

# PROTOKOLL

=====

aufgenommen anlässlich einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 8. September 2022, im Rogendorfersaal, Schloss Pöggstall.

Anwesende: Vzbgm. Hahn Helmut, die geschf. Gemeinderäte Schmid Günter, Ballwein Martin, Nagl Johannes, Andreas Gruber, Dipl. Ing. Eder Anton, sowie die Gemeinderäte Kreuzer Ingrid, GR. Gattermann Waltraud, Mistelbauer Sonja, Strasser Bernhard, Waldbauer Christian, Ing. Zeilinger Martin, Krischker Ernst, Jilch Heinz Leopold (bei TOP 7 erschienen), Hampel Florian, Ing. Sommer Leopold (hat sich nach TOP 1 entschuldigt und die Sitzung verlassen) und Moser Josef

Entschuldigt: Bgm.<sup>in</sup> Margit Straßhofer, GR. Aigner Martin, GR. Prammer Friedrich, GR. Brandstetter Daniel

Nicht entschuldigt:

Schriftführer: Rosa Siebenhandl

Beginn: 19.00 Uhr

## Tagesordnung

1. Genehmigung des Gemeinderatssitzungsprotokolls vom 23.06.2022
2. Genehmigung des nichtöffentlichen Gemeinderatssitzungsprotokolls vom 23.06.2022
3. Präsentation der EVN – teilweise Umrüstung der Ortsbeleuchtung auf LED zur Stromeinsparung
4. Beschlussfassung über den vorzeitigen Rückkauf des Superädifikats „Zubau zum Gemeindezentrum“ per 01.10.2022; Genehmigung Kaufvertrag
5. Beschlussfassung über den Verkauf der Wohnung und der Ordination Dr. Hofbauer (Mietobjekt Untere Hauptstr. 8); Genehmigung der Kaufverträge
6. Errichtung eines Wohnungseigentumsvertrages für das Objekt Untere Hauptstraße 8; Beschlussfassung
7. Errichtung Dienstbarkeitsverträge – abgeschlossen zw. Marktgemeinde Pöggstall und Dr. Hofbauer; Genehmigung
8. WVA Pömmerstall-Krumling – Auftragsvergabe der Erd-, Baumeister- und Installationsarbeiten etc. lt. Angebotsprüfung der Fa. Henninger&Partner GmbH
9. WVA Pömmerstall-Krumling – Auftragsvergabe für Brunnenschacht incl. Installation
10. Angebot Aramatic – Steuerung WVA Pömmerstall-Krumling
11. Beschlussfassung über Auftragsvergabe Ortsdurchfahrt Oberhohenau und Zufahrt Sportplatz Neukirchen am Ostrong

12. Verkauf der Bauparz. 28/4, KG Krempersbach – Genehmigung Kaufvertrag
13. Genehmigung Baulandsicherungsvertrag für Parz. 28/4 KG Krempersbach
14. Genehmigung Kaufvertragsentwurf, abgeschlossen zw. Wagmeister/Freistetter (Käufer) und Strauß (Verkäufer) unter Einräumung eines Vorkaufsrechts gegenüber der Marktgemeinde Pöggstall
15. Genehmigung Baulandsicherungsvertrag für Parz. 31 (östl.Bereich) und 32/1, KG Neukirchen am Ostrong abgeschlossen zw. Marktgemeinde Pöggstall und Frau Röster Marianne
16. 28. Änderung Flächenwidmungsplan – Aufhebung der Verordnung vom 23.6.2022 und Neubeschlussfassung unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung
17. Genehmigung Baulandsicherungsvertrag abgeschlossen für Parz. 471/1, 471/2 und 471/3, KG Pöggstall zw. Marktgemeinde Pöggstall und Frau Hammerschmid Gudrun
18. Beratung über den Entwurf – Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm - Photovoltaikanlagen im Grünland in NÖ
19. Mietkosten Cateringinventar
20. Verlängerung Mietvertrag Tavernplatz 9 - Jafari Amin
21. Festlegung Mietpreis für Wohnung „Gattermann“ – FF-Haus Pöggstall
22. Kündigung Versicherung Inventar – Freibad
23. Kommunal KG: Jahresabschluss 2020+2021
24. Entnahme der Marktgemeinde Pöggstall aus der Kommunal KG 2021
25. Kommunal KG: Auflösung Kapitalrücklage zur Deckung des Jahresfehlbetrages

#### **Nichtöffentlicher Sitzungsteil:**

26. Knoll Florian - einvernehmliche Auflösung des Dienstverhältnisses mit 31.08.2022
27. Fraisl Christine – Aufnahme in ein unbefristetes Dienstverhältnis

#### **Verlauf der Sitzung:**

Da die Vorsitzende, Bgm.<sup>in</sup> Margit Straßhofer krankheitsbedingt verhindert ist, begrüßt Vzbgm. Helmut Hahn die Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit fest, eröffnet die Sitzung und führt den Vorsitz. Vor Eingang in die Tagesordnung werden 3 Dringlichkeitsanträge eingebracht:

#### **Dringlichkeitsantrag 1**

Das unterfertigte Mitglied des Gemeinderates stellt gem. § 46 Abs. 3 NÖ GO 1973 den Antrag, nachstehenden Verhandlungsgegenstand

- **Einsetzung eines Finanzausschusses**

in die Tagesordnung bei der Gemeinderatssitzung am 8. September 2022 aufzunehmen. Dieser Dringlichkeitsantrag wurde von 15 weiteren Mitgliedern des Gemeinderates unterstützt.

### **Dringlichkeitsantrag 2**

Die unterfertigten Gemeinderäte stellen den Antrag, die Genehmigung des Kaufvertrages, abgeschlossen zw. Považan (Käufer) und Strauß (Verkäufer) unter Einräumung eines Vorkaufsrechts gegenüber der Marktgemeinde Pöggstall bei der Gemeinderatssitzung am 8. September 2022 zu behandeln.

### **Dringlichkeitsantrag 3**

Die unterfertigten Gemeinderäte stellen den Antrag, die Genehmigung der Baulandsicherungsverträge für Parz. 504/6 und 504/7, KG Dietsam abgeschlossen zw. Marktgemeinde Pöggstall und Herrn und Frau Peter und Zuzana Považan bei der Gemeinderatssitzung am 8. September 2022 zu behandeln.

**Antrag des Vorsitzenden:** Die drei Dringlichkeitsanträge in die Tagesordnung der heutigen Gemeinderatssitzung aufzunehmen und nach dem Tagesordnungspunkt 25 im öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung zu behandeln.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag des Vorsitzenden wird einstimmig angenommen.

#### 1. Genehmigung des Gemeinderatssitzungsprotokolls vom 23.06.2022

Nachdem gegen das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 23.06.2022 keine Einwände vorgebracht werden, erachtet der Vorsitzende dieses als genehmigt.

GR. Ing Sommer möchte jedoch noch folgende Stellungnahme dazu abgeben: Der Prüfungsausschuss zeigt immer wieder Probleme auf, es werden jedoch keine Initiativen ergriffen. Z.B. Strompreis – leider wurden keine Verhandlungen im Juni in Angriff genommen. Der Strompreis ist massiv gestiegen und wird daher im Haushaltsjahr 2023 eine massive Belastung fürs Gemeindebudget darstellen. Er ersucht daher ausdrücklich, die Arbeiten der Ausschüsse ernst zu nehmen und entsprechen den Anregungen die Arbeiten umzusetzen.

#### 2. Genehmigung des nichtöffentlichen Gemeinderatssitzungsprotokolls vom 23.06.2022

Das Protokoll über den nichtöffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung vom 23.06.2022 wird vom Vorsitzenden verlesen. Nachdem gegen das Protokoll keine Einwände vorgebracht werden, erachtet der Vorsitzende dieses als genehmigt.

#### 3. Präsentation der EVN – teilweise Umrüstung der Ortsbeleuchtung auf LED zur Stromeinsparung

Die EVN Lichtservice, Vertrieb Gemeinden hat der Marktgemeinde Pöggstall ein Angebot auf LED-Umrüstung mit Dimmfunktion unterbreitet. Derzeitiger Lichtservicevertrag läuft bis 31.12.2023 mit 2 Preisen: 464 Lichtpunkte - herkömmliche Beleuchtung € 93,78; 363 Lichtpunkte mit LED € 71,38 – Jahreskosten 2022 € 69.423,--; bei Umrüstung auf effiziente LED-Leuchten – errechnete Ersparnis: € 15.689,-- auf Preisbasis 2022, auf Preisbasis 2023 ~ € 18.807,--.

Das Angeboten Sanierungskonzept umfasst: 410 LED Leuchten, 246 Mastverlängerungen, 246 LED Siedlungsleuchten + 12 Stk. LED Altstadtleuchten.

Sanierungsko. € 308.493,--

EVN Ko.Anteil € 46.800,-- (bei Aussetzung der heuer erf. Wartungs-&Reinigungsarbeiten)

Förderungen € 82.960,--

Gemeindeanteil € 179.183,--

Die Jahreskosten nach Umsetzung des Sanierungskonzeptes würden auf Preisbasis 2022 € 53.734,-- betragen. Amortisation der LED-Sanierung in ~ 9,5 Jahren, bei gleichzeitiger Verlängerung der Kündigungsfrist bis 31.12.2027.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Aufgrund der finanziellen Situation der Marktgemeinde Pöggstall möge der Gemeinderat derzeit das Angebot über die LED-Sanierung nicht in Anspruch nehmen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

4. Beschlussfassung über den vorzeitigen Rückkauf des Superädifikats „Zubau zum Gemeindezentrum“ per 01.10.2022; Genehmigung Kaufvertrag

Die Erste Group Immorent GmbH hat der Marktgemeinde Pöggstall mit Schreiben vom 23. August 2022 eine Preisberechnung über das vorzeitige Vertragsende per 30.09.2022 für das Leasingobjekt „Zubau zum Gemeindezentrum“ angeboten:

Kaufpreis: € 970.529,66, Zahlungsbetrag per Stichtag 30.09.2022: € 384.995,28

Auf diese Berechnung basierend hat das Notariat Schwab Pöggstall den Kaufvertrag erstellt. Dieser wurde bereits mit der Erste Group Immorent GmbH abgeklärt.

**Auszug Kaufvertrag - KAUFVEREINBARUNG**

*Die PAROS-Immorent Grundverwertungsgesellschaft m.b.H., im Folgenden kurz verkaufende Partei genannt, verkauft und übergibt an die Marktgemeinde Pöggstall, im Folgenden kurz kaufende Partei genannt, und diese kauft und übernimmt von der Ersteren den vorstehend näher beschriebenen Kaufgegenstand, so, wie dieser am heutigen Tage liegt und steht, samt allem rechtlichen und sachlichen Zubehör, letzteres jedoch nur, soweit es erd-, mauer-, niet- und nagelfest ist, nach Maßgabe des derzeitigen Besitzstandes und Besitzrechtes.*

*Der beiderseits vereinbarte Kaufpreis beträgt 970.529,66 (in Worten Euro neunhundertsiebzigtausend fünfhundertneunundzwanzig 66/100), und ist dieser zum 01.10.2022 (nachfolgend kurz „Stichtag“) zur Zahlung fällig. Dieser wird mit den bei der verkaufenden Partei erliegenden Eigenmitteln in der Höhe von EUR 585.534,38 (in Worten: Euro fünfhundertfünfundachtzigtausend fünfhundertvierunddreißig 38/100) zum Stichtag aufgerechnet. Der Restbetrag in Höhe von EUR 384.995,28 (in Worten: Euro dreihundertvierundachtzigtausend neunhundertfünfundneunzig 28/100) ist zur Zahlung auf das Konto der PAROS-Immorent Grundverwertungsgesellschaft m.b.H., IBAN AT702010040318636100 zum Stichtag einlangend fällig. Auf eine treuhändige Abwicklung dieses Rechtsgeschäfts wird seitens der Vertragsparteien trotz Rechtsbelehrung verzichtet.*

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge dem vorzeitigen Rückkauf des Superädifikats die Zustimmung erteilen und den vorliegenden Kaufvertrag vom Notariat Schwab genehmigen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

5. Beschlussfassung über den Verkauf der Wohnung und der Ordination Dr. Hofbauer (Mietobjekt Untere Hauptstr. 8); Genehmigung der Kaufverträge

Mit Schreiben vom 21. März 2022 haben Maria und DDR. Maximilian Hofbauer der Marktgemeinde Pöggstall ein aktualisiertes Kaufangebot über den Kauf ihrer derzeit gemieteten Wohnung und Ordination im Objekt Untere Hauptstraße 8 gelegt. Als Kaufpreissumme bieten sie € 430.000,--. Demgegenüber liegen der Marktgemeinde Pöggstall Bewertungsgutachten von Stabentheiner Prokop Sachverständigen KG vom 11. und 12. Juni 2022 vor:

Objekt	Sachwert gerundet	Ertragswert gerundet	Verkehrswert gerundet
Wohnung 3	€ 220.000,--	€ 153.000,--	€ 173.000,--
Ordination II	€ 305.000,--	€ 172.000,--	€ 212.000,--

Da die Ordination II nur von DDR. Hofbauer gekauft und die Wohnung jedoch von beide Ehepartner, Maria und DDR. Maximilian Hofbauer gekauft werden soll, wurden vom Notariat Schwab Pöggstall basierend auf die Bewertungsgutachten folgende 2 Kaufverträge erstellt:

### **Auszug Kaufvertrag Ordination II - KAUFVEREINBARUNG**

*Die Marktgemeinde Pöggstall, im Folgenden kurz verkaufende Partei genannt, verkauft und übergibt an Herrn Doktor Doktor Maximilian Hofbauer, MSc, im Folgenden kurz kaufende Partei genannt, und dieser kauft und übernimmt von der Ersteren den vorstehend näher beschriebenen Kaufgegenstand, so, wie dieser am heutigen Tage liegt und steht, mit allen Rechten, Befugnissen und Pflichten, nach Maßgabe des derzeitigen Besitzstandes und Besitzrechtes.*

*Der beiderseits vereinbarte Kaufpreis beträgt ..... € 250 000,--  
(zweihundertfünfzigtausend Euro), und ist wie folgt zu begleichen:*

*Der Kaufpreis sowie die vorzuschreibende Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr sind von der kaufenden Partei innerhalb von vier Wochen ab allseitiger Vertragsfertigung und Rechtswirksamkeit dieses Vertrages mit schuldbefreiender Wirkung treuhändig beim Vertragserrichter zu hinterlegen und zwar so, dass die Gutbuchung auf dem, vom Vertragserrichter bekannt gegebenen Treuhandkonto spätestens am letzten Tag der obigen Frist erfolgt.*

### **Auszug Kaufvertrag Wohnung 3 – KAUFVEREINBARUNG**

*Die Marktgemeinde Pöggstall, im Folgenden kurz verkaufende Partei genannt, verkauft und übergibt an Herrn Doktor Doktor Maximilian Hofbauer, MSc und Frau Maria Hofbauer, im Folgenden kurz kaufende Partei genannt, und diese kaufen und übernehmen von der Ersteren zu gleichen Teilen den vorstehend näher beschriebenen Kaufgegenstand, so, wie dieser am heutigen Tage liegt und steht, mit allen Rechten, Befugnissen und Pflichten, nach Maßgabe des derzeitigen Besitzstandes und Besitzrechtes.*

*Der beiderseits vereinbarte Kaufpreis beträgt ..... € 180 000,--  
(einhundertachtzigtausend Euro), und ist wie folgt zu begleichen:*

*Der Kaufpreis sowie die vorzuschreibende Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr sind von der kaufenden Partei innerhalb von zwei Wochen ab allseitiger Vertragsfertigung und Rechtswirksamkeit dieses Vertrages mit schuldbefreiender Wirkung treuhändig beim Vertragserrichter zu hinterlegen und zwar so, dass die Gutbuchung auf dem, vom Vertragserrichter bekannt gegebenen Treuhandkonto spätestens am letzten Tag der obigen Frist erfolgt.*

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge das Kaufangebot der Familie Hofbauer annehmen und den beiden Kaufverträgen vom Notariat Schwab Pöggstall die Zustimmung erteilen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

6. Errichtung eines Wohnungseigentumsvertrages für das Objekt Untere Hauptstraße 8; Beschlussfassung
---

Durch den Verkauf der Wohnung 3 und Ordination II im Objekt Untere Hauptstraße 8 sind weitere Eigentümer hinzugekommen. Darum ist die Errichtung eines Wohnungseigentumsvertrages erforderlich. Das Notariat Schwab Pöggstall hat entsprechend dem Gutachten der Stabentheiner Prokop Sachverständigen KG vom 25.08.2022 samt Bescheinigung gemäß § 6 WEG 2002 (Paragraf sechs Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) vom selben Tag, demzufolge sollen an vierzehn wohnungseigentumstauglichen Objekten Wohnungseigentum begründet werden (siehe angefügte Übersichtstabelle), einen Wohnungseigentumsvertrag erstellt:

## Übersichtstabelle

Einheit	Name	Mindestanteil bzw Nutzwert in 2498-stel	Verbindung der Anteile gem § 5, 13 WEG 2002
Wohnung 1	Marktgemeinde Pöggstall	113	
Wohnung 2	Marktgemeinde Pöggstall	87	
Wohnung 3	Doktor Doktor Maximilian Hofbauer, MSc, geboren am 24.01.1966 und Maria Hofbauer, geboren am 08.09.1968	121	Verbindung der Anteile
Wohnung 4	Marktgemeinde Pöggstall	76	
Wohnung 5	Marktgemeinde Pöggstall	87	
Büro 1	Marktgemeinde Pöggstall	275	
Büro 2	Marktgemeinde Pöggstall	180	
Büro 3	Marktgemeinde Pöggstall	239	
Geschäft	Marktgemeinde Pöggstall	216	
Ordination 1	Marktgemeinde Pöggstall	223	
Ordination 2	Doktor Doktor Maximilian Hofbauer, MSc, geboren am 24.01.1966	296	
Musik 1	Marktgemeinde Pöggstall	226	
Musik 2]	Marktgemeinde Pöggstall	93	
Bauhof	Marktgemeinde Pöggstall	266	

### *Auszug Wohnungseigentumsvertrag - WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG, WOHNUNGSEIGENTUMSEINRÄUMUNG*

*An der vorgenannten Liegenschaft soll auf der Grundlage des Gutachtens der Stabentheiner Prokop Sachverständigen KG vom 25.08.2022, samt Bescheinigung gemäß § 6 WEG 2002 (Paragraf sechs Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) vom selben Tag an vierzehn wohnungseigentumsfähigen Objekten Wohnungseigentum begründet werden. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass sie mit dem Gutachten einverstanden sind und die darauf beruhenden Entscheidungen als richtig und zutreffend anerkennen.*

*Die Miteigentümer stellen übereinstimmend fest, dass ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft gemäß Übersichtstabelle die zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteile darstellen und dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungen zur Gesamtsumme der Nutzwerte der Wohnungen entsprechen. Die in der Übersichtstabelle genannten Miteigentümer räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 2 WEG 2002 an den in der Übersichtstabelle durch die Einheit näher bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten laut dem diesem Vertrag zugrundeliegenden Nutzwertgutachten ein, nehmen die jeweilige Bestellung dieser Wohnungseigentumsrechte ausdrücklich an und nehmen zur Kenntnis, dass diese Wohnungseigentumsrechte mit den den Genannten jeweils gehörigen Anteilen an der Liegenschaft EZ 612 Katastralgemeinde 14347 Pöggstall untrennbar verbunden sind. Insoweit die übrigen Räumlichkeiten des vertragsgegenständlichen Gebäudes und der Liegenschaft EZ 612 Katastralgemeinde 14347 Pöggstall nicht von den vorvereinbarten Wohnungseigentumsrechten betroffen sind, bilden diese gemeinsames Eigentum der Liegenschaftseigentümer im Verhältnis ihrer grundbücherlichen Liegenschaftsanteile.*

### III. RECHTE UND PFLICHTEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

Für die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer sowie deren Beziehung untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (zweitausendzwei) in der jeweils geltenden Fassung, sofern in diesem Vertrag keine abweichenden oder ergänzenden Bestimmungen vorgesehen sind.

Die Miteigentümer sind berechtigt, unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere baurechtliche Bestimmungen) innerhalb der ihnen gehörigen Wohnungseigentumsobjekte oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten bauliche Veränderungen vorzunehmen. Die Vertragsparteien erteilen bereits jetzt ihre ausdrückliche Einwilligung zu einer allenfalls erforderlichen Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile zufolge Änderung der Festsetzung der Nutzwerte, wobei die Kosten dafür jener Wohnungseigentümer zu übernehmen hat, der die Veränderungen verursacht hat.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sämtliche Wohnungseigentumsobjekte als Wohnungen, Büroflächen und für gewerbliche Tätigkeiten verwendet werden können (wie zB physiotherapeutische oder kosmetische Tätigkeiten, Masseur, Arztpraxen, Steuerberatungskanzleien, Friseurbetrieb etc), sofern dadurch keine Beeinträchtigungen schutzwürdiger Interessen (zB unübliche Immissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch uä oder Beeinträchtigungen durch eine damit einhergehende deutlich erhöhte Nutzung der Allgemeinflächen) der anderen Miteigentümer verbunden sind.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, das äußere Erscheinungsbild des Hauses zu wahren. Die Miteigentümer sind allerdings berechtigt Sat-Anlagen, Antennenanlagen und Klimaanlage im Bereich der Fassade, Balkon, oder Dach ohne Zustimmung aller Wohnungseigentümer auf eigene Kosten anzubringen, sofern damit keine Schädigungen des Hauses oder Beeinträchtigungen schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer einhergehen.

Die Aufwendungen für die Liegenschaft werden gemäß § 32 Abs 1 WEG 2002 (Paragraf zweiunddreißig Absatz eins Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen, soweit im Folgenden nicht andere Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten vereinbart werden. Hinsichtlich der Aufwendungen und Kosten für Strom und Wärme wird vereinbart beziehungsweise klargestellt, dass die Abrechnung hinsichtlich jeder Wohnung nach dem tatsächlichen Verbrauch erfolgt, da dafür eigene Zähler installiert sind.

In Abweichung der gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 32 Abs 1 WEG 2002 vereinbaren die Wohnungseigentümer, dass folgende Teile der Liegenschaft nicht in die allgemeine Abrechnungs- und Abstimmungseinheit fallen, sondern die jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsobjektes für die Instandhaltung, Wartung und Erhaltung ihres Wohnungseigentumsobjektes selbst Sorge tragen (Abstimmungseinheit) und die dafür anfallenden Kosten selbst bezahlen müssen (Abrechnungseinheit): alle einem Wohnungseigentumsobjekt eindeutig zuzuordnenden technischen Einrichtungen wie beispielsweise Fußbodenheizungsverteiler, Sanitäreinrichtungen und –leitungen, Elektroleitungen, Beschattungen, ecetera; Eingangstüren samt Stöcken und Zargen sowie Fenster; Balkon- Terrassen- Dachterrassen und Gartenflächen (inklusive eines allfälligen Pools und der technische Einrichtungen); Fußbodenbeläge, Fliesen, Fugen und Abflüsse des Wohnungseigentumsobjektes (auch der Carports) und Zubehörobjektes beziehungsweise auf dessen Balkonen, Terrassen und Dachterrassen.

In der vertragsgegenständlichen Baulichkeit befindet sich ein Lift. Da dieser Lift nur den Eigentümern der Einheiten „Wohnung 3“ und „Ordination 2“ dienen, vereinbaren die Vertragsparteien hinsichtlich dieses Liftes in Abweichung des § 32 Abs 1 WEG, dass die Eigentümer der Einheiten „Wohnung 3“ und „Ordination 2“ eine eigene Abrechnungs- und Abstimmungseinheit bilden. Für den Lift trifft die Verpflichtung zur Erhaltung und Erneuerung, regelmäßigen Wartung sowie Pflege sohin die Eigentümer der Einheiten „Wohnung 3“ und „Ordination 2“, wobei die Aufwendungen innerhalb dieser Abrechnungseinheiten im Verhältnis der Nutzwerte der Einheiten getragen werden. Die Summe der Nutzwerte der Einheiten „Wohnung 3“ und „Ordination 2“ bilden somit hundert Prozent und sind damit Ausgangsbasis für die jeweilige Verhältnisrechnung.

*Alle sonstigen Aufwendungen unterliegen der allgemeinen Abrechnungs- und Abstimmungseinheit, welche die Miteigentümer entsprechend ihrer Liegenschaftsanteile zu tragen haben.*

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge dem Wohnungseigentumsvertrag, erstellt vom Notariat Schwab Pöggstall die Zustimmung erteilen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

7. Errichtung Dienstbarkeitsverträge – abgeschlossen zw. Marktgemeinde Pöggstall und Dr. Hofbauer; Genehmigung

Da die Marktgemeinde Pöggstall am Objekt Untere Hauptstr. 8 auf der südlichen Dachfläche ein Photovoltaikanlage errichtet hat und dies auch weiterhin als alleiniger Betreiber nutzen möchte, ist dafür die Errichtung eines Dienstbarkeitsvertrages erforderlich. Im Gegenzug wird der Fam. Hofbauer auf der Dachfläche des östlichen Gebäudeteiles ebenso die Dienstbarkeit zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf deren Kosten und Nutzen eingeräumt. Ein entsprechender Entwurf wurde bereits vom Notariat Schwab Pöggstall erstellt:

**Auszug Dienstbarkeitsvertrag Photovoltaik -  
DIENSTBARKEITSBESTELLUNG**

*a.) Die Marktgemeinde Pöggstall, Herr Doktor Doktor Maximilian Hofbauer, MSc und Frau Maria Hofbauer als (Mit)Eigentümer des (neu vermessenen) Grundstückes 662/1, sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitz des (neu vermessenen) Grundstückes 662/1, räumen der Marktgemeinde Pöggstall das dingliche Recht in Form einer Dienstbarkeit ein, auf den im Süden des Gebäudes „Untere Hauptstraße 8“ gelegenen Dachflächen, welche in dem einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan (Beilage./1) dargestellt sind, auf eigene Kosten eine Photovoltaik Anlage aufzustellen und zu betreiben, sowie die dafür erforderlichen Leitungen zu verlegen.*

*b.) Die Marktgemeinde Pöggstall, Herr Doktor Doktor Maximilian Hofbauer, MSc und Frau Maria Hofbauer als (Mit)Eigentümer des (neu vermessenen) Grundstückes 662/1, sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitz des (neu vermessenen) Grundstückes 662/1, räumen Herrn Doktor Doktor Maximilian Hofbauer, MSc und dessen Rechtsnachfolgern der 296/2498-stel Anteile ob des obzitierten Grundstückes 662/1, mit welchen nach Wohnungseigentumsbegründung Wohnungseigentum an „Ordination 2“ untrennbar verbunden sein wird, das dingliche Recht in Form einer Dienstbarkeit ein, auf den im Osten des Gebäudes „Untere Hauptstraße 8“ gelegenen Dachflächen, welche in dem einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan (Beilage./2) dargestellt sind, auf eigene Kosten eine Photovoltaik Anlage aufzustellen und zu betreiben, sowie die dafür erforderlichen Leitungen zu verlegen.*

*Die Einräumung dieser Rechte erfolgt jeweils unentgeltlich und ohne zeitliche Beschränkung. Die Dienstbarkeitsberechtigten nehmen die vorstehenden Rechtseinräumungen jeweils vertraglich binden an.*

*Die Vertragsparteien vereinbaren die grundbücherliche Sicherstellung.*

In einem weiteren Dienstbarkeitsvertrag möchte die Fam. Hofbauer fixe Abstellfläche inkl. die Errichtung eines Carport samt einer Elektrotankstelle eingeräumt bekommen, da nach der Teilung der Grundstücksfläche keine Parkplätze weder bei der Wohnung noch bei der Ordination sind. Da die Angebotslegung bereits zum Zeitpunkt erfolgte, wo die Fläche noch ~ 6000 m<sup>2</sup> betrug sowie die gesamte Parkplatzfläche mitbewertet war und er trotzdem ohne Minderung seiner Angebotssumme den Kauf annimmt, möchten sie diese Dienstbarkeit unentgeltlich für sich und seine Rechtsnachfolger eingeräumt bekommen.

## Auszug Dienstbarkeitsvertrag Errichtung Carpot – E-Tankstelle - DIENSTBARKEITSBESTELLUNG

Die Marktgemeinde Pöggstall als Eigentümerin des neu vermessenen Grundstückes 662/3 räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitz des neu vermessenen Grundstückes 662/3, Herrn Doktor Doktor Maximilian Hofbauer, MSc und dessen Rechtsnachfolgern der 296/2498-stel Anteile ob des obzitierten Grundstückes 662/1, mit welchen nach Wohnungseigentumsbegründung Wohnungseigentum an „Ordination 2“ untrennbar verbunden sein wird, das dingliche Recht in Form einer Dienstbarkeit ein, auf den Parkflächen des Grundstückes 662/3, welche in dem einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan (Beilage./1) dargestellt sind, auf eigene Kosten ein Carpot samt Elektrotankstelle, welche unter anderem von der auf dem Dach des Gebäudes Untere Hauptstraße 8 befindlichen und ebenfalls dem Eigentümer des Wohnungseigentumsobjektes „Ordination 2“ gehörigen Photovoltaikanlage bespeist werden soll, zu errichten und zu benützen, sowie die dafür erforderlichen Leitungen zu verlegen.

Die Einräumung dieser Rechte erfolgt jeweils unentgeltlich und ohne zeitliche Beschränkung. Der Dienstbarkeitsberechtigte nimmt die vorstehenden Rechtseinräumungen vertraglich binden an.

Die Vertragsparteien vereinbaren die grundbücherliche Sicherstellung.

### III. AUSÜBUNG DER DIENSTBARKEIT

Bei Ausübung der Rechte ist der Grundsatz zu beachten, dass die Ausübung möglichst schonend zu erfolgen hat und trifft die Eigentümer des dienenden Grundstückes keine wie immer geartete Haftung aus der Ausübung der Rechte durch die jeweils Berechtigten. Sofern bei der Ausübung der eingeräumten Rechte irgendwelche Schäden entstehen sollten, ist der jeweils Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet, unverzüglich auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Die Kosten der Erhaltung und Vornahme von Reparaturen an den Servitutsflächen sind vom Dienstbarkeitsberechtigten zu tragen.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge den Dienstbarkeitsverträgen für die Photovoltaikanlagen sowie für die Benützung von 3 Abstellplätzen + Errichtung eines Carpots samt E-Tankstelle die Zustimmung erteilen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

#### 8. WVA Pömmerstall-Krumling – Auftragsvergabe der Erd-, Baumeister- und Installationsarbeiten etc. lt. Angebotsprüfung der Fa. Henninger&Partner GmbH

Für die Erd-, Baumeister- und Installationsarbeiten etc. wurden seitens der Fa. Henninger& Partner GmbH 4 Firmen zur Angebotslegung eingeladen. Davon haben bis zum Abgabetermin 22.07.22, 08.15 Uhr 3 Firmen ein Angebot abgegeben:

Nr.	Firma	Anbotssumme (exkl. MwSt.)
1.	Leyrer + Graf Baugesellschaft mbH, Gmünd	€ 206.844,93
2.	Franz Schütz GesmbH, Weißenkirchen/Wachau	€ 211.423,87
3.	Jägerbau BauGesmbH, Pöggstall	€ 191.685,08
4.	Held & Francke BauGesmbH, Loosdorf	Kein Angebot gelegt.

Nach Angebotsprüfung durch die Fa. Henninger & Partner GmbH ist die Firma Jägerbau Pöggstall BauGesmbH, Pöggstall mit einer Angebotssumme von € 191.685,08 der Billigstbieter.

Seitens des Amtes der NÖ Landesregierung, Abt. Siedlungswasserwirtschaft wurde mit Schreiben vom 29.07.2022 bestätigt, dass die Angebotsprüfung und der Vergabevorschlag den einschlägigen Förderungsbedingung für die Vergabe von Leistungen entsprechen. Der Baubeginn ist mit Ende September 2022 geplant.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge dem Vergabevorschlag der Fa. Henninger & Partner GmbH, den Auftrag an die Firma Jägerbau Pöggstall BauGesmbH, Pöggstall zu vergeben, die Zustimmung erteilen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

#### 9. WVA Pömmerstall-Krumling – Auftragsvergabe für Brunnenschacht incl. Installation

Seitens des Projektanten würde für die Brunnenausrüstung ein Angebot von der Fa. Meisl, Grein eingeholt. Lt. Angebot vom 23.08.2022 beläuft sich die Angebotssumme auf € 27.946,14 (exkl. MWSt.), wovon € 24.290,64 auf Materiallieferungen und € 3.655,50 für Montage, An- und Abfahrt entfallen.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge lt. dem Vergabevorschlag der Fa. Henninger & Partner GmbH den Auftrag an die Firma Meisl vergeben.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

#### 10. Angebot Aramatic – Steuerung WVA Pömmerstall-Krumling

Für die Ausstattung der Steuerung der WVA Pömmerstall-Krumling wurde der Marktgemeinde Pöggstall von der Fa. Aramatic ein Angebot in der Höhe von € 21.059,57 (exkl. MWSt.) gelegt.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge der Fa. Aramatic den Auftrag erteilen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

#### 11. Beschlussfassung über Auftragsvergabe Ortsdurchfahrt Oberhohenau und Zufahrt Sportplatz Neukirchen am Ostrong

Für die Sanierung der Ortsdurchfahrt Oberhohenau und Zufahrt Sportplatz Neukirchen liegen nachfolgende Kostenvoranschläge auf:

Arbeiten	Firma	Preis inkl. MWSt.
Abtrags-, Erd- & Schotterarbeiten Oberhohenau	Fa. Laher	€ 34.081,20
Abtrags-, Erd- & Schotterarbeiten Zufahrt Sportplatz	Fa. Laher	€ 30.850,80
Leistensteine versetzen beide Bereiche	Fa. Malaschofsky	€ 14.094,00
Mischgutarbeiten Oberhohenau	Fa. Malaschofsky	€ 16.359,00
Mischgutarbeiten Zufahrt Sportplatz	Fa. Malaschofsky	€ 14.946,60
Zwischensumme		€ 110.331,60
Kanalarbeiten		€ 5.000,00
<b>Gesamtkosten</b>		<b>€ 115.331,60</b>

Die Arbeiten sollen bereits Mitte September in Angriff genommen werden.

GR. Jilch: Ev. Einfahrt Sportplatz (befindet sich im Privatbesitz) ebenfalls sanieren, da im Zuge der Sportplatzsanierung Pöggstall der USC Pöggstall auf Neukirchen ausweichen muss. – GGR.

Schmid: Zufahrt kann mittels KRC befestigt werden.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge lt. obiger Aufstellung die Aufträge an die Fa. Laher und Malaschofsky erteilen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

#### 12. Verkauf der Bauparz. 28/4, KG Krempersbach – Genehmigung Kaufvertrag

Herr Sebastian Kupsa und Frau Maria Teufl, wohnhaft in Pöchlarn möchten von der Marktgemeinde Pöggstall die Bauparz. 28/4, KG Krempersbach zum Kaufpreis von € 34.527,05 kaufen. Ein entsprechender Kaufvertrag wurde vom Notariat Schwab Pöggstall erstellt. Darin wird unter XI der Marktgemeinde Pöggstall ein Wiederkaufsrecht für jenen Fall eingeräumt, dass die

Käufer nicht binnen 5 Jahren ein benutzungsfähiges Wohnhaus errichten bzw. ohne Errichtung es weiterverkaufen möchten. Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts hat die Gemeinde den Kaufpreis von € 28.187,- und die entrichteten Aufschließungskosten von € 6.340,05 zu zahlen.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge dem Kaufvertrag unter Einräumung des Wiederkaufsrechts die Zustimmung erteilen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

#### 13. Genehmigung Baulandsicherungsvertrag für Parz. 28/4 KG Krempersbach

Gem. § 17 Abs. 2 NÖ ROG 2014 wird zwischen den Vertragsparteien Sebastian Kupsa und Maria Teufl als Eigentümer und der Marktgemeinde Pöggstall für die Parz. 28/4, KG Krempersbach ein Baulandsicherungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichten sich die Eigentümer, innerhalb von 5 Jahren ab Wirksamkeit dieser Vereinbarung auf dem vorgenannten Bauplatz mind. 1 Wohneinheit zu errichten. Bei Nichterfüllen ist der Marktgemeinde Pöggstall das Bauland innerhalb von 3 Monaten zum ortsüblichen Preis von € 35,50/m<sup>2</sup> Bauland und € 2,-/m<sup>2</sup> Grünland anzubieten.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge dem vorliegenden Baulandsicherungsvertrag zu den vorgenannten Bedingungen die Zustimmung erteilen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

#### 14. Genehmigung Kaufvertragsentwurf, abgeschlossen zw. Wagmeister/Freistetter (Käufer) und Strauß (Verkäufer) unter Einräumung eines Vorkaufsrechts gegenüber der Marktgemeinde Pöggstall

Die Fam. Strauß beabsichtigt den Verkauf der Liegenschaften Parz. 488/2 und 504/2, beide KG Dietsam. Kauf- bzw. Vertragsgegenstand ist das neu gebildete Grundstück 488/2, KG Dietsam das in „Bauland Wohngebiet“ umgewidmet wird (dzt. Teil der 28. Änderung des Raum/Flächenwidmungsplanes) an die Käufer Wagmeister Michael und Freisetter Tina. In dem gegenständlichen Kaufvertrag wird seitens der Käufer der Marktgemeinde Pöggstall gegenüber eine Verbauungsverpflichtung eingegangen. Zur Sicherung dieser Verpflichtung räumen die Käufer der Marktgemeinde Pöggstall hinsichtlich des vertragsgegenständlichen Grundstücks ein Vorkaufsrecht ein, wobei der Preis für Bauland mit € 25,-/ m<sup>2</sup> und € 1,-/m<sup>2</sup> für Grundstücksteile, die als Grünland gewidmet sind, festgelegt wird. Diese Verpflichtung geht ebenso bei einem etwaigen Weiterverkauf an den neuen Käufer über. Bei Nichterfüllen der Verbauungsverpflichtung ist der Marktgemeinde Pöggstall der Kauf binnen 3 Monaten zu den oben vereinbarten Preisen anzubieten.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge den Kaufvertrag hinsichtlich des Vorkaufsrechts genehmigen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

#### 15. Genehmigung Baulandsicherungsvertrag für Parz. 31 (östl.Bereich) und 32/1, KG Neukirchen am Ostrong abgeschlossen zw. Marktgemeinde Pöggstall und Frau Röster Marianne

Gem. § 17 Abs. 2 NÖ ROG 2014 wird zwischen den Vertragsparteien Röster Marianne als Eigentümer und der Marktgemeinde Pöggstall für die widmungsgem. Nutzung des östlichen Bereichs( ~ 1.500m<sup>2</sup>) der Parz. 31 und 32/1, KG Neukirchen am Ostrong ein Baulandsicherungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich die Eigentümerin, innerhalb von 7 Jahren ab Wirksamkeit dieser Vereinbarung auf dem vorgenannten Bauplatz mind. 1 Wohneinheit zu errichten, wobei binnen 5 Jahren mit dem Bau tatsächlich begonnen werden muss. Bei Nichterfüllen ist der Marktgemeinde Pöggstall das Bauland innerhalb von 3 Monaten zum ortsüblichen Preis von € 30,-/m<sup>2</sup> Bauland und € 2,-/m<sup>2</sup> Grünland anzubieten.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge dem vorliegenden Baulandsicherungsvertrag zu den vorgenannten Bedingungen die Zustimmung erteilen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

16. 28. Änderung Flächenwidmungsplan – Aufhebung der Verordnung vom 23.6.2022 und Neubeschlussfassung unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen zur 28. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes muss der Gemeinderatsbeschluss vom 23. Juni 2022, TOP 3 aufgehoben und in der heutigen Sitzung neu gefasst werden.

Die 28. Änderung des ÖROP umfasst folgende Änderungen:

NR	BEREICH / KG	WIDMUNG	GRUNDSTÜCKE
1	Bauland Kerngebiet Würnsdorf, KG Würnsdorf	Bauland Kerngebiet (BK), Grünland Grüngürtel - Trenngrün (Ggü-TG)	gesamtes BA der Ortschaft Würnsdorf  .88, 283/3, 283/4, 283/5, 283/7, 283/8, 283/11, 304/2
2	Baulanderweiterung Neukirchen am Ostrong, KG Neukirchen	Bauland Agrargebiet (BA)	31, 32/1
3	Baulanderweiterung Zöbring, KG Zöbring	Bauland Agrargebiet (BA)	63, 72
4	Baulanderweiterung Würnsdorf Nord, KG Dietsam	Bauland Wohngebiet (BW), öffentliche Verkehrsfläche (Vö)	472/2, 497/4, 504/2
5	Abgrenzung private Verkehrsfläche, KG Pöggstall	Bauland Kerngebiet (BK)	236, 692/5
6	Grundrissflächen aller Nebengebäude bei Erhaltenswerten Gebäuden im Grünland	ÖROP-Verordnungstext	gesamte Gemeinde

Der Entwurf zur 28. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) der Marktgemeinde Pöggstall lag in der Zeit vom 02. Mai 2022 bis 13. Juni 2022 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Geplant ist die Änderung des Flächenwidmungsplans in sechs Punkten. Es liegt ein raumordnungsfachliches Gutachten der Abteilung RU7 des Amtes der NÖ Landesregierung (RU7-O-461/100-2022) vom 29. Juli 2022 vor, übermittelt mit Schreiben der Abteilung RU1 (RU1-R-461/042-2022) vom 29. Juli 2022. Eine Stellungnahme der Abteilung BD1-Naturschutz (BD1-N-8461/007-2022) vom 26. Juli 2022 wurde ebenfalls übermittelt (RU1-R-461/042-2022 vom 28. Juli 2022).

In Bezug auf den Naturschutz wurde festgestellt, dass kein Einwand gegen eine Nichtver-sagung der 28. Änderung des ÖROP besteht.

Während der öffentlichen Einsichtnahme ist eine Stellungnahme eingelangt:

1. Niederösterreichische Landes-Landwirtschaftskammer (18. August 2022)

Die zu den allfälligen Bedenken und Anmerkungen seitens der Amtssachverständigen (ASV) des Amtes der NÖ Landesregierung (RU7) sowie zu der eingelangten Stellungnahme wurde vom Büro

für Raumordnung und Raumplanung Dr. Paula eine Beschlussempfehlung abgegeben: Diese wird dem Protokoll als Beilage 1) angefügt.

Im Zuge der Einreichung soll durch Frau Bürgermeister telefonisch erfragt werden, ob die Prüfung sehr zeitnah vorgenommen werden kann, da die Bauwerber Wagmeister/Freistetter auf Grund der derzeit stark steigenden Materialpreise bereits mit dem Bau beginnen möchten.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge

- a) den Tagesordnungspunkt 3 samt der Verordnung zur 28. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes und Flächenwidmungsplanes vom 23. Juni 2022 aufheben und
- b) auf Grund der neu vorliegenden Beschlussempfehlung des Büros für Raumordnung und Raumplanung Dr. Paula vom 30. August 2022 – Beilage 1) des Protokolls die Zustimmung erteilen und nachstehende Verordnung genehmigen:

**MARKTGEMEINDE PÖGGSTALL  
ORTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM  
(28. Änderung)**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Pöggstall beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 8. September 2022, Top 16, folgende

**VERORDNUNG**

**I. Ortliches Raumordnungsprogramm**

Auf Grund des § 24 und § 25 NO Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit das Ortliche Raumordnungsprogramm für die KG Dietsam, KG Neukirchen, KG Pöggstall, KG Würnsdorf und KG Zöbring (28. Änderung) dahingehend abgeändert, dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Flächenwidmungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Widmungsarten, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Widmungsarten treten. Gleichzeitig wird der Verordnungstext zum Ortlichen Raumordnungsprogramm betreffend das gesamte Gemeindegebiet abgeändert.

**II. Allgemeine Einsichtnahme**

Die in § 1 angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G21107/F28 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

**III. Änderung Verordnungstext**

Im Verordnungstext zum Ortlichen Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Pöggstall, beschlossen vom Gemeinderat am 27. Jänner 1995, wird unter § 5 „Sonstige Bestimmungen“ folgende Bestimmung ergänzt:

- (3) Die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude darf bei allen Erhaltenswerten Gebäuden im Grünland im Gemeindegebiet gemäß den Bestimmungen des § 20 Abs. 2 Z. 4 NO Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, höchstens 100 m<sup>2</sup> betragen. Neue Nebengebäude müssen gemäß § 20 Abs. 5 lit. c NO Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen.

**IV. Schlussbestimmung**

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NO Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Pöggstall, am 8. September 2022

Für den Gemeinderat

Die Bürgermeisterin

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

17. Genehmigung Baulandsicherungsvertrag abgeschlossen für Parz. 471/1, 471/2 und 471/3, KG Pöggstall zw. Marktgemeinde Pöggstall und Frau Hammerschmid Gudrun

Aufgrund des konkreten Kaufinteresses von der Fam. Gerstbauer ersucht Frau Hammerschmid Gudrun um Umwidmung der Parz. 471, KG Pöggstall in „Bauland Wohngebiet“. Das Büro DI Jonke – DI Kochberger, Melk hat bereits einen Teilungsplan BZ 6730-22 erstellt. Es entstehen 3 Bauplätze: 471/1, 471/2 und 471/3. Gleichzeitig hat sie bei der Marktgemeinde Pöggstall für jeden Bauplatz einen Baulandsicherungsvertrag eingereicht. Damit verpflichtet sich die Eigentümerin, die vertragsgegenständlichen Grundstücke – 471/1, 471/2 und 471/3, alle KG Pöggstall, innerhalb von 7 Jahren mit mind. je einer Wohneinheit zu bebauen, wobei binnen 5 Jahren mit dem Bau begonnen werden muss. Im Falle der Nichterfüllung muss sie der Marktgemeinde Pöggstall binnen 3 Monaten nach Ablauf der Frist diese zum ortsüblichen Kaufpreis zum Kauf anzubieten. Als ortsüblicher Kaufpreis werden € 35,-/ m<sup>2</sup> für Bauland und € 2,-/m<sup>2</sup> für Grünland vereinbart. Leider kann die Gemeinde diese Fläche nicht vor Umwidmung kaufen.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge der Umwidmung die Zustimmung erteilen und die Baulandsicherungsverträge für Parz. 471/1, 471/2 und 471/3, alle KG Pöggstall zu den vorgenannten Bedingungen genehmigen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

18. Beratung über den Entwurf – Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm - Photovoltaikanlagen im Grünland in NÖ

Das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht hat mit Schreiben vom 21. Juli 2022 den Entwurf einer Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in NÖ zur Begutachtung übermittelt. Es besteht nunmehr die Möglichkeit, hiezu eine schriftliche, vom Gemeinderat beschlossene Stellungnahme innerhalb von 8 Wochen ab Zustellung einzubringen. Im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Pöggstall sind keine Flächen ausgewiesen.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge den Entwurf einer Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in NÖ ohne Einbringung von Einwänden zur Kenntnis nehmen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

19. Mietkosten Cateringinventar

Nachdem der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18.11.2021 für die Vermietung der Räumlichkeiten im Schloss Pöggstall sowohl die Mietgebühren als auch die Rahmenbedingungen beschlossen hat, ist noch die Festlegung der Mietkosten für das Cateringinventar erforderlich. Dazu wurde folgender Vorschlag erarbeitet:

Objekt	Miete
Geschirr samt Besteck	6,-/Person
Gläser	2,-/Person
Tischtücher f. Gr. 140 x 140	6,-/Stk.
Tischtücher f. Gr. DM 180	15,-/Stk.
Überdecken 100 x 100	3,-/Stk.
Stoffservietten	1,-/Stk.
Steh Tisch samt Husse	10,-/Stk.
Stuhlhusse	8,-/Stk.
Buffetskirting	15,-/Tisch

Für alles weitere, nicht angeführte Inventar, wie Kerzenleuchter, Wein- und Sektkühler, Vasen,... fallen keine Mietkosten an.

Für sämtliches Inventar ist bei Bruch oder Beschädigung der Anschaffungspreis zu ersetzen, z.B. Weingläser 6,50/Stk., Sektgläser 8,-/Stk., div.Gläser 2,-/Stk.)

Die Vereinbarung/der Vertrag wird generell nur mit einem konzessionierten Gastronomen/Caterer abgeschlossen.

Die Übernahme und die Rücknahme sind, nach Terminabsprache während der Amtszeiten, ausschließlich durch gemeindeeigene Mitarbeiter zu tätigen.

GGR. Martin Ballwein: Wieviel Inventar ist derzeit da?

GR. Gattermann: Hat eine Erhebung des Inventarbestandes vorgenommen. Leider befinden sich im Lager von sämtlichen Inventar nur geringe Bestände.

Mit Frau Bgm. Straßhofer soll abgeklärt werden, was alles von den Pächter „Das Rogendorf“ benutzt werden darf bzw. inwieweit die Gemeinde auf dieses Inventar Zugriff hat. Es soll eine Gesamtinventur (mit Bestandserhebung im Lokal) durchgeführt werden, um einen Vergleich mit den Stückzahlen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrages vornehmen zu können.

**Antrag des GGR. DI Eder:** Der Gemeinderat möge diesen Tagesordnungspunkt bis zu Klärung der offenen Punkte zurückstellen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

#### 20. Verlängerung Mietvertrag Tavernplatz 9 - Jafari Amin

Mit 31.10.2022 läuft der auf 1 Jahr abgeschlossene Mietvertrag für die Wohnung Tavernplatz 9/Top 2 – Mieter Amin Jafari aus. Der derzeitige Mietpreis beträgt € 2,58/m<sup>2</sup>. In Zukunft soll der Mietpreis jedoch erhöht werden.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge einer neuerlichen einjährigen Verlängerung des Mietvertrages zu den gleichen Mietkonditionen zustimmen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

#### 21. Festlegung Mietpreis für Wohnung „Gattermann“ – FF-Haus Pöggstall

Nach den Sanierungsmaßnahmen infolge des Wasserschadens in der Wohnung „Gattermann“ Rogendorferstraße kann im Zuge der Neuvermietung der Mietpreis neu festgelegt werden. Der zuletzt gültige Mietpreis lag bei € 3,55/m<sup>2</sup> (netto). Es sollen bei der Neuerstellung des Mietvertrages für die Vergabe der Wohnung vorerst ein befristetes Mietverhältnis eingegangen werden.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge als m<sup>2</sup>-Preis für die Wohnung Rogendorferstraße 3 „Wohnung Gattermann“ € 4,--/m<sup>2</sup> netto beschließen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

#### 22. Kündigung Versicherung Inventar – Freibad

Unser Versicherungsvertreter, Herr Friedrich Prammer hat die Marktgemeinde Pöggstall darauf aufmerksam gemacht, dass die Versicherungspolizze für das Freibad Mandlgupf, die Sparten Feuer und Sturm zu einer Jahresprämie von € 357,63 – Gebäude als auch Inhalt – beinhaltet. Anteil Gebäudeversicherung beträgt € 208,09, Anteil Inhaltsversicherung € 149,53.

Da das Freibad derzeit nicht betrieben wird, ist eventuell die Stornierung für den Inhalt zu überlegen.

GGR. DI Eder: Da der Campingplatz derzeit noch genutzt wird und die Inhaltsversicherung lediglich € 149,53/Jahr beträgt, soll dieser Punkt nicht zum jetzigen Zeitpunkt beschlossen werden.

**Antrag des GGR. DI Eder:** Der Gemeinderat möge diesen Tagesordnungspunkt bis zur endgültigen Klärung, was mit dem Freibad geschieht, zurückstellen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

#### 23. Kommunal KG: Jahresabschluss 2020+2021

Jahresabschluss 2020 - der Jahresabschluss der Kommunal KG für das Haushaltsjahr 2020 wurde nach Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer von der SteuerberatungsgesmbH Dr. Heiss erstellt und am 14. Juni 2021 durch die Kommunal KG beschlossen.

Anlagevermögen Stand 31.12.2020: € 9.762.901,70

Jahresabschluss 2021 - der Jahresabschluss der Kommunal KG für das Haushaltsjahr 2021 wurde nach Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer von der SteuerberatungsgesmbH Dr. Heiss erstellt und am 21. Juni 2022 durch die Kommunal KG beschlossen.

Anlagevermögen Stand 31.12.2020: € 9.530.749,93

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Beschluss der Jahresabschlüsse 2020 + 2021 der Kommunal KG

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

#### 24. Entnahme der Marktgemeinde Pöggstall aus der Kommunal KG 2021

Mittels Gesellschafterbeschluss der Kommunal KG vom 06.12.2021 hat die Marktgemeinde Pöggstall im Haushaltsjahr 2021 die Entnahme eines Geldbetrages von € 180.000,-- genehmigt. Dieser Betrag wurde dem operativen Haushalt der Marktgemeinde Pöggstall zugeführt.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Genehmigung der Entnahme von € 180.000,-- aus der Kommunal KG im Haushaltsjahr 2021.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

#### 25. Kommunal KG: Auflösung Kapitalrücklage zur Deckung des Jahresfehlbetrages

Der Jahresabschluss 2021 der Kommunal KG weist einen Jahresfehlbetrag von € 23.403,90 auf. Zur Deckung des Fehlbetrages wurde die Auflösung von Kapitalrücklagen in der Höhe von € 23.403,90 vorgenommen.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Genehmigung der Auflösung der Kapitalrücklage in der Höhe von € 23.403,90.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

#### **Dringlichkeitsantrag 1**

Das unterfertigte Mitglied des Gemeinderates stellt gem. § 46 Abs. 3 NÖ GO 1973 den Antrag, nachstehenden Verhandlungsgegenstand

- **Einsetzung eines Finanzausschusses**

in die Tagesordnung bei der Gemeinderatssitzung am 8. September 2022 aufzunehmen.

GGR. Gruber erläutert seinen Dringlichkeitsantrag wie folgt:

Aufgrund der finanziellen Situation der Marktgemeinde Pöggstall und der anstehenden Vorhaben (Gebäudebau Sportplatz, Sanierung Freibad) sieht er die Einsetzung eines Finanzausschusses als dringend notwendig. Dieser soll zur Vorberatung und Erstellung der Finanzen aber auch anlassbezogen, auf jeden Fall einmal im Quartal, tagen.

Der Ausschuss soll aus 5 Mitgliedern bestehen, wobei die Aufteilung nach dem D'hondtschen Verfahren erfolgen soll. Die Fraktionsobleute sollen innerhalb von 4 Wochen ihre Mitglieder bekanntgeben, sodass der Ausschuss in der nächsten GR-Sitzung eingesetzt werden kann.

**Antrag des Vorsitzenden:** Der Gemeinderat möge der Einsetzung eines Finanzausschusses die Zustimmung erteilen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

### **Dringlichkeitsantrag 2**

Die unterfertigten Gemeinderäte stellen den Antrag, die Genehmigung des Kaufvertrages, abgeschlossen zw. Považan (Käufer) und Strauß (Verkäufer) unter Einräumung eines Vorkaufsrechts gegenüber der Marktgemeinde Pöggstall bei der Gemeinderatssitzung am 8. September 2022 zu behandeln.

Das Ehepaar Zuzana und Peter Považan beabsichtigen die Bauplätze Parz. 504/6 und 504/7, beide KG Dietsam (dzt. Teil der 28. Änderung des Raum/Flächenwidmungsplanes) von der Fam. Strauß zu kaufen. Ein Kaufvertrag wurde bereits vom Notariat Schwab, Pöggstall erstellt. Im gegenständlichen Kaufvertrag wird seitens der Käufer der Marktgemeinde Pöggstall gegenüber eine Verbaunungsverpflichtung eingegangen. Zur Sicherung dieser Verpflichtung räumen die Käufer der Marktgemeinde Pöggstall hinsichtlich des vertragsgegenständlichen Grundstücks ein Vorkaufsrecht ein, wobei der Preis für Bauland mit € 25,--/ m<sup>2</sup> und € 1,--/m<sup>2</sup> für Grundstücksteile, die als Grünland gewidmet sind, festgelegt wird. Diese Verpflichtung geht ebenso bei einem etwaigen Weiterverkauf an den neuen Käufer über. Bei Nichterfüllen der Verbaunungsverpflichtung ist der Marktgemeinde Pöggstall der Kauf binnen 3 Monaten zu den oben vereinbarten Preisen anzubieten.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge den Kaufvertrag hinsichtlich des Vorkaufsrechts genehmigen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

### **Dringlichkeitsantrag 3**

Die unterfertigten Gemeinderäte stellen den Antrag, die Genehmigung der Baulandsicherungsverträge für Parz. 504/6 und 504/7, KG Dietsam abgeschlossen zw. Marktgemeinde Pöggstall und Herrn und Frau Peter und Zuzana Považan bei der Gemeinderatssitzung am 8. September 2022 zu behandeln.

Gem. § 17 Abs. 2 NÖ ROG 2014 wird zwischen den Vertragsparteien Herrn und Frau Peter und Zuzana Považan als Eigentümer und der Marktgemeinde Pöggstall für die widmungsgem. Nutzung der Parz. 504/6 und 504/7, beide KG Dietsam je ein Baulandsicherungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichten sich die Eigentümerin, innerhalb von 7 Jahren ab Wirksamkeit dieser Vereinbarung auf dem vorgenannten Bauplatz, mind. 1 Wohneinheit zu errichten, wobei binnen 5 Jahren mit dem Bau tatsächlich begonnen werden muss. Bei Nichterfüllen ist der Marktgemeinde Pöggstall das Bauland innerhalb von 3 Monaten zum ortsüblichen Preis von € 25,--/m<sup>2</sup> Bauland und € 1,--/m<sup>2</sup> Grünland anzubieten.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge dem vorliegenden Baulandsicherungsvertrag zu den vorgenannten Bedingungen die Zustimmung erteilen.

**Beschluss und Abstimmungsergebnis:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

## **Berichte:**

GGR. Gruber: Wie schaut es derzeit mit dem Sportplatzgebäude aus?

GGR. Schmid: Am 31.08.2022 fand im Beisein von Frau Bgm. Straßhofer, Vzbgm. Hahn, GGR Schmid und GGR Ballwein sowie Vertretern des USC Pöggstall und dem Sportstättenbau und der Sportunion ein Begehung vor Ort samt Vorprüfung statt. Dabei wurden folgende Förderbeträge zugesagt: Sportstättenbau € 60.000,--, Sportunion € 11.000,--. Als nächster Schritt steht ein Finanzierungsgespräch beim Amt der NÖ Landesregierung an. Termin muss noch vereinbart werden – Frau Bgm. Straßhofer hat bereits Vorgespräche geführt und vereinbart einen Termin.

Das Projekt wurde Ende Juni vom Sportverein bei der Gemeinde eingereicht. Zu diesem Zeitpunkt beliefen sich die Baukosten auf € 1.300.000,00. Baupreiserhöhungen müssen jetzt noch eingerechnet werden.

GR. Krischker: Binderweg sehr desolat – GGR. Schmid hat nach Besichtigung vor Ort eine Sanierung mittels Spritzdecke im Frühjahr 2023 zugesagt.

GR. Krischker: Es gab eine jahrelange enorme Geruchsbelästigung durch die Fa. Nordex infolge Überbelastung – was passiert mit dem erhöhten Betriebsmittelaufwand?

Vzbgm.: Am 29.8.22 fand im Beisein der Behörde, Dr. Grubhofer BH Melk und ASV Amt der NÖ Landesregierung DI Kurz und Vertretern der Fa. Nordex ein Besprechungstermin statt. Lt. Indirekteinleiterübereinkommen von 2014 dürfte die Fa. Nordex 200 m<sup>3</sup> Abwasser/d und bis zu 3.000 EW/d (Schmutzfracht) einleiten. Bei außerordentlichen Messungen wurden bei 190 m<sup>3</sup> Abwasser ~ 6.400 EW Schmutzfracht errechnet. Derzeit läuft eine 3-wöchige Probenahme durch die Fa. Wsb-Labor, wobei auf die Schmutzfracht von max. 3.000 EW/d Augenmerk zu legen ist. Die Fa. Nordex hätte schon vor Jahren den Konsens mit der Gemeinde suchen müssen, dies ist jedoch nie erfolgt.

Die Fa. Nordex muss bis auf weiteres alle über den Konsens anfallende Abwässer mittels LKW abtransportieren lassen. Weiters ist seitens der Fa. Nordex bis Ende Oktober der Gemeinde ein Projekt vorzulegen, wie in Zukunft der Konsens erreicht werden kann. Sollten sie dies Betriebsintern nicht in den Griff bekommen, wäre alternativ ein ev. Ausbau auf der Kläranlage Pöggstall auf deren Kosten angedacht.

Bereits bei der Prüfung im Jahr 2021 durch die Fa. Steinbacher&Steinbacher wurde bereits festgehalten, dass von der Fa. Nordex zu viel eingeleitet wurde. Fa. Nordex hat jedoch im Zuge einer Besprechung keine Einsicht gezeigt.

Der erhöhte Betriebskostenaufwand ist von der Fa. Nordex zu tragen – Finanzausschuss soll Kosten ermitteln.

GGR. Ballwein: Im Zuge einer anonymen Anzeige wurde festgestellt, dass über die Kühlwasserentsorgung auch Abwasser ausgetreten ist. Eine Anzeige liegt auf.

AL Siebenhandl: Baummonitoring 2022 - 2 Bäume haben die Priorität 5 am Campingplatz und Bad. Mängel müssen innerhalb von 14 Tagen behoben werden. Umsetzungsmaßnahmen beim Kastanienbaum in Weinling bis Frühjahr 2023 warten und Einwilligung von BH einholen.

Ende der Sitzung: 22 Uhr 25