

GR Ing. Filip Vezmar

3161 St. Veit an der Gölsen

An
Bürgermeister Christian Fischer
Kirchenplatz 1
3161 St. Veit an der Gölsen

St. Veit, 05.06.2025

**Betreff: Anfrage - gemäß § 22 NÖ Gemeindeordnung 1973 (NÖ GO) - zum
Bauprojekt Kindergarten Wiesenfeld**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

im Zusammenhang mit dem abgeschlossenen Bau und der Inbetriebnahme des Kindergartens Wiesenfeld, der unter Beteiligung einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft auf noch als Grünland gewidmetem Grundstück errichtet wurde, stelle ich folgende schriftliche Anfrage zur Klärung wesentlicher rechtlicher, finanzieller und politischer Aspekte.

- a) Standortwahl - Entscheidungsfindung und Alternativenprüfung
Projektentscheidung
- 1) Welche alternativen Standorte wurden vor der Entscheidung für den jetzigen Bauplatz geprüft?
 - 2) Gab es eine Standortanalyse oder vergleichende Bewertung unterschiedlicher Grundstücke? Wenn ja: welche?
 - 3) Wurden gemeindeeigene Grundstücke als potenzielle Standorte evaluiert? Wenn ja, welche?
 - 4) Warum wurde kein gemeindeeigenes Grundstück für den Bau verwendet, sondern ein neues angekauft?
 - 5) Welche Kriterien waren ausschlaggebend für die Standortwahl in Wiesenfeld (z. B. Nähe zu Wohngebiet, Infrastruktur, Erreichbarkeit)?
 - 6) Wurde das aktuelle Grundstück aufgrund verkehrstechnischer, pädagogischer oder wirtschaftlicher Überlegungen bevorzugt?
 - 7) Wurde die Standortwahl im Gemeinderat oder einem Fachausschuss offiziell diskutiert oder beschlossen? Wenn ja: wann und zu welchem Stimmenverhältnis?
 - 8) Gab es ein Gutachten oder eine Empfehlung einer Fachstelle zur Standortentscheidung?

- 9) Haben Bürger, Elternvertretungen oder Kindergartenpädagogen in irgendeiner Form Stellung zur Standortwahl genommen?
- 10) Wurde die Bevölkerung über die Standortentscheidung informiert oder in einem öffentlichen Verfahren eingebunden?

b) Grundstück & Flächenwidmung

- 11) Welche Fläche weist das Grundstück auf?
- 12) Zu welchem Preis wurde das Grundstück angekauft und wer hat es verkauft?
- 13) Welche Widmung weist das Grundstück laut Grundbuch aktuell auf?
- 14) Welche Widmung weist das Grundstück laut Flächenwidmungsplan auf?
- 15) Wurde vor oder nach dem Kauf ein Umwidmungsverfahren eingeleitet? Bitte Grundbucht und Flächenwidmungsplan separat betrachten.
- 16) Auf welcher rechtlichen Grundlage wurde das Grundstück trotz fehlender Umwidmung bebaut?
- 17) Welche Rolle spielte die Raumordnung des Landes beim Genehmigungsprozess?
- 18) Inwieweit bezieht sich die Ausnahmegenehmigung F3-N-3/092-2021 vom 31.03.2021 auf das Grundstück bzw. die Flächenwidmung? Erläutern Sie dieses bitte.
- 19) Ist es korrekt, dass sich diese Sondergenehmigung nur auf den Bau bezieht, nicht auf das Grundstück selbst?
- 20) Wann und von wem wurde diese Genehmigung ausgestellt?
- 21) Welche rechtlichen und tatsächlichen Risiken ergeben sich aus der Errichtung auf Grünland?
- 22) Gibt es bereits ein anhängiges oder abgeschlossenes Umwidmungsverfahren? Wenn ja: seit wann?
- 23) Warum wurde kein gewidmetes Grundstück in Betracht gezogen?
- 24) Besteht das Risiko einer nachträglichen Auflage oder Nutzungsuntersagung?

c) Vergabe & Projektentscheidung

- 25) Welche Entscheidungskriterien führten dazu, dass Projekt nicht selbst zu errichten?
- 26) Welche Entscheidungskriterien führten zur Beauftragung der gewählten Genossenschaft?
- 27) Welche anderen Anbieter wurden kontaktiert oder evaluiert?
- 28) Gab es eine öffentliche Ausschreibung oder ein Auswahlverfahren? Wenn nein: warum nicht? Wenn ja: Bitte um Erörterung des Verfahrens und der anderen Anbieter.

- 29) Welche Personen, Organe oder Gremien waren in die Entscheidungsfindung eingebunden?
- 30) Gibt es Protokolle oder Beschlussunterlagen zur Projektvergabe? Wenn ja: Bitte um Bekanntgabe und Auflistung.
- 31) Gab es eine rechtliche oder wirtschaftliche Prüfung vor Abschluss des Vertrags? Wann ja: durch wen und in welchem Umfang?
- 32) Wurde der Gemeinderat in die Entscheidung rechtzeitig eingebunden?
- 33) Wie viel Zeit hatten die Gemeinderäte, um sich in sämtliche Projektunterlagen einzulesen?

d) Vertragsgestaltung & Baurecht

- 34) Wie lange läuft der abgeschlossene Baurechtsvertrag? Beginn & Ende
- 35) Welche Mietkonditionen gelten für die Gemeinde (monatlich, jährlich)? Bitte um Aufschlüsselung nach: Netto-Miete, Betriebskosten, Rücklagen, Steuer.
- 36) Ist die Miete indexiert? Welche Anpassungsklauseln enthält der Vertrag?
- 37) Welche Nebenkosten trägt die Gemeinde? Bitte um Aufschlüsselung nach Kostenpunkt und Betrag.
- 38) Gibt es ein Rückkaufsrecht oder eine Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung? Wenn ja: bitte um Erklärung der Abwicklung.
- 39) Wer ist rechtlich als Bauherr aufgetreten?
- 40) Wer ist Eigentümer des Grundstücks, wer des Gebäudes?
- 41) Welche Rechte und Pflichten hat die Gemeinde laut Vertrag im laufenden Betrieb und in der Instandhaltung?
- 42) Wurde der Baurechtsvertrag extern rechtlich geprüft?
- 43) Wurde der Mietvertrag extern rechtlich geprüft?

e) Finanzierung, Kosten und Fördermittel

- 44) Wie hoch waren die Gesamtkosten für Planung, Ankauf, Bau, Nebenkosten und Einrichtung? Bitte um Aufschlüsselung nach diesen Punkten und als Gesamtsumme.
- 45) Welche öffentlichen Fördermittel (Land/Bund) wurden in Anspruch genommen und in welcher Höhe?
- 46) Welche Eigenmittel der Gemeinde flossen in das Projekt? Und wofür?
- 47) Gibt es einen Finanzierungsplan über die gesamte Laufzeit?
- 48) Welche langfristige Belastung ergibt sich daraus für den Gemeindehaushalt?
- 49) Wurde die Wirtschaftlichkeit dieses Modells gegenüber Alternativen (z. B. Direktbau durch Gemeinde) verglichen? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

- 50) Wieso ist ein Direktbau durch die Gemeinde wirtschaftlich schlechter als der Bau über einen Bauträger?
- 51) Gibt es eine Lebenszykluskostenberechnung? Wenn ja: bitte um Aufstellung.
- 52) Wie viel hätte eine Finanzierung des Baues auf 35 Jahre mit dem damals gültigen Zinssatz gekostet? Bitte um Auflistung der Gesamtsumme an Rückzahlung sowie die monatliche Kreditrate.
- 53) Hätte die Gemeinde die nötige Bonität gehabt um einen Kredit für das Projekt zu bekommen?

f) Rechtliche Prüfung & Genehmigungsweg

- 54) Gab es Einwände von Aufsichtsbehörden, Raumordnungsbehörde oder Natur- und Umweltschutz? Wenn ja: wie wurde diesen Rechenschaft getan?
- 55) Wurde das Projekt im Einklang mit dem örtlichen Entwicklungskonzept errichtet?
- 56) Liegen alle Genehmigungen in schriftlicher und rechtlich verbindlicher Form vor?
- 57) Wurden sämtliche Genehmigungen dem Gemeinderat vorgelegt? Wenn ja: in welchen Sitzungen?
- 58) Welche Bedingungen oder Auflagen enthält die Ausnahmegenehmigung F3-N-3/092-2021 vom 31.03.2021 des Landes?
- 59) Besteht aus Sicht der Gemeinde ein rechtliches Risiko?
- 60) Gab es eine Bauverhandlung? Wenn ja: wann und mit welchem Ergebnis?
- 61) Wird eine Nachwidmung zwingend notwendig sein?

g) Alternativenprüfung & Standortwahl

- 62) Wurden gemeindeeigene Grundstücke als Alternativen geprüft? Wenn nein: Warum nicht?
- 63) Warum wurde die Variante mit einer gemeindeeigenen Lösung verworfen?
- 64) Hätte ein anderer Standort wirtschaftliche oder rechtliche Vorteile gehabt?
- 65) Wurden Bevölkerung oder Gemeinderat in die Standortentscheidung eingebunden?

h) Kontrolle, Aufsicht & Gemeinderatsrechte

- 66) Wurde der Gemeinderat laufend und transparent über Projektfortschritte informiert? Wenn ja: in welcher Form und zu welchen Sitzungen?

- 67) Gibt es einen Kontrollmechanismus des Gemeinderats für Projekte dieser Größenordnung?
- 68) Wurden alle Vertrags- und Bauunterlagen den Gemeinderatsmitgliedern in angemessener Zeit zur Verfügung gestellt?
- 69) Wurde eine unabhängige Prüfung (z. B. durch Gemeindeaufsicht oder Landesrechnungshof) veranlasst?

i) Verantwortung & politische Bewertung

- 70) Welche politische Verantwortung übernehmen Sie als Bürgermeister für das Vorgehen?
- 71) Wie soll in Zukunft sichergestellt werden, dass Projekte dieser Dimension rechtlich und finanziell sauber abgewickelt werden?
- 72) Welche Lehren zieht die Gemeinde aus dem Projektverlauf?

Ich ersuche höflichst um umfassende Beantwortung sämtlicher Punkte in der nächsten Gemeinderatssitzung sowie um transparente, schriftliche Information aller Gemeinderatsmitglieder über Ihre Antworten.

Mit freundlichen Grüßen,

GR Ing. Filip Vezmar