

# Entscheidungshilfe zur Volksabstimmung

## Inhalt

Was sind die Ziele des neuen Vertrags?	2
Was sind die wesentlichen Neuerungen gegenüber der bisherigen Bittleihe?	2
Was ist das Problem mit dem bestehenden Vertrag?	2
Warum braucht es gerade jetzt einen neuen Vertrag?	2
Was passiert ohne neuen Vertrag?	2
Was bringt das Pfadfinderzentrum der Gemeinde?	3
Wo schränkt der neue Vertrag die Gemeinde ein?	3
Was ist vom neuen Vertrag erfasst?	4
Um wieviel Fläche geht es?	4
Wie ist das mit der Laufzeit?	4
Warum sind mehrere Punkte zum Sonnensee im Vertrag?	5
Warum gilt der ermäßigte Sonnenseetarif nicht auch für andere ortsansässige Vereine?	5
Kann die Schulwiese noch verpachtet werden?	5
Wie profitiert die Gemeinde wirtschaftlich vom Vertrag?	6
Warum beinhaltet der Vertrag ein Vorkaufsrecht?	6
Kann die Gemeinde nur mehr an den Verein verkaufen?	6
Warum darf der Verein die Objekte Dritten zur Nutzung überlassen?	6
Warum darf der Verein Nutzungsverträge mit Dritten abschließen?	7
Wurde der Vertrag wirklich nur mit der Anwältin der Pfadfinder ausverhandelt?	7
Ist der Vertrag ein "Enteignungsvertrag"?	7
Welche Investitionen wurden bereits getätigt?	8
Welche Investitionen sind noch geplant?	8

Der Weg zum neuen Vertrag war lang. Wir haben zahlreiche Details über viele Stunden mit Gemeindevertretern diskutiert, mit dem vorrangigen Ziel das zu verschriftlichen, was entweder bereits jahrelange Praxis ist, oder was immer wieder mündlich seitens der Gemeinde zugesichert wurde. Um über diese Inhalte einen Überblick zu geben und damit eine Entscheidung bei der Volksabstimmung auf Basis der Tatsachen zu ermöglichen, haben wir die nachfolgende Faktensammlung zusammengestellt.

## Was sind die Ziele des neuen Vertrags?

- Das Miteinander, genau so, wie es in den letzten Jahren gelebt wurde, auf saubere rechtliche Beine zu stellen.
- Den Pfadfindern die nötige Sicherheit und einen ausreichenden Planungshorizont zu geben um Mitarbeiter wie Förderer für das Pfadfinderzentrum zu gewinnen, und um Investitionen, die über mehrere Jahre hinweg abzuzahlen sind, zu ermöglichen.

## Was sind die wesentlichen Neuerungen gegenüber der bisherigen Bittleihe?

- Klare Regelung der bisher genutzten Flächen (Haus, Wald und Wiese).
- Vereinbarte Vertragslaufzeit und Kündigungsfrist, damit die Pfadfinder nicht länger am seidenen Faden hängen.
- Eine vereinbarte Gegenleistung an die Gemeinde in Form einer Abgabe von € 1 pro Gast, die der Verein jährlich abliefern.

## Was ist das Problem mit dem bestehenden Vertrag?

- Der bisherige Vertrag, eine Bittleihe (Prekarium), umfasst nur das Haus und das Grundstück des Hauses. Wald und Wiese, die für einen Pfadfinderlagerplatz essentiell sind, sind gar nicht erfasst.
- Die Bittleihe kann jederzeit, ohne Frist, gekündigt werden. Damit kann uns von einem Tag auf den anderen einseitig die Daseinsgrundlage entzogen werden.
- Viele weitere mündliche Zusagen sind gar nicht verschriftlicht.

## Warum braucht es gerade jetzt einen neuen Vertrag?

Der Wunsch nach einem soliden rechtlichen Fundament begleitet uns seitdem wir in die Fußstapfen der Gruppe 4 getreten sind. Unsere Vorgängergruppe hat sich nämlich aufgelöst, weil zuletzt im Leitungsteam die langfristige Perspektive gefehlt hat.

Als Pfadfinder schöpfen wir unsere Motivation aus der sinnstiftenden Tätigkeit für die Nachwelt etwas aufzubauen und einen Freiraum für Kinder und Jugendliche in der Natur zu bewahren. Nur mit einem tieferen Sinn ist es überhaupt möglich ehrenamtliche Mitarbeiter wie auch Förderer für ein derartiges Projekt zu gewinnen. Kein Idealist der Welt steckt seine Freizeit unbezahlt in ein Projekt, das morgen ohne Weiteres für beendet erklärt werden kann.

## Was passiert ohne neuen Vertrag?

Sollte die Bevölkerung in einer Volksabstimmung wider Erwarten gegen uns entscheiden, sehen wir keine weitere Zukunft am Helenenschacht.

In jedem Fall werden wir die bereits für dieses und nächstes Jahr bestehenden Reservierungen betreuen und die offenen Darlehenssummen begleichen. Danach werden wir jedoch keine Reservierungen mehr annehmen und die Waldschule im Bewusstsein zurückgeben, dass wir sie gemäß unserem pfadfinderischen Auftrag "ein wenig besser verlassen, als wir sie vorgefunden haben".

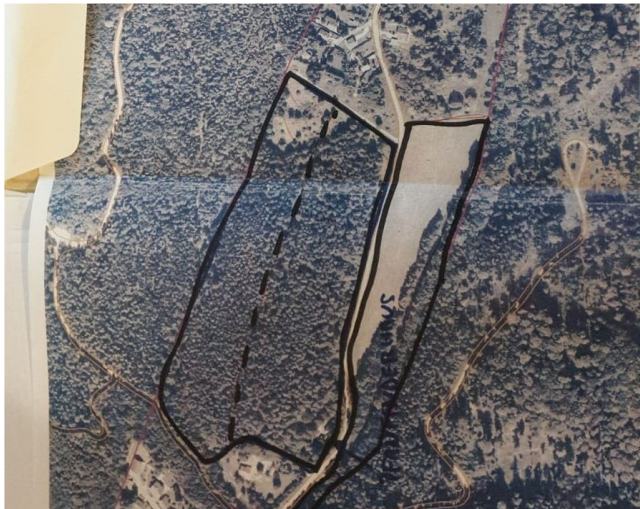
## Was bringt das Pfadfinderzentrum der Gemeinde?

- Erhalt der Waldschule Helenenschacht: Denn nur ein belebtes Haus ist ein gesundes Haus. Wird die Waldschule nicht mehr genutzt, würde sie verfallen oder müsste einer "zeitgemäßerer Nutzung" weichen, wovon immer wieder die Rede ist.
- Erhalt der weitgehend unberührten Natur auf dem von den Pfadfindern genutzten Gelände.
- Umwegrentabilität durch zuletzt mehr als 1000 Gäste pro Jahr: Gäste, die in Ritzing ihr Essen kaufen und beim Sonnensee baden gehen, dort ein Eis kaufen, usw.
- Pro Gast fließt mit dem neuen Vertrag ein Euro vom Verein in die Gemeindekasse. 2019 wären das über € 1.000,- gewesen.

## Wo schränkt der neue Vertrag die Gemeinde ein?

- Das Gebäude der Waldschule Helenenschacht ist dem Unterstützungsverein exklusiv zur Verfügung gestellt, kann also nicht gleichzeitig an Dritte von der Gemeinde vermietet werden.
- Ein Kahlschlag des Waldes und eine forstwirtschaftliche Pacht zur Verwertung des Holzes wird durch den neuen Vertrag verhindert, da der Wald für die Eignung als Pfadfinderlagerplatz zwingend notwendig ist. Eine adäquate Pflege des Geländes, insbesondere ein Durchforsten zur Wahrung der Sicherheit, ist klarerweise nach wie vor möglich und wird im Vertrag ausdrücklich geregelt.
- Nicht untersagt wird das Verpachten der Wiese durch die Gemeinde. Das ist ausdrücklich weiterhin möglich (Punkt 3.1 des Vertrags). Den Pachtzins bekommt klarerweise die Gemeinde.
- Hinsichtlich der Laufzeit siehe "Wie ist das mit der Laufzeit?".
- Und natürlich kann auch weiterhin im gemeinsamen Einverständnis jederzeit Abweichendes vereinbart werden.

## Was ist vom neuen Vertrag erfasst?



Genau der Umfang der aktuellen Nutzung, also Haus, Wald und Wiese. Dieser Umfang ermöglicht einen Lagerplatzbetrieb für Kinder und Jugendliche, die in der Natur Abenteuer erleben wollen.

Auf der Gemeinde hat man uns, als wir vor mittlerweile acht Jahren als neues Team angefangen haben, das links gezeigte Luftbild gegeben, auf dem mit dicker schwarzer Linie die Grenzen des von den Pfadfindern nutzbaren Geländes eingezeichnet sind.

Genau diese Grenze ist Gegenstand der langjährigen, einvernehmlichen Praxis und das wird im neuen Vertrag verschriftlicht. Warum die Verfasser der von der SPÖ veröffentlichten "Argumentationshilfe" hier jetzt auf einmal überrascht tun, wissen wir nicht. Auch rechnet die "Argumentationshilfe" wider besseren Wissens (wurde auch in der Gemeinderatssitzung thematisiert) ein ausdrücklich aus dem Vertrag ausgenommenes Teilgrundstück mit ein.

## Um wieviel Fläche geht es?

Insgesamt geht es im neuen Vertrag um ca. 11 Hektar.

Die teilweise genannten 17 Hektar ergeben sich nur, wenn man fälschlicherweise ein ausdrücklich ausgeschlossenes Teilgrundstück mit einrechnet. Der nördliche Teil des Grundstücks der "Schulwiese", im obigem Luftbild außerhalb der schwarzen Linie, ist im Vertrag ausdrücklich von der Nutzung ausgeschlossen.

## Wie ist das mit der Laufzeit?

Der neue Vertrag gibt uns einen Planungshorizont von zehn Jahren Kündigungsfrist. Das heißt, dass wir ab dem Zeitpunkt in dem die Gemeinde die Kündigung ausspricht, noch 10 Jahre Zeit haben um bereits getätigte Investitionen abzuführen und dafür Reservierungen entgegenzunehmen bzw. schon fixierte Reservierungen zu bedienen. Dieser Zeitrahmen erlaubt es uns langfristig zu planen und auch Projekte zu finanzieren, die über mehrere Jahre abzuführen sind. Größere Investitionen erfordern teilweise einfach eine Laufzeit von 5, 7, oder gar 10 Jahren.

Darüber hinaus schreibt der Vertrag einen anfänglichen Kündungsverzicht von 10 Jahren fest. Das heißt, in den kommenden 10 Jahren kann uns die ordentliche Kündigung nicht

ausgesprochen werden. Dieser Punkt wurde in den Vertrag aufgenommen, da wir bereits jetzt für die neue Küche und die zusätzlichen Schlafgelegenheiten Schulden aufgenommen haben (siehe "Welche Investitionen wurden bereits getätigt?").

Beide Fristen betreffen nur die ordentliche Kündigung, also den Fall, dass die Gemeinde gerne etwas Anderes und mit unserer Tätigkeit Unvereinbares mit dem Gelände machen möchte. Für den Fall, dass das Pfadfinderzentrum schlecht geführt wird oder wir unseren Pflichten nicht nachkommen hat die Gemeinde auch die Möglichkeit den Nutzungsvertrag sofort aufzulösen. Auch einvernehmlich kann der Vertrag selbstverständlich jederzeit aufgelöst werden.

## Warum sind mehrere Punkte zum Sonnensee im Vertrag?

Der Vertrag fasst unter anderem folgende Sondererlaubnisse für den Unterstützungsverein rund um den Sonnensee zusammen:

- Zelten am Gelände rund um den Sonnensee
- Bereitstellung zusätzlicher Flächen nach Absprache mit der Gemeinde
- Verwendung selbstgebaute Flöße und anderer Schwimmgeräte im Sonnensee
- Bereitstellung eines Abstellplatzes für Reisebusse am Sonnenseeparkplatz

All diese Punkte dienen dem Erhalt des Gütesiegels für Pfadfinderlagerplätze mit dem das burgenländische Pfadfinderzentrum in Ritzing 2015 ausgezeichnet wurde. Es geht hier um die Ermöglichung von Großlagern, die aber nicht geplant sind und auch für den theoretischen Fall sowieso nur mit Einbindung und Zustimmung der Gemeinde durchgeführt werden könnten.

All diese Punkte sind daher auch mit dem neuen Vertrag ausdrücklich nur dann erlaubt, wenn der Badebetrieb nicht gestört wird (siehe Punkt 5.12 des Vertrags).

Bezüglich ermäßigtem Tarif, siehe "Warum gilt der ermäßigte Tarif beim Sonnensee nicht auch für andere ortsansässige Vereine?".

## Warum gilt der ermäßigte Sonnenseetarif nicht auch für andere ortsansässige Vereine?

Wir würden eine entsprechende Regelung sehr begrüßen. Ein dahingehender Beschluss ist Sache des Gemeinderats.

## Kann die Schulwiese noch verpachtet werden?

Ja. Jedoch können ohne gemähte Schulwiese dort keine Pfadfinderlager stattfinden. Die klare Regelung des Umgangs mit der Schulwiese (Verpachtung durch die Gemeinde mit Rücksicht auf die Lagerplatzinteressen) ist Kernelement des Vertrags. Dass hier ein gutes Miteinander problemlos möglich ist, zeigt das seit Jahren beste Einverständnis mit dem derzeitigen Pächter der Schulwiese.

## Wie profitiert die Gemeinde wirtschaftlich vom Vertrag?

Der Unterstützungsverein leistet dem neuen Vertrag zufolge eine Abgabe von € 1,- pro Gast an die Gemeinde.

Bleibt es bei unseren derzeit über 1.000 Gästen pro Jahr, kommen so im Laufe von 20 Jahren € 20.000,- zusammen. Das ist um über ein Viertel mehr, als die € 15.600,- die über 20 Jahre bei einer rein theoretischen Verpachtung der gesamten 11 Hektar um einen Pachtzins von € 65,-/Hektar erzielt werden würden! Freilich ist derzeit außer der Schulwiese keine vom Vertrag betroffene Fläche verpachtet. Die tatsächlich durch den Unterstützungsverein verursachten Mehreinnahmen der Gemeinde stechen damit um so mehr heraus.

## Warum beinhaltet der Vertrag ein Vorkaufsrecht?

Der ganze Vertrag zielt auf langfristige Planungssicherheit ab. Das Vorkaufsrecht ist notwendig, damit die Planungssicherheit nicht ganz einfach durch Verkauf von Teilflächen ausgehebelt werden kann.

In Anbetracht der Grundstückspreise ist das Vorkaufsrecht, etwa wenn die gesamte Fläche verkauft werden sollte, für den Unterstützungsverein ohnehin jenseits der finanziellen Möglichkeiten. Lediglich für kleine Teilflächen kann das scheinbarweise Entziehen der Daseinsgrundlage erschwert werden.

## Kann die Gemeinde nur mehr an den Verein verkaufen?

Nein, die Gemeinde kann nach wie vor verkaufen an wen und um wieviel sie möchte.

Das Vorkaufsrecht erlaubt es dem Verein nur, bei einem Verkauf an einen Dritten zu exakt den gleichen Bedingungen an Stelle des Dritten zu kaufen. Sollten also z.B. Grundstücke für ein Hotelprojekt für € 500.000,- verkauft werden, so findet der Verkauf entweder für € 500.000 an das Hotelprojekt statt, oder für € 500.000 an den Unterstützungsverein.

## Warum darf der Verein die Objekte Dritten zur Nutzung überlassen?

Damit wir Gäste empfangen können.

## Warum darf der Verein Nutzungsverträge mit Dritten abschließen?

- Damit wir Gäste empfangen können.
- Damit wir, wenn die Wiese jemals nicht verpachtet sein sollte (z.B. wenn nach Ablauf eines Pachtvertrags nicht sofort eine neue Pacht vergeben wird), wir trotzdem jemanden beauftragen können, die Wiese zu mähen. Es ist uns nicht möglich, mehrere Hektar Wiese selbst zu mähen.

## Wurde der Vertrag wirklich nur mit der Anwältin der Pfadfinder ausverhandelt?

Nein.

Die Arbeit am neuen Vertrag zieht sich bereits über mehr als zwei Jahre. Der erste Anlauf, bei dem alle im Gemeinderat vertretenen Parteien involviert waren, endete leider einer Sackgasse, da die Anwälte von Gemeinde und Unterstützungsverein sich an rechtlichen Details aufgehängt haben.

Mit dieser Erfahrung wurde daher im zweiten Anlauf beiderseits beschlossen, auf Anwälte zu verzichten und im direkten Gespräch miteinander zusammenzufinden. Der Vertrag wurde in einer 4-köpfigen Runde (2 Vertreter der Gemeinde, 2 des Unterstützungsvereins) in mehreren Sitzungen, teils bis spät in die Nacht, ausgearbeitet. Als Ausgangsbasis wurde in diesen Diskussionen der Entwurf des Anwalts der Gemeinde aus der ersten Runde verwendet. Auch in dieser Phase haben wir mit allen Parteien das Gespräch gesucht, leider wurde auf unsere wiederholten Kontaktversuche teilweise nicht reagiert.

Nachdem diese 4-köpfige Runde eine inhaltliche Einigung erzielte, wurde einvernehmlich beschlossen, zu letzten Details der Ausformulierung doch anwaltliche Unterstützung zu Rate zu ziehen. Diese Beratung erfolgte durch die bereits im ersten Anlauf vom Verein kontaktierte Anwältin in einem Termin mit den zwei Gemeindevertretern und den zwei Vertretern des Vereins. Ergebnis waren insgesamt sieben Präzisierungen des Entwurfs. Die umfangreichsten davon sind die vorgestellte Präambel, die das Vertragsziel verbindlich beschreibt (Punkt 1. des Vertrags) und eine verbesserte Formulierung zur Verpachtung der Schulwiese (in Punkt 3.2.). Inhaltlich Neues wurde in diesem Termin nicht in den Vertrag aufgenommen.

Der fertiggestellte Entwurf wurde dann wiederum allen Parteien für Feedback übermittelt.

## Ist der Vertrag ein “Enteignungsvertrag”?

Auch wenn diese polemische Formulierung der sachlichen Diskussion kaum dienlich ist: der Vertrag ist ein Nutzungsvertrag bei dem die Gemeinde selbstverständlich Eigentümerin der

Objekte bleibt. Auch erwachsen der Gemeinde nicht unwesentliche Vorteile aus dem Vertrag (siehe "Was bringt das Pfadfinderzentrum der Gemeinde" und "Wird der Gemeinde durch den Vertrag ein wirtschaftlicher Schaden zugefügt?"), so dass in keinster Weise von einer Enteignung die Rede sein kann.

## Welche Investitionen wurden bereits getätigt?

Die Gemeinde hat uns bei der Trockenlegung der Waldschule und der neuen Fassade mit fast € 43.000,- unter die Arme gegriffen, wofür wir sehr dankbar sind!

Auch wir haben bereits kräftig investiert, in:

- Mauersanierung & Trockenlegung Schule
- 
- die Erneuerung der Strom- und Wasserleitungen im Haus,
- das Verlegen der Telefonleitung zur Waldschule,
- 28 zusätzliche Schlafmöglichkeiten,
- Neue Stockbetten und Matratzen,
- einen 60m<sup>2</sup> Container-Aufenthaltsraum,
- WCs und Duschen für Zeltgäste
- Kühlschränke für Zeltgäste; und nicht zuletzt in
- die Generalsanierung der Küche sowie die Anschaffung von Profi-Küchengeräten und eines Industriegeschirrspülers für Großgruppen.

Dafür haben wir bereits € 85.476,67 investiert -- unsere Arbeitszeit und laufende Ausgaben noch gar nicht mit eingerechnet.

## Welche Investitionen sind noch geplant?

Für bereits getätigte Investitionen in unsere Küche und die Schlafcontainer müssen wir noch € 30.448,- abzahlen. Sobald das geschafft ist, warten auf uns: die Sanierung des Daches von der Waldschule, die Versetzung der Schlafcontainer an ihre finale Position gefolgt vom Verkleiden mit einer Holzfassade, sowie das Verkleiden der gelben Sanitärcontainer. In Summe alles Investitionen, die wir ohne langfristigen Planungshorizont nicht angehen können.