

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die

Sitzung

des

GEMEINDERATES

Hingewiesen wird, dass gemäß § 48 Abs. 3 NÖ GO die Mitglieder des Gemeinderates zum 2. Mal zur Beratung über denselben Gegenstand berufen worden sind (§ 48 Abs. 2 NÖ GO).

am 16.06.2014
Beginn: 18,30 Uhr
Ende: 19,15 Uhr

im Sitzungssaal des Rathauses.
Die Einladung erfolgte am 11.06.2014.

Anwesend waren:

Bürgermeister Ing. Christian Wöhrleitner
Vizebürgermeister RR Josef Tutschek
die Mitglieder des Gemeinderates

- | | |
|--|---|
| 1. gf.GR. Erhard Gredler | 17. GRin. Dr. Elisabeth Kleissner |
| 2. gf.GR. Andreas Grundtner | 18. GR. Ing. Karl Köckeis |
| 3. gf.GR. Herbert Janschka | 19. GR. Peter Kodym |
| 4. gf.GR. Dr. Spyridon Messogitis | 20. GR ⁱⁿ . Sandra Kopecky |
| 5. gf.GR. Nikolaus Patoschka | 21. GR. Mag. Patrick Lieben-Seutter |
| 6. gf.GR. DI Norman Pigisch | 22. GR ⁱⁿ . Ingrid Lorenz |
| 7. gf.GR ⁱⁿ . Ingrid Sykora | 23. GR ⁱⁿ . Luise Mahlberg |
| 8. gf.GR ⁱⁿ . Monika Waldhör | 24. GR. Markus Neunteufel |
| 9. GR. Richard Baumann | 25. GR Peter Pfeiler |
| 10. GR. Michael Dubsky | 26. GR. Stefan Satra |
| 11. GRin Britta Dullinger | 27. GR ⁱⁿ Constanze Schöniger-Müller |
| 12. GR Karl Endl | 28. GR. Robert Stania |
| 13. GR Michael Gnauer | 29. GR. Ing. Hans Peter Sykora |
| 14. GR Werner Heindl | 30. GR. Ing. Wolfgang Tomek |
| 15. GR ⁱⁿ . Gabriela Janschka | 31. GR. Ing. Reinhard Tutschek |
| 16. GR. Herbert Kammer, MBA | |

Anwesend waren außerdem:

- | | |
|----------|----------|
| 1. ----- | 3. ----- |
| 2. ----- | 4. ----- |

Entschuldigt abwesend waren:

- | | |
|----------|----------|
| 1. ----- | 5. ----- |
| 2. ----- | 6. ----- |
| 3. ----- | 7. ----- |
| 4. ----- | 8. ----- |

Nicht entschuldigt abwesend waren:

- | | |
|----------|----------|
| 1. ----- | 3. ----- |
| 2. ----- | 4. ----- |

Vorsitzender: Bürgermeister Ing. Christian Wöhrleitner
Schriftführerin: Helga Reinsperger

Die Sitzung war öffentlich.
Die Sitzung war beschlussfähig.

TAGESORDNUNG:

Begrüßung der Anwesenden und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Angelobung Gemeinderat

Pkt. A) Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 17.03.2014

Pkt. B) Beschlussfassung über:

- 17) Vereinbarungen WNG
 - a) Angebot zum Grundkauf nach Ablauf des Baurechtes
 - b) Löschung des Vorkaufsrechtes gemäß des Baurechtsvertrages

Gem. § 46 (1) NÖ GO:

- 18) Städtebaulicher Leitentwicklungsplan
 - a) Örtliche Raumplanung
 - b) Verkehrsplanung

Pkt. C) Berichte des Bürgermeisters und der geschäftsführenden Gemeinderäte

Pkt. D) Bericht über die Sitzung des Prüfungsausschusses vom 05.03.2014

Pkt. E) Beschlussfassung über:

Nicht öffentlicher Teil (gem. § 47 Abs. 3 der NÖ GO)

- 19) Sozialfonds
- 20) Wohnungsangelegenheiten
- 21) Wohnungsvergabe
- 22) Parkplatzvergaben
- 23) Kleingartenvergabe
- 24) Personalangelegenheiten
 - a) Aufnahme
 - b) Aufstockung Wochenstunden
 - c) Prämie
 - d) Prämie
 - e) a.o. Vorrückung
 - f) a.o. Vorrückung
 - g) a.o. Vorrückung
 - h) a.o. Vorrückung
 - i) a.o. Vorrückung

Begrüßung der Anwesenden und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Bürgermeister Ing. Christian Wöhrleitner begrüßt die erschienenen Gemeinderäte und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Angelobung Gemeinderat

Gemeinderat Werner Heindl wird angelobt.

Pkt. A) Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 17.03.2014

Das Protokoll der Sitzung vom 17.03.2014 wird einstimmig genehmigt.

Pkt. B) Beschlussfassung über:

17) Vereinbarungen WNG

a) Angebot zum Grundkauf nach Ablauf des Baurechtes

Geschäftsführender Gemeinderat Andreas Grundtner stellt folgenden Antrag:

Sachverhalt:

Aufgrund der unrichtigen Protokollierung der Abstimmung über den Gemeinderatsbeschluss TOP 5a) in der Sitzung vom 02.12.2013 wird dieser neuerlich zur Abstimmung gebracht.

Antrag:

„Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf beschließt, die nachstehende Vereinbarung zwischen der Marktgemeinde Wiener Neudorf und der Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft in Wiener-Neudorf, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung betreffend Angebot zum Grundkauf nach Ablauf des Baurechtes:

V E R E I N B A R U N G

abgeschlossen zwischen der
Marktgemeinde Wiener Neudorf,
Europaplatz 2, 2351 Wiener Neudorf,

im Folgenden "Gemeinde" genannt, einerseits und der

Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft in Wiener Neudorf,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 93647t),

2351 Wiener Neudorf, Reisenbauerring 2/1/1,

im Folgenden "Genossenschaft" genannt, andererseits.

I. Präambel

1. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 956, GB 16128 Wiener Neudorf, bestehend aus den Grundstücken 398/1.
2. Die Genossenschaft ist aufgrund des mit der Gemeinde abgeschlossenen Baurechtsvertrages vom 16.03.2012 (Beilage ./1) Baurechtsberechtigte hinsichtlich dieser Liegenschaft. Das gegenständliche Baurecht wurde einvernehmlich bis zum 31.12.2109 bestellt.
3. Gemäß Punkt IV. des Baurechtsvertrages wurde der Gemeinde ein Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsfälle ob des eingetragenen Baurechtes eingeräumt, welches hinsichtlich der Baurechtseinlage auch einverleibt wurde.
4. Die Gemeinde erklärt ausdrücklich darüber in Kenntnis zu sein, dass die einzelnen Wohn- bzw. Geschäftsräumlichkeiten des auf dieser Liegenschaft errichteten bzw. noch zu errichtenden Gebäudes nach Ablauf von zehn Jahren ab dem Zeitpunkt des erstmaligen Bezuges durch den jeweiligen Bestandnehmer durch die Genossenschaft im Wege der Begründung von (vorläufigem) Baurechtswohnungseigentum an die jeweiligen Nutzungsberechtigten abverkauft werden sollen. Ein Geschäftsobjekt wird mit Zustimmung der Gemeinde gleich nach Fertigstellung des Gebäudes verkauft.

II. Erlöschen des Baurechtes – Ankauf von Anteilen

1. Entsprechend dem genannten Baurechtsvertrag kann die Gemeinde nach Erlöschen des Baurechtes nach ihrer Wahl entweder die Rückgabe der Grundflächen im geräumten Zustand, oder aber die Übernahme der Gebäude in ihr Eigentum verlangen.
2. Im zweitgenannten Fall ist die Gemeinde jedoch verpflichtet, der Genossenschaft, bzw. ihren Rechtsnachfolgern im Baurechtsverhältnis, vermutlich werden das mehrere Baurechtswohnungseigentümer sein, eine Entschädigung in Höhe von einem Viertel des im Zeitpunkt des Erlöschens noch vorhandenen Bauwertes der mit ihrer Zustimmung errichteten Gebäude zu bezahlen. Die jeweiligen Baurechtseigentümer würden in diesem Fall die Entschädigung entsprechend ihres Mindestanteils am Baurecht erhalten.
3. In Ergänzung zu den im genannten Baurechtsvertrag getroffenen Vereinbarungen verpflichtet sich die Gemeinde, den am Tag vor dem Erlöschen des Baurechtes vorhandenen Baurechtswohnungseigentümern noch vor dem Verlangen auf Rückgabe der geräumten Grundflächen oder Übernahme des Gebäudes in das Eigentum der Gemeinde den Ankauf der für die Begründung von Wohnungseigentum (an der gesamten Liegenschaft) jeweils erforderlichen Mindestanteile im Sinne des § 2 Abs. 9

WEG 2002 an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft durch Legung einer annahmefähigen und verbindlichen Offerte anzubieten.

4. Die jeweiligen Offerte sind innerhalb von vier Wochen ab Erlöschen des Baurechtes zunächst an die am Tag vor Erlöschen des Baurechts vorhandenen einzelnen Baurechtswohnungseigentümer zu richten und haben jedenfalls die Information, dass das Angebot innerhalb einer Frist von vier Wochen anzunehmen ist und nach Verstreichen der Frist der Genossenschaft ein gleichlautendes Angebot unterbreitet wird. Das Angebot der Gemeinde darf nur zu Gunsten der erwerbenden Baurechtswohnungseigentümer von den gesetzlichen Bedingungen abweichen.
5. Werden einzelne der an die ehemaligen Baurechtswohnungseigentümer gerichteten Offerte nicht innerhalb von weiteren vier Wochen angenommen, so wird die Gemeinde der Genossenschaft den auf diese Anteile entfallenden Anteil an der Liegenschaft zu denselben Bedingungen anbieten wie den jeweiligen ehemaligen Baurechtswohnungseigentümern. In diesem Fall muss die Genossenschaft statt der Gemeinde die in Punkt II.2. dieses Vertrages genannte Entschädigung in Höhe von einem Viertel des im Zeitpunkt des Erlöschens noch vorhandenen Bauwertes der mit ihrer Zustimmung errichteten Gebäude an den jeweiligen ehemaligen Baurechtswohnungseigentümer bezahlen.
6. Liegenschaftsanteile, bezüglich derer weder die jeweiligen ehemaligen Baurechtswohnungseigentümer noch an deren Stelle die Genossenschaft das Kaufanbot annehmen, verbleiben gegen Bezahlung der in Punkt II.2. dieses Vertrages genannte Entschädigung in Höhe von einem Viertel des im Zeitpunkt des Erlöschens noch vorhandenen Bauwertes der mit ihrer Zustimmung errichteten Gebäude an den jeweiligen ehemaligen Baurechtswohnungseigentümer im Eigentum der Gemeinde.
7. Die Gemeinde wird dann, wenn auch nur ein Mindestanteil von einem ehemaligen Baurechtswohnungseigentümer oder der Genossenschaft erworben wird, zusammen mit allen Erwerbern Wohnungseigentum begründen. In diesem Fall wird der jeweilige Mindestanteil mit Wohnungseigentum an der jeweiligen Wohnung verbunden, die auch Gegenstand des Baurechtswohnungseigentumes war.
8. Sollten der Gemeinde keine Anteile bleiben, die Genossenschaft aber Anteile erwerben, sodass nur die Genossenschaft und zumindest ein anderer Miteigentümer Anteile haben, wird die Genossenschaft zusammen mit allen anderen Erwerbern Wohnungseigentum im Sinne des vorstehenden Absatzes begründen.
9. Bei der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne der vorstehenden Punkte 7. und 8. ist, sofern die jeweiligen Parteien des abzuschließenden Wohnungseigentumsvertrages nicht eine andere Regelung treffen, der Inhalt des in Punkt I.4. dieses Vertrages genannten Baurechtswohnungseigentumsvertrages sinngemäß heranzuziehen.
10. Der Kaufpreis für die jeweiligen Mindestanteile ist unter Ausschluss des Rechtsweges auf Grundlage zweier Verkehrswertgutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft, wobei der Wert des Gebäudes und sonstiger Anlagen unberücksichtigt zu bleiben hat, zu ermitteln.
11. Beide Vertragsparteien haben auf ihre Kosten einen Sachverständigen mit der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft zu beauftragen. Anhand der beiden Gutachten haben die Sachverständigen einvernehmlich den Verkehrswert festzusetzen. Kommt zwischen den beiden Sachverständigen innerhalb von 4 Wochen ab Beauftragung keine

Einigung hinsichtlich des Verkehrswertes zustande, so gilt als Kaufpreis der gesamten Liegenschaft das arithmetische Mittel beider Verkehrsgutachten.

12. *Zur Berechnung des Kaufpreises der jeweiligen Mindestanteile ist der einvernehmlich festgelegte oder gemittelte Verkehrswert der gesamten Liegenschaft auf die zu erwerbenden Anteile verhältnismäßig aufzuteilen.*
13. *Die Gemeinde und gegebenenfalls die Genossenschaft verpflichten sich, die für die Kaufabwicklung und Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen Erklärungen und Unterschriften in grundbuchsfähiger Form abzugeben.“*

Geschäftsführender Gemeinderat Patoschka ersucht, das Schreiben des Herrn Bezirkshauptmannes zum Thema Befangenheit dem Protokoll beizulegen.

Gemeinderat Robert Stania stellt den Antrag, über diesen Tagesordnungspunkt geheim abzustimmen.

Abstimmung über den Antrag von Gemeinderat Robert Stania:

Der Antrag von Gemeinderat Robert Stania wird mit Stimmenmehrheit (30:3; dagegen Fraktion SPÖ, GRin Dr. Kleissner, gfGR Patoschka, GRin Dullinger, GRin Mahlberg, GR Satra, GRin Janschka, GR Gnauer, gfGR DI Pigisch, GR Endl, gfGR Janschka, GR Mag. Lieben-Seutter, gfGR Gredler, Stimmenthaltung GR Ing. Köckeis) abgelehnt.

Abstimmung über den Hauptantrag:

Der Hauptantrag wird mit Stimmenmehrheit (17:16; dagegen Fraktion ÖVP, Fraktion Umweltforum, Fraktion FPÖ) angenommen.

b) Löschung des Vorkaufsrechtes gemäß des Baurechtsvertrages

Geschäftsführender Gemeinderat Andreas Grundtner stellt folgenden Antrag:

Sachverhalt:

Aufgrund der unrichtigen Protokollierung der Abstimmung über den Gemeinderatsbeschluss TOP 5b) in der Sitzung vom 02.12.2013 wird dieser nochmals zur Abstimmung gebracht.

Antrag:

„Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf beschließt, die nachstehende Vereinbarung zwischen der Marktgemeinde Wiener Neudorf und der Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft in Wiener-Neudorf, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung über die Löschung des Vorkaufsrechtes gemäß des Baurechtsvertrages vom 16.03.2012:

V E R E I N B A R U N G

abgeschlossen zwischen der

**Marktgemeinde Wiener Neudorf,
Europaplatz 2, 2351 Wiener Neudorf**

im Folgenden "Gemeinde" genannt, einerseits und der

**Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft in Wiener-Neudorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 93647t),**

2351 Wiener Neudorf, Reisenbauer Ring 2/1/1

im Folgenden "Genossenschaft" genannt, andererseits.

I.

1. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 956, GB 16128 Wiener Neudorf, bestehend aus dem Grundstück 398/1 mit der Anschrift Hauptstraße 31, 2351 Wiener Neudorf.
2. Die Genossenschaft ist aufgrund des mit der Gemeinde abgeschlossenen Baurechtsvertrages vom 16.03.2012 Baurechtsberechtigte hinsichtlich dieser Liegenschaft (Baurechtseinlage EZ 2081, GB 16128 Wiener Neudorf). Das gegenständliche Baurecht wurde einvernehmlich bis zum 31.12.2109 bestellt.
3. Gemäß Punkt IV. des Baurechtsvertrages wurde der Gemeinde ein Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsfälle ob des eingetragenen Baurechtes eingeräumt, welches hinsichtlich der Baurechtseinlage auch bücherlich einverleibt wurde. Ein dingliches Vorkaufsrecht gilt grundbücherlich als ein von Amts wegen zu beachtendes Veräußerungsverbot, weshalb eine (teilweise) Veräußerung des Baurechtes bzw. der jeweiligen Nutzungsobjekte ohne Zustimmung der Gemeinde nicht durchführbar wäre.
4. Die Genossenschaft hat auf der Liegenschaft Hauptstraße 31, 2351 Wiener Neudorf ein Wohnhaus, bestehend aus mehreren Wohn- und einem Geschäftsobjekt, errichtet. Diese Objekte sollen durch Begründung von Baurechtswohnungseigentum an die Bestandnehmer verkauft werden, wobei die Wohnungen an die Nutzungsberechtigten nach Ablauf einer Nutzungsdauer von zehn Jahren, die Geschäftsräumlichkeit jedoch sogleich veräußert werden sollen.
5. Die Gemeinde stimmt daher der Löschung des zu ihren Gunsten eingetragenen Vorkaufsrechtes zum Zwecke der Veräußerung der Wohn- bzw. Geschäftsobjekte durch grundbuchstaugliche Unterfertigung der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil bildenden, Löschungserklärung ausdrücklich zu.

Weiters wird nachstehende Löschungserklärung beschlossen:

Löschungserklärung

1. Antragsbezogener Grundbuchstand:

KATASTRALGEMEINDE 16128 Wiener Neudorf EINLAGEZAHL 2081
BEZIRKSGERICHT Mödling

Letzte TZ 958/2013

BAURECHTSEINLAGE

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

***** A2 *****

1 a 4202/2010 BAURECHT bis 2109-12-31 an EZ 956

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 93647t)

ADR: Reisenbauerring 2/1/1, Wiener Neudorf 2351

a 4202/2010 Baurechtsvertrag 2010-03-16 Baurecht

b 4202/2010 Vorkaufsrecht

c 21983/2012 Veräußerungsverbot

***** C *****

1 a 4202/2010

*VORKAUFRECHT gemäß Pkt. IV Baurechtsvertrag 2010-03-16 für
Marktgemeinde Wiener Neudorf*

2 a 21983/2012 Schuldschein 2012-06-19

PFANDRECHT EUR 647.708,05

1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 64.770,81 für Land Niederösterreich

b 958/2013 VORRANG von LNR 4 vor 2

3 a 21983/2012

*VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 11 Abs 3 NÖ WFG 2005 für Land
Niederösterreich*

b 958/2013 VORRANG von LNR 4 vor 3

4 a 958/2013 Pfandbestellungsurkunde 2012-09-06

PFANDRECHT EUR 3.500.000,--

höchstens 18 % jährlich Z, höchstens 20 % jährlich VZ bzw

ZZ, NGS EUR 700.000,-- für UniCredit Bank Austria AG (FN

150714p)

b 958/2013 Kautionsband

c 958/2013 VORRANG von LNR 4 vor 2 3

2. *Die Marktgemeinde Wiener Neudorf als Berechtigte aus dem unter CLNR 1 einverleibten Vorkaufsrecht erteilt ihre ausdrückliche und einseitig unwiderrufliche Zustimmung, dass aufgrund dieser Urkunde ohne ihr ferneres Wissen und einvernehmen, nicht jedoch auf ihre Kosten, die Einverleibung der Löschung des unter CLNR 1 eingetragenen Vorkaufsrechtes für die Marktgemeinde Wiener Neudorf vorgenommen werden kann.*
3. *Rechtsanwalt Mag. Robert Hofbauer, geboren am 08.10.1968, Reisenbauerring 4/1/27, 2351 Wiener Neudorf, wird von der Marktgemeinde Wiener Neudorf einseitig unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt, die grundbücherliche Durchführung dieser Lösungsquittung vorzunehmen und allfällige zur grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung notwendige Korrekturen oder Ergänzungen in Vollmachtsnamen durchzuführen sowie beglaubigte Grundbuchserklärungen abzugeben.“*

Der Antrag wird mit Stimmenmehrheit (17:16; dagegen Fraktion ÖVP, Fraktion Umweltforum, Fraktion FPÖ) angenommen.

Gem. § 46 (1) NÖ GO:

18) Städtebaulicher Leitentwicklungsplan

a) Örtliche Raumplanung

Die Fraktion ÖVP stellt folgenden Antrag:

Sachverhalt:

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 18. März 2013 unter TO 18.) die Vergabe einer Örtlichen Raumplanung hinsichtlich Bestandsaufnahme, Problemanalyse und Entwurf an das Büro „Hadler bis Hausdorf“ sowie die Einrichtung einer Projektsteuerungsgruppe.

Während ein Arbeitsbericht mittlerweile vorliegt, der zwar als begleitende Maßnahme eine Präsentation vor dem Inklusionsausschuss dokumentiert, wurde nach mittlerweile 15 Monaten keine Projektsteuerungsgruppe eingerichtet.

Deshalb ergeht folgender Antrag:

Der Gemeinderat beschließt die Einrichtung einer Projektsteuerungsgruppe, die aus 1 bis 3 Gemeinderäten pro Fraktion bestehen soll. Die Fraktionssprecher geben die jeweiligen Namen bis Ende Juni bekannt. Die erste Sitzung der Steuerungsgruppe unter der Leitung des Bürgermeisters soll noch im Juli 2014 einberufen werden.

Da die Örtliche Raum- und die Verkehrsplanung Hand in Hand arbeiten soll, gilt dieser Antrag gleichlautend auch für den Tagesordnungspunkt 18 b.)

b) Verkehrsplanung

Der Antrag ist gleichlautend dem Antrag von Tagesordnungspunkt 18a).

Abstimmung über die Anträge 18 a) und 18 b)

Die Anträge werden einstimmig angenommen.

Pkt. C) Berichte des Bürgermeisters und der geschäftsführenden Gemeinderäte

Die Berichte erfolgen in der nachfolgenden Gemeinderatssitzung.

Pkt. D) Bericht über die Sitzung des Prüfungsausschusses vom 05.03.2014

Bürgermeister Ing. Christian Wöhrleitner weist darauf hin, dass GR Robert Stania bereits im Zuge der Diskussion um Tagesordnungspunkt 2) Rechnungsabschluss 2013 in der Gemeinderatssitzung vom 17.03.2014 über die Sitzung des Prüfungsausschusses vom 05.03.2014 berichtet hat.

Die Zuhörer verlassen den Sitzungssaal.

Über den nichtöffentlichen Teil wird ein eigenes Sitzungsprotokoll verfasst.

Christian Wöhrleitner eh.

.....
Bürgermeister

Helga Reinsperger eh.

.....
Schriftführerin

Dieses Protokoll wurde in der Sitzung am 25.08.2014
genehmigt - ~~abgeändert~~ - ~~nicht genehmigt~~

Herbert Janschka eh.

.....
Gemeinderat

Josef Tutschek eh.

.....
Gemeinderat

Stania eh.

.....
Gemeinderat

Patoschka eh.

.....
Gemeinderat