

Verhandlungsschrift
über die
Sitzung des Gemeinderates

am Dienstag, 04.12.2012 im Gemeindeamt Michelhausen

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:15 Uhr

Die Einladung erfolgte am 23.11.2012
durch Kurrende.

ANWESEND WAREN:

Bürgermeister: LKR Labg.a.D. Rudolf Friewald

Vizebürgermeister: Eduard Sanda

Die Mitglieder des Gemeinderates:

GGR Bernhard Heidl

GGR Alois Gehringer

GGR Daniela Schulteis

GGR Rosa Sumetzberger

GR Bernhard Baumgartner

GR Sabine Figl

GR Ines Flicker

GR Walter Herzog

GR Walter Högl

GR Dr. Helga Kraus

GR Christian Kunesch

GR Hermann Mayrhofer

GR Josef Ott

GR Eva-Maria Pfandl

GR Franz Reither

GR Franz Schneider

GR Daniela Schodt

GR Leopold Schreiblehner

GR Michael Vogler

ANWESEND WAREN AUSSERDEM:

Veronika Hesse als Schriftführer

ENTSCHULDIGT ABWESEND WAREN:

GGR Alois Gehringer

NICHT ENTSCULDIGT ABWESEND WAREN:

Vorsitzender: Bürgermeister Labg.Rudolf Friewald

Die Sitzung war öffentlich.
Die Sitzung war beschlußfähig.

Tagesordnung

- 1.) Genehmigung bzw. Abänderung der Verhandlungsschrift der Gemeinderatssitzung vom 10.10.2012
- 2.) Bericht des Prüfungsausschusses
- 3.) Voranschlag 2013 und mittelfristiger Finanzplan
- 4.) Verordnung betreffend Aufhebung der Aufschließungszonen "BW-A8.1" und "BW-A8.2", beide KG Pixendorf
- 5.) Verordnung Straßenbezeichnung "Sonnenblumenstraße"
- 6.) Löschungserklärung hinsichtlich EZ 472, KG Michelhausen
- 7.) Anteilige Haftungsübernahme für die JLM GmbH
- 8.) Unterbestandvertrag Shopfläche Top 1, Bahnhof Tullnerfeld
- 9.) Ankauf Parz. 1324, KG Pixendorf
- 10.) Teilungs- und Kaufvertrag hinsichtlich Parzellen inne liegend den EZ 335, 77 und 141, alle KG Pixendorf
- 11.) Auflassung der Trennfläche (29) der Parz.1465/2, KG Pixendorf aus dem öffentl.Gut
- 12.) Gesellschafterzuschuss an die KommReal Michelhausen GmbH
- 13.) Ehrungen

Gemeinde: Michelhausen

Gemeinderatssitzung vom 04.12.2012

lfd.Nr. 14

Tagesordnung

Punkt: 1.) Genehmigung bzw. Abänderung der Verhandlungsschrift der Gemeinderatssitzung vom 10.10.2012

Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen das Sitzungsprotokoll vom 10.10.2012 keine Einwände erhoben wurden.

Das Protokoll gilt daher als genehmigt.

Gemeinde: Michelhausen

Gemeinderatssitzung vom 04.12.2012

lfd.Nr. 14

Tagesordnung

Punkt: 2.) Bericht des Prüfungsausschusses

Der Bürgermeister erteilt der Obfrau des Prüfungsausschusses, GR Dr. Helga Kraus, das Wort.

Der schriftliche Bericht über das Ergebnis der Prüfung vom 23.10.2012 wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

Dieser Bericht ist dem Protokoll angeschlossen.

Protokoll

über die Sitzung des Prüfungsausschusses am 23.10.2012 im Gemeindeamt Michelhausen

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.00 Uhr

Anwesende: Vorsitzende GR Dr. Helga Kraus
GR Josef Ott
GR Sabine Figl
GR Franz Reither

Schriftführer: Veronika Hesse

Auskunftspersonen: KR Bürgermeister LAbg. a. D. Rudolf Friewald, Geschäftsführer der KommReal Michelhausen GmbH

Entschuldigt: GR Hermann Mayrhofer

Beschlussfähigkeit: ja

Tagesordnung:

Jahresabschluss 2011 der **KommReal Michelhausen GmbH**

Die Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung.

Die KommReal wurde im Jahr 2006 gegründet. Die Marktgemeinde Michelhausen ist mit 80 % und die NÖ Raiffeisen Kommunalprojekte Service GmbH mit 20 % an der Gesellschaft beteiligt. Geschäftsführer sind KR Bürgermeister LAbg. a. D. Rudolf Friewald und Ing. Michael Schreiber.

Einleitend wird festgehalten, dass der Jahresabschluss der KommReal für das Jahr 2011 erst im September 2012 dem Prüfungsausschuss übergeben wurde. Über die aktuelle finanzielle Situation der KommReal liegen dem Prüfungsausschuss keine Informationen vor.

Die im Folgenden dargestellten Positionen wurden in der Sitzung des Prüfungsausschusses näher erläutert:

Bezeichnung	Beträge in EUR	Erläuterung
Sachanlagen	6.301.001,57	Das Sachanlagevermögen umfasst vor allem unbebaute Grundstücke in Höhe von 926.213 EUR und bebauten Grundstücke in Höhe von 4,97 Mill. EUR. Dabei handelt es sich um Objekte, die an die Gemeinde vermietet werden, wie bspw. das Amtshaus, das Feuerwehrhaus, die Müllhalle oder die Aufbahrungshalle.

Finanzanlagen	3.148.091,50	<p>Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Wertpapiere, die um rd. 3,8 Mill. EUR erworben wurden. Aufgrund von Kursverlusten war bereits im Jahr 2008 eine Abschreibung um 860.000 EUR erforderlich, sodass die Wertpapiere Ende 2008 mit rd. 2,9 Mill. EUR ausgewiesen waren.</p> <p>Im Jahr 2010 stieg der Kurswert wieder auf rd. 3,4 Mill. EUR, lag aber immer noch um rd. 450.000 EUR unter dem Anschaffungswert. Im Jahr 2011 waren weitere Kursverluste in Höhe von 205.845 EUR zu verzeichnen.</p>
Handelswaren Grundstücke	6.769.236,04	<p>Es handelt sich um Grundstücke, die für den Verkauf bestimmt und zu den Anschaffungskosten bewertet sind. In dieser Position sind überdies noch nicht abrechenbare Leistungen in Höhe von 199.928 EUR enthalten.</p>
Verbindlichkeiten	18.912.200,08	<p>Die Verbindlichkeiten betrugen Ende 2011 18,9 Mill. EUR. Diese setzten sich u.a. aus den folgenden Positionen zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bankschulden in Höhe von 14,9 Mill. EUR, das ist um 241.000 EUR höher als 2010; • Lieferverbindlichkeiten in Höhe von 157.626 EUR, das ist um 139.604 EUR höher als 2010.
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.800.000,00	<p>Dabei handelt es sich – zusammengefasst dargestellt – um den Kaufpreis, den die Gemeinde für die Übertragung ihrer Grundstücke und Gebäude an die KommReal erhalten hat. Den Betrag von 3,8 Mill. EUR stellte sie der KommReal als langfristiges Darlehen zur Verfügung.</p>
negatives Eigenkapital	- 2.420.168,38	<p>Das Stammkapital ist mit 40.000 EUR unverändert. Der Bilanzverlust 2011 von 2,46 Mill. EUR resultierte aus dem Jahresverlust 2011 (319.598 EUR) und dem Verlustvortrag aus 2010 (2,14 Mill. EUR).</p>
Umsatzerlöse	1.065.967,68	<p>Die Umsatzerlöse 2011 setzten sich im Wesentlichen aus folgenden Positionen zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 685.504 EUR aus Grundstücksverkäufen • 178.125 EUR aus Mieterlösen • 172.492 EUR aus weiterverrechnetem Aufwand
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	867.672,47	<p>Die Aufwendungen betrafen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 473.599 EUR für Grundstückserwerbe und • 313.283 EUR Projektkosten Pixendorf.
Außerpl. Abschreibung auf Finanzanlagen	205.845,10	<p>Aufgrund von Kursverlusten wurden die im Anlagevermögen ausgewiesenen Wertpapiere um 205.845 EUR abgeschrieben.</p>
Zinsen	317.389,34	<p>Die Zinsaufwendungen betrugen 317.389 EUR und waren damit im Jahr 2011 um 91.738 EUR höher als im Jahr 2010.</p>

Feststellungen und Empfehlungen des Prüfungsausschusses:

Der Prüfungsausschuss befasste sich mit den Kennzahlen nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz (URG):

Die **Eigenmittelquote** gibt den Anteil des Eigenkapitals an der Gesamtfinanzierung eines Unternehmens an. Je höher das Eigenkapital ist, umso kreditwürdiger ist das Unternehmen:

- Die KommReal wies, wie schon in den Vorjahren, ein negatives Eigenkapital aus.

Die **fiktive Schuldentilgungsdauer** gibt an, nach wie vielen Jahren das Unternehmen aus eigener Kraft imstande wäre, seine Schulden zu bezahlen. Diese Kennzahl sagt aus, wie stark das Unternehmen von seinen Kreditgebern abhängig ist:

- Die fiktive Schuldentilgungsdauer der KommReal wurde mit 790,9 Jahren ermittelt.

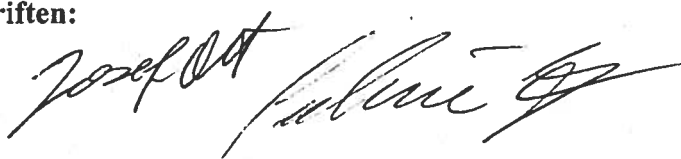
Nach dem URG wird ein Reorganisationsbedarf vermutet, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt. Dieser Tatbestand war im Geschäftsjahr 2011 erfüllt, weil neben dem negativen Eigenkapital die Schuldentilgungsdauer die URG-Vorgabe um das mehr als 50-fache überschritt:

- Der Geschäftsführer der KommReal, KR Bgm. LAbg.a.D. Rudolf Friewald, stellte dazu anhand einer Planrechnung die zukünftigen Grundstücksverwertungen und die Mieteinnahmen der KommReal dar.

Aus dieser Planrechnung geht weiters hervor, dass die Gemeinde in den Jahren 2012 bis 2014 Gesellschafterzuschüsse an die KommReal leisten wird. Im Einzelnen werden dies im Jahr 2012 Zuschüsse in Höhe von 60.000 EUR, im Jahr 2013 von 170.000 EUR und im Jahr 2014 von 250.000 EUR (insgesamt 480.000 EUR) sein.

Der Prüfungsausschuss empfiehlt, ein Reorganisationskonzept für die KommReal zu erstellen.

Unterschriften:



Stellungnahme des Bürgermeisters:

Gemeinde: Michelhausen

Gemeinderatssitzung vom 04.12.2012

lfd.Nr. 14

Tagesordnung

Punkt: 3.) Voranschlag 2013 und mittelfristiger Finanzplan

Der Bürgermeister legt den Voranschlag 2013 sowie den mittelfristigen Finanzplan bis 2016 vor.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge den Voranschlag für das Jahr 2013 sowie den mittelfristigen Finanzplan bis zum Jahr 2016 beschließen. Gleichzeitig möge der Gemeinderat den Dienstpostenplan lt. Beilage zum Voranschlag beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: 18 dafür
2 dagegen (GR Högl, GR Schneider)

Tagesordnung

- Punkt:** 4.) Verordnung betreffend Aufhebung der Aufschließungszonen
"BW-A8.1" und "BW-A8.2", beide KG Pixendorf

Der Bürgermeister legt diesbezügliche Verordnungsentwürfe vor.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge der Aufhebung der Aufschließungszonen "BW-A8.1" und "BW-A8.2" zustimmen und die diesbezüglichen Verordnungen gemäß vorgelegten Entwürfen beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: einstimmig

MUSTER

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Michelhausen hat bei seiner Sitzung am
..... folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Gemäß § 75 Abs. 2 der NÖ-Bauordnung 1996, LGBl. 8200 idgF., wird die im Flächenwidmungsplan im Bereich der KG. Pixendorf ausgewiesene Bauland-Wohngebiets - Aufschließungszone „BW-A8.2“ zur Grundabteilung und Bebauung freigegeben.

§ 2 Die Voraussetzungen für die Freigabe dieser Aufschließungszone

- *Einstellung des Personenverkehrs auf der bestehenden Bahnstrecke.*
- *Vorliegen eines Bauungskonzeptes für den gesamten Bereich der Aufschließungszonen „BW-A8.1“ und „BW-A8.2“ gemäß Örtlichem Entwicklungskonzept.*
- *Sicherstellung einer funktionellen Erschließung des Bereiches mit öffentlichen Verkehrsflächen.*

sind erfüllt.

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

MUSTER

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Michelhausen hat bei seiner Sitzung am
..... folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Gemäß § 75 Abs. 2 der NÖ-Bauordnung 1996, LGBl. 8200 idgF., wird die im Flächenwidmungsplan im Bereich der KG. Pixendorf ausgewiesene Bauland-Wohngebiets - Aufschließungszone „BW-A8.1“ zur Grundabteilung und Bebauung freigegeben.

§ 2 Die Voraussetzungen für die Freigabe dieser Aufschließungszone

- *Vorliegen eines Bebauungskonzeptes für den gesamten Bereich der Aufschließungszonen „BW-A8.1“ und „BW-A8.2“ gemäß Örtlichem Entwicklungskonzept.*
- *Sicherstellung einer funktionellen Erschließung des Bereiches mit öffentlichen Verkehrsflächen.*

sind erfüllt.

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

Tagesordnung

Punkt: 5.) Verordnung Straßenbezeichnung "Sonnenblumenstraße"

Der Bürgermeister legt einen diesbezüglichen Verordnungsentwurf vor.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge zustimmen, dass die von der Kreuzung mit der Parz. 1224/1 wegführende zwischen den bereits bestehenden Bauparzellen 1461/20 und 1465/8 gerade in östliche Richtung verlaufende Weg (Parz. 1468) mit der Straßenbezeichnung "Sonnenblumenstraße" zu benennen.

Weiters möge der Gemeinderat die diesbezügliche Verordnung gemäß vorgelegtem Entwurf beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: einstimmig

612-4/12-Nu

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Michelhausen hat in seiner Sitzung vom
einstimmig nachstehende

Verordnung
der
Straßenbezeichnung
eines Teiles der Ortschaft Pixendorf

beschlossen:

§ 1

Gemäß § 31 Abs.3 der NÖ Bauordnung 1996, LGBI. 8200 idgF wird für die nachstehende Verkehrsfläche folgende Straßenbezeichnung verordnet:

Sonnenblumenstraße umfasst die Parz.Nr.1468

§ 2

Diese Verordnung tritt mit dem der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Monatsersten, das ist der 2012, in Kraft.

Der Bürgermeister
LKR Labg.a.D. Rudolf Friewald

Angeschlagen am:
Abgenommen am:

Tagesordnung

Punkt: 6.) Löschungserklärung hinsichtlich EZ 472, KG Michelhausen

Der Bürgermeister legt eine Löschungserklärung von Notar Dr. Strommer hinsichtlich EZ 472, KG Michelhausen, vor.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge der Löschung des Wiederkaufsrechtes hinsichtlich EZ 472, KG Michelhausen zustimmen und die Unterfertigung der diesbezüglichen Löschungserklärung beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Gemeinde: Michelhausen

Gemeinderatssitzung vom 04.12.2012

lfd.Nr. 14

Tagesordnung

Punkt: 7.) Anteilige Haftungsübernahme für die JLM GmbH

Der Bürgermeister berichtet, dass seitens der JLM GmbH für die Realisierung der gemeinsamen Projekte ein Darlehen in Höhe von € 2.000.000,00 aufgenommen werden muss. Die diesbezügliche Ausschreibung ist bereits erfolgt und daraus die Raiffeisenbank Tulln als Bestbieter hervorgegangen.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge, gemäß dem in der Sitzung vom 20.06.2012 gefassten Grundsatzbeschluss, eine Anteilige Haftungsübernahme für die JLM GmbH in Höhe von € 500.000,00 beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: 14 dafür
6 dagegen (GR Högl, GR Schneider, GGR Schulteis,
GR Kunesch, GR Flicker, GR Kraus)

Tagesordnung

Punkt: 8.) Unterbestandvertrag Shopfläche Top 1, Bahnhof Tullnerfeld

Dieser Punkt wurde zu Beginn der Sitzung von der Tagesordnung abgesetzt.

Tagesordnung

Punkt: 9.) Ankauf Parz. 1324, KG Pixendorf

Der Bürgermeister berichtet, dass der Ankauf dieses Grundstückes als "Tauschfläche" für das Grundzusammenlegungsverfahren von Vorteil wäre.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge den Ankauf der Parzelle Nr. 1324, KG Pixendorf im Ausmaß von 5.109 m² zu einem Preis von € 7,00 / m² beschließen.

Die Kosten der Vermessung und Verbücherung sind seitens der Marktgemeinde Michelhausen zu tragen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnung

Punkt: 10.) Teilungs- und Kaufvertrag hinsichtlich Parzellen inne liegend
den EZ 335, 77 und 141, alle KG Pixendorf

Der Bürgermeister legt einen diesbezüglichen Teilungs- und Kaufvertragsentwurf vor.

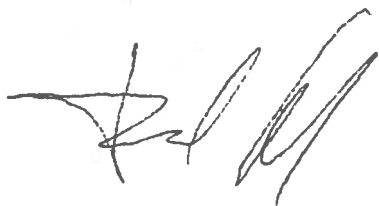
Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge den die Gemeinde betreffenden Grundteilungen und Grundtransaktionen gemäß vorgelegtem Teilungs- und Kaufvertragsentwurf zustimmen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: einstimmig

SPÖ stimmt der Parzellierung zu, aber nicht dem Kauf.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, likely belonging to a member of the municipal council.

Tagesordnung

- Punkt:** 11.) Auflassung der Trennfläche (29) der Parz. 1465/2,
KG Pixendorf aus dem öffentlichen Gut

Der Bürgermeister legt den Teilungsplanentwurf GZ 16335 des Vermessungsbüros Brunner und Strobl vor.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge folgenden Beschluss fassen:

Die Trennfläche (29) der Parz. 1465/2, EZ 141, im Ausmaß von 3 m² wird mit der Parzelle 1461/6, EZ 335, KG Pixendorf vereint und somit als öffentliches Gut entwidmet.

Die oben genannten Grundstücks-u. Teilstücksnummern entstammen dem Teilungsplanentwurf des Vermessungsbüros Brunner und Strobl, 3430 Tulln, GZ 16335, welcher im Gemeindeamt zu öffentlichen Einsichtnahme aufliegt.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Gemeinde: Michelhausen

Gemeinderatssitzung vom 04.12.2012

lfd.Nr. 14

Tagesordnung

Punkt: 12.) Gesellschafterzuschuss an die KommReal Michelhausen GmbH

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge beschließen, einen Gesellschafterzuschuss in Höhe von € 60.000,00 an die KommReal Michelhausen GmbH zu leisten.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmungsergebnis: 18 dafür
2 dagegen (GR Högl, GR Schneider)

Gemeinde: Michelhausen

Gemeinderatssitzung vom 04.12.2012

lfd.Nr. 14

Tagesordnung

Punkt: 13.) Ehrungen

Der Bürgermeister schlägt vor, beim Bürgermeisterempfang 2012 noch eine Ehrung vorzunehmen.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge die Verleihung von folgendem Ehrenzeichen beschließen:
Ehrenzeichen in Bronze: Johann Kellner (50.Geburtstag), Funktionär FF)

Beschluss: Der Antrag wird angenommen


Abstimmungsergebnis: einstimmig


Verlauf der Sitzung

Der Vorsitzende begrüßt die erschienenen Mitglieder, stellt die Beschlußfähigkeit fest und eröffnet die heutige Sitzung

Zu Beginn der Sitzung setzt der Bürgermeister den Punkt 8.) von der Tagesordnung ab.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am _____
genehmigt - abgeändert - nicht genehmigt.


Bürgermeister


Schriftführer

Gemeinderat

Gemeinderat

Gemeinderat

Gemeinderat