

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die

Sitzung

des

GEMEINDERATES

am 27.02.2010
Beginn: 15.30 Uhr
Ende: 17.15 Uhr

im Sitzungssaal des Rathauses.
Die Einladung erfolgte am 22.02.2010.

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

Anwesend waren:

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

- | | |
|--|--|
| 1. gf.GR. Richard Baumann | 16. GR ⁱⁿ . Dr. Elisabeth Kleissner |
| 2. gf.GR. Franz Fürst | 17. GR. Ing. Karl Köckeis |
| 3. gf.GR ⁱⁿ . Petra Graf | 18. GR. Peter Kodym |
| 4. gf.GR. Andreas Grundtner | 19. GR Oswald Leithner |
| 5. gf.GR Johann Hinterndorfer | 20. GR ⁱⁿ . Ingrid Lorenz |
| 6. gf.GR. Ing.Wolfgang Lintner | 21. GR ⁱⁿ Mag. Brigitte Mariner (bis 17.08 Uhr) |
| 7. gf.GR. Nikolaus Patoschka | 22. GR. Spyridon Messogitis |
| 8. gf.GR. DI Norman Pigisch | 23. GR. Markus Neunteufel |
| 9. gf.GR ⁱⁿ Usula Sander | 24. GR. Harald Nigrin |
| 10. GR ⁱⁿ . Christine Döttelmayer | 25. GR. Peter Pfeiler |
| 11. GR. Michael Dubsky | 26. GR. Gerhard Schneidhofer |
| 12. GR. Erhard Gredler (bis 17.08 Uhr) | 27. GR ⁱⁿ . Ingrid Schön |
| 13. GR ⁱⁿ . Petra Hinterndorfer | 28. GR. Ing. Hans Peter Sykora |
| 14. GR ⁱⁿ Gabriela Janschka (bis 17.08 Uhr) | 29. GR. Ing. Wolfgang Tomek |
| 15. GR Herbert Janschka (bis 17.08 Uhr) | |

Anwesend waren außerdem:

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

Entschuldigt abwesend waren:

- | | |
|--|--|
| 1. GR Gerhard Beisteiner | 5. GR Herbert Janschka (ab 17.09 Uhr) |
| 2. GRin Monika Waldhör | 6. GRin Mag. Brigitte Mariner (ab 17.09 Uhr) |
| 3. GR Erhard Gredler (ab 17.09 Uhr) | 7. ----- |
| 4. GRin Gabriela Janschka (ab 17.09 Uhr) | 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.

T A G E S O R D N U N G :

Begrüßung der Anwesenden und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Pkt. B) Beschlussfassung über:

- 18) Kaufvertrag ABB
- 19) Baurechtsvertrag WNG
- 20) Mietvertrag Volkshilfe
- 21) Behandlung der Dringlichkeitsanträge

Pkt. C) Berichte des Bürgermeisters und der geschäftsführenden Gemeinderäte

Pkt. D) Beschlussfassung über:

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

- 22) Pauschalierung Lustbarkeitsabgabe
- 23) Förderung Musikschule
- 24) Sozialfonds
- 25) Wohnungsvergaben
- 26) Parkplatzvergaben
- 27) Schrebergartenvergabe
- 28) Personalangelegenheiten:
 - a) Aufnahme
 - b) Aufnahme
 - c) a.o. 3-stufige Vorrückung
 - d) a.o. 3-stufige Vorrückung
 - e) a.o. 3-stufige Vorrückung
 - f) a.o. 3-stufige Vorrückung
 - g) a.o. 3-stufige Vorrückung
- 29) Behandlung der Dringlichkeitsanträge

Begrüßung der Anwesenden und Feststellung der Beschlussfähigkeit

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

Pkt. B)

Beschlussfassung über:

18) Kaufvertrag ABB

Gf. Gemeinderätin Petra Graf stellt folgenden Antrag:

„Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf beschließt folgenden

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1) ABB AG (FN 57678x)
(lt. Grundbuch: ASEA BROWN BOVERI Aktiengesellschaft)
1109 Wien, Business Park Vienna, Clemens-Holzmeister-Straße 4

im nachfolgenden kurz "verkaufende Partei" genannt und

- 2) Marktgemeinde Wiener Neudorf
2351 Wiener Neudorf, Europaplatz 2

im nachfolgenden kurz "kaufende Partei" genannt wie folgt:

I. BESTAND/KAUFGEGENSTAND:

1. Die verkaufende Partei ist zur Gänze Eigentümerin der Liegenschaft EZ 455 Grundbuch 16128 Wiener Neudorf, Bezirksgericht Mödling, bestehend unter anderem aus den Grundstücken 14/3 Baufl. (begrünt) im Ausmaß von 1.211 m² laut Grundbuchsauszug, 108/2 Baufl. (Gebäude), Landw. genutzt, Wald, Sonstige (Lagerplatz), Sonstige (Werksgelände), Sonstige (Straßenanlage) im Gesamtausmaß von 183.213 m² laut Grundbuchsauszug und .363 Baufl. (Gebäude) im Ausmaß von 103 m² laut Grundbuchsauszug.

2. Die vorgenannten Grundstücke werden aufgrund eines auf dem Teilungsentwurf (Beilage ./1) beruhenden Teilungsplanes des Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Zivilgeometer Dipl. Ing. Helmut Frosch vom 29.6.2009, GZ 6745/08-C geteilt. Die neuen Grundstücke haben jeweils eine neue Einlagezahl zu bilden.

3. Kaufgegenstand sind folgende laut Beilage ./1 neu zu bildende Grundstücke:

Grundstück 108/4 im Ausmaß von	14.133 m ²
Grundstück 108/5 im Ausmaß von	<u>5.000 m²</u>

je Grundbuch 16128 Wiener Neudorf, Gesamtausmaß laut Vermessung 19.133 m²

4. Die verkaufende Partei verkauft und übergibt und die kaufende Partei kauft und übernimmt den vorstehend bezeichneten Kaufgegenstand samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör (einschließlich allfälliger Ver- und Entsorgungsrechte wie Strom-, Kanal-, Wasser- und Gasanschlüsse) in ihr Eigentum, wie die verkaufende Partei diesen bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und benützen berechtigt war.

II. LASTEN:

1. Der kaufenden Partei sind nachstehende Eintragungen ob der Liegenschaft EZ 455 Grundbuch 16128 Wiener Neudorf bekannt:

- C-LNr. 1a DIENSTBARKEIT auf Gst 108/2 Masten aufzustellen und dieses Gst mit elektrischen Leitungen zu überspannen, für Stadt Wien
- C-LNr. 2a DIENSTBARKEIT auf Gst 108/2 Masten aufzustellen und dieses Gst mit elektrischen Leitungen zu überspannen, für Stadt Wien
- C-LNr. 3a DIENSTBARKEIT auf Gst 108/2 Masten aufzustellen und dieses Gst mit elektrischen Leitungen zu überspannen, für Stadt Wien
- C-LNr. 4a DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung auf Gst 108/2 gem Vereinbarung 1921-10-01 für Stadt Wien
- C-LNr. 5a DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung auf Gst 108/2 gem Vereinbarung 1922-03-30 für Stadt Wien
- C-LNr. 6a DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung auf Gst 108/2 gem Vereinbarung 1922-08-01 für Stadt Wien
- C-LNr. 7a DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung auf Gst 108/2 gem Vereinbarung 1922-05-07 für Stadt Wien
- C-LNr. 8a DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung auf Gst 108/2 gem Par 1 Vereinbarung 1973-08-28 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
- C-LNr. 9a BESTANDRECHT bis 2031-08-31 gem Pkt I., II. und VII. Bestandvertrag 1992-03-06 für Sparkasse Baden

2. Die vorstehenden Dienstbarkeiten C-LNr. 1a bis 8a werden von der kaufenden Partei nicht übernommen und verpflichtet sich die verkaufende Partei, dem Vertragserrichter ohne unnötigen Verzug nach allseitiger Unterfertigung des vorliegenden Kaufvertrages (eine) grundbuchsfähige Freilassungserklärung(en) für den Kaufgegenstand zu übergeben. Den Parteien ist bekannt, dass die Stadt Wien als Dienstbarkeitsberechtigte Freilassungserklärungen erst nach Vorliegen des rechtskräftigen Teilungsplanes abgibt.

3. Das vorstehende Bestandrecht C-LNr. 9a wird von der kaufenden Partei nicht übernommen und verpflichtet sich die verkaufende Partei, dem Vertragserrichter unverzüglich nach allseitiger Unterfertigung des vorliegenden Kaufvertrages eine grundbuchsfähige Freilassungserklärung für den Kaufgegenstand zu übergeben. Zusätzlich ist von der verkaufenden Partei der Bestandvertrag hinsichtlich des Kaufgegenstandes aufzulösen und das Vorkaufsrecht der Sparkasse Baden zu beenden. Den Parteien ist bekannt, dass die Sparkasse Baden als Berechtigte Freilassungserklärungen erst nach Vorliegen des rechtskräftigen Teilungsplanes abgibt.

4. Weiters sind der kaufenden Partei die Leitungen der EVN und der Telekom bekannt. Diese Leitungen und Leitungsrechte Dritter bleiben durch diesen Vertrag unberührt und sind von der kaufenden Partei zu übernehmen.

III. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG:

1. Dieser Kaufvertrag wird unter nachstehenden aufschiebenden Bedingungen abgeschlossen:

- a) rechtswirksam erfolgte Abänderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Wiener Neudorf laut beiliegendem Teilungsentwurf (Beilage /1) mit den darin ausgewiesenen Widmungen; diese Bedingung wird durch eine entsprechende Unterlage der Gemeinde nachgewiesen ;

- b) rechtskräftige Genehmigung des Teilungsplanes des Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Zivilgeometer Dipl. Ing. Helmut Frosch vom 29.6.2009, GZ 6745/08-C durch die Marktgemeinde Wiener Neudorf und das Vermessungsamt Baden.
- c) Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages zwischen der verkaufenden Partei und AURA Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H. (FN 35945k) über andere Grundstücke, die von der EZ 455 abgetrennt werden; diese Bedingung wird durch eine entsprechende Erklärung des Vertragsrichters nachgewiesen. Für den Fall, dass die verkaufende Partei vom Kaufvertrag mit der AURA Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H. nach den Bestimmungen des Artikel V. Absatz 2 vorletzter Teilabsatz des Vertrages zwischen der verkaufenden Partei und der AURA Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H., also wegen des Nichteinganges des ersten Teilkaufpreises spätestens zwei Wochen nach Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen, zurücktritt und jener Vertrag aufgelöst wird, wird auch dieser Vertrag automatisch aufgelöst, ohne dass die kaufende Partei gegen die verkaufende Partei Ansprüche (zB Schadenersatz etc.) geltend machen kann. Ein zu einem späteren Zeitpunkt erfolgter Teilrücktritt der verkaufenden Partei gegenüber der AURA Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H. (zB nach Artikel V. Absatz 7 des Vertrages zwischen der verkaufenden Partei und der AURA Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H.) berührt diesen Vertrag nicht.

2. Der Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß Abs. 1. lit. a), b) und c) kann dem Grundbuch gegenüber auch durch schriftliche Erklärung des Vertragsrichters bestätigt werden.

3. Sollten nicht alle aufschiebenden Bedingungen gemäß Abs. 1. lit. a), b) und c) bis 30.06.2010 eingetreten sein, so wird dieser Vertrag nicht rechtswirksam, gilt als nicht abgeschlossen und stellen die Vertragsparteien wechselseitig keinerlei Forderungen aus diesem Vertrag.

4. Eine einvernehmliche schriftlich zu vereinbarende Verlängerung der Frist (30.06.2010) ist jederzeit möglich.

5. Die kaufende Partei hat innerhalb von 6 Wochen nach Ablauf der Frist, sohin bis 15.08.2010 das Recht, gegenüber der verkaufenden Partei schriftlich zu erklären, auf die Wirksamkeitsbedingungen gemäß Abs. 1. lit. a) und/oder b) zu verzichten. In diesem Falle verpflichten sich beide Vertragsparteien, erforderlichenfalls einen entsprechend abgeänderten, in seinem rechtlichen und wirtschaftlichen Inhalt aber unveränderten Kaufvertrag oder Nachtrag zum vorliegenden Kaufvertrag grundbuchsfähig zu unterfertigen. Auf jeden Fall wird der Kaufpreis gemäß Artikel IV. dieses Vertrages nach Maßgabe der in diesem Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten fällig. Die kaufende Partei verpflichtet sich, eine allenfalls erforderliche neue Urkunde gemeinsam mit der Verzichtserklärung bis 15.08.2010 der verkaufenden Partei vorzulegen.

IV. KAUFPREIS:

1. Der angemessene Kaufpreis wird einvernehmlich mit € 1.035.000,-- lastenfrei (ausgenommen Artikel II. Abs 4) vereinbart.

2. Der verkaufenden Partei sind die Bestimmungen des § 6 Abs 2 UStG hinsichtlich der allfälligen Verpflichtung zur Vorsteuerberichtigung für in den letzten 10 Jahren getätigte Investitionen in das Objekt bekannt. Diese Verpflichtung betrifft ausschließlich die verkaufende Partei. Die Parteien kommen überein, dass vom Optionsrecht gemäß § 6 Abs. 2 UStG, dieses Grundstück steuerpflichtig zu behandeln, kein Gebrauch gemacht wird. Es handelt sich damit um einen im Sinne des § 6 Abs. 1 Zif. 9a UStG steuerbefreiten Umsatz.

V. KAUFPREISZAHLUNG:

1. Der Kaufpreis in Höhe von € 1.035.000,-- ist in fünf gleichen Teilkaufpreisen von je € 207.000,-- zur Zahlung an die verkaufende Partei wie folgt fällig.

2. erster Teilkaufpreis:

Der erste Teilkaufpreis von € 207.000,-- ist zur direkten Zahlung durch die kaufende Partei an die verkaufende Partei (Konto 0120-04800/00 bei der UniCredit Bank Austria AG, BLZ 12000) fällig, wenn dem Vertragserrichter folgende Urkunden im Original vorliegen, spätestens jedoch binnen zwei Wochen nach Eintritt der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages und nach Vorliegen der von der verkaufenden Partei an den Vertragserrichter zu übergebenden Urkunden, das sind die ersten fünf in der nachfolgenden Aufzählung:

- der von den Parteien grundbuchsfähig unterzeichnete Kaufvertrag,
- die einzige Ausfertigung des Beschlusses über die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der Grundstücke 14/3, 108/2 und .363 mit einer Mindestlaufzeit von 11 Monaten, wobei dem Rangordnungsbeschluss keine anderen als die in Artikel II. genannten Lasten vorangehen dürfen,
- die grundbuchsfähigen Freilassungserklärung(en) für die ob dem Kaufgegenstand unter C-LNr. 1a bis 8a einverleibten Dienstbarkeiten,
- die grundbuchsfähige Freilassungserklärung für das ob dem Kaufgegenstand unter C-LNr. 9a einverleibte Bestandrecht bis 31.08.2031 für Sparkasse Baden,
- ein Schreiben der Sparkasse Baden, dass ihr an dem Kaufgegenstand auch keine sonstigen Rechte (Superädifikate, Dienstbarkeiten, etc.) zustehen,
- eine Bestätigung der Marktgemeinde Wiener Neudorf über die Abänderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes laut beiliegendem Teilungsentwurf (Beilage ./1) mit den darin ausgewiesenen Widmungen oder eine Erklärung des Vertragserrichters gemäß Artikel III. Abs. 2. sowie
- der in Rechtskraft erwachsene Teilungsplan des Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Zivilgeometer Dipl. Ing. Helmut Frosch vom 29.6.2009, GZ 6745/08-C (= aufschiebende Bedingung gemäß Artikel III. Abs. 1. lit. b)).

Der oben genannte Teilungsplan mit der GZ 6745/08-C ist von der Aura Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H. nach rechtskräftiger Beendigung des Umwidmungsverfahrens unverzüglich zur Genehmigung bei der Marktgemeinde Wiener Neudorf sowie beim Vermessungsamt Baden einzureichen. Der Vertragserrichter hat das Vorliegen der oben genannten Urkunden unverzüglich den Parteien bekanntzugeben.

3. zweiter Teilkaufpreis:

1 Jahr nach Fälligkeit des ersten Teilkaufpreises € 207.000,--

4. dritter Teilkaufpreis:

1 Jahr nach Fälligkeit des zweiten Teilkaufpreises € 207.000,--

5. vierter Teilkaufpreis:

1 Jahr nach Fälligkeit des dritten Teilkaufpreises € 207.000,--

6. fünfter Teilkaufpreis:

1 Jahr nach Fälligkeit des vierten Teilkaufpreises € 207.000,--

7. Die Teilkaufrispreise zwei bis fünf sind bei Fälligkeit auf das oben in Abs. 2. vorletzter Absatz genannte Konto der verkaufenden Partei zu leisten.

8. Für den Fall, dass die kaufende Partei mit der Bezahlung auch nur eines Teilkaufrispreises gemäß den vorstehenden Bestimmungen in Verzug ist, hat die verkaufende Partei nach schriftlicher Mahnung und gleichzeitiger schriftlicher Setzung einer Nachfrist von 3 Wochen und deren Ablauf ohne vollständige Zahlung, das Recht

- (i) auf Erfüllung des Vertrages durch die kaufende Partei, insbesondere Bezahlung des gesamten Restkaufpreises ohne Berücksichtigung der Zahlungsfristen oder
- (ii) Rücktritt vom Vertrag und sofortige Auflösung des Vertrages. In einem solchen Fall stehen der kaufenden Partei keine Schadenersatz- oder sonstige Rechte gegen die verkaufende Partei aufgrund des Rücktritts und der Auflösung des Vertrages zu. In einem solchen Fall hat der Treuhänder sämtliche Unterlagen, insbesondere Rangordnungsbeschlüsse, unverzüglich an die verkaufende Partei zurückzugeben.

9. Vereinbart wird, dass die verkaufende Partei berechtigt, aber nicht verpflichtet ist, ihre Forderungen aus diesem Vertrag gegenüber der kaufenden Partei gegen Forderungen der kaufenden Partei gegenüber der verkaufenden Partei, auch wenn diese ihre Grundlage in öffentlich-rechtlichen Bestimmungen haben (zB Kommunalsteuern, -abgaben, Grundsteuer, Kanalgebühren etc.), auf- und gegenzurechnen.

VI. INBESITZNAHME:

1. Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den Besitz und Genuss der kaufenden Partei erfolgt mit Wirksamwerden gemäß Artikel III. dieses Vertrages. Stichtag für die Verrechnung ist der darauffolgende Monatserste.

2. Von diesem Tag an hat die kaufende Partei die den Kaufgegenstand treffende Grundsteuer, die öffentlichen Abgaben und überhaupt alle mit dem Kaufgegenstand verbundenen Lasten zu tragen, es stehen ihr jedoch von diesem Tage angefangen auch alle Besitzvorteile zu.

VII. ZUSTAND und GEWÄHRLEISTUNG:

1. Die kaufende Partei erklärt, den Kaufgegenstand vor Unterfertigung dieses Vertrages besichtigt und geprüft zu haben und den Kaufgegenstand in dem ihr bekannten Zustand, jedoch nach Maßgabe der folgenden Absätze, zu kaufen und zu übernehmen.

2. Die verkaufende Partei haftet dafür, dass der Kaufgegenstand geräumt von allen Fahrnissen, bestandfrei und lastenfrei in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht, außerdem nicht streitverfangen und ihr frei veräußerliches Eigentum ist und dass niemandem irgendwelche obligatorische oder dingliche Rechte zustehen, insbesondere nicht solche, die kraft Gesetzes auch dann Dritten gegenüber wirken, wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind oder für die mit der Liegenschaft haftet wird, wie Gebühren- und Abgabenrückstände und öffentlich-rechtliche Verpflichtungen; weiters dafür, dass für den Kaufgegenstand keine vorgeschriebenen Auflagen oder Aufträge unerfüllt sind. Ausgenommen davon sind (i) öffentlich-rechtliche Verpflichtungen und Rechte in Zusammenhang mit der Abänderung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplanes sowie der Genehmigung des Teilungsplanes, insbesondere Abtretungs- und Verbauungsverpflichtungen, (ii) vertragliche Verpflichtungen in Zusammenhang mit den zukünftigen Versorgungsanlagen (zB Kanal, Strom, Abwasser, Müll etc.) und der Straßenreinigung mit Ausnahme von Zahlungsrückständen bis zum Stichtag, (iii) die Leitungsrechte der EVN Fernwärme (im Bereich der neu geplanten Gemeindestraße) und (iv) die Leitungsrechte der Telekom Austria (im Bereich der neu geplanten Gemeindestraße) (siehe auch Artikel II Abs 4).

3. Die verkaufende Partei sichert zu, dass weder aktiv noch passiv Gerichts- oder Verwaltungsverfahren anhängig sind, insbesondere auch nicht das unter C-LNr. 9a einverleibte Bestandrecht betreffend, oder diesbezüglich irgendwelche Forderungen des Bestandnehmers offen sind.

4. In sämtlichen Fällen einer Haftung verpflichtet sich die verkaufende Partei, allenfalls hervorkommende Verbindlichkeiten aus eigenem zu tilgen und die kaufende Partei schadlos zu halten.

5. Die verkaufende Partei bestätigt weiters ausdrücklich, dass sie sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft, wie sie vorgeschrieben wurden, bis zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterfertigung bezahlt hat und verpflichtet sie sich gleichzeitig zur Zahlung sämtlicher noch hervorkommender Aufwendungen bis zum Stichtag gemäß Artikel VII. und zur Schadloshaltung der kaufenden Partei.

6. Festgehalten wird, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft durch Fachfirmen hinsichtlich Altlasten und Kontaminationen, auch hinsichtlich etwaiger Kampfmittel, untersucht wurde. Diese Untersuchungen haben gezeigt, dass Altlasten, Kontaminationen und Kampfmittel auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft nicht zu erwarten sind.

Ungeachtet dessen übernimmt die verkaufende Partei für Kontaminierungen oder sonstige Altlasten und Kampfmittel die Haftung für die Kosten allenfalls notwendiger Beseitigungs- und Sicherungsarbeiten bis zu einer Gesamthöhe von maximal € 100.000,--. Ansonsten hat die kaufende Partei die verkaufende Partei diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass darüber hinaus sämtliche Gewährleistungs- und Schadenersatzrechte für Lasten und Belastungen, für die nicht ausdrücklich in diesem Vertrag die Gewähr übernommen wurde, ausgeschlossen sind. Insbesondere gibt es keine Gewähr für ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Beschaffenheit oder eine bestimmte Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes.

7. Sämtliche Rechte der kaufenden Partei aus Gewährleistung sind für das neu gebildete Grundstück 108/4 („Generationenpark“) binnen zwei Jahren und für das neu gebildete Grundstück 108/5 („Kindergarten“) binnen drei Jahren ab der jeweiligen Übergabe der einzelnen Grundstücke geltend zu machen, danach sind sie verjährt.

8. Sämtliche Rechte der kaufenden Partei aus Schadenersatz sind binnen drei Jahren ab Kenntnis von Schaden und Schädiger iSd § 1489 ABGB, spätestens jedoch drei Jahre nach der letzten Kaufpreisteilzahlung geltend zu machen, danach sind sie verjährt.

9. Generell für den Vertrag und im speziellen in Zusammenhang mit diesem Punkt VIII. sind Schadenersatzansprüche der Parteien für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen. Beide Parteien verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen Irrtums oder Verkürzung über die Hälfte oder aufgrund anderer Anfechtungsrechte anzufechten.

VIII. GENEHMIGUNG AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG:

Der vorliegende Kaufvertrag muss dem Amt der NÖ Landesregierung zur Prüfung vorgelegt werden und ist die Gültigkeit dieses Vertrages daher von der Genehmigung abhängig.

IX. BEVOLLMÄCHTIGUNG und BEAUFTRAGUNG:

1. Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen den Vertragserrichter Rechtsanwalt Dr. Martin Prokopp, geb. 1.8.1964, 2500 Baden, Rathausgasse 7, den Teilungsplan des Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Zivilgeometer Dipl. Ing. Helmut Frosch vom 29.6.2009, GZ 6745/08-C sowie diesen Vertrag nach Unterfertigung und Vorliegen der notwendigen Urkunden insbesondere 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. Weiters erstreckt sich diese Vollmacht darauf, für die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages erforderliche Nachträge und Urkunden zu erstellen und im Vollmachtsnamen für die Vertragsparteien zu unterfertigen und grundbücherlich durchzuführen.

2. Rechtsanwalt Dr. Martin Prokopp ist zur Vertretung beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern, zur Durchführung der Selbstberechnung, zur Empfangnahme des Gebührenbescheides und der Unbedenklichkeitsbescheinigung sowie zur Vertretung bei den Behörden bevollmächtigt, vor allem auch bei der Baubehörde sowie bei allen Versorgungsunternehmungen, die den Kaufgegenstand betreffen.

3. Schließlich erteilen die Vertragsparteien Rechtsanwalt Dr. Martin Prokopp Auftrag und Vollmacht, den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen im Sinne des Artikel III. Abs. 2. dem Grundbuch gegenüber durch schriftliche Erklärung zu bestätigen.

X. KOSTEN und GEBÜHREN:

1. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages und dessen grundbücherlichen Durchführung, Notarskosten, die Kosten des Treuhänders und Vertragserrichters, Abgaben, Steuern und Gebühren trägt die kaufende Partei.

2. Die Kosten der Rangordnung(en) für die beabsichtigte Veräußerung trägt die verkaufende Partei.

3. Die Kosten der Errichtung des Teilungsplanes des Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Zivilgeometer Dipl. Ing. Helmut Frosch vom 29.6.2009, GZ 6745/08-C samt erstmaliger Vermarkung in der Natur werden von der Aura Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H. getragen.

4. Beide Vertragsteile tragen die Kosten ihrer rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung (durch Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater etc.) selbst.

5. Keine Vertragspartei hat im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft Makler beauftragt.

XI. EINVERLEIBUNGSERKLÄRUNG:

Sohin erklären die Vertragsparteien die Vertragsannahme und erklärt die verkaufende Partei, ihre ausdrückliche Einwilligung und Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten die durch den Teilungsplan des Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Zivilgeometer Dipl. Ing. Helmut Frosch vom 29.6.2009, GZ 6745/08-C neu zu schaffenden Grundstücke 108/4 und 108/5 vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ 455 Grundbuch 16128 Wiener Neudorf, Bezirksgericht Mödling, beschrieben werden können, hierfür jeweils eine neue Einlage eröffnet wird und ob diesen neu eröffneten Einlagen jeweils das Eigentumsrecht für die Marktgemeinde Wiener Neudorf zur Gänze einverleibt werde.

XII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN:

1. Es bestehen keinerlei Nebenabreden zu diesem Vertrag. Allfällige Änderungen, Ergänzungen usw. zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

2. Für den Fall, dass eine der Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder undurchsetzbar ist, vereinbaren die Parteien, dass alle sonstigen Bestimmungen weiterhin aufrecht bleiben, und nur die nichtige oder undurchsetzbare Bestimmung, nichtig oder undurchsetzbar ist, und dass die Parteien eine dem wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahekommende Vereinbarung für die nichtige oder undurchsetzbare Bestimmung treffen.

3. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die die kaufende Partei erhält. Die verkaufende Partei erhält eine Abschrift.“

Gemeinderat Herbert Janschka stellt folgenden Abänderungsantrag der Gemeinderäte Pigisch, Gredler, Pfeiler, Janschka und Janschka:

Bgm. Ing. Wöhrleitner hat nach der Ablehnung einer Volksbefragung durch die SPÖ in der unterbrochenen Gemeinderatssitzung in einem Zeitungsinterview erklärt, dass eine derartige Volksbefragung nicht notwendig ist, weil in wenigen Tagen sowieso die Gemeinderatswahl ansteht und diese als Volksentscheid zu werten ist. Dieser Aussage schließen sich die obgenannten Gemeinderäte an. In einer logischen Schlussfolgerung dessen sollte ein Beschluss des Gemeinderates erst nach diesem Volksentscheid erfolgen, um die Meinung und Ansicht des Souveräns in die Entscheidung miteinfließen zu lassen.

Nachdem in dem dem Gemeinderat vorliegenden Kaufvertrag, wesentliche Inhalte wie der Kaufpreis, die Inbesitznahme und vor allem der Zustand und die Gewährleistung, insbesondere die zu Lasten der Gemeinde formulierte Gesamthöhe bei der allenfalls notwendigen Beseitigung von Kontaminierungen, Altlasten und Kampfmitteln problematisch sind - und insgesamt der Ankauf nicht nur im Gemeinderat, sondern vor allem in der Bevölkerung strittig ist - genauso wie die gesamte geplante Verbauung der betroffenen und anrainenden Grundstücke, ergeht folgender Abänderungsantrag:

„Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf beschließt, diesen Tagesordnungspunkt abzusetzen, nach dem Volksentscheid vom 14. März 2010 noch einmal zu diskutieren, und in der in den nächsten Wochen sowieso mit dem Tagesordnungspunkt des Rechnungsabschlusses 2009 noch abzuhaltenden Gemeinderatssitzung zu behandeln.

Da die Gemeinderatswahl am 14. März 2010 eine andere Zusammensetzung der derzeitigen Gemeinderegierung mit sich bringen könnte, würde ein für Wiener Neudorf nachteiliger Beschluss den nachfolgenden Gemeinderat präjudizieren, in seiner Entscheidungsfreiheit hemmen und die Gemeinde insgesamt in große Schwierigkeiten bringen.“

Gemeinderätin Mag. Mariner stellt folgenden Gegenantrag:

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf hat beschlossen dem Kaufvertrag über den Ankauf der neu zu bildenden Grundstücke Nr. 108/4 und 108/5 mit einem Gesamtausmaß von 19.133 m² zu einem Kaufpreis von 1.035.000,-- € nicht zuzustimmen, sondern zur Überarbeitung dem Finanz-Ausschuss zuzuweisen.

Der nun vorliegende Vertrag enthält unter VII Z6 folgenden Passus: „Ungeachtet dessen übernimmt die verkaufende Partei für Kontaminierungen oder sonstige Altlasten und Kampfmittel die Haftung für die Kosten allenfalls notwendiger Beseitigungs- und Sicherungsarbeiten bis zu einer Gesamthöhe von maximal € 100.000. Ansonsten hat die kaufende Partei die verkaufende Partei diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.“

Da nicht einzusehen ist, warum die Marktgemeinde Wiener Neudorf einen Kaufpreis von 53 €/m² für ein Grundstück, bestehend aus Bauland Sondergebiet Kindergarten neben der Fabriksgasse und Grünland Park neben der Tierseuchenbekämpfungsanstalt, bezahlen muss und dann noch haften soll, und dem Gemeinderat auch keine Kostenschätzung vorliegt, welche Folgekosten mit dem Ankauf dieser beiden Grundstücke verbunden sind, stelle ich folgenden Gegenantrag:

„Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf beschließt, dem Hauptantrag aus oben angeführten Gründen nicht zuzustimmen. Beilage Unterschriftenliste (3 Seiten)“

Der Abänderungsantrag von Gemeinderat Janschka wird mit Stimmenmehrheit (17 : 14; dagegen Fraktion SPÖ) abgelehnt.

Der Gegenantrag von Gemeinderätin Mag. Mariner wird mit Stimmenmehrheit (17 : 14; dagegen Fraktion SPÖ) abgelehnt.

Der Antrag wird mit Stimmenmehrheit (17 : 14; dagegen Fraktion ÖVP, Fraktion Umweltforum) angenommen.

Die Sitzung wird von 16.21 Uhr bis 16.35 Uhr unterbrochen.

19) Baurechtsvertrag WNG

Gf. Gemeinderätin Petra Graf stellt folgenden Antrag:

„Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf beschließt folgenden

BAURECHTSVERTRAG,

welcher am heutigen Tage zwischen der

*Marktgemeinde Wiener Neudorf,
2351 Wiener Neudorf, Europaplatz 2,
vertreten durch den Bürgermeister Ing. Christian Wöhrleitner,
nachfolgend kurz „Gemeinde“ genannt,
als Baurechtsbestellerin einerseits*

und

*der Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung,
2351 Wiener Neudorf, Reisenbauer-Ring 2/1/1,
vertreten durch die von der Satzung dazu berufenen Organe,
im nachfolgenden kurz „WNG“ genannt,
als Bauberechtigte andererseits,
abgeschlossen wurde wie folgt:*

I. Präambel

Die WNG beabsichtigt auf der Liegenschaft EZ 956 GB 16128 Wiener Neudorf ein Wohnhaus mit möglichst preiswerten Wohnungen zu errichten.

Die Gemeinde hat Interesse, dass in Wiener Neudorf Wohnungen zu einem günstigen Entgelt vermietet werden.

Zu diesem Zweck soll der WNG ein Baurecht eingeräumt werden. Die WNG wird dann diese Wohnungen in eigenem Namen errichten, verwalten und vermieten, unter den im Vertrag noch näher zu bestimmenden Bedingungen.

II. Vertragsinhalt

Die Gemeinde bestellt zugunsten der WNG an der EZ 956, bestehend aus den Grundstücken 398/1 und .572, KG 16128 Wiener Neudorf ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit vom Einlangen des Ansuchens um die Eintragung des Baurechtes beim Bezirksgericht Mödling bis zum 31. Dezember 2109.

III. Verpflichtungen der WNG

Die WNG wird auf dem vertragsgegenständlichen Baurechtsgrund innerhalb der nächsten fünf Jahre ein Wohnhaus mit möglichst preiswerten Mietwohnungen errichten und das errichtete Bauwerk in gutem und bewohnbarem Zustand erhalten.

Die WNG hat die errichteten Wohnungen zu einem nach den Bestimmungen des WGG ermittelten Mietzins bzw. Nutzungsentgelts zu vermieten.

Das zu errichtende Gebäude darf ohne Zustimmung der Gemeinde keinem anderen Verwendungszweck zugeführt werden.

Das von der WNG zu errichtende Gebäude befindet sich in Planung. Es ist nach den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere nach der NÖ BauO, und nach den Vorgaben des Gestaltungsbeirates zu errichten.

Die WNG hat sich um die Erlangung von Wohnbauförderungsmitteln zu bemühen.

Die Gemeinde hat das Recht der WNG die Mieter der Wohnungen vorzuschlagen. Die Gemeinde wird der WNG jeweils bekanntgeben, wer die nächste frei werdende Wohnung zu bekommen hat oder wer eine bestimmte Wohnung bei ihrem Freiwerden zu bekommen hat. Die WNG ist an diese Vorschläge gebunden, sofern nicht gewichtige Gründe dagegen sprechen.

Die WNG ist verpflichtet für die Benützung des Baurechtsgrundes einen jährlichen Bauzins von Euro 5.000,-- (in Worten fünftausend) zu entrichten. Der Bauzins ist im vorhinein für jedes Kalenderjahr am zweiten Jänner jeden Jahres bei einem Respiro von 14 Tagen fällig und bei der von der Gemeinde namhaft gemachten Zahlstelle zu entrichten.

Der erstjährige Bauzins ist binnen vier Wochen nach Übergabe der vertragsgegenständlichen Grundfläche an die WNG von der WNG anteilig zu bezahlen.

Es wird die Wertbeständigkeit des vereinbarten Bauzinses vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt derzeit nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 (VPI 2000). Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen bis einschließlich 5% bleiben unberücksichtigt.

Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets, die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Bauzinses als auch des neuen Spielraumes zu bilden hat. Die Gemeinde ist berechtigt, die Wertsicherungsvereinbarung durch einen entsprechenden Nachfolgeindex (etwa durch den HICP - Harmonized Index of Consumer Prices) zu ersetzen.

Die Nichtberechnung bzw Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht; ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Die Geltendmachung ist auch rückwirkend - jedoch begrenzt durch -die dreijährige Verjährungsfrist - zulässig.

Die WNG ist verpflichtet die Anlagen mit allen Nebengebäuden während der ganzen Dauer des Baurechtes bei einer inländischen Versicherungsgesellschaft gegen Brandschaden versichert zu halten, wobei die Versicherungssumme im Einvernehmen mit der Gemeinde festzusetzen und nach Notwendigkeit jeweils zu erhöhen ist.

Die WNG ist verpflichtet den Genossenschaftlern bzw. sonst Nutzungsberechtigten der einzelnen Objekte, sofern diese ihren Verpflichtungen nachkommen und nicht aus anderen wichtigen Gründen eine Auflösung des Rechtsverhältnisses notwendig erscheint, das Nutzungsverhältnis nicht aufzukündigen, ohne zu einer derartigen Kündigung die Zustimmung der Gemeinde einzuholen.

IV. Vorkaufsrecht

Die Vertragsteile vereinbaren, dass der Gemeinde das Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsfälle eingeräumt wird. Das Vorkaufsrecht ist ob der Baurechtseinlage einzuverleiben. Die WNG erklärt die Vertragsannahme.

V. Aufsandungserklärungen

Die Marktgemeinde Wiener Neudorf erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres das Baurecht für die Zeit bis 31. Dezember 2109 im Lastenblatte der EZ 956 der KG 16128 Wiener Neudorf als Last und ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Recht zugunsten der Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung grundbücherlich einverleibt werde.

Die Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres hinsichtlich der im Sinne dieses Vertrages neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatte dieser das Vorkaufsrecht gemäß Punkt IV. dieses Vertrages zugunsten der Marktgemeinde Wiener Neudorf einverleibt werde.

VI. Erlöschen des Baurechts

Beim Erlöschen des Baurechtes kann die Gemeinde nach ihrer Wahl die Rückgabe der Grundflächen im geräumten Zustande oder die Übernahme der Gebäude in ihr Eigentum verlangen.

Im letzteren Fall leistet die Gemeinde Wiener Neudorf der WNG eine Entschädigung in der Höhe eines Viertels des im Zeitpunkt des Erlöschens noch vorhandenen Bauwertes der mit ihrer Zustimmung errichteten Gebäude.

Der Bauwert ist lediglich nach dem bautechnischen Befund, ohne Berücksichtigung des Ertragswertes zu ermitteln. Die Schätzung der Gebäude geschieht unter Ausschluss des Rechtsweges durch zwei gerichtlich beeidete Sachverständige.

Jede Vertragspartei stellt einen Sachverständigen, die Kosten trägt die bestellende Vertragspartei. Kommt zwischen den Sachverständigen eine Einigung über die Höhe des Bauwertes nicht zustande, gilt als Bauwert das arithmetische Mittel aus den von den beiden Gutachtern ermittelten Bauwerten.

Die Rückübertragung hat lastenfrei zu erfolgen.

Die Entschädigungssumme ist zunächst zur Satzfreistellung der Baurechtseinlage sowie zur Zahlung rückständiger Steuern und öffentlicher Abgaben zu verwenden. Der verbleibende Restbetrag wird der WNG bar ausbezahlt, sobald das Baurecht im Grundbuch zur Löschung gebracht wurde.

VII. Erklärung

Die Organe der Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung erklären an Eides Statt, dass die Genossenschafter überwiegend österreichische Staatsbürger sind.

Die Gemeinde ist eine inländische Gebietskörperschaft.

VIII. Kosten

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Vertrages tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte, wobei die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr hinsichtlich des Erwerbs der Baurechtseinlage jedoch zur Gänze von der WNG zu bezahlen sind.

Allfällige Aufschließungskosten oder diesbezügliche Ergänzungsabgaben sind von der WNG zu bezahlen.

IX. Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, die bei der WNG verbleibt. Der Gemeinde wird eine beglaubigte Kopie zur Verfügung gestellt.

X. Verbücherung

Die grundbücherliche Eintragung des Baurechtes hat der Bauberechtigte nach Erhalt der zur Verbücherung erforderlichen Urkunden binnen eines Jahres zu veranlassen.

XI. Aufschiebende Bedingung

Sollte dieses Rechtsgeschäft zu seiner Rechtswirksamkeit gemäß § 90 Abs 1 NÖ GemO der Genehmigung des Landes Niederösterreich bedürfen, ist diese Genehmigung Bedingung für die Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung.

XII. Vollmacht

Mag. Robert Hofbauer, geboren am 8.10.1968, Rechtsanwalt, wird als Vertragserrichter von den Vertragspartnern bevollmächtigt, in deren Namen allfällige Ergänzungen dieses Vertrages, welche für die grundbücherliche Durchführung notwendig sind, ebenso wie erforderliche Korrekturen durchzuführen und auch beglaubigte Grundbuchserklärungen abzugeben.

Die Vertragsparteien ermächtigen den Vertragserrichter die Grunderwerbsteuerselbstbemessung durchzuführen und die errechnete Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr zu bezahlen.“

Gemeinderat Herbert Janschka stellt folgenden Abänderungsantrag der Gemeinderäte Pigisch, Gredler, Pfeiler, Janschka und Janschka:

Auf dem gegenständlichen Grundstück wurden sämtliche Bebauungsbestimmungen zum Nachteil des Ortsbildes und der Anrainer geändert. So wurde die Bebauungshöhe mit Bauklasse 3 (samt Dachgeschoß damit ca. 14 Meter) und noch dazu eine enorme Bebauungsdichte festgesetzt. Darüber hinaus wurde die Mindestanzahl der verlangten Kfz-Stellplätze unter den üblichen Wert gelegt und passen nicht zu den Rahmenbedingungen von Wiener Neudorf. Darüber hinaus wird das Grundstück an die WNG geradezu „verschenkt“.

Auch bei diesem Thema sind die Standpunkte zwischen Gemeinderegierung und Opposition grundverschieden. Es besteht bei diesem Tagesordnungspunkt zum jetzigen Zeitpunkt kein Grund zur Eile, weil die nächste Vergabesitzung der Fördermittel des Landes Niederösterreich erst in einigen Monaten stattfinden wird.

Auch bei diesem Thema sollte der Ausgang der Gemeinderatswahl abgewartet werden, um die zukünftige Gemeinderegierung, sollte sie anders zusammengesetzt sein als heute, nicht vor große Schwierigkeiten und Wiener Neudorf nicht vor eine möglicherweise zu erwartende Belastung zu stellen, wenn dieses Projekt wieder abgeändert werden muss. Deshalb ergeht folgender Abänderungsantrag:

„Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf beschließt, diesen Tagesordnungspunkt abzusetzen, nach dem Volksentscheid vom 14. März 2010 noch einmal zu diskutieren, und in der in den nächsten Wochen sowieso mit dem Tagesordnungspunkt des Rechnungsabschlusses 2009 noch abzuhaltenden Gemeinderatssitzung zu behandeln.

Da die Gemeinderatswahl am 14. März 2010 eine andere Zusammensetzung der derzeitigen Gemeinderegierung mit sich bringen könnte, würde ein für Wiener Neudorf nachteiliger Beschluss den nachfolgenden Gemeinderat präjudizieren, in seiner Entscheidungsfreiheit hemmen und die Gemeinde insgesamt in große Schwierigkeiten bringen.“

Der Abänderungsantrag wird mit Stimmenmehrheit (17 : 14; dagegen Fraktion SPÖ) abgelehnt.

Der Antrag wird mit Stimmenmehrheit (17 : 14; dagegen Fraktion ÖVP, GRin Janschka, GR Janschka, gf. GR Hinterndorfer, gf. GR Patoschka, gf. GR Ing. Lintner, GRin

Döttelmayer, GR Ing. Köckeis, GRin. Dr. Kleissner, GR Nigrin, GRin Hinterndorfer; Stimmhaltung: GRin Mag. Mariner) **angenommen.**

20) Mietvertrag Volkshilfe

Geschäftsführender Gemeinderat Franz Fürst stellt folgenden Antrag:

„Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf beschließt folgenden

KOOPERATIONSVERTRAG,

abgeschlossen zwischen

*der SERVICE MENSCH GmbH, FN 216.822g,
Grazer Straße 49-51, 2700 Wiener Neustadt,
vertreten durch Herrn GF Mag. (FH) Gregor Tomschizek,
im folgenden „Volkshilfe“ genannt,
einerseits*

und

*der Marktgemeinde Wiener Neudorf,
Europaplatz 2, 2351 Wiener Neudorf,
vertreten durch den Bürgermeister Ing. Christian Wöhrleitner,
in weiterer Folge „Gemeinde“ genannt andererseits.*

I. Unentgeltliche Gebrauchsüberlassung

1. Die Gemeinde ist Eigentümerin einer Liegenschaft samt des darauf befindlichen Hauses in 2351 Wiener Neudorf, Mühlgasse 6 (EZ 180 KG 16128, Grundstücke 769/2 und 174). Das Erdgeschoß dieser Liegenschaft überlässt die Gemeinde der Volkshilfe gegen Bezahlung der Betriebskosten, die durch die Benutzung durch die Volkshilfe entstehen, dh gegen Bezahlung der gebrauchtsabhängigen Kosten.

Mitumfasst von dieser Bittleihe ist auch der Garten. Ausdrücklich festgehalten wird, dass auch andere Nutzer von Räumen in diesem Haus das Recht zur Mitbenützung des Gartens haben. Der Garten ist mit mehreren Spielgeräten ausgestattet.

Auch das Stiegenhaus und die Eingangshalle dürfen etwaige andere Benutzer des Hauses insofern mitbenützen, als sie durch das Stiegenhaus und die Eingangshalle im Erdgeschoss (auch Diele genannt) durchgehen dürfen. Diese Räume stehen jedoch der Volkshilfe insofern zur Verfügung, als die Volkshilfe diese Räume nach Belieben nutzen kann, soweit der Durchgang für andere Mieter frei bleibt.

2. Es steht der Gemeinde frei diese Liegenschaft auf eine andere natürliche oder juristische Person zu übertragen. An der restlichen Vereinbarung im Sinne dieses Vertrages ändert dies nichts. Die Überlassung zum Gebrauch erfolgt diesfalls durch die Gemeinde als Mieterin der gesamten Liegenschaft.

3. Im Plan, der als Beilage /1 einen Bestandteil dieses Vertrages bildet, sind die Teile, zu deren lediglichen Mitbenützung die Volkshilfe berechtigt ist, rosa schraffiert dargestellt. Die für diese

auch anderen Benutzern zugänglichen Teile der Liegenschaft anfallenden gebrauchsbhängigen Kosten trägt die Volkshilfe im Rahmen der Betriebskostenabrechnung anteilig mit.

4. Festgehalten wird, dass der Vertragsgegenstand voll eingerichtet überlassen wird. Im Vertragsgegenstand befindet sich das aus der dem Vertrag angeschlossenen Inventarliste (Beilage ./2) ersichtliche Inventar. Mitvermietet wird auch das Inventar im Stiegenhaus und in der Eingangshalle laut Inventarliste.

5. Die Gebrauchsüberlassung erfolgt ausschließlich zum Zweck des Betriebes einer Tagesbetreuungseinrichtung für Kinder. Die Volkshilfe ist daher ausdrücklich zum Betrieb eines Kindergartens verpflichtet. Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf daher der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.

6. Das überlassene Objekt ist von der Volkshilfe pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln.

7. Die Volkshilfe verpflichtet sich, das überlassene Objekt dem Vertrag gemäß zu gebrauchen, insbesondere für die gehörige Wartung, Reinigung, Lüftung und Beheizung des Objektes zu sorgen und das Objekt von allem Ungeziefer freizuhalten.

8. Etwaige nach Übergabe des Objektes hervorkommende Mängel oder Schäden, insbesondere Schäden an Wasserleitungen, Heizungen, Fassaden oder das Auftreten von Ungeziefer, sind der Gemeinde bei sonstigem Schadenersatz ohne Verzug und soweit nicht aus berücksichtigungswürdigen Gründen - wie etwa bei Gefahr im Verzug - eine mündliche Bekanntgabe als ausreichend anzusehen ist, tunlichst schriftlich anzuzeigen.

9. Der Volkshilfe ist es nicht gestattet, das Objekt oder Teile davon, entgeltlich oder unentgeltlich, Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise weiterzugeben.

10. Bei begründetem Verdacht, dass Gefahr im Verzug vorliegt und wenn die Gemeinde zum Schutz der Baulichkeiten bzw. Freiflächen und der etwaigen übrigen Nutzer der Liegenschaft rasch handeln muss, ist die Gemeinde jederzeit berechtigt, auch in Abwesenheit der Volkshilfe, das Objekt zu betreten.

11. In sämtlichen Fällen der Auflösung bzw. Beendigung dieses Vertragsverhältnisses hat die Volkshilfe das Objekt samt Zubehör, selbstständigen oder unselbstständigen Bestandteilen, den Einrichtungen, wie insbesondere die Lichtleitungs-, Elektro-, Gasleitungs-, Abwasserleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie die Ausstattungsgegenstände (Beilage ./2) in dem Zustand wie sie ihn übernommen hat, unter Berücksichtigung einer gebrauchsblichen Abnutzung, termingerecht mit sämtlichen Schlüsseln und geräumt von eigenen Fahrnissen und besenrein zurückzustellen.

12. Für den Fall, dass die Volkshilfe ihren Pflichten aus diesem Vertrag schuldhaft nicht nachgekommen ist, insbesondere den in diesem Verträge geregelten Rückgabeverpflichtungen nicht ordnungsgemäß entsprochen hat, ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel und Schäden in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Die hierfür anfallenden notwendigen Kosten trägt zur Gänze die Volkshilfe.

13. Die Volkshilfe hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung des Objektes, so weit das irgendwie möglich, außerhalb der Öffnungszeiten, zu dulden, wenn und soweit ein solcher

Eingriff zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in ihrem oder in einem anderen Teil der Liegenschaft notwendig oder zweckmäßig ist.

14. Die Volkshilfe darf Veränderungen (auch Verbesserungen) des Objektes nur mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde durchführen. Bei wesentlichen Veränderungen des Objektes, kann die Gemeinde ihre Zustimmung von der Verpflichtung der Volkshilfe zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Objektes abhängig machen. Verlangt die Gemeinde keine Wiederherstellung des früheren Zustandes, so gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum der Gemeinde über.

II. Rechte und Pflichten aus der Kooperation

1. Die Volkshilfe verpflichtet sich, in den der Volkshilfe zum Gebrauch überlassenen Räumlichkeiten den Betrieb einer Tagesbetreuungseinrichtung für Kinder laut den Bestimmungen des NÖ KBG 1996 durchzuführen.

2. Dabei obliegt der Volkshilfe vorrangig die Gesamtorganisation (Entwicklung und Durchführung eines pädagogischen Betreuungskonzeptes, Auswahl und Anstellung der Betreuungspersonen, Qualitätssicherung des Personals, Kalkulation/Verrechnung der anfallenden Kosten und Aufteilung dieser Kosten auf Eltern und eventuell Förderungsgeber).

3. Die notwendigen Grundinvestitionen für die Tagesbetreuungseinrichtung (Herstellung bzw. Adaptierung der Baulichkeiten und Einrichtung) werden seitens der Gemeinde finanziert. Weiters trägt die Gemeinde den Aufwand für allfällige Instandhaltungsarbeiten des Vertragsobjektes (siehe Punkt I.).

4. Die Volkshilfe stattet die Tagesbetreuungseinrichtung mit notwendigen, altersadäquaten Arbeitsbehelfen aus.

5. Festgehalten wird, dass der Kindergarten derzeit ganzjährig folgende Betriebszeiten aufweist: Montag bis Freitag, 6.30 bis 18.00 Uhr. Eine Änderung der Betriebszeiten kann nur mit Zustimmung der Gemeinde erfolgen.

6. Die Volkshilfe entscheidet im Einvernehmen mit der Gemeinde über die Aufnahme der Kinder in die Tagesbetreuungseinrichtung. Prinzipiell ist Bürgern der Gemeinde Wiener Neudorf der Vorzug zu geben.

III. Beginn, Dauer und Beendigung der Vereinbarung

1. Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch die Vertragspartner in Kraft und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

2. Der Vertrag kann von allen Vertragspartnern unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Ende eines Jahres mittels eingeschriebenen Briefes gekündigt werden.

IV. Finanzierung

1. Die Finanzierung der Tagesbetreuungseinrichtung setzt sich aus Elternbeiträgen, Fördermitteln des Landes NÖ (Personalkostenzuschuss gemäß §6 NÖ Kinderbetreuungsgesetz 1996, LGBl. 5065 (i. d. g. F.) und Gemeindegzuschüssen zusammen.

Die Marktgemeinde verpflichtet sich, den Personalkostenzuschuss (PKZ lt. §6 NÖ Kinderbetreuungsgesetz 1990) direkt an die SERVICE MENSCH GmbH/Volkshilfe NÖ zu entrichten.

2. Sollte über den Durchrechnungszeitraum eines Jahres ein kostendeckender Betrieb der Tagesbetreuungseinrichtung nicht möglich sein, so verpflichtet sich die Gemeinde (unter Berücksichtigung sämtlicher tatsächlich angefallener Kosten und Erlöse) die Summe, die zur Kostendeckung fehlt, der Volkshilfe zu erstatten.

Diese Summe ist jedoch begrenzt mit Euro 1.000,-- pro Jahr und betreutes Kind, das in Wiener Neudorf mit zumindest einem Elternteil oder einer anderen Person, die die Obsorge für dieses Kind hat, lebt und hauptgemeldet ist.

Kinder in diesem Sinne, die nicht während des ganzen Jahres den Kindergarten besuchen, werden anteilig zur Berechnung herangezogen. Ausschlaggebend sind die Monate, in denen für dieses Kind ein Beitrag von den Eltern geleistet wird.

3. Die Abrechnung erfolgt kalenderjahrweise. Die Volkshilfe hat jeweils bis zum 30.04. des Folgejahres (= Abrechnungsjahr) der Gemeinde eine Abrechnung über sämtliche Kosten vorzulegen, die die eben erwähnten Kosten den jeweiligen Einnahmen aus den Betreuungsleistungen gegenüber stellt. Zu den Einnahmen ist alles hinzurechnen, was die Volkshilfe im Rahmen ihrer Tätigkeit im Sinne dieses Vertrages einnimmt, insbesondere auch alle Förderungen und Beiträge anderer Gemeinden oder Gebietskörperschaften, auch alle Förderungen anderer Institutionen, überhaupt alles, was mittelbar oder unmittelbar mit dem Betrieb der Einrichtung im Sinne dieses Vertrages erlöst oder eingenommen wird.

4. Die Differenz zwischen den Aufwendungen aus dem Betrieb des Kindergartens einerseits und den erzielten Einnahmen aus den Betreuungsleistungen andererseits, eingeschränkt im Sinne des Punktes IV.2., wird von der Gemeinde spätestens bis zum 30. Juni des Abrechnungsjahres an die Volkshilfe überwiesen. Sollte ein positives Ergebnis erzielt werden, hat die Volkshilfe den erzielten Gewinn der Gemeinde gutzuschreiben.

5. Entschädigungen wegen ungerechtfertigter Entlassung und andere Beträge, die die Volkshilfe an Dienstnehmer wegen ungesetzlichen und schuldhaften Verhaltens zu bezahlen hat, gehen nicht zu Lasten der Gemeinde in die Berechnung der Kosten ein. Freiwillige Leistungen an Dienstnehmer gehen ebenfalls nicht zu Lasten der Gemeinde in die Berechnung ein.

6. Abfertigungen an Dienstnehmer gehen nur mit dem Anteil zu Lasten der Gemeinde in die Berechnung der Personalkosten ein, so weit die Dauer der Beschäftigung im vertragsgegenständlichen Kindergarten Anteil an der gesamten Dauer der Beschäftigung des betroffenen Dienstnehmers hat, dh zB, dass in die Personalkosten die Hälfte der Abfertigung eingerechnet werden kann, wenn der betroffene Dienstnehmer die Hälfte seiner Dienstzeit in der vertragsgegenständlichen Tagesbetreuungseinrichtung für Kinder in Wiener Neudorf verbracht hat.

7. Die Volkshilfe ist verpflichtet den Betrieb der Tagesbetreuungseinrichtung für Kinder nach den Gesichtspunkten der Zweckmäßigkeit der Verwendung der Mittel, der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu gestalten.

8. Die Gemeinde hat das Recht die Abrechnung auch unter diesen Gesichtspunkten zu überprüfen und ist der Gemeinde alles in die Hand zu geben, was zu dieser Überprüfung benötigt wird. Die Gemeinde hat das Recht jederzeit vor Ort den Betrieb zu betreten und Überprüfungen vorzunehmen. Der Gemeinde ist Einsicht in alle Unterlagen zu geben, die sie für diese Überprüfung benötigt, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften dagegen sprechen.

9. Sollten gewisse Unterlagen für die Überprüfung erforderlich sein, sind sie so weit zu anonymisieren, dass gesetzliche Vorschriften nicht verletzt werden und eine Überprüfung trotzdem noch möglich ist.

10. So weit in die Abrechnung der Volkshilfe Anschaffungen für die Tagesbetreuungseinrichtung für Kinder einfließen, gehen diese Anschaffungen nach Beendigung des Kooperationsvertrages in das Eigentum der Gemeinde über, sofern nichts gegenteiliges vereinbart wurde.

11. Sollte die Volkshilfe wegen schuldhaften Handelns ersatzpflichtig werden, gehen diesbezügliche Zahlungsverpflichtungen bzw. deren Erfüllung ebenfalls nicht in die Berechnung ein.

V. Sonstige Bestimmungen

1. Gerichtsstand ist Wr. Neustadt.

2. Sollten einzelne Vertragsbestimmungen ungültig sein, so bleiben trotzdem die übrigen Vertragsbestimmungen gültig. In einem solchen Falle ist die ungültige Vertragsbestimmung durch eine gültige zu ersetzen, mit welcher der Zweck der ungültigen erreicht wird.

3. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages haben schriftlich zu erfolgen.

4. Die Wirksamkeit dieses Vertrages kann von einer allenfalls erforderlichen Genehmigung/Zustimmung des Landes Niederösterreich zu dieser Vereinbarung abhängen. Die Gemeinde und ihre Partner sind nicht verpflichtet eine andere als die gewünschte vertragliche Konstruktion zu wählen um allenfalls erforderliche Genehmigungen zu erhalten, wenn die die Genehmigung ermöglichende Konstruktion für die Gemeinde weniger günstig ist als die gewünschte, wobei die Beurteilung der Günstigkeit im Ermessen der Gemeinde liegt.“

Gemeinderat Herbert Janschka stellt folgenden Abänderung der Gemeinderäte Pigisch, Gredler, Pfeiler, Janschka und Janschka:

Auch wenn sich die obgenannten Gemeinderäte dafür aussprechen, dass das Gebäude, vor allem hinsichtlich seiner Lage, gerade als Tagesbetreuungseinrichtung für Kinder gut geeignet und erprobt erscheint, gilt dasselbe wie für die Tagesordnungspunkte 18 und 19 dieser Gemeinderatssitzung.

Nachdem die Gemeinderatswahl bereits in 14 Tagen stattfindet, sollte eine neue Gemeinderegierung und ein neuer Gemeinderat nicht bei einem solch wichtigen Punkt vor vollendete Tatsachen gestellt werden. Auch bei diesem Punkt kommt es auf wenige Tage auf oder ab nicht an.

Deshalb ergeht folgender Abänderungsantrag:

„Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf beschließt, diesen Tagesordnungspunkt abzusetzen, nach dem Volksentscheid vom 14. März 2010 noch einmal zu diskutieren, und in der in den nächsten Wochen sowieso mit dem Tagesordnungspunkt des Rechnungsabschlusses 2009 noch abzuhaltenden Gemeinderatssitzung zu behandeln.“

Da die Gemeinderatswahl am 14. März 2010 eine andere Zusammensetzung der derzeitigen Gemeinderegierung mit sich bringen könnte, würde ein für Wiener Neudorf nachteiliger Beschluss den nachfolgenden Gemeinderat präjudizieren, in seiner Entscheidungsfreiheit hemmen und die Gemeinde möglicherweise in große Schwierigkeiten bringen.“

Der Abänderungsantrag wird mit Stimmenmehrheit (17 : 14; dagegen Fraktion SPÖ) abgelehnt.

Der Antrag wird mit Stimmenmehrheit (17 : 14; dagegen Fraktion ÖVP, Fraktion Umweltforum) angenommen.

21) Behandlung der Dringlichkeitsanträge

keine Dringlichkeitsanträge

Pkt. C)

Berichte des Bürgermeisters und der geschäftsführenden Gemeinderäte

Vizebürgermeister Josef Tutschek berichtet über das comenius regio-Projekt mit Bonn, ein länderübergreifendes europäisches Bildungsprojekt, in welchem Wiener Neudorf federführend beteiligt ist.

Die Zuhörer verlassen den Sitzungssaal.

Über den nichtöffentlichen Teil wird ein eigenes Sitzungsprotokoll verfasst.

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführerin

Dieses Protokoll wurde in der Sitzung am 2010
genehmigt - abgeändert - nicht genehmigt

.....
Gemeinderat

.....
Gemeinderat

.....
Gemeinderat