

Nach teuren Umwegen kommt Guntramsdorfer Rathaus wieder ins Eigentum der Gemeinde

gbbÖVP Forderung nach 5 Jahren endlich umgesetzt, leider sehr spät und damit sehr teuer: Wir kaufen um 2,6 Mio. über dem tatsächlichen Schätzwert.

// In der Gemeinderatssitzung vom 3.7.2015 beschloss der Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf (MGG) den Ankauf des neuen Rathauses von der Porr Gruppe.

Werner Deringer erklärt den Standpunkt der gbbÖVP: „Wir stimmten nur zähneknirschend zu. Aber wir wollten und mussten für die Gemeinde Guntramsdorf einen weiteren und nachhaltigen Schaden aus dem Mietvertrag abwenden!“

gbbÖVP wendet weiteren Schaden von Guntramsdorf ab:

Diesen unglücklichen Mietvertrag hatte die SPÖ alleine beschlossen. Jeder weitere Monat hätte die Gemeinde unwiederbringliche EUR 37.000.- gekostet.

Bisher zahlten wir bereits rund EUR 700.000,- an Miete. Bei der angespannten Finanzlage erscheint uns das als genug.

In der Gemeinderatssitzung forderten die gbbÖVP, dass das Kaufobjekt

1.) ein eigenständig verwaltetes Objekt zu sein hat und 2.) die monatliche Belastung nicht höher als die derzeitige Miete sein darf.

Die gbbÖVP war immer für ein Rathaus im Eigentum. Denn das hatten wir ja.

Die gbbÖVP sieht sich nicht als Nörgler und Partei der Schwarzmalerei. Wir sind vielmehr die Kontrollinstanz, welche zum Wohle der Gemeinde agiert.

Denn anscheinend nehmen sämtliche anderen in der Regierung befindlichen Parteien die fatalen Missstände mehr oder weniger kritiklos hin.

Dabei wird gerade jetzt eine NEUE Transparenz kommuniziert. Von den NEOS und den Grünen wird so getan, als geschehe alles im Sinne der Bevölkerung.

Wir sehen das durchaus anders und **liefern Ihnen gerne nachfolgend die Fakten dazu.**



v.l.: Werner Deringer, gf GR und gbbÖVP Parteiobermann, GR Mag. Stephan Waniek, Finanzsprecher gbbÖVP

FAKTEN & ZAHLEN ...

Die Beträge sind hoch und der ganze Fall ist komplex.

Doch das Lesen lohnt!

Gehen wir die Stationen gemeinsam nochmals durch.

Die SPÖ Regierung (inkl. Vizebürgermeister Weber!) beschließt

- das Rathaus-Grundstück billig um EUR 311,-/m² an die Porr-Gruppe zu verkaufen
- danach eine erheblich höhere Bebauung als die ortsübliche Bebauung zuzulassen
- das alte Rathaus nicht zu sanieren, sondern dieses abzureißen
- sich als Gemeinde in einen Teil des nicht ins Ortsbild passenden Baus einzumieten
- die Vereinbarung einer Miete, die mit EUR 11,90/m² um mindesten 20% über Markt liegt
- trotz aller Nachteile auch noch für 19 (!!) Jahre auf eine Kündigung zu verzichten

Dieses gesamte Projekt wird ohne Ausschreibung und Bestbieterverfahren abgewickelt!

Die Forderung der gbbÖVP nach einem transparenten und für Guntramsdorf kostengünstigen Vorgehen wird abgeschmettert!

WARUM?

... UND DIE TEUREN KONSEQUENZEN

Mitte dieses Jahres lief das Vorkaufsrecht der Marktgemeinde aus. Aber warum wird der Rückkauf so teuer?

- 1 Hohe Mieteinnahmen steigern den Wert**
In den vereinbarten 19 Jahren sammeln sich mehr als EUR 9 Mio. (!!) Mieteinnahmen an. Dadurch wird das Gebäude so richtig wertvoll.
- 2 Ertragswert anstatt Substanzwert**
Ein Schätzgutachter stellt sowohl einen Substanzwert von EUR 6,3 Mio., als auch einen Ertragswert von EUR 7,80 Mio. fest. In diesem Schätzgutachten verbirgt sich allerdings ein fataler Rechenfehler. In Wahrheit beläuft sich der Substanzwert nur auf 5,45 Mio.



- 3 Berater, Gutachter und Verkäufer in einer Person**

Es ist derselbe „Berater“, bei dem die Gemeinde bereits 2014 eine Umschuldung von EUR 30,5 Mio. gemacht hat. Davon kamen aber nur maximal EUR 29 Mio. in der Gemeindekasse an. Allein die Nebenkosten dieser Transaktion betragen zusätzlich 700.000,-.

- 4 Dieser Berater steigt nun in das Vorkaufsrecht der Gemeinde für den Gebäudekomplex ein und macht der Gemeinde das Kaufanbot um EUR 8,5 Mio.**

- 5 Verhandlungserfolg ist nicht so großartig**

Alleinverhandler für die Gemeinde Guntramsdorf ist der langjährige Vizebürgermeister, und nunmehrige Bürgermeister Robert Weber.

Die Verhandlungen finden in letzter Minute vor Ablauf der Ankaufsfrist und nur „auf höchster Ebene“ und „streng geheim“ statt. Er erzielt das sagenhafte Verhandlungsergebnis eines Kaufpreises von EUR 8,080 Mio.

Gemessen daran, dass sich die Gesamtkosten der drei Blöcke für den Käufer der WT80 Gruppe schon vorher um EUR 370.000,- reduziert hatten, ist das Ergebnis von EUR 420.000,- nicht so groß.

... WEITERLESEN
AUF DER RÜCKSEITE ...

... FORTSETZUNG
von SEITE 1:

6 Der Bürgermeister von Guntramsdorf schafft es also, ein Gebäude mit einem ausgewiesenen Substanzwert von EUR 5,45 Mio. um „wohlfeile“ EUR 8,080 Mio. zu kaufen! Das sind immerhin ca. EUR 2.820,-/m² Fläche!

7 Sanierung des alten Rathauses wäre billiger gewesen

Lt. dem Gutachten zum alten Rathaus von 2012 bezifferte der Sachverständige die Sanierungskosten mit EUR 1600 – 1800,-/m² Nutzfläche.

Damit hätte eine Sanierung des alten Rathauses um ca. 1000€/m² weniger gekostet. Zwar steht im Gutachten wörtlich: „Es muss den Verantwortlichen klar sein, dass die nachhaltige und umfassende Gebäudesanierung mit Kosten verbunden sein wird, die einem Neubau gleichkommen.“

Trotzdem waren die Aussagen der SPÖ, wonach man das alte Rathaus nicht mehr sanieren konnte, unrichtig. Wie die Zahlen zeigen, wäre es immer noch billiger gewesen

8 Zusätzlich fallen noch an

- Die Beraterprovision von ca. EUR 50.000,-
- Grunderwerbssteuer von ca EUR 110.000,-
- Umsatzsteuer von ca EUR 1 Mio.
- sowie die Kosten für insgesamt mindestens 3 Schätzgutachten sowie Steuerberater und Rechtsanwälte

GRUND ZUM JUBELN?

Ist das Entgegenkommen des Verkäufers wirklich so zu bejubeln, wie es auf der SPÖ Facebook scheint (Samstag, 4 Juli 2015):

Der Verkäufer lässt dabei sogar auch noch zu, dass die Straße und die Parkplätze vor dem Gebäude in Zukunft auf Kosten der Gemeinde saniert und gekehrt werden dürfen, damit seine Mieter und deren Kunden sich um diese lästigen Themen nicht selber kümmern müssen!!?

gbbÖVP FÜR TRANSPARENTE VORGÄNGE

Sie erinnern sich: erst wurde der Grund billig verkauft und dann hässlich verbaut. Das bestehende Rathaus ließ die Rathausmehrheit verkommen und nach 35 Bestandsjahren abreißen. Dann zog man teuer in ein Mietsrathaus ein und jetzt dürfen wir es sehr teuer zurückkaufen. Dieser Ablauf wird hoffentlich noch Thema des von der gbbÖVP geforderten und vom Bürgermeister zugesagten Prüfungsausschusses sein.

Die gbbÖVP wird Ihnen weiterhin aus dem Gemeinderat berichten und Ihnen ALLE Fakten auf den Tisch legen.

KONTROLLE NOTWENDIG

Kontrolle erscheint auch bei dieser rot-grün-pinken Regierung notwendig!

So hatte sich beispielsweise bei einem uns in letzter Minute vorgelegten Bewertungsgutachtens zum R4G ein kleiner **Rechenfehler von EUR 850.000,-** eingeschlichen – wie so oft in der Geschichte der SPÖ Regierung zu Ungunsten der MGG.

Und einmal mehr hat keiner der hochbezahlten Beamten oder gar der Chefverhandler selbst diesen entdeckt!

Grundanteil	532.570,88	
Grundwert	1.378.416,00	
Differenz	845.845,12	bzw. 159%

D.h. vom Sachwert, gerundet in Höhe von EUR 6,3 Mio, müssen diese EUR 845.000,- in Abzug gebracht werden.

Damit reduziert sich der Schätzwert auf EUR 5,455.000,-

Die Differenz zum tatsächlichen Ankaufspreis von EUR 8,080.000,- beträgt daher EUR 2,625.000,-.

Wir kaufen um 2,6 Mio teurer über dem tatsächlichen Schätzwert!

Mit diesem Betrag ließe sich beispielsweise der Rathausplatz vermutlich genau so gestalten, wie es von der Guntramsdorfer Bevölkerung im Rahmen der Bürgerbeteiligung geplant wurde.

SCHÄTZGUTACHTEN MIT FEHLER

Ermittlung des anteiligen Wertes der Liegenschaft:		2353 Guntramsdorf, Rathausviertel 1,3,4
Bewertung durchgeführt durch	█	Nutzfläche Bauteil 2 3.088,91 m ²
Bewertungsstichtag:	01.05.2015	Gesamtnutzfläche 7.994,81 m ²
Objekt:	Bauteil 2	
Neubauwert, angenommene Baukosten/m² in EUR		1.700,00
1. Ermittlung des anteiligen Sachwertes		€
a) Ermittlung des Grundwertes		
Gesamtläche des Grundstückes mit d GST-Nr. 124/1 in m ²		4.165,00
Gesamtläche des Grundstückes mit d GST-Nr. 124/16 in m ²		1.537,00
x angenommener Verkehrswert des unbebauten Grundstückes/m ²		410,00
x angenommener Verkehrswert des unbebauten Grundstückes/m ²		10,00
= Grundwert ohne Berichtigung		1.723.020,00
- Abschlag 20,00%		344.604,00
aufgrund einer Grundbindung durch Bebauung und Bestandsrechte		
= ergibt Grundwert mit Berichtigung		1.378.416,00
Gesamtnutzfläche	7.995 m ²	172,41
Nutzfläche des Bewertungsobjektes	3.089 m ²	532.570,88
= Grundanteil des Bewertungsobjektes		532.570,88
b) Ermittlung des Bauwertes		
Gesamtnutzfläche des bestehenden Gebäudes in m ²		
	Büroflächen	2.629,80
	Geschäftslokalflächen	240,07
	Lagerflächen	219,04
	KFZ Stellplätze Stk	13,00
x angenommener Neubauwert /m ² Büro		1.700,00
x angenommener Neubauwert /m ² Geschäftslokal		1.700,00
x angenommener Neubauwert /m ² Lager		90,00
x angenommener Neubauwert /Stk KFZ Stellplatz		12.000,00
= Neubauwert/m ² der baulichen Anlagen		5.054.492,60
- Abschlag 3,00%		151.634,78
wegen altersbedingter Abnutzung		
= Bauwert der baulichen Anlagen		4.902.857,82
a) + b) Sachwert		
Grundwert		1.378.416,00
+ Bauwert		4.902.857,82
- anteiliger Aufwand für Instandsetzungsmaßnahmen		-3.863,64
- anteiliger Aufwand für Mängelbehebung		-11.590,93
= Sachwert		6.265.819,25
anteiliger Sachwert gerundet		6.300.000,00

Quelle: Ergänzung zum Gutachten über den Sach- und Ertragswert für die Liegenschaft 2353 Guntramsdorf, Rathaus Viertel 1,3 und 4 vom 17.06.2015

ZUKUNFTSWERKSTATT

Hier sind Sie richtig um Informationen über Gemeindegesehnisse zu erhalten, Ideen einzubringen, Kritik zu äußern, Anregungen zu geben und Menschen kennenzulernen, die sich öffentlich für Guntramsdorf einsetzen.

jeden 2. Dienstag im Monat, 19:00h

im bürgertreff, Kirchengasse 14, Guntramsdorf. Wir freuen uns auf Ihr Kommen!

IMPRESSUM

Redaktion und für den Inhalt verantwortlich:
gfGR und GPO Ing. Werner Deringer
Redaktionsadresse: gbbÖVP Guntramsdorf
Kirchengasse 14, 2353 Guntramsdorf
Tel: 02236 53580, Mail: info@gbb-guntramsdorf.at
www.gbboevp.at