

	<p>Marktgemeinde ALLAND, Bez. Baden, N.Ö. 2534 Alland, Hauptstraße 176  02258/2245 Fax: 02258/2424 Mail: gemeindeamt@alland.gv.at</p>	<p>Protokoll-Nr. 3/2022</p>
---	---	---------------------------------

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die öffentliche SITZUNG des GEMEINDERATES

am Dienstag, dem 18. Oktober 2022 im Gemeindsaal des Gemeindeamtes Alland.

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 21:14 Uhr

Die Einladung zur öffentlichen als auch zur danach stattfindenden nicht öffentlichen Sitzung erfolgte am 11. Oktober 2022 per E-Mail und Kurrende.

ANWESEND WAREN:

BGM Dipl.-Ing. Ludwig Köck (ÖVP)
VBGM Ing. Gregor Burger (ÖVP)
GR Rainer Andermann (SPÖUBA)
GfGR Mag. (FH) Ing. Christian Bonfert (ÖVP)
GR Dipl.-Ing. Erwin Thomas Dollensky (ALL)
GfGR M.A. M.Sc. Armin Franz Grasel (ÖVP)
GfGR Hannes Hofstätter (SPÖUBA)
GR Karl Kolbe (SPÖUBA)
GR Thomas Kropik (ÖVP)
GR Stefan Loidl (ÖVP)
GR Mag. Andrea Maria Mayer (ÖVP)
GR Bernhard Nagl (SPÖUBA)
GR Leopold Ottersböck (ÖVP)
GR Mag. Tibor Pásztor (ÖVP)
GfGR Martin Rapold (ÖVP)
GR Ing. Leopold Schagl (ÖVP)
GR Ing. Karl Weintögl (SPÖUBA)
GR Markus Westmayer (SPÖUBA)

ENTSCHULDIGT WAREN:

GR Elisabeth Dollensky (ALL)
GR Erika Grasel (ÖVP)
GR Maria Jakob (ÖVP)

ANWESEND WAREN AUSSERDEM:

Amtsleiter Dipl.-Ing. Andreas Fischer (Schriftführer)

Die Tagesordnung ist an alle Gemeinderatsmitglieder zeitgerecht ergangen. Der Vorsitzende stellt mit 18 anwesenden Gemeinderatsmitgliedern die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung lautet wie folgt:

TAGESORDNUNG

- 1 Genehmigung der Protokolle der letzten Sitzung**
- 2 Vorstellung Leader-Region Triestingtal, GF DI Anette Schawerda**
- 3 Bericht des Prüfungsausschusses**
- 4 Vergleichsannahme Heizölunfall, Gemeindeamt**
- 5 Kaufvertrag Hauptplatz (Parkplätze, Käuferin MG Alland), GSt. 60, EZ 331, KG 04001 Alland**
- 6 Kaufvertrag alter Bauhof Alland (Käuferin ARE Austrian Real Estate GmbH, 1020 Wien, Trabrennstrasse 2b; Standort für neuen Polizeiposten), GSt. 441, EZ 101, KG 04001 Alland**
- 7 Parzellierung Mayerlingerstraße – Honorarangebot und Kostenschätzung, ZT-Büro DI Franz Paikl, 2431 Kleinneusiedl:
A) Planerleistungen
B) Kostenschätzung für WVA und ABA (Ausschreibung)**
- 8 Vergabe Planerleistungen FF Groisbach, Baustudio Höfer; Finanzierungsgespräch und weitere Vorgehensweise**
- 9 Mietvertragsverlängerungen:
A) Isabell Pöllertzer, Kalkberggasse 218/Top 1
B) Bernhard Weidinger, Kalkberggasse 218/Top 3**
- 10 Wohnungsansuchen, Mietvertrag Kalkberggasse 218/Top 6**
- 11 Anteilszeichnung Energiegenossenschaft Alland**
- 12 Bericht zur neuen Mittelschule (NMS) Alland; neuer Obmann**
- 13 Wahl eines neuen Vertreters der MG Alland in den NMS-Ausschuss**
- 14 Mittagessen (KG, VS, NMS): Preiserhöhungen ab 1. September 2022**
- 15 Bericht der Ausschüsse**
- 16 Allfälliges**

Im Anschluss daran ist eine nicht öffentliche Sitzung anberaumt.

Nicht öffentliche Sitzung

17 Personalangelegenheiten

Bürgermeister DI Ludwig Köck begrüßt die Gemeinderäte und Gäste. Entschuldigt sind die drei Gemeinderätinnen Elisabeth Dollensky, Erika Grasel und Maria Jakob. Ganz besonders freut er sich über die Anwesenheit von Fam. Schuster (Fa. Setor GmbH aus 1020 Wien) gemeinsam mit dem notariellen Vertreter sowie der Referentin der Leader-Region Triestingtal, GF DI Anette Schawerda. Weiters dankt er dem Rechtsvertreter der Marktgemeinde Alland, Dr. Klaus Perl, für sein Kommen. Der Bürgermeister ersucht sodann das Gremium den Tagesordnungspunkt 5 aufgrund der oben genannten Gästeliste vorziehen zu dürfen. Die Gemeinderäte sind damit einverstanden.

**Tagesordnungspunkt 5,
Kaufvertrag Hauptplatz (Parkplätze, Käuferin MG Alland),
GSt. 60, EZ 331, KG 04001 Alland**

RA Dr. Klaus Perl war gemeinsam mit dem Notariat Dr. Hannes Schutte, 2340 Mödling, mit der betreffenden Vertragserrichtung betraut. Für das genannte Grundstück am Hauptplatz wurde einvernehmlich ein Kaufpreis von 36.000 € vereinbart. Wichtigste Grundlage hierfür war ein SV-Gutachten (19. Mai 2022) von Dr. Rudolf Ortmayr, 1030 Wien.

GR Stefan Loidl hinterfragt, warum die Verkäufer im vorliegenden Vertragsentwurf nicht für Kontaminationen auf diesem Standort haften. Früher wurde dort eine Tankstelle betrieben. RA Perl wirft ein, das sei „part oft the deal“. Die Gemeinde kenne den Standort seit jeher, die Fa. Setor GmbH (Fam. Schuster), welche das Grundstück erst erworben hätten, aber erst seit wenigen Monaten. Sollte nach dem Kauf eine Kontamination festgestellt werden, müsse die Gemeinde die Konsequenzen tragen, sonst werde man dieses Grundstück nicht verkaufen. GR Loidl wirft ein, dass dieses Grundstück seit 50 Jahren mehr oder weniger schon als „öffentlicher“ Parkplatz genutzt wird. Er fragt nach, ob man dieses Grundstück damit nicht schon ersessen hätte. Perl verneint dies, weil die Gemeinde gutgläubig war und immer gewusst habe, dass das betreffende Grundstück am Parkplatz jemand anderem gehört. Zudem wurden in der Vergangenheit auch schon Kaufgespräche mit den Vorbesitzern (Fam. Schierhackl) geführt.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Vertragsentwurf zu genehmigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat spricht sich einstimmig für den Kauf des gegenständlichen Grundstückes zu den vorliegenden Vertragsbedingungen und dessen Übernahme in das öffentliche Gut aus.

ÖVP	dafür	11	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	1	dagegen	0

Die Unterschriften für die Gemeinde leisten: BGM DI Ludwig Köck, VBGM Ing. Gregor Burger, GR Bernhard Nagl und GR Stefan Loidl.

Um 19:10 Uhr verlässt Fam. Schuster mit dem Notar den Sitzungssaal.

**Tagesordnungspunkt 1,
Genehmigung der Protokolle der letzten Sitzung**

Bis zum Sitzungsbeginn sind keine schriftlichen Stellungnahmen hierzu eingelangt. Der Bürgermeister ersucht um die Genehmigung des öffentlichen und nicht öffentlichen Protokolls der Gemeinderatssitzung von 21. Juni 2022.

Beschluss:

Der Gemeinderat spricht sich einstimmig für die Genehmigung der beiden Protokolle aus.

ÖVP	dafür	11	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	1	dagegen	0

Die beiden Protokolle werden sodann von den Zeichnungsberechtigten unterfertigt.

Tagesordnungspunkt 2, Vorstellung Leader-Region Triestingtal, GF DI Anette Schawerda

In der letzten Sitzung am 21. Juni 2022 (TOP 6) erfolgte seitens der MG Alland der Beitritt zur Leader-Region Triestingtal. GF Schawerda stellt auf Wunsch des Gemeinderates die wichtigsten Aufgaben und Schwerpunkte dieser Region vor. „Leader“ ist ein EU-Förderprogramm und steht als Abkürzung für: **L**iason **e**ntre **A**ctions de **D**eveloppement de l'Économie **R**urale und bedeutet „Verbindungen zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft“. Die Gemeinschaftsinitiative der Europäischen Union, wird durch EU, Bund und Länder kofinanziert. Leader will die Entwicklung des ländlichen Raums fördern. Von allen NÖ Gemeinden sind etwa 500 in Leader-Regionen vereint. Im Bezirk Baden gebe es nur eine, nämlich die Leader-Region Triestingtal. Diese startete im Jahr 2002 als Kleinregion, 2007 gab es eine Erweiterung mit den Gemeinden Leobersdorf, Schönau und Günselsdorf. 2022/2023 will man im Wienerwaldraum weiterwachsen, mit den Gemeinden Alland, Klausen-Leopoldsdorf und Heiligenkreuz. Im Osten kommen die Gemeinden Teesdorf, Tattendorf und Blumau-Neurißhof hinzu. Damit sei man in der Region noch immer ein eher kleiner Leader-Vertreter. Das erachtet die Geschäftsführerin als Vorteil, denn es sei leichter in überschaubaren Einheiten zu wirken. Die „Player“ seien sich in der Regel gut bekannt und arbeiten auch in anderen Agenden gut zusammen.

Schawerda stellt die Frage „Was tut so eine Leader-Region?“ und antwortet: Das Förderprogramm wurde von der Europäischen Union vor etwa 30 Jahren erfunden, um damit ländliche Regionen zu unterstützen. Es gehe dabei um alle Lebensbereiche, vom Zusammenleben über Kultur, Soziales, Bildung, Naturschutz bis hin zu Klima, Energie, Wirtschaft und Tourismus. Rund um diese Schwerpunkte unterstützt die Leader-Region mit regionalen Projekten. Dabei sei vieles möglich. Kooperationsprojekte sind in der Regel wichtiger als die Frage der Identität. Eine Umsetzung in einer Gemeinde komme auch den anderen Gemeinden zugute (z.B. Rad-Genusstag, Elsbeer-Region Wienerwald uvm.). Unterstützt werden auch umsetzungswillige Förderwerber (z.B. Burg Neuhaus/Veranstaltungsraum). Es gibt auch Projekte, wo die Leader-Region selbst Projektträger ist (z.B. Wanderausstellung zum Thema „Lebensader Triesting“ oder „Topothek neu“). Wichtige Entscheidungen dazu werden vom Vorstand der Leader-Region getroffen, jede Gemeinde ist mit einer Vertretung involviert. Auch die Schulen seien für die Region wichtig. So gibt es laufende Vernetzungsaktionen. Umweltschutzprojekte mit Kindern und Schülern (z.B. Baumpflanzaktion in Fahrafeld mit dem Triestingtal Wasserverband) sorgen für ein positives Zukunftsbild. Schawerda stellt klar, dass nicht jede Idee gleich ein Förderprojekt sein muss. So gebe es auch regionsspezifische Informationsveranstaltungen, beispielsweise Buchvorstellungen (Schwarzföhre in Österreich, Autor: DI Herbert Kohlross). Immer wichtiger werden die Themen Klimawandel, Trockenheit und Boden. Hier setzt man auf eine fachliche Zusammenarbeit mit der Landwirtschaftskammer und will vor allem Landwirte und davon Betroffene ansprechen und sensibilisieren. Die Arbeiten gestalten sich oftmals anlassbezogen und dynamisch. Derzeit befinde sich die Leader-Region noch in der alten Periode, im Einklang mit den EU-Perioden zur ländlichen Entwicklung. Bis Mitte 2023 arbeitet die Leader Region Triestingtal daher noch mit den bisherigen 12 Gemeinden zusammen. Danach wird man sich Vergrößern und Zusammenwachsen. Auftakt hierzu soll ein Gemeindetag sein. In der Generalversammlung wird dann von jeder Gemeinde eine Vertretung nominiert.

Bürgermeister Köck verweist auf die Vorteile möglicher Leader-Förderungen, wie etwa für den weiteren Ausbau der beliebten Tourismusdestination der Allander Tropfsteinhöhle. GR Mayer fragt nach, ob auch Projekte mit Schwerpunkten zur Erneuerbaren Energie gefördert werden. Schawerda nennt in diesen Angelegenheiten den bestehenden Klimafonds. Man sei auch schon eine Klima- und Modellregion. Doppelförderungen sind nicht möglich. Das erklärte Ziel von Leader sei es, dort zu helfen, wo es noch regionale Hilfe braucht. GfGR Rapold fragt nach, ob Alland jetzt schon auf

Erfahrungen der Leader-Region Triestingtal zugreifen könne. Nach der erfolgreichen Gründung der Energiegenossenschaft Alland werde bereits über Möglichkeiten einer Bürgerbeteiligung (Stichwort: „Sonnenkraftwerk“) diskutiert. Die Geschäftsführerin bejaht dies und verweist auf den erfahrenen Klima- und Energie-Modellregions-Manager Jakob Fröhling. Er sei ein guter Ansprechpartner in solchen Fragen. GR Dollensky will wissen, ob der Fördertopf mit dem Zugewinn an Gemeinden mit der nächsten Periode auch größer werde. Schawerda signalisiert, dass bereits ein höheres Budget seitens der Leader-Region Triestingtal eingereicht wurde. Es fehle aber noch die Rückmeldung des zuständigen Ministeriums. Die Förderungen setzen sich aus EU-Geldern (50%) sowie Mitteln des Bundes (27%) und des Landes (23%) zusammen. GR Dollensky will daraufhin die Budgetsumme der letzten Förderperiode wissen. Schawerda beziffert diese mit rund 2,8 Mio. € (2014 bis 2020). Eine Leader-Förderperiode dauert in der Regel 7 Jahre. Die letzte Periode ist mit Ende 2020 abgelaufen, wodurch sich die Leader-Regionen momentan in einer Übergangsphase (2021 und 2022) befinden, in denen alle Vorbereitungen für die nächste Periode getroffen werden. Die nächste Förderperiode wird daher laut der Geschäftsführerin nur von 2023 bis 2027 laufen. Es gebe auch unterschiedliche Fördersätze. Zudem braucht es laut Schawerda auch immer Eigenmittel. Für ein soziales Projekt gebe es mehr, als für ein wirtschaftliches Projekt. Eigenmittel seien oft auch eine Hürde. Es können neben den Gemeinden, auch Vereine oder Privatpersonen Projekte einreichen. Es gibt aber auch Maßnahmen ohne jegliche Förderungen, „auch kleinere Projekte zahlen sich für die Region aus!“ GR Westymayer hinterfragt abschließend noch die Anzahl der Projekte in der letzten Periode. Schawerda beziffert diese mit insgesamt 85.

Nachdem es keine weiteren Fragen mehr gibt, bedankt sich Bürgermeister Köck für die informativen Ausführungen. GF Schawerda freut sich über die zukünftige Zusammenarbeit und verabschiedet sich um 19:24 Uhr.

In Absprache mit dem Vorsitzenden des Prüfungsausschusses, GR Markus Westymayer, wird anschließend daran der Tagesordnungspunkt 4 vorgezogen, um Rechtsanwalt Dr. Perl nicht unnötig aufzuhalten. Der Gemeinderat befürwortet auch diesen Vorschlag.

Tagesordnungspunkt 4, Vergleichsannahme Heizölunfall, Gemeindeamt

Der Bürgermeister erinnert kurz an die langwierigen Vergleichsgespräche seitens der Gemeindevertretung (RA Dr. Klaus Perl; PERL HOLZER Rechtsanwälte GmbH in 1030 Wien) und dessen Kollegen, Dr. Florian Berl (ONZ, ONZ, KRAEMMER, HÜTTLER, Rechtsanwälte GmbH, 1010 Wien), der die Rechtsvertretung der Fa. MMM Energie aus 7201 Neudörfel inne hat.

RA Dr. Perl wird seitens des Bürgermeisters um eine aktuelle Sachverhaltsdarstellung zum vorliegenden Heizöl-Vergleichsentwurf gebeten. Dieser wurde in Form eines Angebots seitens der Marktgemeinde Alland formuliert. RA Dr. Perl informiert, dass es deshalb keine Vergleichsvereinbarung gebe, weil eine solche 2% Vergleichsgebühren auslösen würde. Bei einem anerkannten Schadensbetrag von derzeit rund 344.000 € wären das knapp 7000 €. In der Praxis sei es daher üblich, dass der eine der nicht zahlt, dem anderen ein Angebot macht, einen Vergleich abzuschließen. Mit der Überweisung (dem Zahlungseingang) gehe dann die Angebotsannahme einher. RA Dr. Perl verweist auf die bald auslaufende 3-Jahresfrist einer möglichen Schadenersatzklage seitens der Gemeinde. Der Heizölunfall passierte am 3. Jänner 2020. Sollte das Angebot abgelehnt werden, könnte man diese noch anstreben. Nachdem der Ausgang einer solchen Klage, aber sowohl für den Schädiger (MMM Energie) als auch die Gemeinde („Mitverschuldenseinwand“) ungewiss sei und in solchen Fällen aufgrund bisheriger Praxisfälle mit hohen Prozesskosten (Zeugeneinvernahmen mit SV-Gutachten usw.) zu rechnen sei, wäre der

vorliegende Vergleich die beste Lösung für alle Beteiligten. Im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) werde die sogenannte „Hälfteilung“ geregelt. Im Vergleich zum anfänglich diskutierten Angebot sei die Gegenseite nun bereit, auch für alle zukünftigen Schäden im ursächlichen Zusammenhang mit dem Heizölunfall, 50% der Rechnungssummen zu übernehmen. Das heißt: Es werden im Falle der Angebotsannahme nicht nur die bis zum 22. Juli 2022 anerkannten Sanierungskosten zur Hälfte (das wären rund 172.000 €) seitens der MMM-Versicherung beglichen, sondern es wird auch noch jede in der Zukunft folgende anerkannte Sanierungsrechnung (Rechnungsvorlage an die MMM-Versicherung binnen 4 Wochen) zur Hälfte bezahlt. Eine zeitliche Begrenzung hierfür gebe es nicht. Dies sei eine wesentlich sichere Variante als der zuletzt im Gemeindevorstand (8. März 2022, TOP 3) diskutierte Vorschlag einer Einmalzahlung in der Höhe von insgesamt 157.000 €.

Bürgermeister Köck erhofft sich auch noch ein Entgegenkommen der hauseigenen Versicherung bei einem gemeinsamen Termin am 24. Oktober 2022 mit der NÖ Versicherung. Gemeinsam mit Vertretern der Gemeinde will er dort einen diesbezüglichen Kulanzversuch anregen.

Der Vorsitzende ersucht um die Befürwortung des vorliegenden Vergleichsangebotes.

Beschluss:

Es sprechen sich alle Gemeinderäte einstimmig für das neu vorliegende Vergleichsangebot aus.

ÖVP	dafür	11	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	1	dagegen	0

Die vier Gemeindevertreter (BGM DI Ludwig Köck, VBGM Ing. Gregor Burger, GR Bernhard Nagl und GR Stefan Loidl) unterfertigen daraufhin das gemeinsam ausgearbeitete Vergleichsangebot.

Tagesordnungspunkt 6,

Kaufvertrag alter Bauhof Alland (Käuferin ARE Austrian Real Estate GmbH, 1020 Wien, Trabrennstrasse 2b; Standort für neuen Polizeiposten), GSt. 441, EZ 101, KG 04001 Alland

Bürgermeister Köck ersucht daraufhin RA Dr. Perl auch den vorliegenden Vertragsentwurf mit der Austrian Real Estate GmbH (ARE) zu erläutern. Anders als beim Tagesordnungspunkt 5 hatte die Marktgemeinde Alland in diesem Entwurf für etwaige Kontaminationen. RA Dr. Perl regt an, im Gemeinderat an diesem Tag nur zu beschließen, dass dieser Vertrag seitens der Gemeinde unterschrieben wird und dazu gleich vier Vertragsunterfertiger zu ermächtigen. Dem Vertragspartner fehle nämlich noch die Zusage des Bundesministeriums für Inneres (BMI), dass der neue Polizeiposten auch am Standort des alten Bauhofs errichtet werden kann. Solche Zusagen werden längstens für 10 Jahre erteilt, daher könne auch der Vertragspartner keine längeren Garantien für den neuen Polizeiposten abgeben. Der Kaufpreis (von insgesamt 172.000 €) wurde auf Grundlage eines SV-Gutachtens (18. März 2022) von Dr. Ortmayr festgelegt. Sollte es nach der Vertragserrichtung eine Widmungsänderung seitens der Gemeinde von derzeit Bauland-Wohngebiet auf beispielsweise Bauland Polizei-Sondergebiet für dieses Grundstück geben, setzen das die potenziellen Käufer mit einer Wertminderung gleich. Diesbezüglich wäre laut dem vorliegenden Vertragsentwurf eine Rückzahlung in der Höhe von 54.000 € seitens der Gemeinde zu leisten.

GR Loidl erinnert an einen einstimmigen GR-Beschluss am 21.12.2021 (TOP 10), in welchem gefordert wurde, die Möglichkeit einer baurechtlichen Vergabe (anstatt eines Verkaufes) zu prüfen. Bürgermeister Köck erklärt, dass dies die Vertreter der ARE aufgrund bestimmter Risiken (möglicher Interessenskonflikte zwischen Hauseigentümer und Grundbesitzer) das bereits ablehnten, die potenziellen Käufer hätten von Beginn an, den Liegenschafts Kauf forciert.

GR Kropik fragt nach, ob es dazu eine schriftliche Mitteilung an die Gemeinde gegeben hat. Bürgermeister Köck verneint dies, es gab dazu Besprechungen im Gemeindeamt. Nach einer überschlagsmäßigen Kalkulation von GR Loidl wäre mit einem Baurechtszins von 3 % (des Kaufpreises) nach 34 Jahren alles bezahlt. Der zu verhandelnde Quadratmeterpreis pro Jahr könne in einem Baurechtsvertrag auch an die Entwicklung der Verbraucherpreise oder anderer Indexwerte angepasst werden. GR Armin Grasel erachtet die zur Diskussion stehenden 179 Euro/m² jedenfalls als eine „sehr günstige Kaufgelegenheit“ für die ARE (BIG). GR Dollensky erklärt, dass sowohl die ARE als auch die BIG die ÖBAG als Eigentümer hätten, und damit Schwesterunternehmen seien.

Exkurs ARE und BIG laut Internet-Recherche: Die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) hat im Jahr 2012 mit der Austrian Real Estate GmbH (ARE) eine neue Tochtergesellschaft gegründet. Diese umfasst rund 25% des BIG-Bestandes, nämlich alle marktgängigen bzw. marktnahen Immobilien. Die neue Austrian Real Estate GmbH (ARE) soll marktgängige Immobilien aktiv bewirtschaften statt nur verwalten. Ziel der neuen BIG-Struktur ist es, den Wert des Bundesimmobilienvermögens zu steigern. Die neue Tochtergesellschaft nahm am 1. Jänner 2013 ihre Geschäfte auf. Sie besaß damals 1,8 Millionen Quadratmeter Gebäudefläche in rund 600 Liegenschaften. Es handelt sich hauptsächlich um Büroimmobilien und Entwicklungsflächen, die von den Bundesministerien für Inneres, Finanzen und Justiz sowie von Drittmietern genutzt werden.

Ziel der Auslagerung war und ist es, Erlöse zu optimieren, den Bestand auszubauen und Werte zu schaffen. Dies soll insbesondere durch eine deutliche Erhöhung des Privatmieteranteils erreicht werden. Dazu werden in der ARE neue Geschäftsfelder, wie Wohnen oder Gewerbeimmobilien, erschlossen. Im Zuge der Umsetzung der neuen Strategie wurde der Anteil der Einnahmen von Drittmietern in der BIG von anfangs 2,7% mittelfristig deutlich erhöht. Damit wurde sichergestellt, dass die Verbindlichkeiten nach Maßgabe des Europäischen Systems der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (ESVG 2010) ab 2014 nicht dem öffentlichen Schuldenstand zugeordnet werden. Laut der Halbjahresbilanz 2012 ging es dabei um eine Nettoverschuldung der BIG von 3,6 Mrd. €. Die BIG-Gruppe ist mit mehr als 2000 Liegenschaften einer der größten Immobilieneigentümer in Österreich. Das Portfolio besteht aus rund 7,5 Mio. Quadratmetern vermietbarer Fläche mit einem Wert (Fair Value) von rund 15,5 Mrd. €. Die BIG gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Büro- und Wohnimmobilien sind in der Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH gebündelt. Die ARE Austrian Real Estate hat sich neben der Entwicklung individueller Immobilien in den vergangenen Jahren zudem als Experte der vollintegrierten Stadtteilentwicklung etabliert. Die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) verwaltet als unabhängige Aktiengesellschaft zehn staatliche Beteiligungen der Republik Österreich mit einem gesamten Portfoliowert von 33,13 Mrd. €, darunter auch die BIG.

Der Gemeinderat einigt sich daraufhin, dass punkto Baurechtsmöglichkeit eine schriftliche Stellungnahme seitens des Kaufinteressenten bis zur nächsten Sitzung vom Bürgermeister einzuholen ist. Dieser bejaht dies, er werde dann dazu berichten. Köck hält abschließend fest, dass die ARE im Auftrag des BMI die Errichtung eigens durchführen will.

RA Perl nimmt daraufhin zum Thema Baurecht Stellung: Dabei handle es sich nach seiner Einschätzung grundsätzlich um einen besseren Mietvertrag, die Gemeinde bliebe Eigentümer, die Baurechtsnehmer dinglich besichert. Jeder der einen Baurechtsvertrag abschließt, prinzipiell sei das bis längstens 99 Jahre möglich, wisse das diese Gelegenheit weniger attraktiv sei als ein Kauf.

GfGR Bonfert erachtet den Kaufpreis mit insgesamt 172.000 € für das etwa 901 m² große Bauhofgrundstück als um etwa die Hälfte des tatsächlich erzielbaren Wertes zu niedrig. Für eine zentrale Ortslage im Bauland Wohngebiet sei dies schlichtweg zu wenig. Der Bürgermeister begründet dies, mit den bereits einkalkulierten Abbruchkosten. GfGR Rapold fordert daraufhin den Bürgermeister auf, nach der BMI-Zusage nochmals ein aktuelles Gutachten seitens SV Dr. Ortmayr einzuholen. Der Vorsitzende erinnert an die ersten Überlegungen vor drei Jahren, wo man das Projekt noch in Eigenverantwortung stemmen wollte. Damals ging man von geschätzten Errichtungskosten in der Höhe von rund 1 Mio. € und einer Quadratmetermiete von 7 bis 11 € jährlich aus. Der nunmehr zur Diskussion stehende Verkauf hätte den Charme einen Polizeiposten in Alland zu sichern, ohne weitere Arbeit und Belastungen mehr für die Gemeinde damit zu haben. Im Gemeinderat war man sich zuletzt einig, dass ein neuer, barrierefreier Polizeiposten in Alland mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln gesichert werden müsse. Daraufhin folgten die Gespräche mit der BIG, die dann die ARE als Kaufinteressent zur Gemeinde schickte. Punkto neuen Polizeiposten stehe auch noch die schriftliche Zustimmung und Unterschrift seitens der Landespolizeidirektion aus.

Nachdem man noch Potenzial für Nachverhandlungen in allen Richtungen sieht, bekunden die Gemeinderäte aktuell noch keinen Beschluss dazu fassen zu wollen.

Der Bürgermeister nimmt dies zur Kenntnis. RA Perl verabschiedet sich und verlässt um 20:03 Uhr die Sitzung.

Tagesordnungspunkt 3, Bericht des Prüfungsausschusses

GR Westymayer teilt mit, dass er am 12. September 2022 zum neuen Vorsitzenden des Prüfungsausschusses einstimmig gewählt wurde, als seine Stellvertreterin sei GR Mag. Andrea Mayer ebenfalls einstimmig bestätigt worden. GR Westymayer fasst das schriftliche Protokoll zusammen und fordert, dass alle Lieferscheine wöchentlich vom Bauhof abgeholt werden müssen. Zur Frage der Betankung der Gemeindefahrzeuge entgegnet Bürgermeister Köck, dass man in Nachfolge der abgetretenen Fa. Weiss einen neuen A24-Vertrag abgeschlossen habe und jedes Gemeindefahrzeug nun eine eigene Tankkarte bekommt. Zwischenzeitlich musste auf der Tankstelle in Heiligenkreuz mit Lieferschein getankt werden. Fahrtenbücher, Telefonverträge etc. will man sich im Zuge der nächsten Sitzung ansehen.

Hinterfragt wird im Anschluss auch die Praxis der Silofolienentsorgung für landwirtschaftliche Betriebe. Hier würden der Gemeinde Kosten von zweimal rund 400 € jährlich verrechnet. GR Kolbe versteht nicht, warum diese Folien nicht direkt beim Verkäufer entsorgt werden können. Die Landwirte müssten beim Folienkauf einen Entsorgungsbeitrag leisten und daher dieses Service dort gratis bekommen. GfGR Rapold will diese Angelegenheit mit dem Abfallverband (GVA Baden, Obmann Christian Macho) klären. GR Westymayer fordert (im Falle einer weiteren Entsorgung am Bauhof) hierfür zukünftig einen Kostenbeitrag seitens der Gemeinde vorzuschreiben. In anderen Gemeinden werden diese Entsorgungen eigens von den Landwirten organisiert und bezahlt. Die Kosten könnten etwa nach dem Verursacherprinzip (z.B. Gewicht) aufgeteilt werden.

Aufgefallen sei bei der Budgetüberwachung auch, dass für Werbeeinschaltungen und Ausschreibungen im Jahr 2022 bisher schon mehr als 24.000 € ausgegeben wurden, 15.000 € davon allein für Stellenausschreibungen. Die Gemeindeführung verweist auf den Wunsch des Gemeinderates dies professionell mit „Headhunter“ etc. zu erledigen. Man habe sich nach den gewünschten Empfehlungen an die Fa. Trescon und die Jobbörse im Kurier gerichtet. Auch einmalige Anschaffungen in der Kläranlage bzw. zusätzliche Errichtungskosten für die Straßenbeleuchtung

hätten das Budget strapaziert. Amtsleiter Fischer teilt mit, dass die neu zu kalkulierenden Stromkosten für das Budget 2023 um den Faktor 3 bis 3,5 multipliziert werden sollen. Am 19. Oktober 2022 sei dazu eine weitere Besprechung mit der EVN geplant. GfGR Rapold erklärt sich bereit, an diesem Verhandlungsgespräch teilnehmen zu wollen.

Punkto Kleinstkinderbetreuung werden bereits Überlegungen für einen Umbau des ehemaligen Studentenheims bei Kindergarten angestellt. Unter anderem wurde eine Machbarkeitsstudie seitens des erfahrenen Planungsbüros Baukooperative, 3053 Brand-Laaben, in Zusammenarbeit mit der Kindergartenleitung, erstellt. Es ist davon auszugehen, dass die Nachbargemeinde Klausen-Leopoldsdorf selbst keine solche Möglichkeit schaffen wird. In Heiligenkreuz will man den Ausbau der Kleinstkinderbetreuung noch prüfen. VGBM Burger will das Interesse an einer gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit nochmals hinterfragen. GfGR Rapold teilt mit, dass dazu im Bauausschuss am 3. November 2022 ein eigener Tagesordnungspunkt mit einem Vertreter der Baukooperative geplant ist. Der Vizebürgermeister berichtet, dass derzeit 92 Kinder ab 2,5 Jahren (bisher frühestmögliche Aufnahme) mit Hauptwohnsitz im Landeskindergarten angemeldet sind. Ab September 2023 sollen in Niederösterreich bereits Kinder ab zwei Jahren in den Kindergarten gehen dürfen. Sämtliche Gemeinden in NÖ sollen eine kostenlose Vormittagsbetreuung für alle unter Sechsjährigen anbieten. Die Betreuung am Nachmittag werde auch weiterhin kostenpflichtig bleiben, die Belastungen sollen aber für die Erziehungsberechtigten gesenkt werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, will das Land NÖ zusätzliche 750 Mio. € in die Kinderbetreuung investieren. In der Sitzung des NÖ Landtages am 17. November 2022 soll deshalb sowohl das NÖ Kindergartengesetz 2006 als auch das NÖ Kinderbetreuungsgesetz 1996 geändert werden. Ziel sei es, ein qualitativ hochwertiges und leistbares Bildungs- und Betreuungsangebot für Familien und Erziehungsberechtigte im Sinne einer besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu gewährleisten. Nach der Beschlussfassung im Landtag soll auf Basis von gesetzlichen Novellierungen die entsprechenden Förderrichtlinien des Landes NÖ und des NÖ Schul- und Kindergartenfonds erstellt werden, um bereits im Jänner 2023 mit der Ausbauintiative starten zu können.

Die wichtigsten 5 geplanten Eckpunkte daraus sind:

1. Kindergarten ab 2 Jahren: Damit will man die Lücke zwischen Ende der Karenzzeit und dem Eintritt in den Kindergarten schließen.
2. Gratis Vormittagsbetreuungs-Angebote für alle Kinder unter 6 Jahren; auch bisher war der Vormittagsbesuch im Kindergarten gratis. Ab September 2023 soll dies auch für Kleinkinder ab 2 Jahren der Fall sein, damit Erziehungsberechtigte noch rascher in den Beruf einsteigen können.
3. Kleinere Gruppen und individuellere Betreuung;
4. Weniger Schließtage in den Kindergärten; bisher gab es drei Wochen Schließzeit im Sommer, in Zukunft soll es nur mehr eine Woche sein.
5. Flächendeckendes, wohnortnahes Betreuungsangebot sowie eine Verlängerung der Öffnungszeiten.

Der Vizebürgermeister berichtet, dass je Gruppe die Platzgröße mit maximal 15 Kleinkindern im Alter von 2 bis 3 Jahren beschränkt sein wird. Eine jede Gruppe braucht jeweils eine Pädagogin und zwei Betreuerinnen. Für die 3- bis 6-jährigen Kinder soll der bekannte Schlüssel mit einer Pädagogin und einer Betreuerin je Gruppe bestehen bleiben, aber die Höchstzahl von 25 auf 22 Kinder gesenkt werden. Das heißt für den Landeskindergarten Alland, dass es ab dem Jahr 2024 voraussichtlich zwei Kleinkindergruppen (2 bis 3 Jahre) und 4 Kindergartenruppen (3 bis 6 Jahre), also 6 Gruppen, brauchen wird. Wenn bis dahin noch eine zusätzliche Tagesbetreuungsgruppe für Kinder ab 1 Jahr

bis 2 Jahren kommt, wären es 7 Gruppen. Aus diesem Grund wurde auf Empfehlung des Landes NÖ eine Machbarkeitsstudie vom oben genannten Planungsbüro erstellt. Nachdem im ehemaligen Studentenheim ausreichend Räumlichkeiten hierfür zur Verfügung stehen, soll auch noch die Musikschule dort unterrichten können. Derzeit werden 76 Musikschulkinder von 4 Lehrkräften in Alland betreut. Wegen zunehmender Platznot in der Volksschule diene derzeit auch das Probelokal des Männergesangsvereins (MGV) Alland und der Gemeindesaal als Ausweiche und Lehrstätte. Bürgermeister Köck kündigt an, dass Pater Markus vom Stift Heiligkreuz am 19. Oktober 2022 alle Schlüssel vom ehemaligen Studentenheim an die Gemeinde übergeben wird und die bestandsfreie Übergabe des Objektes bereits angekündigt hat.

Der Prüfungsausschuss regt an, dass die Asphaltierungsarbeiten in der Gemeinde nächstes Jahr wieder neu ausgeschrieben werden sollten. Insbesondere für Kleinflächensanierungen wünscht man sich mehr begleitende Kontrollen und eine professionelle Aufsicht durch Sachverständige. Man könnte dazu etwa ein Angebot von ZT-Büro Paikl einholen. Punkto der gesichteten Außenstände in der Höhe von rund 121.000 € fordert man ein strafferes Mahnwesen. Bürgermeister Köck verweist auf bereits getätigte Maßnahmen nach Rücksprache mit dem Gemeindevorstand.

GR Westmayer teilt abschließend mit, dass er auch als Mitglied des Prüfungsausschusses der Musikschule Pfaffstätten-Alland, in Nachfolge des ausgeschiedenen GR Mag. Klaus Sonnleitner, tätig geworden ist. Für 2023 rechnet man dort mit laufenden Kosten von rund 76.000 €. Man gehe zudem von einer 6%igen Lohnerhöhung für die Musikschullehrer und Bediensteten aus. GR Rainer Andermann bestätigt dies, er habe die Gemeinde am 17. Oktober 2022 in der dortigen Vorstandssitzung vertreten. GR Dollensky merkt an, dass in Pfaffstätten um 10 Musikschullehrer mehr als in Alland beschäftigt sind. Der Bürgermeister begründet dies mit der dort zu unterrichtenden Kinderanzahl (rund 200) und der laufenden Aufbauarbeit für die Blasmusik (Musikverein Pfaffstätten).

Der Bürgermeister nimmt dies zur Kenntnis und stellt den Antrag den Bericht des Prüfungsausschusses (**siehe Anlage A**) zu genehmigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt diesen Antrag einstimmig zu.

ÖVP	dafür	11	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	1	dagegen	0

Tagesordnungspunkt 7, Parzellierung Mayerlingerstraße – Honorarangebot und Kostenschätzung, ZT-Büro DI Franz Paikl, 2431 Kleinneusiedl:

A) Planerleistungen

Der Vorsitzende legt dazu das diesbezügliche Honorarangebot für die Planerleistungen (inkl. Bauaufsicht) vom 30. August 2022 vor. Für den Projektbereich (Straßenfläche ca. 1140 m², Regenwasserkanal ca. 140 m, Schmutzwasserkanal ca. 140 m und Wasserleitung ca. 220 m werden in der Zusammenfassung des Angebots Leistungen in der Höhe von 23.380 € exkl. MwSt und Nebenkosten (Fahrtspesen etc.) aufsummiert.

B) Kostenschätzung für WVA und ABA (Ausschreibung)

Bürgermeister Köck berichtet in weiterer Folge von der baldigen Aufschließung der Baustraße. Noch in diesem Jahr soll das Rohplanum mit dem fertigen Unterbau hergestellt werden. 3 von 8 Grundstücken wurden bereits seitens der Agrargemeinschaft Alland im Baurecht an Grundstückswerber vergeben, die Bauwerber hätten zum Teil schon Fertigteilhäuser bestellt. Zur Herstellung der Trasse wurden insgesamt 6 Firmen kontaktiert, die betreffende Ausschreibung mit Leistungsverzeichnis wurde von der Fa. ZT Büro DI Paikl, 2431 Klein-Neusiedl, durchgeführt.

4 davon haben ein fristgerechtes Angebot abgegeben:

- 1) Fa. Mayer & Co GmbH, Hof am Leithagebirge: 59.979,00 € inkl. MwSt
(Zuschlagserteilung!)
- 2) Fa. Steinbrecher, Alland: 71.842,08 € inkl. MwSt
- 3) Fa. Zöchner Erdbau GmbH, Altenmarkt/Triesting: 75.192,00 € inkl. MwSt
- 4) Fa. Porr Bau GmbH, Pfaffstätten: 85.094,65 € inkl. MwSt

Im kommenden Jahr soll die Herstellung der WVA, des Kanals und der notwendigen Stromanschlüsse erfolgen. Die vorgeschriebenen Aufschließungskosten in der Höhe von rund 146.000 € wurden von der Agrargemeinschaft Alland bereits überwiesen.

GR Loidl hinterfragt die Gesamtkosten dieses Infrastrukturprojektes für die Gemeinde. Laut BGM Köck werden diese ähnlich hoch wie die Aufschließungskosten sein, dazu kämen noch die an die jeweiligen Eigentümer vorzuschreibenden Wasser- und Kanalanschlussabgaben. AL Fischer erinnert an dieser Stelle an die Abgabenordnungen aus dem Jahr 2017, der Gemeinderat wollte diese spätestens im Jahr 2022 neu evaluieren. Beim Wasser und bei der Aufschließung wurde seitens des Landes bereits Handlungsbedarf signalisiert. Die alten Sätze sollten an die aktuellen Rahmenbedingungen (Teuerung, Inflation) angepasst werden, um auch weiterhin kostendeckend agieren zu können. Sollte dies nicht möglich sein, so darf man hierfür auch keine Bedarfszuweisungen seitens des Landes erwarten. GfGR Rapold appelliert an den Finanzausschuss sich das in Ruhe anzusehen, falls Erhöhungen notwendig sind, sollte man sich insbesondere am gestiegenen Baukostenindex von 2017 bis 2022 orientieren.

Der Bürgermeister stellt daraufhin den Antrag, die Vergabe an die Fa. Mayer & Co zu genehmigen. GfGR Rapold ersucht auch die hierfür notwendigen Planer-Leistungen vom ZT-Büro Paikl zu beschließen und erkundigt sich nach den diesbezüglichen Angebotssummen. Bürgermeister Köck nennt für die Straßenerschließung rund 4.400 € (exkl. MwSt) bzw. für Kanal und Wasser weitere 18.890 € (exkl. MwSt). Bei den marktbestimmten Betrieben (ABA und WVA) sei man zudem Mehrwertsteuer abzugsberechtigt. Für die Vergabe der betreffenden ABA- und WVA-Errichtung auf diesem Straßenabschnitt liege derzeit nur eine Kostenschätzung vor, nämlich rund 98.000 € (exkl.) für die ABA und weitere 80.000 € (exkl.) für die WVA. Im Frühjahr sollen dann auch diese beiden Projekte vom ZT-Büro Paikl ausgeschrieben werden.

GR Loidl summiert die vorhin bezifferten Kosten (d.h. rund 60.000 € für Erschließung plus 98.000 € für ABA, und 80.000 € für WVA und 4.400 € für die Planungsleistungen/Straße und weitere 19.000 € für die Planungen rund um WVA und ABA) und kommt auf rund 242.400 € (exkl.). Er fragt nach, was den davon noch von den bereits geleisteten Aufschließungskosten übrigbleiben soll. Bürgermeister Köck erklärt, dass für die Straßenerschließung selbst, nur die Straßenbaukosten (60.000 €) und die Herstellung von Gehsteigen und Lichtpunkten (inkl. Planungskosten) relevant sind, der Rest müsse über die Abgaben für die Kanal- und WVA-Anschlüsse finanziert werden.

GR Weintögl fordert, dass sich der Ausschuss für Infrastruktur und Bauwesen den Einheitssatz für die Aufschließung genauer anschauen soll und darüber berichten soll.

GR Ottersböck stört, dass die Angebotsöffnung (verschlossene Kuverts) alleinig vom Bürgermeister mit Vertretern des ZT-Büro Paikl durchgeführt wurde und keine ortsansässigen Unternehmen zum Zug gekommen sind. Die Fa. Steinbrecher oder die Fa. Zöchner hätten seiner Ansicht nach so ein Projekt auch ohne großartigen Planungsaufwand machen können. GR Kropik fordert die Gemeindeführung auf, in Zukunft nicht mehr das Billigstbieterverfahren zu forcieren, sondern nach dem Bestbieterverfahren ausschreiben zu lassen. GfGR Rapold stößt in dasselbe Horn. Man könne in diesbezüglichen Richtlinien klar festlegen, was man wolle und beispielsweise für Einheimische oder regionale Unternehmer Zusatzpunkte vergeben. Der Bürgermeister erklärt daraufhin, dass in Zukunft gerne berücksichtigen zu wollen, wenn es hierfür klare Vorgaben gebe. Der Bauausschuss-Vorsitzende will zukünftig bei solchen Ausschreibungen mitwirken.

In der weiteren Diskussion herrscht Verwirrung, warum die bereits seitens des Bürgermeisters unterfertigte Vergabe überhaupt noch im Gemeinderat beschlossen werden soll. Köck ersucht um einen dahingehenden Beschluss laut NÖ Gemeindeordnung. Die Ausschreibung wurde im Vorfeld vom Vorstand festgelegt. Auch wenn die Öffnung bereits erfolgt sei, müsse die Vergabe noch im Gemeinderat absegnet werden. Der Bürgermeister verweist auf die krankheitsbedingte Verschiebung der Gemeinderatssitzung. Dennoch gibt es Kritik an der Vorgehensweise. Man hätte vor der Vergabe auch einen telefonischen Umlaufbeschluss in die Wege leiten können. So fehlte diese Information bis zur Sitzung. Der Bürgermeister entschuldigt sich, der Vizebürgermeister ersucht daraufhin um Beschlussfassung, um die formelle Richtigkeit der Vergabe wieder herzustellen.

Der Tagesordnungspunkt 7 wird daraufhin vom Gemeinderat wie folgt abgeändert und einzeln zur Abstimmung gebracht:

A) Vergabe der Planerleistungen, inkl. Baubegleitung für dieses Projekt

Beschluss: Der Gemeinderat nimmt das vorliegende Angebot in der Höhe von 23.380 € exkl. MwSt und Nebenkosten einstimmig an.

ÖVP	dafür	11	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	2	dagegen	0
ALL	dafür	1	dagegen	0

B) Angebotsannahme Fa. Maier & Co

Beschluss: Der Gemeinderat stimmt dieser Angebotsannahme gemäß Prüfbericht (ZT Büro Paikl) vom September 2022 mehrstimmig zu.

ÖVP	dafür	7	dagegen	4	(Enthaltung: Loidl, Schagl, Bonfert, Pásztor)
SPÖUBA	dafür	2	dagegen	4	(Enthaltung: Hofstätter, Kolbe, Weintögl, Westmayer)
ALL	dafür	1	dagegen	0	

C) Kostenschätzungen zur begleitenden Errichtung der ABA und WVA: Diese werden seitens des Bürgermeisters zur Kenntnis gebracht und sollen erst nach der Ausschreibung (ohne vorherige Vergabe!) zur Beschlussfassung gelangen.

**Tagesordnungspunkt 8,
Vergabe Planerleistungen FF Groisbach, Baustudio Höfer;
Finanzierungsgespräch und weitere Vorgehensweise**

Der Bürgermeister berichtet, dass es betreffend des schon länger geplanten Bauprojektes Gespräche gemeinsam mit GfGR Rapold gab und das Baustudio Höfer, 2880 Otterthal, nun dazu ein Honorarangebot in der Höhe von 47.437,92 € exkl. MwSt abgegeben hat. GfGR Rapold erinnert an die ersten Abstimmungsgespräche in dieser Angelegenheit, welche noch unter dem Kommando von Willi Babanits geführt wurden. Nachdem auch die Zusammenarbeit beim FF-Hausbau Alland sehr professionell über die Bühne ging, spricht sich Rapold für die Vergabe an dieses Bauunternehmen aus. Der FF Groisbach wurde seitens Baumeister Höfer auch versichert, dass sie viele Eigenleistungen einbringen kann, um die finanzielle Belastung für die Feuerwehr so gering wie möglich zu halten. Für das geplante Projekt steht eine Kostendrittung zwischen dem Land, der Gemeinde und der FF Groisbach im Raum.

GR Dollensky fragt nach, welche Leistungen das Baustudio überhaupt erbringen wird. GfGR Rapold verweist auf das vorliegende Angebot (Einreichplanung, Hochbauplanung, Ausschreibung der Gewerke, Lieferung der Kostenermittlungsgrundlagen etc.). Auf sämtliche Leistungen wurde ein Sondernachlass von 23,6% eingeräumt.

GR Kropik kritisiert, dass man nur bei einem Unternehmen diese Leistungen anfragt. GfGR Rapold begründet dies damit, dass man mit Höfer gemeinsam schon die Vorentwürfe entwickelte und das nach vielen Gesprächen Sinn mache.

Der Bürgermeister stellt den Antrag der Vergabe an das Baustudio Höfer nach dem vorliegenden Angebot vom 8. September 2022 zuzustimmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat spricht sich mehrstimmig im Sinne des Antrags aus.

ÖVP	dafür	10	dagegen	1	(Enthaltung: Armin Grasel)
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0	
ALL	dafür	1	dagegen	0	

Tagesordnungspunkt 9, Mietvertragsverlängerungen:

A) Isabell Pölleritzer, Kalkberggasse 218/Top 1

B) Bernhard Weidinger, Kalkberggasse 218/Top 3

Beide Mietverhältnisse sind unauffällig. Einer Verlängerung um weitere 3 Jahre steht aus Sicht der Gemeindeführung nichts entgegen.

GR Westmayer erkundigt sich daraufhin nach den derzeitigen Gemeindeführungswohnungsleerständen. Derzeit sind 4 Gemeindeobjekte frei, eine Wohnung muss nur mehr ausgemalt werden, die anderen sind sanierungsbedürftig und waren bereits Thema im Vorstand und im Bauausschuss. Für das Budget werden derzeit Kostenschätzungen dazu eingeholt. Der Bürgermeister erklärt, dass man die Wohnungssanierungen nur mit professioneller Hilfe, begleitet von Ausschreibungsverfahren, bewerkstelligen kann. Es müsse auch noch für die notwendige Bedeckung gesorgt werden. GR Kropik regt an, das den zukünftigen Mietern selbst zu überlassen und im Gegenzug die Miete nachzulassen. Dies findet in der weiteren Diskussion keine Zustimmung. GfGR Rapold spricht sich für eine ordentliche Sanierung der Wohnungen mit nachvollziehbaren Ausschreibungen aus.

Der Bürgermeister erinnert an den eigentlichen Tagesordnungspunkt und ersucht um Zustimmung der beiden, anstehenden Mietvertragsverlängerungen.

Beschluss zu A) und B):

Der Gemeinderat stimmt den beiden Mietvertragsverlängerungen, um jeweils weitere 3 Jahre, einstimmig zu.

ÖVP	dafür	11	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	1	dagegen	0

**Tagesordnungspunkt 10,
Wohnungsansuchen, Mietvertrag Kalkberggasse 218/Top 6**

Bürgermeister Köck verweist auf die vorliegende Interessentenliste. Nachdem es sich hier um eine eher kleine Wohnung handelt, komme diese für eine Familie nicht in Frage. Der Inhaber der Fa. Alfonso signalisierte in den vergangenen Jahren immer wieder Interesse an einer solchen „Single“-Wohnung für seine Mitarbeiter. Der Bürgermeister verliert daraufhin die Eckdaten des auf 3 Jahre befristeten Mietvertrags mit Kautions. Die Monatsmiete (Gesamtmietzins inkl. USt) in der Höhe von 404,28 € wird für diese Wohnung als angemessen erachtet. Nachdem der Gemeinde der Name des infrage kommenden Mitarbeiters noch nicht bekannt ist, müsse vorerst der Betreiber der Pizzeria für dieses Mietverhältnis geradestehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat spricht sich einstimmig für die Vergabe der Wohnung zu den oben genannten Bedingungen aus.

ÖVP	dafür	11	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	1	dagegen	0

**Tagesordnungspunkt 11,
Anteilszeichnung Energiegenossenschaft Alland**

Die Obfrau der neuen Energiegenossenschaft, GR Mag. Andrea Mayer, schildert von der Gründungsversammlung am 22. September 2022. Insgesamt seien bereits 77 Mitglieder der Gemeinschaft beigetreten. Da der Strommarktpreis aktuell „sehr hoch“ sei, hätte man ein Darstellungsproblem. Der „buisness case“ sei unter solchen Voraussetzungen schlichtweg unrentabel und nicht darstellbar. Es gebe aber Überlegungen, ein gemeinschaftliches, geführtes „Sonnenkraftwerk“ mit Bürgerbeteiligung zu verwirklichen. GfGR Rapold verweist auf die laufenden EU-Gespräche und ist sich sicher, dass der Strompreis bald bei 18 Cent/kWh eingefroren werden wird. Dann wäre ein solcher Betrieb sowohl für den Erzeuger als auch den Verbraucher wieder interessant. Derzeit erhalten die Erzeuger von der ÖMAG (der bundesstaatlichen Abwicklungsstelle für Ökostrom; auch Ökostrom AG) einen Marktpreis von rund 51 Cent/kWh.

Der geschäftsführende Gemeinderat macht darauf aufmerksam, dass die MG Alland sich ursprünglich dazu verpflichtet habe, die Gründung der Energiegenossenschaft Alland mit einem Anteil von 2000 € zu unterstützen. Das sei aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen (derzeit nur Verwaltungskosten) nicht mehr notwendig, sodass die Gemeinde nur 2 Anteile zu je 10 € zeichnen muss.

Bürgermeister Köck ersucht um eine dahingehende Beschlussfassung:

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der vorgeschlagenen Anteilszeichnung (2 Anteile) einstimmig zu.

ÖVP	dafür	11	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	1	dagegen	0

GfGR Rapold erklärt, dass Dir. Alois Zach das Projekt Energiegenossenschaft (EG) Alland zur Förderung eingereicht habe und von dieser Stelle in Summe 16.000 € genehmigt wurden. Als Förderungswerber sei für die Abwicklungsstelle die MG Alland aufgetreten. In einer ersten Teilzahlung wurde seitens der Gemeinde bereits ein Betrag von 7990 € am 28. September 2022 an die Genossenschaft rückvergütet.

Es folgt eine Diskussion über die PV-Anlagen der Gemeinde. Die MG Alland ist PV-Besitzer (Stromerzeuger) mit etwa 10 Jahre alten ÖMAG-Förderverträgen, die darin vereinbarten Vergütungen der eingespeisten Strompreise liegen bei 18 Cent/kWh. Zum Zeitpunkt des Abschlusses lagen die langjährigen Tarife noch bei 5 Cent/kWh. „Damals war das ein gutes Geschäft für die Gemeinde.“ Mit der aktuellen Strompreisentwicklung hat sich das geändert. GfGR Rapold will sich daher die bald auslaufenden Verträge (Laufzeit: 13 Jahre) gemeinsam mit Amtsleiter Fischer ansehen und schnellstmöglich auf neue Beine stellen. Ziel müsse es sein, zum Marktpreis (aktuell 51 Cent/kWh) ins Netz einspeisen zu können. Nach den Vertragskündigungen könnte die MG Alland offiziell auch der EG Alland beitreten. *Der Durchschnittsverbrauch eines 3-Personenhaushalts liegt bei etwa 3500 kWh. Die Stromrechnungen der MG Alland summierten sich im Rechnungsabschluss 2021 auf insgesamt 77.952 €.*

Wenn ausreichend Kapital in der Energiegenossenschaft Alland vorhanden ist, seien auch Investitionen denkbar, anfangs sollen Bürgerbeteiligungsmodelle forciert werden. GfGR Rapold kann sich das nach dem Modell der Marktgemeinde Weissenbach vorstellen. Der große Vorteil liege darin, dass interessierte Bürger im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch nur ein PV-Modul (Kostenpunkt ca. 380 €) investieren können, und dennoch in den Genuss einer Verzinsung kommen. In Summe stünde damit auch wieder mehr Strom in der Region zur Verfügung.

**Tagesordnungspunkt 12,
Bericht zur Neuen Mittelschule (NMS) Alland; neuer Obmann**

Zum neuen Obmann der NMS Alland wurde kurz vor Schulbeginn (2022/2023) VBGM Ing. Gregor Burger gewählt. Bürgermeister Köck hat zuvor seine Funktion als Obmann aufgrund seiner beruflichen Auslastung zur Verfügung gestellt. Obmann Burger schildert, dass es mittlerweile mehrere Gespräche mit der BIG und Vertretern der Gemeinde gab. Man habe sich punkto Schulneubau auf einen EU-weiten, offenen, einstufigen Realisierungswettbewerb für die Generalplanerleistungen festgelegt. Sobald die Unterlagen dazu fertig gestellt sind, soll ausgeschrieben werden.

Zum zeitlichen Fahrplan: Am 2. November 2022 findet die konstituierende Sitzung des Preisgerichtes statt. Dieses besteht aus 2 Mitgliedern von der Kammer der Ziviltechniker, weiteren 2 Mitgliedern von der BIG und 3 Mitgliedern des NMS-Ausschusses. Letztere sind BGM Franz Winter bzw. im Falle seiner Verhinderung sein Stv. VBGM Johannes Grasel; BGM Manfred Kromholz bzw. sein

Stv. GR Alexander Pölzl und VBGM Gregor Burger bzw. sein Stv. GfGR Martin Rapold. Zusätzlich wurde als Berater für die Neue Mittelschule Direktor Stefan Petrovic (ohne Stimmrecht) bestellt. Die ungerade Zahl 7 wurde bewusst gewählt, um keine Pattstellung bei Beschlüssen zu haben.

Die BIG erwartet, dass sich in etwa 70 bis 80 Architekten die Projektausschreibung zur NMS herunterladen werden, etwa 30 bis 40 werden dann auch ein Angebot mit einem Modell für eine Vorstellungsrunde abgeben. Die Projekte werden dann schnellstmöglich von einer Jury beurteilt. Am 18. Oktober 2022 fanden auch schon 7 Bodenerkundigungen (Ramm-Sondierungen) der Fa. Mapag Materialprüfung GmbH aus Gumpoldskirchen (Bestbieter von 3 Firmen) am NMS-Gelände statt, um zu analysieren, wie es sich mit dem Bauuntergrund verhält (inkl. Schadstoffanalysen). Eine weitere Probe soll auch noch in der Sauna gezogen werden, als Ansprechpartner will er noch Obmann Peter Turner kontaktieren.

Vom Altbestand gibt es nach Angaben des Vizebürgermeisters nach den Hochwasserschäden leider so gut wie keine Unterlagen mehr. GR Schagl erkundigt sich über den Zeitplan und die geschätzten Kosten für den geplanten NMS-Neubau. VBGM Burger verweist auf die Planerfindung bis Ende des 1. Quartals 2023. Die Planung des neuen Schulbaus soll dann bis Ende des 1. Quartals 2024 abgeschlossen sein. Im 2./3. Quartal wird dann die Ausschreibung über die Bühne gehen und ab dem 4. Quartal 2024 bis zum 3. Quartal 2026 sei die bauliche Umsetzung geplant. Die Bau- und Errichtungskosten werden sich laut den letzten Prognosen und Hochrechnungen, inkl. dem BIG-Honorar, in etwa bei rund 18,7 Mio. € netto (22,6 Mio. € brutto) bewegen. Das wurde bereits mit den notwendigen Sicherheiten nach einem Quadratmeterschlüssel berechnet, die reinen Bau- und Errichtungskosten werden laut GfGR Rapold in etwa 14 Mio. € netto betragen. Der VBGM beziffert hierfür rund 2800 bis 3000 €/m² Nutzfläche. Die Abgabe der Pläne und Beilagen ist mit 31.01.2023 geplant, bis 14.2.2023 sei dann die Abgabe der Modelle möglich. Die zuvor geplante Ausschreibung und Bekanntmachung im EU-Amtsblatt wurden spätestens für 7. November 2022 terminisiert, dann sollten alle Unterlagen zum Download zur Verfügung stehen. Am 23. November 2022 wird das Kollegium das nächste Mal tagen.

Nachdem auch zu diesem Projekt die Frage Baurecht eingeworfen wird, erklärt der Obmann, dass man im NMS-Ausschuss zuletzt den Verkauf des Grundstücks beschlossen habe. Die unterstützende BIG-Begleitung (nach einem bereits beschlossenen 58.000 € Honorarangebot, exkl. MwSt) sei mit Abschluss des Architektenwettbewerbs abgeschlossen, dann sei ein Projekt am Tisch, und weitere Entscheidungen notwendig.

Tagesordnungspunkt 13, Wahl eines neuen Vertreters der MG Alland in den NMS-Ausschuss

Der Bürgermeister ersucht den Gemeinderat, das frei gewordene NMS-Mandat der MG Alland an GfGR Martin Rapold zu übertragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt mehrstimmig, das freie Mandat an GfGR Martin Rapold zu vergeben.

ÖVP	dafür	10	dagegen	1	(Enthaltung: GfGR Martin Rapold)
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0	
ALL	dafür	0	dagegen	1	(Enthaltung: GR Erwin Dollensky)

Tagesordnungspunkt 14, Mittagessen (KG, VS, NMS): Preiserhöhungen ab 1. September 2022

VBGM Burger schildert von den zuletzt angekündigten Preiserhöhungen. Am 1. September 2022 kündigte der bisherige Anbieter (Pizzeria Alfonso) schriftlich an, im neuen Schuljahr bei der NMS Alland die Mittagessenkosten auf 5 €/Kind, und in der VS und im KG auf 4,50 €/Kind zu erhöhen. Vorher waren es je Mittagessen 4,50 € (NMS) bzw. 4 € (VS und KG). Dazu gab es dann eine Diskussion im NMS-Ausschuss. Der Direktor sprach sich aufgrund des NMS-Leitbildes für eine gesunde Vitalküche aus. BGM Manfred Krombholz aus Klausen-Leopoldsdorf hat daraufhin den erfahrenen Küchenbetrieb Karl Schmölz aus 3051 Sankt Christophen vorgeschlagen. Es folgte ein Angebot mit 4,90 € für die NMS und 4,50 € für die VS und den KG. Das Interesse in der NMS stieg sodann von 5 auf derzeit 36 angemeldete Essen (inkl. Lehrer), im KG und in der VS nutzen etwa 50 Kinder dieses Angebot. Nachdem die Gemeinde bei der Essensabrechnung in Vorleistung tritt, hat man sich nach anfänglichen Diskussionen auf eine ELBA-Lastschriftanzeigenabrechnung (Abbuchungsaufträge) mit den Elternvertretern geeinigt. Das war in den Vorjahren nicht so, trotz Mahnungen gab es immer wieder erhebliche Außenstände. Nun bekommen die Eltern die Abrechnung am Monatsende, am 15. des Folgemonats erfolgt dann die Abbuchung.

GfGR Hannes Hofstätter kritisiert diese Preiserhöhungen und ersucht um mehr Familienfreundlichkeit in der Gemeinde. Er kann sich beispielsweise vorstellen, dass die Gemeinde einen gewissen Kostenbeitrag davon übernimmt. Der Ausschuss für Familie, Bildung, Senioren und Soziales unter dem Vorsitz von Maria Jakob könnte dazu einen Vorschlag machen. GR Schagl will als Mitglied des Familienausschusses eine Diskussion zu diesem Thema führen. GfGR Rapold spricht sich für die Beibehaltung der aktuellen Regelung aus. Er ist gegen eine „Förderung nach dem Gießkannenprinzip“. Über Härtefälle könne man, so wie bisher auch, auf schriftlichen Antrag im Gemeindevorstand diskutieren.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt das vorliegende Angebot vom Küchenbetrieb Karl Schmölz aus Sankt Christophen einstimmig.

ÖVP	dafür	11	dagegen	0
SPÖUBA	dafür	6	dagegen	0
ALL	dafür	1	dagegen	0

Tagesordnungspunkt 15, Berichte der Ausschüsse

GR Weintögl berichtet über die Themen der letzten Verkehrsausschuss-Sitzung am 3. Oktober 2022. Man warte noch immer auf die neue Dienstanweisung der zuständigen Infrastrukturministerin Leonore Gewessler an die ASFINAG. Erst dann könne das Unternehmen (nach einer Mitteilung von Herrn Dipl.-HTL-Ing. Karl Zeilinger, Projektleiter der ASFINAG BAU MANAGEMENT GMBH) die neuen Kosten für den Lärmschutz berechnen lassen.

In einem weiteren Tagesordnungspunkt habe man sich über ein neues Verkehrskonzept für die NMS unterhalten. Der Fußgängerverkehr soll am NMS-Parkplatz bestmöglich unterbunden werden. Der Schulweg soll damit sicherer werden. GR Dollensky verweist auf eine aktuelle Aussendung von Landesrat Ludwig Schleritzko. Das Land bietet unter anderem Verkehrskonzepte für Schulen an. BGM Köck schlägt vor, das erfahrene ZT-Büro Paikl mit solchen Konzeptplanungen zu befassen.

GR Thomas Kropik berichtet von der Sitzung des Kulturausschusses (in Vertretung der entschuldigten Vorsitzenden GR Erika Grasel). So gebe es wieder einen Adventmarkt (am Samstag, den 26. November 2022 ab 12 Uhr, vor dem ersten Adventsonntag) und auch der Faschingsdienstag soll wieder gefeiert werden, sofern sich ausreichend Freiwillige zur Mitarbeit finden.

GR Dollensky wünscht sich nach der Covid-Pandemie wieder mehr, kulturelle Angebote in der Gemeinde. BGM Köck teilt mit, dass er die von der FF-Hauseröffnung bekannte Gruppe Rondo Vienna zu einem sommerlichen Open Air am Parkplatz des FF-Hauses Alland oder im Pfarrgarten von Alland einladen will. Außerdem sei eine Bilder-Vernissage von Künstlern aus der Region im Gemeindeamt ab dem 27. Oktober 2022 geplant.

Tagesordnungspunkt 16, Allfälliges

GR Westmayer ersucht anlässlich des wöchentlich wiederkehrenden Marktes am Allander Hauptplatz (jeden Mittwochnachmittag) eine ständige Parkverbotstafel aufzustellen. Vbgm Burger verweist auf bereits laufende Diskussionen und Gespräche mit den Standbetreibern. Mit dem Kauf des Grundstückes am Hauptplatz (vgl. TOP 5) könne man auf dem öffentlichen Gut nun auch eine diesbezügliche Verordnung mit begleitenden Verkehrsmaßnahmen seitens der Gemeinde erlassen. Diesbezüglich wird man um fachliche Unterstützung bei der zuständigen Verkehrsabteilung (BH Baden) ersuchen. Die Gemeinde könnte dann für den Standplatz auch Gebühren einheben. Zudem soll der Stromanschluss an Ort und Stelle neu geregelt werden. Die Beleuchtung für die Gasthaustafel hatte bisher die Gemeinde zu tragen.

GR Westmayer erkundigt sich des Weiteren, ob der zuletzt im Gemeinderat eingebrachte Vorschlag zur Hintanhaltung der Versiegelung und die Evaluierung des Bebauungsplans schon diskutiert worden sei. GfGR Rapold verweist auf Gespräche mit dem Bausachverständigen DI Rainer Erdkönig, mit Vorliegen von konkreten Empfehlungen werde der Bauausschuss diese Themen dann beraten.

GR Westmayer interessiert auch, wie es mit der Zentrumsentwicklung im Ort weitergehen wird. Der Bürgermeister erklärt, dass die vorliegenden Planvorschläge eines Studenten vielversprechend seien. Die diskutierte Parkgarage beim Nepomukpark wäre zwar wieder vom Tisch, beim Rettungshaus signalisieren die Verantwortungsträger aber schon einen dringenden Handlungsbedarf. Seitens der Badener Bezirksleitung wurde angekündigt, dass man auf das noch freie Gemeindegrundstück neben dem neuen FF-Haus Alland ausweichen will. Eine Entscheidung über die benötigte Grundstücksgröße (zuletzt signalisierte man Interesse an einem Teilgrundstück: rund 1000 m²), bzw. ob Kauf oder Baurecht stünde dort aber noch an. Bis zur Übersiedlung soll ein Mannschaftscontainer für die Rettung am Bauhof aufgestellt werden. Der RTW (Rettungswagen für die Notfallrettung) wird dann zwischenzeitlich in der Garage des neuen Bauhofs parken. Im Zuge eines Ausschreibungsverfahrens soll das freiwerdende Rettungshaus dann gemeinsam mit dem angrenzenden Gansfushaus, unter der Federführung von RA Ing. Dr. Christian Macho, zum Verkauf angeboten werden.

GR Mayer verweist abschließend auf den Allander Marktlauf und dem gleichzeitig stattfindenden Gesundheitstag am 6. November 2022. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, dankt der Bürgermeister allen Gästen für ihr Kommen und schließt die öffentliche Sitzung.

Sitzungsprotokoll: Gemeinderat am 18.10.2022

Sitzungsende: 21:14 Uhr

Das Sitzungsprotokoll mit allen öffentlichen Tagesordnungspunkten wurde in der Sitzung am 21.3.2023 genehmigt.



Bürgermeister

Schriftführer

Gemeinderat ÖVP

Gemeinderat SPÖUBA

Gemeinderat ALL