

Marktgemeinde Gramatneusiedl

Ifd.Nr. 173

**VERHANDLUNGSSCHRIFT**über die öffentliche SITZUNG des**GEMEINDERATES**

am Mittwoch, den <b>18.10.2023</b> in der Gemeinde Gramatneusiedl	
<b>Beginn:</b> 19.00 Uhr <b>Ende:</b> 19.19 Uhr	Die Einladung erfolgte am <b>13.10.2023</b> durch Einzelladung per E-Mail
<b>ANWESEND WAREN:</b>	
Bürgermeister Mag. (FH) Thomas <b>Schwab</b>	(SPÖ) - Vorsitzender
Vizebürgermeister Stephan <b>Böhm</b>	(SPÖ)
<b>Die Mitglieder des Gemeinderates:</b>	
---	---
---	GR Peter <b>Seefried</b> (SPÖ)
---	GR Daniela <b>Hammer</b> (SPÖ)
GGR Erich <b>Buczolits</b> (SPÖ)	GR Christian <b>Lichtenauer</b> (SPÖ)
GR Rita <b>Chvatal</b> (SPÖ)	GR Mag. Leonhard <b>Pemp</b> (ÖVP)
GR Mag. Ralph <b>Taschke</b> LL.M. (ÖVP)	GR Doris <b>Auer</b> (ÖVP)
GGR Peter <b>Tötzer</b> (ÖVP)	---
GR Mag. Michael <b>Prießnitz</b> (ÖVP)	GGR Karl-Heinz <b>Appenauer</b> (ÖVP)
GR Paul <b>Hirnich</b> (VORAN)	GR Claudia <b>Maier</b> (GRÜNE)
GR Sebastian <b>Schirl-Winkelmaier</b> (GRÜNE)	
<b>ANWESEND WAREN AUSSERDEM.</b>	
Amtsleiter Andreas Tremml MSc	Schrifführerin Andrea Heidernätsch
Zuhörer:0	
<b>ENTSCHULDIGT ABWESEND WAREN:</b>	
GGR Mag. Daniela <b>Kretschmer</b> (SPÖ); GR Robert <b>Bergsmann</b> (SPÖ); GR Cornelia <b>Ballmüller</b> ; (SPÖ); GR Roman <b>Karpf</b> (SPÖ), GR OSR Waltraud <b>Rosner</b> (ÖVP)	

**UNENTSCULDIGT ABWESEND WAREN:**

---

# TAGESORDNUNG

- TOP 1: Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschriften vom 18.09.2023 (Öffentlich und nicht öffentlich) ..... 3**
- TOP 2: Aufnahme und Ausschreibungsprozess über „Loanbox“ für ein Darlehen für die Errichtung des Feuerwehrhauses..... 3**
- TOP 3: Beendigung eines Bestandsverhältnisses über eine Grundstücksfläche für eine Fertigteilgarage..... 4**
- TOP 4: Festsetzung von Entgelten für privatrechtliche Leistungen..... 7**
- TOP 5: Anfragen gem. § 6 Z. 2 Geschäftsordnung und Bericht des Bürgermeisters.. 8**

## Abbildungsverzeichnis:

- Abbildung 1** Loanbox Prozessdarstellung Finanzierung, Quelle: Webseite Loanbox, abgerufen am 21.09.2023 ..... 3
- Abbildung 2** Garage Tibor Schwab, aufgenommen am 21.09.2023 von Al Tremml ..... 6

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates zur Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Er teilt mit, dass die Tagesordnung jedem Gemeinderatsmitglied mittels Einladung zugegangen ist.

## TOP 1: Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschriften vom 18.09.2023 (Öffentlich und nicht öffentlich)

Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen die Protokolle der letzten Gemeinderatssitzung (Öffentlich und nicht öffentlich) vom **18.09.2023** keine Einwände erhoben wurden. Die Sitzungsprotokolle gelten somit als genehmigt.

## TOP 2: Aufnahme und Ausschreibungsprozess über „Loanbox“ für ein Darlehen für die Errichtung des Feuerwehrhauses

Der Vorsitzende ersucht **Vizebürgermeister Stephan Böhm** um seinen Bericht und Antragstellung.

Für die Errichtung des neuen Feuerwehrhauses ist die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von € 1.500.000,-- geplant.

Da in der Vergangenheit die Anzahl der Angebote über Darlehen überschaubar waren, hat die Gemeinde Gramatneusiedl erstmals über „Loanbox“ ausgeschrieben. Loanbox ist eine unabhängige Geld- und Kapitalmarkt-Plattform für öffentlich-rechtliche Kreditnehmer und institutionelle Kapitalgeber und Banken. Die Finanzierung und Investition über Loanbox ist im Gegensatz zum konventionellen Geschäft einfacher, transparenter, günstiger und sicherer. Davon profitieren Kreditnehmer und Kapitalgeber gleichermaßen.

Lokale Banken wurden im Zuge des Ausschreibungsprozesses zur Angebotsabgabe eingeladen. Darüber hinaus wurden auch ausländische Banken miteinbezogen. Die Kosten für den gesamten Prozess betragen € 2.500,--.

### In 4 Schritten zur erfolgreichen Finanzierung



Abbildung 1 Loanbox Prozessdarstellung Finanzierung, Quelle: Webseite Loanbox, abgerufen am 21.09.2023

**ONLINEVERSION – genehmigt in der GR-Sitzung am 13.12.2023. Das genehmigte GR-Protokoll kann im Gemeindeamt eingesehen werden**

Am 11.10.23 um 13.00 Uhr wurden die Angebote der Banken im System abgerufen. Die von Loanbox erstellte und von der Buchhaltung geprüfte Zusammenfassung der Angebote liegen dem Protokoll bei und werden der Beschlussfassung zugrunde gelegt.

Ausgeschrieben wurden unterschiedliche Rückzahlungsvarianten bestehend aus variablen und fixen Zinssätzen bzw. einer Mischung daraus. Eine Übersicht der angefragten Tranchen ist in der Zusammenfassung von Loanbox enthalten. Aus Gründen der Planungssicherheit wird dem Gemeinderat die Aufnahme eines Darlehens mit einer Fixzinsvereinbarung über die gesamte Laufzeit empfohlen.

Die vier bestgereihten Bieter wurden – um einen aktuellen Zinssatz für die heutige Beschlussfassung zu erhalten – aufgefordert, einen aktuellen effektiven Zinssatz zu übermitteln. Folgende Reihung hat sich daraus ergeben:

1. Hypo Oberösterreich	25 Jahre fix, 4 % p.a.
2. Raiffeisen Landesbank NÖ Wien AG	25 Jahre fix, 4,08 % p.a.
3. Kommunalkredit	25 Jahre fix, 4,149 % p.a.
4. Hypo NOE	25 Jahre fix, 4,266 % p.a.

#### **Antrag Vizebürgermeister Stephan Böhm:**

Der Gemeinderat möge die Aufnahme eines Darlehens für die Errichtung des Feuerwehrhauses bei der Hypo Oberösterreich mit Konditionen lt. beiliegendem aktualisierten Angebot (Mail vom 18. Oktober 2023 15.21 Uhr) beschließen. (Fixzinssatz von 4,00 % über gesamte Laufzeit von 25 Jahren, Darlehensbetrag € 1.500.000,00).

**Wortmeldungen:** GR Claudia Maier (GRÜNE)  
GR Paul Hirnich (VORAN)

#### **Beschluss: Der Antrag wird einstimmig angenommen**

### **TOP 3: Beendigung eines Bestandsverhältnisses über eine Grundstücksfläche für eine Fertigteilgarage**

Der Vorsitzende verlässt wegen Befangenheit den Sitzungssaal und ersucht Herrn **Vizebürgermeister Stephan Böhm** um seinen Bericht und Antragstellung.

Die Marktgemeinde Gramatneusiedl vermietet seit 1.12.2007 eine 18 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstückes Nr. 109/2 (KG 05205 Gramatneusiedl) an Herrn Tibor Schwab. Herr Schwab hat auf dieser Grundstücksfläche eine Fertigteilgarage errichtet.

Aufgrund eines Wohnungswechsels möchte Herr Schwab das Bestandsverhältnis beenden. Im Mietvertrag wurde festgehalten, dass im Falle einer Beendigung des Bestandsverhältnisses der Mieter verpflichtet ist, nach Wahl der Gemeinde entweder die entschädigungslose Räumung des Mietobjektes (Abtragung der Fertigteilgarage) binnen eines Monats nach Beendigung des Mietverhältnisses durchzuführen, oder die auf der gemieteten Teilfläche errichtete Fertigteilgarage an die Marktgemeinde Gramatneusiedl zum Zeitwert ins Eigentum zu übertragen.

### Beschreibung und Lage der Fertigteilgarage:

Bei der in der östlichen Grundstücksecke errichteten Garage handelt es sich um eine Stahlbeton-Fertigarage der Firma Weissenböck, Type III, mit Außenmaßen von 2,95 m Breite, 6 m Länge und 2,44 m Höhe. Die Außenwände, Decke und Boden bestehen aus C25/30 Beton, sind in einem Guss und vollkommen geschlossenem Boden hergestellt. Die Dachhaut besteht aus einer schieferbeschichteten Bitumenschweißbahn. Das Regenwasser wird am Grundstück zur Versickerung gebracht. Das eingebaute Stahlschwingtor mit Laufschiene und Zylinderschloss wurde nachträglich mit einem Elektroantrieb ausgestattet. Als Stromquelle dient eine mit einer Solaranlage betriebene Batterie. Fenster und Geh-Türe sind nicht vorhanden, eine Be- und Entlüftung befindet sich in einer Seitenwand. Die Garage wurde auf einem Streifenfundament auf Frosttiefe gegründet. Die baubehördliche Bewilligung wurde mit Bescheid am 29.11.2007 erteilt.

Die Garage kann mit Spezialfahrzeugen an einen anderen Ort gebracht werden, Kranaufhängungen sind keine vorhanden.

### Zustandsbeschreibung:

Die Garage befindet sich in einem dem Alter entsprechenden durchschnittlich gepflegten Zustand. Augenscheinliche Schäden sind am Stahlschwingtor feststellbar, eine Behebung ist mit einfachen Mitteln möglich. Die technischen Einrichtungen (E-Antrieb und Solaranlage samt Batterie) wurden nicht überprüft.

Lt. telefonischer Auskunft bei der Fa. Weissenböck betragen die aktuellen Kosten einer vergleichbaren Garage inkl. Lieferung rd. € 9.250,00 ohne Fundament, ohne Elektroantrieb. Die Kosten für das Baubewilligungsverfahren sind ebenfalls in der Angabe nicht enthalten.

Der nachfolgenden internen einfachen Schätzung des Zeitwertes werden folgende Parameter unterstellt:

- Übliche Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre
- Errichtungsjahr 2007
- Restnutzungsdauer 24 Jahre
- Stichtag 1.11.2023
- Alterswertminderung 40%
- Instandhaltungsrückstau, Rep. € 1.800,--
- Herstellungskosten 2023 € 11.500,--

Diese Berechnung ergibt einen Bauwert von € 5.100,---. Bei einer einfachen Ertragswertbetrachtung beträgt der Wert unter Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus, einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 24 Jahren, einen jährlichen Reinertrag von € 720,-- und einem Liegenschaftszins von 6 % € 7.200,-. Bei diesen Werten handelt es sich nicht um einen von einem SV ermittelten Verkehrswert, sondern lediglich um eine einfache Einschätzung unter sehr vorsichtigen Annahmen aus der Sichtweise der Marktgemeinde Gramatneusiedl.

Herr Schwab bietet der Gemeinde die Eigentumsübertragung der Garage zu einem Preis von € 3.000,-- an.



Abbildung 2 Garage Tibor Schwab, aufgenommen am 21.09.2023 von Al Tremml

Die Gemeinde könnte die Garage entweder vermieten oder für die Lagerung von verschiedenen Gegenständen wie beispielsweise Möbel für Veranstaltungen etc. verwenden.

**Antrag Vizebürgermeister Stephan Böhm:**

Der Gemeinderat möge das Angebot von Herrn Tibor Schwab auf Eigentumsübertragung der Garage mit einem Betrag von € 3.000,-- annehmen.

**Wortmeldung:** GGR Karl-Heinz **Appenauer** (ÖVP)

**Beschluss: Der Antrag wird mehrstimmig angenommen**

Abstimmungsergebnis:	<b>GR Sebastian Schirl-Winkelmaier (GRÜNE)</b>	Stimmenthaltung
----------------------	--	-----------------

Bürgermeister Mag. (FH) Thomas Schwab nimmt am weiteren Verlauf der Sitzung teil und übernimmt den Vorsitz.

## TOP 4: Festsetzung von Entgelten für privatrechtliche Leistungen

Alternativ zur Erhebung öffentlich-rechtlicher Entgelte können Gemeinden auch privatrechtliche Entgelte erheben. Grundlage privatrechtlicher Entgelte sind nicht Satzungen und Abgabenbescheide, sondern privatrechtliche Verträge mit den Zahlungspflichtigen.

Die aktuellen Tarife für privatrechtliche Leistungen bestehen seit 1.1.2011 und müssen angepasst werden.

Leistungen für Verbände (GAV und Schule)	Stundensatz ab 1.1.2011	Stundensatz ab 1.1.2024
a) Arbeitsleistungen von Bauhofmitarbeitern für den Gemeindeabwasserverband GAV Fischatal und NÖ Mittelschulgemeinde Gramatneusiedl (Geräte, Fahrzeuge und Werkzeuge sind im Tarif nicht inkludiert)	€ 25,00 pro Person	€ 30,00 pro Person
b) Leistungen der Gemeindeverwaltung für den Gemeindeabwasserverband GAV Fischatal und NÖ Mittelschulgemeinde Gramatneusiedl	€ 55,00 pro Person	€ 65,00 pro Person
Leistungen für Private, Vereine, sonstige Körperschaften, Verbände etc. (alle außer GAV und NÖ Mittelschule)	Stundensatz ab 1.1.2011	Stundensatz ab 1.1.2024
a) Arbeitsleistungen von Bauhofmitarbeitern (Geräte, Fahrzeuge und Werkzeuge sind im Tarif nicht inkludiert)	€ 37,50 pro Person	€ 45,00 pro Person
Leistungen für alle	Stundensatz ab 1.1.2011	Stundensatz ab 1.1.2024
a) Unimog, Reform, Steyr Traktor (Fahrzeugtarife ohne Fahrer) inkl. Treibstoffverbrauch		€ 35,00 pro Fahrzeug
b) Pritsche, LT, Kubota (Fahrzeugtarife ohne Fahrer) inkl. Treibstoffverbrauch		€ 25,00 pro Fahrzeug
c) Kleingeräte (Rasenmäher, Motorsense, Motorsäge, Heckenschere, kleine Aggregate, Schlammumpen (Benzin oder Elektrobetriebene Geräte; Gerätetarife ohne Bedienpersonal inkl. Treibstoffverbrauch)		€ 15,00 pro Arbeitsgerät
d) Notstromaggregat groß inkl. Zustellung, Abholung und Treibstoff	€ 15,00 pro Betriebsstunde	€ 25,00 pro Betriebsstunde

Alle Preise verstehen sich **exkl. der gesetzlichen MwSt.**

### **Antrag Bürgermeister Mag. (FH) Thomas Schwab:**

Der Gemeinderat möge die Entgelte für privatrechtliche Leistungen lt. Tabelle in der Sachverhaltsdarstellung ab 1.1.2024 beschließen.

### **Beschluss: Der Antrag wird einstimmig angenommen**

## **TOP 5: Anfragen gem. § 6 Z. 2 Geschäftsordnung und Bericht des Bürgermeisters**

Von Herrn GGR Peter Tötzer liegen zwei Anfragen vor:

### **1. Anfrage mit der Bezeichnung „Kündigung Mario Thau – Schulwart NMS“**

Personalentscheidungen, die einzelne Bedienstete betreffen, dürfen aus Schutz des Betroffenen und aus Gründen der Amtsverschwiegenheit nicht in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung behandelt werden. Abgesehen davon werden Personalentscheidungen der NÖ Mittelschule vom Schulausschuss der Mittelschulgemeinde und nicht von der Gemeinde getroffen. Herr Thau hat sich bei der Mittelschulgemeinde im Frühjahr 2023 beworben und den Posten als Schulwart angetreten und bei der Gemeinde Gramatneusiedl um einverständliche Auflösung seines Dienstverhältnisses angesucht. Der Gemeinderat hat seinem Wunsch entsprochen.

### **2. Anfrage mit der Bezeichnung „Aktueller Status Neubau Neue Mittelschule (NMS)“**

Aktuell wurden wie im Bürgermeister Roundtable bereits berichtet vom Bürgermeister der Gemeinde Ebergassing Verhandlungen mit den Grundeigentümern geführt. Parallel dazu wurden und werden von der zuständigen Gemeindeverwaltung Ebergassing die raumordnungsrelevanten Vorbereitungen für ein Auflageverfahren getroffen.

Vor wenigen Minuten erreichte uns von Herrn Bürgermeister Stachelberger die Nachricht, dass die Verhandlungen mit allen betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen sind. Die Verträge liegen nun unterfertigt vor.

Somit können weitere Gespräche im Schulausschuss der NÖ Mittelschule bzw. in den Gemeindegremien geführt werden.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am .....

**genehmigt - abgeändert - nicht genehmigt.**

.....  
Bürgermeister Mag. (FH) Thomas Schwab  
als Vorsitzender (SPÖ)

.....  
Schriftführer

.....  
GGR Mag Daniela Kretschmer (SPÖ)

.....  
GGR Peter Tötzer (ÖVP)

.....  
GR Paul Hirnich (VORAN)

.....  
GR Sebastian Schirl-Winkelmaier  
(GRÜNE)