente aus heutiger Sicht voraussichtlich ein Kostenbetrag in Höhe von gesamt € (in Worten: Euro) aufzuwenden. Der Nutzungsinteressent und die Gemeinde kommen hiermit überein, dass sich der Nutzungsinteressent mit 50 % (fünfzig Prozent) an den für die Errichtung der Infrastruktur anfallenden tatsächlichen (Gesamt-)Kosten beteiligen wird.

(3) Die Nutzungsinteressentin erklärt verbindlich und aus freien Stücken, den in Abs. 2 genannten Betrag zu übernehmen. Sie versichert, die **ANLAGE 5** eingehend überprüft zu haben. Sie nimmt zur Kenntnis, dass die Aufschlüsselung insbesondere auf Schätzungen und Erfahrungswerten beruht. Sie anerkennt die aufgeschlüsselten Beträge als verbindlich und verzichtet – soweit nicht Sonderbestimmungen des KSchG Anwendung finden - auf jede Anfechtung wegen Irrtums.

(4) Sie anerkennt die für die einzelnen Leistungspositionen angeführten Beträge und nimmt zur Kenntnis, dass diese Beträge lediglich Kostenschätzungen darstellen und die tatsächlichen (Gesamt-)Kosten erst nach Fertigstellung der vertragsgegenständlichen Infrastruktureinrichtungen bzw. nach Vorliegen der entsprechenden Schlussrechnungen feststehen. Der in Abs. 2 angeführte Kostenbetrag kann daher bis zum Vorliegen der jeweiligen Schlussrechnungen eine Erhöhung, aber auch eine Verminderung erfahren.

(5) Die Gemeinde Munderfing wird dem Nutzungsinteressenten den vorgenannten Kostenbeitrag zu den Infrastruktur- und Planungskosten nach deren Umsetzung in angemessenen Teilen und Abständen schriftlich zur Bezahlung innerhalb von sechs Wochen vorschreiben.

(6) Von einer zwischenzeitlichen Sicherstellung des vorgenannten Kostenbeitrages durch die Nutzungsinteressentin wird parteieinvernehmlich abgesehen.

(7) Die Aufstellungen der ANLAGE 5 enthalten gemäß § 35 Oö. ROG 1994 idF LGBl. Nr. 69/2015 auch die der Gemeinde Munderfing im Falle der in ANLAGE 4 dargestellten Änderungen des Planungsaktes bereits entstandenen bzw. noch entstehenden Planungskosten der von der Gemeinde Munderfing beauftragten Planungsbüros REGIOPLAN INGENEURE Salzburg GmbH, 5020 Salzburg (Ortplanung), DI PETER OBERLECHNER ZT-GMBH, 5020 Salzburg (WVA und ABA) und IBZ-GmbH, 5280 Braunau am Inn (Straße und Entwässerung). Die Nutzungsinteressentin und die Gemeinde kommen hiermit überein, dass sich die Nutzungsinteressentin an den für die in ANLAGE 4 dargestellten Änderungen des Planungsaktes entstehenden Planungskosten, wie folgt beteiligt:

zu je 50 % (in Worten: fünfzig Prozent):

an den Planungskosten der

a) DI PETER OBERLECHNER ZT-GMBH, 5020 Salzburg (WVA und ABA) sowie der

b) IBZ-GmbH, 5280 Braunau am Inn (Straße und Entwässerung);

zu 100 % Prozent (in Worten: einhundert Prozent):

an den Planungskosten der REGIOPLAN INGENEURE Salzburg GmbH, 5020 Salzburg
(Ortplanung)

Die Gemeinde wird der Nutzungsinteressentin den auf sie entfallenden Anteil von 50 % bzw. von 100 % nach Vorliegen der jeweiligen Rechnung der vorgenannten Planungsbüros gesondert zur Vorschreibung bringen bzw. die Direktverrechnung durch das jeweilige Planungsbüro an die Nutzungsinteressentin veranlassen.

IV. INFRASTRUKTUR- UND PLANUNGSLEISTUNGEN DER GEMEINDE

(1) Die Gemeinde Munderfing organisiert die in **ANLAGE 5** genannten Infrastruktur- und Planungsmaßnahmen in eigener Verantwortung. Es ist der Gemeinde Munderfing unbenommen, die Infrastruktur- und Planungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch dritte Personen aber auf ihre Verantwortung durchführen zu lassen.

V. ZEITLICHE GELTUNG DER VEREINBARUNG

(1) Wird der in **ANLAGE 4** genannte Planungsakt der Gemeinde Munderfing nicht bis längstens sechsunddreißig Monate ab Unterfertigung der Vereinbarung kundgemacht, so kann der Nutzungsinteressent unter Setzung einer sechsmonatigen Nachfrist von dieser Vereinbarung zum 31.12.2025 zurücktreten. Erfolgt die Kundmachung auch in dieser Nachfrist nicht, so tritt diese Vereinbarung in allen Punkten außer Kraft.

(2) Für den Fall, dass diese Vereinbarung gemäß Abs. 1 außer Kraft tritt, steht der Gemeinde Munderfing nur der Anspruch auf die Planungskosten, nicht aber auf Infrastrukturkosten zu. Ansonsten steht keinem Vertragspartner irgendein Anspruch zu.

VI. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

(1) Die Nutzungsinteressentin ist zu einer bestimmten tatsächlichen Nutzung ihrer in **ANLAGE 2** dargestellten Nutzungsabsicht nur insoweit gebunden, als die Gemeinde Munderfing mit ihr gemeinsam mit dieser Infrastrukturkosten-Vereinbarung eine Nutzungsvereinbarung im Sinne des § 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 abgeschlossen hat.

(2) Für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung wird das für die Gemeinde Munderfing örtlich zuständige Gericht vereinbart.

(3) Die Kosten der Errichtung dieser Vereinbarung, eventuell damit verbundene Steuern und Gebühren, insbesondere eine gegebenenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, sowie für eventuell erforderliche Vermessungen trägt der Nutzungsinteressent.

(4) Die gegenständliche Vereinbarung bleibt durch eine Rechtsnachfolge auf Seiten der Nutzungsinteressentin unberührt. Eine Übertragung der Verbindlichkeiten des Nutzungsinteressenten an andere Personen bedarf in jeden Fall der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde Munderfing. Rechtsnachfolgen auf Seiten der Gemeinde Munderfing regelt das Gesetz.

(5) Die einvernehmliche Auflösung oder Abänderung dieser Vereinbarung bleibt den Vertragspartnern zu jedem Zeitpunkt unbenommen.

VII. BESCHLUSS DES GEMEINDERATS

Diese Vereinbarung wurde in der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Munderfing vom beschlossen.

VIII. BEILAGEN

(1) Diese Vereinbarung hat 5 (fünf) Beilagen, welche jeweils einen integrierenden Bestandteil bilden:

ANLAGE 1: Betroffene Grundfläche/n;

ANLAGE 2: Nutzungsabsicht des/der Nutzungsinteressenten/in;

ANLAGE 3: Geltende Planungsakte der Gemeinde Munderfing;

ANLAGE 4: Gewünschte Änderungen der geltenden Planungsakte;

ANLAGE 5: Aufstellung und Schätzung der Infrastruktur- und Planungskosten.

Munderfing, am _____

Nutzungsinteressent

Gemeinde Munderfing

NUTZUNGSVEREINBARUNG

(§ 16 Abs 1 Z 1 Oö.ROG 1994 idF LGBl 73/2011)

abgeschlossen zwischen

- der **Gemeinde Munderfing**, vertreten durch den **Bürgermeister Martin Voggenberger**, Dorfplatz 1, 5222 Munderfing und
- dem Nutzungsinteressenten **Herrn Kletzl Heinrich**, geb., wh., Österreich, als Nutzungsinteressent an den Parzellen Nr. 53/2 und 54/2, KG. 40119 Munderfing

über die widmungsgemäße Nutzung der in **ANLAGE 1** beschriebenen und planlich dargestellten Grundfläche/n.

PRÄAMBEL

(1) Die Bestimmung des § 15 Abs. 2 Oö. ROG idF verpflichtet die Gemeinden, die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen (aktive Bodenpolitik). Dabei ist insbesondere auf die Vorsorge für Wohnungen und die Ansiedlung von Betrieben Bedacht zu nehmen.

(2) Gemäß § 16 Abs. 1 Oö. ROG iVm § 15 Abs. 2 Oö. ROG idgF ist die Gemeinde zur Umsetzung solcher privatwirtschaftlichen Maßnahmen berechtigt und verpflichtet, Vereinbarungen mit den Grundeigentümern (Widmungswerbern und deren Rechtsnachfolgern) u.a. über die zeitgerechte und widmungsmäßige Nutzung von Grundstücken abzuschließen.

(3) Diesem Auftrag folgend sind die Vertragsparteien übereingekommen, die gegenständliche Vereinbarung über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung (§ 16 Abs. 1 Z 1 Oö. ROG 1994) der zur Umwidmung angedachten Grundflächen zu schließen. Die Nutzungsinteressentin strebt nach grundbücherlicher Durchführung des Grundstücksankaufes eine rasche und wirtschaftliche Verwertung der vertragsgegenständlichen Grundstücke an.

I. PLANUNGSABSICHT DER GEMEINDE

(1) Die Nutzungsinteressentin hat die Absicht, die in **ANLAGE 1** genannten Grundflächen in einer Weise zu nutzen, die in der **ANLAGE 2** dargestellt ist.

(2) Die Gemeinde beabsichtigt, die von dem Grundeigentümer angeregte Umwidmung (wie in **ANLAGE 4** dargestellt) der in **ANLAGE 1** ersichtlichen Grundstücke vorzunehmen, sodass die in **ANLAGE 1** dargestellten Grundstücke/Grundflächen im weitaus überwiegenden Teil nach Überarbeitung des geltenden Planungsaktes durch die Gemeinde als Bauland - Wohngebiet ausgewiesen werden. Gleichzeitig beabsichtigt die Gemeinde, für die in **ANLAGE 1** genannten Grundstücke/Grundflächen einen Bebauungsplan zu erlassen.

(3) Der Gemeinderat der Gemeinde Munderfing hält die raumordnungsrechtliche Regelung im Sinne der **ANLAGE 2** nach den Raumordnungsgrundsätzen und –zielen des Oö.ROG 1994 für gerechtfertigt, wenn der Grundstückseigentümer besondere privatrechtliche Verpflichtungen über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung des Grundstückes übernimmt.

(4) Da die Änderung des geltenden Planungsaktes (**ANLAGE 4**) in Form einer Verordnung durch den Gemeinderat einen hoheitsrechtlichen Verwaltungsakt darstellt und zudem die Gemeinde rechtlich nicht zu einer Umwidmung im Sinne der Anregung der Grundeigentümerin bzw. der Nutzungsinteressentin verpflichtet ist, stellt die von der Nutzungsinteressentin angestrebte Umwidmung keinerlei Leistung der Gemeinde und keine zivilrechtliche Verpflichtung dar. Auch ist die angestrebte Änderung des geltenden Planungsaktes eine Verordnung im Sinne § 101 Oö. Gemeindeordnung 1990 und nach Beschlussfassung im Gemeinderat vom Bürgermeister unverzüglich der Oö. Landesregierung vorzulegen, welche entweder die Gesetzmäßigkeit dieser Verordnung zu bestätigen oder die Verordnung als gesetzwidrig aufzuheben hat. Eine im Gemeinderat beschlossene Änderung des geltenden Planungsaktes bedarf daher zu ihrer Rechtswirksamkeit einer entsprechenden Bestätigung der Oö. Landesregierung zur Änderung des geltenden Planungsaktes. Der gegenständliche Vertrag ist sohin in Bezug auf die Gestaltung und Änderungen des geltenden Planungsaktes ohne jegliches Präjudiz für die Sach- und Rechtslage.

(5) In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde mit dem Nutzungsinteressenten bereits am heutigen Tag eine Infrastrukturkosten-Vereinbarung iSd § 16 Abs. 1 Z 1 Oö. ROG 1994 idF LGBl. 73/2011 abgeschlossen hat.

II. VERPFLICHTUNGEN DES/DER LIEGENSCHAFTSEIGENTÜMERS/IN

(1) Die privatrechtlichen Nutzungsverpflichtungen sind in **ANLAGE 3** dargestellt. Die Liegenschaftseigentümer übernehmen gegenüber der Gemeinde Munderfing verbindlich und unwiderruflich mit Unterfertigung dieser Nutzungsvereinbarung diese Verpflichtungen für den Fall, dass der Gemeinderat der Gemeinde Munderfing die in **ANLAGE 2** dieser Vereinbarung angeführte Planungsabsicht verwirklicht.

(2) Der Nutzungsinteressent erklärt verbindlich und aus freien Stücken, die Verpflichtungen nach Abs. 1 und die Planungskosten nach Punkt III. dieser Nutzungsvereinbarung zu übernehmen. Sie anerkennen alle übernommenen Verpflichtungen als verbindlich und verzichtet – soweit nicht Sonderbestimmungen des KSchG Anwendung finden - auf jede Anfechtung wegen Irrtums.

III. PLANUNGSKOSTEN

Gemäß § 36 Abs 3 Oö.ROG 1994 idF LGBl 73/2011 übernehmen die Nutzungsinteressenten auch die der Gemeinde Munderfing im Falle der in **ANLAGE 2** dargestellten Änderungen der Planungsakte entstehenden Planungskosten. Die Planungskosten sind in **ANLAGE 4** aufgeschlüsselt.

IV. VORKAUFRECHT/AUFGRIFFSRECHT

Der Nutzungsinteressent verpflichtet sich, der Gemeinde Munderfing das Vorkaufsrecht auf die in **ANLAGE 1** beschriebenen und planlich dargestellte Grundfläche gemäß §§1072 ff ABGB für alle Veräußerungsarten ab Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages einzuräumen. Die Gemeinde Munderfing nimmt die Einräumung des Vorkaufsrechtes, das grundbücherlich sicherzustellen ist, ausdrücklich an.

Dieses Vorkaufsrecht wird sogleich eingeräumt und darf von der Vorkaufsberechtigten aber erst nach Ablauf der in der ANLAGE 3 genannten Frist, also wenn der Nutzungsinteressent nicht nach Ablauf von 5 (fünf) Jahren ab erfolgter Baulandwidmung, mit der Bebauung des Grundstückes mit einem Hauptgebäude begonnen hat, ausgeübt werden.

Der Nutzungsinteressent räumt der Gemeinde Munderfing zudem ab Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages ein Aufgriffsrecht ein, dass die Gemeinde Munderfing berechtigt, die in **ANLAGE 1** beschriebenen und planlich dargestellten Grundfläche bei Nichterfüllung der Verpflichtung gemäß **ANLAGE 3** einzulösen.

Der Nutzungsinteressent erklärt sich damit einverstanden, dass die Gemeinde an Stelle der eigenen Ausübung des Vorkaufsrechtes / des Aufgriffsrechtes eine dritte - natürliche oder juristische – Person namhaft machen darf, die berechtigt ist, das Vorkaufsrecht / das Aufgriffsrecht auszuüben.

Als Kaufpreis wird ein einvernehmlich für angemessen befundener Preis in ortsüblicher Höhe vereinbart.

Sofern in diesem Zusammenhang keine Einigkeit über die Höhe desortsüblichen Kaufpreises hergestellt werden kann, ist der Kaufpreis durch zwei gerichtlich beeedete Sachverständige unabhängig voneinander zu ermitteln. Das arithmetische Mittel der beiden Sachverständigengutachten wird vom Vertragspartner als Basis für die Ermittlung des ortsüblichen Preises anerkannt. Die beiden Gutachter sind über Ersuchen der Gemeinde vom Präsidenten des Oberösterreichischen Landesgerichtes aus der beim Landesgericht aufliegenden Sachverständigenliste für beide Vertragsparteien bindend zu bestimmen. Die Kosten für die Erstellung der Gutachten werden von den

Grundstückseigentümern und der Gemeinde je zur Hälfte getragen. Die Annahmefrist beginnt diesfalls erst mit dem Zeitpunkt des Vorliegens beider Bewertungsgutachten zu laufen.

Für die Ausübung des Aufgriffsrechtes sowie für allfällige Vorkaufsfälle wird eine Annahme- bzw. Erklärungsfrist von sechs Monaten ab Kenntnis des Aufgriffs- bzw. Vorkaufsfalles vereinbart.

Es wird ausdrücklich die Wertbeständigkeit des vorgenannten Kaufpreises vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der Statistik Austria monatlich verlaublichste Verbraucherpreisindex 2010 oder ein an seine Stelle tretender Index oder der mangels Verlautbarung von Sachverständigen errechnete Index gleicher oder vergleichbarer Art.

Als Bezugsgröße für diese Vereinbarung dient die für den Monat 01/2021 errechnete Indexzahl.

Mit rechtzeitiger Baufertigstellung(smeldung) im Sinne der vorstehenden Bebauungsverpflichtung ist das vereinbarte Recht bzw. der vorgenannte Anspruch der Gemeinde endgültig erloschen. Der/Die Eigentümer/in der Grundfläche ist in diesem Fall berechtigt, die in Frage stehende Grundfläche – ohne Berücksichtigung einer Bebauungsverpflichtung - an eine ihm/ihr genehme natürliche oder juristische Person – in welcher Rechtsform auch immer – zu veräußern.

V. GRUNDBÜCHERLICHE BESICHERUNG VON NUTZUNGSPFLICHTEN

Der Nutzungsinteressent **Kletzl Heinrich**, geb., wh., Österreich, erklärt sich hiermit ausdrücklich und unwiderruflich damit einverstanden, dass aufgrund dieses Vertrages ohne sein weiteres Wissen und Zutun im Grundbuch KG Munderfing, in Ansehung des in der Einlagezahl vorgetragene Grundstücke Nr. 53/2 und 54/2, die Einverleibung des Vorkaufsrechts gemäß Punkt IV. dieser Nutzungsvereinbarung, bewilligt wird für die Gemeinde Munderfing, Dorfplatz 1, 5222 Munderfing, Österreich.

VI. VOLLSTRECKBARER NORATIATSAKT

Die Vollstreckbarkeitserklärung über die in II. dieser Nutzungsvereinbarung vom Nutzungsinteressenten eingegangene Verpflichtung, ist der Solennisierung dieser Privaturkunde zu entnehmen.

VII. RECHTSNACHFOLGE DES/DER LIEGENSCHAFTSEIGENTÜMERS/IN

(1) Soweit die Nutzungsinteressenten das in **ANLAGE 1** genannte Grundstücke ganz oder teilweise im Wege der Rechtsnachfolge weitergeben, muss der/die Rechtsnachfolger/in den Verpflichtungen des Liegenschaftseigentümers dieser Vereinbarung solidarisch beitreten.

(2) Der Gemeinde Munderfing bleibt es unbenommen, den Nutzungsinteressenten im Falle der Rechtsnachfolge aus seinen Verpflichtungen zu entlassen, wenn die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dieser Nutzungsvereinbarung durch den/die Rechtsnachfolger/in allein gesichert ist.

VIII. DAUER DER VERPFLICHTUNGEN

- (1) Alle in **ANLAGE 3** festgelegten Verpflichtungen des Nutzungsinteressenten sind bis zur Kundmachung der in **ANLAGE 2** dargelegten Änderungen des Flächenwidmungsplans aufgeschoben.
- (2) Wird der in **ANLAGE 4** genannte Planungsakt der Gemeinde Munderfing nicht bis längstens sechsunddreißig Monate ab Unterfertigung der Vereinbarung kundgemacht, so kann die Nutzungsinteressentin unter Setzung einer sechsmonatigen Nachfrist von dieser Vereinbarung zum 31.12.2025 zurücktreten. Erfolgt die Kundmachung auch in dieser Nachfrist nicht, so tritt diese Vereinbarung in allen Punkten außer Kraft.
- (3) Für den Fall, dass diese Nutzungsvereinbarung gemäß Abs. 2 außer Kraft tritt, steht der Gemeinde Munderfing nur der Anspruch auf die Planungskosten nach Punkt III. dieser Nutzungsvereinbarung zu. Ansonsten steht keinem Vertragspartner irgendein Anspruch zu. Die Gemeinde Munderfing hat die nach Punkt V. dieser Nutzungsvereinbarung gestellte Besicherung die Nutzungsinteressenten unverzüglich zurück zu stellen.
- (4) Die in dieser Nutzungsvereinbarung festgelegten Verpflichtungen der Nutzungsinteressenten im Zusammenhang mit der Nutzung des vertragsgegenständlichen Grundstücks enden – soweit die **ANLAGE 3** für einzelne Verpflichtungen nicht kürzere Zeitspannen ausweist - jedenfalls fünfzehn Jahre nach Kundmachung der in **ANLAGE 2** beschriebenen Änderungen.

IX. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

- (1) Die Kosten der Errichtung dieser Nutzungsvereinbarung, eventuell damit verbundene Steuern und Gebühren, trägt der Nutzungsinteressent.
- (2) Für Streitigkeiten aus dieser Nutzungsvereinbarung wird das für die Gemeinde Munderfing örtlich zuständige Gericht vereinbart.
- (3) Die einvernehmliche Auflösung oder Abänderung dieser Nutzungsvereinbarung bleibt den Vertragspartnern zu jedem Zeitpunkt unbenommen.

XI. BESCHLUSS DES GEMEINDERATS

Diese Vereinbarung wurde in der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Munderfing vom beschlossen.

ANLAGE 1: Betroffene Grundfläche/n;

ANLAGE 2: Nutzungsabsicht des Nutzungsinteressenten;

ANLAGE 3: geltender Planungsakt der Gemeinde Munderfing;

ANLAGE 4: gewünschte Änderungen des geltenden Planungsaktes;

ANLAGE 5: Verpflichtungen des/der Nutzungsinteressent/in;

Beschlussvorschlag:

Der Vorsitzende ersucht den Gemeinderat die Infrastrukturkosten- und Nutzungsvereinbarungen mit der ISG Ried und Herrn Kletzl wie vorliegend zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

Nach einer ausführlichen Debatte lässt der Vorsitzende über seinen Antrag offen mittels Handzeichen abstimmen und stellt folgenden Beschluss fest:

16 JA Stimmen

7 NEIN Stimmen (GV Nobis, GR Feldbacher, GR Fuchs, GR Grassegger,
GR Plainer, GR-E Lenzing, GV Graf)

Die Infrastrukturkosten- und Nutzungsvereinbarungen mit der ISG Ried und Herrn Kletzl werden wie vorliegend vollinhaltlich beschlossen.

19. Allfälliges

- a) GR Feldbacher: Ich wurde darauf angesprochen, dass es beim öffentlichen Spielplatz seit der Entfernung der Bäume und Lärmschutzwand sehr laut ist – teilweise bis spät in den Abend.
Bürgermeister Martin Voggenberger informiert, dass er auch bereits darauf angesprochen wurde. Bei der Errichtung des Weges wurde damals beschlossen, keine Lärmschutzwand zu errichten. Wir müssen prüfen was es für Möglichkeiten gäbe, um Anwohner besser zu schützen.
- b) GR Krammer informiert, dass dies heute nach 30 Jahren – davon 12 Jahre als Straßenaus-
schussobmann - seine letzte Sitzung war. Er bedankt sich sehr herzlich für die gute Zusammen-
arbeit und legt dem neuen Gemeinderat ans Herz, dass man durch miteinander reden am
meisten erreicht und ihm das ein großes Anliegen ist.
- c) Vizebürgermeister Josef Kobler berichtet ebenfalls, dass dies nach 24 Jahren seine letzte
Sitzung ist und er als Gemeinderat ausscheiden wird. Auch er bedankt sich für die vergan-
genen Jahre und wünscht dem neuen Gemeinderat alles Gute.
- d) Bürgermeister Martin Voggenberger bedankt sich bei allen aktiven Gemeinderäten oder
auch Ersatzmitgliedern, welche heuer ausscheiden. Im Zuge des Gemeindetages im Frühjahr
wird dazu die offizielle Feierlichkeit stattfinden.

Da unter Allfälliges keine weiteren Wortmeldungen sind, schließt der Vorsitzende die Sitzung um 20:45 Uhr.

Bürgermeister

Schriftführer

Der Vorsitzende bekundet hiermit, dass gegen die vorliegende Verhandlungsschrift in der Sitzung vom _____ keine Einwendungen erhoben wurden* / über die erhobenen Einwendungen der Beschluss gefasst wurde* und diese Verhandlungsschrift daher im Sinne des § 54(5) OÖ GemO 1990 als genehmigt gilt.

Martin Voggenberger
Bürgermeister

Gemeinderat

Gemeinderat

Gemeinderat

Gemeinderat