

**Bericht**  
**des Kontrollausschusses**  
**betreffend die**  
**Berichte des Oö. Landesrechnungshofs über die Initiativ- und Sonderprüfung**  
**Gemeinde Unterach am Attersee mit Schwerpunkt Grundstücksankäufe und Förderung**  
**durch das Land Oberösterreich**

[L-2021-131953/15-XXIX,  
miterledigt [Beilage 5023/2022](#) und [Beilage 5024/2022](#)]

Der Oö. Landesrechnungshof hat in der Zeit vom 18. Oktober 2021 bis 15. Jänner 2022 eine Initiativprüfung im Sinn des § 4 Abs. 1 Z 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Z 8 und eine Sonderprüfung im Sinn des § 4 Abs. 3 Z 5 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Z 1 und 7 des Oö. Landesrechnungshofgesetzes 2013 durchgeführt.

Gegenstand der Initiativprüfung waren:

- Umfassende Klärung der von der Gemeinde Unterach durchgeführten Grundstücks-transaktionen
- Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Sachverhalte aus Sicht der Gemeinde
- Beurteilung der strategischen Zielsetzungen der Gemeinde insbesondere im Tourismus

Gegenstand der Sonderprüfung waren:

- Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der gewährten bzw. zugesagten Bedarfszuweisungsmittel für Grundstücksankäufe
- Bewertung von aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflichten in Bezug auf abgeschlossene Vereinbarungen und Verträge
- Beurteilung, inwieweit Rückforderungsansprüche gegenüber der Gemeinde Unterach für Bedarfszuweisungsmittel bestehen
- Prüfung der Vereinbarkeit der finanziellen Maßnahmen im Hinblick auf die Staatszielbestimmung des Artikel 15 Oö. L-VG betreffend des freien Zugangs der Allgemeinheit zu Seen

Der Oö. Landesrechnungshof hat dem Oö. Landtag seine mit 17. Mai 2022 datierten Berichte über diese Prüfungen übermittelt. Diese Berichte wurden als [Beilage 5023/2022](#) und [Beilage 5024/2022](#) dem Kontrollausschuss zugewiesen.

Der Kontrollausschuss hat die Berichte des Oö. Landesrechnungshofs in seiner Sitzung am 29. Juni 2022 mit Stimmenmehrheit zur Kenntnis genommen. Die Berichte sind daher gemäß § 24 Abs. 6 in

Verbindung mit § 22 Abs. 2 Z 3 der Oö. Landtagsgeschäftsordnung 2009 dem Oö. Landtag mit einem Ausschussantrag vorzulegen.

Der Oö. Landesrechnungshof fasst seine Berichte gemeinsam in der [Beilage 5024/2022](#) wie folgt zusammen:

**„(1) Prüfungsauftrag um Erhebungen in der Gemeinde Unterach erweitert**

Der Klub der Grünen beauftragte den LRH mit der Durchführung einer Sonderprüfung betreffend die Förderungen des Landes OÖ für die Gemeinde Unterach am Attersee für zwei Grundstücksankäufe. Im Zuge der Erhebungen stellte sich heraus, dass eine umfassende Beurteilung der Themenstellungen nur möglich ist, wenn auch die Gemeinde Unterach selbst von den Prüfungshandlungen umfasst ist. Der LRH führte deshalb zusätzlich zur Sonderprüfung eine Initiativprüfung in der Gemeinde Unterach, bezogen auf die betreffenden Grundstückstransaktionen, durch. (Berichtspunkt 1)

Der vorliegende Bericht ist als Gesamtbericht konzipiert und beinhaltet sowohl die Ergebnisse der Sonderprüfung als auch der Initiativprüfung. Für die Fragestellungen des Prüfungsersuchens des Klubs der Grünen erstellte der LRH einen eigenen Sonderprüfungsbericht.

**(2) Hohe Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel für zwei Seegrundstücke in Unterach**

Das Land OÖ sagte für die Finanzierung der beiden Grundstücksankäufe „Naturbadeplatz“ und „Goldener Anker“ insgesamt Bedarfszuweisungsmittel in Höhe von 2,8 Mio. Euro an die Gemeinde Unterach (ca. 1.500 Haupt- und 1.300 Nebenwohnsitze) zu. Davon waren zum Prüfungszeitpunkt 1,6 Mio. Euro ausbezahlt. Die restlichen Bedarfszuweisungsmittel werden - so die Sicht zum Prüfungszeitpunkt des LRH - bis 2029 an die Gemeinde fließen.

Der LRH hält fest, dass die beiden Grundstückstransaktionen zu einem großen Teil in Form von Bedarfszuweisungsmitteln finanziert wurden bzw. werden. Das Land OÖ trat in diesen Fällen nicht als Fördergeber in Form von Landeszuschüssen, sondern in seiner Rolle als gewährende Gebietskörperschaft für die Bedarfszuweisungsmittel der oö. Gemeinden auf. Der LRH bewertet die für diese beiden Projekte zugesagten Bedarfszuweisungsmittel als sehr hoch. Gemessen an der bloßen Einwohnerzahl entspräche dies beispielsweise einer Unterstützung der Stadtgemeinde Gmunden von 24,4 Mio. Euro oder der Marktgemeinde Mondsee von 7,3 Mio. Euro für den Ankauf von Seegrundstücken. In diesem Zusammenhang ist aber festzuhalten, dass es sich um Sonderfinanzierungen handelt, die abhängig von verschiedenen Einflussfaktoren im Einzelfall zu bewerten sind. (Berichtspunkt 2)

**(3) Finanzierung für Naturbadeplatz aus Bedarfszuweisungsmitteln wenig transparent**

Im Frühjahr 2016 trat die Gemeinde Unterach an das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung mit der Bitte um Mitfinanzierung eines Grundstücksankaufs (Naturbadeplatz) über 1,6 Mio. Euro heran. Dieses entschied, Bedarfszuweisungsmittel in Höhe von jeweils 200.000 Euro in den Jahren 2016 bis 2019 zur Verfügung zu stellen und stellte eine entsprechende Darlehensgenehmigung in Aussicht.

Der LRH weist darauf hin, dass die Vorgangsweise bei der Bemessung der Bedarfszuweisungsmittel durch Vorab-Entscheidung des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung in der Vergangenheit kein Einzelfall war. Wiederholt kritisierte der LRH die mangelnde Transparenz bei der Vergabe. Im konkreten Fall könnte die Form der schriftlichen Zusage durch das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung auch dazu beigetragen haben, dass Unterach in der Folge zwar vorab den Kaufvertrag sowie eine Darlehensaufnahme im Gemeinderat beschloss, jedoch nicht den gesamten Finanzierungsplan für den Ankauf. Künftig ist im Falle politischer Zusagen klar auf die Notwendigkeit eines aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahrens hinzuweisen. (Berichtspunkt 4)

**(4) Kompensationsgeschäfte für reduzierten Kaufpreis beim Areal Goldener Anker**

Ein Investor bot der Gemeinde im Jahr 2018 den Ankauf des Areals Goldener Anker im Ortszentrum von Unterach an. Die Gemeinde ließ daraufhin ein Wertermittlungsgutachten für die Liegenschaft erstellen, welches einen Verkehrswert von 4,3 Mio. Euro feststellte. Der Kaufpreis wurde schlussendlich mit 4,6 Mio. Euro fixiert und liegt mit 6,5 Prozent Aufschlag nicht wesentlich über dem Verkehrswert. (Berichtspunkte 21 und 37)

Aus den Akten geht hervor, dass der Investor die Liegenschaft um ursprünglich 6,0 Mio. Euro veräußern wollte. Aufgrund der unterschiedlichen Vorstellungen in Bezug auf den Kaufpreis sollte die Verpachtung eines Teils des Naturbadeplatzes an den Investor sowie die Übertragung der dem Grundstück vorgelagerten Bootshütte an den Investor als teilweises Kompensationsgeschäft dienen. Wie sich nunmehr im Zuge der Prüfung des LRH herausstellte, kann die Gemeinde aber mangels Eigentumsrechte nicht über die Bootshütte verfügen. (Berichtspunkt 38)

Der LRH hält kritisch fest, dass der ursprüngliche Plan der Gemeinde ein Grundstück in kleinerem Ausmaß anzukaufen, mit jeder Vertragsverhandlung erweitert worden war und in dem großflächigen Grundstücksgeschäft endete. (Berichtspunkt 21)

**(5) Gemeinde vereinbart Versetzung einer Bootshütte, die gar nicht in ihrem Eigentum steht**

Dem Naturbadeplatz am Attersee ist eine Bootshütte vorgelagert. Im Rahmen eines Baulandsicherungsvertrages vereinbarte die Gemeinde im Jahr 2019 mit einem Investor die Versetzung der Bootshütte. Das Eigentumsrecht an dieser konnte vom LRH nicht abschließend geklärt werden: als aktuelle Eigentümer der Bootshütte kommen nur die Republik Österreich (Österreichische Bundesforste AG) als Grundeigentümer des Seegrundstücks oder der Verkäufer des Naturbadeplatzes (bei Annahme eines Superädifikats) in Frage, nicht aber die Gemeinde. Nach Ansicht des LRH trifft die Annahme der Gemeinde nicht zu, dass sie durch den Eintritt in den Bestandvertrag über die Benützung des Seegrundstücks Rechte an der Bootshütte erlangt hat. Demnach kann die Gemeinde auch keine Rechte an der Bootshütte an Dritte weitergeben. Der LRH bemängelt, dass nie mit den möglichen Eigentümern der Bootshütte Kontakt aufgenommen wurde. Die Gemeinde sollte daher rasch mit der Österreichischen Bundesforste AG und dem damaligen Grundeigentümer

in Kontakt treten, um die Eigentumsrechte zu klären und darf zudem gegenüber dem Investor keine Zustimmungen im Zusammenhang mit der Abtragung der Bootshütte mehr erteilen. (Berichtspunkte 12 und 13)

**(6) Gemeinde stellt mögliche Klage des Investors gegen das Land OÖ in den Raum - Land OÖ lässt Position offen**

Im November 2018 trat die Gemeinde an das Büro des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung hinsichtlich der Vorgangsweise bei einem möglichen Grundstücksankauf beim Areal Goldener Anker heran. In einem Schreiben hielt der Vizebürgermeister Folgendes fest:

„Im Auftrag des Bürgermeisters möchte ich nochmal auf den Klagsverzicht des Verkäufers im Falle eines Zustandekommens des Verkaufs gegenüber dem Land hinweisen: Durch einen rechtlich nicht korrekten Verordnungstext der Landesverwaltung [...] entstand dem Verkäufer ein Schaden von 400.000 Euro. Laut Auskunft mehrerer Rechtsanwälte wäre die Aussicht auf den Gewinn dieser Klage sehr gut.“

Das Büro des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung leitete diese Information an die Direktion Inneres und Kommunales mit der Bitte um Prüfung weiter. Auch wurde mitgeteilt, dass sich das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung eine Mitfinanzierung vorstellen könne, da dies ein beträchtlicher Mehrwert für die Bevölkerung wäre, wenn die raren Badeplätze um einen erweitert werden könnten.

In der Folge überprüfte die Direktion Inneres und Kommunales die Wert- haltigkeit der Klagsandrohung des Investors gegenüber dem Land OÖ. Sie kam zum Schluss, dass ein behaupteter Schaden von 400.000 Euro nicht nachvollziehbar wäre, die Schadenersatzforderung mangels weiterer Informationen aber inhaltlich nicht überprüft werden könne. Das Büro des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung gab sich mit dieser Auskunft zufrieden.

Der LRH kritisiert, dass das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung bzw. dessen Büro der von der Gemeinde angedeuteten Verknüpfung einer Projektunterstützung mit einem Klagsverzicht gegen das Land OÖ nicht sofort klar widersprochen hat. Eine derartige Vorgangsweise ist für den LRH bedenklich und widerspricht den Grundsätzen transparenter und rechtsstaatlicher Entscheidungsprozesse. Umso verwunderlicher ist es, dass sich das damals für die Gemeindefinanzierung zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung dennoch eine Unterstützung vorstellen konnte. Eine klare Absage an die Gemeinde wäre auch aus präventiven Gründen notwendig gewesen. Auch wären die dem behaupteten Vorwurf zugrunde liegenden Sachverhalte vollständig zu klären gewesen. Eine fachlich weiter reichende Einschätzung durch die zuständigen Stellen des Landes hätte dazu beigetragen, die Position des Landes eindeutig zu klären. (Berichtspunkt 22)

**(7) Side-Letter zu Finanzierung, Klagsverzicht und Umwidmungen angedacht**

Nach weiteren vorbereitenden Maßnahmen erstellte das Büro des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung im Juli 2019 eine

interne Vorinformation für einen Vorsprachetermin der Gemeinde. Diese Information war inhaltlich fragwürdig, unter anderem wegen des Bezugs zu einem angeblichen Side-Letter. Die Formulierung, dass „ein Side-Letter abgeschlossen werden soll“, legt nahe, dass ein Klagsverzicht gegenüber dem Land OÖ in Verbindung mit Widmungszusagen der Gemeinde an den Investor ernsthaft in Erwägung gezogen wurde. Der LRH kritisiert allein das Ansinnen scharf. Die vom LRH im Rahmen der Prüfung befragten Vertreter der Gemeinde Unterach gaben an, dass in weiterer Folge kein Side-Letter vereinbart wurde. Auch die befragten Vertreter des Landes OÖ hatten keine Kenntnis über den Abschluss eines Side-Letters. (Berichtspunkt 23)

**(8) Bedarfszuweisungsmittel für Grundankauf Goldener Anker trotz Gemeindefinanzierung Neu willkürlich bemessen**

Am Tag nach der Vorsprache fasste das Büro des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung in einem E-Mail an den Bürgermeister die getroffenen Vereinbarungen zusammen. Demnach hatte das Regierungsmitglied dem Bürgermeister zugesagt, das Projekt des Ankaufs des Seegrundstückes zu unterstützen, weshalb es 2 Mio. Euro in Aussicht stellte (ab 2020 in zehn Jahresraten). Die Aufbringung des Gemeindeanteils wäre demgemäß unter anderem über ein Darlehen möglich gewesen. Die Darlehensgenehmigung wurde erteilt.

Der LRH sieht diese Vorgangsweise äußerst kritisch. Er bewertet das Zusageschreiben aus fachlicher Hinsicht als unzureichend:

- Die voraussichtlichen Gesamtausgaben waren nicht angeführt und die Finanzierungsmöglichkeiten noch nicht ausreichend analysiert.
- Die Höhe der Bedarfszuweisung wurde nicht - wie üblich - nach eingehender Bedarfsprüfung bestimmt, sondern vom damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglied der Oö. Landesregierung willkürlich festgesetzt.
- Eine Darlehensgenehmigung wurde vorab ohne aufsichtsbehördliche Prüfung erteilt. Auch blieb offen, wie hoch der genehmigte Darlehensbetrag überhaupt sein sollte.

Die getätigten Zusagen hinsichtlich Finanzierung und Darlehensgenehmigung bewirkten nach Ansicht des LRH zwar keinen Rechtsanspruch für die Gemeinde, führten aber dazu, dass der nachfolgende aufsichtsbehördliche Genehmigungsprozess zahnlos war. Die Darlehensfinanzierung, die nur unzureichend finanziell bewertet war, trug auch dazu bei, dass der Haushalt der Gemeinde Unterach noch viele Jahre von den Darlehensrückzahlungen für das Grundstück stark belastet sein wird.

Der LRH verweist weiters auf die im System der Gemeindefinanzierung Neu festgelegten Prozessabläufe. Er geht davon aus, dass bei einer sorgfältigen Bedarfsprüfung kostengünstigere Alternativen aufgezeigt worden wären, die ebenso den strategischen Zielen der Gemeinde entsprochen und in der Folge auch die finanziellen Belastungen deutlich verringert hätten. (Berichtspunkt 24)

**(9) Bereits 800.000 Euro an Bedarfszuweisungsmitteln für Goldenen Anker ausbezahlt - Gemeinde kann Gelder derzeit nicht zweckentsprechend verwenden**

Die im Finanzierungsvorschlag der Direktion Inneres und Kommunales vorgesehenen Bedarfszuweisungsmittel für eine Ankaufssumme von 4,8 Mio. Euro (einschließlich Nebenkosten) entsprachen zwar der Zusage des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung, allerdings nicht dem Antrag auf Gewährung von Bedarfszuweisungsmitteln der Gemeinde. Künftig wäre sicherzustellen, dass Finanzierungsvorschläge des Landes mit den Rückzahlungsmodalitäten der genehmigungspflichtigen Darlehen der Gemeinde übereinstimmen. Dafür wird es erforderlich sein, ausschließlich Anträge auf Gewährung von Bedarfszuweisungsmitteln zu akzeptieren, die einen vollständigen und klaren Überblick über die Gesamtfinanzierung geben. (Berichtspunkt 25)

Das Land OÖ zahlte in der Folge im Jahr 2021 insgesamt 800.000 Euro an Bedarfszuweisungsmitteln an die Gemeinde Unterach für das Projekt Goldener Anker aus. Davon betrafen 400.000 Euro eine landesweite Vorziehungsaktion im September 2021. Der LRH befürwortet die grundsätzliche Überlegung, oö. Gemeinden durch Vorziehungen von Bedarfszuweisungsmitteln zu unterstützen und diesen Finanzierungskosten zu ersparen, aus wirtschaftlicher Sicht. Im konkreten Fall sah das Land OÖ aber von den verpflichtend zu übermittelnden Flüssigmachungsanträgen der Gemeinden ab. Im Falle Unterachs hätte eine genauere Prüfung eines solchen Antrags zu Tage gebracht, dass die Gemeinde sämtliche bis dahin ausbezahlten Bedarfszuweisungsmittel mangels Sondertilgungsmöglichkeiten nicht für die Darlehensrückzahlung verwenden konnte. Problematisch ist, dass diese Mittel bei Erfüllung des Tilgungsplanes erst Ende 2031 zweckentsprechend zugeführt werden können. Der LRH empfiehlt dem Land OÖ deshalb, dafür Sorge zu tragen, dass der Finanzierungsplan an die Darlehensmodalitäten angepasst wird. (Berichtspunkte 30, 31 und 34)

**(10) Rückforderungsansprüche beim Naturbadeplatz und beim Goldenen Anker nicht ausschließbar**

Die im Rahmen der Finanzierung des Naturbadeplatzes gültigen Richtlinien für die Gewährung von Gemeinde-Bedarfszuweisungsmitteln 2007 sahen Rückerstattungen aufgrund unrichtiger Angaben der Gemeinde vor. Die Gemeinde stellte im Rahmen der Flüssigmachungsanträge eine Finanzierung gemäß dem Vorschlag des Landes OÖ inklusive Eigenmittelanteil dar, finanzierte das gesamte Vorhaben aber ausschließlich durch eine Fremdmittelaufnahme. Aufgrund dieser unrichtigen Angaben wäre nach Ansicht des LRH eine Rückforderung der Bedarfszuweisungen möglich. Aus der geplanten Verpachtung einer Teilfläche des Naturbadeplatzes ergibt sich kein Rückforderungsanspruch, weil das Grundstück im Eigentum der Gemeinde verbleibt und keine weiteren Auflagen bzw. Bedingungen vereinbart worden waren. (Berichtspunkt 18)

Gemäß den überarbeiteten Richtlinien zur Gewährung von Bedarfszuweisungsmitteln 2018 können unter anderem wesentlich unrichtige Angaben zu einer Rückforderung der Mittel führen. Die Gemeinde hat in ihrem Antrag auf Gewährung von Bedarfszuweisungsmitteln zum Ankauf des Areals Goldener Anker mitgeteilt, dass eine allfällige Darlehensaufnahme die

Möglichkeit von Sondertilgungen beinhaltet. Sie wies die Direktion Inneres und Kommunales erst nach Darlehensgenehmigung darauf hin, dass erst Ende 2022 die erste Tilgungsrate vorgesehen ist. Die Direktion Inneres und Kommunales erlangte erst im Zuge der Prüfung durch den LRH vollinhaltlich Kenntnis darüber, dass die überwiesenen Bedarfszuweisungsmittel mangels Sondertilgungsmöglichkeit nicht für die vorgesehenen Finanzierungszwecke verwendet werden können und einer Rücklage zugeführt wurden. Inwieweit die Gemeinde wissentlich widersprüchliche Angaben machte, ließ sich im Rahmen der Prüfung durch den LRH nicht abschließend klären. Er hält aber fest, dass dieser Mangel der Direktion Inneres und Kommunales zum Zeitpunkt der Auszahlungen bereits bewusst sein hätte können. Einen Rückforderungsanspruch der bislang ausbezahlten Bedarfszuweisungsmittel schließt der LRH aufgrund der unrichtigen Angaben der Gemeinde daher auch beim Projekt Goldener Anker nicht aus. In jedem Fall wird sicherzustellen sein, dass die Gemeinde die bereits ausbezahlten Bedarfszuweisungsmittel zweckentsprechend verwendet. (Berichtspunkt 39)

**(11) Sonderfinanzierungen derzeit unklar geregelt - Konkretisierung erforderlich**

Sowohl der Ankauf des Naturbadeplatzes als auch des Areals Goldener Anker fallen unter die Kategorie Sonderfinanzierungen. Im Zuge der Einführung der Gemeindefinanzierung Neu wurden die Kriterien für die Bemessung der Bedarfszuweisungen in vielen Bereichen transparenter gestaltet, nicht aber bei den Sonderfinanzierungen. Nach Ansicht des LRH sollten sich aber insbesondere bei Sonderfinanzierungen die Höhe und Laufzeit der Zusagen schlüssig aus den Richtlinien zur Gemeindefinanzierung Neu ergeben. Die Richtlinien wären daher entsprechend zu präzisieren. Bei Grundstücksankäufen sollte künftig klar definiert werden, welche konkreten Zwecke mit den geförderten Grundstücken verfolgt werden. (Berichtspunkt 45)

**(12) Freien Seezugang auch durch Zweckwidmung von Bedarfszuweisungsmitteln stärken**

Bei beiden Grundstücksankäufen war die Sicherstellung eines freien Seezuganges ein wesentliches Kaufmotiv. Die in den Zusageschreiben des damals für die Gemeindefinanzierung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung festgehaltene Verpflichtung nach einem freien Seezugang für die Allgemeinheit hatte für die Gemeinde allerdings nur eine politische, jedoch keine rechtliche Bindungswirkung. (Berichtspunkte 3, 23 und 24)

Der LRH hält kritisch fest, dass das Land OÖ keine Bedingungen in die Finanzierungsvorschläge für die Grundstücksankäufe aufnahm. Generell sollte das Land OÖ zur Konkretisierung eine beispielhafte Auflistung von möglichen Auflagen und Bedingungen in die Richtlinien zur Gewährung von Bedarfszuweisungsmitteln bzw. den Richtlinien zur Gemeindefinanzierung Neu aufnehmen. Auch der Erhalt des freien Seezuganges sollte im Sinne der Staatszielbestimmung als mögliche Bedingung definiert werden. In der Folge wären die Bedarfszuweisungsmittel in den konkreten Finanzierungsvorschlägen mit Auflagen bzw. Bedingungen zu verknüpfen. (Berichtspunkt 49)

**(13) Tourismusgemeinde Unterach - klein, finanzkräftig, aber stark belastet: ein Fehler im System?**

So wie viele andere finanzkräftige öö. Gemeinden wird auch die Gemeinde Unterach von hohen Pflichtausgaben aus Transferzahlungen stark belastet. Dies hat neben den langfristigen Verpflichtungen aus Grundstücksankäufen auch dazu beigetragen, dass die finanziellen Spielräume der Gemeinde in den letzten Jahren enger wurden. Problematisch wirkt sich die Situation insbesondere bei der Realisierung von Projekten aus. Die Gemeinde verfügte im Prüfungszeitraum nicht über ausreichend Eigenmittel, sodass verstärkt Darlehensaufnahmen notwendig waren. Dazu kommen eine geringe Förderquote gemäß den Richtlinien der Gemeindefinanzierung Neu sowie eine vergleichsweise hohe Geringfügigkeitsgrenze. Aus Sicht des LRH sollte das Land OÖ im Rahmen der Evaluierung der Gemeindefinanzierung Neu die finanziellen Rahmenbedingungen von bevölkerungsmäßig eher kleinen, dafür aber finanzkräftigen Gemeinden im Detail analysieren und geeignete Maßnahmen entwickeln. (Berichtspunkt 52)

**(14) Schuldenstand der Gemeinde innerhalb von fünf Jahren verdreifacht - Angedachte Zentrumsentwicklung derzeit nicht möglich**

Zwischen 2015 und 2019 stieg die Verschuldung der Gemeinde Unterach um das Dreifache auf über 8 Mio. Euro. Dies war vorrangig auf die Darlehensaufnahmen für die Ankäufe des Naturbadeplatzes sowie des Areals Goldener Anker zurückzuführen. Insgesamt lag Unterach laut Statistik des Landes OÖ im Jahr 2019 bei der Verschuldungshöhe mit 5.200 Euro je Einwohner auf Rang eins im Bezirk Vöcklabruck und landesweit auf Rang sieben.

Der LRH weist darauf hin, dass die Gemeinde insbesondere mit der Kaufentscheidung für das Areal Goldener Anker den finanziellen Handlungsspielraum stark einschränkte. Dies auch deshalb, weil die Belastung des Gemeindehaushalts aufgrund der Rückzahlungskonditionen erst ab dem Jahr 2031 stark steigen wird. Die Gemeinde wird sich daher um eine nachhaltige Haushaltskonsolidierung bemühen müssen. Dies sollte neben Einsparungen im operativen Geschäft auch Vermögensverkäufe betreffen. Weiters wären mittelfristig Ansparungen als Eigenmittelvorsorge für Investitionen im Rahmen des Härteausgleichs der Gemeindefinanzierung Neu anzustreben. Der LRH gibt zu bedenken, dass bei möglichen Investitionen auch die Folgekosten zu berücksichtigen sind. Erst wenn die Gemeinde wieder ausreichend Eigenmittel angespart hat, sollte sie weitere Projekte am Areal Goldener Anker ins Auge fassen. Jedenfalls zu vermeiden wären Finanzierungslösungen, die mit weiteren Schuldaufnahmen verbunden sind bzw. wirtschaftliche Risiken für die Gemeinde nach sich ziehen. Eine Entwicklung der angekauften Grundflächen mit Investitionen in Immobilien erscheint daher aus Sicht des LRH in absehbarer Zeit für die Gemeinde Unterach nicht realisierbar. (Berichtspunkt 51)

**(15) Die Empfehlungen des LRH an die geprüften Stellen sind unter Berichtspunkt 55 zusammengefasst.“**



Der Oö. Landesrechnungshof fasst in der [Beilage 5023/2022](#) folgende Beanstandungen und Verbesserungsvorschläge für eine einmalige Folgeprüfung zusammen:

- „I. Die Auszahlung von Bedarfszuweisungsmitteln für den Grundstücksankauf „Areal Goldener Anker“ sollte mit den Rückzahlungsmodalitäten des Darlehens übereinstimmen. Das Land OÖ sollte deshalb dafür Sorge tragen, dass der Finanzierungsplan entsprechend angepasst wird. (Berichtspunkt 16, Umsetzung kurzfristig)**
  
- II. Die Höhe und Laufzeit der gewährten Bedarfszuweisungsmittel sollten sich insbesondere bei Sonderfinanzierungen schlüssig aus den Richtlinien zur Gemeindefinanzierung Neu ergeben. Die Richtlinien sollten diesbezüglich generell konkretisiert und bei Grundstücksankäufen künftig klar definiert werden, für welche Verwendungszwecke die Bedarfszuweisungsmittel gewährt werden. (Berichtspunkt 24, Umsetzung kurzfristig)**
  
- III. Zur Konkretisierung der Richtlinien zur Gewährung von Bedarfszuweisungsmitteln bzw. Richtlinien zur Gemeindefinanzierung Neu sollte das Land OÖ beispielhafte mögliche Auflagen und Bedingungen auflisten. Auch der Erhalt des freien Seezuganges sollte im Sinne der Staatszielbestimmung als mögliche Bedingung definiert werden. In der Folge wären die Bedarfszuweisungsmittel in den konkreten Finanzierungsvorschlägen mit Auflagen bzw. Bedingungen zu verknüpfen. (Berichtspunkt 28, Umsetzung kurzfristig)**
  
- IV. Das Land OÖ sollte im Rahmen der Evaluierung der Gemeindefinanzierung Neu die finanziellen Rahmenbedingungen von bevölkerungsmäßig eher kleinen, dafür aber finanzkräftigen Gemeinden im Detail analysieren und geeignete Maßnahmen entwickeln. (Berichtspunkt 29, Umsetzung kurzfristig)“**

Als Beanstandungen und Verbesserungsvorschläge im Sinn des § 9 Abs. 2 des Oö. Landesrechnungshofgesetzes 2013 wurden vom Kontrollausschuss festgelegt:

1. Die Auszahlung von Bedarfszuweisungsmitteln für den Grundstücksankauf „Areal Goldener Anker“ sollte mit den Rückzahlungsmodalitäten des Darlehens übereinstimmen. Das Land OÖ sollte deshalb dafür Sorge tragen, dass der Finanzierungsplan entsprechend angepasst wird. (Berichtspunkt 16, Umsetzung kurzfristig)
  
2. Die Höhe und Laufzeit der gewährten Bedarfszuweisungsmittel sollten sich insbesondere bei Sonderfinanzierungen schlüssig aus den Richtlinien zur Gemeindefinanzierung Neu ergeben. Die Richtlinien sollten diesbezüglich generell konkretisiert und bei Grundstücksankäufen

künftig klar definiert werden, für welche Verwendungszwecke die Bedarfszuweisungsmittel gewährt werden. (Berichtspunkt 24, Umsetzung kurzfristig)

3. Zur Konkretisierung der Richtlinien zur Gewährung von Bedarfszuweisungsmitteln bzw. Richtlinien zur Gemeindefinanzierung Neu sollte das Land OÖ beispielhafte mögliche Auflagen und Bedingungen auflisten. Auch der Erhalt des freien Seezuganges sollte im Sinn der Staatszielbestimmung als mögliche Bedingung definiert werden. In der Folge wären die Bedarfszuweisungsmittel in den konkreten Finanzierungsvorschlägen mit Auflagen bzw. Bedingungen zu verknüpfen. (Berichtspunkt 28, Umsetzung kurzfristig)
4. Das Land OÖ sollte im Rahmen der Evaluierung der Gemeindefinanzierung Neu die finanziellen Rahmenbedingungen von bevölkerungsmäßig eher kleinen, dafür aber finanzkräftigen Gemeinden im Detail analysieren und geeignete Maßnahmen entwickeln. (Berichtspunkt 29, Umsetzung kurzfristig)

**Der Kontrollausschuss beantragt, der Oö. Landtag möge beschließen:**

1. **Der Bericht des Oö. Landesrechnungshofs über die Initiativprüfung „Gemeinde Unterach am Attersee mit Schwerpunkt Grundstücksankäufe“ wird zur Kenntnis genommen.**
2. **Der Bericht des Oö. Landesrechnungshofs über die Sonderprüfung „Förderung von Grundstücksankäufen in der Gemeinde Unterach am Attersee durch das Land OÖ“ sowie die Festlegungen des Kontrollausschusses werden zur Kenntnis genommen.**
3. **Dem Oö. Landesrechnungshof wird für seine Berichte gedankt.**
4. **Die Oö. Landesregierung wird aufgefordert, bis zur Folgeprüfung die Umsetzung der vom Kontrollausschuss festgelegten Empfehlungen zu veranlassen.**

Linz, am 29. Juni 2022

**Mag. Felix Eypeltauer**  
Obmann

**Severin Mayr**  
Berichterstatter