

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des

Gemeinderates der Stadtgemeinde Mattighofen

am Donnerstag, den 10. August 2017 (Nr. 5 / 2017)

Tagungsort: Stadtamt Mattighofen, Stadtplatz 1, Rathaussitzungssaal

Anwesende:

SPÖ-Fraktion:

1. Bgm. Friedrich Schwarzenhofer
2. 1. Vbgm. Judith Konopa
3. GR Robert Mühlbacher
4. GR Harald Tremel
5. GR Gertrude Leitner
6. GR Johann Ratzenböck
7. GR Barbara Karrer
8. GRE Sylvia Freischlager
9. GRE Franz Seisl
10. GRE Gertrude Brandstätter

FPÖ-Fraktion:

11. 2. Vbgm. Günter Sieberer
12. StR Gerlinde Mühlhofer
13. GR Markus Santner
14. GR Sigrun Klein
15. GR Herbert Behmüller
16. GR Georg Wimmer
17. GR Erika Huber
18. GRE Markus Enhuber

BFM-Fraktion:

19. GR Sonja Löffler, MBA
20. StR Harald Breckner
21. StR Peter Glas
22. GR Kristina Friedel
23. GR Engelbert Grossberger
24. GR Gerold Schmidt
25. GRE Herbert Breckner

ÖVP-Fraktion:

26. GR Thomas Panholzer
27. GR Hermine Ebner
28. GR Ing. Daniel Lang
29. GRE Helmut Zauner

GRÜNE-Fraktion:

30. GR Eleonora Ries

LFM-Fraktion:

31. GR Johann Zehner

Es fehlen:

a) entschuldigt:

1. GR Christian Kaiser, SPÖ
2. GR Mag. Mamdouh Hefzi Makin, SPÖ
3. GR Alois Haslinger, SPÖ
4. GR Dr. Lyudmyla Zaunmayr, FPÖ
5. GR Josef Sowinski, BfM
6. StR Alfred Schrattenecker, ÖVP

b) unentschuldigt:

niemand

Anwesende stimmberechtigte Ersatzmitglieder:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| 1. Sylvia Freischlager, SPÖ | für GR Christian Kaiser |
| 2. Franz Seisl, SPÖ | für GR Mag. Mamdouh Hefzi Makin |
| 3. Gertrude Brandstätter, SPÖ | für GR Alois Haslinger |
| 4. Markus Enhuber, FPÖ | für GR Dr. Lyudmyla Zaunmayr |
| 5. Herbert Breckner, BfM | für GR Josef Sowinski |
| 6. Helmut Zauner, ÖVP | für StR Alfred Schrattenecker |

Sonstige Anwesende:

1. Fachkundige Personen:

Mag. Andreas Spitzwieser als Stadtamtsleiter,
GB Georg Grahammer als Leiter der Finanzabteilung

2. Schriftführerin: Michaela Mayrhofer, LLB.oec.

Der Vorsitzende eröffnete um **18.30 Uhr** die Sitzung und stellte fest, dass

- a) die Sitzung von ihm einberufen wurde;
- b) die Verständigung hiezu gemäß den vorliegenden Zustellnachweisen an alle Mitglieder des Gemeinderates zeitgerecht unter schriftlicher Bekanntgabe der Tagesordnung ab 03.08.2017 erfolgt ist;
- c) die Beschlussfähigkeit gegeben ist.
- d) dass die Verhandlungsschrift des Gemeinderates vom 06. Juli 2017 (Nr. 4 / 2017) bis zur heutigen Sitzung und während der Amtsstunden im Stadtamt zur Einsichtnahme aufgelegt ist, während der Sitzung noch zur Einsichtnahme aufliegt und gegen diese Verhandlungsschrift bis Sitzungsschluss Einwendungen vorgebracht werden können.

1. Der Bürgermeister brachte seinen schriftlichen und begründeten

Dringlichkeitsantrag

betreffend

- **Photovoltaik;**
Installation einer Photovoltaikanlage auf der Bernaschekschule; Ablehnung Anlagencontracting durch OeMA; Festlegung der weiteren Vorgangsweise; Beschlussfassung;

dem Gemeinderat vollinhaltlich zur Kenntnis.

Nach Verlesung lässt er über dessen Aufnahme in die Tagesordnung abstimmen und der Gemeinderat fasste dazu mit 5 Gegenstimmen (Gesamte ÖVP und LFM-Fraktion) den **mehrheitlichen**

Beschluss: Der Dringlichkeitsantrag wird in die Tagesordnung dieser Gemeinderatssitzung **aufgenommen** und unter dem Tagesordnungspunkt „Allfälliges“ behandelt (TOP 5.1.).

2. Vor Eintritt in die Tagesordnung wird vom Vorsitzenden der Tagesordnungspunkt 2.) abgesetzt.

Tagesordnung, Beratungsverlauf und Beschlüsse:

1. **Schlossgastronomie;**
Neuverpachtung der Schlossgastronomie; Zuschlagserteilung und Abschluss des Pachtvertrages; Beratung und Beschlussfassung;

Bericht des Bürgermeisters:

„Die Neuverpachtung der Schlossgastronomie wurde an der Amtstafel vom 08.06. bis 23.06.2017 kundgemacht und auch auf der Homepage veröffentlicht. Zusätzlich wurden bereits bekannte Interessenten angeschrieben.

Als externer Berater war der Gastroexperte Fritz Mayr beigezogen.

Insgesamt haben fünf Bewerber ihr Interesse an der Pachtung der Schlossgastronomie bekundet und ein Konzept mit Lebenslauf vorgelegt.

Alle Pachtinteressenten wurden zu einem Hearing geladen zu dem neben Herrn Mayr auch zwei Vertreter je Gemeinderatsfraktion als beratendes Gremium teilgenommen haben.

In weiterer Folge wurde vom Gremium der Entwurf eines Pachtvertrages besprochen und dieser an alle Bewerber übermittelt, sich dazu bis 01.08.2017 zu äußern.

Wesentliche Vorgaben:

- Wertgesicherter Pachtzins von € 2.500,00 netto zuzüglich eines monatlichen Betriebskostenkontos iHv € 800,00. Beginn der Pachtzahlung ab 01.10.2017.
- Das Pachtverhältnis sollte unbefristet eingegangen werden mit einer halbjährlichen Kündigungsfrist.
- Von Seiten des Gremiums wird ein Betrag von max € 15.000,00 (Netto) für die Übernahme von Gegenständen in das Eigentum der Stadtgemeinde vorgeschlagen (zB Beleuchtung und Stühle)
- Öffnungszeiten mindestens 5 Tage pro Woche nach Möglichkeit von 09.00 bis 23.00 Uhr
- Wasser- und Kanalgebühren für die gemeinsame Nutzung der WC Anlagen im Foyer trägt zur Gänze die Stadtgemeinde.

Auf Grund der beigebrachten Konzepte, dem Bewerbergespräch vom 18.07.2017 und der bis 01.08.2017 eingelangten Äußerungen zum Pachtvertrag hat das beratende Gremium folgende zwei Bewerber für 03.08.2017 zu einem vertieften und abschließenden Hearing eingeladen:

- **EGGER Wolfgang & SCHLOJER Miriam**
- **CR-GASTRO GmbH**

Diese beiden Bewerber haben zum Pachtvertragsentwurf folgende Wünsche bzw Änderungen vorgeschlagen:

EGGER & SCHLOJER

- Die vorgeschlagene Pacht von € 2.500,00 monatlich netto wird akzeptiert.
- Lokal an 5 Tagen geöffnet:
 - Werktags ab 11.30 Uhr bis 14.30 Uhr, abends ab 17.30 Uhr bis 22.00 Uhr
 - Sonntag von 09.30 Uhr bis 15.00 Uhr
 - Freitag Ruhetag
- Als Rechtsform wird eine GmbH angestrebt; diese wird bei Erteilung des Zuschlags gegründet.

CR GASTRO GmbH (Christoph Reichl):

- Für die gemeinsame Nutzung der WC Anlagen im Foyer wird eine Teilung der Betriebskosten (Wasser und Kanal) vorgeschlagen.
- Kündigungsverzicht der Verpächterin für mindestens 4 Jahre
- Zustimmung für den Betrieb eines weiteren Gaststättenlokales (CO2 Mattighofen)
- Pachtzins: monatlich € 2.000,00, wertgesichert ab 01.01.2019
- Von Seiten der Stadtgemeinde sollen die Stühle abgelöst und die Beleuchtung übernommen werden
- Öffnungszeiten: Täglich ab 08.00 bis 24.00 Uhr, kein Ruhetag
- Rechtsform: GmbH

Pachtvertrag

Bezugnehmend auf das Hearing vom 03.08. wurde der Pachtvertrag hinsichtlich einzelner Formulierungen ergänzt bzw abgeändert und noch rechtlich geprüft.

Wesentliche Änderungen (gelb dargestellt):

- Pkt. III, Abs. 4: Die Stühle wurden bereits ins Inventar aufgenommen.
Pkt. V: Die Kostenteilung für Wasser- und Kanalgebühren wurde eingearbeitet
Pkt. VI: Vorlaufzeit für Catering auf mindestens 1 Woche eingearbeitet
Pkt. VIII: Beginn und Dauer: Ein einseitiger Kündigungsverzicht bis 31.Mai 2021 wurde eingearbeitet. Die Kündigung ist bei Erklärung bis spätestens 31.05.2021 somit erstmals mit Wirkung 31.12.2017 möglich.
Pkt. IX: Gründe für vorzeitige Auflösung wurden noch ergänzt.
Pkt. X: Wettbewerbsverbot wurde um Variante weiteres Lokal (zB bei Zuschlag an CR-Gastro GmbH) ergänzt.
Pkt. XI: Höhe des Pachtzinses wurde offen gelassen.
Pkt. XIV: auf Betriebsanlagenbewilligung wird hingewiesen und Zuständigkeit für die Einhaltung der Aufträge umrissen.
Pkt. XV: Rahmen von 08.00 bis 24.00 Uhr festgelegt (nach Möglichkeit!)
Pkt. XVI: Instandhaltungs- und Ersatzpflichten bei Inventar auf schuldhaftes und fahrlässiges Verhalten abgestellt.
Pkt. XVII, XXV, XXVI: Vorhandene Formulierungen wurden aus Gründen der Übersicht in gesonderte Punkte gefasst.

Zuschlagserteilung - Vorgangsweise

Über die Erteilung des Zuschlages soll in der Reihenfolge des Einlangens der Bewerbung über alle Bewerber abgestimmt werden („K.O. – Prinzip“):

1. CR-Gastro GmbH (Reichl Christoph)
2. DARK ANGEL GmbH (Horst Myckan & Andrea Engelsberger)
3. EGGER Wolfgang & SCHLOJER Miriam
4. WAGNER Daniel
5. Mag. MAMDOUH Makin

Die einzelnen Konzepte und sonstigen Unterlagen sind bereits im Wege des Gremiums an die Fraktionen ergangen. Da auf Grund der mit den Bewerbern geführten Gespräche und auch Stellungnahmen unterschiedliche Pachtvertragswünsche bestehen, wurde im vorliegenden Pachtvertragsentwurf der Pachtzins noch offen gelassen.

Ich schlage einen einheitlichen und wertgesicherten Pachtzins von monatlich €2.000,00 Netto zuzüglich eines monatlichen Netto-Betriebskostenakontos von € 800,00 vor; zudem soll von Seiten der Stadtgemeinde ein Kündigungsverzicht bis 31.05.2021 abgegeben werden.“

In der anschließenden

D e b a t t e

wird von **GR Panholzer** vorgebracht, dass die Reduzierung des Pachtzinses von € 2.500,00 auf jetzt € 2.000,00 einen jährlichen Verzicht auf € 6.000,00 bedeute.

GR Treml führt dazu aus, dass der geringere Pachtzins von € 2.000,00 mit der anfänglichen Betriebseinführung und Anlaufschwierigkeiten begründet werde. Dieser Betrag sei für alle Bewerber im Pachtvertrag festgesetzt worden.

GR Panholzer erkundigt sich, ob es im Pachtvertrag eine Klausel gebe, in der festgelegt wurde, dass der Pachtzins nach einer gewissen Zeit erhöht werde, nachdem die Anlaufschwierigkeiten bewältigt wurden. Er führt weiters aus, dass er mit den Verhandlungen der Gemeinde bzgl. der Pachthöhe nicht ganz einverstanden sei, da man den Forderungen von Herrn Reichl dadurch nachgebe.

Darauf entgegnet **der Bürgermeister**, dass dies nicht korrekt sei. Herr Reichl wollte ursprünglich einen Pachtzins von € 1.800,00 pro Monat. Dem wurde nicht nachgegeben und man habe sich in den Verhandlungen auf einen Pachtzins von € 2.000,00 geeinigt.

GR Ries und **GR Panholzer** schlagen eine getrennte Abstimmung über den Zuschlag an den Pächter und den Pachtvertrag vor und der Gemeinderat fasste über die

A n t r ä g e des Bürgermeisters

jeweils folgende

B e s c h l ü s s e:

- 1.) Der Zuschlag für die Pachtung der Schlossgastronomie Mattighofen wird erteilt an:

CR-Gastro GmbH (FN 472572 i)
Brauereistraße 4, 5230 Mattighofen.

Abstimmung: In offener Abstimmung durch Erheben der Hand mit 16 : 15 Gegenstimmen **mehrheitlich angenommen.**

Gegenstimmen: Vbgm Konopa (SPÖ), GR Ratzenböck (SPÖ), GR Behmüller (FPÖ), GRE Breckner (BfM), GR Ries (Grüne);

Stimmenthaltungen: GR Leitner (SPÖ), GR Karrer (SPÖ), GR Löffler (BFM), StR Breckner (BFM), StR Glas (BFM), GR Friedel (BFM), GR Grossberger (BFM), GR Schmidt (BFM), GR Panholzer (ÖVP), GR Ebner (ÖVP).

- 2.) Mit dem Pächter, der CR-GASTRO GmbH (FN 472572 i) wird folgender Pachtvertrag abgeschlossen und für den Ankauf von Inventar wie Beleuchtung, Stühle etc zur Übernahme in das Eigentum der Stadtgemeinde, ein Rahmenbetrag von € 15.000,00 (Netto) zur Verfügung gestellt.

PACHTVERTRAG

I. Präambel

Die VFI Mattighofen & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2122, Grundbuch 40117 Mattighofen (Schloss Mattighofen) und hat diese Liegenschaft der Stadtgemeinde Mattighofen mit Bestandvertrag vom 03.12.2010 in Bestand gegeben mit dem Recht, diese unter anderem für Gastronomie in Unterbestand zu geben.

Das Schloss unterhält im Erdgeschoss Räumlichkeiten für die Gastronomie und einen Veranstaltungssaal. Im Obergeschoss ist die Stadtverwaltung untergebracht.

II. Vertragspartner

Stadtgemeinde Mattighofen,
Stadtplatz 1, 5230 Mattighofen

als **Verpächterin** einerseits sowie

cr-gastro GmbH (FN 472572 i)
Brauereistraße 4
5230 Mattighofen

als **Pächterin** andererseits.

III. Pachtgegenstand

Pachtgegenstand ist

1. das im Erdgeschoss des Schlosses befindliche Restaurant samt Inventar und der nachstehenden Räumlichkeiten mit insgesamt bis 100 Innensitzplätze:
 - Gastraum 1: Cafe-Barbereich mit Windfang
 - Gastraum 2: Nebenzimmer
 - Gastraum 3: Tafelzimmer
 - Küche mit Spülküche und Kellneroffice
 - Lagerraum samt Kühl- und Tiefkühlraum
 - Büro
 - Mitarbeiterumkleideraum
 - Mitarbeitertoilette
2. Der im nordwestlichen Bereich situierte Gastgarten für rund 50 Verabreichungsplätze samt Gastgartenbeleuchtung.
3. Der im Nebengebäude befindliche Raum wird für die Unterbringung der Kühlzelle sowie die Behälter für die Lagerung der betrieblichen Abfälle zur Mitbenützung zur Verfügung gestellt.

4. Die Verpächterin stellt neben den genannten Räumlichkeiten auch das unbewegliche Inventar, insbesondere die Küche, Kühltechnik, Bar und bewegliches Inventar wie Tische, Stühle und sonstige Möblierung laut beigefügter Inventarliste zur Verfügung.

IV.

Pachtverhältnis

Die Stadtgemeinde Mattighofen, im Folgenden kurz „Verpächterin“ genannt, gibt die unter Vertragspunkt III. beschriebenen Räumlichkeiten und Flächen an die cr-gastro GmbH, im Folgenden kurz „Pächterin“ genannt, in Pacht und letztere übernimmt diese zum Betrieb eines Gaststättenunternehmens (Café-Restaurant) von der Verpächterin in Pacht.

Beigestelltes bewegliches und unbewegliches Inventar ist der Pächterin in Anzahl und Beschaffenheit bekannt. Über das von der Verpächterin beigestellte Inventar ist ein Übernahmeprotokoll mit Fotos anzufertigen und von der Verpächterin und der Pächterin zu unterzeichnen.

Seitens der Pächterin wird das sonstige bewegliche Inventar beigestellt.

V.

Nutzung Foyer, Veranstaltungssaal und Toiletten, Winterdienst

Die Toiletten im Foyer werden in erster Linie von den Besuchern der Gastronomie genutzt, dienen aber auch für die Besucher des Veranstaltungssaales.

Die Reinigung und die Bestückung mit Toilettenpapier, Seife und Handtücher obliegt der Pächterin der Gastronomie. Die darauf entfallenden Wasser- und Kanalgebühren tragen Pächterin und Verpächterin je zur Hälfte. Der Kostenanteil der Pächterin wird von der Verpächterin über die Betriebskosten gemäß Pkt. XI. vorgeschrieben.

Der Veranstaltungssaal, das Foyer und der Innenhof sind nicht Bestandteil dieses Pachtvertrages. Für deren Nutzung gilt die jeweils geltende Tarifordnung des Gemeinderates für die Vermietung von Gemeinderäumlichkeiten.

Winterdienstregelung

Die Pächterin hat ab Freitagmittag, Samstag sowie Sonn- und Feiertagen für die Räumung und Streuung der Hauptzugänge zu sorgen.

An den übrigen Tagen und Zeiten erfolgt die Räumung und Streuung durch die Verpächterin im Rahmen des für öffentliche Verkehrsflächen geltenden Winterdienstes bzw Winterdienstzeiten. Die von dieser Winterdienstregelung umfassten Flächen sind zwischen Verpächterin und Pächterin gesondert festzulegen und planlich darzustellen.

VI.

Catering

Die Pächterin ist verpflichtet, nicht nur in den eigenen Gaststättenräumen, sondern auch im Veranstaltungssaal, im Foyer usw. oder auch im Innenhof des Schlosses, auf Wunsch der Verpächterin Speisen und Getränke zu verabreichen.

Die Verpächterin hat dies der Pächterin mindestens eine Woche vorher bekanntzugeben.

VII.

Sorgfaltspflichten

Die Pächterin ist verpflichtet, während der Dauer des Bestandvertrages die in Bestand gegebenen Räumlichkeiten, das Inventar und die sanitären Anlagen stets sorgfältig zu behandeln und im übergebenen bzw. überlassenen Zustand unter Berücksichtigung der natürlichen Abnutzung bei bestimmungsgemäßem Gebrauch zu erhalten.

VIII.

Beginn und Dauer des Pachtverhältnisses

Das Vertragsverhältnis beginnt mit dem Tag der Unterfertigung des Pachtvertrages durch die Verpächterin zu laufen und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Das Pachtverhältnis kann beiderseits unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten jeweils zum 31.12. und 30.6. eines jeden Jahres gekündigt werden, wobei die Verpächterin bis 31. Mai 2021 auf ihr Kündigungsrecht verzichtet.

Eine ordentliche Kündigung von Seiten der Verpächterin ist daher erst mit Wirkung 31.12.2021 möglich.

IX.

Vorzeitige Auflösung

Die Verpächterin kann – unbeschadet der Bestimmungen des § 1118 ABGB - den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist unverzüglich für aufgelöst erklären und von der Pächterin die Zurückstellung des Pachtgegenstandes verlangen, wenn:

- Die Pächterin mit der Bezahlung der vereinbarten Geldleistung trotz schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung mit zwei auch nicht aufeinanderfolgenden Pachtzinse im Rückstand ist.
- Die Pächterin trotz Mahnung und Nachfristsetzung vom Pachtobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht.
- Die Pächterin gegen sonstige wichtige Vertragsbestimmungen, insbesondere die Betriebspflicht, nachhaltig nicht nachkommt.
- Die Pächterin die im Pachtvertrag festgelegte Nutzung/Betriebsart (gemäß Punkt XIV.) trotz schriftlicher Abmahnung nicht einhält.
- Der Gaststättenbetrieb durch Verschulden der Pächterin nicht bis spätestens bis 01. Oktober 2017 eröffnet ist.
- Die Pächterin unbefugt das Pachtobjekt anderen überlässt (z.B. Unterverpachtung).
- Die Pächterin ohne schriftliche Zustimmung der Verpächterin ein weiteres Gaststättenobjekt bewirtschaftet oder das Pachtobjekt nicht mehr persönlich führt.
- Der Betrieb aus Gründen, die im Verschulden der Pächterin liegen, länger als vier Wochen eingestellt wird.
- Verstöße der Pächterin gegen Pkt. XIV des Vertrages.

X.

Wettbewerbsverbot

Es ist der Pächterin während der Dauer des Pachtverhältnisses ohne schriftliche Zustimmung der Verpächterin verboten, gleichartige Betriebe zu führen oder in einem solchen tätig zu sein.

Festgehalten wird, dass die Pächterin bei Abschluss dieses Pachtvertrages bereits einen Gastronomiebetrieb (Lokal CO2) betreibt, in diesem auch tätig ist und die Verpächterin hierzu ihre Zustimmung erteilt.

XI.

Pachtzins und Betriebskosten

Der von der Pächterin zu leistende monatliche Pachtzins beträgt € 2.000,00 zuzüglich 20 % Umsatzsteuer und es wird Wertsicherung vereinbart. Der Beginn der Pachtzinszahlung wird mit 01.10.2017 festgelegt.

Zuzüglich zum Pachtzins verpflichtet sich die Pächterin ab Beginn des Pachtverhältnisses (Pkt. VIII) für Betriebskosten, Heizung und laufende öffentliche Abgaben im Sinne von § 21 ff MRG ein monatliches Betriebskostenkonto in Höhe von € 800,00 zuzüglich 20 % Umsatzsteuer zu leisten.

Die Abrechnung über die Betriebskosten erfolgt jährlich nach tatsächlichem Verbrauch. Auf die Vereinbarung unter Pkt. V wird gesondert hingewiesen.

Alle sonstigen Bewirtschaftungskosten (zB Strom, Telekommunikation, Servicekosten für technische Anlagen etc.) sind von der Pächterin selbst zu tragen. Die Verrechnung hat nach Möglichkeit direkt zwischen der Pächterin und dem jeweiligen Lieferanten zu erfolgen.

Die Fälligkeit der monatlichen Zahlungen für Pacht und Betriebskosten wird mit 5. des Monats vereinbart fällig.

XII.

Indexklausel

Der Pachtzins wird auf den von der Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2015 wertbezogen.

Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.

Bezugsgröße für die erste Anpassung ist der für den Monat September 2017 verlautbarte Indexwert. Die Anpassung erfolgt dann jährlich auf Basis des für den Monat September verlautbarten Indexwertes und wird mit 01. Jänner des Folgejahres wirksam. Die erstmalige Anpassung erfolgt jedoch mit Wirksamkeit Jänner 2019. Der so errechnete Pachtzins wird auf ganze Eurobeträge kaufmännisch gerundet.

XIII.

Aufrechnungsverbot

Die Aufrechnung von Gegenforderungen der Pächterin gegen den Pachtzins und Betriebskosten wird ausgeschlossen.

XIV.

Nutzung/Betriebsart

Für das gegenständliche Pachtobjekt liegt eine gewerbebehördliche Betriebsanlagen-genehmigung (BH Braunau am Inn vom 25.01.2012, Ge-20-245-2011) vor.

Die Pächterin verpflichtet sich sonstige für den Betrieb erforderliche behördliche Bewilligungen zu erwirken, allfällige behördliche Auflagen zu erfüllen, das Geschäftslokal während der Vertragsdauer regelmäßig zu betreiben, sowie sämtliche gesetzliche Vorschriften einzuhalten und in einer seriösen, einem Gastbetrieb entsprechenden Art, wie es von der Verpächterin erwartet werden darf, zu führen. Insbesondere besteht die Verpflichtung, während der gesamten Betriebszeit fertige und frisch zubereitete Speisen zu verabreichen, wobei auf eine gutbürgerliche österreichische Küche das Hauptaugenmerk zu legen ist. Ein täglicher Mittagsteller (ausgenommen am Sperrtag) ist anzubieten.

Eine Verletzung dieses Vertragspunktes stellt einen wichtigen Grund für eine vorzeitige Vertragsauflösung dar.

Die Pächterin ist für die Einhaltung bzw Erfüllung der in der Betriebsanlagenehmigung festgelegten Aufträge insoweit verantwortlich, als diese den laufenden Betrieb betreffen.

Die Einhaltung der übrigen Aufträge für die im Eigentum der Verpächterin befindlichen Anlagenteile, obliegt dieser. Die Pächterin ist jedoch verpflichtet, auftretende Mängel unverzüglich der Verpächterin zu melden.

XV. Betriebspflicht

Die Pächterin hat den Gaststättenbetrieb an mindestens fünf Tagen pro Woche nach Möglichkeit von 08.00 Uhr bis 24.00 Uhr durchgehend geöffnet zu halten, sofern auf Grund behördlicher Auflagen keine kürzeren Betriebszeiten festgelegt sind bzw werden.

Eventuelle Sperrtage sind mit den Öffnungszeiten der im Ortskern ansässigen Gastronomiebetriebe so abzustimmen, dass täglich ein Lokal mit einem Speisenangebot geöffnet hält.

Der Pächterin ist es gestattet, in jedem Kalenderjahr den Gaststättenbetrieb zweimal zu sperren, wobei im Gesamten ein Zeitraum von vier Wochen nicht überschritten werden darf, um den Dienstnehmern Gelegenheit zum Urlaub zu geben.

Über die konkreten Zeiträume ist zumindest zwei Monate vorher mit der Verpächterin das Einvernehmen herzustellen.

XVI. Instandhaltungs- und Versicherungspflicht

Festgehalten wird, dass der Pachtgegenstand in einem guten und voll funktions-tüchtigen Zustand übergeben wird.

Die Pächterin ist verpflichtet, das Pachtobjekt (auch die Substanz = Gebäude) und das mitgepachtete Inventar und Betriebsmittel pfleglich zu behandeln (unter zumutbarer Schonung der Substanz), auf seine Kosten in ordentlichem Zustand zu erhalten, insbesondere alle vorgeschriebenen und gewöhnlichen Wartungs- und Reparaturarbeiten vorzunehmen.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses sind das Pachtobjekt und das mitgepachtete Inventar in ordnungsgemäßem, voll funktionstüchtigem und gereinigtem Zustand der Verpächterin zurückzustellen. Nicht mehr funktionstüchtige Geräte sind von der Pächterin auf ihre Kosten durch neue zu ersetzen.

Darüber hinaus ist die Pächterin auch verpflichtet, Schäden, die durch ein schuldhaftes und fahrlässiges Verhalten der bei ihr beschäftigten oder verkehrenden Personen verursacht wurden, auf ihre Kosten zu beheben bzw zu ersetzen.

Soweit für technische Anlagen des Restaurants (Kühlung, Lüftung) eine regelmäßige Wartung notwendig ist, hat diese die Pächterin auf eigene Rechnung zu veranlassen. Eine Kopie des Service- bzw. Wartungsnachweises ist der Verpächterin unaufgefordert binnen zwei Wochen vorzulegen.

Die Pächterin verpflichtet sich, für das Pachtobjekt bei Betriebsbeginn eine Betriebsversicherung auf eigene Kosten abzuschließen und der Verpächterin eine Kopie der Versicherungspolize auszufolgen.

XVII.

Besichtigungsrecht

Die Verpächterin ist jederzeit berechtigt die vertragsgegenständlichen Räumlichkeiten gegen Voranmeldung während der Betriebszeit zu besichtigen.

Die Voranmeldung hat – ausgenommen bei Gefahr in Verzug – mindestens drei Tage vor der geplanten Besichtigung zu erfolgen.

XVIII.

Pachtzinsminderungsrecht

Das Pachtzinsminderungsrecht gemäß § 1096 ABGB wird ausgeschlossen.

Aus zeitweiligen Störungen der Wasserzufuhr, der Energieversorgung sowie technischen Gebrechen (Gas, Licht, Strom, Wasser etc.) kann die Pächterin gegen die Verpächterin keine Rechtsfolgen ableiten, sofern die Verpächterin kein grobes Verschulden trifft.

XIX.

Bauliche Änderungen

Bauliche und sonstige, den vertragsmäßigen Gebrauch überschreitende Veränderungen am Pachtobjekt oder an den darin befindlichen Räumlichkeiten, Einrichtungen und Anlagen darf die Pächterin ohne schriftliche Einwilligung der Verpächterin nicht vornehmen.

XX.

Rückstellung

Das Pachtobjekt ist bei Vertragsauflösung in dem Zustand, wie es der normalen, dem Zeitablauf entsprechenden Abnutzung entspricht, gereinigt der Verpächterin zurück-zustellen.

Ausdrücklich wird festgehalten, dass bei Rückstellung keine Verpflichtung für die Verpächterin besteht, Warenvorräte der Pächterin zu übernehmen. Die Pächterin räumt der Verpächterin jedoch ein diesbezügliches Vorkaufsrecht ein.

Ein Übernahmeprotokoll samt Fotos ist anzufertigen und von der Verpächterin und der Pächterin zu unterzeichnen.

Falls keine besondere Vereinbarung besteht, ist die Pächterin verpflichtet, genehmigte Einbauten bei Pachtbeendigung wieder zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Die Kosten trägt die Pächterin. Ein Anrecht auf Ablöse besteht nicht.

XXI.

Gewährleistung und Haftung

Die Verpächterin übernimmt keinerlei Haftung für ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten zu erzielenden Ertrag des Vertragsobjektes.

Soweit in diesem Vertrag nicht anders geregelt, haftet die Pächterin der Verpächterin gegenüber für alle schuldhaft verursachten Schäden, die dieser durch sie selbst, durch in das Pachtobjekt aufgenommene Personen, oder sonst in ihrer Einflussosphäre stehende Dritte, entstehen.

XXII.

Weitergabeverbot (Unterverpachtungsverbot)

Es ist der Pächterin nicht gestattet, das Pachtobjekt oder Teile desselben dauernd oder vorübergehend, entgeltlich oder unentgeltlich an dritte Personen weiterzugeben.

XXIII.

Rechtsnachfolge

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf Seite der Verpächterin auf sämtliche Rechtsnachfolger über.

XXIV.

Kautions

Zur Besicherung aller Forderungen aus diesem Pachtvertrag seitens der Verpächterin erlegt die Pächterin bei Vertragsabschluss bei der Verpächterin eine abstrakte unwiderrufliche und einredefreie Bankgarantie eines österreichischen Bankinstitutes über den Betrag von € 10.000,00 (in Worten: zehntausend Euro) mit einer Mindestlaufzeit von mindestens zwei Jahren. Sollte bis spätestens eine Woche vor Ablauf dieser Bankgarantie keine neue Bankgarantie der Verpächterin übergeben werden, ist diese berechtigt die bestehende Bankgarantie einzulösen und die Kautions bis zur Übergabe einer neuen Bankgarantie einzubehalten.

Anstelle der Bankgarantie kann auch ein auf die Verpächterin vinkuliertes Sparbuch in Höhe der geforderten Kautions bei der Verpächterin hinterlegt werden.

Diese Kautions ist ein integrierter Bestandteil des Vertrages.

Die Verpächterin ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, Forderungen, zu deren Deckung die Kautions erlegt wurde, aus dieser zu befriedigen.

Bei Beendigung des Bestandsverhältnisses und ordnungsgemäßer Übergabe des Bestandsobjektes ist die vorhandene Kautions binnen 14 Tagen zurückzuerstatten bzw. hierüber abzurechnen.

XXV.

Schriftlichkeitsklausel

Allfällige Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur dann wirksam, wenn sie schriftlich erfolgen und von beiden Vertragsparteien unterfertigt sind. Allfällige Zugeständnisse der Verpächterin an die Pächterin, die nicht schriftlich erfolgen, gelten als Prekarien und begründen keine Rechte der Pächterin.

XXVI.
Vergebührung

Die durch die Errichtung dieses Vertrages entstehende Rechtsgeschäftsgebühr trägt die Pächterin.

Datum/Unterschriften

Abstimmung: In offener Abstimmung durch Erheben der Hand mit 22 : 9 Gegenstimmen
mehrheitlich angenommen.

Gegenstimmen: GR Ebner (ÖVP), GR Panholzer (ÖVP), GR Lang (ÖVP),
GRE Zauner (ÖVP), Zehner (LFM), GR Friedel (BFM), GRE
Breckner (BFM), GR Ries (GRÜNE);

Stimmenthaltungen: GR Grossberger (BFM)

2. Tennisanlage – Sanierung Clubhaus;

Vergabe diverser Gewerke; Beratung und Beschlussfassung

Dieser Tagesordnungspunkt wurde vom Bürgermeister vor Eintritt in die Tagesordnung abgesetzt.

3. Waldkindergarten - Finanzierungsplan;

Genehmigung des Finanzierungsplanes (IKD-2015-202157/8-Os) für die Schaffung einer
Kindergartengruppe, Sonderform Waldkindergarten; Beratung und Beschlussfassung;

Bericht des Bürgermeisters:

„Der für das Projekt „Waldkindergarten“ genehmigte und förderbare Kostenrahmen wurde vom Land mit € 73.000,00 anerkannt und auf dieser Basis Fördermittel zuerkannt.“

Der Finanzierungsplan liegt dem Gemeinderat vollinhaltlich vor.

Nachdem sich dazu keine wesentlichen Debattenbeiträge ergaben, fasste der Gemeinderat über

A n t r a g
des Bürgermeisters

folgenden

Beschluss: Dem Finanzierungsplan IKD-2015-202157/8-OS vom 06.03.2017, wird wie folgt zugestimmt:

Bezeichnung der Finanzierungsmittel	2016	2017	Gesamt (€)
Rücklagen	46.320		46.320
BM für Familie und Jugend		13.340	13.340
BZ-Mittel		13.340	13.340
Summe (€)	46.320	26.680	73.000

Abstimmung: In offener Abstimmung durch Erheben der Hand **einstimmig angenommen.**

4. Nachwahlen;

Nachwahlen in div. Funktionen auf Grund von Mandatsverzichten; Fraktionswahl (BFM);

Bericht des Bürgermeisters:

„Auf Grund des Mandatsverzichtes von GR Gregor GACH (BFM) sowie des Verzichtes von GR Peter GLAS auf das Mandat als Mitglied des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Stadtentwicklung sind durch die BFM Fraktion nachstehende Funktionen zu besetzen und es liegen dazu folgende, schriftliche und gültige Wahlvorschläge vor:

Kollegialorgan	Funktion	Name
Stadtrat	Mitglied	GLAS Peter
Bildungsausschuss	Obmann	GLAS Peter
Wirtschaftsausschuss	Mitglied	SCHMIDT Gerold
	Ersatzmitglied	KASINGER Mario“

Auf das vakant gewordene Gemeinderatsmandat von Gregor Gach hat der Bürgermeister gemäß § 75 Abs 2 OÖ KWÖ das Ersatzmitglied **Gerold Schmidt** nachberufen.

Die BFM Fraktion hat weiters die Besetzung folgender Funktionen bekanntgegeben:

Fraktionsobmann-Stellvertreter:

SOWINSKI Josef

Zivilschutzbeauftragter-StV:

GROSSBERGER Engelbert

Nachdem sich dazu keine Wortmeldungen ergaben und die vom Bürgermeister beantragte **offene Abstimmung** einstimmig angenommen wurde, ließ er über die vorliegenden Wahlvorschläge in Fraktionswahl durch die BFM-Fraktion jeweils einzeln abstimmen.

Wahlergebnis: Die Wahlvorschläge wurden **einstimmig angenommen**. Die namhaft gemachten Vertreter gelten damit als gewählt.
Die Bekanntgabe des Fraktionsobmann-Stellvertreters sowie des Zivilschutzbeauftragten-Stellvertreters wird zur Kenntnis genommen.

5. Allfälliges;

5.1. Photovoltaik;

Installation einer Photovoltaikanlage auf der Bernaschekschule; Ablehnung Anlagencontracting durch OeMA; Festlegung der weiteren Vorgangsweise; Beschlussfassung;

Über Ersuchen des Bürgermeisters berichtet

StR Gerlinde Mühlhofer

als Vorsitzende des Umweltausschusses,

dass der Gemeinderat am 16.05.2017 den Beschluss für die Installation und den Betrieb einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen der Bernaschekschule durch die Fa. ENERXIA in Form eines Contractings beschlossen habe.

Von Seiten der ENERXIA sei es trotz mehrfacher Urgezen zu keiner Vertragsunterzeichnung gekommen. Schließlich wurde die Stadtgemeinde Ende letzter Woche von ENERXIA informiert, dass die OeMAG (Förderstelle) den Anlagencontracting- und Stromliefervertrag geprüft habe und es nicht möglich sei, die Anlage in Form eines Contractings zu errichten bzw. sei ein Contractingmodell nicht förderbar.

Um in den Fördergenuss zu kommen, müsse die Anlage direkt angekauft und bis spätestens 22.09.2017 in Betrieb genommen werden. ENERXIA bietet die Anlage zum Direktkauf um € 60.963,84 inkl. MWSt. an.

Grundsätzlich ist dazu zu sagen, dass mit ENERXIA lange genug wegen des Contractings und der Förderungen verhandelt wurde. Dass ein Contracting nicht möglich sei, hätte ENERXIA bereits im Vorfeld mit der OeMAG klären können und man hätte schon früher reagieren können. Diese Vorgangsweise halte sie für nicht seriös.

Unter Zeitdruck jetzt über eine Investition von rund € 61.000,00 ohne Gegenangebot zu entscheiden, sei nicht zielführend. Die Förderung der OeMAG liege bei € 20.000,00.

Sie schlage daher vor, die Stadtgemeinde soll neuerlich um Förderung ansuchen und im Falle einer Förderzusage neuerlich über den Ankauf einer PV-Anlage entscheiden.

In der anschließenden

D e b a t t e

informiert **StR Harald Breckner**, dass ENERXIA erklärt habe, dass wenn die Anlage nicht bis 22.09.2017 in Betrieb gehen würde, sie für Förderausfälle die Haftung übernehmen würde.

GRE Zauner spricht sich grundsätzlich für die Installation einer PV Anlage aus, aber wenn, dann solle dies auch im Hinblick eines Speichers durchdacht sein.

GR Zehner weist darauf hin, dass er eine solche PV-Anlage für ein Nullsummenspiel halte, da sich die Gemeinde dadurch nichts erspare.

GR Behmüller schlägt einen Arbeitskreis mit Fachkräften vor, um zu evaluieren, ob eine solche Anlage auch auf anderen Gemeindegebäuden errichtet werden kann.

Der Bürgermeister schlägt eine neuerliche Befassung des Ausschusses vor.

Nachdem sich dazu keine weiteren wesentlichen Debattenbeiträge mehr ergaben, fasste der Gemeinderat über

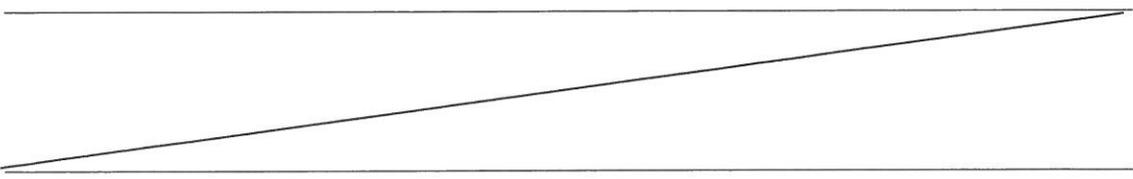
A n t r a g des Bürgermeisters

folgenden

Beschluss: Ein Direktankauf der von ENERXIA angebotenen Photovoltaikanlage wird abgelehnt. Bei der OeMAG soll um neuerliche Förderung angesucht und bei Förderzusage weitere Entscheidungen getroffen werden.

Abstimmung: In offener Abstimmung durch Erheben der Hand **einstimmig angenommen.**

5.2. Sonstiges;

- **GR Glas** erkundigt sich nach dem aktuellen Stand bezüglich des frei gewordenen Platzes nach der Entfernung des Trafos in der Unterlochnerstraße.
Der Bürgermeister teilt dazu mit, dass er bezüglich des neuen Infrastrukturplanes am 28.08. beim zuständigen Landesrat, Hrn. Steinkellner, einen Gesprächstermin habe.
 - **Der Bürgermeister** teilt auf die Fragen von **GR Zehner** mit, dass die Gemeinderats-Protokolle aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht mehr auf die Homepage der Gemeinde gestellt werden.
 - **Der Bürgermeister** führt auf die Frage von **GR Panholzer** aus, dass es zum Thema Bahnübergang noch keine neuen Informationen gebe, man solle diesbezüglich noch bis zur Nationalratswahl abwarten und an den neuen Verkehrsminister herantreten.
 - **GR Klein** erkundigt sich, wie man die Schädlinge der Buchsbäume, die Buchsbaumzünsler richtig entsorgen solle.
Der Bürgermeister erklärt, dass geringe Mengen im eigenen Garten verbrannt werden dürfen. Größere Mengen können zum alten Lagerplatz der Gemeinde gebracht werden, wo sie kontrolliert verbrannt werden.
-
- 

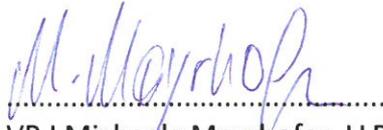
Genehmigung der Verhandlungsschriften über die letzten Sitzungen:

Gegen die zu Beginn und während der Sitzung zur Einsichtnahme aufgelegene Verhandlungsschrift über die letzte Sitzung des Gemeinderates vom 06. Juli 2017 (Nr. 4 / 2017) wurden keine Einwendungen erhoben. Der Vorsitzende erklärt sie daher für genehmigt.

Nachdem die Tagesordnung erschöpft ist und sonstige Anträge und Wortmeldungen nicht mehr vorliegen, schließt der Vorsitzende die Sitzung um

ca. 19.30 Uhr.

Der Schriftführer:



VB I Michaela Mayrhofer, LLB.oec.
18.08.2017

Der Vorsitzende:



Bgm. Friedrich Schwarzenhofer
18.08.2017

Das ordnungsgemäße Zustandekommen der Verhandlungsschrift wird gemäß § 54 Abs. 5 Oö. GemO. 1990 idgF., bestätigt.

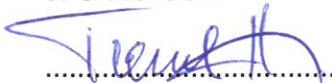
Mattighofen, den 29.09.2017

Der Vorsitzende:



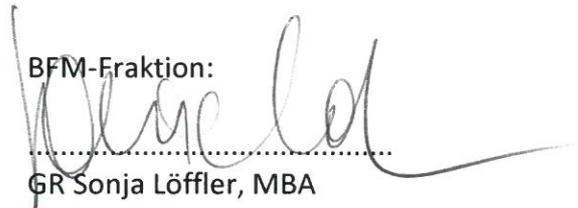
.....
Bgm. Friedrich Schwarzenhofer

SPÖ-Fraktion:



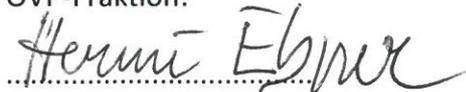
GR Harald Tremel

BFM-Fraktion:



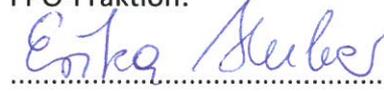
GR Sonja Löffler, MBA

ÖVP-Fraktion:



GR Hermine Ebner

FPÖ-Fraktion:



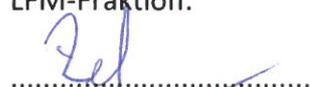
GR Erika Huber

GRÜNE-Fraktion:



GR Eleonora Ries

LFM-Fraktion:



GR Johann Zehner