



MARKUS ACHLEITNER

WIRTSCHAFTS-LANDESRAT

Herr Landtagsabgeordneter
Bgm. Mag. Rudi Hemetsberger
Grüner Klub im OÖ. Landtag
Landgutstraße 17
4040 Linz

E-Mail: LR.Achleitner@ooe.gv.at
Tgb.Nr.-220.224-At/GI

22. Jänner 2024

Herr Klubobmann
Severin Mayr
Grüner Klub im OÖ. Landtag
Landgutstraße 17
4040 Linz

Schriftliche Anfrage des Landtagsabgeordneten Rudi HEMETSBERGER und des Klubobmannes Severin MAYR an Landesrat Markus ACHLEITNER betreffend ehemalige Landwirtschaftsschule Weyregg am Attersee

Sehr geehrter Herr Landtagsabgeordneter!

Sehr geehrter Herr Klubobmann!

Nachstehend übermittle ich die Beantwortung der schriftlichen Anfrage vom 21. November 2023 zum Thema „Ehemalige Landwirtschaftsschule Weyregg am Attersee“.

Zur besseren Veranschaulichung der Beantwortung der vorliegenden Fragestellung erlaube ich mir eingangs einen Rückblick auf die Chronologie des ersten Verkaufsprozesses der ehemaligen landwirtschaftlichen Berufs- und Fachschule Weyregg am Attersee. Vorauszuschicken ist dafür, dass es sich hierbei um eine Liegenschaft rund 500m vom Attersee-Ufer entfernt handelt.



MARKUS ACHLEITNER

WIRTSCHAFTS-LANDESRAT

Der oberösterreichische Landtag hat in seiner Sitzung am 6.11.2014 die Ermächtigung zum Verkauf des gegenständlichen Objektes erteilt. Nach Durchführung einer öffentlichen Interessentensuche wurde folglich durch die Landes-Immobilien GmbH (LIG) am 23.7.2015 ein Kaufvertrag über die besagte Liegenschaft mit einem privaten Interessenten abgeschlossen, der als Zweck des Erwerbs die Errichtung einer Hotelanlage beinhaltet. Als aufschiebende Bedingung war im Vertrag die rechtskräftige Umwidmung in „Sondergebiet des Baulandes – Tourismusgebiet“ enthalten.

Im Vertrag war ursprünglich vorgesehen, dass beiden Parteien ein Rücktrittsrecht zusteht, sofern nicht innerhalb von 2 Jahren ab Vertragsunterfertigung die erforderliche Widmung vorliegt. Diese anberaumte Frist wurde für diverse Abstimmungsrunden des Projektwerbers mit der Gemeinde nach Rücksprache mit dem Rechtsbeistand der LIG mehrfach verlängert, um seitens der LIG einer erfolgreichen Projektrealisierung nicht entgegen zu wirken. Dabei wurde laufend von beiden Seiten betont, dass angesichts der intensiven Verhandlungen mit einer zeitnahen Umwidmung zu rechnen sei.

Im Jahr 2019 wurde die LIG darüber informiert, dass die Gemeinde mit dem privaten Interessenten einen Baulandsicherungsvertrag abgeschlossen hat, der am 10.12.2019 unterzeichnet wurde. Als Voraussetzung und damit aufschiebende Bedingung war darin vorgesehen, dass dem Gestaltungsbeirat und der Gemeinde Weyregg ein ausgearbeitetes Tourismus-Projekt vorstellt und dieses positiv zur Kenntnis genommen wird, was auch schriftlich zu bestätigen sei.

Der Projektwerber hat sich dabei im Falle von Verletzungen der Vereinbarung auch zur Leistung von Pönalezahlungen sowie korrespondierend zur Einräumung von Kaufoptionsrechten für die Gemeinde bereit erklärt. Die LIG hat sohin die Verlängerung des Rücktrittsrechts an den zeitlichen Ablauf des Baulandsicherungsvertrages gekoppelt.

In der Sitzung des Gemeinderates der Standortgemeinde Weyregg vom 21.4.2021 wurde protokolliert, dass „...das ausgearbeitete Projekt, welches in der Sitzung vom 21.4.2021 vorgestellt wurde, gemäß Punkt 7. des Nachtrages zum Baulandsicherungsvertrag mit Datum



MARKUS ACHLEITNER

WIRTSCHAFTS-LANDESRAT

26.5.2020 positiv zur Kenntnis“ genommen wird, gleichzeitig wird aber auch ausdrücklich angeführt: „Vor einer allfälligen Umwidmung ist mit den Betreibern des Heizwerkes Einvernehmen bezüglich des Heizwerkes am Grund der ehemaligen Landwirtschaftsschule herzustellen“.

Nachdem sohin ein weiterer Abstimmungsbedarf zwischen dem Projektwerber und der Gemeinde Weyregg am Attersee bestand, wurde am 6.10.2021 zwischen der LIG und dem privaten Interessenten ein Nachtrag zum Kaufvertrag abgeschlossen, in dem die vereinbarten Rücktrittsrechte bis 30.6.2022 verlängert wurden.

In der Folge kam es zu mehreren weiteren Abstimmungsrunden, letztendlich mit dem Ergebnis, dass die Gemeinde das Projekt in der geplanten Form nicht unterstützen wird, weshalb der Kaufvertrag obsolet wurde und in der Folge die LIG mit 22.10.2022 einen Neu-Ausschreibungsprozess vorgenommen hat.

1. Wie erfolgte die Festlegung des aktuellen Kaufpreises des Areals der ehemaligen Landwirtschaftsschule Weyregg am Attersee?

Es wurde ein öffentliches Bieterverfahren durchgeführt und dabei der bestmögliche Kaufpreis ermittelt.

2. Wo und wann wurde die aktuelle Ausschreibung über den Verkauf des Areals der ehemaligen Landwirtschaftsschule Weyregg am Attersee veröffentlicht?

Die Bekanntgabe des öffentlichen Bieterverfahrens zum Verkauf der ehemaligen LWBFS Weyregg erfolgte durch Insertion in den Zeitungen Oberösterreichische Nachrichten, Kurier, Salzburger Nachrichten, Volksblatt und KronenZeitung am 22.10.2022.

3. Wurden Bieter:innen aktiv zur Angebotslegung eingeladen? Wenn ja, wer?

Interessenten, die bereits im Vorfeld ein entsprechendes Interesse an der Liegenschaft bekundet hatten, wurden auf das gestartete öffentliche Bieterverfahren und die Möglichkeit der Anforderung der Verkaufsunterlagen aufmerksam gemacht.



MARKUS ACHLEITNER

WIRTSCHAFTS-LANDESRAT

Aus Datenschutzgründen können keine Namen bekannt gegeben werden bzw. wurde, wie in derartigen Verfahren üblich, Stillschweigen vereinbart.

- 4. Welche Gutachten zur Feststellung des aktuellen Markt- bzw. Verkehrswerts des Areals der ehemaligen Landwirtschaftsschule Weyregg am Attersee hat die LIG bisher erstellen lassen (inkl. Zeitpunkt und jeweils festgestellter Markt- und Verkehrswert)?**

Die LIG hat ein Verkehrswertgutachten erstellen lassen, das per 3.11.2021 ein Wert von 935.000 EUR ergeben hat.

- 5. Warum wurde im November 2021 ein Verkehrswert-Gutachten in Auftrag gegeben, obwohl damals noch der Verkauf für ein anderes Projekt angedacht war?**

Die ursprünglich mit einem Interessenten abgeschlossene Option hatte keine Wertsicherungsklausel zum Inhalt, weil man von einem raschen Abschluss des Verkaufsvorgangs ausgegangen war. Daher wurde über anwaltlichen Rat vor Auslaufen der Option bzw. einer allfälligen Verlängerung dieser der Verkehrswert gutachterlich erhoben, um Gewissheit zu erlangen, dass der durch Option festgelegte Preis nicht unter dem Verkehrswert liegt.

- 6. Warum hat sich der nunmehrige Verkaufswert von 3,6 Mio. Euro gegenüber dem Verkaufswert aus dem Jahr 2015 mit 3,4 Mio. Euro (der in der Folge rückabgewickelt wurde) nur geringfügig erhöht?**

Der konkrete Verkaufswert folgt marktwirtschaftlichen Prinzipien von Angebot und Nachfrage, somit wird der Wert auch dadurch objektiv bestimmt, was jemand bereit ist für den Erwerb einer Liegenschaft tatsächlich zu bezahlen.

- 7. Spiegelt aus Ihrer Sicht der tatsächlich ausgehandelte Verkaufspreis den aktuellen und potentiellen Marktwert des Areals der ehemaligen Landwirtschaftsschule Weyregg am Attersee wider?**

Des Resultat eines öffentlichen Bieterverfahrens, wie dies im konkreten Fall durchgeführt wurde, ergibt auch den tatsächlichen Marktpreis.



MARKUS ACHLEITNER

WIRTSCHAFTS-LANDESRAT

8. Gab es Bieter, die ein höheres Angebot abgegeben haben?

Nein, der Vertragsabschluss erfolgte mit dem Bestbieter.

9. Gibt es im aktuellen Kaufvertrag seitens der LIG Vorkehrungen für finanzielle Nachbesserungen des Kaufpreises bei Wertsteigerungen der Liegenschaft infolge Umwidmungen? Wenn ja, wie sehen diese aus?

Der Vertrag regelt für den Fall, falls es zu einem späteren Zeitpunkt, längstens aber bis 12 Jahre nach Vertragsabschluss, möglich wird, mehr als die derzeit vorhandenen ca. 5.200 m² oberirdische Bruttogeschoßfläche zu errichten, ein Nachbesserungspreis von 320 Euro je zusätzlichem m² oberirdische Bruttogeschoßfläche zur Zahlung fällig wird.

10. Was unternehmen Sie, damit dem Land OÖ aus der abgeschlossenen Liegenschaftstransaktion kein Vermögensschaden in Millionenhöhe bzw. finanzieller Nachteil zugefügt wird, der sich aus der Differenz des vereinbarten Kaufpreises und des aktuellen bzw. möglichen Marktwerts ergibt?

Nachdem der Verkaufspreis den aktuellen Marktpreis widerspiegelt und zudem deutlich über dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert liegt, gibt es keinen Vermögensschaden für das Land Oberösterreich. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Vertragsabschluss mit dem Bestbieter des öffentlichen Bieterverfahrens erfolgte.

11. Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde ist das Grundstück als Sondergebiet des Baulandes, Landwirtschaftliche Schule, gewidmet. Braucht es für das Vorhaben der neuen Liegenschaftseigentümerin eine Flächenwidmung?

Nach Angaben der Käufergesellschaft ist eine Bildungseinrichtung für Pflegeberufe mit angeschlossenem betreubaren Pflegewohnen angedacht. Die Frage zur Änderung des Flächenwidmungsplans wird nach konkreter Detailausarbeitung des Projekts zu beantworten sein.

12. Welche künftige Nutzung ist geplant und wer wären die künftigen Nutzer und Betreiber?

Siehe Frage 11.



MARKUS ACHLEITNER

WIRTSCHAFTS-LANDES-RAT

13. Erfolgt die künftige Nutzung im öffentlichen Auftrag oder rein privatwirtschaftlich?

Nach Angaben der Käufergesellschaft ist der private Betrieb der Einrichtung vorgesehen.

14. Welche Absicherungen gibt es hinsichtlich der weiteren Nutzung als Bildungseinrichtung? Wurde das insbesondere vertraglich abgesichert und wenn ja, wie?

Der abgeschlossene Vertrag beinhaltet ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zu Gunsten der LIG. Weitere Einschränkungen der Liegenschaftsnutzung sind nicht Gegenstand des Vertrages. Klar ist aber, dass der Käufer im Rahmen der Projektentwicklung das Einvernehmen mit der Gemeinde herzustellen hat und sich zudem an für sein Projekt geltende behördliche Vorgaben und Auflagen zu halten haben wird.

15. Wie wird sichergestellt, dass keine privaten Wohnsitze auf der Liegenschaft entstehen werden? Wurde das insbesondere vertraglich abgesichert und wenn ja, wie?

Nachdem die Liegenschaft gegenwärtig die Widmung „Sondergebiet des Baulandes, Landwirtschaftliche Schule“ trägt, liegt es an der Gemeinde Weyregg am Attersee allfällige alternative Nutzungen durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans zu unterbinden oder zuzulassen. Die Historie zum Verkaufsprozess der Liegenschaft zeugt von einer detaillierten Interessensabwägung der Gemeinde für allfällige Umwidmungen.

16. Wer hat im aktuellen Verkaufsprozess wann mit der Gemeinde in welcher Form Kontakt aufgenommen?

Das anwaltlich begleitete öffentliche Bieterverfahren ist – wie in vergleichbaren Verkaufsprozessen üblich – der Vertraulichkeit zwischen Verkäuferin und Interessenten unterlegen und hat die Einbeziehung nicht-direkt-beteiligter Dritter nicht vorgesehen.

17. Warum wurden der Bürgermeister und der Gemeinderat von Weyregg am Attersee nicht schon im Vorfeld in den Verkaufsprozess des Areals der ehemaligen Landwirtschaftsschule Weyregg am Attersee eingebunden?

Siehe dazu Frage 16.



MARKUS ACHLEITNER

WIRTSCHAFTS-LANDESRAT

18. Wie stellen Sie sicher, dass nach dem nunmehr erfolgten Verkaufsbeschluss der Bürgermeister und der Gemeinderat von Weyregg am Attersee in die Entwicklung des konkreten Projekts am Areal der ehemaligen Landwirtschaftsschule Weyregg am Attersee eingebunden werden?

Mit dem Verkauf der Liegenschaft gehen sämtliche Rechte und Pflichten an der Liegenschaft auf die Käufergesellschaft über, die im Rahmen der Detail-Projektentwicklung auf die Gemeinde zugehen und sie einbinden wird.

19. Warum will das Land OÖ nicht selbst eine Pflegeeinrichtung mit Schulbetrieb am Areal der ehemaligen Landwirtschaftsschule Weyregg am Attersee entwickeln und betreiben?

Im Rahmen des Verkaufsprozesses haben Interessenten aus unterschiedlichen Branchen Angebote vorgelegt, weshalb sich diese Frage für die LIG nicht gestellt hat. Fakt ist allerdings, dass das österreichische Bildungswesen bereits auf mehreren Ausbildungsebenen ein Nebeneinander von öffentlichen und privaten Bildungseinrichtungen kennt, so auch im Sozial-, Gesundheits- und Pflegebereich.

20. Wie stufen Sie die Gefahr einer möglichen Privatisierung der Pflege-Ausbildung ein?

Siehe Beantwortung zur Frage 19.

Mit besten Grüßen

KommR Markus Achleitner
Wirtschafts-Landesrat