

NIEDERSCHRIFT

über die 51. Sitzung der Gemeindevertretung am Montag, dem 14. März 2005 um 19.00 Uhr im Gemeindeamt Sulz.

Anwesende Gemeindevertreter und Ersatzleute:

Gut Adalbert, Wutschitz Karl, Konzett Kurt, Strauß Manfred, Baldauf Kurt, Hartmann Raimund, Kopf Werner, Kronberger Meinhard, Fleisch Udo, Summer Reinhard, Mathies Lothar, Elsensohn-Büchelhofer Susanna, Nitz Bernhard, DI Marte Johannes, Malin Thomas, Greussing Thomas

Entschuldigt abwesende Gemeindevertreter und Ersatzleute:

Bawart Christoph, Ing. Frick Raimund, Entner Herbert,

Tagesordnung

1. Bericht von Herrn Johannes Helfer zur Revitalisierung des Freihofes (Zettler)
2. Genehmigung des letzten Sitzungsprotokolls
3. Berichte und Allfälliges

Erledigung

1. Der Vorsitzende gibt einen kurzen Rückblick über die bisherigen Beratungen in der Angelegenheit Gemeindebeitrag für das Projekt „Revitalisierung Freihof“. Vom Gemeindevorstand wurde der Unternehmensberater Johannes Helfer mit einer betriebswirtschaftlichen Prüfung des Sanierungskonzeptes beauftragt. Der Vorsitzende begrüßt Herrn Helfer und bittet ihn der Gemeindevertretung das Prüfungsergebnis vorzustellen:

Herr Helfer berichtet, dass er die betriebswirtschaftliche Prüfung auf Grundlage der vorhandenen Konzepte, Projektunterlagen, Besichtigung des Objektes und einem Gespräch mit Frau Lydia Zettler-Madlener erstellt habe.

Ausgangslage:

Frau Zettler-Madlener plant seit mehreren Jahren eine ökologische Sanierung und Revitalisierung des geschichtsträchtigen Gasthofes „Freihof“. Sie betreibt ein eigenes Unternehmen als Veranstaltungsorganisatorin. Ihr Ziel ist es, das Gebäude künftig an mehrere Unternehmer zu vermieten. Die Organisation des Hauses würde sie selbst übernehmen. Die Investitionsplanung erfolgte durch ein Expertenteam.

Die Gesamtkosten sind mit Euro 1.335.200,-- veranschlagt.

An Förderungen und Kostenbeteiligungen sind Euro 607.500,-- vorgesehen, davon von der Gemeinde Euro 200.000,--. An Eigenmittel und Bauspardarlehen inkl. Eigenmittel sind Euro 215.000,-- eingesetzt. Die restlichen Euro 512.700,-- sind mittels Bankkredit zu finanzieren.

Betriebswirtschaftliche Sichtweise der Mieteinnahmen

Herr Helfer beurteilt die im Plan enthaltenen Mieteinnahmen zu optimistisch und hat diese in bestimmten Bereichen berichtigt. Er kommt auf eine mögliche Monatsmiete von Euro 5.323,-- (lt. Plan 6.068,--). Mit dieser Mieteinnahme sind nach Abzug von Euro 1.000,-- für Mietausfallwagnis und Bewirtschaftungskosten bei einer Laufzeit von 20 Jahren bei 4 % Zins Euro 710.000,-- finanzierbar.

Stärken/Schwächen-Analyse

Stärken:

- a) 1. Projekt in Vorarlberg, das Erhaltenswertes, Energieeffizienz und Ökologie vereint – soll einen hohen Bekanntheitsgrad bekommen und macht somit Sulz national bekannter.
- b) Prestigeobjekt für die Gemeinde
- c) Hochmotivierte Unternehmerin
- d) ein Demonstrationsprojekt (Haus der Zukunft) – durch innovative Bauweise Vorlage für künftige Projekte in Österreich
- e) sehr fortgeschrittene, professionelle Planung
- f) klare Ziele vorhanden
- g) Unternehmerrisiko als Erfolgshoffnung

Schwächen:

- a) Erfolg hängt wesentlich von der Person Lydia Zettler-Madlener ab
- b) Baukosten können endgültig nicht abgeschätzt werden
- c) Parkplätze
- d) Lage für „Nicht-Sulz-Kenner“ – kaum „Laufkundschaft“

Zusammenfassung - Empfehlung

Die gesamten Annahmen beruhen auf realistischen Zahlen. Nach den zur Verfügung gestellten Informationen handelt es sich um ein Geschäft mit kalkulierbarem Risiko. Das Risiko liegt wesentlich in der Einhaltung der geplanten Baukosten.

Durch den hohen persönlichen Einsatz der Bauherrin und aufgrund ihrer beruflichen Ausbildung sowie Erfahrung als Veranstaltungsorganisatorin kann aus betriebswirtschaftlicher Sicht das Projekt „Freihof“ als positiv bewertet werden.

Bei effektiver und nachhaltiger Umsetzung der geplanten Ziele ist der „Freihof“ als Chance für Sulz zu sehen.

Anschließend werden von Herrn Helfer verschiedene Anfragen beantwortet und die bestehenden Risiken und Probleme besprochen. Dabei werden folgende Punkte als wichtig angesehen:

- Ein Problem ist sicher die relativ kleine Anzahl an Parkplätzen. Welche Lösungsmöglichkeiten gibt es?
- Auch wenn die Baukosten von Experten errechnet und geprüft wurden, so besteht hier sicher das größte Risiko. Gerade bei einem Altbau muss mit unliebsamen Überraschungen gerechnet werden. Muss bei erhöhten Baukosten auch die Gemeinde ihren Beitrag erhöhen?
- Bei Realisierung des Projektes sollte eine frühzeitige Information der Anrainer erfolgen.
- Sollte das Projekt von der Gemeinde unterstützt werden, ist die Auszahlung des Gemeindebeitrages in Etappen gestaffelt nach dem Baufortschritt vorzunehmen.
- Grundsätzlich wird der Freihof als erhaltungswürdig angesehen. Für die Gemeinde ist es sicher von Vorteil, wenn so ein Projekt von privater Seite abgewickelt wird.
- Eine Gemeindeförderung muss in 1. Linie als Förderung für die Erhaltung eines denkmalgeschützten Objektes angesehen werden

Der Vorsitzende bittet die Anwesenden sich bis nächsten Montag Gedanken über eine Förderung dieses Projektes durch die Gemeinde zu machen. Nächsten Montag wird die nächste Gemeindevertretungssitzung mit einem entsprechenden Tagesordnungspunkt stattfinden.

2. Die Niederschrift der Gemeindevertretungssitzung vom 24. Jänner 2005 wird ohne Einwand einstimmig genehmigt.

3. Der Vorsitzende bringt die Einladung zum am Samstag, dem 19. März in Sonntagstein stattfindenden Gemeindemandatäre-Schirennen zur Kenntnis. An einer Teilnahme besteht kein Interesse

Ende der Sitzung: 21.15 Uhr

Der Schriftführer:

K. Frick, Gde.Skr.

Der Vorsitzende:

A. Gut, Bgm.