



Marktgemeinde Bad Fischau-Brunn

PLZ 2721 Wiener Neustädter Straße 1

Tel. 02639/2213, Fax. 02639/2213-15

info@bad-fischau-brunn.at

www.bad-fischau-brunn.at



VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die Sitzung des Gemeinderates am 17.05.2018, im Gemeindeamt Bad Fischau-Brunn, Wiener Neustädterstraße 1.

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 21.30 Uhr

Die Einladung erfolgte elektronisch.

Anwesend waren:

1. Bgm. KNOBLOCH Reinhard
2. Vizebgm. SEDERL Klemens
3. GGR GREINER Eva
4. GGR GOLDFUß Sabine (ab TOP 3)
5. GGR SWOBODA Thomas
6. GGR BINDER Michaela
7. GGR LASSAGER Ing. Michael,
8. GR ZOTTL Brigitte
9. GR HIRSCH Mag. Christian
10. GR GOLDFUß Sebastian
11. GR MOSER Norbert
12. GR RETL KommR Monika
13. GR KAINDL Bernhard, BSc
14. GR MITTEREGGER Norbert (ab TOP 2)
15. GR GMEINER Horst
16. GR PERNER DI Johannes

Bei TOP 3: Rechtsanwalt MMag. Dr. Claus Casati

Entschuldigt abwesend waren: GR POSTL Christa, GR FISCHER Mag. Harald, GR BREDL Sonja, GR STREIMEL Monika, GR BEHNE Christoph

Schriftführer: Amtsleiter Hannes Rosenbichler

Die Sitzung war öffentlich (TOP 9 nicht öffentlich) und beschlussfähig.

Tagesordnung

1. Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der Gemeinderatssitzung vom 15.03.2018
2. Behandlung der eingebrachten Anträge:
 - a.) Dringlichkeitsantrag gem. § 46 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung – FPÖ Fraktion
 - b.) Initiativantrag gem. § 16 der NÖ Gemeindeordnung – Elisabeth Müller/Harald Fischer
3. Beschluss Baurechtsvertrag, Mietvertrag und Optionsvertrag mit GWS Neunkirchen Kommunal – Errichtung Gemeindeamt
4. Genehmigung Arbeitsvergaben Planung – Zentrumsgestaltung / Fa. BM Ebner, Fa. Carla Lo, Fa. Zieritz & Parnter
5. Genehmigung Darlehensvergabe WVA Drucksteigerung Emmering
6. Beschluss Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes
7. Beschluss Entwidmung/Widmung öffentliches Gut
8. Genehmigung Prekaristische Gebrauchsüberlassung und Mietverträge
9. Personalangelegenheiten (nicht öffentlich)
10. Berichte

Sitzungsverlauf:

1. Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der Gemeinderatssitzung vom 15.03.2018

Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen die vorliegende Fassung des Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 15.03.2018 keine Einwendungen erhoben wurden. Das Protokoll gilt somit als genehmigt.

2. Behandlung der eingebrachten Anträge:

Bgm. Knobloch: Die Anträge wurden auf Grund von abgeänderten Anträgen am 15.03.2018 vom Gemeinderat dem erweiterten Zentrumsausschuss zugewiesen und dort behandelt, eine Bürgerinfo hat stattgefunden. Der GR soll nun endgültig den Anträgen zustimmen oder diese ablehnen.

a.) Dringlichkeitsantrag gem. § 46 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung – FPÖ Fraktion

Sachverhalt: Der Antrag wurde am 15.03.2018 abgeändert und vom Gemeinderat dem erweiterten Zentrumsausschuss zugewiesen und dort behandelt, eine Bürgerinfo hat stattgefunden. Der GR soll nun endgültig dem Antrag zustimmen oder diesen ablehnen.

Antrag: Der Gemeinderat der Marktgemeinde Bad Fischau-Brunn möge beschließen, das von der „Projektgruppe Hauptplatz“ geplante Projekt „Hauptplatz neu“ und die dazu bereits im Gemeinderat beschlossenen Maßnahmen zu stoppen, ein alternatives Projekt in Auftrag zu geben, die Projekte der Bevölkerung öffentlich sodann zu präsentieren und die Wahlberechtigten darüber verbindlich abstimmen zu lassen.

Begründung: Das geplante Projekt „Hauptplatz neu“ ruft in weiten Teilen der Bevölkerung Unmut hervor, da dafür für die Gemeinde hohe Mehrkosten gegenüber alternativen Projekten zu befürchten sind.

Beschluss: Der Antrag wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: mehrstimmig (dafür 1 GR Kaindl /dagegen 14)

b.) Initiativantrag gem. § 16 der NÖ Gemeindeordnung – Elisabeth Müller/Harald Fischer

Sacherhalt: Der Antrag wurde am 15.03.2018 abgeändert und vom Gemeinderat dem erweiterten Zentrumsausschuss zugewiesen und dort behandelt, eine Bürgerinfo hat stattgefunden. Der GR soll nun endgültig dem Antrag zustimmen oder diesen ablehnen.

Antrag: Der Gemeinderat möge beschließen, kostengünstigere Varianten für die Errichtung des neuen Gemeindeamtes und die Gestaltung des Ortszentrums erarbeiten zu lassen. Der Gemeinderat möge beschließen, die Bevölkerung in Form einer Volksbefragung gemäß § 63 der NÖ Gemeindeordnung in die Entscheidungsfindung für die Errichtung des neuen Gemeindeamtes und die Gestaltung des Ortszentrums einzubinden.

Beschluss: Der Antrag wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: mehrstimmig (dafür 1 GR Kaindl /dagegen 14)

3. Beschluss Baurechtsvertrag, Mietvertrag und Optionsvertrag mit GWS Neunkirchen Kommunal – Errichtung Gemeindeamt

Sachverhalt: Für die Errichtung des neuen Gemeindeamtes (Umbau bzw. Sanierung) im Gräffner-Haus, Hauptstraße 2 sind folgende Verträge mit der GWS Neunkirchen Kommunal Planungs-, Errichtungs – und Serviceges.m.b.H. abzuschließen: Baurechtsvertrag, Zusatz zum Baurechtsvertrag, Bevollmächtigungsklausel, Mietvertrag und Optionsvertrag.

Entsprechende Entwürfe von Baurechtsvertrag, Mietvertrag und Optionsvertrag mit der GWS Neunkirchen Kommunal Planungs-, Errichtungs – und Serviceges.m.b.H. für die Errichtung des Gemeindeamtes wurden von Rechtsanwalt MMag. Dr. Casati übermittelt und den Gemeinderäten zur Sitzungsvorbereitung per e-mail weitergeleitet. MMag. Dr. Casati erläutert die vorliegenden Verträge und Unterlagen und beantwortet Fragen der Gemeinderäte.

Baurechtsvertrag: Baurechtsgeber Marktgemeinde Bad Fischau-Brunn für Umbau bzw. Sanierung (Errichtung Gemeindeamt im Obergeschoß laut Einreichplanung Architektenbüro lottersberger-messner-architekten) des Objektes Hauptplatz 2, EZ 28, GB 23401 Bad Fischau, Grundstück Nr. .11/1 . Baurechtsbeginn 1.8.2018, Bauzins einmalig € 500.000 am 30.09.2018, Dauer 25 Jahre bis 31.07.2043, bestehende Mietverhältnisse werden von der GWS übernommen. Folgende Änderungen sollen im Baurechtsvertrag noch erfolgen: Einfügen des tatsächlichen Grundbuchbestandes (Screenshot). Im Punkt. 6.1.3 wird der Satzteil „wobei der Baurechtsgeber schon jetzt für die in den Einreichplänen dargestellten Maßnahmen sowie für einen eventuellen in Zukunft auszuführenden DG-Ausbau seine Zustimmung erteilt.“ gestrichen. (rot in Entwurf durchgestrichen/siehe Beilage)

Zusatz zum Baurechtsvertrag: Für die grundbücherliche Durchführung nach der aufsichtsbehördlichen Genehmigung, ist noch ein Zusatz zum Baurechtsvertrag erforderlich. Ein Entwurf liegt vor und wird dem Gemeinderat vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht.

Bevollmächtigungsklausel: Mit Blick auf den Umstand, dass die Teilung noch nicht vollzogen ist, und Änderungen in den Vertragstexten erforderlich werden könnten, soll folgende Bevollmächtigungsklausel beschlossen werden: Alle Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit einseitig unwiderruflich für sich und ihre Rechtsnachfolger MMag. Dr. Claus Casati, [Mariahilfer Straße 1b/17](#), 1060 Wien, den gegenständlichen Baurechtsvertrag abzuwickeln und grundbücherlich durchzuführen, die Urkunde zu verwahren, alle Erklärungen, insbesondere auch Aufsandungserklärungen und Ergänzungen dieses Vertrages, auch in notarieller Form, vorzunehmen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendig oder zweckdienlich sind. Dies beinhaltet auch Änderungen des gegenständlichen Vertrags, in notarieller oder nicht notarieller Form, sofern diese den wirtschaftlichen Gehalt nicht wesentlich abändern.

Diese Vollmacht ermächtigt weiters zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung, Gerichten und jenen Behörden, die öffentliche Förderungen verwalten, sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art, bezogen auf den Vertragsgegenstand.

Mietvertrag: Objekt Hauptplatz 2, EZ 28, GB 23401 Bad Fischau, Grundstück Nr. .11/1, Nettogrundrissfläche 370,04 m², Innenhof 351 m², jährlicher Hauptmietzins 66.816 € zzgl. einer Pauschalrate für Betriebskosten (indexgesichert), Übergabe des Objektes mit 31.07.2019 (bei Vorliegen sämtlicher behördlichen Genehmigungen bis 31.07.2018). Abschluss auf unbestimmte Zeit, mit 2 jähriger Kündigungsfrist (15.1.d.Jahres), Kündigungsverzicht für 18 Jahre, d.h. früheste vorzeitige Kündigung mit Ablauf des 20. Jahres ab Übergabe.

Optionsvertrag: Optionsgeber GWS Neunkirchen Kommunal, Objekt Hauptplatz 2, Rückkauf durch Marktgemeinde Bad Fischau-Brunn jeweils zum Buchwert wie folgt:

01.08.2038 bis 31.07.2039 € 350.000

01.08.2039 bis 31.07.2040 € 280.000

01.08.2040 bis 31.07.2041 € 210.000

01.08.2041 bis 31.07.2042 € 140.000

01.08.2042 bis 31.07.2043 € 70.000

Nach Ablauf der Frist fällt die Liegenschaft lastenfrei an die Gemeinde zurück.

Miet- und Optionsvertrag können erst nach der grundbücherlichen Durchführung des Baurechtsvertrages unterfertigt werden (vorerst unterfertigte Vereinbarung über Abschluss).

Treuhandvereinbarung: Zur Abwicklung der Bemessung, Anzeige und Abfuhr der Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr ist eine Treuhandvereinbarung zwischen Marktgemeinde Bad Fischau-Brunn, der GWS Neunkirchen Kommunal Planungs-, Errichtungs – und Serviceges.m.b.H. und MMag. Dr. Casati abzuschließen.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge den vorliegenden Baurechtsvertrag (mit der o.a. Änderung), den vorliegenden Zusatz zum Baurechtsvertrag, die o.a. Bevollmächtigungsklausel, den vorliegenden Mietvertrag und Optionsvertrag mit der GWS Neunkirchen Kommunal Planungs-, Errichtungs – und Serviceges.m.b.H. bzw. den Abschluss der vorliegenden Treuhandvereinbarung zwischen Marktgemeinde Bad Fischau-Brunn, GWS Neunkirchen Kommunal Planungs-, Errichtungs – und Serviceges.m.b.H. und MMag. Dr. Casati beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: mehrstimmig (dafür 15 /dagegen 1, GR Kaindl)

4. Genehmigung Arbeitsvergaben Planung – Zentrumsgestaltung / Fa. BM Ebner, Fa. Carla Lo, Fa. Zieritz & Parnter

Sachverhalt: Für das Projekt Zentrumsgestaltung/Planung wurden von BM Ebner folgende Angebote vorgelegt:

Fa. Carl Lo, Freiflächengestaltung	€ 18.400
Fa. Zieritz u. Partner, Hydr. Nachweis Regenwasserkanal	€ 5.200
Fa. Zieritz u. Partner, Oberflächenentwässerung u.therm. Grundwassernutzung	€ 8.500
Fa. BM Ebner, Honorar Freiflächen	€ 34.000
Fa. BM Ebner, Honorar Fassadensanierung Schloss	€ 31.000

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge die o.a. Arbeitsvergaben genehmigen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5. Genehmigung Darlehensvergabe WVA Drucksteigerung Emmering

Sachverhalt: Für die Erneuerung der WVA Drucksteigerung Emmering mit Gesamtkosten von 260.900 wurde ein Darlehen über € 200.000, Laufzeit 15 Jahre, Rückzahlung ab 2020 ausgeschrieben. Folgende Darlehensangebote lt. Angebotsöffnung vom 24.04.2018 sind eingelangt:

1. <i>HYPO NÖ</i>	2. <i>SPK Wr. Neustadt</i>	3. <i>Bank Austria</i>	4. <i>RRB Wr. Neustadt</i>
6-M-Eur+ 0,64 % EURSFIXA+ 0,64% =1,588% fix/10 J. (Fixierung b. Zuzählung)	6-M-Eur+ 0,74 % 1,95 % fix/10 J. (Fixierung b. Zuzählung)	6-M-Eur+0,85 % 1,72 % fix/10 J. (Fixierung b. Zuzählung)	6-M-Eur+ 1,00 % 1,70 % fix/10 J.

Das Darlehen soll mit variablem Zinssatz aufgenommen werden, Bestbieter ist dabei die HYPO NÖ. Laut Gemeindevorstand soll aber die Vergabe auf Grund der geringen Zinsdifferenz an die Sparkasse Wr. Neustadt (Filiale in Bad Fischau-Brunn) erfolgen.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge die Darlehensvergabe an die Sparkasse Wr. Neustadt genehmigen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

6. Beschluss Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes

Sachverhalt: Die Gemeinderäte wurden am 15.02.2018 über die Änderungspunkte von Bgm. Knobloch und VB Neusiedler informiert. Die beabsichtigten Änderungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes (ARGE Raumplanung GZ 5194-66/17 vom Jänner 2018) lagen vom 31.01. – 14.03.2018 zur allgemeinen Einsicht auf. Folgende Stellungnahme wurde innerhalb der Auflagefrist abgegeben und mit der entsprechenden Behandlung dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht: DI (FH) Markus Volk, Änderungspunkt 7 – keine Änderung von Glf auf BW-3WE-A6 / Gemeinderat soll nicht stattgeben.

Am 04.04.2018 erfolgte ein Abstimmungsgespräch mit dem ASV DI Skorpil, Abt. RU2. Die Ergebnisse des Abstimmungsgesprächs bzw. das Gutachten (RU2-0-42/102-2014, 05.04.18) wurden für die Beschlussfassung berücksichtigt: Die Änderungspunkte 1, 2, 3, 5, 6, 7, 10, 11, 12.1, 12.2 und 12.4 sollen unverändert gegenüber dem Auflageentwurf beschlossen werden.

Die Änderungspunkte 4, 8, 9 und 12.3 wurden laut Gutachten überarbeitet.

Für die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde eine entsprechende Verordnung erstellt und dem Gemeinderat mit dem Beschlusstext (ARGE Raumplanung GZ 5194-66/18 vom Mai 2018) zur Kenntnis gebracht.

Vizebgm. Sederl nimmt wegen Befangenheit nicht an der Abstimmung teil.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes mit der vorliegenden Verordnung beschließen. (Beilage A und Beschlusstext)

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: mehrstimmig (dafür 14 / dagegen 1, GR Kaindl)

7. Beschluss Entwidmung/Widmung öffentliches Gut

Sachverhalt: Gemäß den einschlägigen Bestimmungen des NÖ Straßengesetzes sollen nachstehende Flächen als Teil einer öffentlichen Gemeindestraße entwidmet werden: Vermessungsurkunde GZ. 6517-4/17, Plandatum 16.02.2018, Vermessung und Geoinformation Prof. Dipl.-Ing. Walter Guggenberger, Hernsteiner Straße 2, 2560 Berndorf, Teilfläche 1, Ausmaß 43 m², Teilfläche 2, Ausmaß 10 m² und Teilfläche 3, Ausmaß 34 m² des Grundstückes 361/51, EZ 1006, KG Bad Fischau.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge o.a. Flächen als Teil einer öffentlichen Gemeindestraße entwidmen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

8. Genehmigung Prekaristische Gebrauchsüberlassung und Mietverträge

Sachverhalt: Mit Frau Gerlinde Leitner soll für die Wohnnutzung von Räumlichkeiten im Gräftner-Haus, Hauptstraße 2/OG 1 folgende Prekaristische Gebrauchsüberlassung abgeschlossen werden: Beginn 01.04.2018 bis Widerruf, monatliche Betriebskostenpauschale 300,- €. Ein entsprechendes Dokument wurde erstellt.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge die Prekaristische Gebrauchsüberlassung genehmigen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sachverhalt: Folgende Mietvertragsänderung im Schloss, Wr.Neustädterstraße 3 soll erfolgen: Kündigung des Mietverhältnisses durch Eva Wimmer per 31.05.2018 und Neuvermietung an ihren Lebensgefährten Sebastian Posch per 01.06.2018. Ein entsprechender Mietvertrag für die 2 Räume im Erdgeschoß mit 39,79 m², Gesamtmietzins € 358,61. Ein entsprechender Mietvertrag wurde erstellt.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge die Mietvertragsänderung genehmigen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sachverhalt: Die Liegenschaft Pointengasse 2, soll an DI Bernd Neuhart vermietet werden: Haus mit 38,12 m² / Gesamtgrundstück 500 m², Gesamtmietzins € 499,99 / Mietdauer ab 01.07.2018 unbefristet. Ein entsprechender Mietvertrag wurde erstellt.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge den Mietvertrag genehmigen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

9. Personalangelegenheiten (nicht öffentlich)

Die Anträge des Gemeindevorstandes wurden einstimmig genehmigt.

10. Berichte

Bgm. Knobloch berichtet:

- Einladung für den Gemeinderat von der Pfarre zur Fronleichnamtsfeier am 31.05.2018
- Integrationsgespräch am 24.05.2018 im Kindergarten: Zwei zusätzliche Stützkräfte werden am September benötigt. GGR Binder informiert über die betroffenen Kinder.
- Kulturforum und Vereine werden sich über Veranstaltungen absprechen. 2019 sollen Veranstaltungen zum Schwerpunkt 50 Jahre Gemeindezusammenlegung Bad Fischau und Brunn folgen. 2019 finden Landesausstellung und Viertelsfestival statt.

GGR Lassager:

- Einladung zum Mobilitätstag 26.05.2018
- Info über Anrufsammeltaxi: Erweiterung mit den Gemeinden Wöllersdorf-Steinabrückl und Markt Piesting, verdichteter Fahrplan und neue Zielorte. Beginn ab 01.07.2018 wird angestrebt.

GR Retl: Anfrage wegen Reihenhausprojekt in Wienerstraße? Bgm. Knobloch: Anfrage vor einiger Zeit betreffend Liegenschaft Leeb, seitens der Gemeinde erfolgte Ablehnung.

Dieses Protokoll wurde in der Sitzung am 19.07.2018 genehmigt.

Bürgermeister

Geschf. Gemeinderat

Schriftführer

Gemeinderat

Gemeinderat

Gemeinderat