

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die ordentliche Sitzung des Gemeinderates

am 28.10.2021
Beginn: 20.00 Uhr
Ende: 21.45 Uhr

im Gemeindezentrum Großrußbach
 Die Einladung erfolgte am 22.10.2021
 durch e-mail.

ANWESEND WAREN:

Bürgermeister: Josef Zimmermann
Vizebürgermeister: Vzbgm. Mag. Jutta Mayr-Losek
 die Mitglieder des Gemeinderates

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| 1. gfGR Christian Schmidt | 2. gf. GR Magdalena Grabler |
| 3. gf. GR Hans-Gregor Koller | 4. gf. GR Silvia Bayer |
| 5. GR Karl Zimmermann | 6. GR Gerald Holzmann |
| 7. GR Norbert Hirsch | 8. GR Emil Flandorfer |
| 9. GR Thomas Hochmeister | 10. GR Benjamin Kaiser |
| 11. GR Martin Staribacher | 12. GR Josef Eisenhut |
| 13. GR Albert Sattler | 14. GR Leopold Widy |
| 15. GR Reinhard Auer | 16. GR Maria Gepp |
| 17. GR Thomas Lahner | 18. |
| 19. | |

ANWESEND WAREN AUSSERDEM:

- | | |
|------------------|----|
| 1. Markus Lehner | 2. |
|------------------|----|

ENTSCHULDIGT ABWESEND WAREN:

- | | |
|-----------------------|-----------------------------|
| 1. GR Gerhard Schmidt | 2. gf. GR Peter Rabenlehner |
| 3. | 4. |
| 5. | 6. |

NICHT ENTSCULDIGT ABWESEND WAREN:

- 1.

<p>Vorsitzender: Bgm Josef Zimmermann Die Sitzung war öffentlich Die Sitzung war beschlussfähig</p>

Tagesordnung

- Pkt. 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Pkt. 2) Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 16.09.2021
- Pkt. 3) Beschluss über die Erhebung des baulichen IST-Zustandes des Burhofs Karnabrunn
- Pkt. 4) Beschluss von Gewerken für die Sanierung des Objektes An der Mühle 4 in Großrußbach
- Pkt. 5) Beschluss eines Mietvertrages für die Wohnung in Großrußbach, Schloßbergstraße 10
- Pkt. 6) Beschluss über die Änderung des Mietvertrages für das Objekt „An der Mühle“ in Großrußbach
- Pkt. 7) Beschluss einer Unterstützungserklärung für einen Kaufinteressenten des Bildungshauses Großrußbach
- Pkt. 8) Berichte

Verlauf der Sitzung

Pkt. 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Bürgermeister begrüßt alle Gemeinderäte, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Gemeinderatssitzung. Die Einladung ist an alle Gemeinderäte rechtzeitig ergangen und gegen die Tagesordnung wird kein Einwand erhoben.

Der Bürgermeister berichtet, dass die Grünen Großrußbach vor Beginn der Sitzung zwei Dringlichkeitsanträge schriftlich mit einer Begründung eingebracht haben. Da entsprechend den Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung die Antragssteller das Recht haben, den Antrag im Gemeinderat zu verlesen, werden beide Dringlichkeitsanträge vorgebracht.

Dringlichkeitsantrag 1:

Der Antrag wird von gfGR Silvia Bayer vorgebracht und lautet „Beschluss der Festlegung von Gemeinderatssitzungen am Anfang eines Jahres sowie die Verlängerung der Einschaufrist in Unterlagen und Akten zur besseren Planbarkeit / Erledigung von Gemeinderatsaufgaben“. Der Bürgermeister weist darauf hin, dass die Fristen in der NÖ Gemeindeordnung festgelegt sind und diese eingehalten werden.

Danach führt der Bürgermeister die Abstimmung auf Zuerkennung der Dringlichkeit durch.

Beschluss: 4 dafür (Grüne)
 15 dagegen (ÖVP, SPÖ)

Dem Antrag wird die Dringlichkeit nicht zuerkannt und er wird daher nicht im Gemeinderat behandelt.

Dringlichkeitsantrag 2:

Der Antrag wird von GR Leopold Widy vorgebracht und lautet „Beschluss einer Machbarkeitsstudie zur Abklärung und Auslotung, ob die Marktgemeinde selbst das Schloss Großrußbach erwerben und sanieren könnte – unter Ausschöpfung sämtlicher Unterstützungen und Förderungen“.

Danach führt der Bürgermeister die Abstimmung auf Zuerkennung der Dringlichkeit durch.

Beschluss: 4 dafür (Grüne)
 15 dagegen (ÖVP, SPÖ)

Dem Antrag wird die Dringlichkeit nicht zuerkannt und er wird daher nicht im Gemeinderat behandelt.

Pkt. 2) Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 16.09.2021

Die Protokolle der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16.09.2021 wurden übermittelt und es langten keine schriftlichen Einwendungen ein. Das Protokoll gilt daher als genehmigt.

Verlauf der Sitzung

Pkt. 3) Beschluss über die Erhebung des baulichen IST-Zustandes des Burhofs Karnabrunn

Der Bürgermeister berichtet, dass die Erhebung des baulichen IST-Zustandes des Burhofs Karnabrunn beschlossen werden soll. Dazu zählt eine Mauerwerksanalyse, eine statische-konstruktive und geotechnische Voruntersuchung sowie Bodenaufschlüsse. Für diese Arbeiten wurden 2 Firmen zur Angebotslegung eingeladen. Folgende Angebote wurden abgegeben:

Mauerwerksanalyse:

EUR 5.020,-- netto Fa. Diglas (ohne Analyse der Festigkeit)

EUR 8.684,-- netto OFI – Österreichisches Forschungsinstitut (mit Analyse der Festigkeit)

Ingenieurleistungen:

EUR 2.600,-- netto Ing. Schoderbeck & Mitgesellschafter OG

EUR 4.635,-- netto DI Greinstetter ZT

EUR 1.500,-- netto für Bodenaufschlüsse

Folgende Kosten für diese Arbeiten sollen beschlossen und vergeben werden:

EUR 8.684,-- netto für Mauerwerksanalyse (OFI – Österreichisches Forschungsinstitut)

EUR 2.600,-- netto für Ingenieurleistungen für statisch-konstruktive und geotechnische Voruntersuchungen

EUR 1.500,-- netto für Kosten für Bodenaufschlüsse

EUR 12.784,-- netto Gesamtkosten

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge die Erhebung des baulichen IST-Zustandes des Burhofs Karnabrunn gemäß den oben angeführten Gesamtkosten in der Höhe von EUR 12.784,-- netto beschließen.

Beschluss:

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis:

15 dafür

1 dagegen (Reinhard Auer)

3 Stimmenthaltungen (Silvia Bayer, Maria Gepp, Leopold Widy)

Pkt. 4) Beschluss von Gewerken für die Sanierung des Objektes An der Mühle 4 in Großrußbach

Der Bürgermeister berichtet, dass für die Sanierung des Objektes An der Mühle 4 in Großrußbach bzw. für den Umbau zu einer Facharztordination noch Gewerke zu beschließen sind. Folgende Angebote wurden eingeholt und werden zur Beschlussfassung vorgebracht:

Schlosserarbeiten:

EUR 21.200,-- netto Firma Oberenzer

EUR 19.719,92 netto Schlosserei Krutisch

Verlauf der Sitzung

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge folgendes Angebot für die Sanierung des Objektes An der Mühle 4 in Großrußbach beschließen und vergeben:

Schlosserarbeiten an die Schlosserei Krutisch zum Angebotspreis von EUR 19.719,92 netto

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Innentüren:

EUR 5.116,05 netto Meister Schmidt

EUR 5.423,00 netto Pachner Tischler

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge folgendes Angebot für die Sanierung des Objektes An der Mühle 4 in Großrußbach beschließen und vergeben:

Lieferung und Montage der Innentüren an Meister Schmidt zum Angebotspreis von

EUR 5.116,05 netto

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: 18 dafür (gfGR Christian Schmidt war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend)

<p>Pkt. 5) Beschluss eines Mietvertrages für die Wohnung in Großrußbach, Schloßbergstraße 10</p>

Der Bürgermeister berichtet, dass für die Wohnung Top 3 in 2114 Großrußbach, Schlossbergstraße 10, ein neuer Mieter gefunden wurde. Beim Mieter handelt sich um Herrn Alexander Mattes. Das Mietverhältnis wird befristet vom 01.11.2021 bis 31.10.2024 abgeschlossen. Der Mietvertrag wurde indexangepasst. Demnach errechnet sich der Mietzins wie folgt:

Top 3

Hauptmietzins EUR 364,69

Kellerabteil EUR 26,66

monatliche

Betriebskostenpauschale EUR 71,71

Verwaltungskosten EUR 15,82

Umsatzsteuer EUR 47,89

Gesamt EUR 526,77

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge den Abschluss des Mietvertrages mit Herrn Alexander Mattes für die Wohnung Top 3 zu den oben angeführten Konditionen beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Verlauf der Sitzung

Pkt. 6) Beschluss über die Änderung des Mietvertrages für das Objekt „An der Mühle“ in Großrußbach

Der Bürgermeister berichtet, dass eine Änderung des Mietvertrages mit Frau Dr. Kara für die Facharztordination in Großrußbach, An der Mühle 4, notwendig ist. Der Beginn des Mietvertrages wird auf den 01.12.2021 geändert und die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt nun 69,60 m² und im Obergeschoss 64,77 m². Als Hauptmietzins wird ein Betrag von EUR 5,- pro m² für das Erdgeschoss und EUR 6,85 pro m² für das Obergeschoss vereinbart. Folgender Annex 1 wird dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgeschlagen:

Annex 1

zum

zwischen Frau Dr. Marion Kara und der Marktgemeinde Großrußbach am 01.11.2021 abgeschlossenen Mietvertrag.

Im Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien wird beschlossen, dass folgende Punkte des oben angeführten Vertrages geändert werden:

- Die im dritten Absatz des Punkt I, Mietgegenstand, festgelegte Nutzfläche wird abgeändert. Die Mieterin beabsichtigt, diese Räume als Ordinationsbetrieb zu adaptieren. Die Nutzfläche beträgt 69,60 m² im Erdgeschoss und 64,77 m² im Obergeschoss, somit insgesamt 134,37 m².
- Das Mietverhältnis beginnt laut Punkt II, Mietdauer, am 01.12.2021.
- Weiters wird Punkt IV, Mietzins, wie folgt abgeändert:
Der Mietzins besteht aus:
 - a) unverändert
 - b) unverändert
 - c) Den Kosten der Verwaltung in Höhe von € 40,31 monatlich wertgesichert, wobei Punkt V. dieses Vertrages sinngemäß anzuwenden ist.
 - d) unverändert

Da der Mietgegenstand nicht dem Mietrechtsgesetz unterliegt, wird als Hauptmietzins im Sinne des ABGB ein Betrag von € 5,00 pro m² im Erdgeschoss und € 6,85 pro m² im Obergeschoss, das sind € 791,67 vereinbart.

Demnach errechnet sich der monatliche Mietzins wie folgt:

Hauptmietzins	€ 791,67
Betriebskosten	
– Grundsteuer	€ 7,70
– Kanalbenützungsgebühr	€ 18,22
– Gebäudeversicherung	€ 5,08
– Verwaltungskosten	€ 40,31
– <u>Umsatzsteuer (10%)</u>	<u>€ 86,30</u>
Gesamt:	€ 949,28

Alle anderen Punkte des Mietvertrages bleiben unverändert aufrecht.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge den oben angeführten Annex 1 beschließen

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Verlauf der Sitzung

Pkt. 7) Beschluss einer Unterstützungserklärung für einen Kaufinteressenten des Bildungshauses Großrußbach

Der Bürgermeister bittet Hrn. Herr Dieter Gruschina seine Pläne bzgl. dem Schloss Großrußbach vorzustellen. Hr. Gruschina hat bei der Erzdiözese ein Kaufangebot für das Bildungshaus abgegeben und möchte dieses als Hotelbetrieb mit Gastronomie und Büroflächen betreiben. Er berichtet über dieses Projekt und die geplanten Sanierungsmaßnahmen.

Der Bürgermeister berichtet, dass bereits in der letzten Sitzung die Punkte definiert wurden, die für die Gemeinde und auch für die Pfarre wichtig sind. Natürlich wurde auch ein Kauf durch die Gemeinde intensiv mit dem Land NÖ und der Gemeindeaufsicht diskutiert und besprochen. Es wird auch vorgebracht, dass die Anschaffungskosten bei ca. EUR 1.000.000,-- liegen und eine Mindestinvestition von EUR 9.000.000,-- bis EUR 15.000.000,-- (die Summen sind durch mehrere verschiedene Anbieter, Betreiber und durch die EDW geprüft und bestätigt) notwendig ist, um das Schloss wirtschaftlich zu betreiben. Das Land NÖ und die Gemeindeaufsicht rät dringend von einem Kauf des Schlosses ab. Die Aufsichtsbehörde bestätigt der Marktgemeinde Großrußbach eine gute Bonität, welche über die letzten Jahre aufgebaut wurde, kann aber einen Ankauf durch die Gemeinde nicht unterstützen. Die Sanierungskosten und die Kosten des laufenden Betriebs (Personal, Instandhaltungen, ...) würde beinahe die komplette Finanzkraft der Gemeinde für die nächsten 20 Jahre an dieses Projekt binden. Andere Projekte wären nur schwer oder gar nicht realisierbar. Ein Kauf durch die Gemeinde würde diese finanziell überlasten und ist lt. Aufsichtsbehörde und Land NÖ auch nicht die Kernaufgabe einer Gemeinde. Die Aufsichtsbehörde würde einer Darlehensaufnahme durch die Marktgemeinde für den Ankauf und der Aufnahme von weiteren Darlehen für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen nicht zustimmen.

Da voraussichtlich in der ersten Novemberwoche der Verkauf des Bildungshauses seitens der Erzdiözese fixiert wird, soll nun, um die Interessen der Gemeinde zu wahren, eine Unterstützungserklärung beschlossen werden. Für die Zukunft des Bildungshauses und für die Gemeinde ist es wichtig, dass das Bildungshaus als Beherbergungsbetrieb weitergeführt wird. Der Vorschlag lautet, dass alle Betreiber, die die bereits definierten Punkte erfüllen, von der Gemeinde unterstützt werden. Diese lauten wie folgt:

- allgemeine dauernde Zugänglichkeit des Areals.
- Beherbergungsbetrieb zur Aufrechterhaltung eines Seminar- und Hotelbetriebs.
- Veranstaltungen im Saal, insbesondere auch für Hochzeiten an den Wochenenden.
- Beibehaltung der öffentlichen Bibliothek unter Nutzung der vorhandenen Räume.
- Erhaltung des Gastronomiebetriebs.
- Übernahme der mit der Diözese und der Pfarre Großrußbach vereinbarten Regelungen

Die angeführten Punkte müssen von einem möglichen Betreiber (Kaufinteressenten) akzeptiert und in Form einer Absichtserklärung unterfertigt werden.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge die oben angeführte Auflistung für die Unterstützungserklärung beschließen. Diese Absichtserklärung soll vom jeweiligen Kaufinteressenten unterfertigt werden.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.
 Abstimmungsergebnis: 15 dafür
 4 dagegen (Grünen)

Verlauf der Sitzung

Pkt. 8) Berichte

Der Bürgermeister berichtet, dass das Gutachten des Ornithologen für das Betriebsgebiet Wetzleinsdorf fertig ist. Wie bereits mitgeteilt, wird die Fläche in 3 Zonen unterteilt und die Gemeinde beabsichtigt, die Zone 3 zu erwerben. Für die Zone 2 wird festgehalten, dass die maximal verbaute Fläche 3.500 m² betragen darf.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am 2021 genehmigt*) - abgeändert*) - nicht genehmigt*).

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer

.....
Gemeinderat (ÖVP)
*) Nichtzutreffende streichen!

.....
Gemeinderat (Grüne)

.....
Gemeinderat (SPÖ)