

Gemeindeaufsicht, Grundverkehr, Wahlen

Hubert Schwarz

Rechtsanwälte Dr. Martin Wülfz,
Dr. Gabriele Opperer, Dr. Peter Kaser
Rechtsanwälte in Regiegemeinschaft
Salurner Straße 12
6020 Innsbruck

Telefon +43 5242 6931 5820
Fax +43 5242 6931 745805

bh.schwaz@tirol.gv.at

DVR:0016055

Per E-Mail an: info@gutundrecht.at

**Gemeinde Pill;
Aufsichtsbeschwerde**

Geschäftszahl SZ-G-AUFS-19/-1/4-2017

Schwaz, 22.06.2017

Sehr geehrte Rechtsanwälte!

Eine Aufsichtsbeschwerde hat lediglich den Rechtscharakter einer Anregung ohne Anspruch auf Entscheidung. Der Einschreiter hat keine Parteistellung und kein Recht auf Akteneinsicht. Eine Mitteilung der Aufsichtsbehörde an den Beschwerdeführer, dass Sie keinen Anlass findet von ihrem Aufsichtsrecht Gebrauch zu machen, ist kein Bescheid und daher auch nicht bekämpfbar. Zur Klärung der umfangreichen Vorbringen der Beschwerdeführer, hat die Aufsichtsbehörde mit dem Bürgermeister ein ausführliches persönliches Gespräch geführt. In der weiteren Bearbeitung dieser Aufsichtsbeschwerde versucht die Aufsichtsbehörde, die einzelnen Vorbringen, mit den Angaben des Bürgermeisters gegenüber zu stellen. Vorwegnehmen darf ich die Bitte des Herrn Bürgermeister, dass er sehr gerne die Gelegenheit hätte, in einem persönlichen Gespräch mit den Beschwerdeführern etwaige Unklarheiten ausräumen zu können.

1. Auflassung und Verkauf der „alten Pillbergstraße“, Gst.Nr. 1578/1, KG Pill.

Der Bürgermeister stellt hiezu fest, dass vor dem Bau der Pillbergstraße vor ca. 27 Jahren der besagte Weg vorhanden war und teilweise auch benutzt wurde. Nach dem Bau der Pillbergstraße war diese Verbindung nicht mehr notwendig. Bereits 1992 wurde ein Teil dieses Weges und zwar die Verbindung vom Hof Katzenstall veräußert. Die Festlegung des Verkaufspreises wurde vom Bürgermeisterstellvertreter bestimmt und vom Gemeinderat in der Sitzung vom 17.03.2014 einstimmig beschlossen, wobei sich der Bürgermeister aus Befangenheitsgründen der Stimme enthalten hat. Bereits unter dem Altbürgermeister Kostenzer gab es Vorgespräche für eine lastenfreie Übergabe. Der Weg wurde nach Mitteilung des Herrn Bürgermeisters in der Praxis nicht mehr benötigt und es wurde der Weg in der Natur auch anders geführt. Der Verkaufspreis entspricht angeblich dem ortsüblichen Freilandpreis. Auch wenn dieses Grundstück (Köckwies)

fallweise als Abfahrtsstrecke für Schifahrer benutzt wurde, so stellt dies keine Notwendigkeit dar, die Benutzbarkeitsmöglichkeit durch die Öffentlichkeit aufrecht zu halten.

2. In der Sitzung des Gemeinderates vom 17.03.2014 wurde das gesamte Raumordnungskonzept (Fortschreibung) der Gemeinde Pill behandelt und beschlossen. Ein Teil davon betraf auch die sogenannten „Köckwies“. Aus dem Protokoll ist das Abstimmungsverhältnis nicht zu entnehmen. Eine Stimmenthaltung durch den Bürgermeister aus Gründen der Befangenheit nach § 29 Tiroler Gemeindeordnung (TGO) ist nicht notwendig, nachdem bei Beschlussfassungen über Verordnungen und bei der Durchführung von Wahlen keine Befangenheitsgründe gelten. Das Raumordnungskonzept einer Gemeinde entspricht einer Verordnung. Nach den Bestimmungen der TGO war der Bürgermeister somit berechtigt, an der Abstimmung mitzuwirken. Was die Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung betrifft, so bezieht sich diese auf das Gst. 1578/13 und somit nicht auf das Gst. 1578/10. Nach der derzeitigen Planung erfolgt die Erschließung des Bauprojektes „Köckwies“ talseitig und nicht über die vom Baubezirksamt Innsbruck kritisierte Anbindung der Gemeindestraße (Gst. 1578/13) an die L53. Nach Mitteilung des Bürgermeisters liegt für die talseitig geplante Variante bereits die mündl. Zusage der Landesstraßenverwaltung vor.
3. Die in diesem Punkt angesprochene Wegverbreiterung und in der Sitzung des Gemeinderates vom 26.04.2016 beschlossene Übernahme von Flächen ins öffentliche Gut steht laut dem Bürgermeister nicht in Zusammenhang mit der geplanten Bebauung der Köckwies. Diese Wegverbreiterung wurde bereits vom Altbürgermeister und dem Eigentümer der Liegenschaften 309/5 und 307/3 vereinbart. Die Verbreiterung bzw. Verbesserung der Wegsituation lag ausschließlich im Interesse des Eigentümers der Parzellen 309/5 und 307/3.
4. Dass die Bebauung der „Köckwies“ unter Umständen eine finanzielle Aufwertung für die Schwester des Bürgermeisters darstellt liegt auf der Hand. Genau aus diesem Grund hat der Herr Bürgermeister versichert, dass bei den Besprechungen mit einem interessierten Wohnbauträger immer der Bürgermeisterstellvertreter mit eingebunden wurde und die Ergebnisse dieser Besprechungen wurden im Bauausschuss beschlossen und in weiterer Folge vom Gemeinderat genehmigt. In diesem betreffenden Grundsatzbeschluss vom 22.09.2016 wurde u.a. festgelegt, dass im Rahmen der Vertragsraumordnung notwendige Bauplätze für Piller Bürger reserviert und zu einem relativ günstigen Preis zu verkaufen sind. Der Bürgermeister hat sich bei dieser Abstimmung wegen Befangenheit der Stimme enthalten, alle anderen Gemeinderäte haben zugestimmt.

Im Zuge des Gespräches hat der Bürgermeister der Aufsichtsbehörde gegenüber erwähnt, dass es einen Medienbericht in der Zeitschrift „Basics“ gegeben hat und er daraufhin die weitere Vorgangswiese im Bauausschuss besprochen hat. Es wurde dabei festgelegt, dass der Bürgermeister weiterhin an den Verhandlungen im Sinne der Gemeinde teilnehmen soll und der Bürgermeisterstellvertreter zu den Gesprächen als offizieller Vertreter der Gemeinde zugezogen wird. In weiterer Folge bereitet der Bauausschuss die entsprechenden Beschlüsse für den Gemeinderat vor (der Bauausschuss besteht in der Gemeinde Pill aus 7 Gemeinderatsmitgliedern). Seitens der Aufsichtsbehörde bestehen gegen diese Vorgangsweisen keine Bedenken, nachdem der Gemeinderat als oberstes Organ der Behörde jederzeit eine andere Vorgangsweise festlegen könnte. Die Beziehung des Bürgermeisterstellvertreters bei den vorausgehenden Gesprächen erscheint ausreichend, um eine entsprechende Objektivität zu wahren.

5. In einem weiteren Punkt der Aufsichtsbeschwerde wurde darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat in der Sitzung am 28.10.2013 eine Bebauung eines Grundstückes am Pillberg mit

einer Wohnanlage mit 13 Wohneinheiten mit Wohnnutzflächen von 58 – 105 m² abgelehnt habe und lediglich die Bebauung einer Fläche von ca. 1.500 m² mit 4 Einzelhäusern bzw. mit höchsten 2 Doppelhäusern oder Doppelreihenhäusern bewilligt werden könnte.

Zitat aus der Aufsichtsbeschwerde: „*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 schiefe Optik weit hinaus.*“

Der Bürgermeister begründet diese Ablehnung des Gemeinderates damit, dass die Lage der Grundstücke von der Seehöhe und der Bebauungsmöglichkeit her nicht vergleichbar seien. Sehr wohl vergleichbar ist aber der Vorschlag des Gemeinderates für die Verbauung am Pillberg (Teilfläche von ca. 1.500 m², max. Verbauung mit 4 Einzelhäusern bzw. 2 Doppelhäusern) mit der nunmehr geplanten Verbauung der „Köckwies“. Um den Vergleich zu verdeutlichen, hat der Bürgermeister folgende Durchschnittsberechnung angestellt:

1. Vom Gemeinderat abgelehnte Verbauung am Pillberg: 1.500 m², 13 Wohneinheiten, ergibt somit eine durchschnittliche Fläche von 115 m² pro Wohneinheit.
2. Geplante Verbauung „Köckwies“: 14.000 m², 45 Wohneinheiten, ergibt somit eine durchschnittliche Fläche von 311 m² pro Wohneinheit, somit fast das Dreifache der Fläche wie beim abgelehnten Projekt am Pillberg. Der Antragsteller am Pillberg hätte vom Gemeinderat folgende Bebauungsmöglichkeit erhalten: 1.500 m², 4 Wohneinheiten, ergibt somit 375 m² durchschnittliche Fläche pro Wohneinheit. Damit wäre wiederum eine Vergleichbarkeit mit der geplanten Verbauung der „Köckwies“ gegeben.

Zusammenfassend hätte somit nach Ansicht des Herrn Bürgermeister der Bauwerber am Pillberg in etwa die gleiche Bebauungsmöglichkeit erhalten, wie sie für die „Köckwies“ geplant ist. Eine mit dem Ausdruck „schiefe Optik“ in den Raum gestellte Ungleichbehandlung ist für die Aufsichtsbehörde somit nicht ableitbar.

In der Aufsichtsbeschwerde ist weiters angeführt, dass gemäß § 29 der TGO Mitglieder der Kollegialorgane bei Befangenheit von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen seien. Verwiesen wird in der Aufsichtsbeschwerde im Speziellen auf die Sitzung des Gemeinderates vom 27.08.2014 (Umwidmung) und bei der Beschlussfassung über die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes in dem u.a. auch das Grundstück der Schwester des Bürgermeisters beinhaltet ist. Ein weiterer Befangenheitsgrund wird beim Beschluss über die Sanierung des Köckwiesweges gesehen, nachdem dieser nach Ansicht der Beschwerdeführer für die Erschließung des Baugrundes der Schwester des Herrn Bürgermeisters notwendig sei.

Die Aufsichtsbehörde darf im Zusammenhang mit diesen angeführten Befangenheitspunkten feststellen, dass Mitglieder der Kollegialorgane der Gemeinde, ausgenommen bei der Beratung und Beschlussfassungen über Verordnungen und bei der Durchführung von Wahlen, von der Beratung und Beschlussfassung im Befangenheitsfall ausgeschlossen sind. Änderung des Flächenwidmungsplanes oder Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes stellen Verordnungen dar und sind somit ex lege von einer Befangenheit im Sinn des § 29 TGO nicht umfasst.

Bezüglich des Weges hat der Bürgermeister dargelegt, dass die Sanierung des Köckwiesweges mit der Erschließung der zukünftigen Bebauung der „Köckwies“ nichts zu tun hat, somit kann diesbezüglich auch kein Befangenheitsgrund für diesen Punkt gesehen werden. Die Beschlussfassung über den Verkauf des betreffenden Weges (Gp. 1578/1) im Ausmaß von 595 m², zu einem Preis von € 6,00 pro m² an Frau Annelies Fender, geht auf einen einstimmigen Gemeinderatsbeschluss vom 17.03.2014 zurück (Stimmenthaltung Bürgermeister Hannes Fender). Auf Grund der Form und Lage dieses Weggrundstückes

erscheint der Aufsichtsbehörde der Käuferkreis sehr eingeschränkt zu sein. Nachdem gemäß § 81 der TGO Veräußerungen, Vermietungen und Verpachtungen grundsätzlich öffentlich auszuschreiben sind, wird in diesem speziellen Fall auf die Ausnahmebestimmung im Abs. 2 des § 81 verwiesen, wonach von einer öffentlichen Ausschreibung abgesehen werden kann, wenn diese wegen der Geringfügigkeit oder Art des Gegenstandes nicht zweckmäßig ist.

Zum Schreiben des Baubezirksamtes Innsbruck vom 21.08.2014 wird angemerkt, dass sich diese Stellungnahme auf die Gemeindestraße mit der Gst.Nr. 1578/13 bezieht und mit der zukünftigen Erschließung des „Köckwies“ Projektes laut Aussage des Bürgermeisters nicht in Zusammenhang steht.

In der Aufsichtsbeschwerde wurde im Weiteren auch darauf hingewiesen, warum gerade beim Grundstück der Schwester des Bürgermeisters nicht weitere Forderungen bei der Umwidmung von Seiten der Gemeinde gestellt wurden. Diesbezüglich wird beispielhaft auf privatrechtl. Maßnahmen der Gemeinde Stans bei Neuwidmungen hingewiesen. Zu diesem Einwand verweist der Bürgermeister auf den Beschlusspunkt 10 der Gemeinderatssitzung vom 22.09.2016. In diesem Beschluss werden einstimmig (1 Stimmenthaltung = Bürgermeister) Rahmenbedingungen für eine mögliche Widmung und Verbauung der „Köckwies“ beschlossen (Vorrang für Piller Bürger, Sonderpreise beim Kauf von Grundstücken für Piller Gemeindebürger usw.).

Abschließend darf seitens der Aufsichtsbehörde angemerkt werden, dass der aufgezeigte Sachverhalt im Sinn des § 114 der TGO einer eingehenden Prüfung unterzogen wurde. Die Aufsichtsbehörde stellt weiters fest, dass auf Grund des vorliegenden Sachverhalts keine weiteren aufsichtsbehördlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Naturgemäß werden die Aufsichtsbehörden immer wieder mit derartigen Bedenken der Gemeindebürger bei der Vorgangsweise von Bürgermeister und Gemeinderat konfrontiert. Dass gerade bei einem verwandtschaftlichen Verhältnis des Bürgermeisters ein besonderes Maß an Achtsamkeit und Objektivität an den Tag gelegt werden muss, ist selbstverständlich und wird von der Aufsichtsbehörde auch sorgsam beobachtet. Wie in der Beantwortung bereits festgehalten, hat der Gemeinderat bzw. der Bürgermeister der Gemeinde Pill mit den verantwortlichen Mitgliedern des Bauausschusses eine Vorgangsweise gewählt, die nach Ansicht der Aufsichtsbehörde der besonderen Sorgsamkeit bei der Behandlung von derartigen Geschäftsfällen im Zusammenhang mit gewissen Verwandtschaftsverhältnissen zwischen entscheidenden Organen und betroffenen Bürgern entspricht.

Mit freundlichen Grüßen
Für den Bezirkshauptmann:

(Schwarz)

Ergeht an:

Gemeinde Pill (per E-Mail) z.g.K.