

VERHANDLUNGSSCHRIFT ÜBER DIE öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates

am Mittwoch, dem 28.06.2023

in der Galerie der Bettfedernfabrik

Beginn: 18:00

Ende: 20:47

Anwesend sind:

Vorsitzende/r

Natascha Matousek

StellvertreterIn

Günter Hütter, MBA

Mitglieder

Jürgen Bauer

Johann Breinschmidt

Alexander Geiger

Berndt Gössinger

Josef Graf

Bettina Hütter

Markus Hütter

Vanessa Matousek

Dipl.Ing. Cordula Müller

Helmut Müller

Peter Platzer

Gernot Scheer

Julia Schmid

trifft um 18:10 ein

Ing. Klaus Schmid, MBA

Andrea Springer

Michael Tod

Degenhard Trubacek

Karl Volny

Martin Zier

SchriftführerIn

Franz Hacker

Ing. Martina Kienbink

Entschuldigt abwesend:

Dipl.-HLFL-Ing Heinrich Hartl

Unentschuldigt ferngeblieben:

Erich Schneider

Die Vorsitzende eröffnet die GR-Sitzung und begrüßt sowohl die erschienenen Gemeinderäte als auch die drei Zuhörer und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Entschuldigt ist Herr gf. GR Hartl. Unentschuldigt Hr. GR Schneider.

Der Top 8 wird als Top 2 vorgezogen.

Außerdem war bei den Tagesordnungspunkten 1 und 2 Bauamtsleiterin Fr. DI Honeder anwesend.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Vergabe der gemeindeeigenen Grundstücke in der Hausmann Straße und in der Giglinger Straße im Baurecht
2. Straßenbauprogramm 2023
Vorlage: BA/707/2023
3. Genehmigung des Protokolls vom 26.04.2023
4. Berichte der Bürgermeisterin
5. Berichte der gf. Gemeinderäte
6. Bericht Hochwasserschutz
7. Bericht der Kontrolle
Vorlage: BH/725/2023
8. Zusatz zum Vertrag mit ONTower Austria
Vorlage: BA/706/2023
9. Übereinkommen ÖBB Eisenbahnkreuzungen
Vorlage: BA/695/2023
10. Pachtvertrag W7
Vorlage: BA/700/2023
11. Teilaufhebung einer Aufschließungszone
Vorlage: BA/705/2023
12. Beschluss über die Festlegung des Ortskerns für G21
Vorlage: BA/657/2023
13. Beschluss über das Leitbild für G21
Vorlage: BA/656/2023
14. Grundsatzvereinbarung Glasfaserinfrastruktur Fiber to the Home (FTTH)
Vorlage: BA/699/2023
15. Zertifizierung "Familienfreundliche Gemeinde"
Vorlage: AV/718/2023
16. Tarifierung Kinderhaus Gänseblümchen infolge Änderung gesetzlicher Bestimmungen

Vorlage: FI/724/2023

17. Tarifierpassung Schulärztin Dr. Alber
Vorlage: BA/716/2023
18. Genehmigung Elektromaßnahmen für technischen Letztstand Gemeindegebäude, um die Photovoltaikanlagen umsetzen zu können
Vorlage: FI/710/2023
19. Energiebericht 2022
Vorlage: BA/722/2023

Nicht öffentlicher Teil

20. Entscheidung Mittagstisch
Vorlage: BH/727/2023
21. Schenkungs- und Tauschvertrag Familie Pichler Badener Straße
Vorlage: BA/709/2023
22. Pönale Betriebsgrundstück
Vorlage: BA/723/2023
23. Verzicht Vorkaufsrecht
24. Nachtrag Sondernutzungsvereinbarung Gremsl
Vorlage: BA/726/2023
25. Befreiung der Lustbarkeitsabgabe Ball BRG Bad Vöslau-Gainfarn
26. Personalangelegenheiten für Gemeinderat am 28.06.2023
Vorlage: AV/123/2023

Protokoll:

Öffentlicher Teil

zu 1 Vergabe der gemeindeeigenen Grundstücke in der Hausmann Straße und in der Giglinger Straße im Baurecht

Sachverhalt:

Herr Dr. Macho, Herr Dir. Pichler (Atlas) und Herr DI Kohlhauser (plankwadrat) präsentieren die Vereinbarungen und den Baurechtsvertrag.

BAURECHTSVERTRAG

Stand 27.06.2023

abgeschlossen zwischen

- 1) Marktgemeinde Oberwaltersdorf, Kulturstraße 1, 2522 Oberwaltersdorf,
als Grundeigentümerin, im Folgenden auch kurz als „Baurechtsbestellerin“ bezeichnet,
- 2) Atlas Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 109933t),
2351 Wiener Neudorf, Triesterstraße 10 / Stg. 4 / Top 433 - 436
im nachfolgenden kurz „Bauberechtigte“ genannt andererseits wie folgt:

I. BESTAND, GRUNDSTÜCKSTEILUNG und VERTRAGSGEGENSTAND:

1. Die Baurechtsbestellerin ist zur Gänze Eigentümerin der Liegenschaft EZ KG 04105 Oberwaltersdorf bestehend aus den Grundstücken Nr. 1205/84 im Ausmaß von 5.122m², Nr. 1205/91 im Ausmaß von 3.783m² und Nr. 1205/98 im Ausmaß von 2.106m².
2. Vertragsgegenstand ist die Liegenschaft EZ neu KG 04105 Oberwaltersdorf mit den Grundstücken Nr. 1205/84, Nr. 1205/91 und Nr. 1205/98 laut Grundbuchstand.
3. Basis für die Verbauung der Baurechtseinlage ist die Bebauungsstudie auf Basis des Lageplans vom 05.05.2023 (Beilage /A). Die tatsächliche Verbauung soll hinsichtlich Höhe der Bauten und Dichte der Verbauung der Bebauungsstudie entsprechen. Geringfügige Änderungen obliegen den architektonischen Vorstellungen des beauftragten Architekten, sowie den möglichen Auflagen durch den Gestaltungsbeirat des Landes Niederösterreich. Alle Änderungen erfolgen in Abstimmung mit der Marktgemeinde Oberwaltersdorf.
4. Am Vertragsgegenstand begründen die Vertragsparteien nunmehr ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes und gemäß den folgenden Vertragsbestimmungen. Beabsichtigt ist, auf dem Vertragsgegenstand Wohnungen und Reihenhäuser gemäß der Bebauungsstudie auf Basis des Lageplans vom 05.05.2023 (Beilage /A) unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich gemäß dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 und hierzu ergangenen Richtlinien zu errichten.

5. Ob den Grundstücken Nr. 1205/84, Nr. 1205/91, Nr. 1205/98 KG 04105 Oberwaltersdorf ist Folgendes angemerkt bzw. einverleibt:

***** C *****

- 1 a 2235/1986 2140/2000 1295/2005 331/2007 379/2010 5513/2013
6323/2013 11644/2013 753/2014 759/2014 1239/2014 2502/2017
11406/2017 12283/2017 2020/2019
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung über Gst 1205/1
1205/2 1205/3 1205/10 1205/64 1205/68 1205/70 1205/72
1205/75 1205/76 1205/77 1205/78 1205/79 1205/80 1205/81
1205/82 1205/83 1205/84 1205/85 1205/86 1205/87 1205/88
1205/89 1205/90 1205/91 1205/95 1205/96 1205/97 1205/98
1205/99 1205/100 1205/101 1205/102 1205/103 1205/104
1205/105 1205/106 1205/107 1205/108
gem § 1 Vereinbarung 1986-11-28 für
Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
b 703/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1

Die Baurechtsbestellerin verpflichtet sich zur Löschung ob dem Vertragsgegenstand.

II. BAURECHTSBESTELLUNG:

1. Die Baurechtsbestellerin bestellt zugunsten der Bauberechtigten an den Grundstücken Nr. 1205/84, Nr. 1205/91 und Nr. 1205/98 der EZ KG 04105 Oberwaltersdorf nach Maßgabe dieses Vertrages ein Baurecht gemäß dem Baurechtsgesetz, Reichsgesetzblatt Nr. 86/1912 in der gültigen Fassung, für die Zeit bis zum 30.04.2122. Die Bauberechtigte nimmt die Einräumung dieses Baurechtes an.

2. Das Baurecht beinhaltet das dingliche, veräußerliche Recht, auf dem Vertragsgegenstand auf und unter der Bodenfläche Bauwerke zu errichten und zu haben. Das Baurecht erstreckt sich auch auf jene Teile der Baurechtsliegenschaft, die für das Bauwerk selbst nicht erforderlich, aber für dessen Benützung vorteilhaft sind.

3. Die Begründung von Baurechtswohnungseigentum bedarf der gesonderten schriftlichen Zustimmung der Baurechtsbestellerin.

III. BAURECHTZINS/WERTSICHERUNG:

1. Die Bauberechtigte leistet folgenden Baurechtszins:

1.1. Der Baurechtszins pro Jahr beträgt € 110.000,00

Festgehalten wird ausdrücklich, dass die Höhe des Baurechtszinses auf Basis der Grundfläche von 11.011 m² berechnet wurde.

1.2. Es wird folgende Zahlungsweise vereinbart:

1.2. a) vom 1. bis zum 10. Jahr jährlich € 180.000,00

Die erste Zahlung erfolgt an dem auf die Eintragung des Baurechtes im Grundbuch (Datum des Beschlusses des Bezirksgerichtes Baden, wobei die Rechtskraft des Beschlusses nicht Auszahlungsvoraussetzung ist) folgenden Monatsersten. Die weiteren Zahlungen sind jeweils ein Jahr nach der vorangegangenen Zahlung fällig (Beispiel: Datum des Grundbuchbeschlusses 15.06.2023 – 1. Zahlung von € 180.000,00 bis 01.07.2023; 2. Zahlung bis 01.07.2024, etc.)

1.2. b) vom 11. bis zum 20. Jahr jährlich € 100.000,00

Die weiteren Zahlungen sind jeweils ein Jahr nach der vorangegangenen Zahlung fällig.

1.2. c) Die Zahlungen laut Punkt 1.2. a) und 1.2. b) sind Fixbeträge, für die keine Indexanpassung erfolgt. Der Baurechtszins an sich unterliegt allerdings beginnend ab dem Jahr 2026 der Indexierung gemäß III.2. dieses Vertrages.

2. Die Wertsicherung des Baurechtszinses wird wie folgt vereinbart:

2.1. Eine Wertsicherung des Baurechtszinses findet in den ersten beiden Jahren nicht statt, die erste Anpassung erfolgt im 3. Jahr (2026) gemäß der in der Folge vereinbarten Regelung.

2.2. Ab dem 3. Jahr (2026, unabhängig vom Baubeginn) wird der Baurechtszins nach dem VPI 2020 wertgesichert, wobei eine Werterhöhung mit maximal 3% pro Jahr festgelegt wird.

2.3. Die Wertsicherung erfolgt nach dem von der Statistik Austria verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2020 oder einem an seine Stelle tretenden Index. Als Ausgangsbasis für

die Wertsicherungsberechnung wird die für den Monat Mai des Jahres 2025 verlaubliche Indexzahl vereinbart. Die erste jährliche Anpassung erfolgt zum 1. September 2026 durch Vergleichen der für Mai 2025 veröffentlichten Indexzahl mit der für den Monat Mai 2026 verlaubliche Indexzahl, maximal jedoch mit 3% (Beispiel: Basiszahl 05/2025 -Anpassung zum 01.09.2026 durch Vergleich der Basiszahl für 05/2025 mit der für 05/2026 verlaublichen Indexzahl – maximal jedoch mit 3%). Die Grenze von 3% gilt sowohl nach oben als auch nach unten.

Die weitere Anpassung erfolgt jährlich zum 1. September durch Vergleichen der für Mai des laufenden Jahres veröffentlichten Indexzahl mit der Indexzahl für Mai des Vorjahres, maximal jedoch mit 3%.

2.4. Ab dem 21. Jahr erhält die Baurechtsbestellerin jenen Baurechtszins, welcher unter Zugrundelegung der Wertsicherungsvereinbarung in den Punkten 2.1. bis 2.3. errechnet wird. Der Baurechtszins ist auch ab dem 21. Jahr laut Punkt 2.3. wertzusichern.

2.5. Die Bauberechtigte wird den sich aus der Wertsicherung ergebenden Baurechtszins jährlich berechnen und der Baurechtsbestellerin bis 01.11. eines jeden Jahres schriftlich bekanntgeben.

3. Festgehalten wird, dass es sich derzeit beim Baurechtszins um einen im Sinne des § 6 Abs. 1 Ziffer 9a Umsatzsteuergesetz steuerbefreiten Umsatz handelt. Sollte sich diese steuerliche Bestimmung ändern, steht dem Baurechtsbesteller jedenfalls der Baurechtszins zu und ist von der Bauberechtigten zusätzlich die Umsatzsteuer im gesetzlichen Ausmaß zu bezahlen.

IV. BAU- und ERHALTUNGSVERPFLICHTUNG:

1. Die Bauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem vertragsgegenständlichen Baurechtsgrund durch Wohnbauförderungsmittel, sonstige Hypothekendarlehen (gefördert und nicht gefördert) und Finanzierungsbeiträge Wohnungen und Reihenhäuser gemäß der Bebauungsstudie auf Basis des Lageplans vom 05.05.2023 (Beilage JA) zu errichten. Voraussetzung für die Baumaßnahmen der Bauberechtigten ist, dass dafür Förderungsmittel vom Amt der NÖ Landesregierung zur Verfügung gestellt werden. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, mit den tatsächlichen Baumaßnahmen spätestens 8 Monate nach

Zusicherung der Wohnbauförderungsmittel durch den NÖ-Wohnungsförderungsbeirat zu beginnen.

2. Die Bauberechtigte ist verpflichtet

- a) das errichtete Bauwerk und die dazugehörigen Anlagen in gutem und bewohnbarem Zustand zu erhalten und bei Beendigung dieses Baurechtsvertrages zu übergeben,
- b) alle Neu-, Auf-, Zu- und Umbauten, insbesondere wesentliche Veränderungen des Bauwerkes oder eine etwa notwendige Neuherstellung nicht ohne vorher erwirkte Zustimmung der Baurechtsbestellerin vorbehaltlich der baubehördlichen Genehmigung auszuführen, wobei bedarfsgerechte interne Umbauten (Wohnungsveränderungen, Zusammenlegungen, Abänderungen in Grundrissen, etc.) keine Bewilligung seitens der Baurechtsbestellerin, außer der baubehördlichen Bewilligungen, benötigen,
- c) das Bauwerk während der ganzen Dauer des Baurechtes bei einer inländischen Versicherungsanstalt angemessen gegen Brandschaden (Feuerversicherung), gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden versichert zu halten. Die Versicherungssumme wird den Gesamtbaukosten entsprechen. Darüber hinaus verpflichtet sich die Bauberechtigte, alle ihr bei Versicherungsfällen zukommenden Geldleistungen von Versicherungen dafür zu verwenden, das Bauwerk wieder benützbar herzustellen,
- d) die Zustimmung der Baurechtsbestellerin einzuholen, sofern Pfandrechte ob der Baurechtseinlage einverleibt werden, mit denen Darlehen besichert werden, deren Laufzeit über die Laufzeit des Baurechtsvertrages hinausgeht; die Baurechtsbestellerin ist verpflichtet solchen Pfandrechten zuzustimmen, wenn die Darlehen in die baurechtsgegenständlichen Gebäude zur Verbesserung, Sanierung oder Instandhaltung investiert werden;
- e) sämtliche Kosten für den Wasser-, Kanal- und Stromanschluss zu tragen. Diese Kosten werden der Bauberechtigten jeweils direkt vorgeschrieben und von dieser bezahlt. Zusätzlich zum vereinbarten Baurechtszins und ohne Einrechnung in den selben sind von der Bauberechtigten die Grundsteuer für Grund und Boden, sowie alle Betriebskosten und Abgaben aus der Benützung des Baurechtsobjektes zu tragen bzw. dem Grundeigentümer zu ersetzen;

- f) alle Investitionen für den vorgesehenen Verwendungszweck, die Aufschließungsabgabe, die Bauabgabe, sowie alle sonstigen, wie immer gearteten zivil- und öffentlich-rechtlichen Aufwendungen, Auslagen und Gebühren, die mit dem Betrieb und der Erhaltung des Baurechtsobjektes und dessen Anlagen verbunden sind, aus eigenem zu tragen und die Baurechtsbestellerin hieraus vollkommen schad- und klaglos zu halten.

V. RÜCKÜBERTRAGUNG und BEENDIGUNG DURCH ZEITABLAUF/VORZEITIGE AUFLÖSUNG:

1. Beendigung des Baurechts infolge Zeitablauf:

1.1. Das Baurecht endet durch Ablauf der in Punkt II. vereinbarten Frist zum 30.04.2122.

1.2. Bei Erlöschen des Baurechtes nach Ablauf der Baurechtsdauer fallen sämtliche auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Bauwerke und baulichen Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin bzw. deren Rechtsnachfolger im Liegenschaftseigentum an der Baurechtsliegenschaft und ist die Baurechtsnehmerin nicht zur Übergabe der Grundfläche unter Abtragung der zu diesem Zeitpunkt auf der Liegenschaft bestehenden Bauwerke und baulichen Anlagen verpflichtet. Sämtliche auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Bauwerke und baulichen Anlagen einschließlich KFZ- Abstellplätzen, allgemeinen Außenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind von der Baurechtsnehmerin in einem der gewöhnlichen Abnutzung und dem Alter der Bauwerke und baulichen Anlagen bzw. Einrichtungen entsprechenden Zustand an die Baurechtsgeberin zu übergeben.

2. Beendigung infolge Nichtzahlung des Baurechtszinses:

Gemäß § 4 Abs. 2 Baurechtsgesetz wird vereinbart, dass das Baurecht erlischt, wenn der Baurechtszins für wenigstens zwei aufeinander folgende Jahre rückständig bleibt.

3. Gemeinsame Bestimmungen für den Fall der Beendigung des Baurechtes:

3.1. Der Bauberechtigten ist eine Entschädigung laut Baurechtsgesetz in der Höhe eines Viertelteiles des in diesem Zeitpunkt vorhandenen und gemäß Absatz 3.3. zu ermittelnden Bauwertes, zu ersetzen.

3.2. Die Baurechtsbestellerin übernimmt alle Nutzungs- und Bestandrechte und insbesondere auch die Verpflichtung zur Rückzahlung der von den Mietern geleisteten Mietzinsvorauszahlungen (Finanzierungsbeitrag, Baukostenzuschuss, etc.), Rück- oder Weiterzahlung offener Errichtungs-, Umbau- oder Sanierungsdarlehen etc. zu den bestehenden Bedingungen und hat sie die Bauberechtigte vor jeder diesbezüglichen Inanspruchnahme klag- und schadlos zu halten hat.

3.3. Die Schätzung der baulichen Anlagen geschieht unter Ausschluss des Rechtsweges durch zwei gerichtlich beeedete Sachverständige für Liegenschaftsbewertungen. Jede Vertragspartei stellt einen Sachverständigen, die Kosten trägt jeweils der Besteller. Kommt zwischen den Sachverständigen eine Einigung über die Höhe des Bauwertes nicht zustande, gilt das arithmetische Mittel der beiden Gutachten als Bauwert.

3.4. Im Falle des Erlöschens des Baurechts oder der vorzeitigen Beendigung des Baurechts trägt die damit verbundenen Kosten der Löschungserklärung und der grundbücherlichen Durchführung, sowie alle damit zusammenhängenden sonstigen Gebühren die Baurechtsbestellerin, die sich auch verpflichtet, sämtliche Erklärungen unverzüglich in grundbuchsfähiger Form abzugeben.

3.5. Die Rückübertragung oder Auflösung des Baurechts hat – mit Ausnahme allfälliger öffentlich-rechtlicher, insbesondere baubehördlicher Verpflichtungen – grundbücherlich lastenfrei zu erfolgen. Sollten dennoch Lasten bestehen, ist die gemäß Punkt V.3.3.1. dieses Vertrages der Baurechtsnehmerin gebührende Entschädigungssumme zunächst zur Lastenfreistellung der Baurechtseinlage zu verwenden. Weiters ist die Entschädigungssumme zur Kompensation allfälliger rückständiger Baurechtszinse und zur Zahlung öffentlicher Abgaben oder anderer Verbindlichkeiten, welche in Verbindung mit dem Baurecht noch bestehen, zu verwenden. Der verbleibende Restbetrag ist sodann der Baurechtsnehmerin auszubezahlen, sobald die Baurechtsnehmerin alle zur Löschung oder Rückübertragung des

Baurechtes erforderlichen Urkunden in grundbuchsfähiger Form unterzeichnet und der Baurechtsgeberin im Original ausgefolgt hat. Die Kosten der Errichtung und Beglaubigung dieser Urkunden sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen.

VI. ZUSTAND und GEWÄHRLEISTUNG:

1. Die Baurechtsbestellerin leistet volle Gewähr dafür, dass auf der vertragsgegenständlichen Baurechtsliegenschaft keinerlei Pfandrechte und andere Belastungen, die auf Geldzahlung gerichtet sind oder dem Zweck des Baurechtes entgegenstehen, haften, da gemäß § 5 Abs. 2 Baurechtsgesetz der Eintragung des Baurechtes ob der Liegenschaft des Baurechtsbestellers derartige Belastungen nicht vorangehen dürfen.

2. Die Bauberechtigte erklärt, den Vertragsgegenstand vor Unterfertigung dieses Vertrages besichtigt zu haben.

3. Es gelten die gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsbestimmungen für Bodenbeschaffenheit und Kontaminationen.

VII. INBESITZNAHME:

1. Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den Besitz und Genuss der Bauberechtigten erfolgt mit Eintragung des Baurechtes im Grundbuch (Datum des Beschlusses des Bezirksgerichtes Baden, wobei die Rechtskraft des Beschlusses nicht abzuwarten ist). Als Stichtag wird der auf die Eintragung des Baurechtes im Grundbuch (Datum des Beschlusses des Bezirksgerichtes Baden, wobei die Rechtskraft des Beschlusses nicht abzuwarten ist) folgende Monatserste vereinbart und festgelegt.

2. Vom Tage der Übergabe an hat die Baurechtsnehmerin alle auf die Baurechtsliegenschaft entfallenden öffentlichen Abgaben und alle damit verbundenen Lasten (einschließlich Aufschließungs- und/oder Aufschließungsergänzungsabgaben sowie Anschlussgebühren und -kosten) und Aufwendungen zu tragen und gehen auf die Baurechtsnehmerin auch alle Vorteile aus und im Zusammenhang mit der Baurechtsliegenschaft über. Die

Baurechtsnehmerin hat ab dem Zeitpunkt der Übergabe sämtliche mit dem Besitz und der Nutzung der Baurechtsliegenschaft und den errichteten Bauwerken und baulichen Anlagen in Zusammenhang stehenden Wartungs- und Erhaltungspflichten sowie alle Verkehrssicherungspflichten (insbesondere auch die Verpflichtung zur Gehsteigreinigung und zum Winterdienst) zu erfüllen und die Baurechtsgeberin in vollem Umfang schad- und klaglos zu halten.

VIII. VORKAUFRECHT:

Die Baurechtsbestellerin räumt der Bauberechtigten auf Dauer dieses Baurechtsvertrages ob der Einlagezahl EZ KG 04102 Oberwaltersdorf das Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1072 ff ABGB für alle Veräußerungsfälle ein, welches auch grundbücherlich sicherzustellen ist. Dieses Vorkaufsrecht erlischt, falls die Bauberechtigte nicht innerhalb von 90 Tagen, von der Anzeige der Veräußerungsabsicht an gerechnet, schriftlich erklärt, dass sie ihr Vorkaufsrecht ausübt. Das Vorkaufsrecht erlischt weiters, sobald dieser Baurechtsvertrag endet. Als Einlösungspreis wird bereits jetzt jener Betrag festgelegt, den auch ein Dritter im Falle des Ankaufes bezahlen würde.

IX. AUFSANDUNGSKLAUSEL:

1. Sahn erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen

- a) im Grundbuch der KG 04105 Oberwaltersdorf im Lastenblatt der EZ _____ die Einverleibung des Baurechts bis zum 30.04.2122 an der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage
- b) die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage im selben Grundbuch und ob dieser die Einverleibung des Baurechts für die Baurechtsnehmerin Atlas Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 109933f)
- c) sowie ob dieser die Einverleibung der Reallast zur Bezahlung des Bauzinses samt Wertsicherung gemäß Punkt III. dieses Vertrages zugunsten der Marktgemeinde Oberwaltersdorf
- d) ob der Einlagezahl EZ KG 04105 Oberwaltersdorf, bestehend aus den Grundstücken Nr. 1205/84 , Nr. 1205/91 und Nr. 1205/98 das Vorkaufsrecht gemäß den §§ 1072 ff ABGB für alle Veräußerungsfälle gemäß Punkt IX. dieses Vertrages

für die Atlas Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 109933t) bewilligt werden könne und möge.

X. INLÄNDERERKLÄRUNG:

Die Atlas Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 109933t), erklärt an Eides statt, dass es sich bei ihr um eine juristische Person handelt, die ihren satzungsgemäßen Sitz in Österreich hat und deren Geschäftsanteile am Vermögen sich überwiegend im inländischen Besitz befinden.

XI. BEVOLLMÄCHTIGUNG:

1. Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit unwiderruflich Rechtsanwalt Mag. Andrea Willmitzer, geb. 20.12.1967, Aredstraße 13/9, 2544 Leobersdorf, diesen Vertrag nach Unterfertigung und Vorliegen der notwendigen Urkunden grundbücherlich durchzuführen, allfällige verwaltungsbehördlich erforderliche Genehmigungen zu erwirken, sowie zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung erforderliche Korrekturen und Abänderungen, gegebenenfalls auch beglaubigt, vorzunehmen, sowie Schriftstücke aller Art in Empfang zu nehmen.

2. Rechtsanwalt Mag. Andrea Willmitzer, geb. 20.12.1967, Aredstraße 13/9, 2544 Leobersdorf, ist zur Vertretung beim Finanzamt Österreich, Sonderzuständigkeit, zur Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Immobilienertragsteuer, sowie zur Empfangnahme des Gebührenbescheides und der Unbedenklichkeitsbescheinigung beauftragt und bevollmächtigt.

3. Die Bauberechtigte ist zur Vertretung bei den Behörden, vor allem auch bei der Baubehörde, insbesondere auch zur Unterfertigung des Bauansuchens und der Einreichpläne im Namen der Baurechtsbestellerin, sowie bei allen Versorgungsunternehmungen, die den Kaufgegenstand betreffen, berechtigt.

4. Die Baurechtsbestellerin verpflichtet sich, zu diesem Baurecht allen Handlungen beizutreten bzw. Zustimmung zu erteilen, die zur Umsetzung des geplanten Objektes notwendig werden.

XII. KOSTEN und GEBÜHREN:

1. Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie alle mit der Einräumung des Baurechtes im Zusammenhang stehenden und zur Vorschreibung gelangenden öffentlichen Abgaben, Steuern und Gerichtsgebühren trägt die Bauberechtigte.

2. Festgehalten wird, dass die Grunderwerbsteuer vom kapitalisierten Baurechtszins zur Vorschreibung gelangt (§ 2 Absatz 2 Ziffer 1 Grunderwerbsteuergesetz, § 15 Abs. 1 Bewertungsgesetz). Die Kosten einer allfälligen Lastenfreistellung trägt die Baurechtsbestellerin.

XIII. GENEHMIGUNG AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG:

Der vorliegende Baurechtsvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung der gemeindeaufsichtsbehördlichen Genehmigung der NÖ Landesregierung geschlossen.

Beilage /A Lageplan vom 05.05.2023

Oberwaltersdorf, am

Für die Marktgemeinde Oberwaltersdorf:

.....
Bürgermeisterin

.....
geschäftsführender Gemeinderat

genehmigt in der Gemeinderatssitzung vom

VEREINBARUNG HINSICHTLICH DER WOHNUNGSVERGABE

abgeschlossen zwischen

- 1) Marktgemeinde Oberwaltersdorf, Kulturstraße 1, 2522 Oberwaltersdorf,
als Grundeigentümerin, im Folgenden auch kurz als „Baurechtsbestellerin“ bzw.
„Gemeinde“ bezeichnet,
- 2) Atlas Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 109933f),
2351 Wiener Neudorf, Triesterstraße 10 / Stg. 4 / Top 433 - 436
im nachfolgenden kurz „Bauberechtigte“ bzw. „Atlas“ genannt andererseits wie folgt:

I. PRÄAMBEL

1. Die Vertragsparteien haben am einen Baurechtsvertrag abgeschlossen,
mit welchem der Bauberechtigten ob der Liegenschaft EZ KG 04105 Oberwaltersdorf
mit den Grundstücken Nr. 1205/84, Nr. 1205/91 und Nr. 1205/98 ein Baurecht bis 30.04.2111
ingeräumt wird.
2. Basis für die Verbauung der Baurechtseinlage ist die Bebauungsstudie auf Basis des
Lageplans vom 05.05.2023 (Beilage /A des Baurechtsvertrages). Die tatsächliche Verbauung
soll hinsichtlich Höhe der Bauten und Dichte der Verbauung der Bebauungsstudie
entsprechen. Geringfügige Änderungen obliegen den architektonischen Vorstellungen des
beauftragten Architekten, sowie den möglichen Auflagen durch den Gestaltungsbeirat des
Landes Niederösterreich. Alle Änderungen erfolgen in Abstimmung mit der Marktgemeinde
Oberwaltersdorf.
3. Beabsichtigt ist, auf dem Vertragsgegenstand Wohnungen und Reihenhäuser gemäß der
Bebauungsstudie auf Basis des Lageplans vom 05.05.2023 (Beilage /A des Baurechtsvertrag)
zu errichten.

II. VERGABE VON WOHNUNGEN/REIHENHÄUSERN

Zur Einbindung der Baurechtsbestellerin in die Vergabe der Wohnungen/Reihenhäuser wird hinsichtlich der Erstvergabe und Wiedervermietung folgendes vereinbart:

1. Atlas wird bei der Vermietung der zu errichtenden Baulichkeit und der darin befindlichen Objekte die Mietzinse, Benützungsgebühren, Betriebskosten und sonstigen Entgelte nach den jeweiligen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes samt dazu ergangener Verordnungen und nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung einer gemeinnützigen Bauvereinigung festsetzen.

2. Der Gemeinde wird für die Vermietung ein Vorschlagsrecht wie folgt eingeräumt:

a) Erstvergabe:

Atlas wird der Gemeinde die geplante Übergabe der Wohnungen spätestens vier Monate vor dem Übergabetermin anzeigen. Die Gemeinde hat das Recht, ab Baubeginn bis spätestens drei Monate vor diesem Übergabetermin Mieter vorzuschlagen.

b) Wiedervermietung:

Atlas wird die Gemeinde vom Freiwerden einer Wohnung (beispielsweise Kündigung) verständigen. Die Gemeinde hat das Recht binnen vier Wochen ab dieser Verständigung einen Mieter vorzuschlagen.

3. Sowohl für das Vorschlagsrecht bei Erstvergabe als auch bei Wiedervermietung gilt, dass dieses jeweils nach Ablauf der jeweiligen Frist hinfällig ist. Weiters steht Atlas das Recht zu, von der Gemeinde vorgeschlagene Mieter aufgrund mangelnder Bonität abzulehnen. Die Gemeinde nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass Atlas jedenfalls die gesetzlichen Vorgaben bei der Vermietung (insbesondere § 8 WGG) einzuhalten hat. Sollte ein von der Gemeinde vorgeschlagener Mieter diesem Erfordernis nicht entsprechen bzw. Atlas gesetzlich (beispielsweise gemäß § 8 WGG) verpflichtet sein, eine andere Person zu bevorzugen, ist der Vorschlag der Gemeinde unbeachtlich. Sofern Atlas – aus welchem Grund auch immer – gegen die Verpflichtungen aus diesem § 8 WGG verstoßen sollte, sind allfällige Ansprüche der Gemeinde soweit gesetzlich zulässig ausgeschlossen. Gemäß § 8 WGG hat sich die Bauvereinigung von objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der

VERTRAG
ÜBER EINE KOSTENBETEILIGUNG AN EINEM ÖFFENTLICHEN SPIELPLATZ

abgeschlossen am unten angesetzten Tag zwischen

1. Marktgemeinde Oberwaltersdorf
Kulturstraße 1
2522 Oberwaltersdorf

im Folgenden kurz „Gemeinde“ einerseits und

und

2. ATLAS Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
FN 109933 t
Triester Straße 10/Stiege 4/Top 433-436
2351 Wiener Neudorf

im Folgenden kurz „Bauwerberin“ andererseits,
gemeinsam mit der Gemeinde im Folgenden kurz „Vertragsparteien“,

wie folgt:

1. PRÄAMBEL

- 1.1. Die Bauwerberin beabsichtigt einen Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 23 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche im Ausmaß von 1.345 m² auf dem Grundstück GSt.-Nr. 1205/98, inneliegend EZ neu, KG 04105 Oberwaltersdorf, BG Baden, mit der Liegenschaftsadresse Giglinger Straße 8 (im Folgenden kurz: „Wohnhausanlage“), zu stellen.
- 1.2. Gemäß § 66 Abs 1 NÖ Bauordnung 2014 (im Folgenden kurz: „NÖ BauO 2014“) ist beim Neubau von Wohnhausanlagen mit mehr als 4 Wohnungen, ausgenommen Reihenhäuser und solche auf Grund deren Verwendungszweck ein Bedarf nach einem Spielplatz nicht zu

erwarten ist, auf den das oder die Wohngebäude umgebenden freien Flächen des Bauplatzes ein nichtöffentlicher Spielplatz iSd § 4 Z 28 leg. cit. zu errichten.

- 1.3. Gemäß § 66 Abs 2 NÖ BauO 2014 müssen nichtöffentliche Spielplätze zusammenhängend eine Fläche von mindestens 150 m² und zusätzlich 5 m² je Wohnung ab der zehnten Wohnung aufweisen. Die Bauwerberin wäre daher vor dem Hintergrund des gegenständlichen Bauvorhabens grundsätzlich dazu verpflichtet, einen nichtöffentlichen Spielplatz im Ausmaß von insgesamt 220 m² zu errichten.
- 1.4. Gemäß § 66 Abs 4 NÖ BauO 2014 kann von der Errichtung eines nichtöffentlichen Spielplatzes dann Abstand genommen werden, wenn die Gemeinde in einer Wegentfernung von höchstens 400 m zu der Wohnhausanlage iSd Abs 1 einen öffentlichen Spielplatz zu errichten plant oder errichtet hat und der zur Errichtung eines nichtöffentlichen Spielplatzes Verpflichtete einen entsprechenden Vertrag über eine Kostenbeteiligung an diesem öffentlichen Spielplatz mit der Gemeinde abschließt.
- 1.5. Da die Bauwerberin den Spielplatz nicht auf dem Bauplatz errichten kann und die Gemeinde ohnehin beabsichtigt, einen öffentlichen Park samt Spielplatz zu errichten, hat die Bauwerberin iSd § 66 Abs 4 NÖ BauO 2014 um Abstandnahme von der Errichtungsverpflichtung ersucht. Vor diesem Hintergrund schließen die Vertragsparteien die nachfolgende Vereinbarung:

2. VEREINBARUNG

- 2.1. Die Bauwerberin verpflichtet sich, sich an den Kosten des von der Gemeinde zu errichtenden öffentlichen Spielplatzes im Ausmaß von EUR 120.000,00 inkl. USt (Euro einhundertzwanzigtausend) zu beteiligen (im Folgenden kurz: „Kostenbeteiligung“).
- 2.2. Das Höchstausmaß der Kostenbeteiligung richtet sich nach § 42 Abs 3 NÖ BauO 2014. Gemäß § 42 Abs 3 NÖ BauO 2014 ist die Höhe des Richtwertes vom Gemeinderat mit einer Verordnung tarifmäßig aufgrund der durchschnittlichen Grundbeschaffungskosten für einen Grund im Ausmaß von 1 m² im Wohnbauland festzusetzen, wobei die unterschiedlichen Grundpreise je Ortsteil zu berücksichtigen sind. Im konkreten Fall liegt eine solche Verordnung des Gemeinderates nicht vor.

- 2.3. Gemäß § 42 Abs 2 NÖ BauO 2014 ergibt sich die Spielplatz-Ausgleichsabgabe aus dem Produkt aus der Fläche des nichtöffentlichen Spielplatzes in Quadratmetern, der nach § 66 Abs 2 leg. cit. zu errichten wäre, und des durch Verordnung des Gemeinderates zu bestimmenden Richtwertes. Da eine solche Verordnung des Gemeinderates nicht vorliegt, wurden für die Höhe der Beteiligung die durchschnittlichen Immobilienpreise in Oberwaltersdorf herangezogen, die derzeit bei rund EUR 550,00 (Euro fünfhundertfünfzig) pro Quadratmeter liegen. Die Kostenbeteiligung ist daher hinsichtlich ihrer Höhe angemessen und zulässig.
- 2.4. Die Vertragsparteien kommen überein, dass die Kostenbeteiligung grundsätzlich nicht in bar entrichtet wird, sondern, dass die Bauwerberin Spielgeräte für den zu errichtenden Spielplatz im Wert der Kostenbeteiligung beschaffen wird. Die Bauwerberin hat im Rahmen der Kostenbeteiligung auch die Kosten dafür zu tragen, dass die Spielgeräte zum konkret noch zu bestimmenden Ort des Spielplatzes geliefert und dort auch fach- und sachgerecht montiert werden.
- 2.5. Die Auswahl der Spielgeräte erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- 2.6. Die Bauwerberin hat die Spielgeräte unter Berücksichtigung der jeweiligen Lieferzeiten so rechtzeitig zu bestellen, dass diese spätestens binnen 6 Monaten nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung in Betrieb genommen werden können.
- 2.7. Sollte es bis zu dem unter Punkt 2.6. genannten Zeitpunkt zu keiner Inbetriebnahme der Spielgeräte kommen, verpflichtet sich die Bauwerberin, den Kostenbeteiligungsbetrag anstelle der grundsätzlich geschuldeten Lieferung und Montage der Spielgeräte zur Gänze bar an die Gemeinde zu entrichten; dies trotz allenfalls bereits bestehender Verträge mit Dritten hinsichtlich der Lieferung/Montage der Spielgeräte. Die Bauwerberin hat diesbezüglich selbst in den Verträgen mit Dritten Vorsorge zu treffen und die Gemeinde diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

3. KOSTENÜBERNAHME

- 3.1. Der öffentliche Spielplatz ist grundsätzlich auf Kosten und Gefahr der Gemeinde zu errichten. Die Bauwerberin wird lediglich dafür Sorge tragen, dass die Spielgeräte, wobei die Auswahl und konkrete Lage derselben in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen hat, im Ausmaß ihrer Kostenbeteiligung angeschafft und montiert werden. Die Bauwerberin hat die

damit in Zusammenhang stehenden Kosten zur Gänze zu tragen. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung oder Beseitigung der Spielgeräte sind von der Gemeinde zur Gänze zu tragen.

- 3.2. Die Gemeinde verpflichtet sich die Bauwerberin hinsichtlich Ansprüche Dritter, die auf die Nutzung der Spielgeräte zurückzuführen sind, vollkommen schad- und klaglos zu halten. Eine Haftung der Bauwerberin, auch für leichte Fahrlässigkeit, ist ausgeschlossen.

4. RECHTSNACHFOLGE

Die Bauwerberin verpflichtet sich, sämtliche Verpflichtungen aufgrund dieses Vertrages auf allfällige Rechtsnachfolger dermaßen zu überbinden, dass diese wiederum auf weitere Rechtsnachfolger zu übertragen sind. Die jeweiligen Rechtsnachfolger treten sodann an die Stelle der Bauwerberin.

5. BEDINGUNG

Der gegenständliche Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Einbringung eines Bauansuchens für die Erteilung der Baubewilligung für die unter Punkt 1.1. beschriebene Wohnhausanlage.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 6.1. Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten trägt die Bauwerberin zur Gänze. Allfällige Rechts- und sonstige Beratungskosten trägt jede Vertragspartei selbst.
- 6.2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages rechtsunwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich diesfalls, eine wirksame und durchsetzbare Bestimmung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Zweck der zu ersetzenden Bestimmung bestmöglich entspricht. Diese Regelungen gelten für allfällige Lücken sinngemäß.
- 6.3. Für allfällige Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag und seiner Erfüllung, Wirksamkeit, Nichtigkeit und Anfechtbarkeit wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich für Oberwaltersdorf zuständigen Gerichts vereinbart.

- 6.4. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; ebenso ein Abgehen vom Erfordernis der Schriftlichkeit.
- 6.5. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen jede Vertragspartei eine erhält.
- 6.6. Die Bauwerberin erklärt, dass es sich für sie um ein unternehmensbezogenes Geschäft im Sinne des § 345 UGB handelt, erklärt die Angemessenheit der Höhe der Kostenbeteiligung und verzichtet gemäß § 351 UGB darauf, diesen Vertrag wegen Verkürzung über die Hälfte (Laesio enormis) anzufechten. Ebenso verzichtet die Bauwerberin darauf, diesen Vertrag wegen Irrtum anzufechten.

Oberwaltersdorf, am

Bürgermeisterin

ATLAS Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgenossenschaft registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsführender Gemeinderat

Gemeinderat

Gemeinderat

Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates
der Marktgemeinde Oberwaltersdorf am

Seite 5 von 5

Antrag: Die Vorsitzende beantragt den vorliegenden Baurechtsvertrag, die Vereinbarung hinsichtlich der Wohnungsvergabe sowie den Vertrag über die Kostenbeteiligung an einem öffentlichen Spielplatz, zu genehmigen.

Beschluss: Mehrheitliche Annahme

Wortmeldung: GR Zier, Dr. Macho, Dir. Pichler, GR H. Müller, GGR C. Müller, GR Trubacek, Bgm. Matousek, GGR K. Schmid

Abstimmung: 18 Dafür Stimmen, 3 Gegenstimmen (GR Zier, GGR C. Müller, GR H. Müller)

zu 2 Straßenbauprogramm 2023
Vorlage: BA/707/2023

Sachverhalt:

Im Jahr 2023 ist geplant nachstehende Straßenbauprojekte umzusetzen (alle Beträge in Brutto):

- 1) Restitutaweg mit Fahrspur und Gehsteig 120.436,32€
 (Bedeckung durch Aufschließungsabgabe ca. 57.800€)

Antrag: Die Vorsitzende beantragt, den Pkt. 1 mit einer Gesamtsumme von € 120.436,32 zu genehmigen.

Beschluss: Einstimmige Annahme

Abstimmung: 21 Dafür Stimmen

2) Kostenbeiträge für Projekte auf Landesstraßen:

Querung Gartenstadt mit Beleuchtung Gesamtprojekt	119.643,90€
<u>Kostenbeteiligung durch das Land NÖ (Straßenmeisterei ca. 45%)</u>	<u>54.747,19€</u>
Kosten für die Marktgemeinde Oberwaltersdorf	64.896,71€

3) Europaplatz – Schulzentrum

Seit Juni läuft der aktive Neubau unseres Lebensmittelmarktes Billa bzw. REWE. Im Zuge dieser baulichen Neugestaltung besteht nun für die Gemeinde die einmalige Möglichkeit, kostengünstig die Sicherheit des angrenzenden Schulweges samt Querung des Geh- und Radweges zu verbessern.

Als Kostengrundlage wurde ein Angebot der Baufirma von REWE eingeholt. Die Baufirma STRABAG legt uns Kosten von brutto € 39.093,71 vor.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, das oben genannte Programm (Punkt 2 bis 3) und die Arbeiten der Firma ABO im Zuge des bestehenden Rahmenvertrages bzw. das Land NÖ mit den noch nicht beauftragten Arbeiten auf Gemeindestraße und Landesstraßen zu beauftragen.

Beschluss: Einstimmige Annahme

Wortmeldung: GGR C. Müller, Bgm. Matousek, Fr. DI Honeder, GR Springer, GGR Gössinger, GGR K. Schmid, GGR Tod, GR Graf, GR Volny

Abstimmung: 21 Dafür Stimmen

Finanzierungsfreigabe Gemeinderat 28.06.2023

Kompakte Aufstellung aller Budgetfreigaben 2023					
Beschlüsse	Bezeichnung	Investition brutto	VA 2023	VA frei	VA nach Investition
	Sicherheitsmaßnahmen Gemeindestraßen	50 000,00	340 000	340 000,00	290 000,00
14.04.2023	Sickerflächen Schulstraße	15 000,00	340 000	290 000,00	275 000,00
12.05.2023	Errichtung Nebenflächen mit Aufschl. Leistungen	49 733,79	340 000	275 000,00	225 266,21
28.06.2023	Fahrspur und Gehsteig Restitutaweg	120 436,32	340 000	225 266,21	104 829,89
28.06.2023	Querung Gartenstadt unter Kostenbeteiligung Land NÖ	64 896,71	340 000	104 829,89	39 933,18
28.06.2023	Strabag Sicherheitsmaßnahmen Europaplatz	39 093,71	340 000	39 933,18	839,47
	vermögensrelevant	339 160,53	340 000		

Wichtige Hinweise für die aktuelle Finanzierungsfreigabe von € 224.426,74:

- Aufgrund der Dringlichkeit der Investition Restitutaweg von € 120 436,32, wird der Betrag von der Investitionsrücklage „Aufschließungsstraße Betriebsgebiet Ost-West“ Konto Oberbank AT90 1500 0040 9107 3893 (Stand € 244 844,35) bevorschusst. Nach Geldfluss der geplanten Bedarfszuweisungsmitteln von € 275.000, wird die bevorschusste Investition wieder in die Rücklage einbezahlt.
- Aufgrund der Dringlichkeit der Investition Querung Gartenstadt mit der anteiligen Kostenbeteiligung von € 64 896,71, wird die Budgetfreigabe mit den Fördermitteln des KIP 2023 (§ 2 Zweckzuschuss KIG 2023) bedeckt.
- Wichtige Sicherheitsmaßnahmen im Bereich Europaplatz/Schulzentrum, in Verbindung mit dem aktuellen Projekt Umbau Billa (REWE) Lebensmittelmarkt durch die Baufirma STRABAG mit Angebot von € 39.093,71, wird die Budgetfreigabe mit den Fördermitteln des KIP 2023 (§ 2 Zweckzuschuss KIG 2023) bedeckt.
-

zu 3 Genehmigung des Protokolls vom 26.04.2023

Sachverhalt: Dem Gemeinderat liegt das Protokoll der Sitzung vom 26. 4. 2023 vor, welches jedem Gemeinderat zugegangen ist. Es liegt keine schriftliche Stellungnahme vor.

Das Protokoll gilt daher ex lege als genehmigt.

zu 4 Berichte der Bürgermeisterin

- Bericht BILLA Baustelle
- Eisdealer Europaplatz – Umsiedelung aufgrund der Baustelle zum Jugendzentrum

zu 5 Berichte der gf. Gemeinderäte

GGR Schmid:

Statusbericht über die heute stattgefundenene Sitzung der EEG Oberwaltersdorf. Dabei wurde der Businessplan für die nächsten 5 Jahre präsentiert. Bei den ersten beiden Jahren ergibt sich dabei eine leichte Unterdeckung – wie dies finanziert wird, muss mit der Buchhaltung resp. dem für Finanzen zuständigen Vizebürgermeister noch geklärt werden.

zu 6 Bericht Hochwasserschutz

GGR Müller:

Die Veranstaltung in der Bettfedernfabrik war ein großer Erfolg, es waren zahlreiche Gemeinderäte und 160 Bewohner anwesend. Die Veranstaltungen in Trumau und Münchendorf waren nicht sehr gut besucht. Ein Exemplar der Präsentation befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde Oberwaltersdorf, es wäre schön, wenn man eine dauerhafte Ausstellung in der Galerie aufstellen könnte. Des Weiteren wird das Bürgerservice über das Thema geschult, damit kompetente Auskünfte erteilt werden können.

zu 7 Bericht der Kontrolle
Vorlage: BH/725/2023

Sachverhalt:

Der Vorsitzende GR Karl Volny bringt den Bericht der Prüfung vom 26.06.2023 zur Kenntnis.

Es erfolgte die Prüfung der Haupt- und der Nebenkassen, der Monatsabrechnungen der Hauptkassa sowie stichprobenartige Belegkontrollen von höheren Einnahmen und Ausgaben.

zu 8 Zusatz zum Vertrag mit ONTower Austria
Vorlage: BA/706/2023

Sachverhalt:

Mit dem Telekommunikationsgesetz 2021 hat das Bundesministerium zur Sicherstellung der Telekommunikation ein Standortrecht (§ 59 TKG) eingeführt.

Dieses Standortrecht stellt einen sachlichen Eingriff in die Position des öffentlichen Grundeigentümers dar. (Grundteilung und Verkauf oder Eintragung eines Servitutsrechtes)
Der Verfassungsgerichtshof hat 2022 festgestellt, dass das Standortrecht verfassungskonform ist. (Antrag der Wiener Landesregierung)

Die Firma ONTower Austria GmbH hat am Grundstück der Marktgemeinde Oberwaltersdorf (Bettfedernfabrik) einen bestehenden Nutzungsvertrag zur Errichtung und Nutzung einer Mastenanlage für Telekommunikation und bezahlt hierfür jährlich eine indexierte Miete von 4.800€.

Auf Grund des neuen Telekommunikationsgesetzes ist nun das Grundstück an den Bereitsteller der Telekommunikation abzutreten oder eine Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Auf Grund der Größe der Mastenanlage (ca.40m²) und der Widmung des Grundstückes (Bauland) ist eine Teilung des Grundstückes wegen des NÖ Baurechtes und der Mindestgrößen der Bebauungsbestimmung der Marktgemeinde Oberwaltersdorf rechtlich nicht umsetzbar.

Aus diesem Grund muss eine Dienstbarkeit grundbücherlich eingetragen werden.

Die Firma ONTower Austria GmbH bieten für diese Dienstbarkeit eine einmalige Entschädigung in der Höhe von € 27.000 für die kommenden 25 Jahre an.

Kommt es zwischen der Marktgemeinde Oberwaltersdorf und der Firma ONTower Austria GmbH zu keiner Einigung entscheidet die Schlichtungsstelle des Bundesministeriums und setzt die Entschädigung an Hand des Richtwertes in der Höhe von € 10.200 fest.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt der beiliegenden Änderung zum bestehenden Nutzungsvertrag mit der ONTower Austria GmbH zuzustimmen.

Beschluss: Mehrheitliche Annahme

Wortmeldung: GR Zier, GR H. Müller, GGR Gössinger, GGR K. Schmid

Abstimmung: 19 Dafür Stimmen, 2 Stimmenthaltungen (GR Zier, GR C. Müller)

zu 9 Übereinkommen ÖBB Eisenbahnkreuzungen
Vorlage: BA/695/2023

Sachverhalt:

Der Marktgemeinde Oberwaltersdorf liegt ein Übereinkommen der ÖBB- Infrastruktur Aktiengesellschaft, Praterstern 3, 1020 Wien vor.

Laut Eisenbahnkreuzungsverordnung 2012 sind bei Eisenbahnkreuzungen mit Straßen und Wegen innerhalb von 12 Jahren Überprüfungen durchzuführen. Alle nichttechnisch gesicherten Eisenbahnkreuzungen (km 29,435 und km 30,115) werden durch eine Lichtzeichenanlage gesichert.

Das Übereinkommen regelt die Kostentragung für die Planung, Errichtung und Erhaltung der Eisenbahnkreuzung auf der Bahnstrecke Wien Zvbf. Ausfahrgruppe – Felixdorf in Bahn-km 29,435 mit einer Gemeindestraße (Fabriksstraße).

Die Eisenbahnkreuzung auf der Bahnstrecke Wien Zvbf. Ausfahrgruppe – Felixdorf in Bahn-km 30,115 mit einer Gemeindestraße (Weingartenstraße) wird aufgelassen.

Die Infrastruktur AG übernimmt die Kosten für die Planung, Errichtung und Erhaltung der Eisenbahnkreuzung in Bahn-km 29,435 sowie die Kosten für die Auflassung der Eisenbahnkreuzung in Bahn-km 30,115 zur Gänze.

Die Auflassung inkl. Abtrag und Durcharbeitung des Gleisbereiches erfolgt im Zuge der Errichtung der Lichtzeichenanlage bis voraussichtlich 2025.

Wenn kein Übereinkommen zwischen der Marktgemeinde Oberwaltersdorf und der ÖBB - Infrastruktur Aktiengesellschaft zusammenkommt, werden Kosten für die Errichtung der gesicherten Bahnkreuzung von € 250.000,- und für die Erhaltung € 3.700,- pro Jahr für 25 Jahre fällig (gesamt € 92.500,-).

Die Summen beziehen sich auf die Hälfte der Kosten (50% ÖBB und 50% Straßenerhalter). Wenn die Weingartenstraße bestehen bleiben soll, müssen 100% der Kosten durch den Straßenerhalter gedeckt werden.

ÜBEREINKOMMEN

abgeschlossen zwischen der

ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft,

1020 Wien, Praterstern 3,
FN 71396 w des Handelsgerichtes Wien
im Folgenden auch kurz „Infrastruktur AG“ genannt,

und der

Marktgemeinde Oberwaltersdorf

2522 Oberwaltersdorf, Kulturstraße 1
im Folgenden auch kurz „Gemeinde“ genannt,

wie folgt:

PRÄAMBEL

Gemäß der am 01.09.2012 in Kraft getretenen Eisenbahnkreuzungsverordnung 2012 (kurz „EisbKrV 2012“ genannt) sind gemäß den Übergangsbestimmungen bei Eisenbahnkreuzungen mit Straßen und Wegen innerhalb von zwölf Jahren ab Inkrafttreten der EisbKrV 2012 Überprüfungen durchzuführen.

Es ist davon auszugehen, dass alle derzeit nichttechnisch gesicherten Eisenbahnkreuzungen (km 29,435 und km 30,115) künftig durch eine Lichtzeichenanlage zu sichern sein werden.

Zwischen der Infrastruktur AG und der Gemeinde als Trägerin der Straßenbaulast wird nachstehendes Übereinkommen abgeschlossen:

1. GEGENSTAND

Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Regelung der Kostentragung für die Planung, Errichtung und Erhaltung der nachfolgend genannten Eisenbahnkreuzung:

**Eisenbahnkreuzung auf der Bahnstrecke Wien Zvbf. Ausfahrgruppe - Felixdorf
in Bahn-km 29,435 mit einer Gemeindestraße (Fabriksstraße).**

Im Gemeindegebiet befindet sich weiters nachfolgende Eisenbahnkreuzung:

**Eisenbahnkreuzung auf der Bahnstrecke Wien Zvbf. Ausfahrgruppe - Felixdorf
in Bahn-km 30,115 mit einer Gemeindestraße (Weingartenstraße)**

welche Seitens der Infrastruktur AG aufgelassen wird.

Die Gemeinde erteilt hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Auflassung der niveaugleichen Eisenbahnkreuzung mit der Gemeindestraße (Weingartenstraße) in Bahn-km 30,115 der Bahnstrecke Wien Zvbf. Ausfahrgruppe - Felixdorf.

2. UMFANG DER BAUMASSNAHMEN

Die Sicherung der Eisenbahnkreuzung im Bahn-km 29,435 soll mittels einer Lichtzeichenanlage erfolgen.

Festgehalten wird, dass alle Sicherungseinrichtungen (Andreaskreuze, Verkehrszeichen unmittelbar im Nahbereich der Eisenbahnkreuzung, Umlaufsperrn u.dgl.) im Eigentum der Infrastruktur AG stehen.

3. PLANUNGS- UND BEHÖRDENANGELEGENHEITEN

Die Infrastruktur AG übernimmt die Erwirkung der eisenbahnrechtlichen Baugenehmigung und Betriebsbewilligung nach dem EisebG 1957 oder die Beibringung entsprechender Erklärungen gemäß § 36 EisebG für die Errichtung der Sicherungsanlage.

Die Infrastruktur AG übernimmt die Planung für diese Bauvorhaben sowie die Ausschreibung, die Vergabe, die Bauüberwachung und die Abrechnung für die Errichtung der Sicherungsanlage samt den dazugehörigen Sicherungseinrichtungen.

Die Gemeinde verpflichtet sich die betroffenen Anrainer und Straßenbenützer vom gegenständlichen Bauvorhaben im Rahmen der zur Verfügung gestellten Informationen in Kenntnis zu setzen und diese über den Umfang der Baustelle, allfällige Beeinträchtigungen, Verkehrsbehinderungen usw. im Namen beider Vertragspartner umfassend zu informieren und allfällige Anrainerfragen und Angelegenheiten abzuwickeln

4. KOSTENTRAGUNG

Die Infrastruktur AG übernimmt die Kosten für die Planung, Errichtung und Erhaltung der Eisenbahnkreuzung in Bahn-km 29,435 sowie die Kosten für die Auflassung der Eisenbahnkreuzung in Bahn-km 30,115 zur Gänze.

5. GRUNDBEANSPRUCHUNG

Die Gemeinde und die Infrastruktur AG stellen Grundflächen, die sich in ihrem Eigentum befinden, sofern erforderlich, für die Umsetzung der Errichtung der Sicherungsanlage zur Verfügung.

6. ZEITPLAN

Die Auflassung der Eisenbahnkreuzung in Bahn-km 30,115 inkl. Abtrag und Durcharbeitung des Gleisbereiches erfolgt im Zuge der Errichtung der Lichtzeichenanlage in Bahn-km 29,435 bis vsl. 2025.

7. ABWICKLUNG

Die Planung, Vergabe, Bauausführung und Bauüberwachung für die Eisenbahnkreuzungen in Bahn-km 29,435 wird inklusive aller damit zusammenhängenden Leistungen von der Infrastruktur AG durchgeführt, die sich hierfür eines konzessionierten Dritten bedienen kann.

8. EINBAUTEN

Allfällige im Projektbereich liegende Einbauten (Wasserleitungen, Kanäle, Fernmelde-, Sicherungskabel u. dgl.), die im Eigentum eines Vertragspartners stehen, werden auf dessen Kosten umgelegt bzw. adaptiert, soweit dies erforderlich wird.

Sollten Einbauten Dritter im Projektbereich liegen, so ist die Adaptierung oder Umlegung dieser Einbauten auf Basis von gegebenenfalls existierenden Nutzungsverträgen mit Dritten durchzuführen.

9. ÜBERNAHME UND ÜBERGABE

Nach Fertigstellung der Arbeiten für die neue Sicherungsart übernimmt die Infrastruktur AG die Eisenbahnkreuzung zur Bereitstellung, zum Betrieb und zur Erhaltung und übergibt die allenfalls umgestalteten Straßenanlagen an die Gemeinde.

10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Dieses Übereinkommen tritt mit allseitiger rechtsgültiger Unterfertigung durch sämtliche Vertragspartner in Kraft. Die Vertragspartner verpflichten sich, die gegenständliche Vereinbarung firmenmäßig bzw. in der gesetzlich vorgeschriebenen Form zu fertigen.

Für Schäden aus diesem Übereinkommen haften die Vertragsparteien einander gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.

SAE-Ost3-23-140

Seite 4 von 6

[Adressatenkreis]

Alle Änderungen zu diesem Übereinkommen bedürfen der Schriftform und müssen von den Vertragsteilen oder deren Rechtsnachfolgern rechtsgültig unterzeichnet sein. Dies gilt insbesondere auch für jedes Abgehen von diesem Schriftformerfordernis. Mündliche Nebenabreden zu diesem Übereinkommen bestehen nicht.

Alle Hinweise auf gesetzliche Vorschriften schließen die Novellierung oder Wiederverlautbarung dieser Vorschriften mit ein, gleichgültig ob diese vor oder nach dem Datum dieser Vereinbarung erfolgt sind oder erfolgen werden.

Die Unwirksamkeit oder Ungültigkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des Gesamtübereinkommens. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Übereinkommens unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Abschluss des Übereinkommens unwirksam oder undurchführbar werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Übereinkommens nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung möglichst nahekommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen beziehungsweise undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich das Übereinkommen als lückenhaft erweist.

Alle aus diesem Übereinkommen resultierende Rechte und Pflichten sind auf die jeweiligen Rechtsnachfolger der Vertragsteile zu überbinden und die Vertragsteile verpflichten sich die Rechtsnachfolger über die in dieser Vereinbarung geregelten Rechte und Pflichten zu informieren und diese zur weiteren Überbindung zu verpflichten.

Als Gerichtsstand für alle aus dieser Vereinbarung entspringenden allfälligen Rechtsstreitigkeiten, für die nicht kraft Gesetzes eine Gerichtsstandsvereinbarung ausgeschlossen ist, wird das sachlich zuständige Gericht am Sitz der ÖBB-Infrastruktur AG vereinbart. Es gilt österreichisches Recht.

Die Vertragspartner sind damit einverstanden, dass alle mit diesem Übereinkommen zusammenhängenden Daten von der Infra AG automationsunterstützt verarbeitet werden.

Nach Ablauf der technischen/wirtschaftlichen Lebensdauer der errichteten Anlagen ist über die Neuerrichtung ein neues Übereinkommen abzuschließen.

Diese Vereinbarung wird in zwei Ausfertigungen erstellt, wovon jeder Vertragspartner eine erhält.

Die Kosten der Errichtung dieses Übereinkommens gehen zulasten der Infrastruktur AG. Für die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jede Vertragspartei selbst aufzukommen.

Zu diesem Übereinkommen liegt die Zustimmung des Gemeinderates gemäß dem Beschluss in der Sitzung vom xx.xx.xxxx vor.

Antrag: keiner

Beschluss: keiner

Wortmeldung: GGR C. Müller, GR Springer, Bgm. Matousek, GGR Platzer, GGR Gössinger

Die Vorsitzende appelliert an den Gemeinderat, das vorliegende Übereinkommen eingehend zu studieren, sodass spätestens bis zur Dez. Sitzung 2023 ein entsprechender GR-Beschluss gefasst werden kann.

zu 10 Pachtvertrag W7
Vorlage: BA/700/2023

Sachverhalt:

Die Marktgemeinde Oberwaltersdorf hat mit Herrn Rene Hlavac (Wolke 7) am 29.04.2022 einen Pachtvertrag für die Grundstücke 1125 und 1124/2 (Badeteich) abgeschlossen. Aufgrund einer Änderung des Firmennamens ist es notwendig den bestehenden Pachtvertrag mit 30.04.2023 aufzulösen und einen neuen Pachtvertrag per 1.5.2023 neu erstellen zu lassen.

Der neue Pächter wird als W7 Betriebsgastronomie GmbH (FN 601889 g) geführt. Der Pachtvertrag wird auf bestimmte Dauer – bis 30.04.2024 abgeschlossen. Die Pacht ist indexangepasst und beträgt im Zeitraum zwischen 01.05. und 31.08 € 665,04 (brutto), im Zeitraum 01.09. bis 15.09. beträgt die Pacht € 332,52 (brutto).

Antrag:

Die Vorsitzende beantragt die vorliegende Vereinbarung zur Kündigung des Pachtvertrages zwischen der Marktgemeinde Oberwaltersdorf und Herrn Rene Hlavac und den vorliegenden Pachtvertrag zwischen der Marktgemeinde Oberwaltersdorf und W7 Betriebsgastronomie GmbH zu beschließen.

Beschluss: Einstimmig angenommen

Wortmeldung: GGR Gössinger, GGR K. Schmid, AL Hacker, Bgm. Matousek

Abstimmung: 21 Dafür Stimmen

zu 11 Teilaufhebung einer Aufschließungszone
Vorlage: BA/705/2023

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 04.05.2023 hat Frau Kadlitz - Schermann die teilweise Aufhebung der Aufschließungszone A3 in der Lichtäcker Straße beantragt.

Der Antrag wurde vom Flachplaner geprüft und es wurde festgestellt, dass die vom Gemeinderat festgelegten Bedingung für eine derartige Aufhebung erfüllt wurden.

Daher kann die Aufschließungszone teilweise - für zwei Grundstücke zur Errichtung eines Einfamilienhauses - aufgehoben werden.

Es wird der Antrag gestellt, die nachstehende Verordnung zu beschließen:

§ 1

Gemäß § 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird ein Teil der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bauland Wohngebiet - 2 Wohneinheiten - Aufschließungszone 3 (BW-2WE-A3) in der KG Oberwaltersdorf, betreffend die Grundstücke Nr. 1236/1, 1236/3 und 1237, zur Grundteilung und Bebauung freigegeben.

§ 2

Die Voraussetzungen für die Freigabe dieser Aufschließungszone sind gemäß dem Örtlichen Raumordnungsprogramm (Stand: 30. Änderung, Gemeinderatsbeschluss vom 03. November 2022) wie folgt erfüllt:

Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone BW-2WE-A3:

- Die als Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 3 (BW-2WE-A3) gewidmeten Flächen werden dann zur Teilung und Bebauung freigegeben, wenn ein Erschließungs- und Parzellierungskonzept vorliegt.

Ein Teilungsplanentwurf eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen liegt vor. Die Parzellierung und Erschließung für den freizugebenden Teilbereich ist darin ersichtlich.

§ 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, die Verordnung zu beschließen.

Beschluss: Mehrheitliche Annahme

Wortmeldung: GGR C. Müller, Bgm. Matousek, GGR K. Schmid, GGR Gössinger, GR Tod, GR Scheer

Abstimmung: 19 Dafür Stimmen, 2 Stimmenthaltungen (GGR C. Müller, GR H. Müller)

zu 12 Beschluss über die Festlegung des Ortskerns für G21

Vorlage: BA/657/2023

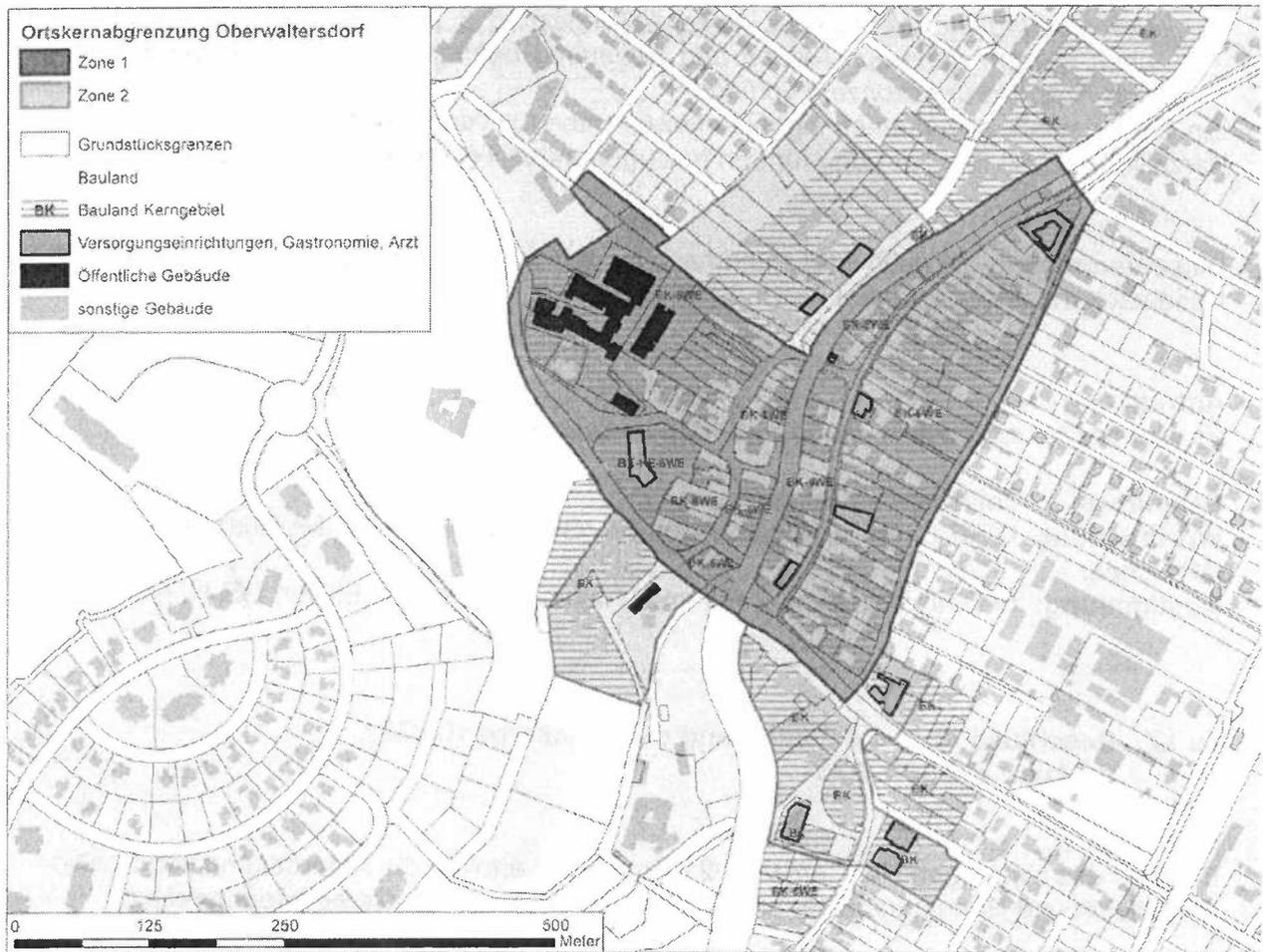
Sachverhalt:

Im Zuge des bisherigen NÖ Gemeinde21-Prozesses erfolgte die Aufarbeitung von Positionen, Zielen und Handlungsfeldern im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung.

Entsprechend der Empfehlung der ÖREK (österr. Raumordnungskonferenz), des Landes NÖ und der NÖ Gemeinde21 ist die Stärkung der Ortskerne ein prioritäres Ziel. Damit in diesem Sinne der Fokus zukünftiger Entwicklungsschwerpunkte sowohl inhaltlich als auch räumlich bearbeitet werden kann, ist die Erstellung einer Ortskernabgrenzung notwendig und sinnvoll. Eine räumlich nachvollziehbare Begrenzung liegt sowohl planerisch aber auch in Form einer Checkliste vor.

Gemeinsam mit dem erarbeiteten NÖ Gemeinde21 Leitbild stellt diese Ortskernabgrenzung ein ISEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) dar.

Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, um im Sinne einer NÖ Gemeinde21 den Leitbildprozess formal abzuschließen und den NÖ Gemeinde21 Prozess im Sinne einer schrittweisen Umsetzung der erarbeiteten Ergebnisse fort zu setzen.



Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, diese Ortskernfestlegung zu beschließen.

Beschluss: Einstimmige Annahme

Wortmeldung: keine

Abstimmung: 21 Dafür Stimmen

**zu 13 Beschluss über das Leitbild für G21
Vorlage: BA/656/2023**

Sachverhalt:

Im Zuge des bisherigen NÖ Gemeinde21-Prozesses erfolgte die Aufarbeitung von Positionen, Zielen und Handlungsfeldern im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung. Die Ergebnisse wurden intensiv mit Vertreter*innen aus Politik, Verwaltung und Bevölkerung diskutiert und sind im vorliegenden Leitbild ergebnisorientiert dokumentiert. Dieses Leitbild stellt nun eine mit breiter Bürger*innenbeteiligung erstellte Orientierungshilfe unserer zukünftigen Gemeindeentwicklung dar.

Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, um im Sinne einer NÖ Gemeinde21 den Leitbildprozess formal abzuschließen und den NÖ Gemeinde21 Prozess im Sinne einer schrittweisen Umsetzung der erarbeiteten Ergebnisse fort zu setzen.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, dieses Leitbild zu beschließen.

Beschluss: Einstimmig angenommen
Wortmeldung: GGR C. Müller, Bgm. Matousek
Abstimmung: 21 Dafür Stimmen

zu 14 Grundsatzvereinbarung Glasfaserinfrastruktur Fiber to the Home (FTTH) Vorlage: BA/699/2023

Sachverhalt:

Der Marktgemeinde Oberwaltersdorf liegt eine Grundsatzvereinbarung für die Glasfaserinfrastruktur Fiber to the home (FTTH) vor.

Das A1 Glasfasernetz hat eine Gesamtlänge von rund 70.000 Kilometern erreicht. Insgesamt profitieren bereits 600.000 Haushalte von A1 Glasfaser bis ins Gebäude oder in die Wohnung. Damit die von A1 ausgebaute Infrastruktur optimal von allen Haushalten und Betrieben genutzt werden kann und diese von einem größtmöglichen Breitband Angebot profitieren, setzt A1 auf einen offenen Zugang zum Glasfasernetz. Kund:innen die sich für Glasfaser-Internet entscheiden, können frei wählen, welche Produkte und Angebote die für sie richtigen sind.

Mit A1 Glasfaserausbau auf der Überholspur: A1 ermöglicht rasend schnelles Internet für 600.000 Haushalte

1. Das **größte Glasfasernetz** erreicht eine Länge von 70.000 Kilometern
2. **Rund 500 Mitarbeiter:innen** arbeiten an der Planung und dem Ausbau des Glasfasernetzes
3. A1 hat die **meiste Erfahrung**
4. A1 baut und betreibt ein **offenes Netz** für mehr als 60 Service Providern
5. **Größtes Bestandsnetz Österreichs**
6. **Effizientester Glasfaser-Ausbau** in Ihrer Gemeinde
7. Stabiles und redundantes **Backbone- Netz in eigener Hand**
8. Größte Auswahl an Service Providern
9. Flächendeckendes Techniker-Netzwerk
10. **Autarke Krisenkommunikation bis zu 72h**
 1. blackoutvorsorge@a1.at

Die Grabungsarbeiten werden so gut wie möglich auf unbefestigte Flächen stattfinden.

Das Glasfaserkabel wird, wenn bereits vorhanden, auf der bestehenden A1 Trasse verlegt. Den Abstand zu weiteren Leitungen gibt eine ÖNORM vor.

Die Kabel werden in einer Tiefe von 60-80 cm, bei Straßenquerungen in einer Tiefe von 100-120 cm verlegt.

In Oberwaltersdorf gibt es bereits einen bestehenden Ausbau in den Straßenzügen neue Kohlbacherreihenhäuser, Kohlenbergsee, gesamte Seesiedlung sowie zu den ARU's der A1.

Antrag:

Die Vorsitzende stellt den Antrag, der Gemeinderat möge die vorliegende Grundsatzvereinbarung beschließen.

Beschluss: Einstimmige Annahme
Wortmeldung: GGR Gössinger, GGR C. Müller, GR Graf, Fr. Kienbink
Abstimmung: 21 Dafür Stimmen

zu 15 Zertifizierung "Familienfreundliche Gemeinde"
Vorlage: AV/718/2023

Sachverhalt: Die Jugendgemeinderätin Fr. Julia Schmid erläuterte dem Gemeinderat die Thematik: Die Marktgemeinde Oberwaltersdorf beabsichtigt die Zertifizierung zur familienfreundlichen Gemeinde zu beantragen. Nachstehender Maßnahmenplan wird dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt:

AUF DEM WEG ZUR AUSZEICHNUNG – GEMEINDE OBERWALTERSDORF

Maßnahmenplan Umsetzung der familien-/kinderfreundlichen Maßnahmen

Prozessbegleiterin Mag. (FH) Heidemarie Brandstetter – 24. Mai 2023



Oberwaltersdorf hat im Zuge des Auditierungsprozesses zur familien- und kinderfreundlichen Gemeinde begleitet durch die NÖ.Regional einige Maßnahmen erarbeitet. Basierend auf einer Umfrage, einem umfassenden G21-Prozess und einem IST- und SOLL-Workshop konnte das Angebot erhoben und die Bedürfnisse der Bevölkerung erfragt werden. Beim UNICEF-Workshop in der NM Oberwaltersdorf wurde die junge Generation aktiv eingebunden. Nach Erhebung des Kinder-, Jugend- und Familienangebots erfolgte die Maßnahmenentwicklung.

Staatliches Gütezeichen zur familienfreundlichen Gemeinde

- ✦ Definition und Umsetzung von mindestens **3 Maßnahmen aus 3 Lebensphasen**
- ✦ **3-jähriger Umsetzungszeitraum** ab Erlangung des Gütezeichens
- ✦ **Beschlussfassung** der Maßnahmen und der Finanzierbarkeit vom **Gemeinderat**

LP1: Schwangerschaft/Geburt	LP2: Familie mit Säugling	LP3: Kleinkind bis drei Jahre
LP4: Kindergartenkind	LP5: Schüler/in	LP6: In Ausbildung Stehende/r
LP7: Pflegende Angehörige	LP8: Nacherlerliche Phase	LP9: Senior/innen

UNICEF-Zusatzzertifikat zur kinderfreundlichen Gemeinde

- ✦ Definition und Umsetzung von mindestens **3 Maßnahmen aus 3 Handlungsfeldern**
- ✦ Mindestens **1 Maßnahme aus 1 Pflicht-Handlungsfeld (Partizipation, Kinderfr. V/P)**
- ✦ **3-jähriger Umsetzungszeitraum** ab Erlangung des Gütezeichens
- ✦ **Beschlussfassung** der Maßnahmen und der Finanzierbarkeit vom **Gemeinderat**

Partizipation	Kinderfreundliche Verwaltung/Politik	Gesundheit	Bildung
----------------------	---	------------	---------

Freizeit	Familien- und schulergänzende Betreuung	Sicherheit	
----------	---	------------	--

9 familien- und kinderfreundliche Maßnahmen der Gemeinde Oberwaltersdorf

- ✓ Die Richtlinien für das „Staatliche Gütezeichen“ werden eingehalten.
- ✓ Die Richtlinien für das „UNICEF-Zusatzzertifikat“ werden eingehalten.
- ✓ Die Umsetzung und erforderliche Finanzierung wird im Gemeinderat beschlossen.

Sicherstellung und Weiterentwicklung des bestehenden Bildungscampus

LP 3 – LP 4 – LP 5 – LP 6 / Handlungsfeld Bildung

Strategischer Fokus: Erhaltung des Bildungsraums, Weiterentwicklung neuer Themen für Kinder von 1 Jahr bis 15 Jahre

Ansprechperson: GGR Klaus Schmid, Bgm. Natascha Matousek

Weitere Schritte: Bestandserhebung, Konzept Bildungscampus

Umsetzungszeitraum:

Initiierung von familien- und kinderfreundlichen Mobilitätsprojekten

Alle Lebensphasen / Handlungsfeld Sicherheit

Strategischer Fokus: Erhaltung des Bildungsraums, Weiterentwicklung neuer Themen für Kinder von 1 Jahr bis 15 Jahre

Ansprechperson: GGR Cordula Müller

Weitere Schritte: Konzept Geh- und Radwegenetz, Verkehrserziehung, Anrufsammeltaxi

Umsetzungszeitraum:

Entwicklung von Kommunikations- und Informationsformaten zur Weitergabe

Alle Lebensphasen / Kinderfreundliche Verwaltung und Politik

Strategischer Fokus: Entwicklung neuer Formate

Ansprechperson: GR Degenhard Trubacek

Weitere Schritte: Installierung G21 Arbeitsteam, Sichtbarmachen Bildungsangebot, Bestandsaufnahme Kommunikations-kanäle

Umsetzungszeitraum:

Installierung und Weiterentwicklung von Treffpunkten und Plätzen zum Verweilen, Kommunizieren und Spaß haben

Alle Lebensphasen / Freizeit

Strategischer Fokus: Erhebung und Konzipierung von möglichen Treffpunkten

Ansprechperson: GGR Klaus Schmid, GR Gernot Scheer

Weitere Schritte: Bestandserhebung, Installierung Arbeitsgruppe

Umsetzungszeitraum:

Einbindung und Beteiligung verschiedener Lebensphasen bei Gestaltungsprojekten

Alle Lebensphasen / Partizipation

Strategischer Fokus: BürgerInneneinbindung

Ansprechperson:

Weitere Schritte:

Umsetzungszeitraum:

Installierung eines Jugend-Redaktionsteams für die Gemeindezeitung

LP 5 – LP 5 / Partizipation

Strategischer Fokus: Einbindung der Jugendlichen in die Öffentlichkeitsarbeit
Ansprechperson: Bgm. Natascha Matousek
Weitere Schritte: Digitale Gemeindezeitung, QR-Code
Umsetzungszeitraum:

Errichtung eines Bewegungs- und Wohlfühlraums für Jung und Alt

Alle Lebensphasen / Gesundheit

Strategischer Fokus:
Ansprechperson: Bgm. Natascha Matousek
Weitere Schritte:
Umsetzungszeitraum:

Förderung und Wertschätzung ehrenamtlicher Leistungen in der Gemeinde

Alle Lebensphasen / Freizeit

Strategischer Fokus: Entwicklung von Maßnahmen zum Sichtbarmachen
Ansprechperson: Bgm. Natascha Matousek
Weitere Schritte:
Umsetzungszeitraum:

Schaffung eines belebten, generationsübergreifenden Treffpunkts

Alle Lebensphasen / Freizeit

Strategischer Fokus: Installierung eines Treffpunktes für alle Generationen
Ansprechperson: GR Julia Schmid
Weitere Schritte: Konzept Belebung Jugendzentrum
Umsetzungszeitraum:

Erstellt von Mag. (FH) Heidemarie Brandstetter, NÖ Regional GmbH

Antrag: Die Vorsitzende beantragt die Umsetzung des Maßnahmenplanes für die Auszeichnung zur familienfreundlichen Gemeinde zu beschließen.

Beschluss: Einstimmig angenommen

Wortmeldung: GGR C. Müller, GR J. Schmid, GR H. Müller, GGR K. Schmid, GR Scheer, Bgm. Matousek

Abstimmung: 21 Dafür Stimmen

zu 16 Tarifierpassung Kinderhaus Gänseblümchen infolge Änderung gesetzlicher Bestimmungen Vorlage: FI/724/2023

Sachverhalt:

Bgm Natascha Matousek berichtet über die Kinderbetreuungsoffensive, wo es neben Änderungen im NÖ Kindergartengesetz 2006 ebenso Änderungen im NÖ Kinderbetreuungsgesetz 1996 und in der Tagesbetreuungsverordnung gibt.

Die Änderungen treten mit 01.09.2023 in Kraft.

Unser Kinderhaus Gänseblümchen ist von der gesetzlichen Änderung dahingehend betroffen, dass die Betreuungszeit vom 07.00 bis 13.00 Uhr gratis ist und somit unser Vormittagstarif geändert wird. Mit der gesetzlichen Änderung wären zwei neue Tarifsätze bis 25 Stunden Betreuung mit € 160 und bis 50 Stunden Betreuung mit € 180 pro Monat und Kind zu genehmigen. In weiterer Folge wären die neuen Tarifsätze zu valorisieren.

In enger Abstimmung wurde nun ein Tarifmodell ausgearbeitet und besonders die Höhe der Förderungen mit dem Land NÖ, Abteilung Tagesbetreuungseinrichtungen (TBE) abgestimmt.

Betreuungsmodell bis 31.08.2023					
Status Kinderhaus Tarife VM: € 221,00 (7.00-13.00) Tarif GT € 322 (-16.00)					
Einzahlungen	betr. Kinder	VM/GT	Monat	Plan 2023	31.12.2022
Elternbeiträge	19	4/15	4 585,00	55 000,00	45 827,66
Förderungen				27 000,00	24 222,50
Gesamt				82 000,00	70 050,16
Auszahlungen	Personal	VZÄ	Kosten/Monat	Plan 2023	31.12.2022
Personal	4,00	3,13	11 641,67	139 700,00	131 930,54
Miete EBSG				15 400,00	12 706,96
Betriebskosten				12 900,00	8 021,54
Gesamt				168 000,00	152 659,04
Abgang				86 000,00	82 608,88

Betreuungsmodell neu ab 01.Sept 2023					
Kinderhaus Tarife lt Gesetz VM: GRATIS (7.00-13.00) Tarif GT € 160 & € 180					
Einzahlungen	betr. Kinder	Ganztags	Monat	Plan Neu	31.12.2022
Elternbeiträge	20	19	2 991,15	35 893,81	45 827,66
Trägerförderung			3 683,33	44 200,00	24 222,50
Kinderbetreuungsbeitrag € 341/Kind/Monat			6 820,00	81 840,00	0,00
VIF Bonus 10% plus bei Betreuung bis 16.00 & plus			647,90	7 774,80	0,00
Sharingmodell 1/5 - 2/5 Förderung			0,00	0,00	0,00
Gesamt			14 142,38	169 708,61	70 050,16
Auszahlungen	Personal	VZÄ	Kosten/Monat	Plan Neu	31.12.2022
Personal 4 plus 3 neu (bis max. 20 Kinder)	7,00	4,12	15 575,00	186 900,00	131 930,54
Miete EBSG				15 400,00	12 706,96
Betriebskosten				12 900,00	8 021,54
Gesamt				215 200,00	152 659,04
Abgang				45 491,39	82 608,88
Tarifvorschlag Neu					
Tarifarten/Monat	Beträge	betreute Kinder	Elternbeiträge	Elternbeitr. netto	
Tarif bis 25 Stunden	160,00	2	320	283	
Tarif bis 50 Stunden und plus	180,00	17	3 060	2 708	
valorisiert mit VPI Index 2020		19	3 380	2 991	

Antrag:

Bgm Natascha Matousek beantragt, das neue Tarifmodell ab 1.9.2023 zu genehmigen und anzuwenden.

Beschluss: Einstimmige Annahme

Wortmeldung: GGR C. Müller, Bgm. Matousek, GR Volny, GR Springer, GGR Gössinger

Abstimmung: 21 Dafür Stimmen

zu 17 Tarifierfassung Schulärztin Dr. Alber

Vorlage: BA/716/2023

Sachverhalt:

Frau Dr. Alber ist die Schulärztin der Marktgemeinde Oberwaltersdorf. Sie bittet um eine Anpassung des Empfehlungstarifes.

Auszug aus dem Email vom 11.05.2023:

Seit dem ich im Schuljahr 2019/20 als Schulärztin für die Gemeinde tätig bin, wurde der Empfehlungstarif für schulärztliche Untersuchungen seitens der Ärztekammer bereits 2x erhöht. Der aktuelle Empfehlungstarif beträgt seit 01.01.2023 EUR 17,57 pro Kind. Da in unserem 2019 abgeschlossenen Werkvertrag der noch von 2019 gültige Tarif von EUR 14,92 pro Kind festgehalten ist, würde ich sie bitten den Tarif ab dem kommenden Schuljahr 2023/24 auf den aktuell angewendeten Tarif von EUR 17,57 pro Kind anzupassen.

Der Tarif von € 14,92/Kind wurde in der Gemeinderatsitzung vom 16.09.2019 beschlossen.

Antrag:

Die Vorsitzende stellt den Antrag, den Empfehlungstarif von € 14,92 auf € 17,57 zu erhöhen.

Beschluss: Einstimmig angenommen

Wortmeldung: keine

Abstimmung: 21 Dafür Stimmen

zu 18 Genehmigung Elektromaßnahmen für technischen Letztstand Gemeindegebäude, um die Photovoltaikanlagen umsetzen zu können

Vorlage: FI/710/2023

Sachverhalt:

Die Vorsitzende berichtet über ein Nachtragsangebot von Elektro Karl Mayerhofer über wichtige Verteilerarbeiten an den zukünftigen PV Gebäuden, um diese auf den technischen Letztstand zu bringen.

Die Befundung wurde kürzlich umgesetzt und sämtliche technischen Leistungen müssen vor Montage der PV Anlagen passieren.

Hierfür liegt uns ein Angebot von netto € 16.100 (brutto € 19.320) mit folgenden Kostenstellen vor:

Bauhof – 820000	€	575,00
Sicherheitszentrale – 100001	€	11.350,00
Gemeindeamt BFF – 029000	€	300,00
KIGA Haus Maria – 240400	€	675,00

KIGA Haus Michael – 240100	€ 1.975,00
KIGA Haus Mirijam – 240300	€ 375,00
NMS – 212000	€ 550,00
Sportzentrum – 269000	€ 300,00
Gesamt netto	€ 16.100,00

Haushaltskonto	Bezeichnung	Investition netto	Investition brutto
5/820000-050000	PV Umbau Verteiler		690,00
5/100001-050000	PV Umbau Verteiler		13 620,00
5/029000-050000	PV Umbau Verteiler		360,00
5/240400-050000	PV Umbau Verteiler	675,00	
5/240100-050000	PV Umbau Verteiler	1 975,00	
5/240300-050000	PV Umbau Verteiler	375,00	
5/212000-050000	PV Umbau Verteiler		660,00
5/269000-050000	PV Umbau Verteiler		360,00
	Vermögensrelevant	3 025,00	15 690,00
Gesamt Netto/Brutto		18.715,00	

Antrag:

Die Vorsitzende beantragt, das Angebot Elektro Mayerhofer vom 17.05.2023 über € 18.715,00 zu beauftragen und einen Förderprozess einzuleiten.

Beschluss: Einstimmige Annahme

Wortmeldung: GGR C. Müller, GGR K. Schmid, Bgm. Matousek

Abstimmung: 21 Dafür Stimmen

Finanzierung:

Budgetfreigabe mit Bedeckung über genehmigten Voranschlagsplan bzw. Nachtrag 2023 erteilt

Haushaltskonto	Bezeichnung	Investition netto	Investition brutto	VA 2023	VA frei	VA nach Invest
5/820000-050000	PV Umbau Verteiler		690,00			
5/100001-050000	PV Umbau Verteiler		13 620,00			
5/029000-050000	PV Umbau Verteiler		360,00			
5/240400-050000	PV Umbau Verteiler	675,00				
5/240100-050000	PV Umbau Verteiler	1 975,00				
5/240300-050000	PV Umbau Verteiler	375,00				
5/212000-050000	PV Umbau Verteiler		660,00			
5/269000-050000	PV Umbau Verteiler		360,00			
	Vermögensrelevant	3 025,00	15 690,00	18 800	18 800,00	85,00

Förderprozess wird für Nachtragsinvestition angestoßen!

zu 19 Energiebericht 2022 Vorlage: BA/722/2023

Sachverhalt:

Fr. AL-Stv. Kienbink erläutert dem Gemeinderat den vorliegenden Bericht:

Zusammenfassung Energiebericht 2022

Das NÖ Energieeffizienzgesetz 2012 sieht unter anderem die Installation eines Energiebeauftragten für Gemeindegebäude als auch die regelmäßige Führung der Energiebuchhaltung für Gemeindegebäude sowie einmal jährlich die Erstellung und Darlegung eines Gemeinde-Energie-Berichts vor.

Übersicht Gebäude

1.1 Gebäude

Nutzung	Gebäude	Fläche	Wärme (kWh)	Strom (kWh)	Wasser (m3)	CO2 (kg)	LW	LS
Bauhof(BH)	Bauhof	867	18.504	5.164	18	5.928	A	A
Feuerwehr(FF)	Feuerwehr	1.300	53.253	1.736	157	575	B	A
Gemeindeamt(GA)	Gemeindeamt neu	530	26.370	7.884	0	10.521	B	C
Kindergarten(KG)	Kindergarten Fatima	577	40.513	3.957	40	10.547	D	B
Kindergarten(KG)	Kindergarten Maria	556	26.857	4.883	140	1.616	C	B
Kindergarten(KG)	Kindergarten Michael	702	57.184	9.009	68	16.020	D	C
Kindergarten(KG)	Kindergarten Mirijam	835	42.579	5.861	181	1.940	C	B
Kindergarten(KG)	Kinderhaus Gänseblümchen	265	16.614	832	0	5.259	C	A
Schule-Hauptschule(HS)	Schule	7.644	273.383	58.586	531	19.392	B	B
Sonderbauten(SON)	Badeteich	109	0	0	736	0	kA	kA
Sonderbauten(SON)	Bettfedernfabrik	7.418	167.782	-11.182	6.051	46.633	A	kA
Sonderbauten(SON)	Jugendsportzentrum	104	0	6.836	39	2.263	kA	G
Sonderbauten(SON)	Sportplatz mit Kantine	367	36.909	17.492	173	5.790	D	E
Sporthalle(SPH)	Turnsaal	1.200	67.337	0	0	0	C	kA
		22.474	827.285	111.059	8.134	126.484		

Die Tabelle stellt eine Übersicht der erfassten Gebäude in der Gemeinde dar. (mit einem landesweiten Vergleich)

Übersicht Anlagen:

1.2 Anlagen

Anlage	Wärme (kWh)	Strom (kWh)	Wasser (m3)	CO2 (kg)
Abenteuerspielplatz	0	0	25	0
Europabrunnen	0	5.011	0	1.659
Friedhof	0	177	144	59
Spielplatz Erlenweg	0	0	20	0
Teichpumpe	0	943	0	312
	0	6.131	188	2.030

Übersicht Energieproduktionsanlagen:

Anlage	Wärme (kWh)	Strom (kWh)
PV-Jugendsportzentrum	0	7.018
	0	7.018

Übersicht Fuhrparke:

Fuhrpark	Baujahr	Diesel l	Benzin l	Diesel kWh	Benzin kWh	Strom
Altenbetreuung	2017					11.802
Bauhof	1990	3.738	1.338	24.558	8.790	62.061
		3.738	1.338	24.558	8.790	73.863

Entwicklung des Energieverbrauches:

Die Marktgemeinde Oberwaltersdorf hat im Jahr 2022 beim Gesamtenergieverbrauch (Gebäude, Anlagen, Fuhrpark) -47,23% eingespart.

Bei der Wärme waren es -36,39%, beim Strom -73,91%.

Bei den Kraftstoffen waren es -59,01%.

Verteilung des Energieverbrauches:

Strom:

Bauhof	5.164 kWh
Feuerwehr	1.736 kWh
Gemeindeamt	7.884 kWh
Kindergarten	24.543 kWh
Schule-Hauptschule	58.586 kWh
Sonderbauten	13.146 kWh
Sporthalle	0 kWh

Wärme:

Bauhof	18.504 kWh
Feuerwehr	53.253 kWh
Gemeindeamt	26.370 kWh
Kindergarten	183.747 kWh
Schule-Hauptschule	273.383 kWh
Sonderbauten	204.691 kWh
Sporthalle	67.337 kWh

Anlagen:

Sonderanlagen	6.131 kWh
---------------	-----------

Emissionen, erneuerbare Energie

Die CO₂ Emissionen beliefen sich auf 152.962 kg, wobei 59% (89.723 kg) auf die Wärmeversorgung, 25% (38.790 kg) auf die Stromversorgung und 16% (24.449 kg) auf den Fuhrpark zurückzuführen sind.