

Marktgemeinde Drösing

PROTOKOLL

über die Sitzung des **Gemeinderates** im Veranstaltungssaal Drösing, Lagerhausstraße 5,
am Donnerstag, dem **3. März 2022** 19.00 - 20.55 Uhr

Anwesende Teilnehmer:	
Bürgermeister	Josef Kohl
Vizebürgermeister	Johann Becher
Geschäftsführender Gemeinderat	Ludwig Sitter
Geschäftsführender Gemeinderat	Leopold Halzl
Geschäftsführender Gemeinderat	Dipl.Ing. Robert Weiser
Gemeinderat	Christian Faltner
Gemeinderat	Andreas Koller
Gemeinderat	Regina Assigal
Gemeinderat	Romana Göhl
Gemeinderat	Thomas Fenböck
Gemeinderat	Isabella Gaß
Gemeinderat	Ing. Ernst Fradinger
Gemeinderat	Petra Weisser
Gemeinderat	Bernhard Gaß
Gemeinderat	Andreas Hitter
Gemeinderat	Dr. Rainer Hahn
Entschuldigt:	
Gemeinderat	Ing. Markus Hütter MA
Gemeinderat	Mag. Gabriele Koubek
Gemeinderat	Petra Schön
Nicht entschuldigt:	
Vorsitzender:	Bgm. Josef Kohl
Schriftführerin:	Leopoldine Köck

Die Sitzung war beschlussfähig und **öffentlich**.

Bürgermeister Josef Kohl begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates und den Zuhörer. Die Sitzung ist öffentlich und beschlussfähig.

Pkt.1: Entscheidung über Einwendungen gegen die Protokolle der Sitzung vom 16.12.2021

Da gegen die Protokolle der öffentlich bzw. nicht öffentlichen Sitzung vom 16.12.2021 keine Einwendungen erhoben werden, gelten diese als genehmigt.

Pkt.2: Rechnungsabschluss 2021

Der Rechnungsabschluss 2021 wurde erstellt. Während der Auflagefrist wurden keine Erinnerungen eingebracht. Der Bürgermeister erläutert die Begründungen des Rechnungsabschlusses und beantwortet die gestellten Fragen.

Antrag des Gemeindevorstandes: Genehmigung des Rechnungsabschlusses 2021. Einstimmiger Beschluss.

Pkt.3: Kanalabgabenordnung – Erhöhung Einheitssatz Kanaleinmündungsabgabe

Bei der Gebarungseinschau des Amtes der Landesregierung wurde eine Valorisierung des Einheitssatzes für Berechnung der Kanaleinmündungsabgabe empfohlen. Die derzeitige gültige Kanalabgabenordnung ist seit 1.1.2016 in Kraft.

Die Neuberechnung des Einheitssatzes wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt der Landesregierung, Abteilung Siedlungswasserwirtschaft, durchgeführt und soll von € 10,00 auf € 12,00 erhöht werden. Die Paragraphen 2 und 9 der Verordnung vom 10.12.2015 werden entsprechend abgeändert. Ein Verordnungsentwurf liegt vor.

Antrag des Gemeindevorstandes: Erlassung einer Verordnung über die Änderung der Kanalabgabenordnung vom 10.12.2015 lt. Beilage 1. Einstimmiger Beschluss.

Pkt.4: Bestellung grundverkehrsbehördliche Ortsvertreter

Gemäß dem NÖ Grundverkehrsgesetz hat der Gemeinderat nach jeder Gemeinderatswahl mindestens eine Person als Ortsvertreter oder Ortsvertreterin wieder oder neu zu bestellen.

Antrag des Gemeindevorstandes: Bestellung von Hannes Andre jun. und Gerhard Rischawy als grundverkehrsbehördliche Ortsvertreter. Einstimmiger Beschluss.

Pkt.5: Anschaffung Bekleidung Freiw. Feuerwehr Drösing

Für die Anschaffung von Einsatzbekleidung (20 Helme, 20 Schutzjacken, 10 Schutzhosen) für die Freiwillige Feuerwehr Drösing liegt ein Angebot der Fa. Rosenbauer in der Höhe von € 19.990,80 inkl. Mwst. vor.

Antrag des Gemeindevorstandes: Ankauf von Schutzbekleidung bei der Fa. Rosenbauer lt. Angebot zum Preis von € 19.990,80 inkl. Mwst. Einstimmiger Beschluss.

Pkt.6: Kaufvertrag mit "Arthur Krupp" Ges.m.b.H. - Nahversorgungsgeschäft

Zur langfristigen Absicherung der Nahversorgung wird derzeit von der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft "Arthur Krupp" Ges.m.b.H. das Bauprojekt Wohnhausanlage mit Nahversorgungsgeschäft in Drösing, Dr. Gunzer-Straße 15a, errichtet. Die Gemeinde beabsichtigt den Ankauf der Liegenschaftsanteile betreffend dem Geschäftslokal und Parkplätzen. In der Folge wird das Geschäftslokal an die Kastner GroßhandelsgesmbH (Nah & Frisch) vermietet (siehe TOP 10). Ein Entwurf über den Kaufvertrags- und Wohnungseigentumsvertrag liegt vor. Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Baukosten	€ 799.749,16
Grundkosten	€ 35.965,94
Nettokaufpreis	€ 835.715,10
20 % USt.	€ <u>167.143,02</u>
Bruttokaufpreis	€ 1.002.858,12

Finanzierungsplan:

Rücklagenentnahme	€ 86.072,58
KIG 2020	€ 116.785,54
NAFES	€ 100.000,00
Darlehen	€ <u>700.000,00</u>
Gesamtbetrag	€ 1.002.858,12

Die Gemeinde nimmt vom Optionsrecht gemäß § 6 Abs.2 Umsatzsteuergesetz Gebrauch und ist damit zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Die Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen:

Grunderwerbsteuer 3,5 %	€ 35.100,03
Eintragungsgebühr 1,1 %	€ 11.031,44
Vertragserrichtung 1,2 %	€ <u>12.034,30</u>
Gesamtbetrag	€ 58.165,77

Die Nebenkosten sollen aus dem laufenden Haushalt bedeckt werden.

Antrag an den Gemeinderat: Abschluss eines Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages mit der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft "Arthur Krupp" Gesellschaft mit beschränkter Haftung bezüglich des Nahversorgungsgeschäftes in 2265 Drösing, Dr. Gunzer-Straße 15a, auf Gst.Nr. 1961/3, EZ 1424, KG Drösing, zum Kaufpreis von € 1.002.858,12 inkl. MwSt. lt. Vertragsentwurf (Beilage 2) sowie Übernahme der Nebenkosten. Die Finanzierung soll nach obiger Darstellung im Sachverhalt erfolgen. Einstimmiger Beschluss.

Pkt.7: Ankauf Laden- und Geschäftseinrichtung für Nahversorgungsgeschäft

Die Geschäftseinrichtung für das Nahversorgungsgeschäft wird von der Fa. Kastner beschafft und organisiert und in der Folge von der Gemeinde bezahlt. Die Kostenschätzung beträgt € 234.318,32 inkl. MwSt. Ein geringer Anteil in der Höhe von 12.703,06 inkl. MwSt. wurde bereits im Jahr 2020 bei Einrichtung des provisorischen Geschäftslokals bezahlt. Über die genauen tatsächlichen Kosten wird von der Fa. Kastner eine Rechnung gelegt. Als Zahlungsziel wurde Herbst 2022 vereinbart. Die Bedeckung erfolgt durch die bis dahin abgezogene Vorsteuer des Geschäftsankaufs bzw. der Restbetrag aus dem laufenden Haushalt. Auch hier nimmt die Gemeinde vom Optionsrecht gemäß § 6 Abs.2 Umsatzsteuergesetz Gebrauch.

Einige Details, wie Wartungskosten und Versicherungsschutz werden mit der Fa. Kastner noch geklärt.

Aufgrund des Antrags von Gf.GR Dipl.Ing. Robert Weiser wird um 19:50 Uhr die Sitzung unterbrochen und nach ca. 7 Minuten fortgesetzt.

Antrag an den Gemeinderat: Beschlussfassung über den Ankauf der Laden- und Geschäftseinrichtung lt. Kostenschätzung der Fa. Kastner GroßhandelsgesmbH in der Höhe von € 234.318,32 inkl. MwSt. Einstimmiger Beschluss.

Pkt.9: Mietvertrag mit Kastner GroßhandelsgesmbH - Nahversorgungsgeschäft

Das anzukaufende Nahversorgungsgeschäft Drösing, Dr. Gunzer-Straße 15a, wird in der Folge an die Fa. Kastner GroßhandelsgesmbH vermietet. Mit der Fa. Kastner GroßhandelsgesmbH wird ein Hauptmietvertrag abgeschlossen, seitens der Fa. Kastner wird mit Kerstin Paul ein Untermietvertrag abgeschlossen.

Ein Mietvertragsentwurf liegt vor. Die monatliche Miete beträgt € 1.100,-- exkl. MwSt.

Im Mietvertrag soll der Vertragspunkt IV.6. bezüglich Winterdienst entfallen und ein Punkt betreffend Wartung der Ladeneinrichtung aufgenommen werden.

Antrag an den Gemeinderat: Abschluss eines Mietvertrages betreffend des Nahversorgungsgeschäftes in Drösing, Dr. Gunzer-Straße 15a, mit der Fa. Kastner GroßhandelsgesmbH lt. Beilage 4 (mit den besprochenen Änderungen Winterdienst und Wartung Ladeneinrichtung).

Abstimmungsergebnis: Einstimmiger Beschluss.

Pkt.8: Vergabe Darlehensaufnahme - Finanzierung Nahversorgungsgeschäft

Zur Finanzierung des Ankaufs des Nahversorgungsgeschäfts ist die Aufnahme eines Darlehens in der Höhe von € 700.000,- geplant. Der Betrag soll in zwei Darlehen zu € 500.000,- und € 200.000,- geteilt werden.

Ein Darlehen wurde in der Höhe von € 500.000,- mit einer Laufzeit von 20 Jahren und Fixzinssatz und ein Darlehen wurde in der Höhe von € 200.000,- mit einer Laufzeit von 20 Jahren mit variablem Zinssatz (mit der Option der vorzeitigen pönalfreien Rückzahlung) ausgeschrieben.

Es ist beabsichtigt, für das erste Darlehen um Förderung gemäß Landes-Finanzsonderaktion für Gemeinden - "Impulsförderung in Orts- und Stadtzentren" anzusuchen.

Die Annuitäten werden teilweise durch die Mieteinnahmen gedeckt. Weiters laufen im Jahr 2022 die Darlehensannuitäten betreffend Gemeindeamtssanierung (Darlehen 2007-2022) aus. Dadurch werden Mittel frei, die für die Bedeckung der Darlehensrückzahlung verwendet werden können - siehe beiliegende Kalkulation (Beilage 3 oder Tabelle).

Die Ausschreibung ergab folgendes Ergebnis:

Es wurden sechs Banken zur Angebotslegung eingeladen. Die Raika Neusiedl/Z. und die Bank Austria haben schriftlich mitgeteilt, dass sie kein Angebot abgeben. Die Volksbank und die BAWAG P.S.K. haben nicht geantwortet.

Leider liegen nur Darlehensangebote der Erste Bank und der Hypo NÖ vor:

1. Darlehen € 500.000,-, 20 Jahre Laufzeit, Fixzinssatz

Erste Bank	0,90 %	Der Fixzinssatz basiert auf der aktuellen Marktlage und ist bei Inanspruchnahme nochmals abzustimmen. Die Bank ist berechtigt, den Fixzinssatz trotz Zusage für die gesamte Vertragslaufzeit bei Veränderung der gesetzlichen oder behördlichen Vorschriften, die erhöhte Unterlegungskosten für die Finanzierung ergibt oder bei Veränderung der Bonität, die eine Veränderung der Unterlegungskosten zur Folge hat, nach billigem Ermessen zu ändern.
Hypo Bank	0,883 %	Festlegung des endgültigen Fixzinssatzes bei Einmalzuzahlung. Neben den Zinsen gelangen keine weiteren Spesen in Anrechnung.

2. Darlehen € 200.000,-, 20 Jahre Laufzeit, variabler Zinssatz

Erste Bank	0,25 % über dem 6-Monats-EURIBOR	Die Bank behält sich die Anpassung der vereinbarten Marge bei Änderung der Refinanzierungskosten, bei Veränderung der Risikosituation aus dieser Finanzierung infolge Änderung der Bonität und/oder der Werthaltigkeit bestellter Sicherheiten oder bei Änderung der Finanzierungskosten vor. Eine vorzeitige Rückzahlung ist nur nach Zustimmung der Bank möglich - dann Vorfälligkeitsentschädigung 1 %.
Hypo Bank	0,38 % über dem 6-Monats-EURIBOR (mind. 0,38 %)	Eine kostenfreie Rückzahlung ist jederzeit möglich. Neben den Zinsen gelangen keine weiteren Spesen in Anrechnung.

Antrag an den Gemeinderat: Aufnahme eines Darlehens in der Höhe von € 500.000,- mit Fixzinssatz und € 200.000,- mit variablem Zinssatz bei der Hypo Noe Landesbank für Niederösterreich und Wien AG lt. Angebot vom 1.2.2022 für den Ankauf des Nahversorgungsgeschäfts auf der Liegenschaft Drösing, Dr. Gunzer-Straße 15a, von der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft "Arthur Krupp" Ges.m.b.H. zu folgenden Bedingungen:

€ 500.000,- mit Fixzinssatz 0,883 % (Festlegung des endgültigen Fixzinssatzes bei Einmalzuzahlung) und € 200.000,- 0,38 % über dem 6-Monats-EURIBOR (mind. 0,38 %) - eine kostenfreie Rückzahlung ist jederzeit möglich.

Die laufende Bedeckung der Darlehensannuität erfolgt lt. beiliegender Kalkulation (Beilage 3).

Einstimmiger Beschluss.

Pkt.10: Autoankauf

Für den Bauhof und für Kläranlage/Kanal soll ein neuer Kastenwagen angeschafft werden. Es ist geplant ein Auto mit Elektroantrieb anzuschaffen. Seitens der Gemeindearbeiter bestehen folgende Ausstattungswünsche: Heckflügeltür verglast, Ladetrennwand mit Fenster, zusätzliche Schiebetür links, Dachgalerie, Anhängervorrichtung, Laderaumboden Holzplatte. Es wurden Angebote folgender Marken bzw. Modelle eingeholt:

Peugeot e-Partner, Citroen E-Berlingo, Opel Combo-e Cargo

Die Angebotspreise unterscheiden sich kaum und bewegen sich zwischen € 35.768,52 und € 34.830,- inkl. MwSt. - Bundesförderung bereits berücksichtigt. Eine Förderung des Landes in der Höhe von 30 % bzw. max. € 5.000,- ist möglich.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen von der enu (Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ) ausgeschriebenen Renault Kangoo Z.E. zu beziehen. Der Preis ist aber noch nicht verfügbar.

Antrag des Gemeindevorstandes: Ankauf eines Elektroautos für den Bauhof und für Kanal/Kläranlage bei der Fa. Hermann Schmid GesmbH, Marke Peugeot e-Partner, zum Preis von € 35.768,52 inkl. MwSt. Sollten die Konditionen bei der Ausschreibung über die enu betreffend Renault Kangoo Z.E. wesentlich günstiger sein, soll der Ankauf neuerlich dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden. Einstimmiger Beschluss.

Pkt.11: Grundtausch mit Birgit Bruckbeck

Birgit Bruckbeck ist Hälfte-Eigentümerin der Grundstücke 3312, 3316, 3317/1 und 3317/2 mit einem Gesamtausmaß von 8603 m². Der Hälfteanteil soll für eine künftige Parzellierung zur Bauplatzschaffung gegen das Ackergrundstück Nr. 4232 mit einem Ausmaß von 1,5992 ha getauscht werden.

Antrag des Gemeindevorstandes: Abschluss eines Tauschvertrages mit Birgit Bruckbeck betreffend des Hälfte-Anteils der Grundstücke 3312, 3316, 3317/1 und 3317/2 gegen das Grundstück 4232, KG Drösing, lt. Beilage 5. Einstimmiger Beschluss.

Pkt.12: Ansuchen Dilan und Elvan Dogan um Bauplatzverkauf

Dilan und Elvan Dogan ersuchen um Verkauf des Grundstückes Nr. 1946/2, in der Florianistraße.

Antrag des Gemeindevorstandes: Verkauf des Bauplatzes Gst.Nr. 1946/2, KG Drösing, im Ausmaß von 693 m² an Dilan und Elvan Dogan zu folgenden Bedingungen: Preis € 18,-/m², Baubeginn innerhalb von zwei Jahren, Bauvollendung innerhalb von fünf Jahren. Nach Einzahlung des Kaufpreises und der Aufschließungsabgabe wird der Kauf bei der Notarin abgeschlossen.

Einstimmiger Beschluss.

Pkt.13: Ansuchen Emine und Asur Dogan und Hasancan Dogan um Bauplatzverkauf

Emine und Asur Dogan und Hasancan Dogan ersuchen um Verkauf des Grundstückes Nr. 1946/10, in der Florianistraße.

Antrag des Gemeindevorstandes: Verkauf des Bauplatzes Gst.Nr. 1946/10, KG Drösing, im Ausmaß von 656 m² an Emine und Asur Dogan und Hasancan Dogan zu folgenden Bedingungen: Preis € 18,-/m², Baubeginn innerhalb von zwei Jahren, Bauvollendung innerhalb von fünf Jahren. Nach Einzahlung des Kaufpreises und der Aufschließungsabgabe wird der Kauf bei der Notarin abgeschlossen. Einstimmiger Beschluss.

Pkt.14: Vergabe Straßenbauarbeiten Weidengasse

In der Weidengasse samt Verbindungsstraße in die Blumengasse soll ein Verschleißüberzug hergestellt werden. Dafür liegt ein Kostenvoranschlag der Fa. Pittel+Brausewetter über € 47.211,16 inkl. MwSt. vor.

Antrag des Gemeindevorstandes: Vergabe von Straßenbauarbeiten in der Weidengasse an die Fa. Pittel+Brausewetter lt. Angebot zum Preis von € 47.211,16 inkl. MwSt. Einstimmiger Beschluss.

Pkt.15: Bericht des Prüfungsausschusses

Am 22.2.2022 fand eine angesagte Gebarungsprüfung durch den Prüfungsausschuss statt. GR Isabella Gaß berichtet, dass keine Mängel festgestellt wurden.

Pkt.16: Einverständliche Lösung eines Dienstverhältnisses

Der Gemeinderat beschließt genehmigt eine Vereinbarung betreffend einverständlicher Lösung des Dienstverhältnisses mit Maria Spehn. Beschluss - siehe nicht öffentliches Protokoll.

Pkt.17: Dienstvertrag Irene Bieder

Der Gemeinderat beschließt einen Dienstvertrag mit Irene Bieder. Beschluss - siehe nicht öffentliches Protokoll.

Ende der Sitzung: 20.55 Uhr.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am genehmigt.

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführerin

.....
Gemeinderat (SPÖ)

.....
Gemeinderat (ÖVP)