



Gemeinde Geboltskirchen

Pol. Bezirk Grieskirchen
4682 Geboltskirchen 46

E-Mail: office@geboltskirchen.at
Tel.: 07732/3513 Fax: DW 14

Zahl:
004-1-0967/2005

Lfd.Nr.:
04/2005

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am Donnerstag, dem 12. Mai 2005
um 19.30 Uhr im Sitzungssaal der Gemeinde.

Anwesende:

1. Bgm. Alois Kastner, Vorsitzender
2. Friedrich Pramendorfer, Mitglied ÖVP
3. Rudolf Hörmandinger, Mitglied ÖVP
4. Maria Payrhuber, Mitglied ÖVP
5. Ing. Wolfgang Waldenberger, Mitglied ÖVP
6. Siegfried Kirchsteiger, Mitglied ÖVP
7. Rudolf Waldenberger, Mitglied ÖVP
8. DI Günter Humer, Mitglied ÖVP
9. Mag. Wilfried Zweimüller, Mitglied SPÖ
10. Friedrich Kirchsteiger, Mitglied SPÖ
11. Anton Höfer, Mitglied SPÖ
12. Josef Dallinger, Mitglied SPÖ
13. Johann Schoberleitner, Mitglied SPÖ
14. Norbert Thalbauer, Mitglied SPÖ
15. Josef Steiner, Mitglied ULG

Ersatzmitglieder:

16. Rudolf Haginger, Ersatzmitglied ÖVP
17. Walter Rebhan, Ersatzmitglied SPÖ
18. Robert Emmer, Ersatzmitglied FPÖ
19. Beate Rödhammer, Ersatzmitglied ULG

Anwesende Ersatzmitglieder:

Rudolf Haginger
Robert Emmer

Walter Rebhan
Beate Rödhammer

Leiter des Gemeindeamtes:

AL Herbert Bischof

Sonstige Personen (§ 66 Abs.2 O.Ö. GemO.1990):

DI Josef Kobler – Ortsplaner
 Mag. Herbert Reitmann – TMG
 Dr. Wolfgang Schachinger – Betreiber Ayurveda-Projekt

Mitglieder mit beratender Stimme in Ausschüssen (§ 18 Abs.4 O.Ö. GemO.1990):

keine

Es fehlen:

entschuldigt:	unentschuldigt
Franz Zöbl, Mitglied ÖVP Hubert Wiesinger, Ersatzmitglied ÖVP Rupert Pillweiß, Mitglied SPÖ Gerhard Möseneder, Ersatzmitglied SPÖ Rupert Hattinger, Mitglied ULG Wolfgang Spicker, Mitglied FPÖ	---

Der Schriftführer (§ 54 Abs.2 O.Ö.GemO. 1990):

AL Herbert Bischof

Der Vorsitzende eröffnet um 19.30 Uhr die Sitzung und stellt fest, dass

- a) die Sitzung vom – Bürgermeister – einberufen wurde;
- b) die Verständigung hiezu gemäß den vorliegenden Zustellungsnachweisen an alle Mitglieder bzw. Ersatzmitglieder zeitgerecht schriftlich am 03. Mai 2005 unter Bekanntgabe der Tagesordnung erfolgt ist;
- c) die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Tagesordnung:

1. Antrag auf Änderung des
 - Flächenwidmungsplanes Nr. 3 Änderung Nr. 02
 - Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1 Änderung Nr. 01
 - Bebauungsplan Nr. 2

„Ayur-Veda-Zentrum“

Behandlung der Stellungnahmen und Beschlussfassung der zur Auflage vorgelegenen Pläne

2. Allfälliges – Anfragen – Anregungen

TOP 1: Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes/ÖEK/Bebauungsplanes**Amtsvortrag:**

Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme zur Änderung des

- Flächenwidmungsplanes Nr. 3 Änderung Nr. 02
- Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1 Änderung Nr. 01 (ÖEK)
- Bebauungsplan Nr. 2

für das geplante Ayurveda-Zentrum ist mit 24. Jänner 2005 abgelaufen. Der Gemeinderat hat sich nun mit den Stellungnahmen zu befassen und einen Beschluss zu fassen, entweder den Stellungnahmen zu entsprechen oder die aufliegenden Pläne in der Form zu beschließen wie sie im Stellungnahmeverfahren aufgelegt sind.

Folgende Stellungnahmen sind eingelangt:

- Dkfm. Karl Gaubinger, 4910 Ried/I., Postfach 62 – Stellungnahme mit Eingangsvermerk vom 24. Jänner 2005
- Dkfm. Karl Gaubinger, 4910 Ried/I., Postfach 62 – Stellungnahme mit Eingangsvermerk vom 03. Februar 2005
- Waldgut Fritz Hatschek, Betriebs- und Bewirtschaftungs GmbH, 4680 Haag am Hausruck – Stellungnahme mit Eingangsvermerk vom 07. Februar 2005

Auf Ersuchen durch die Obengenannten hat Bgm. Alois Kastner die Möglichkeit eingeräumt, über die gesetzliche Frist hinaus eine Stellungnahme einzureichen.

Chronologischer Ablauf:**➤ 08. Juli 2004:**

Gemeinderatsbeschluss, indem das Stellungnahmeverfahren über die Änderung Nr. 01/Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1 und die Änderung Nr. 02/Flächenwidmungsplan Nr. 3 gemäß § 33 OÖ. ROG 1994 eingeleitet wurde und die Stellungnahme vom Ortsplaner DI Kobler als Grundlage für die Beschlussfassung gedient hat. In diesem Beschluss wurden nachstehend angeführte Bereiche aufgezeigt, bei denen von den Projektbetreibern noch Unterlagen vorzulegen sind, um einen allfälligen Umwidmungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Geboltskirchen herbeiführen zu können:

- Bonitätsprüfung des Antragstellers
- Prüfung Sicherstellungsvereinbarung zur Vermeidung von Bauruinen im Falle einer nicht zustande kommenden Fertigstellung oder Betriebsaufnahme
- Folgenutzungen
- Themenbereich Therapie und Klinik
- Themenbereich Baubiologie
- Finanzierbarkeit der öffentlichen Aufwendungen für Sanierung oder Ausbau des öffentlichen Straßennetzes im betroffenen Bereich sowie Erweiterung der technischen Infrastruktur

➤ **04. August 2004:**

Kundmachung/Auflagehinweis zur öffentlichen Einsichtnahme über die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes und des ÖEK und die Möglichkeit seine Planungsinteressen bis zum 30. September 2004 am Gemeindeamt Geboltskirchen schriftlich bekannt geben zu können und Einholung der Stellungnahmen

➤ **24. August 2004:**

Gemeinderatsbeschluss über die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Ayurveda-Zentrum

➤ **22. Oktober 2004:**

Kundmachung/Auflagehinweis zur öffentlichen Einsichtnahme über die Erstellung des Bebauungsplanes und die Möglichkeit seine Planungsinteressen bis zum 23. Dezember 2004 am Gemeindeamt Geboltskirchen schriftlich bekannt geben zu können und Einholung der Stellungnahmen

➤ **24. November 2004:**

Stellungnahme gemäß § 33 (1) bzw. § 36 (4) OÖ. ROG 1994 vom Amt der OÖ. Landesregierung/Abt. Raumordnung/Örtliche Raumordnung unter dem Aktenzeichen BauRO-Ö-308973/7-2004/Scho/Ki in der mitgeteilt wird, dass eine Umwidmung aus Sicht der Raumordnung unter Berücksichtigung des ebenfalls vorliegenden Bebauungsplanes – trotz agrarischer Bedenken – positiv beurteilt wird.

➤ **27. Dezember 2004:**

Kundmachung/Auflagehinweis zur öffentlichen Einsichtnahme über die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3 – Änderung 2/ÖEK 1 – Änderung 2/Bebauungsplan Nr. 2 und Ersichtlichmachung im amtlichen Mitteilungsblatt und Verständigung der Grundstückseigentümer. Möglichkeit zur öffentlichen Einsichtnahme bis 25. Jänner 2005 am Gemeindeamt Geboltskirchen und Einreichung von Planungsinteressen bis zum 24. Jänner 2005 am Gemeindeamt Geboltskirchen.

In der Folge wurden durch den Bauausschuss der Gemeinde Geboltskirchen drei Sitzungen abgehalten um die Stellungnahmen und die eingeforderten Unterlagen, die beim Grundsatzbeschluss durch den Gemeinderat definiert wurden, vom Projektbetreiber zu behandeln. (Sitzungstermine: 11. April 2005, 21. April 2005, 04. Mai 2005)

Zu den jeweiligen Beratungsthemen kann zusammenfassend folgendes festgehalten werden:

• **Bonitätsprüfung des Antragstellers/Prüfung Sicherstellungsvereinbarung**

Von Dr. Schachinger wurde in diesem Zusammenhang erörtert, dass eine Bankgarantie von Seiten der Betreiber nicht vorgelegt wird. Er habe durch das Aufzeigen der bereits realisierten Projekte durch die Maharishi Vedic Organic Agriculture Un Limitet (MVOAUL) zu verdeutlichen versucht, dass der Betreiber auch über die wirtschaftliche Basis zur Umsetzung verfügt. Die Finanzierbarkeit und Kontinuität des Projektes ergibt sich aus dem bisherigen wirtschaftlichen Erfolg des Firmenkomplexes um die Investorfirma und aus dem übergeordneten immateriellen Zweck.

Aufgrund dieser Aussage wurde von der TMG/Mag. Reitmann die Aussage getätigt, dass die von der Gemeinde Geboltskirchen verlangten Beschlussvoraussetzungen üblich und gerechtfertigt sind, insbesondere der Nachweis der Gesamtfinanzierung. Deshalb wurde von Seiten der TMG aus Herrn Dr. Schachinger vorgeschlagen, eine Machbarkeitsstudie in Kombination mit einem nachprüfaren Letter of Intent eines Investors oder einer Gesamtfinanzierungszusage einer Bank in Auftrag zu geben. Diese Vorgehensweise wird auch bei anderen touristischen Leitprojekten in OÖ angewandt und von den Investoren auch als üblicher und bekannter Weg mitgetragen.

In der Folge wurde vom Projektbetreiber eine Absichtserklärung(Letter of Intent) vorgelegt. Die TMG hat die darin getätigten Aussagen nachgeprüft und diese Absichtserklärung wie folgt bewertet:

1. Vorbemerkung

Die TMG ist vom Bauausschuss der Gemeinde Geboltskirchen ersucht worden, wirtschaftliche Auskünfte über einige der von der Firma Maharishi Vedic Organic Agriculture Ltd (MVOAL) genannten Netzwerkpartner einzuholen. Diese Auskünfte sollen eine von mehreren Entscheidungsgrundlagen des Bauausschusses der Gemeinde Geboltskirchen im Hinblick auf eine Empfehlung für eine Widmungsentscheidung an den Gemeinderat bilden. Aufgabe der TMG ist die Recherche dieser wirtschaftlichen Fakten. Die Beurteilung anderer Fragestellungen (z.B. baulicher, ästhetischer, ideologischer, religiöser, gesellschaftlicher Natur) fällt nicht in das Aufgabenspektrum der TMG.

2. Resumee

Mögliche Unsicherheiten im Hinblick auf die gewählte Betriebsführung (Hotel, Forschung, Ausbildung), die eventuell touristische Effekte vermindert, können nicht abgesichert werden. Im LOI/Konzept sind zu den Geschäftsbereichen aber klare Aussagen getroffen.

Auch das Risiko einer möglichen mangelnden Ausfinanzierung ist mit Wirtschaftsauskünften nicht beherrschbar, selbst bei transparentester Darstellung ist nicht gesagt, dass die Investoren letzten Endes dieses Projekt auch finanzieren. Eine Darstellung der Renditen und eine Sicherstellung der Finanzierung, die meist als Basis für Investitionsentscheidungen herangezogen werden, ist aber erst am Schluss einer Detailplanung möglich.

Das Maharishy-Ayurveda Netzwerk ist kein klassischer ausschließlicher Hotelleriebetreiber, "Beherbergung" wird meist in Verbindung mit "Bildung", "Forschung", "Gesundheit" angeboten.

Der LOI - in Verbindung mit dem vorgelegten Konzept - bestätigt, dass ein breites, operativ tätiges Netzwerk aus Maharishi-Ayurveda Organisationen weltweit besteht und die wirtschaftliche und medizinisch-touristische Kompetenz zur Errichtung und zum Betrieb des geplanten Projektes im Netzwerk verfügbar ist. Eine Errichtungs- und Betriebsgarantie im touristischen Sinne kann daraus nicht abgeleitet werden. Für eine widmungsgemäße Projektrealisierung am Standort ist die "greifbare" Person Dr. Wolfgang Schachinger Dreh- und Angelpunkt. Den Beweis für engagierte Projektentwicklung, eigene Vorleistungen, Bekenntnis zum Standort Oberösterreich hat Dr. Schachinger seit vielen Jahren erbracht. Auch seine Schlüsselstellung in der europäischen Maharishi-Ayurveda Organisation ist bekannt. Die Einschätzung der Tragfähigkeit seiner Netzwerkkontakte im internationalen Maharishi-Ayurveda-Netzwerk und seine endgültige Rolle in der weiteren Projektentwicklung und im geplanten Betrieb sollten die Entscheidung der Gemeinde Geboltskirchen wesentlich begründen.

• **Folgenutzungen**

Hinsichtlich der Erstellung einer Machbarkeitsstudie erklärte Herr Dr. Schachinger, dass von der Erstellung abgesehen wird, da entsprechende Erfahrungswerte über die Wirtschaftlichkeit innerhalb des Konzerns bestehen und daher auch vom Betreiber keine Notwendigkeit besteht.

In einer Machbarkeitsstudie könnte die Nachhaltigkeit der Realisierung zum Ausdruck gebracht werden und gewisse Grundaussagen über die regionale Wertschöpfung, den kalkulierten Dienstposten bei Betrieb der Anlage, Nächtigungszahlen(Tourismusentwicklung) usw. abgeleitet werden.

• **Themenbereich Therapie, Klinik und Baubiologie**

Diese Themenbereiche sind bei der Erstellung des Bebauungsplanes, unter maßgeblicher Mitwirkung von Ortsplaner DI Kobler, abgeklärt worden. Grundlegende Strukturen der Gebäudeanordnung und Ausführung sind im Bebauungsplan definiert worden.

Vom Bauausschuss wurde zusätzlich ein Bodengutachten, konkret eine geotechnische Voruntersuchung gefordert. Von der OÖ. Boden- und Baustoffprüfstelle GmbH wurde dieses Gutachten erstellt und es kann zusammenfassend festgehalten werden, dass sich die Bodenbeschaffenheit grundsätzlich zum Abtragen von Lasten eignet. Vor der endgültigen Festlegung der Gründung ist jedenfalls für jedes Gebäude eine geotechnische Hauptuntersuchung durchzuführen und mit einem geotechnischen Gutachten nach ÖNORM B 4402 abzuschließen.

Der Ortsplaner DI Kobler merkt an, dass als beratendes Organ noch ein Ortsbildbeirat vom Land OÖ einberufen werden könnte, um bei der Umsetzung der Gestaltung noch eine zusätzliche Begleitung zu haben.

- **Finanzierbarkeit der öffentlichen Aufwendungen**

Zum Bereich der Infrastruktur „Abwasserbeseitigung“ ist im Abwasserentsorgungskonzept vorgesehen, dass im Bereich des Ayurveda-Zentrums der Kanalstrang sowieso für die Erschließung der Ortschaften Odelboding und Zeißerding vorbeigeführt wird und daher keine gesonderten Planungen anzustellen sind und hier zusätzlich eine höhere Anschlussdichte erreicht wird.

Betreffend der verkehrstechnischen Erschließung kann nach Rücksprache mit Straßenmeister Englader und der Abteilung Güterwege/Amt der OÖ. Landesregierung folgendes berichtet werden: Die Zufahrt soll über die Geboltskirchner Landesstraße L 1074 – die Höchststraße und das letzte Teilstück über die Pilgershammer Gemeindestraße erfolgen. Dies ist die verkehrstechnisch- und kostengünstigste Variante. Im Teilbereich zwischen der Langauer Kapelle bis zur Einmündung in die Geboltskirchen Landesstraße in Piesing sollen zwei bis drei Ausweichen errichtet werden.

Aufgrund des Beratungsergebnisses der drei angeführten Sitzungen wird vom Bauausschuss die Empfehlung zur Umwidmung von Grünland in Bauland für das geplante Ayurveda-Zentrum, gemäß den aufgelegten Plänen, an den Gemeinderat ausgesprochen.

Sämtliche Stellungnahmen, Verhandlungsschriften und Unterlagen die zur Beurteilung herangezogen wurden liegen am Gemeindeamt Geboltskirchen zur Einsichtnahme auf.

Bei Beschlussfassung der zur Auflage vorgelegenen Pläne durch den Gemeinderat gemäß § 34 Abs. 1 leg. cit. OÖ ROG 1994 ist um aufsichtsbehördliche Genehmigung beim Land anzusuchen. Im Falle der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde ist die Durchführung der Kundmachung gemäß § 34 Abs. 5 leg. cit. und die Vorlage zur Verordnungsprüfung zu veranlassen und erst ab diesem Zeitpunkt liegen die rechtskräftigen Pläne auf.

Beratungsverlauf:

Bgm. Alois Kastner führt aus, dass in Geboltskirchen seit 40 Jahren Bemühungen unternommen werden um Betriebsansiedelungen zu erreichen. Mit dem vorliegenden Projekt könnte dies nun erreicht werden. All diese Initiativen wären unmöglich, wenn nicht Landwirte den notwendigen Grund zur Verfügung stellen würden. An dieser Stelle einen recht herzlichen Dank für diese Bereitschaft. Von den ursprünglich geforderten Unterlagen wurden von Seiten des Betreibers nicht sämtliche Wünsche erfüllt. Zu dem heute an die Gemeinderäte in Umlauf gebrachten Schreiben erklärt der Vorsitzende, dass er die Vorgehensweise nicht in Ordnung findet und er dies zu einem früheren Zeitpunkt für angemessen gehalten hätte.

Die bis jetzt geleisteten Vorarbeiten haben sehr viel persönlichen Einsatz gefordert und die Gespräche mit den eingebundenen Sachverständigen vom Amt der OÖ. Landesregierung waren sehr konstruktiv. Die heutige Beschlussfassung über die Umwidmung soll als geheime Abstimmung durchgeführt werden, um nicht Gemeinderäte einen etwaigen Gewissenskonflikt auszusetzen und somit eine unbeeinflusste Entscheidung herbeiführen zu können.

Bgm. Alois Kastner bringt dem Gemeinderat noch die Stellungnahme vom Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinerverbauung in Seewalchen zur Kenntnis, die in der letzten Bauausschuss-Sitzung noch eingefordert wurde. Zusammenfassend wird von dieser Stelle festgehalten, dass hinsichtlich der generellen Baugrundeignung auf die Ergebnisse und Empfehlungen (geotechnisches Hauptgutachten für jedes Gebäude) der Voruntersuchung der Bodenprüfstelle verwiesen wird und der Gemeinde empfohlen wird im Rahmen des Bauverfahrens die Vorschreibung einer geologischen/bodenmechanischen Bauaufsicht geraten wird.

AL Herbert Bischof gibt eine Kurzzusammenfassung vom bisher durchgeführten Verfahren:

In der Funktion als AL stehe ich dem Gemeinderat in beratender Funktion zur Verfügung und habe mich dort einzubringen und die Anliegen und Interessen für die Gemeinde wahrzunehmen. Die vorliegende Änderung des Flächenwidmungsplanes ist vom Umfang her nicht mit einer Widmung wie zB für ein Einfamilienhaus vergleichbar und daher auch mit keiner anderen bisher durchgeführten Änderung gleichzusetzen. Ich möchte noch einmal auf den Grundsatzbeschluss vom Juli 2004 zurückkommen, indem festgelegt worden ist, welche Unterlagen vom Projektbetreiber noch vorzulegen sind, um einen Umwidmungsbeschluss herbeiführen zu können. Wenn ich jetzt eine Gegenüberstellung von den ursprünglich geforderten Unterlagen und den jetzt vorliegenden mache, muss ich feststellen, dass wir uns vom damaligen Beschluss weit entfernt haben. In Beratungen sind selbstverständlich oftmals auch Kompromisse einzugehen und in Ordnung, aber im Hinblick auf die nicht vorliegende Machbarkeitsstudie fehlt ein wesentliches Beurteilungsinstrument, das bei anderen touristischen Leitprojekten in OÖ angewandt und von den Investoren auch als übliche Unterlage vorgelegt wird, wie dies auch die TMG anführt. Aus einer solchen Studie können dann gewisse Grundaussagen über die Nachhaltigkeit abgeleitet werden, aus denen wirtschaftliche Faktoren wie Nächtigungszahlen, Kommunalsteueraufkommen, Arbeitsplätze und die regionale Wertschöpfung annähernd in Zahlen darstellt. Anhand dieser Unterlage könnte dann eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt werden. Dies würde uns zwar keine 100 %-ige Sicherheit bieten, aber wie in den Ausschuss-Sitzungen mehrmals angeführt wurde, eine vertrauensbildende Geste des Projektbetreibers gegenüber der Gemeinde darstellen, das wiederum eine gute gemeinsame Ausgangsbasis für die künftige Zusammenarbeit wäre. Unser aller gemeinsames Bestreben ist, für die Gemeinde eine positive Weiterentwicklung zu erreichen, aber mit den derzeitigen vorliegenden Unterlagen kann ich aus meiner Position als AL heraus keine Empfehlung für eine Flächenwidmung abgeben, da die bereits angeführte Machbarkeitsstudie für mich eine grundlegende Entscheidungshilfe darstellt. Obwohl die Entscheidung bei den Gemeinderäten liegt sehe ich es als meine Verpflichtung an, auf mir wesentlich Erscheinendes hinzuweisen.

GR Friedrich Pramendorfer berichtet als Obmann des Bauausschusses über die durchgeführten Sitzungen: Bei den Sitzungen sind unter anderem Fachkräfte wie Ortsplaner DI Kobler, Mag. Reitmann von der TMG, DI Hühmair vom BBA Wels beratend zur Seite gestanden. Es waren dies sehr arbeitsintensive Besprechungen in denen Schritte aufeinander zugemacht wurden. Schwerpunkt der Beratungen war die Behandlung der eingeforderten Unterlagen. Dabei wurden Modelle eingefordert, die die Gebäude im Gelände bzw. das Hauptgebäude darstellen. Weiters wurden Pläne über Grundrisse und Ansichten eingeholt. Von der OÖ Bodenprüfstelle GmbH wurde eine geotechnische Voruntersuchung hinsichtlich der Tragfähigkeit und zusätzlich noch ein Gutachten vom Forsttechnischen Dienst erstellt. Hinsichtlich der Finanzierungsdarstellung wurde von Seiten des Betreibers ein „Letter of Intent“ vorgelegt, der von der TMG nachrecherchiert wurde. Die Abstimmung über die Empfehlung an den Gemeinderat wurde in nicht öffentlicher Sitzung durchgeführt, d.h. nur im Beisein der Ausschussmitglieder. Im Ausschuss sind 3 Mitglieder der ÖVP und 2 Mitglieder der SPÖ stimmberechtigt. Der Bauausschuss hat einstimmig die Empfehlung zur Umwidmung von Grünland in Bauland für das geplante Ayurveda-Zentrum, gemäß den aufgelegten Plänen, an den Gemeinderat beschlossen.

Ortsplaner DI Josef Kobler erklärt, dass er seine Beurteilung in der Stellungnahme vom Juli 2004 zum Projekt abgegeben hat und ergänzt zum Bebauungsplan folgendes:

In diesem Plan ist der Grobrahmen für die Bebauung festgelegt, sozusagen ein Grundgerüst für die Positionierung der Gebäude, die Geschosshöhen und die Grundflächen. Die Detailausführung ist im Bauverfahren, d.h. in den Einreichplänen genau festzulegen und zu regeln. Eine Möglichkeit wäre einen Ortsbildbeirat bei zu ziehen, um sich noch einer zusätzliche Meinung von Fachkräften zu bedienen. Weiters weist der Ortsplaner darauf hin, dass bei den anfallenden Dachwässern entsprechende Retentionsbecken einzuplanen sind.

Herr Mag. Reitmann von der OÖ. Technologie- und Marketinggesellschaft gibt einen kurzen Einblick über sein Aufgabenfeld, das den Schwerpunkt in der Begleitung bei der Ansiedelung von Tourismusprojekten hat. Unter anderem betreut er das Projekt von Dr. Beck in Aspach und das Projekt Zeileis in Gallspach. Der Wellness-tourismus im medizinischen Bereich erfreut sich an

steigender Beliebtheit und hat somit Marktwachstum zu erwarten. Seine Aufgabe konkret ist, für die Gemeinde Geboltskirchen den wirtschaftlichen Hintergrund des geplanten Ayurveda-Projektes zu hinterfragen.

Herr Dr. Wolfgang Schachinger, als Betreiber des Ayurveda-Projektes, gibt einen kurzen chronologischen Ablauf über die Entwicklung des Standortes Geboltskirchen. Der erste Kontakt wurde bereits vor 4 Jahren geknüpft und über viel persönliche Ambition wurde in vielen Beratungen das vorliegende Projekt erarbeitet. Die Realisierung wäre ein Lebenstraum. Betreffend der Finanzierung merkt er an, dass der Bau erst nach finanzieller Absicherung begonnen wird. Details dazu werden derzeit noch nicht veröffentlicht, da Erfahrungswerte aus der Vergangenheit gezeigt haben, dass sich dies negativ auf die Entwicklung eines Projektes auswirkt.

GR Beate Rödhammer erklärt, dass sich der Bauausschuss außer den Mitgliedern von ÖVP und SPÖ noch mit je 1 Mandatar der FPÖ und der ULG mit beratender Stimme zusammensetzt, die sich jedoch von der Empfehlung des Bauausschusses distanzieren. Zur Firmen hintergrund des Betreibers kann nur auf eine Briefkastenfirma mit Sitz auf den Jersey-Inseln verwiesen werden. Laut dem Handelsregistrauszug, der von der Wirtschaftskammer Österreich/Außenwirtschaft zur Verfügung gestellt wurde, ist die Firma Maharishi Vedic Organic Agriculture Un Limited (MVOAL) mit einem Nominalkapital von lediglich USD 15.000,-- eingetragen. Weiters wird darauf hingewiesen, dass laut dem Gesetz „The Companies (Jersey) Law 1991“ bei diesem Offshore-Unternehmen Direktoren und Company Secretary nicht eingetragen werden müssen. Weiters führt Frau Rödhammer aus, dass die Betreiberfirma bis dato nicht genannt wurde und lediglich darüber eine Aussage getroffen wurde, dass die MVOAL den Grundankauf abwickeln wird. Betreffend der finanziellen Absicherung des Projektes wurde bloß ein „Letter of Intent“ vorgelegt, der eine unverbindliche Absichtserklärung darstellt.

Herr Dr. Schachinger erklärt dazu, dass seine konstante Anwesenheit für die Kontinuität des Projektes steht und nur dann gebaut wird, wenn auch das notwendige Geld gesichert ist und somit dieses Gespenst der „schwarzen Ruine“ nicht zur Realität werden wird.

GR Friedrich Kirchsteiger stellt die Anfrage in welchem Verhältnis die Bereiche Hotel, Forschung und Ausbildung zueinander stehen.

Dr. Schachinger erklärt dazu, dass drei Hauptgebäude errichtet werden, die als Seminarhotel genutzt werden in denen sich unter anderem auch die Hotelzimmer, Bäder und Behandlungsräume befinden. Weiters wird je ein Forschungszentrum und ein Ayurveda-Restaurant gebaut. Zwei Gebäude werden als Thermenhotels genutzt. Für die Mitarbeiter werden insgesamt drei Wohngebäude geschaffen.

Weiters stellt GR Kirchsteiger an Herrn Mag. Reitmann die Anfrage, inwieweit Machbarkeitsstudien üblich sind.

Mag. Reitmann erklärt, dass normalerweise eine Machbarkeitsstudie entwickelt wird, dies aber nicht ausschließlich so gehandhabt wird. Es richtet sich dies immer nach der Ausgangslage, ob das Grundstück schon gewidmet ist oder ein positiver Grundsatzbeschluss durch die Gemeinde schon gefasst wurde. Bei manchen Projekten ist aber bereits schon vor der Widmung eine Detailplanung vorgelegt worden.

GR Josef Steiner weist auf die örtlich-regionale geologische Bodenbeschaffenheit hin, bei der es in der Vergangenheit bzw. in der jüngsten Vergangenheit immer wieder zu Setzungen und Hangrutschungen gekommen ist. Wie zB in Holzhäuseln oder auf der Pilgershammer Gemeinestraße in Bereich Thalham – Bergham sowie in der Gemeinde Wolfsegg. Weiters führt er aus, dass er bei der Einleitung des Verfahrens die Zustimmung erteilt hat, aber bereits damals schon angeführt hat, dass bei der Umsetzung auf das Landschaftsbild zu achten ist. Das nun vorliegende Projekt stellt jedoch eine massive Veränderung dar. Einen weiteren Aspekt den es zu bedenken gibt, stellt das fremde Kulturgut dar, das automatisch von dieser weltweit agierenden Gruppe mit hereingebracht wird. Bis jetzt ist es unseren Tourismusbetrieben sehr gut gelungen den sanften Tourismus in unseren Lebensraum zu integrieren. Das geplante Projekt würde einen schweren Eingriff in die Landschaft bedeuten und deshalb gehört vor dem Gemeinderatsbeschluss die Bevölkerung miteingebunden und informiert. GR Josef Steiner stellt den Antrag auf Vertagung des Tagesordnungspunktes. In zwei Wochen sollte dann die Abstimmung darüber stattfinden. Bis

dahin kann dann noch eine Informationsveranstaltung für die Gemeindebevölkerung abgehalten werden.

GR DI Günter Humer erklärt bezüglich der Geologie, dass die Gemeinde der Nachweispflicht nachgekommen ist und durch die geotechnische Voruntersuchung von der OÖ. Boden- und Baustoffprüfstelle GmbH und der Stellungnahme vom Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinerverbauung dies auch entsprechend dokumentiert wurde. Die Errichtung dieser Anlage ist mit Sicherheit ein Eingriff in die Natur, doch viele Gebäude die in der Vergangenheit errichtet wurden und sich vom üblichen Baustil der Umgebung abgesetzt haben, werden heute oftmals als Tourismusziel besucht. Zu den angebotenen Leistungen im Ayurveda-Zentrum merkt der Gemeinderat an, dass er den Bereich Tourismus und Medizin positiv beurteilt, jedoch zu den Inhalten der angebotenen Schulungen, der Transzendentalen Meditation (TZM) und etwaige Propaganda wäre mehr Information noch wünschenswert.

Dr. Schachinger erläutert, dass durch den Flächenwidmungsplan die Nutzungsmöglichkeiten geregelt sind. (Tourismus-Seminar-Medizin). Es werden leider immer wieder Ängste geschürt, doch auf die Gemeinde werden keine negativen Einflüsse zukommen. Es handelt sich hier um kein Sektenzentrum sondern um Ayurveda in höchster Qualität. Im Bereich der Forschung wird Herr Dr. Picha tätig sein, der seit Jahren die Klangstruktur des menschlichen Körpers forscht. Bezüglich der Bodenbeschaffenheit werden die endgültigen Gutachten im Zuge des Bauverfahrens erstellt. Die TZM kann als einfachste Form von Yoga dargestellt werden und bei regelmäßiger Ausübung wirkt sich diese Meditation verbessernd auf das Herz-Kreislauf-System aus.

GR Rudolf Waldenberger führt aus, dass die Umsetzung dieses Projektes eine positive Veränderung in der Region bewirken würde. Veränderungen bringen sicherlich auch immer Ängste mit sich, aber dass hier ein halbfertiges Objekt stehen wird ist auszuschließen, da ein großer Firmenhintergrund bzw. Firmenverbund aus dem Letter of Intent zu entnehmen ist. Dass während der Bauphase auch einige Unannehmlichkeiten, wie das erhöhte Verkehrsaufkommen, auf uns zukommen wird ist klar, jedoch ist dieser Zeitrahmen begrenzt. In Bad Ems, ein Ort in Deutschland mit 7.000 Einwohnern, in dem sich ein Ayurveda Gesundheits- und Seminarhotel befindet, erhält man ein positives Feed-back über das Unternehmen.

GR Robert Emmer verweist darauf, dass das Zentrum in einem landwirtschaftlich genutzten Gebiet entstehen soll und hier für die Landwirte eine entsprechende Absicherung zu verankern ist, um mögliche Interessenskonflikte, die durch die Bewirtschaftung wie zB bei Gülleausbringung entstehen können, auszuschließen. Gerade deshalb, weil die agrarfachliche Stellungnahme eine Negative ist. Das Bauwerk wird laut den vorliegenden Plänen im buddhistischen Stil ausgeführt. Durch die exponierte Lage daher auch weit einsichtig. Eine Machbarkeitsstudie wurde verlangt und nicht vorgelegt. Der Ansprechpartner ist eine Briefkastenfirma. All diese Fakten sind zu bedenken, denn nach einem Umwidmungsbeschluss ist kein Eingreifen mehr möglich.

Bgm. Alois Kastner erklärt dazu, dass die gesetzliche Interessensvertretung der Landwirtschaft zur Stellungnahme eingeladen wurde, jedoch von dieser keine abgegeben wurde. Herr DI Feitzlmair von der Bezirksbauernkammer Grieskirchen hat in einem Gespräch ausgeführt, dass Landwirte ihre Tätigkeiten schon jetzt innerhalb von vorgegebenen Rahmenbedingungen ausführen müssen. GR Friedrich Pramendorfer erläutert, dass die Landwirtschaft den so genannten „Cross-Compliance-Bestimmungen“ unterliegt. In diesen ist unter anderem geregelt wann Gülle ausgebracht werden darf. In diesem Rahmen können auch künftig die landwirtschaftlichen Flächen bewirtschaftet werden.

GR Maria Payrhuber stellt die Anfrage, ob die Absichtserklärung dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht werden kann.

Nach Zustimmung von Herrn Dr. Schachinger wird diese vertrauliche Unterlage zur Verlesung gebracht.

GR Beate Rödhammer erörtert, dass die Architektur bzw. die Außengestaltung noch nicht besprochen und festgelegt wurde. Von Herrn Dr. Schachinger hat zwar immer von möglichen Zugeständnissen gesprochen, jedoch ist dem Unternehmen ein CI zu Grunde gelegt und deshalb darf auch kaum eine Anpassung an die Architektur unserer Region erwartet werden.

Dr. Schachinger fügt an, dass er nicht der Architekt ist und daher darauf auch kaum Einfluss hat. Es soll daher im Vorfeld mit den Sachverständigen eine Abklärung passieren, um so eine Einigung zu erzielen.

Architekt DI Kobler sieht im Bebauungsplan nur einen groben Rahmen, daher sind unbedingt im frühen Planungsstadium Besprechungen notwendig.

GR Mag. Wilfried Zweimüller erklärt, dass er sich nun seit einem Jahr mit diesem Projekt auseinandersetzt. Es gab zwei persönliche Treffen mit Herrn Dr. Schachinger und er hat sich auch mit den ablehnenden Argumenten auseinandergesetzt. Folgende positive und negative Punkte sind anzuführen:

Positiv: Bauprojekt mit einem Investitionsvolumen von € 20 Mio., das entspricht etwa 80 Einfamilienhäusern; Arbeitsplätze für 50 bis 100 Personen werden geschaffen; Tourismusankurbelung; Tourismusbetrieb mit wenig Emissionen; Steigerung des Kommunalsteueraufkommens für unsere Gemeinde

Negativ: Sicherstellungsvereinbarung wurde nicht vorgelegt; Bonitätsprüfung ergab keine aussagekräftigen Argumente; Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt nicht vor, aus der Zahlen wie Kosten, Erträge usw. abgeleitet werden können. Weiters führt er aus, dass er auch die Gemeindebevölkerung noch vor der Abstimmung im Gemeinderat informieren möchte und schließt sich daher dem Antrag von GR Josef Steiner an.

GR Anton Höfer erläutert, dass nun seit 40 Jahren versucht wird Betriebe in Geboltskirchen anzusiedeln. Die Realisierung des Ayurveda-Hotels wäre sicherlich zukunftsweisend und würde unserer Region einen wirtschaftlichen Impuls verleihen. Andere Wirtschaftszweige im Hausruck lauern in den Bereichen Wasser, Windkraft und Schotter auf Umsetzung. Daher sollte das vorliegende Projekt nicht verhindert werden, denn mit dem Hotelbetreiber gemeinsam können Windkraft und der voranschreitende Schotterabbau am Hausruckkamm leichter im Zaum gehalten werden.

GR Beate Rödhammer entgegnet, dass Schotter und Windräder kein Argument für das vorliegende Projekt sind und ein kritisches Hinterfragen der Thematik nicht als Verhinderung abzustempeln ist. Es gilt alleinig abzuwägen ob dieses Konzept in unsere Gemeinde passt. Ein Bereich sollte auf keinen Fall unberücksichtigt bleiben, nämlich die Sektenproblematik. „Ayurveda“ und das bei uns angebotene „Maharishi-Ayurveda“ sind zwei völlig unterschiedliche Dinge. Bei eine Anfrage eines Ayurveda-Reiseanbieters scheint kein einziges Haus mit „Maharishi-Ayurveda“ auf. Nach Rückfrage weshalb das so sei wurde die Auskunft erteilt, dass ausschließlich Häuser angeboten werden von dem der Reiseanbieter überzeugt ist.

Bgm. Alois Kastner erklärt, dass die Entscheidung allein beim Gemeinderat liegt und diese kann uns auch niemand abnehmen. Der Geschäftsführer der Vitalwelt Hausruck – Herr Mag. Max Nöhbauer – sowie der ehemalige Wirtschaftslandesrat Fill befürworten das Projekt.

Zu den vorliegenden Stellungnahmen, die den Gemeinderatsmitgliedern zur Kenntnis gebracht wurden, kann zusammenfassend folgendes festgestellt werden:

Herrn Dkfm. Gaubinger und dem Waldgut Hatschek/Oberförster Ing. Richard Webel wurde die Möglichkeit eingeräumt, über die gesetzliche Frist hinaus eine Stellungnahme einzureichen. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass hier keinesfalls kritische Äußerungen zum Projekt verhindert werden sollten. Auch ist allen Interessierten uneingeschränkte Akteneinsicht gewährt worden und von den Bediensteten am Gemeindeamt wurden Auskünfte erteilt und Kopien von gewünschten Projektunterlagen angefertigt.

- Zur Behauptung von Herrn Dkfm. Gaubinger, dass nach seiner Auffassung die Planaufgabe und die Kundmachung ungültig sei ist anzumerken, dass sämtliche Kundmachungen und Fristen der Aufsichtsbehörde zur Prüfung vorgelegt werden und hier nochmals eine Überprüfung vorgenommen wird. Von Seiten der Gemeinde Geboltskirchen wurden sämtliche Fristen und Auflagen nach den Bestimmungen des OÖ ROG 1994 abgewickelt, wie dies bei Umwidmungen in der Vergangenheit auch der Fall war.

- Herr Dkfm. Gaubinger kritisiert weiters, dass diverse Stellen, die von der Gemeinde Geboltskirchen zur Abgabe einer Stellungnahme angeschrieben wurden, teilweise keine vorgelegt haben. Von Seiten der Gemeinde Geboltskirchen wird dazu festgestellt, dass die Gemeinde der Verständigungspflicht nachgekommen ist und die Abgabe einer solchen nicht in ihrem Einflussbereich liegt, sondern in der Entscheidungsgewalt der jeweiligen Institution liegt.
- Herr Dkfm. Gaubinger stellt die fachliche Fundiertheit der Stellungnahme von der Abt. Raumordnung in Frage. Die Gemeinde Geboltskirchen kann sich dieser Behauptung nicht anschließen bzw. liegt es nicht in ihrem Kompetenzbereich hierzu Statements abzugeben.
- Zu den weiteren Stellungnahmen von Herrn Dkfm. Gaubinger wie unter anderem zu dem Thema Landschaftsbild kann pauschal gesagt werden, dass allumfassend dies in den Beratungen der Ausschüsse gemeinsam mit den Sachverständigen diskutiert wurde und nach Abwägung ein Entschluss gefasst wurde.

- Die Stellungnahme vom Waldgut Fritz Hatschek wurde ebenfalls in den Ausschusssitzungen eingehend behandelt. Ein Bodengutachten bzw. die Stellungnahme vom Forsttechnischen Dienst wurde eingeholt und die Empfehlung für jedes Gebäude ein geotechnisches Hauptgutachten einzuholen, wird im Rahmen des Bauverhandlungsverfahrens umgesetzt.
- Zur Waldbewirtschaftung ist auf die Stellungnahme von der Landesforstdirektion zu verweisen, die nach Verlegung des öffentlichen Bringungsweges nach den derzeit vorliegenden Plänen keinerlei Bewirtschaftungsprobleme sieht und ein Grünzug zwischen Wald und Widmungsgrenze erhalten bleibt.

Antrag 1):

Bgm. Alois Kastner beantragt die anstehenden Abstimmungen über den Antrag von GR Josef Steiner auf Vertagung und die Änderungen im ÖEK, Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan in geheimer Abstimmung durchzuführen.

Antrag 2):

Als Stimmzähler werden die Gemeinderäte Rudolf Waldenberger(ÖVP), Mag. Wilfried Zweimüller (SPÖ), Robert Emmer (FPÖ) und Josef Steiner (ULG) fungieren.

Bgm. Alois Kastner stellt den von GR Josef Steiner eingebrachten Antrag auf Vertagung des Tagesordnungspunktes 1 der Gemeinderatssitzung vom 12. Mai 2005.

Antrag 3):

Bgm. Alois Kastner stellt den Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3/Änderung Nr. 2 der Gemeinde Geboltskirchen.

Antrag 4):

Bgm. Alois Kastner stellt den Antrag auf Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1/Änderung Nr. 1 der Gemeinde Geboltskirchen.

Antrag 5):

Bgm. Alois Kastner stellt den Antrag auf Genehmigung des vorgelegten Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Geboltskirchen.

Abstimmung 1):

Der Antrag wird einstimmig mittels Handzeichen angenommen.

Abstimmung 2):

Abstimmungsergebnis: 5 Befürwortungen / 14 Ablehnungen

Abstimmung 3):

Abstimmungsergebnis: 15 Befürwortungen / 4 Ablehnungen

Abstimmung 4):

Abstimmungsergebnis: 15 Befürwortungen / 4 Ablehnungen

Abstimmung 5):

Abstimmungsergebnis: 15 Befürwortungen / 4 Ablehnungen

Bgm. Alois Kastner bedankt sich bei allen die bei der Vorbereitung mitgearbeitet haben und erklärt, dass er ganz bewusst das Argument Schotterabbau und Windräder aus der Argumentation ausgeklammert hat um eine objektive Entscheidung herbeiführen zu können. Nun haben wir einen Mitstreiter mit Herrn Dr. Schachinger an unserer Seite.

Herr Dr. Schachinger bedankt sich für den positiven Umwidmungsbeschluss. Einen ganz besonderen Dank spricht er Bgm. Alois Kastner aus, der sehr viele Stunden in den Besprechungen und Vorbereitungen mitgewirkt hat. Die Information an die Bevölkerung soll zum richtigen Zeitpunkt nach fundierter Vorarbeit erfolgen.

TOP 2: Allfälliges (Anfragen und Anregungen)

Genehmigung der Verhandlungsabschrift über die letzte Sitzung

Der Vorsitzende beurkundet hiermit, dass gegen die während der Sitzung zur Einsicht aufgelegene Verhandlungsabschriften in der Sitzung vom _____ keine Einwendungen erhoben wurden.

Nachdem die Tagesordnung erschöpft ist und sonstige Anträge und Wortmeldungen nicht mehr vorliegen schließt der Vorsitzende die Sitzung um 23.05 Uhr.

(Vorsitzender)

(Protokollfertiger ÖVP)

(Protokollfertiger SPÖ)

(Protokollfertiger ULG)

(Schriftführer)

(Protokollfertiger FPÖ)

Der Vorsitzende beurkundet hiemit, dass gegen die vorliegende Verhandlungsabschrift in der Sitzung vom _____ keine Einwendungen erhoben wurden/, über die erhobenen Einwendungen der beigeheftete Beschluss gefasst wurde.

Geboltskirchen, am _____

(Bürgermeister)