

## VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des

### GEMEINDERATES

**Tag:** 13.06.2019 **Ort:** FF Steinabrückl  
**Beginn:** 19.00 Uhr **Ende:** 20:05 Uhr  
**Einladung erfolgte am:** 07.06.2019 **per:** Email durch Kurrende

#### ANWESEND WAREN:

**Bürgermeister:** Ing. Gustav Glöckler

#### Die Mitglieder des Gemeinderates:

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| 1. Vbgm. Hubert Mohl                     | 2. gf.GR. Florian Pfaffelmaier  |
| 3. gf.GR. Ingrid Haiden                  | 4. gf.GR. Christian Grabenwöger |
| 5. GR. Reinhold Zagler                   | 6. GR. Anton Baderer            |
| 7. GR. Philipp Palotay                   | 8. GR. Stefan Kaindl            |
| 9. GR. Josef Kalkbrenner                 | 10. GR. Stefan Horvath, BSc     |
| 11. GR. Ing. Mag. (FH) Christoph Wallner | 12. GR. Gabrielle Volk          |
| 13. GR. Ruth Woch                        | 14. GR. Thomas Opavsky          |
| 15. GR. Andreas Agota                    | 16. GR. Helene Cibulka          |
| 17. GR. Manfred Kinker                   | 18. GR. Robert Fyla             |
| 19. GR. Leopold Scheibenreif             | 20. GR. Roman Gräbner           |

#### ANWESEND WAREN AUSSERDEM:

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| 1. Edith Derflinger (Schriftführerin) | 2. Lucia Mitterhöfer (Kassenverwaltung) |
|---------------------------------------|---|

#### ENTSCULDIGT ABWESEND WAREN:

- |                                     |                               |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| 1. gf.GR. Dipl.-Päd. Ursula Schwarz | 2. GR. Mag. iur. Hannes Ebner |
| 3. GR. Andreas Kaindl               | 4. GR. Roland Marsch          |

#### NICHT ENTSCULDIGT ABWESEND WAREN:

1. --

**Vorsitzender:** Bürgermeister Ing. Gustav Glöckler

Die Sitzung war öffentlich.  
Die Sitzung war beschlussfähig.

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.3.2019
2. Bericht über die Gebarungsprüfung durch den Prüfungsausschuss
3. 1. Nachtragsvoranschlag 2019
4. Wohnungsvergabe und Abschluss von Mietverträgen
5. Darlehensaufnahme – WVA BA 13 und ABA BA 14
6. Sanierung Vorplatz Friedhof Wöllersdorf
7. Auftragsvergabe – bereits vorbereitete Lichtpunkte in Wöllersdorf und Steinabrückl
8. Hochwasserschutz – Beschluss Darlehensaufnahme gem. GR-Beschluss vom 19.3.2019
9. Baurechtsvertrag – Abschluss – Industriestraße 22
10. Entlassung und Übernahme von Flächen des öffentlichen Gutes
11. WVA BA 10 – Finanzierungszuschuss – Annahmeerklärung
12. Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages
13. Bericht des Bürgermeisters über die Erhardkapelle

### VERLAUF DER SITZUNG

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung, stellt die Beschlussfähigkeit fest und begrüßt die Damen und Herren Gemeinderäte sowie die anwesende Pressevertreterin. Er teilt mit, dass drei Dringlichkeitsanträge eingelangt sind, von welchen zwei in der öffentlichen Sitzung zu behandeln sind.

Vor Eingang in die Tagesordnung wird von Bgm. Ing. Gustav Glöckler ein Dringlichkeitsantrag gem. § 46 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung vorgebracht. Dieser lautet wie folgt:

#### **Dringlichkeitsantrag gem. § 46 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung 1973 zur öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 13. Juni 2019**

#### **Aufnahme des Tagesordnungspunktes: ÖBB Infrastruktur AG, Zustimmungserklärung zur Grundbenützung GST 1832, KG Wöllersdorf**

##### Sachverhalt:

Gemäß Bescheid des Landeshauptmannes von Niederösterreich vom 13.11.2015, Zl. RU6-E-529/010-2014 ist die Eisenbahnkreuzung in Bahn-km 10,607 der Strecke Wöllersdorf – Gutenstein mit der Landesstraße L4070 durch Lichtzeichen mit Schranken zu sichern. Dazu ist es erforderlich Sicherungseinrichtungen (Schranken, Signalgeber) auch auf dem Grundstück 1832, KG Wöllersdorf (Öffentliches Gut) zu errichten.

Die ÖBB Infrastruktur AG ersucht mit E-Mail vom 29.05.2019 um eine Zustimmungserklärung zur Grundinanspruchnahme der Marktgemeinde. Alle Kosten, Gebühren und Steuern, die aus der Inanspruchnahme der gegenständlichen Zustimmungserklärung der Grundeigentümerin entstehen trägt die ÖBB Infrastruktur AG und hält diese die Grundeigentümerin diesbezüglich schad- und klaglos.

Es wird jedoch ausdrücklich festgehalten, dass nach Bauende ein Vertrag zwischen der ÖBB Infra und der Gemeinde abgeschlossen wird (Kauf-, Servitut- oder Gestattungsvertrag) und wird der Vertragsabschluss durch die vorliegende Zustimmungserklärung und Vollmacht nicht vorweg genommen.

##### Antrag des Bürgermeisters:

Der Bürgermeister ersucht um Aufnahme dieses Punktes in die Tagesordnung.

##### Beschluss:

Dem Antrag wird die Dringlichkeit zuerkannt.

##### Abstimmergebnis:

einstimmig

Der Dringlichkeitsantrag wird im Anschluss als TOP 13 behandelt werden.

Ein weiterer Dringlichkeitsantrag gem. § 46 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung, ebenfalls eingebracht von Bgm. Ing. Gustav Glöckler, lautet wie folgt:

**Dringlichkeitsantrag gem. § 46 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung 1973  
zur öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 13. Juni 2019**

**Aufnahme des Tagesordnungspunktes: Verordnung einer Bausperre im Gemeindegebiet**

Sachverhalt:

Bei der bisher erfolgten Grundlagenforschung und Ausarbeitung für diesen Bebauungsplan und der Bauvorschriften wurden Festlegungen hinsichtlich

- Bauweisen
- Bauhöhen
- Harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsbereichen (insb. hinsichtlich Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten wie u.a. Aufständungen, Antennen und Masten aller Art, Satellitenschüsseln, Solar- und Photovoltaikanlagen, Notkamine u. dgl.)
- Mindestmaße von Bauplätzen
- Bauabstände
- Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen
- Regelung der regelmäßigen Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger (Havarien, Wracks u.ä.) sowie auch Lagerung von Sperrmüll u. dgl.
- Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbaugebiet
- Gestaltung von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen
- Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (z.B. Wohnwagen, Mobilheime, Container u. dgl.), sowie
- Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen
- Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen

diskutiert und erarbeitet, die jedoch noch nicht abgeschlossen sind.

Dabei hat sich allerdings auch herauskristallisiert, dass neben den o.a. Untersuchungsrahmen auch zusätzliche Festlegungen in Form von

- Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Altbestand (inkl. etwaiger Abbruchverbote von Gebäuden) oder
- sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete

aus fachlicher Sicht sinnvoll erscheinen und erforderlichenfalls entsprechend definiert und abgegrenzt werden sollen. Ziel dieser angestrebten Festlegungen ist vor allem die Wahrung des Ortsbildes, insbesondere der Struktur älterer Siedlungsbereiche, aber auch eine eingeschränkte Regulierung von neueren Siedlungsgebieten.

Aufgrund mehrerer Novellen der NÖ Bauordnung 2014 – insbesondere der §§ 14-17 (Bauvorhaben) sowie § 56 (Ortsbildgestaltung) – , die laufend mit erheblichen Änderungen der relevanten Rechtsgrundlagen verbunden waren, erscheint es ferner notwendig, die erarbeiteten Inhalte der angestrebten Bauvorschriften an den aktuellsten Stand der NÖ BO 2014 i.d.g.F. anzugleichen.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Bürgermeister ersucht um Aufnahme dieses Punktes in die Tagesordnung.

Beschluss:

Dem Antrag wird die Dringlichkeit zuerkannt.

Abstimmergebnis: einstimmig

Der Dringlichkeitsantrag wird im Anschluss als TOP 14 behandelt werden.

Der Tagesordnungspunkt 13. (gem. Einladung) Bericht des Bürgermeisters über die Erhardkapelle wird dem zufolge auf Punkt 15 zurückgereiht.

### **TOP 1. Genehmigung des Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 19.3.2019**

Das Protokoll der Sitzung des Gemeinderates vom 19.3.2019 ist den Mitgliedern zugegangen. Da keine Änderungswünsche eingelangt sind, kann das Protokoll unterfertigt werden.

### **TOP 2. Bericht über die Gebarungsprüfung durch den Prüfungsausschuss**

Sachverhalt:

Der Prüfungsausschuss ist am 05.06.2019 während der Zeit der Auflage des 1. Nachtragsvoranschlags 2019 zusammengekommen und hat diesen zusammen mit den Rechnungsbelegen und Buchhaltungsbelegen geprüft. Der Bericht über diese Gebarungsprüfung wird dem Gemeinderat vom Vorsitzenden des Prüfungsausschusses, GR Andreas Agota, zur Kenntnis gebracht. Es wurde eine Empfehlung des Prüfungsausschusses hinsichtlich der Verwendung von einheitlichen Fahrtenbüchern abgegeben. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses bedankte sich bei der Kassenverwalterin für die vorbildliche Buchführung. Das Prüfungsergebnis war positiv, es wurden keine Mängel festgestellt. Der Bürgermeister bedankte sich beim Prüfungsausschuss für seine Tätigkeit und erklärt, die Empfehlung so rasch als möglich umsetzen zu wollen.

### **TOP 3. 1. Nachtragsvoranschlag 2019**

Sachverhalt:

Die wesentlichen Kriterien für die Erstellung des 1. Nachtragsvoranschlags 2019 sind die Ergebnisse des Rechnungsabschlusses 2018 und das 1. Drittel 2019.

Im Zuge dieser Erfordernisse wurden die Haushaltsstellen auf ihre Bedeckung überprüft und gegebenenfalls sparsam eine entsprechende Anpassung vorgenommen.

Der ordentliche Haushalt ist im

	1. NTVA	VA	Gesamt-VA
mit Einnahmen u. Ausgaben von	€ 944.000	€ 10.439.900	€ 11.383.900
und im ao. HH mit	€ 839.000	€ 3.527.400	€ 4.366.400
ausgeglichen.			
Gesamtaufkommen 2019			€ 15.750.300

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge den 1. Nachtragsvoranschlag 2019 beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird mehrheitlich angenommen.

Abstimmungsergebnis:

dafür:	VP, UGI
dagegen:	BL, SPÖ
enthalten:	FPÖ



Parkplatzes umgesetzt werden. Das Investitionsvolumen beträgt ca. € 50.000,- zuzüglich USt. Im Rahmen der Diskussion im Gemeindevorstand zeigte sich ein Interesse, ggf. eine vorgezogene Überdachung mit zu berücksichtigen. Jedenfalls ist die Neugestaltung/ Sanierung des Vorplatzes zu beauftragen. Der Bürgermeister erörtert, dass man mittelfristig eine zeitgemäße Verabschiedungshalle andenkt und daher vorerst von einer Vordachkonstruktion Abstand nimmt.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge die Sanierung des Friedhof-Vorplatzes in Wöllersdorf gemäß Kostenaufstellung (E-Mail vom 20.05.2019) Büro kosaplaner mit gesamten Schätzkosten in der Höhe von ca. € 50.000,- zuzüglich USt. und Planungshonorarkosten beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**TOP 7. Auftragsvergabe – bereits vorbereitete Lichtpunkte in Wöllersdorf und Steinabrückl**

Sachverhalt und Antrag des Bürgermeisters:

Im Zuge der Straßensanierungs- und –neubauarbeiten sowie bei den Verlegearbeiten durch Telekom und EVN wurden auch neue Lichtpunktanschlüsse vorbereitet. Nun sollen die alten Kandelaber durch moderne LED-Lampen ersetzt werden. Es liegen Angebote der beiden Ortelektriker vor. Die Vergabe erfolgt einzeln nach Straßenzug, wie nachstehend aufgegliedert und möge wie folgt beschlossen werden:

- Fa. Hörschläger für die Steinabrückler Straßenzüge: Bahngasse (€ 18.133,52), Hernsteingasse (€ 15.314,72), Annaparkgasse (€ 29.806,07), Josefstal (€19.428,05), Wassergasse (€ 25.641,35), Im Paradiesgartl (€ 39.181,79), Gutshofgasse samt Verbindungsstück (€ 45.307,19), Zur Kleinen Steiermark (€ 11.651,33) und Daimlergasse (€ 5.099,06)
- Fa. ESA Schützenhöfer für die Wöllersdorfer Straßenzüge: Franz Josef Pulzer-Gasse (€ 6.760,73), Bernhardsweg (€ 10.242,48), In der Teufelsmühle samt Marchgrabenstraße und Berggasse (€ 46.781,99), Pecherweg samt Föhrgasse (€ 45.396,01) und Rebengasse samt In den Weingärten und Anna Steurgasse (€ 27.260,33)

Alle Preise verstehen sich inkl. USt.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**TOP 8. Hochwasserschutz – Beschluss Darlehensaufnahme gem. GR-Beschluss**

Sachverhalt:

Aufgrund der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen im Gemeindegebiet, welche ausschließlich mit entsprechendem Finanzierungsaufwand zu bewältigen sind, sah es die Kassenverwaltung und der Bürgermeister als sinnvoll an, diesbezüglich Beratung gerade im Hinblick auf die erforderliche Zwischenfinanzierung während der Bauphase bzw. Landes- und Bundesmittelzuschussphase sowie anschließender langfristiger Finanzierung des gemeindeeigenen Interessentenbeitrages, hinzuzuziehen. Hierzu gab es ein Abstimmungsgespräch am 19.02.2019 mit dem Leiter der Wasserbauabteilung WA3 und dem Institut für betriebswirtschaftliche Beratung. Der Gemeindevorstand hat im Anschluss in seiner Sitzung am 25.02.2019 einstimmig die Firma Quantum betriebswirtschaftliche

Beratung GmbH beauftragt, eine entsprechende Entscheidungsgrundlage gem. einstimmigem Beschluss des Gemeinderates vom 19.03.2019, TOP 23, auszuarbeiten.

Zur Ausgangslage:

Die Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl beabsichtigt das Vorhaben „Piesting in Wöllersdorf-Steinabrückl Hochwasserschutz“, neben der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln des Bundes und des Landes Niederösterreich, über ein Darlehen zu finanzieren. Mit den vorbereitenden Planungs- und Umsetzungsmaßnahmen soll bereits im Jahr 2019 begonnen werden, die kostenintensiven Baumaßnahmen werden in den Jahren 2020 und 2021 durchgeführt. Da die öffentlichen Förderungsmittel des Bundes und des Landes Niederösterreich (rd. 76% der Investitionssumme) verteilt über die Jahre 2019 bis 2025 in Tranchen ausbezahlt werden, soll neben dem Eigenanteil der Marktgemeinde (rd. 24% der Investitionssumme), auch die Zwischenfinanzierung der Förderungsmittel über eine Fremdfinanzierung sichergestellt werden.

Seit August 2018 unterliegen Finanzierungsausschreibungen von öffentlichen Auftraggebern nicht mehr dem Bundesvergabegesetz (BVerG 2018, BGBl I 65/2018). Um jedoch den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sowie dem Transparenzgebot Rechnung zu tragen, wurden für die Finanzierung des gegenständlichen Vorhabens der Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl einheitliche Ausschreibungsunterlagen aufbereitet und mehrere Finanzierungsinstitute zur Anbotslegung eingeladen.

Die Spezifika stellen sich wie folgt dar:

**Finanzierungsnehmerin:** Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl

**Geschätzte Baukosten:** EUR 9.500.000,00

**Finanzierungsbedarf / Fremdfinanzierungsvolumen geplant:**

	Baukosten	Fremdfinanzierungsvolumen - Gemeinde	
			Stand per 31.12.20..
2019	200.000,00		Finanzierung Bauphase
2020	4.650.000,00	2.807.000,00	
2021	4.650.000,00	6.414.000,00	
2022		5.371.000,00	Finanzierung Förderungsphase
2023		4.328.000,00	
2024		3.285.000,00	
2025		2.242.000,00	
	<b>9.500.000,00</b>	<b>2.242.000,00</b>	
2026			Langfristige Darlehensphase
2027			
2028			
2029			
2030			
25 Jahre / max. Darlehenslaufzeit > 25 Jahre			

Sollten sich die Baukosten verändern und / oder sich die Bauphase verlängern, so ist das **Fremdfinanzierungsvolumen in den Jahren ab 2020 bis 2025 bedarfsorientiert anzupassen.**

Das geplante Darlehensvolumen beträgt aus heutiger Sicht EUR 2.242.000,-- und wird nach der Bau- und Förderungsphase entsprechend angepasst.

Die **Finanzierung der Bauphase und der Förderungsphase** (bis zum Übergang in die „reguläre“ Darlehensphase) soll über eine **variable Verzinsung** auf Basis klm/360 mit einem angebotenen Aufschlag auf den 6-Monats-Euribor erfolgen.

Sollte der Wert des EURIBOR am Zinsfestsetzungstermin „0“ betragen oder unter „0“ fallen, so wird er mit dem Wert „0“ angesetzt. Eine Zinsanpassung erfolgt erst dann, wenn der 6-Monats-EURIBOR einen Wert größer „0“ aufweist. Bei einem negativen 6-Monats-EURIBOR wird lediglich der angebotene Aufschlag verrechnet.

Die **Finanzierung der Darlehensphase** – ab dem 01.01.2026 - kann entweder über eine variable Verzinsung auf Basis klm/360 mit einem angebotenen Aufschlag auf den 6-Monats-EURIBOR oder über eine Fixzinsfinanzierung auf **Basis der Veränderung der ICE Swap Rate (EUR Rates 1100) für 10 Jahre<sup>1</sup>** erfolgen, wobei sich die Marktgemeinde vorbehält - sich bis spätestens 30.06.2025 zu entscheiden - ob sie sich für ein Darlehen mit den angebotenen indikativen fixen Zinskonditionen entschließt (Option), andernfalls wird das Darlehen über die angebotene variable Zinskondition abgewickelt.

<b>Verzinsungsart:</b>	halbjährlich, dekursiv, ohne Rundung
<b>Verzinsungsbasis:</b>	30/360 (Fixzinssätze) klm/360 (6-Monats-Euribor)
<b>Fälligkeiten:</b>	30.06. und 31.12. eines jeden Jahres, nachschüssig
<b>Verzugszinsen:</b>	4 % p.a. über dem jeweils gültigen Zinssatz
<b>Gebühren/Spesen:</b>	Dürfen keine verrechnet werden, diese sind in die Finanzierungskosten (Zinsaufschläge, Zinsen) einzurechnen.

**Beginn der Darlehensphase:** 01.01.2026

**Erste Annuitätentilgung in der Darlehensphase:** 30.06.2026

**Laufzeit des Darlehens in der Darlehensphase:**  
Mindestens 25 Jahre und maximale Darlehenslaufzeit<sup>2</sup>

Die allgemeinen Finanzierungsgrundlagen und –bedingungen und die Anbotsbedingungen sind dem, dem Gemeinderat vorliegenden, umfassenden 30seitigen Vergabevorschlag der Firma Quantum betriebswirtschaftliche Beratung GmbH zu entnehmen.

Die Zuschlagsentscheidung erfolgt nach dem Bestbieterprinzip (geringste Kosten). Das Zuschlagskriterium ist der niedrigste Zinssatz bzw. die Summe der barwertmäßigen Annuitäten / Raten (inkl. Zinsen und Gebühren / Spesen) über die gesamte Darlehenslaufzeit (Gesamtlaufzeit 25 / maximale Darlehenslaufzeit) unter Annahme einer halbjährlichen Rückzahlung des Darlehens. Zusätzlich wurden die von den Finanzierungsinstituten beigeschlossenen Tilgungspläne auf ihre Anbotskonformität überprüft und eine Barwertberechnung - unter Beachtung der in den Ausschreibungsunterlagen festgelegten Prämissen – vorgenommen.

### **Vergabevorschläge:**

Gemäß VRV 2015 / Anlage 7 liegt die Nutzungsdauer der geplanten Hochwasserschutzanlage bei 80 Jahren – es handelt sich um ein sehr langfristig nutzbares Wirtschaftsgut, welches daher über ein langfristiges Darlehen zu finanzieren ist.

Unter Beachtung des Vergabevorschlages, der barwertmäßigen Auswertungen und der heutigen Zinssituation (14. Mai 2019) ist das **variable Zinsanbot** der Raiffeisenregionalbank Wr. Neustadt eGen mbH für eine 30-jährige Darlehenslaufzeit ab 01.01.2026 als Bestbieteranbot zu klassifizieren.

Unter Beachtung des Vergabevorschlages, der barwertmäßigen Auswertungen für eine 30-jährige Darlehenslaufzeit ab 01.01.2026 ist das **fixe Zinsanbot** der Raiffeisenregionalbank Wr. Neustadt eGen mbH mit einer Fixzinsbindung von 10 Jahren als Bestbieteranbot zu klassifizieren.

Die Zuzählungs-/Bauphase und die Förderungsphase (bis 31.12.2025) werden aufgrund der geforderten Flexibilität - in Folge der Förderungsanzahlungen - in mehreren Jahrestanchen variabel finanziert. Diesbezüglich hat die Raiffeisenregionalbank Wr. Neustadt eGen mbH die Bestbieterkondition angeboten.

## **VERGABEVORSCHLAG 1 - FINANZIERUNG MIT VARIABLER VERZINSUNG**

### **DARLEHENSLAUFZEIT = 30 JAHRE**

#### **Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH**

#### **Kondition Zuzählungs-/Bauphase und Förderungsphase (bis 31.12.2025):**

6-Monats-EURIBOR zuzüglich **0,530 %-Punkte** p.a. Aufschlag.

#### **Kondition Darlehensphase (30 Jahre Darlehenslaufzeit, ab 01.01.2026):**

6-Monats-EURIBOR zuzüglich **0,530 % Punkte** Aufschlag für 30 Jahre.

Die **Annuität** für ein Darlehensvolumen von EUR 2.242.000,-- beläuft sich, bei einem 6-Monats-EURIBOR von „0“ und einem Aufschlag von 0,530% Punkten p.a. auf rund EUR 81.022,-- / Jahr.

#### **Begründung für die Vergabe der Finanzierung mit variablen**

#### **Zinsen an o.a. Bestbieter:**

- Derzeit wirtschaftlich günstigstes Anbot (Best- und Billigstbieter für variabel verzinsten Darlehen).
- Derzeit geringe jährliche Annuitätenbelastung, insbesondere in den ersten Finanzierungsjahren mit hohem Restkapital.
- Aus heutiger Sicht günstiger Aufschlag auf den 6-Monats-Euribor.

## **VERGABEVORSCHLAG 2 - DARLEHEN MIT FIXER VERZINSUNG**

### **DARLEHENSLAUFZEIT = 30 JAHRE**

**Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH**

**Kondition Zuzählungs-/Bauphase und Förderungsphase (bis 31.12.2025):**

6-Monats-EURIBOR zuzüglich **0,53 %-Punkte** p.a. Aufschlag.

**Kondition langfristige Darlehensphase (ab 01.01.2026):**

**Fixzinssatz** **indikativ 1,500% p.a.** für 10 Jahre.

Die **Annuität** für ein Darlehensvolumen von EUR 2.242.000,-- liegt derzeit bei EUR 93.363,-- / Jahr.

Dem entsprechend lautet die Empfehlung wie folgt:

Gemäß VRV 2015 / Anlage 7 liegt die Nutzungsdauer der geplanten Hochwasserschutzanlage bei 80 Jahren. Da es sich um ein sehr langfristig nutzbares Wirtschaftsgut handelt, empfehlen wir eine langfristige Darlehensfinanzierung mit einer Laufzeit von 30 Jahren.

Wir empfehlen der Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl sich zur Finanzierung des gegenständlichen Vorhabens zunächst zur Gänze für das variable Bestbieterzinsanbot der Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH mit 0,53%-Punkte-Aufschlag p.a. auf den 6-Monats-EURIBOR - sowohl für die Bau- und Förderungsphase als auch für die Darlehensphase - zu entscheiden.

Aufgrund der Tatsache, dass sowohl das beste variable Zinsanbot als auch das beste langfristige fixe Zinsanbot (mit 10-jähriger Fixzinsbindung) für eine 30-jährige Darlehenslaufzeit von ein und demselben Finanzierungsinstitut angeboten wurde, empfehlen wir weiters, im Darlehensvertrag eine Optionsvereinbarung festzulegen – wonach sich die Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl zum Zeitpunkt des Darlehensbeginnes (ab 01.01.2026) nochmals entscheiden kann, das Darlehen entweder zu 100% mit dem angebotenen 0,53%-Punkte-Aufschlag p.a. auf den 6-Monats-EURIBOR variabel zu finanzieren oder aber, 50% des aushaftenden Darlehensvolumens variabel und 50% mit dem sich sodann ergebenden Fixzinssatz zu finanzieren.

Da der angebotene (indikative) Fixzinssatz heute noch nicht eindeutig fixierbar ist, wird daher o.a. zusätzliche Finanzierungsoption empfohlen:

Zieht die Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl ab dem Zeitpunkt des Darlehensbeginnes die Option auf Umstieg für 50% des aushaftenden Darlehensbetrages auf die angebotene langfristige Fixzinsfinanzierung – so könnte ein Teil des Darlehensvolumens über den sodann bestimmbareren Fixzinssatz mit einer 10-jährigen Fixzinsbindung und der Rest des Darlehensvolumens über die angebotenen variablen Konditionen - finanziert werden.

Zieht die Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl ab dem Zeitpunkt des Darlehensbeginnes die Option auf die Umstiegsmöglichkeit auf die o.a. langfristige Fixzinsfinanzierung nicht, so werden 100% des Darlehensvolumens über die angebotene variable Kondition finanziert.

Der Bürgermeister berichtet, dass mit Schreiben vom 09.04.2019 des Amtes der NÖ Landesregierung, diese der Umsetzung der Maßnahmen zugestimmt hat und die veranschlagten förderfähigen Gesamtbaukosten anerkennt und nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel einen anteiligen 38,2 %igen Landesbeitrag bis zu einer Höhe von € 3.576.284,00 bewilligt.

Lt. selbigem Schreiben liegt bereits ebenfalls eine positive Beurteilung über eine anteilige Bundesförderung im Ausmaß von 38,2 % des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus vor. Mit Schreiben vom 06.06.2019 des Amtes der NÖ Landesregierung (WA3)

wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass der Bundesbeitrag in gleicher Höhe am 28.05.2019 bewilligt wurde.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge auf Basis des im Sachverhalt beschriebenen Vergabevorschlages und vorliegendem 30seitigen Detailberichtes der Firma Quantum betriebswirtschaftliche Beratung GmbH zur Sicherstellung der Finanzierung des Hochwasserschutzes im Gemeindegebiet, unter der Voraussetzung der Zusicherungen von Landes- und Bundesmitteln in Höhe von je 38,2 %, die Vergabe der Finanzierung lt. Empfehlung der Bestbieterin der Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH mit var. 0,53 %-Punkte-Aufschlag p.a. auf den 6-Monats-EURIBOR, Laufzeit 30 Jahre, samt Optionsvereinbarung beschließen.

Die Zuzählung erfolgt in Abstimmung mit der WA3. Eine aufsichtsbehördliche Genehmigung ist gem. § 90 Abs. 4 Z 6 NÖ GO 1973 i.d.g.F. nicht erforderlich.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**TOP 9. Baurechtsvertrag – Abschluss – Industriestraße 22**

Sachverhalt:

Seit dem Jahr 2016 hat der Bürgermeister den Versuch unternommen, den Mieterinnen und Mietern des Wohnhauses Industriestraße 22 eine adäquate und zeitgemäße Wohnform zu bieten. Bis vor kurzem scheiterte dieses Vorhaben jedoch daran, eine Wohnbaugenossenschaft zu finden, die auch dazu bereit ist, dieses schwierige Projekt mit der Gemeinde zu realisieren und gleichzeitig für unsere Mieterinnen und Mieter eine finanziell tragfähige Lösung auszuarbeiten. Nun ist es gelungen, mit der Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen einen Projektpartner zu gewinnen, mit welchem die Mieterinnen und Mieter des Wohnhauses im Rahmen einer Mieterversammlung am 23.1.2019 über ein konkretes Projekt informiert wurden. Im Rahmen eines weiteren Termins am 14.2.2019 wurde mit den Mieterinnen und Mietern die Kostenstruktur für jeden einzelnen durch Fachleute der SGN durchgerechnet und Vereinbarungen über die Auflösung des Bestandsverhältnisses mit der Marktgemeinde unter der Voraussetzung der dargestellten Ersatzbeschaffung unterzeichnet. Alle Mieterinnen und Mieter erklärten sich hierzu bereit und wurden die entsprechenden Vereinbarungen nun bereits gegengezeichnet (siehe Beschluss des Gemeinderates, nicht öffentliche Sitzung vom 19.03.2019, TOP 4).

In weiterer Folge konnte nun für den Neubau einer Wohnhausanlage mit insg. 19 Wohneinheiten in zwei Bauteilen, unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel des Landes Niederösterreich und bereits positiver Begutachtung des Gestaltungsbeirates hinsichtlich der Liegenschaft EZ 1952, KG Wöllersdorf, Industriestraße 22, ein Baurechtsvertrag mit der SGN Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25 ausgearbeitet werden. Dem zufolge der SGN gem. vorliegendem Baurechtsvertrag ein Baurecht o.a. Liegenschaft auf die Dauer von 50 Jahren eingeräumt werden soll. Der vereinbarte Baurechtszins ist wertgesichert und setzt sich aus den zwei Bauteilen und zwar wie folgt zusammen: Ein Teilgrundstück ca. 2.196 m<sup>2</sup>, € 11.500,--, sowie ein Teilgrundstück ca. 929 m<sup>2</sup>, € 3.500,--, zusammen daher € 15.000,--.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge vorliegenden Baurechtsvertrag zwischen der Mg. Wöllersdorf-Steinabrückl als Baurechtsbestellerin und der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25 (FN 107224h) als Bauberechtigte hinsichtlich der Einräumung eines Baurechtes betreffend der Liegenschaft EZ 1952, KG 23441 Wöllersdorf, Industriestraße 22 beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zusatzantrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge vorliegende Verrechnungs- und Verwaltungsvereinbarung beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

## **TOP 10. Entlassung und Übernahme von Flächen des öffentlichen Gutes**

Sachverhalt:

Bei einer Grenzbegehung und Neuvermessung am Triftweg wurde festgestellt, dass der Grenzverlauf zur Fa. Oberndorfer nicht richtig dargestellt ist. Derzeit liegt ein Teilungsentwurf der AREA Vermessung vor, in dem die Teilfläche 2 mit 73 m<sup>2</sup> aus dem öffentlichen Gut, GSt. Nr. 1789 entlassen und dem Grundstück 1728, alle KG Wöllersdorf zugeschlagen wird. Im Gegenzug wird die Einmündung des Triftweges in die B21a vergrößert und soll die Teilfläche 1 mit ca. 47 m<sup>2</sup> ins öffentliche Gut übernommen werden. Dieser Tausch soll bargeldlos von Statten gehen.

Antrag:

Der Gemeinderat möge gem. dem Teilungsplan der AREA Vermessung ZT, DI Burtscher, GZ 10852/19 beschließen, die Teilfläche 2 im Ausmaß von 73 m<sup>2</sup> aus dem öffentlichen Gut, GSt.Nr. 1789, EZ 1518, KG Wöllersdorf zu entlassen und dem Grundstück 1728, EZ 2021, KG Wöllersdorf, zuzuschlagen sowie die Teilfläche 1 im Ausmaß von 47 m<sup>2</sup> aus dem GSt.Nr. 1728, ins öffentlichen Gut GSt.Nr. 1789, EZ 1518, KG Wöllersdorf zu übernehmen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sachverhalt:

Auf Grund laufender baubehördlicher Verfahren betreffend des Gstk. blf. 317, EZ 437, KG Wöllersdorf (ehem. Gasthaus Löchinger), wurden die Grundgrenzen entsprechend neu festgelegt. Diesbezüglich wurde von den Eigentümern das Büro AREA Vermessung ZT GmbH, DI Karl Pazourek beauftragt, eine Vermessungsurkunde zu erstellen. Diese wurde nun mit der GZ 2814/18 vorgelegt. Die Teilflächen 1 und 2 werden im Rahmen des baubehörtl. Verfahrens bescheidmäßig erledigt. Hinsichtlich der Teilfläche 3 wäre diese aus dem öffentlichen Gut Gstk. 1794/1, EZ 1844, KG Wöllersdorf, Ausmaß 4 m<sup>2</sup>, zu entlassen und dem Gstk. blf. 317, EZ 437, KG Wöllersdorf entschädigungslos zuzuschlagen.

Antrag:

Der Gemeinderat möge gem. dem Teilungsplan der AREA Vermessung ZT, DI Karl Pazourek, GZ 2814/18 beschließen, die Teilfläche 3 im Ausmaß von 4 m<sup>2</sup> aus dem öffentlichen Gut, GSt.Nr. 1794/1, EZ 1844, KG Wöllersdorf zu entlassen und dem Grundstück blf. 317, EZ 437, KG Wöllersdorf entschädigungslos zuzuschlagen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

## **TOP 11. WVA BA 10 – Finanzierungszuschuss - Annahmeerklärung**

### Sachverhalt und Antrag:

Der Gemeinderat möge vorliegende Annahmeerklärung der Kommunalkredit Public Consulting GmbH und deren vorbehaltlose Annahme des Fördervertrages vom 17.04.2019, Antrags-Nr.: B701296 betreffend die Gewährung eines Bauphasen- und Finanzierungszuschusses für die WVA BA 10 beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

## **TOP 12. Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages**

### Sachverhalt:

Zur Sicherstellung einer bestehenden Kanalisation auf dem Grundstück 11/1, KG Steinabrückl, soll ein Dienstbarkeitsvertrag, oder ein Reallastvertrag abgeschlossen werden, wonach bei künftigen Teilungen der jeweilige Grundstückseigentümer die erforderlichen Hausanschlüsse an den bestehenden Kanal zu gewähren hat und darüber hinaus die Leitung auf dem Grundstück duldet. Des Weiteren soll angestrebt werden, auch den Anschluss für das angrenzende Gstk. 11/7 aus wirtschaftlichen Gründen zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang soll der Bürgermeister im Rahmen der Verhandlungen als Entschädigungsleistung die Förderung auf die Einhebung der erstmaligen Kanaleinmündungsabgaben anbieten können.

### Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge beschließen, Hr. Dr. Häusler mit der Erstellung eines Dienstbarkeits- bzw. Reallastvertrages bez. GSt. Nr. 11/1, Bfl. 98 und 99, KG Steinabrückl, hins. der dort bestehenden Kanalisation und deren Duldung sowie Anschlussverpflichtung für den Liegenschaftseigentümer und dessen Rechtsnachfolger, sowie die Duldung der Hausanschlüsse der aus dem Gstk. 11/1, Bfl. 98 und 99, entstehenden neuen Grundstücke, zu beauftragen. Des Weiteren soll nach Möglichkeit auch der Hausanschluss für Gstk. 11/7 sichergestellt werden. Diesbezüglich beschließt der Gemeinderat als Entschädigungsleistung für den Eigentümer des Gstk. 11/1, Bfl. 98 und 99, die Förderung auf die Einhebung der erstmaligen Kanaleinmündungsabgaben.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

## **TOP 13. ÖBB Infrastruktur AG, Zustimmungserklärung zur Grundbenützung GST 1832, KG Wöllersdorf**

### Sachverhalt:

Gemäß Bescheid des Landeshauptmannes von Niederösterreich vom 13.11.2015, Zl. RU6-E-529/010-2014 ist die Eisenbahnkreuzung in Bahn-km 10,607 der Strecke Wöllersdorf – Gutenstein mit der Landesstraße L4070 durch Lichtzeichen mit Schranken zu sichern. Dazu ist es erforderlich Sicherungseinrichtungen (Schranken, Signalgeber) auch auf dem Grundstück 1832, KG Wöllersdorf (Öffentliches Gut) zu errichten.

Die ÖBB Infrastruktur AG ersucht mit E-Mail vom 29.05.2019 um eine Zustimmungserklärung zur Grundinanspruchnahme der Marktgemeinde. Alle Kosten, Gebühren und Steuern, die aus der Inanspruchnahme der gegenständlichen Zustimmungserklärung der Grundeigentümerin entstehen trägt die ÖBB Infrastruktur AG und hält diese die Grundeigentümerin diesbezüglich schad- und klaglos.

Es wird jedoch ausdrücklich festgehalten, dass nach Bauende ein Vertrag zwischen der ÖBB Infra und der Gemeinde abgeschlossen wird (Kauf-, Servitut- oder Gestattungsvertrag) und

wird der Vertragsabschluss durch die vorliegende Zustimmungserklärung und Vollmacht nicht vorweg genommen.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge vorliegende Zustimmungserklärung samt Vollmacht hinsichtlich der Errichtung einer Sicherungseinrichtung (Schranken, Signalgeber) auf dem Gst. 1832, KG Wöllersdorf beschließen. Gleichzeitig wird die ÖBB Infrastruktur AG ersucht, als Zeichen des guten Willens eine Leerverrohrung unter die Eisenbahnkreuzung zwecks Erweiterung der Straßenbeleuchtung vorzunehmen und der Marktgemeinde entschädigungslos zur Verfügung zu stellen. Es wird jedoch ausdrücklich festgehalten, dass nach Bauende ein Vertrag zwischen der ÖBB Infra und der Gemeinde abgeschlossen wird (Kauf-, Servitut- oder Gestattungsvertrag) und wird der Vertragsabschluss durch die vorliegende Zustimmungserklärung und Vollmacht nicht vorweg genommen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**TOP 14. Verordnung einer Bausperre im Gemeindegebiet**

Sachverhalt:

Bei der bisher erfolgten Grundlagenforschung und Ausarbeitung für diesen Bebauungsplan und der Bauvorschriften wurden Festlegungen hinsichtlich

- Bebauungsweisen
- Bebauungshöhen
- Harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsbereichen (insb. hinsichtlich Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten wie u.a. Aufständereien, Antennen und Masten aller Art, Satellitenschüsseln, Solar- und Photovoltaikanlagen, Notkamine u. dgl.)
- Mindestmaße von Bauplätzen
- Bebauungsdichten
- Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen
- Regelung der regelmäßigen Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger (Havarien, Wracks u.ä.) sowie auch Lagerung von Sperrmüll u. dgl.
- Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbaugebiet
- Gestaltung von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen
- Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (z.B. Wohnwägen, Mobilheime, Container u. dgl.), sowie
- Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen
- Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen

diskutiert und erarbeitet, die jedoch noch nicht abgeschlossen sind.

Dabei hat sich allerdings auch herauskristallisiert, dass neben den o.a. Untersuchungsrahmen auch zusätzliche Festlegungen in Form von

- Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Altbestand (inkl. etwaiger Abbruchverbote von Gebäuden) oder
- sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete

aus fachlicher Sicht sinnvoll erscheinen und erforderlichenfalls entsprechend definiert und abgegrenzt werden sollen. Ziel dieser angestrebten Festlegungen ist vor allem die Wahrung

des Ortsbildes, insbesondere der Struktur älterer Siedlungsbereiche, aber auch eine eingeschränkte Regulierung von neueren Siedlungsgebieten.

Aufgrund mehrerer Novellen der NÖ Bauordnung 2014 – insbesondere der §§ 14-17 (Bauvorhaben) sowie § 56 (Ortsbildgestaltung) –, die laufend mit erheblichen Änderungen der relevanten Rechtsgrundlagen verbunden waren, erscheint es ferner notwendig, die erarbeiteten Inhalte der angestrebten Bebauungsbestimmungen an den aktuellsten Stand der NÖ BO 2014 i.d.g.F. anzugleichen.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl möge folgende Verordnung beschließen:

## **VERORDNUNG**

### **§ 1**

Gemäß § 35 Abs.1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. wird für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl, bestehend aus den beiden gleichnamigen Katastralgemeinden Wöllersdorf und Steinabrückl, eine Bausperre erlassen.

### **§ 2**

#### **Ziel der Bausperre**

Die Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl beabsichtigt gem. § 33 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. einen Bebauungsplan mit dazugehörigem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) zu erlassen.

Im Zuge der erfolgten Neuaufstellung des örtlichen Raumordnungsprogramms (Genehmigungsbescheid der NÖ Landesregierung vom 24.11.2015) hat sich gezeigt, dass das Instrument des Flächenwidmungsplans bzw. die damit möglichen Vorgaben nur bedingt ausreichen, um eine geordnete und geregelte Entwicklung insbesondere hinsichtlich des Ortsbildschutzes zu gewährleisten, weshalb sich in verstärktem Maß ein Regulierungsbedarf für diverse Bereiche im Gemeindegebiet ergibt.

Bei der bisher erfolgten Grundlagenforschung und Ausarbeitung für diesen Bebauungsplan und der Bebauungsvorschriften wurden Festlegungen hinsichtlich

- Bauweisen
- Bauhöhen
- Harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsbereichen (insb. hinsichtlich Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten wie u.a. Aufständereien, Antennen und Masten aller Art, Satellitenschüsseln, Solar- und Photovoltaikanlagen, Notkamine u. dgl.)
- Mindestmaße von Bauplätzen
- Bebauungsdichten
- Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen
- Regelung der regelmäßigen Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge und Anhänger (Havarien, Wracks u.ä.) sowie auch Lagerung von Sperrmüll u. dgl.
- Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbaugebiet
- Gestaltung von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen
- Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (z.B. Wohnwägen, Mobilheime, Container u. dgl.), sowie

- Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen
- Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen

diskutiert und erarbeitet, die jedoch noch nicht abgeschlossen sind.

Dabei hat sich allerdings auch herauskristallisiert, dass neben den o.a. Untersuchungsrahmen auch zusätzliche Festlegungen in Form von

- Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Altbestand (inkl. etwaiger Abbruchverbote von Gebäuden) oder
- sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete

aus fachlicher Sicht sinnvoll erscheinen und erforderlichenfalls entsprechend definiert und abgegrenzt werden sollen.

Ziel dieser angestrebten Festlegungen ist vor allem die Wahrung des Ortsbildes, insbesondere der Struktur älterer Siedlungsbereiche, aber auch eine eingeschränkte Regulierung von neueren Siedlungsgebieten.

Aufgrund mehrerer Novellen der NÖ Bauordnung 2014 – insbesondere der §§ 14-17 (Bauvorhaben) sowie § 56 (Ortsbildgestaltung) –, die laufend mit erheblichen Änderungen der relevanten Rechtsgrundlagen verbunden waren, erscheint es ferner notwendig, die erarbeiteten Inhalte der angestrebten Bebauungsbestimmungen an den aktuellsten Stand der NÖ BO 2014 i.d.g.F. anzugleichen.

Um sicherzustellen, dass bis zur Beschlussfassung keine Bebauung erfolgt, welche den Intentionen des zu erlassenden Bebauungsplans und den geplanten Bebauungsvorschriften – für die noch keine endgültige Willensbildung vorhanden ist – zuwiderläuft, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Projekte, die den Intentionen des zu ändernden Bebauungsplanes nicht widersprechen können jedenfalls weiterhin bewilligt und realisiert werden.

### § 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung, mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist am folgenden Tag in Kraft.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

### **TOP 15. Bericht des Bürgermeisters über die Erhardkapelle**

Der Bürgermeister legt dem Gemeinderat den vollständigen Bericht über die bauhistorische Untersuchung der ehemaligen Erhardkapelle des Lilienfelder Hofes in Wöllersdorf von Mag. Ralf Gröninger, welcher in Auftrag des Bundesdenkmalamtes erstellt wurde, vor.  
Nachstehend die auszugsweise Kurzzusammenfassung des Bauhistorikers:

Bauhistorische Untersuchung der ehemaligen Erhardkapelle des Lilienfelder Hofes Wöllersdorf (Niederösterreich)

KG Wöllersdorf-Steinabrückl, MG Wöllersdorf, ehem. Kapelle Lilienfelder Hof  
Gst.-Nr. .68, EZ 99 | Spätmittelalter bis Neuzeit, Erhardkapelle Lilienfelder Hof

Die durch das Bundesdenkmalamt beauftragte Bauhistorische Untersuchung hatte das Ziel, eine „Abgrenzung der historischen Baukörper“ mit Fokus auf die ehemalige Erhardkapelle

des Lilienfelder Hofes zu bewerkstelligen. Die Untersuchung des in der Hauptstr. 5 (OT Wöllersdorf) gelegenen Objektes erfolgte Ende September 2018.

Grundbesitz des Klosters Lilienfeld ist urkundlich schon seit 1209 überliefert, eine explizite Nennung des „Klosterhofes“ erfolgte 1280. Die Erhardkapelle des Klosterhofes wird erstmals 1437 namentlich erwähnt.

Dass die baulichen Überreste im östlichen Teil des Untersuchungsobjektes auf eine ehemalige Kapelle schließen lassen, steht außer Frage. Jedoch fehlen eindeutige Baubefunde, die eine exakte zeitliche Bestimmung der Errichtung der Erhardkapelle ermöglichen würden. Kleinteilig freiliegende Mauerwerkstrukturen, das Fenstergewände im Chor sowie der Wassersschlag mit Hohlkehle am westlichen Strebepfeiler deuten auf eine frühgotische Entstehung, besitzen allerdings keine derart spezifische Ausprägung, die eine Datierung auch in die Spätgotik konsequent ausschließen würden. Allerdings ergibt sich aufgrund von urkundlichen Nachrichten (grundstücksmäßiger Ausbau des Lilienfelder Hofes urkundlich 1280), allgemein-historischer Erkenntnisse (i.d.R. verzögerter Ausbau eines klösterlichen Wirtschaftshofes mit einer Kapelle auf Grund von Rücksichtnahme auf die örtliche Sakraltopographie) sowie des Entstehungszeitraumes anderer Kapellen von Zisterzienserhöfen in Nieder-österreich sowie den typologischen Vergleich mit Kirchen im Burgenland eine „Indizien-Kette“, die für eine Datierung der Erhardkapelle in das Ende des 13. Jahrhunderts (um 1280 parallel zur räumlichen Erweiterung des Hofes?) spricht.

Das Tonnengewölbe im Chor wirkt recht gedungen und korrespondiert nicht harmonisch mit Triumphbogen und Trichterfenster, es wurde zudem in die Schmalseiten (West- und Ostwand) „eingeschmätzt“, was gesamtheitlich für einen sekundären Einbau spricht. Da es - soweit sichtbar - als reines Steingewölbe errichtet worden ist, dürfte eine Datierung in die erste Hälfte des 15. Jahrhunderts zutreffen. Der an den Chor westlich anschließende Raum dürfte im Kellergeschoß nie ein Gewölbe besessen haben, vielmehr deuten jüngere Vermauerungen im Deckenbereich auf einen ursprünglichen Rücksprung für eine Balkendecke. Die Mauerdicken im Erdgeschoß darüber (80-85 cm) korrespondieren ebenfalls damit, wobei dort jüngere Putzauftragungen für die Schwankungen verantwortlich sind.

Da das Gebäude südlich an eine Terrassenkante angebaut worden ist und das Straßenniveau über dem Kellergeschoß liegt, dürfte es sich bei den Kapellenbefunden im Kellergeschoß um eine ehemalige „Unterkirche“ handeln. Der eigentliche Kapellenraum mit Chor lag demnach im Erdgeschoß. Ein Gewölbe kann hier aufgrund des nördlichen Strebepfeilers nur vermutet, jedoch vorerst nicht nachgewiesen werden. Im Obergeschoß könnte ein niedriges Gewölbe mit Stichkappen über dem Chorbereich auf einen urkundlich erwähnten Ausbau um 1580 hinweisen, was sich jedoch nicht sicher belegen lässt.

Der östliche Teil des Untersuchungsobjektes mit der ursprünglichen Kapelle wurde äußerlich barock überformt. Zumindest zeigt erkennbares Bruchsteinmauerwerk an der Nordfassade, dass auch in den oberen Geschossen noch ältere Bausubstanz der Kapelle erhalten ist. In der Südwand des Chores im Erdgeschoss ist noch eine Wandnische erhalten, die ehemals sakralen Zwecken gedient haben könnte.

Im westlichen Teil wurde während der Nutzung als Gasthaus im Obergeschoß ein Ausbau zu Fremdenzimmern 1925 (Pläne und Protokoll der Bezirkshauptmannschaft Ende 1924) durchgeführt. Hier deuten im Erdgeschoß und vor allem im Kellergeschoß Mauerwerksstrukturen und Gewölbeformen auf eine Errichtung bzw. Ausbau im 15. und 16. Jahrhundert hin. Dazu ist auch ein spätgotisches Portal am südlichen Ende der Westwand der „Unterkirche“ (sichtbar in Kellerraum R3) zu rechnen. Das nördliche Gewände des Portals wurde sekundär rundbogig abgeschlagen, wie es für die Nutzung in Weinkellern üblich ist, um die Weinfässer leichter einbringen zu können.

Das Gewölbe in Kellerraum R4 ist aufgrund von erkennbaren Wandvorlagen sekundär eingebracht worden und verdeckt in der nordöstlichen Ecke teilweise eine schmale ältere Öffnung (Zugang Stiegen-Unterraum?). Während die Gewölbeanläufe aus Stein errichtet wurden, ist der Scheitelbereich vollständig aus Ziegeln errichtet worden. Dies deutet auf eine Errichtung im 17. oder auch 18. Jh. hin. Bei dem westlich davon gelegenen Teil (Baualterplan Kellergeschoß R5/R6 – ehemals eine Einheit) dürfte es sich um einen spätgotischen Anbau handeln, der ein nord-süd orientiertes Tonnengewölbe mit Stichkappen besitzt.

Die ungewöhnlich kompakte Form aus einem rechteckigen, zum Quadrat hin tendierenden Kapellenraum und annähernd quadratischem Chor kann typologisch einem Kirchentypus mit geradem Chorschluss aus der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts zugeordnet werden. Eine Vergleichsgruppe liegt im Gebiet der „Oberen Wart“ (Burgenland) mit den Kirchen von Oberschützen, Oberwart und Willersdorf vor.

Die Wöllersdorfer Kapelle ist im Vergleich zu Kapellen in anderen niederösterreichischen Zisterzienserbauwerken (Pulkau-Rafing, Pfaffstätten) in den ältesten Datierungshorizont einzuordnen.

In der Zwischenzeit fand eine Begehung des Bundesdenkmalamtes unter Beiziehung des Amtssachverständigen statt. Es ist daher das Ergebnis der Befundung des ASV abzuwarten, bevor Klarheit besteht, wie viel und ob überhaupt Teile des gegenständlichen Objektes unter Denkmalschutz gestellt werden. Erst nach Vorliegen dieses Ergebnisses können weitere Überlegungen hinsichtlich der Nachnutzung der Liegenschaft angestellt werden.

Aus diesem Grunde und vor allem aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit ist es ratsam, die Straßenneu- bzw. Umgestaltungen der Hauptstraße (Lückenschluss L4070) erst nach Vorliegen der Ergebnisse umzusetzen, da anderenfalls von erheblichen Mehrkosten aufgrund Überschneidungen entstehen, welche vermeidbar sind. Es erscheint daher zweckmäßig, eine Ausschreibung hinsichtlich der Bauarbeiten erst im Winter 2019/2020 auch aufgrund der derzeit herrschenden Preissituation im Tiefbau anzustreben, damit zügig im Frühjahr 2020 mit den Arbeiten begonnen werden kann.

---

Im Anschluss an die abgearbeitete Tagesordnung ersucht Vbgm. Hubert Mohl um das Wort.

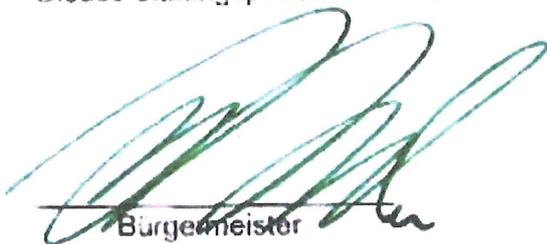
Vbgm. Mohl nimmt den Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung zum Anlass, sich bei der Kassenverwalterin Lucia Mitterhöfer für ihren bisherigen Einsatz zu bedanken – auch in ihrer Funktion als Personalvertreterin, welche sie mit der Wahl am 13.06.2019 abgibt. Weiters gratuliert er Frau Mitterhöfer im Namen aller Fraktionen zum Geburtstag und freut sich auf weiterhin gute Zusammenarbeit.

Diesen Wünschen schließen sich alle Fraktionen an.

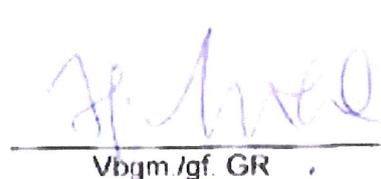
Bgm. Ing. Gustav Glöckler schließt die öffentliche Gemeinderatssitzung um 20:05 Uhr.

---

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Gemeinderatssitzung am 27.9.2019 genehmigt.

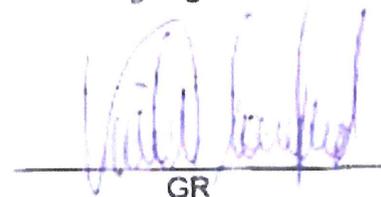
  
Bürgermeister

  
Schriftführer

  
Vbgm./gf. GR

  
gf. GR

  
GR

  
GR

  
GR