

# Presseinformation

des Oberösterreichischen Landesrechnungshofes

LRH / Sonderprüfung / Initiativprüfung / Förderungen Grundstücksankäufe in Unterach am Attersee

## **Kritik an hohen 2,8 Millionen Euro BZ-Mittel für Grundankäufe; problematische Vorgangsweisen von Gemeinde Unterach und Land OÖ**

**Utl.: Umfassende Regelung für Finanzierungen von Sonderprojekten in den oö. Gemeinden notwendig**

*Der Klub der Grünen beauftragte den LRH mit einer Sonderprüfung betreffend die Förderungen des Landes OÖ an die Gemeinde Unterach am Attersee für zwei Grundstücksankäufe. Um eine umfassende Beurteilung sicherzustellen, erweiterte der LRH die Prüfung um Erhebungen in der Gemeinde Unterach.*

*Das Land OÖ gewährte mit 2,8 Millionen Euro hohe Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel (BZ) für den Ankauf von zwei Seegrundstücken in Unterach (Naturbadeplatz und Areal Goldener Anker). Insbesondere der Ankauf des Areals Goldener Anker im Jahr 2019 ist kritisch zu sehen. Um das Land zu einer Mitfinanzierung zu bewegen, brachte die Gemeinde eine mögliche Klage eines Immobilieninvestors gegen das Land OÖ ins Spiel. Der damals für die Gemeindefinanzierung zuständige politische Referent bzw. dessen Büro widersprachen der angedeuteten Verknüpfung einer Projektunterstützung mit einem Verzicht auf die Klage nicht. Das Büro dachte sogar daran, in einem Side-Letter die Finanzierungszusage für das Projekt mit dem Klagsverzicht und Umwidmungen für Projekte des Immobilieninvestors an anderer Stelle zu verbinden.*

*Bei beiden Grundstücksankäufen war die Höhe der zugesagten BZ-Mittel willkürlich bemessen. Die Richtlinien der Gemeindefinanzierung Neu sind für derartige Sonderfinanzierungen zu unklar und sollten grundlegend überarbeitet werden. In diesem Zusammenhang könnte auch der freie Zugang zu den oö. Seen durch die Zweckwidmung von BZ-Mitteln gestärkt werden. Die Finanzierungszusage für das Areal Goldener Anker durch den politischen Referenten erfolgte überdies ganz ohne Bedarfsprüfung durch die zuständige Fachabteilung. Aufgrund unrichtiger Angaben der Gemeinde ist bei beiden Projekten nicht auszuschließen, dass seitens des Landes OÖ Rückforderungsansprüche bestehen.*

*An Unterach selbst zahlte das Land für das Areal Goldener Anker bereits 1,6 Millionen Euro an BZ-Mitteln; die Gemeinde kann die Gelder derzeit teilweise nicht für Darlehenszwecke verwenden. Sie ist aber durch die Grundstücksankäufe hoch verschuldet und steht vor der finanziellen Herkulesaufgabe, das Areal Goldener Anker zu entwickeln. Die Gemeinde kann zudem entgegen ihrer ursprünglichen Annahme nicht über die Bootshütte beim Naturbadeplatz verfügen, deren Abtragung und Versetzung sie im Rahmen eines Baulandsicherungsvertrages mit dem Immobilieninvestor vereinbart hat.*

---

Nummer 476 vom 17. Mai 2022

Medieninhaber, Herausgeber, Herstellung und Redaktion: Oberösterreichischer Landesrechnungshof  
Promenade 31, 4020 Linz, Telefon (+43) 732 / 7720-11426  
Internetadresse: <http://www.lrh-ooe.at>

Der Klub der Grünen beauftragte den LRH mit einer Sonderprüfung betreffend die Förderungen des Landes OÖ aus dem Gemeinderessort für die Gemeinde Unterach insbesondere im Zusammenhang mit dem Ankauf eines Naturbadeplatzes und eines weiteren Grundstücks (Areal Goldener Anker). „Für die Finanzierung der beiden Areale hat das Land mit insgesamt 2,8 Millionen Euro eine recht hohe Summe an BZ-Mitteln an die Gemeinde zugesagt“, erklärt LRH-Direktor Dr. Friedrich Pammer. 1,6 Millionen Euro waren zum Prüfungszeitpunkt bereits ausbezahlt; der Rest soll bis 2029 an die Gemeinde fließen.

Kritisch ist aus Sicht des LRH die wenig transparente Finanzierung bei beiden Ankäufen. Für den Ankauf des Naturbadeplatzes sagte der damals für die Gemeindefinanzierung zuständige politische Referent im Frühjahr 2016 BZ-Mittel von je 200.000 Euro in den Jahren 2016 bis 2019 an die Gemeinde Unterach zu und stellte eine entsprechende Darlehensgenehmigung in Aussicht. „Eine solche Vorab-Entscheidung war in der Vergangenheit kein Einzelfall, wir haben die mangelnde Transparenz bei Finanzierungsentscheidungen schon mehrfach kritisiert“, sagt Pammer. Auch im Falle politischer Zusagen muss klargestellt sein, dass aufsichtsbehördliche Genehmigungen notwendig sind.

### **Mögliche Klage eines Investors gegen das Land OÖ als Druckmittel**

Problematisch ist eine in den Raum gestellte Klagsandrohung eines Investors gegen das Land OÖ im Zusammenhang mit dem Areal Goldener Anker, über die die Gemeinde das Büro des damals zuständigen politischen Referenten im November 2018 informierte. Dem Investor, der gleichzeitig Eigentümer des Areals Goldener Anker war, soll angeblich durch einen falschen Verordnungstext der Landesverwaltung ein Schaden von 400.000 Euro entstanden sein. Die Gemeinde stellte den Verzicht des Investors auf eine Klage gegen das Land für den Fall eines Zustandekommens des Verkaufs in den Raum. Das Büro des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen politischen Referenten beauftragte die Direktion Inneres und Kommunales mit der Überprüfung der Angelegenheit und teilte gleichzeitig mit, dass eine Mitfinanzierung vorstellbar sei. Aus Sicht der Direktion Inneres und Kommunales war ein behaupteter Schaden von 400.000 Euro nicht nachvollziehbar; die Schadenersatzforderung konnte mangels weiterer Informationen inhaltlich nicht überprüft werden.

Der Verknüpfung einer Projektunterstützung mit einem Klagsverzicht gegen das Land OÖ hätte der damals zuständige politische Referent bzw. dessen Büro sofort klar widersprechen müssen. „Abgesehen davon, dass die Vorgangsweise der Gemeinde in diesem Fall unseriös war, wäre von Landesseite eine vollständige Klärung der Sachverhalte und schon aus präventiven Gründen eine klare Absage an die Gemeinde notwendig gewesen“, kritisiert der LRH-Direktor.

Inhaltlich fragwürdig ist in diesem Zusammenhang eine in der Folge erstellte Information des Büros des damals zuständigen politischen Referenten. Sie stellt eine Beziehung zwischen einem angeblichen Side-Letter zur Finanzierungsunterstützung, zum Klagsverzicht des Investors und zu Widmungszusagen der Gemeinde an anderer Stelle für Projekte des Investors her. Auch wenn ein solcher Side-Letter nach Angaben von Gemeinde- und Landesvertretern nicht vereinbart wurde, kritisiert der LRH alleine das Ansinnen scharf.

## **Höhe der BZ-Mittel für Areal Goldener Anker willkürlich bemessen**

Der damals zuständige politische Referent sagte dem Bürgermeister von Unterach im Rahmen der Vorsprache zwei Millionen Euro Unterstützung für den Ankauf des Areals Goldener Anker zu. Diese Zusage wurde willkürlich getroffen; es fehlte die Bedarfsprüfung und zu diesem Zeitpunkt waren weder die Gesamtausgaben noch die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten klar. Die Gemeinde konnte keine Eigenmittel zum Ankauf beisteuern. So wurde bereits bei der Vorsprache die Genehmigung erteilt, für den Gemeindeanteil ein Darlehen aufzunehmen: der nachfolgende aufsichtsbehördliche Genehmigungsprozess blieb somit zahnlos.

Bisher hat das Land OÖ 800.000 Euro an BZ-Mitteln an die Gemeinde Unterach für das Projekt Goldener Anker ausbezahlt. Die Gemeinde konnte diese Mittel zum Prüfungszeitpunkt aber mangels Sondertilgungsmöglichkeiten teilweise nicht für die Darlehensrückzahlung verwenden; sie warten in einer Rücklage auf ihre Verwendung. „Das Land sollte sicherstellen, dass alle ausbezahlten BZ-Mittel zweckentsprechend verwendet werden“, sagt der LRH-Direktor. Er macht auch darauf aufmerksam, dass Rückforderungsansprüche beim Naturbadeplatz und beim Goldenen Anker aufgrund unrichtiger Angaben der Gemeinde zur Finanzierung nicht auszuschließen sind.

## **Sonderfinanzierungen in Gemeindefinanzierung Neu genauer regeln – Freien Seezugang stärken**

Eine generelle Konkretisierung hinsichtlich Sonderfinanzierungen ist zudem bei den Richtlinien des Landes OÖ zur Gemeindefinanzierung Neu geboten. „Bei Grundstücksankäufen gilt es zu definieren, welche konkreten Zwecke mit den geförderten Grundstücken verfolgt werden“, erörtert Pammer. Da in den geprüften Fällen die Sicherstellung eines freien Seezuganges ein wesentliches Kaufmotiv war, sollte das Land OÖ in Zukunft Bedingungen, wie beispielsweise den Erhalt des freien Seezuganges, an die BZ-Mittel-Vergabe knüpfen. Dadurch könnte auch verhindert werden, dass Seegrundstücke in der Folge an Dritte verpachtet werden.

## **Kompensationsgeschäfte und eine Bootshütte, die der Gemeinde nicht gehört**

Ein Wertermittlungsgutachten für den Ankauf des Areals Goldener Anker ergab einen Verkehrswert von 4,3 Millionen Euro. Der Kaufpreis liegt mit 4,6 Millionen Euro nicht wesentlich über dem Verkehrswert. Die Gemeinde wollte ursprünglich ein kleineres Grundstück erwerben, hat das Geschäft aber in mehreren Vertragsverhandlungsrunden erweitert. Das kritisiert der LRH.

Da der Investor ursprünglich 6 Millionen Euro aus dem Verkauf erzielen wollte, vereinbarte er mit der Gemeinde Kompensationsgeschäfte. Dazu verpachtete sie ihm einen Teil des Naturbadeplatzes und übertrug ihm eine dem Grundstück vorgelagerte Bootshütte, damit er sie an eine andere Stelle des Sees versetzt. „Die Bootshütte steht aber nicht im Eigentum der Gemeinde, sie kann daher auch nicht darüber verfügen“, erörtert Pammer. Die Annahme der Gemeinde, dass sie durch den Eintritt in den Vertrag zur Nutzung eines Teils der Seefläche Rechte an der dort befindlichen Bootshütte erlangt hat, trifft nicht zu. Mit den möglichen Eigentümern der Bootshütte – der Österreichischen Bundesforste AG oder dem damaligen Grundeigentümer – wurde nie Kontakt aufgenommen. „Die Gemeinde sollte daher die Eigentumsrechte rasch klären; sie darf dem Investor keinesfalls mehr erlauben, die Bootshütte abzutragen“, erklärt der LRH-Direktor.

## **Große finanzielle Herausforderungen für Gemeinde stehen an**

Der Haushalt der Gemeinde Unterach ist unter anderem durch die langfristigen Verpflichtungen aus den Grundstücksankäufen stark belastet. „Die finanziellen Spielräume wurden enger, was Probleme für die Realisierung von Projekten bedeutet“, sagt Pammer. Da sich der Schuldenstand von Unterach zwischen 2015 und 2019 auf über 8 Millionen Euro verdreifachte, ist die angedachte Entwicklung des Ortszentrums mit dem Areal Goldener Anker derzeit nicht zu realisieren. „Eine nachhaltige Haushaltskonsolidierung mit Einsparungen im operativen Geschäft und auch Vermögensverkäufe werden der Gemeinde nicht erspart bleiben; dabei müssen Finanzierungslösungen, die mit weiteren Schulden einhergehen, jedenfalls vermieden werden“, erklärt Pammer abschließend.

---

*Rückfragen-Kontakt: Dr. Friederike Riekhof (+43 732) 7720-140 91 oder mobil 0664 / 6007214091*

*Weitere Informationen unter <http://www.lrh-ooe.at>*