

**dr. martin wuelz
dr. gabriele opperer
dr. peter kaser**

**rechtsanwälte in regiegemeinschaft
salurner straße 12, 6020 innsbruck**

Per Email: gemeinden@tirol.gv.at

Amt der Tiroler Landesregierung
Abteilung Gemeinden
Eduard-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck

Innsbruck, am 11. April 2017/AD
Akt 503/2016

Wegen: **Gemeinde Pill
Auflassung des öffentlichen Weges 1578/1
Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes mit der
Grundstücksnummer 310/1
Verbauung „Köckwies“ – Grundsatzbeschluss**

AUFSICHTSBESCHWERDE

Vollmacht erteilt
1-fach

Vorab wird mitgeteilt, dass Rechtsanwalt MMag. Dr. Peter Kaser, Salurner Straße 12, 6020 Innsbruck von mehreren Piller Gemeindepürgern mit ihrer rechtlichen Vertretung beauftragt wurde. Unter Berufung auf die erteilte Vollmacht wird nachstehende

AUFSICHTSBESCHWERDE

eingebraucht und ausgeführt wie folgt:

Folgender Sachverhalt möge aufsichtsbehördlich geprüft werden:

1. Frau Anna Elise Fender, die Mutter des nunmehrigen Bürgermeisters der Gemeinde Pill, hat mit Notariatsakt vom 22.04.2014 ihrer Tochter Andrea Taxacher, der Schwester des nunmehrigen Bürgermeisters, die Grundstücke mit den Grundstücksnummern •52/6, 306, 307/1, 308, 310/1 und 1578/1, KG 87006 Pill geschenkt. Im Gegenzug dazu hat der Sohn von Frau Fender, Bürgermeister Ing. Hannes Fender, den restlichen Gutsbestand des geschlossenen Hofes „Köck“ in EZ 90025, KG 87006 Pill erhalten. Die Grundstücke mit den Grundstücksnummern 306, 307/1, 310/1 und 1578/1, KG 87006 Pill, sind in der Gemeinde besser bekannt als „Köckwies“. Der Wertunterschied zwischen den damaligen Schenkungsgegenständen, einer Wiese im Freiland und einem geschlossenen Hof mit allen Grundstücken, ist evident.

Dem Notariatsakt vom 22.04.2014 vorausgegangen ist die Sitzung des Gemeinderates vom 17.03.2014 (Protokoll 252) in der unter Punkt 7 der Tagesordnung der Gemeinderat einstimmig mit einer Enthaltung (Hannes Fender wegen Befangenheit) den Verkauf des Grundstücks mit der Grundstücksnummer 1578/1 aus EZ 43, KG 87006 Pill, im Ausmaß von 595 m² zu einem Preis von EUR 6,00/m² an die Mutter des Bürgermeisters, Frau Anna Elise Fender, und Auscheiden des Grundstückes aus dem öffentlichen Gut beschlossen hat.

Ungeachtet des geringen Preises in Höhe von EUR 3.570,00 für 595 m² ist bezüglich des Weges mit der Wegparzelle 1578/1 auszuführen, dass es sich dabei

um einen öffentlichen Weg (bekannt als „alte Pillbergstraße“) handelt, der von sämtlichen Gemeindegängern von Anbeginn häufig frequentiert wird, zumal es sich um eine wichtige Abkürzung zur Pillbergstraße handelt. Ungeachtet dieser Bedeutung für die Gemeindegänger, handelt es sich bei der „Köckwies“ ohnedies um einen wichtigen Bestandteil der heimischen Tourismuslandschaft. Der über die Köckwies laufende Wanderweg wurde in zahlreichen Wanderführern/Wanderkarten abgedruckt und beworben. Auch im Winter erfreut sich die „Köckwies“ sowohl bei Rodlern als auch Skitourengehern größter Beliebtheit. Die Besonderheit liegt vor allem darin, dass im Winter nicht nur der Wanderweg, sondern die gesamte „Köckwies“ als beliebte Abfahrtsvariante genutzt wird.

Ungeachtet der starken Frequentierung und der allgemeinen Beliebtheit der Nutzung der „Köckwies“ wurde das Grundstück mit der Grundstücksnummer 1578/1 aus dem öffentlichen Gut ausgeschieden und der Mutter des Bürgermeisters für einen verminderten Kaufpreis in Höhe von EUR 6,00/m² verkauft. Von Seiten der Gemeinde Pill wurden auch keine weiteren Vorkehrungen getroffen, dass die öffentlichen Bedürfnisse und bisher ausgeübten Rechte Ihrer Gemeindegänger gewahrt bleiben. Es wäre ohne weiteres möglich gewesen, bei dem Verkauf ein Servitutsrecht zu Gunsten der Gemeindegänger vorzusehen, der die zukünftige Nutzung des Weges mit der Grundstücksnummer 1578/1, KG 87006 Pill gewährleistet hätte.

Unter Tagesordnungspunkt 13 in der Sitzung des Gemeinderates vom 17.03.2014 (Protokoll 252) wurde in weiterer Folge auf Antrag des Bürgermeisters beschlossen, den Entwurf des ersten örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Pill während 6 Wochen zur öffentlichen Einsichtnahme im Gemeindeamt Pill aufzuerlegen. Mit Schreiben vom 30.05.2014 (letzter Tag der sechswöchigen Stellungnahmefrist) nahm die Schwester des Bürgermeisters Frau Andrea Taxacher zur ersten Auflage der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes Stellung und regte an, auf dem inzwischen mit Übergabsvertrag vom 22.04.2014 übergebenen Grundstück mit der Grundstücksnummer 310/1 einen baulichen Entwicklungsbereich für 2-3 Bauplätze (gesamt ca. 1.250 m²) entlang des bestehenden Gemeindeweges auszuweisen.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 27.08.2014 (Protokoll 254) findet sich unter Tagesordnungspunkt 10 „Beratung und Beschlussfassung“ über Änderung des Entwurfes des örtlichen Raumordnungskonzeptes und „Beschluss über Auflage“ unter lit. a, Nummer 2 bereits der Wunsch der Schwester des Bürgermeisters, nach Ausweisung eines baulichen Entwicklungsbereiches auf dem Grundstück mit der Grundstücksnummer 310/1 für 2-3 Bauplätze entlang des bestehenden Gemeindeweges mit der Grundstücksnummer 1578/13. Der Bürgermeister berichtet diesbezüglich dem Gemeinderat, dass diverse positive Stellungnahmen bereits vorliegen, lediglich die Landesstraßenverwaltung sieht die Erschließung dieses Bereiches als kritisch an.

In weiterer Folge stimmte der Bauausschuss dem Wunsch der Antragsstellerin zu, dies ohne Stimmenthaltung. Zusätzlich hat der Gemeinderat einstimmig auf Antrag des Bürgermeisters beschlossen, den geänderten Entwurf der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Pill für zwei Wochen hindurch von 03.09.2014 bis 18.09.2014 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. In diesem Entwurf ist bereits auch die Erweiterung des baulichen Entwicklungsbereiches im Bereich des Grundstückes der Schwester des Bürgermeisters mit der Grundstücksnummer 310/1 mit der Festlegung Zeitzone z2, Wohnen W, Index 11C und Dichtestufe D1 enthalten. Der Gemeinderatssitzung vom 27.08.2014 ist ein Schreiben des Baubezirksamt Innsbruck, zum Straßenbau vom 21.08.2014 an den Bürgermeister vorangegangen, aus dem sich ergibt, dass die Landesstraßenverwaltung vor diesem Schreiben die Umwidmung des Grundstückes mit der Grundstücksnummer 310/1 in Bauland für nicht sinnvoll gehalten hat.

Im Dezember 2014 wird sodann der Endbericht der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Pill erstellt und findet sich in diesem auch das Projekt der Schwester des Bürgermeisters, Frau Andrea Taxacher.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 26.04.2016 (Protokoll 263) wurde unter Tagesordnungspunkt 8 der Kauf bzw. Verkauf von Flächen für Verbreiterung

„Köckwiesweg II.“ und Übernahme der Fläche ins öffentliche Gut beschlossen. Hintergrund war offensichtlich die Verbreiterung des Weges, um die Auflagen des Straßenbauamtes für die Umwidmung der ca. 1.250 m² in Bauland zu erfüllen und die Bebauung der „Köckwies“, also die Grundstücke der Schwester des Bürgermeisters, zu ermöglichen bzw. endgültig vollziehen zu können.

In der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Pill vom 22.09.2016 (Protokoll 265) berichtete der Bürgermeister, dass die Schultz Wohnbau GmbH & Co KG Interesse an der Verbauung der gesamten „Köckwies“ bekundet habe und dass es diesbezüglich bereits Besprechungen mit Herrn Schultz sowie Sitzungen des Bauausschusses gegeben hätte. Weiters seien „dabei“ Rahmenbedingungen entwickelt worden, etwa der Verkauf eines Teils der Parzellen zu einem Preis in der Höhe von EUR 170,00 an Piller Gemeindegäste. Unter Tagesordnungspunkt 10 wurde die Verbauung der Köckwies grundsätzlich beschlossen. Aus diesem Punkt geht hervor, dass nunmehr nicht mehr wie angedacht 2-3 Bauplätze vorgesehen sind, sondern die Verbauung der gesamten Köckwies (ca. 14.000 m²) mit 5 Häusern mit je 7 Wohneinheiten sowie 10 Bauplätzen für Einfamilienwohnhäuser geplant ist. Der Gemeinderat beschließt mit der Enthaltung wegen Befangenheit (Bürgermeister Hannes Fender) seine grundsätzliche Zustimmung zu diesem Projekt und als nächsten Schritt die Abklärung der raumordnungsrechtlichen Machbarkeit.

Beweis: Notariatsakt vom 22.04.2014

Protokoll des Gemeinderates 252 vom 17.03.2014

Schreiben des Baubezirksamts Innsbruck vom 21.08.2014

Protokoll des Gemeinderates 254 vom 27.08.2014

Fortschreibung öffentliches Raumordnungskonzept Gemeinde Pill

Protokoll des Gemeinderates 263 vom 26.04.2016

Protokoll des Gemeinderates 265 vom 22.09.2016

Auszug Tiris

Wanderkarten

2. Zusammenfassend folgt, dass sowohl im verwandtschaftlichen als auch im zeitlichen Nahbereich zur Schenkung des Hofes „Köck“ an den Bürgermeister Hannes Fender - sogar mit demselben Übergabsvertrag - die Grundstücke der „Köckwies“ an die Schwester des Bürgermeisters, Andrea Taxacher, übergeben und in weiterer Folge einem umfangreichen Bauprojekt zugeführt werden soll. Eine Verbauung der „Köckwies“ wie in der Sitzung des Gemeinderates vom 22.09.2016 (Protokoll 265) angedacht, würde zwangsläufig zu einem unternehmerischen Gewinn der Schwester des Bürgermeisters, Frau Andrea Taxacher, in Millionenhöhe führen.

Die Vorantreibung des Bauprojektes am Pillberg verwundert insbesondere unter Berücksichtigung der Sitzung des Gemeinderates vom 28.10.2013 (Protokoll 250), sohin nur vier Monate vor dem Verkauf des Grundstücks mit der Grundstücksnummer 1578/1. Unter Tagesordnungspunkt 6 „Bauprojekt Pillberg“ hat der Bürgermeister den Gemeinderat darüber informiert, dass Michael Kreidl über die Raiffeisen-Immobilien, Hannes Häusler das Grundstück 662/3, KG Pill verkaufen möchte. Die gemeinnützige Hauptgenossenschaft des Siedlerbundes bekundet zusammen mit Architekt Dipl. Ing. Goran Lucic Interesse an dem Projekt und legte einen Projektentwurf vor, welcher durch den Gemeinderat beurteilt werden sollte. Dabei handelte es sich um eine Wohnanlage mit 13 Wohneinheiten mit Wohnnutzfläche von 58-105 m². Nach kurzer Diskussion ist der Gemeinderat zu der einhelligen Meinung gelangt, dass einem Projekt in dieser Dimension an diesem Standort am Pillberg nicht zugestimmt werden kann. Der Gemeinderat lehnte einstimmig das vorgelegte Projekt mit der Begründung ab, dass es nicht in die vorhandene, lockere Bebauungsstruktur passen und somit nicht in das Ortsbild passen würde. Der Gemeinderat legte sich insoweit fest, dass für die Teilfläche mit ca. 1.500 m² eine maximale Verbauung mit 4 Einzelhäusern bzw. mit höchstens 2 Doppelhäusern oder Doppelreihenhäusern bewilligt werden kann. Dass nunmehr gerade bei der Bebauung des Grundstückes der Schwester des Bürgermeisters von dieser Vorgehensweise abgegangen werden soll, ist nicht begründbar und geht über eine schiefen Optik weit hinaus

Grundlegend ist diesbezüglich auszuführen, dass gemäß § 29 der Tiroler Gemeindeordnung in Verbindung mit § 36a AVG Mitglieder der Kollegialorgane der Gemeinde von der Beratung und Beschlussfassung über einen Verhandlungsgegenstand in Angelegenheiten, an denen Sie selbst oder einer Ihrer Angehörigen beteiligt sind, ausgeschlossen sind. Allein aufgrund der Befangenheitsbestimmung der Tiroler Gemeindeordnung ist fraglich, ob der Bürgermeister Hannes Fender in der Sache seiner Schwester, Frau Taxacher, federführend als Projektleiter und als Vertreter der Gemeinde sowie als Ansprechpartner der Schultz Wohnbau mitwirken darf.

Eine Stimmennthalaltung des Bürgermeisters in der Sitzung des Gemeinderates vom 27.08.2014 (Protokoll 254), in der der Bauausschuß dem Wunsch der Antragsstellrein Taxacher auf Umwidmung zustimmte, erfolgte nicht.

Weiters hat sich der Bürgermeister auch nicht bei der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes des Grundstückes mit der Grundstücksnummer 310/1, KG 87006 Pill der Schwester enthalten.

Auch bei der Sanierung des Köckwiesweges, welcher für die Erschließung des Baugrundes der Schwester notwendig ist, hat sich Hannes Fender als Bürgermeister nicht der Stimme enthalten.

Auch ist davon auszugehen, dass der Bürgermeister an den Besprechungen mit dem Bauwerber hinsichtlich der vertragsraumordnungsrechtlichen Aspekte teilgenommen hat oder die Verhandlungen gar geleitet hat. Der Wert der noch im Eigentum seiner Schwester stehenden Köckwies wird jedoch wesentlich durch die vertragsraumordnungsrechtlichen Auflagen bestimmt.

Auch der Verkauf der alten Pillbergstraße, mit der Grundstücksnummer 1578/1 aus dem öffentlichen Gut, wirft mehrere Fragen auf. Aus welchem Grund der Weg überhaupt aus dem öffentlichen Gut ausgeschieden wurde, ist nicht ersichtlich. Fraglich ist weiters, ob der Weg auch anderen Interessenten außer der Mutter des Bürgermeisters angeboten wurde bzw. ob auch ein höherer Preis als die EUR

6,00/m² erzielt hätte werden können, soll doch diese Fläche gemäß Gemeinderatssitzungsprotokoll Nr. 265 in weiterer Folge teilweise zu einem Preis in Höhe von EUR 170,- pro Quadratmeter wieder an Piller Bürger, teilweise zum Verkehrswert an Dritte verkauft werden. Klar ist, dass erst durch den Verkauf des öffentlichen Weges mit der Grundstücksnummer 1578/1 eine großflächige Verbauung der „Köckwies“ möglich ist.

Sollte in weiterer Folge tatsächlich eine Umwidmung erfolgen, ist auch zu hinterfragen, wieso der Verkauf vor der Umwidmung erfolgte und sohin ein höherer erzielbarer Preis der Gemeinde verhindert wurde.

Fraglich ist auch, warum gerade beim Grundstück der Schwester des Bürgermeisters nicht weitere Forderungen, wie z.B. Abtretung eines Teils des Grundstückes odgl. bei der Umwidmung von Seiten der Gemeinde gestellt wurden, obwohl dies bei größeren Umwidmungen durchaus üblich ist.

Auch die nunmehr geplante Verbauung der „Köckwies“ steht im Widerspruch mit dem Schreiben des Straßenbauamtes vom 21.08.2014 sowie die an den Leiter des Baubezirksamtes Innsbruck Herrn Dipl. Ing. Huber Werner getätigten Zusicherung, dass keine großräumigen Umwidmungen sowie Errichtung von Wohnanlagen in diesem Bereich geplant sind.

Dies korrespondiert auch mit der bisherigen generellen Haltung des Gemeinderates zu größeren Wohnbauprojekten, weshalb bisher auch sämtliche derartige Projekte abgelehnt wurden, wie das z.B. von Herrn Michael Kreidl in der Sitzung des Gemeinderates vom 28.10.2013 (Protokoll 250). Die nunmehr geplante Verbauung der gesamten Köckwies (ca. 14.000m²) entspricht nicht der bisher gehandhabten Bebauung am Pillberg und wird auch von den ausdrücklichen Zusagen an das Straßenbauamt abgegangen. Warum nunmehr von der bisherigen Strategie abgegangen wird, ist nicht ersichtlich, vor allem unter Berücksichtigung, dass die Projektierung das Grundstück der Schwester des amtierenden Bürgermeisters betrifft. Auch größere Investitionen von Seiten der Gemeinde zur

Erschließung des Baugrundstückes der Schwester des Bürgermeisters werfen nicht unerhebliche Fragen auf.

Nach ständiger Rechtsprechung ist der Bürgermeister gemäß §§ 50 ff der Tiroler Gemeindeordnung verpflichtet, das Wohl seiner Gemeinde nach bestem Wissen und Gewissen zu fördern und das Gemeindevermögen nach wirtschaftlichen Grundsätzen zu verwalten. Für die Aufgaben im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung der Gemeinde bedeutet dies, dass der Bürgermeister Geschäfte wie ein redlicher und verantwortungsbewusster Kaufmann zu führen hat und nicht nur verpflichtet ist, die einzelnen Verwaltungsakte so vorzunehmen, dass hieraus kein Schaden für die Gemeinde entsteht, sondern die gesamte Geschäftstätigkeit derart auszuüben hat, dass sie den größtmöglichen Nutzen für die Gemeinde hervorbringt (vgl. OGH, RS 0113813, zu § 153 StGB).

In Gesamtschau der obigen Ausführungen folgt daher, dass der Verkauf des öffentlichen Weges 1578/1 und auch das Vorantreiben des Bauprojektes der Schwester des Bürgermeisters der Bestimmung des § 29 Tiroler Gemeindeordnung iVm § 36a AVG widersprechen und keine ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeindegutes im Sinne eines redlichen und verantwortungsbewussten Kaufmanns gegeben ist.

Demgemäß wird gestellt der

ANTRAG

das Land Tirol, Abteilung Gemeinden in eventu die Bezirkshauptmannschaft Schwaz als Aufsichtsbehörde möge

- a) den oben aufgezeigten Sachverhalt gemäß §§ 114 ff. Tiroler Gemeindeordnung aufsichtsbehördlich prüfen,
- b) in die Unterlagen der Gemeinde Pill Einsicht nehmen,

- c) die Gebahrung im Sinne des § 119 Tiroler Gemeindeordnung auf ihre Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit überprüfen,
- d) allfällige Entscheidungen des Gemeinderates Pill aufheben bzw. Ersatzvornahmen durchführen.

BESCHEINIGUNGSMITTEL:

Notariatsakt vom 22.04.2014

Protokoll des Gemeinderates 252 vom 17.03.2014

Schreiben des Baubezirksamts Innsbruck vom 21.08.2014

Protokoll des Gemeinderates 254 vom 27.08.2014

Fortschreibung öffentliches Raumordnungskonzept Gemeinde Pill

Protokoll des Gemeinderates 263 vom 26.04.2016

Protokoll des Gemeinderates 265 vom 22.09.2016

Auszug Tiris

Protokoll über die Sitzung des Gemeinderates vom 28.10.2013 (Protokoll 250)