



Datum: 09.02.2009

Sitzungstermin 06.02.2009, gemeinsam mit dem Umwelt- und Sozialausschuss

Zeit: 18:00

Ort: Sitzungszimmer Gemeindeamt

Obmann des Bauausschusses: Manfred Steinwender

Obmann des Umwelt- und Sozialausschusses: Josef Hofer

Teilnehmer / Verteiler:

Name	Firma / Dienststelle	Anw.	Vert.	Anz.
Herr Johann Ganisl	Bürgermeister Gemeinde Nußdorf	o	o	1
Herr Peter Höflmayr	Bauamtsleiter Gemeinde Nussdorf	o	o	1
Herr Josef Hofer	SPÖ	o	o	1
Herr Walter Jindra	SPÖ	o	o	1
Herr Harald Stürzer	SPÖ	o	o	1
Frau Ingrid Junger	ÖVP	o	o	1
Herr Gerald Strasser	ÖVP	o	o	1
Herr Manfred Steinwender	ÖVP	o	o	1
Herr Johann Mangelberger	ÖVP	o	o	1
Herr Herr Matthias Angerer	FD	o	o	1
Frau Monika Miklis	TEAM	o	o	1
Herr Anton Wimmer	TEAM (Ersatz)	o	o	1

Punkt	Stichwort	Delegiert an	zu erledigen bis
BP 23.1	BAULANDSICHERUNGSMODELL „Waidach II“:		
BP 23.1.01	Erarbeitung der Vergaberichtlinien / Kriterien: Bürgermeister Ganisl verteilt den Amtsentwurf (Entwurf2doc) an alle anwesenden Ausschussmitglieder und leitet die Diskussion sowie die gesamte Sitzung. Das Ergebnis der Beratungen ist beiliegendem Korrektorexemplar des Amtsentwurfes zu entnehmen.		
BP 23.1.02	Darstellung der Aufschließungskosten: Herr Höflmayr legt eine neue, nochmals aktualisierte Aufstellung der SISTEG vor, wonach die Gesamtkosten der Aufschließung umgelegt auf die Grundstücksverkaufsflächen brutto € 33,00 betragen. Bürgermeister Ganisl strebt an, die enthaltenen Finanzierungskosten möglichst gering zu halten und die ersten Kaufpreiszahlungen für die Aufschließung zu verwenden. Die Berechnung der Aufschließung durch die Firma SISTEG liegt diesem Protokoll bei.		
BP 23.1.03	Festlegung der Kaufpreise der einzelnen Kategorien: Nach eingehender Beratung einigt sich der Bauausschuss nachstehenden Kaufpreisrahmen der Gemeindevertretung zum Beschluss in der nächsten Gemeindesitzung vorgeschlagen: 1. Wohnbauland und Ergänzungsflächen Waidach1 € 85 bis € 89. 2. Grünlandzusatzflächen im Süden € 35. 3. Betriebsgebiet € 55.	Gemeinde	

BP 23.2	SONSTIGES: <u>Schneeräumung Pinswag:</u> Josef Hofer berichtet über eigene Feststellungen und diverse Beschwerden von weiteren Bewohnern im Zusammenhang mit der Schneeräumung bzw. der Salzstreuung. Bürgermeister Ganisl wird sich dieses Themas annehmen. <u>Erneuerung Heizungsregelung im Kindergarten:</u> Aufgrund des ständigen Ausfalles der Steuerung ist eine Erneuerung erforderlich. Es liegen zwei Angebote vor: Firma Mangelberger, Nussdorf über € 6.715,70 netto. Firma Proenergy, Wien über € 8.765,44 netto. Der Bauausschuss empfiehlt die Vergabe an die Firma Mangelberger. Die Sitzung wird im Gemeindeamt um ca. 20.15h geschlossen.	Ganisl	
		Gemeinde	

Richtlinien für die Vergabe von **Wohn**-Baugrundstücken im Rahmen des Baulandsicherungsmodelles „Waidach II“

0. Präambel: Diese Richtlinien gelten nicht für die Vergabe des Betriebsgebietes.

1. Der Kaufwerber muss die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, das 18. Lebensjahr vollendet haben und mindestens 10 7 Jahre den Mittelpunkt seiner Lebensinteressen im Gemeindegebiet Nußdorf gehabt haben. ~~Wenn der Kaufwerber außerhalb des Gemeindegebietes länger gewohnt hat als im Gemeindegebiet von Nußdorf selbst, (maßgebend ist wiederum der Mittelpunkt der Lebensinteressen) ist er für die Vergabe nicht in Betracht zu ziehen. Hinsichtlich des ordentlichen Hauptwohnsitzes ist diese Voraussetzung bei Eheleuten nur von einem Ehepartner zu erfüllen. Im Falle der Bewerbung von Lebenspartnern ist diese Voraussetzung nur von einem Bewerber zu erfüllen.~~
2. Der Kaufwerber und auch dessen allfällige(r) ~~Ehegatte(in)~~ Lebenspartner dürfen keinen Liegenschafts- oder Immobilienbesitz im Eigentum haben.
3. Sollte sich in Folge der Familienentwicklung ein **nachweisbarer?** erhöhter Wohnraumbedarf ergeben, so kann durch Gemeindevertretungsbeschluss von Punkt 2 der Richtlinie Abstand genommen werden.
- ~~4. Der Kaufwerber darf nur ein jährliches Brutto-Gesamteinkommen von höchstens~~
4. ~~€ _____ haben, bei Eheleuten gilt die jährliche Brutto-Gesamteinkommensgrenze von höchstens € _____.~~
5. Der Kaufwerber kann nur ein Baugrundstück erwerben und muss gleichzeitig Bauwerber sein.
6. Der Baubeginn für das Wohnobjekt hat spätestens 5 Jahre nach dem Grunderwerb, die Fertigstellung (Kollaudierung) hat nach 8 Jahren zu erfolgen.
7. Die Bauparzelle darf nur mit einem Objekt, das Wohnzwecken dient, bebaut werden, wobei der Bebauungsplan einzuhalten ist.
8. Der Kaufwerber verpflichtet sich, das Wohnobjekt selbst zu bewohnen und dort den Mittelpunkt der Lebensinteressen zu haben.
9. Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt durch Verlosung, wobei die einzelnen Bauwerber untereinander tauschen können.
10. Die Gemeinde behält sich vor, den Quadratmeterpreis für die einzelnen Grundstückestückskategorien unterschiedlich festzusetzen und für jedes Jahr im Gebührenbeschluss neu festzusetzen.
11. Der Kaufwerber hat gegenüber der Gemeinde keinen Rechtsanspruch auf die Vergabe eines Grundstückes. Die Vergabe erfolgt ausschließlich aufgrund eines Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Nußdorf.

12. Die Gemeinde behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden oder diese Vergaberichtlinien zu ändern.

13. Die Richtlinien sind integrativer Bestandteil des Kaufvertrages und Geschäftsgrundlage.

Zur Vermeidung eines spekulativen Grundankaufes wird ein Veräußerungsverbot für die Dauer von 20 Jahren ab Grunderwerb vereinbart. Für den Fall der Zuwiderhandlung wird eine Pönalzahlung an die Gemeinde Nussdorf in Höhe von 70% des Kaufpreises vereinbart. Veräußerungsverbot und Pönalvereinbarung werden erstrangig im Grundbuch eingetragen. Eine Wertsicherung wird nicht vereinbart.

~~Bei Nichteinhaltung der obigen Punkte steht der Gemeinde bzw. dem von der Gemeinde namhaft gemachten, den Richtlinien entsprechenden neuen Kaufwerber das Wiederkaufsrecht mit folgender Maßgabe zu:~~

~~Als Kaufpreis gilt der seinerzeitige vertragsgegenständliche Kaufpreis, jedoch wertgesichert nach dem Index der Verbraucherpreise 2005. Dieses Wiederkaufsrecht wird auf die Dauer von 20 Jahren ab Vertragsunterfertigung vereinbart.~~

~~Der Kaufwerber hat der Gemeinde das Vorkaufsrecht auf die Dauer von 20 Jahren am Kaufobjekt einzuräumen. Sollte zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Wiederkaufs und des Vorkaufsrechtes das Grundstück bereits verbaut sein, so gilt hinsichtlich des Schätzwertes der Baulichkeiten der Wert der von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen, der von der Gemeinde zu beauftragen ist, festgesetzt wird.~~

~~Bei Ausübung des Wiederkaufs und des Vorkaufsrechtes hat der Kaufwerber der Gemeinde über deren Verlangen sämtliche Kosten und Gebühren, die daraus entstehen, zu ersetzen.~~

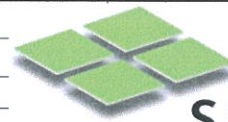
~~Das Wiederkaufs und Vorkaufsrecht für die Gemeinde sind grundbücherlich sicherzustellen.~~

~~Beide Rechte gelten für 20 Jahre, wobei innerhalb dieses Zeitraumes das Vor- und Wiederkaufsrecht auch für alle Rechtsnachfolger und Erben des Kaufwerbers zu gelten hat.~~

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom für verbindlich erklärt.

Nußdorf, am.....

**SISTEG - SALZBURGER INFRASTRUKTUR
ERRICHTUNGSGESELLSCHAFT MBH.**
GERHARD EHGARTNER
5020 SALZBURG, SÜDTIROLER PLATZ 11
TEL. 0662/628292, FAX. 0662/628280



SISTEG
Sie können mit uns bauen

NUSSDORF - WAIDACH II AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN

KOSTENBERECHNUNG STAND: 03.02.2009
AUFSCHLIESSUNGSPLANUNG: EGGER ROBERT
BEBAUUNGSPLAN: allee42 - Variante 9
BAUFLÄCHEN: GEMEINDE Nußdorf (inkl. Aspo.)

Flächenaufstellung ca.	m ² ca.	€ / m ² ca.	€ ges. ca.
Nettobaulandfläche ca.	22.704		
Aufschließungskosten innerhalb des Baugebietes, ca.	m² / % ca.	€ / m² ca.	€ ges. ca.
Vermessung, Parzellierung	37	600,00	22.200,00
Baugrunduntersuchung, etc.	geschätzt		5.000,00
Bebauungsplan der Grundstufe - Rechtsplan			6.000,00
Salzburg AG - Freileitungsumlegung - Verkabelung			nicht erforderlich
Retentionsbecken - Grundankauf samt Nebenkosten			Gemeindegrund
Fernwärme - Biogasanlage - Kostenbeitrag			nicht erforderlich
Linksabbieger - Beitrag Gemeinde und Landesstraßenverw.			nicht erforderlich
Straßenbau gesamt - Asphaltfläche	3.700	46,84	173.300,00
Straßenentwässerung mit Einlaufschächte	100	170,00	17.000,00
Straßenbeleuchtung - Kabel - Erdungsband - Verteilerkasten	730	12,10	8.830,00
Straßenbeleuchtung - Laternen	13	920,00	11.960,00
Schmutzwasserkanal	552	170,00	93.840,00
Schmutzwasserkanal - Hausanschlüsse mit Schacht	182	200,00	36.400,00
Schmutzwasserkanal - Einsparung ohne Hausanschlussschacht	25 Stk.	800,00	-20.000,00
Schmutzwasserpumpwerk Betriebsgebiet	1	11.000,00	11.000,00
Schmutzwasserkanal Druckleitung	90	80,00	7.200,00
Regenwasserkanal	535	200,00	107.000,00
Regenwasserkanal - Hausanschlüsse mit Schacht	176	200,00	35.200,00
Regenwasserkanal - Einsparung ohne Hausanschlussschacht	25 Stk.	800,00	-20.000,00
Retentionsbecken - Erdbauweise - offen	500	50,00	25.000,00
Hauptwasserleitung DN 80	550		Wassergenossenschaft
Hausanschlüsse	150		Wassergenossenschaft
Bepflanzung - Bäume etc.	1	12.500,00	12.500,00
Spielplatz	pauschal		nicht erforderlich
Grabungsarbeiten Telekom	2.000	5,00	10.000,00
Planung, Bauausschreibung, Bauaufsicht	509.230		in Baukosten enthalten
Finanzierungskosten für 2 Jahre	542.430	10,00%	54.243,00
Unvorhergesehenes, Rundung, Honorar SISTEG	596.673	3,91%	23.327,00
Gesamtkosten netto ca.			620.000,00
Aufschließungskosten netto gerundet ca.	22.704	27,31	620.000,00
Mehrwertsteuer ca.	20,00%	5,46	124.000,00
Aufschließungskosten brutto, ca.		32,77	744.000,00
Aufschließungskosten brutto, ca.	22.704	33,00	749.232,00