

**Gemeinde Nachrichten –
der Bürgermeister informiert**

Bericht über die Gemeinderatssitzung am 13.2.2017

Sehr geehrte Gemeindebürgerin,
sehr geehrter Gemeindebürger,

In der letzten Gemeinderatssitzung wurden wichtige **Beschlüsse zur Wohnraumschaffung in Großriedenthal** gefasst, über die wir Sie mit diesen aktuellen – diesmal aber sehr umfangreichen - **Gemeinde Nachrichten** informieren möchten.

Falls Sie das komplette Protokoll lesen möchten, können Sie dieses – sobald es bei der darauffolgenden GR-Sitzung genehmigt wurde - von unserer Homepage www.grossriedenthal.at herunterladen.

Freundliche Grüße,

Franz Schneider
Bürgermeister

Verlauf der Gemeinderatssitzung am 13.2.2017

Anwesend waren folgende Mitglieder des Gemeinderates:

Vizebürgermeisterin Gertrude Täubler

gf.GR Rudolf Nimmervoll
GR Günther Kreuzspiegel
GR Bartl Franz
GR Heidemarie Fiedler
GR Franz Muhm
GR Karl Kraft
GR Roman Edlinger

gf.GR Matthias Bauer
GR Franz Edlinger
GR Heinrich Streicher
GR Benjamin Burkhart
GR Christoph Mehofer
GR Jürgen Kneissl

Anwesend war außerdem:

Josef Beer (Schriftführer), Mag. Stefan Aufhauser, DI Margit Aufhauser

Vorsitzender: **Bgm. Franz Schneider**



TAGESORDNUNG

1. Genehmigung des Gemeinderatssitzungsprotokolles vom 22.12.2016
2. Ergänzungswahl in den Gemeindevorstand (geschäftsführender Gemeinderat)
3. 7. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes
4. Optionsvertrag samt Kaufvertrag zwischen Bernhard Holzer, 3100 St. Pölten, und „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, unter Beitritt der Gemeinde Großriedenthal
5. Abbruch der Gebäude auf der Liegenschaft Großriedenthal Nr. 113
6. Information des Bürgermeisters

Der Bürgermeister berichtet dem Gemeinderat, dass der Tagesordnungspunkt 6.) „Information des Bürgermeisters“ nach dem Tagesordnungspunkt 2.) „Ergänzungswahl in den Gemeindevorstand“ behandelt wird.

1. Das Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung vom 22.12.2016 wird genehmigt. (offen, einstimmig)

2. Ergänzungswahl in den Gemeindevorstand (geschäftsführender Gemeinderat)
Der Bürgermeister teilt mit, dass auf Grund des Amtsverzichtes des bisherigen gfGR Franz Edlinger die Ergänzungswahl eines geschäftsführenden Gemeinderates der Wahlpartei SPÖ notwendig geworden ist. Von der Wahlpartei SPÖ wurde als Wahlvorschlag Gemeinderatsmitglied Jürgen KNEISSL eingebracht, der mit 13 gültigen und 2 ungültigen Stimmen zum Mitglied des Gemeindevorstandes gewählt wurde und diese Wahl auch annimmt.

6. Information des Bürgermeisters

Mit Schreiben vom 28.11.2016 wurden Anfragen des sozialdemokratischen Klubs im Gemeinderat der Gemeinde Großriedenthal an den Bürgermeister gerichtet; diese werden wie folgt beantwortet:

Die ersten Fragen betrafen die Raumordnungsänderung (Punkt 3 dieser Gemeinderatssitzung), die von Bgm. Schneider umfassend beantwortet wurden. Es werden einige Berichtigungen durchgeführt. Weiters wird das Grundstück Nr. 96 (Holzer Bernhard) von der bisherigen Widmung Bauland Agrar und Grünland auf Bauland-Kerngebiet umgewidmet.

Die nächsten Fragen betrafen das Wohnbauprojekt der „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., kurz WET.

Projektvorstellung

Der Projektentwurf der „Huber Buchberger Architekten“ aus Melk für die WET wurde in der Bauausschusssitzung am 06.12.2016 im Detail vorgestellt. Zusätzlich zu den Ausschussmitgliedern waren auch Vbgm. Gertrude Täubler und gfGR Jürgen Kneissl sowie GR Franz Bartl anwesend.

Dabei kam der Bauausschuss zur einhelligen Auffassung, das vorliegende Projekt zu unterstützen und empfahl dem Gemeindevorstand und dem Gemeinderat, die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen.



Die nachstehenden Fragen wurden in dieser Sitzung zum Großteil erörtert.

Frage:

Wie viele Wohnungen im Endausbau?
Größenordnung der Wohnungen?

Antwort:

Im Endausbau sollen lt. Entwurf 55 Wohneinheiten entstehen.
Dabei sind 24 B-Typen mit etwa 50 - 55 m² und 26 C-Typen mit etwa 70 - 75 m² sowie 5 Reihenhäuser mit etwa 100 – 105 m² vorgesehen.

Frage:

Barrierefreiheit?

Antwort:

Die Wohnungen im Erdgeschoß sind barrierefrei.

Frage:

Möglichkeit Betreutes Wohnen angedacht?

Antwort:

„Betreutes Wohnen“ ist nur im Rahmen eines Baurechtsvertrages vorgesehen, aber natürlich können auch ältere MitbürgerInnen Wohnungen beziehen.

Frage:

Bauzeitplan?

Antwort:

Ein Bauzeitplan kann der WET nicht vorgeschrieben werden.
Aus den vertraglichen und gesetzlichen Vorgaben ergibt sich etwa folgender Zeitablauf:
Die Option auf den Kauf der Liegenschaft Großriedenthal Nr. 113, Grundstücksnr. 96, kann lt. Optionsvertrag bis 31.12.2017 gezogen werden.
Weitere Fristen ergeben sich aus § 24 NÖ Bauordnung,
Zitat:

„§ 24 - Ausführungsfristen

(1) Das Recht aus einer Baubewilligung (§ 23 Abs. 1) erlischt, wenn

- 1. die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht
- binnen 2 Jahren ab der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 begonnen oder
- binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde“ Zitat Ende.

Festgestellt wird, dass seitens der WET bereits umfangreiche Vorarbeiten hinsichtlich Planung sowie interne Beschlüsse geleistet wurden. Der finanzielle Aufwand hinsichtlich bereits aufgelaufener Planungskosten ist dabei nicht unerheblich.

Lt. eMail von Prok. BM Ing. Manfred Schaufler vom 09.02.2017 wurde in der Geschäftsführer-Sitzung vom 24.11.2016 und in weiterer Folge in der Aufsichtsratssitzung vom 16.12.2016 der WET dem Antrag zum Ankauf der Grundstücknr. 96 in Großriedenthal und zur Errichtung von Wohneinheiten zugestimmt.

Weiters wurde bereits ein Ansuchen zur Durchführung des Gestaltungsbeirates für den ersten Bauabschnitt (4 Wohnblöcke mit 36 Wohnungen) an das Amt der NÖ Landesregierung übermittelt.



Frage:

Sind auch Reihenhäuser zu den Wohnungen geplant?

Antwort:

Ja – 5 Reihenhäuser

Optionsvertrag samt Kaufvertrag

zwischen Bernhard Holzer, 3100 St. Pölten, und WET, 2340 Mödling, unter Beitritt der Gemeinde Großriedenthal, in welchem der Abbruch der Objekte geregelt wird.

Erklärung:

Im Optionsvertrag ist geregelt, dass die Gemeinde die Objekte auf der Liegenschaft Großriedenthal Nr. 113 erst dann abbricht, wenn die WET die Option zum Kauf der Liegenschaft gezogen hat.

Die Genossenschaft wird die Option erst nach Vorliegen der entsprechenden Bewilligungen (bau- und förderrechtlich), spätestens bis 31.12.2017 ziehen.

Hinsichtlich Baubeginn und Fertigstellung nach erteilter Baubewilligung wird auf den Punkt Bauzeitplan verwiesen.

Aufschließungsverfahren

Erklärung:

Nachdem derzeit ein Teil der Liegenschaft Großriedenthal Nr. 113 innerhalb der Flächenwidmung „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ liegt, fällt nach Baulandwidmung und Bauplatzerklärung des ggst. Liegenschaftsteiles Ergänzungsabgabe an und wird vorgeschrieben.

Ansuchen der Genossenschaft auf Umwidmung des Grünlandteiles

Erklärung:

Die Umwidmung des Grünlandteiles ist Gegenstand des Tagesordnungspunktes 3.) der Gemeinderatssitzung am 13.02.2017.

Konsequenzen wie Rückerstattung der Abbruchkosten bzw. Rückabwicklung des Kaufes und Rückwidmung

Erklärung:

Die WET wird aus eigenem Interesse die Kaufoption erst nach Vorliegen der erforderlichen Bewilligungen ziehen und erst dann wird die Gemeinde den Abbruch der Objekte auf der Liegenschaft veranlassen, d.h. wenn die Genossenschaft die Option (Kauf) nicht ausübt, gibt es keinen Kauf und auch keinen Abbruch durch die Gemeinde.

Frage:

Welche Genossenschaft soll das Wohnbau-Projekt auf den Grundstücken 208 und 209 in der KG Großriedenthal verwirklichen?



Antwort:

Es wird angenommen, dass es sich bei der Nennung der Grundstücksnummern 208 und 209 um einen Irrtum handelt, und die Liegenschaft Goßriedenthal Nr. 113 (Grdst. 96) gemeint ist.

Das Projekt soll – wie in den vorstehenden Äußerungen bereits genannt – von der „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Mödling, verwirklicht werden.

Frage:

Wurde von der Gemeinde bereits ein Vertrag mit der Genossenschaft inklusive Abmachung bezüglich Übernahme der Abbruchkosten abgeschlossen? Wenn ja, wurden ein fixer Bauzeitplan, eine Projektpräsentation, allfällige Sanktionen bei Nichteinhaltung (Zahlungen) und eine bestmögliche Nutzung des Platzangebotes festgeschrieben?

Antwort:

Ein derartiger Vertrag wurde bisher nicht abgeschlossen.

Die Beschlussfassung des „Optionsvertrages samt Kaufvertrag zwischen Bernhard Holzer, 3100 St. Pölten, und „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, unter Beitritt der Gemeinde Großriedenthal ist Gegenstand der Gemeinderatssitzung am 13.02.2017.

Frage:

Welche Genossenschaften, wenn überhaupt, wurden von Seiten der Gemeinde im Laufe der Partnersuche kontaktiert?

Antwort:

Die NÖ Wohnbaugruppe sowie ein privater Bauträger.

Daraus hat sich dann die „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. herauskristallisiert.

Feststellung:

Zusammengefasst wird festgehalten, dass die im Grundtenor der Anfrage des sozialdemokratischen Klubs im Gemeinderat der Gemeinde Großriedenthal erkennbare, und in der Anfrage vom 28.11.2016 auch schriftlich erwähnten (*„Das Areal soll ja schließlich Wohnzwecken dienen und nicht auf unbestimmte Zeit zum Spekulationsobjekt für den Besitzer verkommen.“*) Befürchtung, dass die Wohnbaugenossenschaft die Liegenschaft nur für Spekulationszwecke erwerben könnte, nicht schlüssig nachvollzogen werden kann, weil

- I. das oberste Ziel einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft der Nutzen der Gemeinschaft ist. Diese Prioritätensetzung ist sogar in einem speziellen Bundesgesetz festgelegt, dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) Gemäß dem WGG dürfen gemeinnützige Bauvereinigungen nur beschränkt Gewinne machen. Sie können diese Gewinne im Unterschied zu privaten Bauträgern (= nicht gemeinnützig) nicht beliebig verwenden, sondern müssen auch wieder in Wohnbaumaßnahmen im Inland investieren. Wenn gemeinnützige Bauvereinigungen zum Wohnungsbau oder zur Sanierung des Wohnungsbestandes öffentliche Förderungsmittel verwenden, unterliegen sie noch zusätzlich den - von Bundesland zu Bundesland unterschiedlichen - Wohnbauförderungsvorschriften. Gemeinnützige Bauvereinigungen werden sowohl von einem eigenen gesetzlichen Prüfungsverband (Revisionsverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen), als



auch von den jeweiligen Landesregierungen kontrolliert. Diese Kontrolle sichert die sparsame, wirtschaftliche und zweckmäßige Verwendung aller Gelder, die gemeinnützigen Bauvereinigungen anvertraut werden. Bei den Gemeinnützigen existiert das dichteste Kontrollnetz, das jemals für eine Branche geschaffen wurde.

- II. von der Wohnbaugesellschaft bereits so viele geistige und finanzielle Ressourcen in das ggst. Projekt investiert wurden – obwohl auch für die Wohnbaugesellschaft noch keinerlei vertragliche Absicherung vorhanden ist – dass eine spekulative Absicht keinesfalls erkennbar ist.

Der Optionsvertrag samt Kaufvertrag wurde, wie in der Bauausschusssitzung am 06.12.2016 vereinbart, am 08.02.2017 vom Gemeindevorstand und am 09.02.2017 mit GR Kraft besprochen.

Der Vertrag wurde am 11.01.2017 auch an RA Mag. Müller übermittelt und am 13.01.2017 mündlich besprochen.

Dabei wurde die Änderung der Abbruchverpflichtung der Gemeinde von „nach Unterfertigung des Optionsvertrages“ in „nach Unterfertigung des Kaufvertrages“ besprochen. Ebenfalls wurde über allfällige Rückzahlungen seitens der Wohnbaugesellschaft gesprochen.

Dies wurde auch an die Wohnbaugesellschaft und den Vertragserrichter RA Dr. Falkner weiter gegeben und der Optionsvertrag hinsichtlich der Abbruchverpflichtung von „nach Unterfertigung des Optionsvertrages“ in „nach Unterfertigung des Kaufvertrages“ geändert. Hinsichtlich allfälliger Rückzahlungsverpflichtungen wurde der Vertrag nicht geändert, mit dem Hinweis, dass auf Grund der vorgenommenen Änderung des Passus „Optionsvertrages“ in „Kaufvertrages“ und auf Grund der gesetzlichen Vorgaben im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) im Prinzip ausgeschlossen werden kann, dass die Gemeinde Großriedenthal die Gebäude auf der Liegenschaft Großriedenthal Nr. 113 abbricht, ohne dass seitens der Wohnbaugesellschaft eine Bautätigkeit erfolgt. Weiteres wurde der Gemeinde von Mag. Müller bisher nicht mitgeteilt.

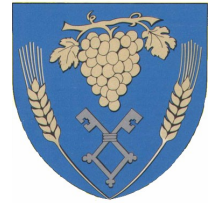
Bei der Besprechung am 09.02.2017 pochte GR Kraft neuerlich auf die Aufnahme von Rückzahlungsverpflichtungen seitens der Wohnbaugesellschaft in den Optionsvertrag, falls es zu keiner Bebauung kommt.

Dies wurde der Wohnbaugesellschaft nochmals vorgetragen.

Unter Hinweis auf die schon vorgenommenen Vertragsänderungen und die gesetzlichen Vorgaben für gemeinnützige Wohnbaugesellschaften wurde einer Aufnahme einer solchen Verpflichtung in den Vertrag nicht entsprochen, auch unter nochmaligem Hinweis darauf, dass für die Wohnbaugesellschaft ihrerseits keinerlei vertragliche Absicherung auf Rückerstattung ihrer bisher aufgelaufenen Kosten, welche in einem Telefonat mit dem Prokuristen der Wohnbaugesellschaft mit etwa. € 50.000,- beziffert wurden, im Falle eines Nicht-Zustandekommens des Vertrages besteht.

3. 7. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde – bis auf geringfügige Änderungen auf Grund von Anregungen der ASV – in der aufgelegten Form einstimmig beschlossen.



4. Optionsvertrag samt Kaufvertrag

Der Bürgermeister bringt dem Gemeinderat den Optionsvertrag samt Kaufvertrag zwischen Bernhard Holzer, 3100 St. Pölten, und „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, unter Beitritt der Gemeinde Großriedenthal zur Kenntnis.

In diesem Optionsvertrag räumt der Optionsgeber, Herr Holzer Bernhard, der Optionsnehmerin WET die Option zum Erwerb des Grundstückes Nr. 96, inliegend der EZ 623, Gemeinde Großriedenthal, ein. Die Option kann befristet bis zum 31.12.2017 ausgeübt werden.

Antrag der SPÖ-Fraktion zur Vertagung des Tagesordnungspunktes 4.)

Begründung:

Nach persönlichem Telefonat zwischen GR Karl Kraft und Mag. Müller am 13.02.2017 liegt nach Auskunft von Mag. Müller der uns zur Entscheidungsfindung vorgelegte Optionsvertrag nur als Rohentwurf vor, bei welchen verschiedene Punkte, die die Gemeindeinteressen betreffen, abzuändern wären bzw. ergänzt werden könnten. Da im vorliegenden Optionsvertrag die von der SPÖ über die letzten Monate mehrfach kommunizierten Interessen der Gemeinde:

- vertragliche Absicherung der Gemeinde gegen Grundstücksspekulation
- vertragliche Absicherung der Gemeinde für Einhaltung eines zu vereinbarenden Bauzeitplanes
- vertragliche Absicherung der Gemeinde für den Fall, dass o.a. Punkte nicht eingehalten werden, in Form von Rückerstattung der Abbruch- und Vermessungskosten

nicht enthalten sind, stellen wir den Antrag auf Vertagung dieses Tagesordnungspunktes.

Abstimmung (offen, durch Handzeichen):

Die ÖVP-Fraktion (10 Gemeinderäte) stimmt gegen den Antrag, die SPÖ Fraktion stimmte für den Antrag (5 Gemeinderäte).

Dem Antrag der SPÖ wird daher die Zustimmung versagt.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den Optionsvertrag samt Kaufvertrag zwischen Bernhard Holzer und WET unter Beitritt der Gemeinde Großriedenthal in der vorliegenden Form zu beschließen.

Abstimmung (offen, durch Handzeichen):

Dem Antrag wurde von der ÖVP-Fraktion (10 Gemeinderäte) zugestimmt, von der SPÖ-Fraktion (5 Gemeinderäte) erfolgte Stimmenthaltung.

Der Antrag ist somit angenommen.

5. Abbruch der Gebäude auf der Liegenschaft Großriedenthal Nr. 113

Unter Hinweis auf die unter Punkt 6. und Punkt 4. dargelegten Umstände beschließt der Gemeinderat den Abbruch aller Bauwerke auf der Liegenschaft Großriedenthal Nr. 113 (Grdst. Nr. 96 KG Großriedenthal) mit Ausnahme der vier darunter liegenden Kellerröhren. Der Abbruch wird innerhalb von 90 Kalendertagen nach Abschluss des Kaufvertrages zwischen Herrn Bernhard Holzer und WET unter Beitritt der Gemeinde



Großriedenthal erfolgen. Der Auftrag wird gemäß dem Ergebnis der Offertöffnung und der Empfehlung des Bauausschusses in der Sitzung am 25.07.2016 an die Firma Lutz, Tulln, zum angebotenen Preis von € 43.800,- zzgl. MwSt. vergeben.

Abstimmung:

Die Abstimmung erfolgte offen, mit Handzeichen.

ÖVP-Fraktion (10 Gemeinderäte) dafür, SPÖ-Fraktion (5 Gemeinderäte) enthält sich der Stimme. Der Tagesordnungspunkt erhält daher Zustimmung.

Informationen abseits der Gemeinderatssitzung

- First Responder-System in der Gemeinde Großriedenthal

First Responder sind Rettungs- oder Notfallsanitäter mit spezieller Ausbildung, die außerhalb ihrer Dienstzeit in ihrem Wohnort parallel zum Rettungsdienst zu lebensbedrohlichen Notfällen alarmiert werden.

Sie sollen die Zeit zwischen dem Notfallzeitpunkt (bzw. Notruf) und der ersten medizinischen Versorgung verkürzen. Je schneller qualifizierte Maßnahmen durchgeführt werden, desto günstiger ist der Heilungsablauf und umso kürzer ist die nachfolgend notwendige Behandlung.

Für jeden First Responder wird von der Gemeinde ein sogenannter Notfallrucksack angeschafft, in welchem die nötigen Utensilien für eine Erstversorgung enthalten sind.

Folgende Rettungssanitäter haben sich bereit erklärt, als First Responder zu fungieren:
Hausdorf Moritz u. Matuschek Thomas aus Neudegg, Kraft Stefan aus Ottenthal und Mayer Johannes aus Großriedenthal.

Vielen Dank für Eure Bereitschaft!

- Defibrillator

Automatisierte externe Defibrillatoren (kurz: Defis) stellen wichtige Hilfsmittel bei der Wiederbelebung dar. So können Laien-Defis bei telefonischen Reanimationsanleitungen durch MitarbeiterInnen der Rettungsleitstellen auch gezielt zum Einsatz gebracht werden. Ersthelferanimation und der Einsatz eines halbautomatischen Defibrillators können die Überlebensraten verdreifachen.

Von der Gemeinde wird nun ein Defibrillator angekauft und im Vorraum (Bankomat) der Raiffeisenkasse in Großriedenthal platziert. Damit ist der Defi Rund-um-die-Uhr zugänglich und in einem Notfall jederzeit einsatzbereit.

Der Defibrillator wird in etwa drei Wochen zur Verfügung stehen.

Impressum:

Eigentümer, Herausgeber und Verleger: Gemeinde Großriedenthal
Für den Inhalt verantwortlich: Bürgermeister Franz Schneider
Druck und Vervielfältigung: Eigenvervielfältigung