



## Abfallwirtschaft in Oberösterreich

## Auskünfte

Oberösterreichischer Landesrechnungshof  
A-4020 Linz, Promenade 31  
Tel.: (+43 732) 7720-11426  
E-Mail: [post@lrh-ooe.at](mailto:post@lrh-ooe.at)  
[www.lrh-ooe.at](http://www.lrh-ooe.at)

## Impressum

**Herausgeber:**  
Oberösterreichischer Landesrechnungshof  
A-4020 Linz, Promenade 31

**Redaktion:**  
Oberösterreichischer Landesrechnungshof  
Herausgegeben: Linz, im Juni 2023

- 89.2.** Der LRH empfiehlt, Erdaushubdeponien kostendeckend zu führen und die Entgelte in entsprechender Höhe festzulegen. Andernfalls wird diese Leistung aus dem allgemeinen Budget finanziert. Der LRH stellt zudem fest, dass vielfach Erdaushubdeponien von Privaten geführt werden. Die Preise der Gemeinde St. Marienkirchen lagen deutlich unter jenen Privater.

## **EXKURS STADTGEMEINDE FREISTADT: GRUNDSTÜCKSVKAUF FÜR HOTELPROJEKT**

### **Aufsichtsbeschwerde hinsichtlich Kontaminierung**

- 90.1.** Eine Freistädter Gemeinderatsfraktion ersuchte im Februar 2022 die IKD um Prüfung folgenden Sachverhalts: Die Stadtgemeinde Freistadt verkaufte im Jahr 2021 ein Grundstück im Ausmaß von 9.194 m<sup>2</sup> zur Errichtung eines Hotels an einen privaten Investor. Das Grundstück enthielt mutmaßlich kontaminiertes Erdreich im Ausmaß von rd. 5.000 m<sup>3</sup>, was zu einer Kaufpreisreduktion von rund 250.000 Euro führte. Laut Kaufvertrag sollte das kontaminierte Material im Zuge der Bauführung vom Investor zum Bauhof der Stadtgemeinde gebracht und dort gelagert werden. Nach erfolgtem Baubeginn wurde das Aushubmaterial nicht zum Bauhof, sondern auf landwirtschaftliche Grundstücke verbracht. Zu prüfen wäre, inwieweit es sich um eine Umweltsünde handelte bzw. ob ein wirtschaftlicher Schaden entstanden ist.

Die IKD qualifizierte das Ersuchen als Aufsichtsbeschwerde nach §102 Oö. GemO und leitete ein entsprechendes Verfahren ein. Sie ersuchte die Abteilung AUWR um Prüfung, ob die vorliegenden Sachverhalte im Einklang mit den Vorgaben des AWG 2009 stehen. Die Abteilung AUWR holte daraufhin Informationen zum Aushub bzw. dessen Entsorgung bei der Stadtgemeinde ein. Sie kam nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zum Schluss, dass der Bodenaushub für eine genehmigte Geländeanpassung genutzt und die vorgefundenen Baurestmassen fachgerecht entsorgt wurden. Dafür lagen auch Entsorgungsnachweise und eine Fotodokumentation vor.

In der Folge forderte die IKD die Stadtgemeinde Freistadt zur Stellungnahme hinsichtlich der aufgeworfenen Sachverhalte auf. Diese bestätigte den Verkauf des Grundstückes und die abgeänderte Vereinbarung hinsichtlich der Verbringung des Aushubs. Auch hielt sie fest, dass sie zur Einschätzung der Vertragswerke eine Wirtschaftskanzlei beauftragte und auch die weiteren vermögenrelevanten Dispositionen auf der Einschätzung externer Sachverständiger beruhen.

Die IKD hielt in ihrer Enderledigung Ende Juli 2022 fest, dass weder eine Verwaltungsübertretung gemäß Oö. AWG 2009 vorliegt, noch eine wirtschaftliche Schädigung der Stadtgemeinde Freistadt festgestellt werden konnte. Aus Sicht der Oö. Landesregierung als Aufsichtsbehörde war zum damaligen Zeitpunkt kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.

- 90.2.** Der LRH hält fest, dass die Ermittlungsverfahren zur Kontamination im Rahmen der Aufsichtsbeschwerde grundsätzlich ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Auch lag die Enderledigung innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Zeitrahmens von einem halben Jahr ab Eingang der Beschwerde. Anzumerken ist aber, dass die IKD die Inhalte der Sachverständigen-gutachten zum Verkehrswert der Liegenschaft nicht anforderte bzw. folglich auch nicht prüfte, weil diese von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen erstellt worden waren und sie auf deren Richtigkeit vertraute.
- 91.1.** Auch der LRH wurde im Februar 2022 von der Gemeinderatsfraktion über die zugrunde liegenden Sachverhalte des Grundstücksverkaufes informiert. Die Informationen zum angeblich kontaminierten Aushub waren für die Prüfung relevant, weshalb er sich im Sommer 2022 mit der Abteilung AUWR und der IKD zu den Inhalten der Aufsichtsbeschwerde und deren Bewertung austauschte.
- 91.2.** Der LRH kam zum Schluss, dass die Gesamtzusammenhänge beim Grundstücksankauf – insbesondere in Bezug auf die Inhalte der gutachterlichen Bewertungen – noch nicht beleuchtet waren. Deshalb bezog er den Vorgang des Grundstücksverkaufes auch in die Prüfungshandlungen in der Stadtgemeinde Freistadt mit ein. Der LRH weist darauf hin, dass er aber keine weitere Beurteilung allfälliger städtischer Begleitmaßnahmen zum Hotelbau vornahm.

## Wirtschaftliche Bewertung

### Erstgutachten

- 92.1.** Die Stadtgemeinde Freistadt kaufte im Jahr 2009 das betreffende Grundstück in der Nähe des Freistädter Messezentrums an. Der Kaufpreis von ca. 1,5 Mio. Euro (ohne Nebenkosten) basierte auf einem Wertermittlungsgutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und beinhaltete auch einige auf der Liegenschaft befindliche Gebäude (u. a. eine werthaltige Versteigerungshalle und abbruchreife Stallungen).

Im Jahr 2020 war ein Teil dieses Grundstückes (3.667 m<sup>2</sup>) zum Verkauf an einen potentiellen Investor vorgesehen mit dem Ziel ein neues Hotel zu errichten. Ein dafür erstelltes Wertermittlungsgutachten des gleichen Sachverständigen ergab nach einem Vergleichswertverfahren einen Verkehrswert von 140 Euro je m<sup>2</sup> für das Gesamtgrundstück. Darin waren bereits eine Größendegression und die gute Eignung als Standort für einen Beherbergungsbetrieb berücksichtigt. Der ermittelte Verkehrswert wurde in der Folge in einem Optionsvertrag zwischen Stadtgemeinde und dem potentiellen Investor vereinbart. Dabei wurde auch klargestellt, dass das Grundstück von der Stadtgemeinde lastenfrei zu übergeben wäre (durch Abriss der mittlerweile baufälligen Versteigerungshalle).

- 92.2.** Der LRH hält fest, dass der Verkehrswert für den möglichen Grundverkauf in Höhe von 140 Euro je m<sup>2</sup> auf Basis von aktuellen Richtlinien<sup>88</sup> und nach einem anerkannten Vergleichswertverfahren ermittelt wurde. Er merkt diesbezüglich aber an, dass die Einflussfaktoren Standort und Größen-degression nicht quantifiziert wurden.

### Gutachterliche Stellungnahme

- 93.1.** Im März 2021 präsentierte ein anderer Investor Gemeindevertretern den Entwurf eines Hotelprojekts auf der gleichen Liegenschaft.<sup>89</sup> Dieses war deutlich größer und benötigte praktisch das gesamte Grundstück.

Für die Ermittlung eines sachgerechten Kaufpreises gab der gleiche Sachverständige im März 2021 eine schriftliche Stellungnahme ab. Er hielt in dem Kurzgutachten fest, dass das Areal 2009 um 124 Euro je m<sup>2</sup> angekauft worden war. Dieser doch hohe Kaufpreis wurde damit erklärt, dass die Stadtgemeinde die Fläche damals zur Schaffung von Parkraum dringend benötigte und dies eine Reservefläche für künftige Planungen darstellte. Der seinerzeitige Kaufpreis wäre bei einem Verkauf an den künftigen Hotelbetreiber aus folgenden Gründen nicht zu erzielen:

- Der Bedarf für ein Hotel der gehobenen Kategorie ist gegeben, hierüber und auch über den Standort herrscht fraktionsübergreifender Konsens. Dies ist dem potentiellen Betreiber naturgemäß auch bekannt und verschafft diesem eine gestärkte Verhandlungsposition.
- Die Versteigerungshalle stellt für die Stadtgemeinde eine Belastung dar, insbesondere wegen der erforderlichen laufenden Instandhaltung (insbesondere Dacherneuerung anstehend). Ein Abbruch der Halle würde 170.000 Euro kosten.
- Eine weitere Größendegression wäre zu berücksichtigen.

Insgesamt erschien aus Sachverständigensicht eine Minderung des seinerzeitigen Kaufpreises von rund zehn Prozent angemessen, sodass sich ein Verkaufspreis von 110 bis 115 Euro je m<sup>2</sup> ergab.

- 93.2.** Für den LRH ist die gutachterliche Stellungnahme des Sachverständigen in wesentlichen Punkten nicht nachvollziehbar. Insbesondere lässt diese das erste Gutachten aus dem Jahr 2020 und den dabei ermittelten Verkehrswert von 140 Euro je m<sup>2</sup> völlig außer Acht. Er kritisiert im Detail Folgendes:

- Der Ausgangswert von 124 Euro je m<sup>2</sup> aus dem Jahr 2009 war veraltet und für den LRH nicht plausibel. Dies auch deshalb, weil sich die Rahmenbedingungen für eine Bewertung in der Zwischenzeit geändert hatten.<sup>90</sup>

---

<sup>88</sup> vgl. dazu ÖNORM B 1802-1 für Sachverständige und Auftraggeber von Liegenschaftsbewertungsgutachten

<sup>89</sup> Dies zumindest teilweise unter Beisein des damaligen potentiellen Investors. Der bestehende Optionsvertrag mit diesem wurde in weiterer Folge aufgelöst.

<sup>90</sup> Zum Zeitpunkt des Ankaufes durch die Stadtgemeinde standen mehrere Gebäude auf der Liegenschaft (u. a. Rinderhallen, Waaghaus), von denen 2020 nur mehr die Versteigerungshalle übrig war.

- Eine angeblich ungünstige Verhandlungsposition der Stadtgemeinde war für den LRH nicht feststellbar, auch weil diese zum Bewertungszeitpunkt bereits über einen Optionsvertrag mit einem anderen Investor verfügte. Generell ist der Einbezug derartiger Argumente aus Sicht des LRH für eine Grundstücksbewertung abzulehnen, weil dies im Endeffekt beliebige Kaufpreise unter dem Marktniveau rechtfertigen könnte.
- Die Versteigerungshalle ist ein wesentlicher Faktor der Bewertung. Wurde sie im Jahr 2009 noch mit 331.300 Euro bewertet, beurteilte sie der Sachverständige im Jahr 2021 als Abzugsposten. Dies ist aus Sicht des LRH aufgrund der Baufähigkeit grundsätzlich möglich. Allerdings war zu diesem Zeitpunkt bereits klar, dass die Halle auch bei einem Hotelbau saniert und erhalten werden soll.<sup>91</sup> Offen ist für den LRH auch, weshalb Abbruchkosten von 170.000 Euro angeführt wurden, obwohl der Stadtgemeinde ein Angebot über 131.100 Euro vorlag.
- Die Größendegression wird ein weiteres Mal ins Spiel gebracht, aber wiederum nicht quantifiziert. Der LRH merkt diesbezüglich an, dass im Wertgutachten aus dem Jahr 2009 für den Ankauf des Grundstücks keine Größendegression (zugunsten der Stadtgemeinde) erwähnt wurde.

Zusammenfassend ist für den LRH unklar, wie sich die Reduktion des Kaufpreises um zehn Prozent auf 110 bis 115 Euro je m<sup>2</sup> im Detail ergibt. Auf Basis der vorliegenden Unterlagen wäre aber jedenfalls ein Basiswert von 140 Euro je m<sup>2</sup> anstatt 124 Euro je m<sup>2</sup> anzusetzen gewesen.

Der LRH weist in diesem Zusammenhang auf die gängige Auffassung hin, dass alle Arten von Kurzgutachten (gutachterliche Stellungnahmen, Verkehrswertplausibilisierungen, etc.) nicht den in der geltenden ÖNORM definierten Anforderungen an Befund und Gutachten entsprechen.<sup>92</sup>

## Letztgutachten

**94.1.** Am 10. Mai 2021 beauftragte die Stadtgemeinde beim gleichen Sachverständigen ein neuerliches Gutachten über die Höhe des Verkehrswertes der Gesamtliegenschaft (9.194 m<sup>2</sup>). Dieser erstellte das Gutachten am 11. Mai 2021 und nahm dabei Bezug auf das Gutachten vom März 2020 sowie auf die gutachterliche Stellungnahme vom März 2021. Ausgehend von einem Wert von 115 Euro je m<sup>2</sup> brachte der Sachverständige noch Folgendes in Abzug:

- Abbruchkosten für die Halle von 131.100 Euro, festgestellt auf Basis eines Bieterverfahrens der Stadtgemeinde im Jahr 2020 (durchgeführt im Zuge des Optionsvertrages mit dem damaligen potentiellen Investor).
- Entsorgungskosten für kontaminierten Schutt von 249.500 Euro, festgestellt auf Basis eines Angebotes einer Transportfirma an den neuen Investor vom 7. Mai 2021.

<sup>91</sup> Von der Stadtgemeinde selbst war die Halle nach wie vor im Vermögen der Gemeinde mit einem Wert von 441.100 Euro angeführt. Im Zuge der Prüfung stellte sich heraus, dass irrtümlicherweise noch andere Vermögenswerte in dieser Summe enthalten waren und der buchhalterische Vermögenswert bei ca. 331.100 Euro lag.

<sup>92</sup> vgl. dazu Fachartikel aus dem Heft 03/21 „Sachverständige“ mit dem Titel „Die ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung auf dem Prüfstand“, [https://www.popp.at/wp-content/uploads/2021/09/Roland-POPP\\_SV-2021-3\\_Die-OeNORM-B-1802-1-auf-dem-Pruefstand.pdf](https://www.popp.at/wp-content/uploads/2021/09/Roland-POPP_SV-2021-3_Die-OeNORM-B-1802-1-auf-dem-Pruefstand.pdf); 02.02.2023

- Außerdem wurden drei Prozent vom Verkehrswert abgeschlagen, weil eine Dienstbarkeit für die Benützung einer Teilfläche durch den angrenzenden Kindergarten vorgesehen war.

Somit kam das Gutachten auf einen Verkehrswert der Liegenschaft von 656.400 Euro bzw. 71,40 Euro je m<sup>2</sup>. Dies entspricht schlussendlich auch dem tatsächlichen Kaufpreis.

**94.2.** Der LRH beurteilt auch dieses Gutachten als mangelhaft. Fest steht, dass das Gutachten vom März 2020 sowie die gutachterliche Stellungnahme vom März 2021 als integrierende Bestandteile dieses Gutachtens zu werten sind. Dabei erscheint der Abschlag von drei Prozent aufgrund der Dienstbarkeit für eine Teilfläche jedenfalls gerechtfertigt. Es ergeben sich jedoch folgende Widersprüche bzw. Fragestellungen:

- Das einzige Angebot für die Entsorgung des kontaminierten Materials wurde nicht von der Gemeinde, sondern vom späteren Käufer unmittelbar vor der Erstellung der Letztbewertung eingeholt. Der LRH kritisiert dies, weil dadurch die Plausibilität des Gutachtens geschmälert wird. Es wären von der Stadtgemeinde selbst mehrere Vergleichsangebote einzuholen gewesen. Aus Sicht des LRH wäre überdies – ähnlich wie beim Optionsvertrag 2020 – eine lastenfreie Übergabe des Grundstückes anzustreben gewesen.
- Die Berechnungsbasis von 115 Euro lässt den grundsätzlich gültigen Verkehrswert von 140 Euro vom März 2020 nach wie vor unberücksichtigt.
- Die Abbruchkosten für die Versteigerungshalle wurden bereits in der gutachterlichen Stellungnahme angeführt, jedoch in unterschiedlicher Höhe (170.000 Euro vs. 131.100 Euro). Mangels Detailberechnung in der gutachterlichen Stellungnahme ist nicht ersichtlich, ob die Abbruchkosten bzw. Teile davon doppelt angerechnet wurden.
- Es ist nicht klar, worum es sich bei den angeführten Entsorgungskosten im Detail handelt (Aushub, Abtransport oder auch Endlagerung?). Im Kaufvertrag selbst wurde der Abtransport des Materials angerechnet, nicht aber die Entsorgung (Zwischenlagerung am Bauhof geplant).
- Zwischen Angebot für Entsorgung des Aushubes, der Beauftragung des letzten Gutachtens und dessen Erstellung liegen lediglich vier Tage. Dies stellt für den LRH einen sehr kurzen Zeitraum für eine fundierte Gutachtenserstellung dar.

## Kaufvertrag

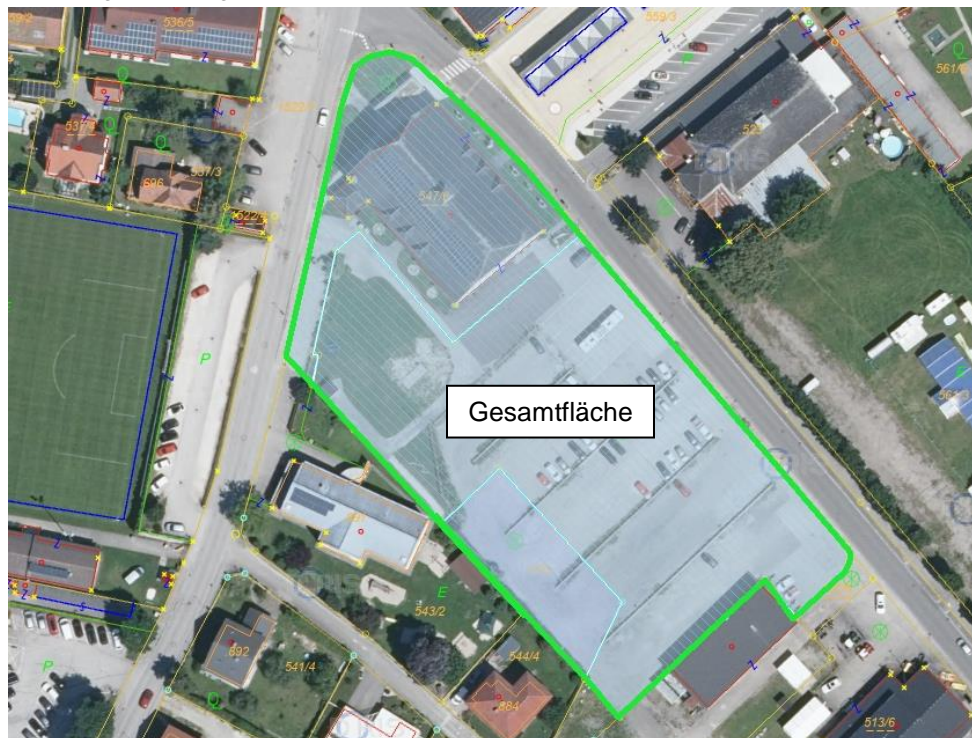
**95.1.** Die Stadtgemeinde verkaufte das Grundstück nach mehrheitlichem Beschluss im Gemeinderat<sup>93</sup> Ende Mai 2021. Der Kaufpreis betrug 656.400 Euro und umfasste exakt die begutachtete Grundfläche von 9.194 m<sup>2</sup> wie folgt:

---

<sup>93</sup> Die dafür erforderliche Zweidrittel-Mehrheit wurde durch Zustimmung von vier der fünf im Gemeinderat vertretenen Fraktionen erreicht.



Abbildung 10: Stadtgemeinde Freistadt - Orthofoto verkauftes Grundstück für Hotel



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Doris Weboffice

Der Kaufvertrag beinhaltete unter anderem einen Passus, dass der Investor den vorhandenen Bauschutt auf eigene Kosten abtragen und zum Bauhof der Stadtgemeinde transportieren würde. Dort würde der Bauschutt gelagert und von der Stadtgemeinde verwendet bzw. verwertet. Im Zuge der Bauführung wurde mündlich vereinbart, dass der Investor die Verbringung bei einem örtlichen Landwirt organisiert.

- 95.2.** Für den LRH wird durch diese Vertragsbestimmung klar, dass die Kostentragung für das Aushubmaterial nicht zwingend im Wertermittlungsgutachten zu behandeln war. Vielmehr wäre es zweckmäßig gewesen, dass die Stadtgemeinde – wenn sie den Aushub ablagern und entsorgen muss – auch den Abtransport (mit)organisiert. Dies hätte es der Stadtgemeinde ermöglicht, ein entsprechendes Ausschreibungsverfahren einzuleiten (wie z. B. bei den Abbruchkosten für die Versteigerungshalle im Zuge des Optionsvertrages) und Gewissheit über die Angemessenheit der Transportkosten zu erlangen. Angemerkt wird auch, dass im Vertrag in keiner Weise eine mögliche Kontaminierung und etwaige Zusatzkosten erwähnt werden.

Der LRH empfiehlt der Stadtgemeinde überdies, wesentliche Vertragsänderungen wie den Verbleib des Aushubes künftig schriftlich zu vereinbaren.

## Abschließende Würdigung

- 96.1.** Für die schlussendlich verkaufte Liegenschaft beim Messegelände liegen insgesamt drei teilweise miteinander verbundene Bewertungen vor. Das



erste Gutachten aus dem Jahr 2020 wurde nach üblichen Standards erstellt und ermittelte einen Verkehrswert von 140 Euro je m<sup>2</sup>. Eine gutachterliche Stellungnahme vom März 2021 sah den Verkehrswert bei ca. 115 Euro je m<sup>2</sup>. Ein letztes Gutachten vom Mai 2021 kommt nach weiteren Abzugsposten auf einen Wert von 71 Euro je m<sup>2</sup>. Jedes Mal hatte die Stadtgemeinde den gleichen Gutachter beauftragt.

- 96.2.** Der LRH kritisiert zusammenfassend, dass der anfangs gutachterlich ermittelte Verkaufspreis für die Liegenschaft von Gutachten zu Gutachten um rd. die Hälfte sank, wobei die einzelnen Bewertungsgutachten aber inhaltlich widersprüchlich waren. Dies betrifft Ausgangspreise, Abzüge für den Abbruch von Gebäuden und die Höhe der Entsorgungskosten für angeblich kontaminierten Aushub. Auch deckt sich die Methodik der gutachterlichen Stellungnahme bzw. des abschließenden Gutachtens unmittelbar vor dem Grundverkauf nicht mit üblichen Standards für Liegenschaftsbewertungen. Dies zeigt sich auch darin, dass das nach ÖNORM erstellte Erstgutachten 3.000 Euro kostete, für das Letztgutachten samt vorheriger gutachterlicher Stellungnahme aber nur gemeinsam 480 Euro verrechnet wurden.

Viele der Widersprüche bzw. offenen Fragen wurden bereits in Sitzungen des Gemeinderates aufgezeigt.<sup>94</sup> Für den LRH ist es deshalb unverständlich, dass die Stadtgemeinde vom Gutachter keine ergänzenden Erläuterungen einforderte. Auch weisen Aktenvermerke darauf hin, dass von Seiten des Stadtamtes aufgrund der zahlreichen sachfremden Argumente mehrfach ein Wechsel des Sachverständigen gefordert wurde. Dies lehnte die damalige Bürgermeisterin aber offenbar mit der Begründung ab, dass hierfür zu wenig Zeit wäre und der Sachverständige allgemein beeidet und gerichtlich zertifiziert sei.

Der LRH besitzt keine gutachterliche Funktion zur Feststellung von marktadäquaten Verkehrswerten, beurteilt aber nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Aus wirtschaftlicher Sicht hätte der Verkaufspreis auf Basis der vorhandenen Informationen mindestens rd. 880.000 Euro betragen müssen.<sup>95</sup> Einen möglicherweise noch höheren Verkaufspreis kann der LRH aufgrund widersprüchlicher bzw. ungenauer Angaben zur Versteigerungshalle und dem angeblich kontaminierten Aushubmaterial nicht exakt beziffern. Der LRH empfiehlt der Stadtgemeinde aufgrund der dargelegten Widersprüche aber jedenfalls, den Verkaufspreis auch nochmals von unabhängiger Sachverständigen-seite überprüfen zu lassen. Generell wäre es für die Stadtgemeinde von Vorteil gewesen, die Sachverhalte genauer zu prüfen und den Kaufvertrag erst später abzuschließen.

Für den LRH deutet Vieles darauf hin, dass die Stadtgemeinde das Grundstück um zumindest rd. 223.000 Euro unter Marktniveau verkauft hat. Dadurch hat sie – wirtschaftlich betrachtet – zusätzlich zu einer bereits gegebenen Direktförderung (218.000 Euro) eine weitere Förderung an den Investor gewährt. Dies könnte negative Auswirkungen im Hinblick auf

<sup>94</sup> vgl. unter anderem die Sitzungen des Gemeinderats vom 27.05.2021 bzw. 04.07.2022

<sup>95</sup> Dieser Verkaufswert ergibt sich, indem vom ursprünglich ermittelten Verkehrswert von 140 Euro je m<sup>2</sup> ausgegangen wird anstatt dem nicht nachvollziehbaren Ausgangswert des Letztgutachtens von 115 Euro je m<sup>2</sup>.

beihilfenrechtliche Vorgaben der Europäischen Union haben. Sollte dieser Fall eintreten, wäre Kontakt mit den zuständigen Stellen beim Land OÖ aufzunehmen. Generell sollte die Oö. Landesregierung in ihrer Rolle als Aufsichtsbehörde die diesbezügliche weitere Vorgangsweise der Stadtgemeinde kritisch verfolgen und gegebenenfalls weitere Schritte setzen.

**96.3.** Die **Stadtgemeinde Freistadt** nimmt dazu wie folgt Stellung:

*Seit mehreren Jahrzehnten versucht die Stadtgemeinde Freistadt ein Hotel anzusiedeln. Mehrere Anläufe mit verschiedenen Interessenten an unterschiedlichen Standorten sind gescheitert. Im Jahr 2021 ergab sich mit dem nunmehr als [REDACTED] bezeichneten Projekt eine neue Chance. Der Zeithorizont zur Umsetzung wurde von der damaligen politischen Führung sehr knapp bemessen. So mussten binnen 10 Wochen (von Anfang März 2021 bis zur entscheidenden Gemeinderatssitzung am 27. Mai 2021) vor allem folgende Fragen geklärt werden:*

- *Bewertung des zu verkaufenden Grundstückes*
- *Beurteilung von Grad und Ausmaß einer vermeintlichen Kontamination des Landesausstellungsparkplatzes und daraus abzuleitender Schlussfolgerungen*
- *Ersatzlösung für die vom Grundstücksverkauf betroffene Kindergarten-Außenspielfläche*
- *Etwaige Flächenwidmungsplanänderung*
- *Änderung/Auffassung des bestehenden Bebauungsplanes*
- *Abklärung des beabsichtigten Hotel-Baus auf dessen Ortsbildtauglichkeit durch den gemeindeeigenen Ortsbildbeirat*
- *Ausverhandeln eines Wirtschaftsförderungsvertrags und rechtssichere Gestaltung von ebendiesem in Übereinstimmung mit dem EU-Beihilfenrecht*
- *Auswirkungen auf die Parkplatzsituation durch Wegfall des Landesausstellungsparkplatzes, insbesondere vertragliche flankierende Maßnahmen zwischen Stadtgemeinde und dem Messeverein*

*Die Arbeitsbelastung im Stadtamt war laut Auskunft des Stadtamtsleiters während diesen Wochen schon unabhängig vom Hotelprojekt äußerst hoch; die Corona-Pandemie hatte Freistadt fest im Griff und beschäftigte den inneren Dienstbetrieb neben den üblichen Aufgaben der Gemeindeverwaltung stark, darüber hinaus waren parallel weitere Projekte zu betreuen (vor allem das große Photovoltaik-Anlagen/Energiegemeinschafts-Projekt).*

*Der Respekt und Dank des aktuellen Bürgermeisters gilt diesbezüglich daher den Stadtamtsbediensteten, die in dieser fordernden Zeit ihr Bestmögliches getan haben, um auch das Hotelprojekt nach den Weisungen der damaligen Bürgermeisterin vorzubereiten und umzusetzen.*

*Der damit im Zusammenhang stehenden Empfehlung des LRH, der Verwaltung künftig mehr bzw. ausreichend Zeit zur Vorbereitung und Umsetzung der von der Politik beschlossenen Projekte einzuräumen,*

*kommt der aktuelle Bürgermeister in jedem Fall nach, zumal sie auch seiner eigenen Meinung und Arbeitsauffassung voll entspricht. Er selbst war damals als 2. Vizebürgermeister (nicht der Bürgermeister- bzw. Mehrheitsfraktion im Gemeinderat zugehörig) nicht in alle Gespräche mit dem Hotelprojektanten eingebunden.*

*Was die vom LRH kritisierte Grundstücksbewertung betrifft, so haben der Gemeinderat - und auch der aktuelle Bürgermeister - dem Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen mit jahrzehntelanger Praxis (auch als Amtssachverständiger in behördlichen Verfahren) vertraut. Der aktuelle Bürgermeister steht weiterhin zum Hotelprojekt und wird es nach Kräften unterstützen. Ihm ist es wichtig, diesen Rechnungshofbericht als Chance zur Befriedung eines sonst möglicherweise noch weiter schwelenden Konflikts zu begreifen. Um ein für alle Mal Klarheit zu schaffen, wird die Stadtgemeinde Freistadt der Empfehlung des LRH daher nachkommen und einen weiteren Sachverständigen zur neuerlichen Bewertung des Hotel-Grundstücks bestellen.*

## ZUSAMMENFASSUNG DER EMPFEHLUNGEN

**97.1.** Nachstehend fasst der LRH die Empfehlungen an die geprüften Stellen zusammen:

### **97.2.**

#### **An das Land OÖ**

- a) Die angestrebte Entwicklung der Abfallwirtschaft hin zu einer gesamtheitlichen Kreislaufwirtschaft wird in den künftigen strategischen Zielsetzungen verstärkt zu berücksichtigen sein. Dabei sollte das Land OÖ die Ziele und Maßnahmen künftig mit durchgängig messbaren Zielwerten hinterlegen und somit die Transparenz des Landes-Abfallwirtschaftsplanes weiter erhöhen. (Berichtspunkt 3)
- b) Auf den obersten abfallwirtschaftlichen Grundsatz, Abfälle zu vermeiden, ist künftig noch stärker Augenmerk zu legen. Dazu wird es notwendig sein, dass das Land OÖ gemeinsam mit allen Systempartnern weitere Anreize zur Abfallvermeidung setzt. Diese sollen nicht nur die privaten Haushalte betreffen, sondern – wie auch in den Strategiepapieren vorgesehen – bereits bei den Produktherstellern beginnen. (Berichtspunkt 4)
- c) Die Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft sollte generell die Meldestandards zu den abfallwirtschaftlichen Kennzahlen kritisch hinterfragen und diese gegebenenfalls konkretisieren. (Berichtspunkt 5)
- d) Die Zielwerte für die Oö. Abfallwirtschaft sollten unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen und Potentiale analysiert und im Rahmen der Erstellung des kommenden Landes-Abfallwirtschaftsplanes adaptiert werden. (Berichtspunkt 6 – VERBESSERUNGSVORSCHAG I)

- eeee) In Kaltenberg und Unterweißenbach, ist bei der Verwendung der Überschüsse auf den inneren Zusammenhang mit der Abfallwirtschaft zu achten. (Berichtspunkt 86)
- ffff) Die Gemeinden sollten den Anschluss der Haushalte an die kommunale Abfallwirtschaft weiterhin regelmäßig überprüfen. (Berichtspunkt 88)
- Zu einem Grundstücksverkauf der Stadtgemeinde Freistadt für ein Hotelprojekt**
- gggg) Die Stadtgemeinde Freistadt sollte wesentliche Vertragsänderungen, wie den Verbleib von angeblich kontaminiertem Aushub, künftig schriftlich vereinbaren. (Berichtspunkt 95)
- hhhh) Aufgrund der Widersprüche in den vorliegenden Sachverständigen-gutachten sollte die Stadtgemeinde jedenfalls den Verkaufspreis nochmals von anderer unabhängiger Sachverständigenseite überprüfen lassen. (Berichtspunkt 96)
- iiii) Der Amtsverwaltung sollte künftig ausreichend Zeit eingeräumt werden, um wesentliche Sachverhalte genauer prüfen zu können, auch wenn dies zur Folge hat, dass Kaufverträge erst zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen werden. (Berichtspunkt 96)
- jjjj) Für den Fall, dass sich aus dem Grundstücksverkauf höhere Förderungen seitens der Stadtgemeinde als bislang dargestellt ergeben, wäre hinsichtlich der Fördervorgaben der Europäischen Union Kontakt mit den zuständigen Stellen beim Land OÖ aufzunehmen. (Berichtspunkt 96)

5 Anlagen

6 Beilagen

Linz, am 29. Juni 2023

Rudolf Hoscher

Direktor des Oö. Landesrechnungshofes