

# Marktgemeinde Altmelon

## VERHANDLUNGSSCHRIFT

### über die Sitzung des Gemeinderates

am 26. Juni 2020 in Altmelon, Probenraum des Musikvereines Altmelon.

Beginn: 19<sup>30</sup>  
Ende: 21<sup>13</sup>

Die Einladung erfolgte am 18. Juni 2020 durch  
Kurrende und e-mail.

#### ANWESEND WAREN:

Bürgermeister: Stauderer Manfred

Vizebürgermeister:

- |           |                     |           |                   |
|-----------|---------------------|-----------|-------------------|
| 1. gf.GR. | Ing. Pölzl Reinhard | 2. gf.GR. | Haas Franz        |
| 3. gf.GR. | Bauer Manfred       | 4. GR.    | Hahn Martin       |
| 5. GR.    | Auer Manfred        | 6. GR.    | Frühwirth Natalie |
| 7. GR.    | Kropfreiter Franz   | 8. GR.    | Haider Gerhard    |
| 9. GR.    | Stiedl Petra        |           |                   |

#### ANWESEND WAREN AUSSERDEM:

#### ENTSCHULDIGT ABWESEND WAREN:

Huber Barbara, DI Bauer Markus, Hochstöger Bernhard, Leister Gottfried, Fichtinger Gerhard jun.

#### NICHT ENTSCULDIGT ABWESEND WAREN:

Vorsitzender: Bürgermeister Stauderer Manfred

Schriftführer: Höchtl Martin

Die Sitzung ist beschlussfähig

Die Sitzung ist bis auf Punkt 4 öffentlich

Vor Beginn der Sitzung teilt der Bürgermeister mit, dass ein Dringlichkeitsantrag gem. § 46 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung 1973 eingegangen ist (Beilage A).

### ***Unbefristeter Dienstvertrag Leister Erika***

Da der Dienstvertrag von Fr. Leister Erika mit 3. Juli 2020 abläuft ist dieser zu verlängern.

Auf Grund der folgend angeführten Abstimmung, wurde der Dringlichkeitsantrag als nicht öffentlicher Tagesordnungspunkt 12 in die Tagesordnung aufgenommen.

#### ***Abstimmungsergebnis:***

Dafür:           alle Anwesenden

### ***Punkt 1***

#### ***Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 17. April 2020***

Das Sitzungsprotokoll vom 17.04.2020 wird von Bürgermeister Stauderer Manfred dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

Auf Antrag des Bürgermeisters wird das Sitzungsprotokoll einstimmig angenommen.

### ***Punkt 2***

#### ***Amtshaussanierung – Auftragsvergabe der Planung und Ausschreibung***

Der Vorentwurf des Architekturbüros Atelier Langenlois für die Sanierung des Amtshauses wurde einer eingehenden Beratung unterzogen. Im wesentlichen sollen entsprechend dieses Entwurfes die Büroräumlichkeiten im Erdgeschoß des bestehenden Gemeindeamtes untergebracht und durch Adaptierung des alten Feuerwehrhauses entsprechend erweitert werden. Die planlich dargestellte Aufteilung der Räumlichkeiten wird grundsätzlich für in Ordnung befunden. Es wurde auch ein Wartebereich für die Schulkinder sowie eine öffentliche WC-Anlage vorgesehen. Im Obergeschoß des bestehenden Amtsgebäudes soll im wesentlichen nur eine Vergrößerung des bestehenden Sitzungssaales vorgenommen werden. Im Außenbereich soll eine neue Fassadengestaltung mit Erneuerung der Fenster sowie eine Sanierung des Daches vorgenommen werden. Hinsichtlich der Beheizung wurde mit den Vertretern der Fa. Ledermüller eine Besprechung abgehalten. Grundsätzlich erscheint die Ausstattung des gesamten Gebäudes hier mit einer Fußbodenheizung als sinnvoll. Genauere Details werden diesbezüglich bei der Planung des gesamten Vorhabens mit eingearbeitet. Weiteres beigelegt wurde auch eine Grobkostenschätzung für die Sanierung des bestehenden Gebäudes, welche sich auf ca. € 640.000,-- beläuft. Die Kosten für einen Neubau des Gemeindeamtes an einem neuen Standort würden sich auf ca. € 920.000,-- belaufen. Beim Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Wiederaufbau eines neuen würden sich die Kosten auf ca. € 1.800.000,-- belaufen.

Es erscheint als notwendig und sinnvoll, die Amtshausanierung entsprechend des vorliegenden Vorentwurfes in Angriff zu nehmen. Hinsichtlich der Finanzierung wird festgehalten, dass die derzeit vorhandene Rücklage von ca. € 400.000,-- sowie die Bedarfszuweisungen der nächsten Haushaltsjahre herangezogen werden sollen. Aus heutiger Sicht erscheint daher eine Kreditaufnahme als nicht erforderlich.

Die Kosten für Planung, Ausschreibung, Bauaufsicht, Haustechnik und Brandschutz werden sich entsprechend der vorliegenden Kostenschätzung auf ca. € 72.500,-- belaufen, wobei festzuhalten ist, dass dieser Betrag bereits in der vorliegenden Grobkostenschätzung beinhaltet ist.

Der Bürgermeister stellt im Namen des Vorstandes den Antrag, das Architekturbüro Atelier Langenlois mit der Planung und Ausschreibung für die Sanierung des Amtshauses zu beauftragen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

### **Punkt 3**

#### *Erhöhung der Aufbahrungshallengebühr*

Aufgrund der Tatsache, dass die Aufbahrungshallengebühr seit 2007 nicht mehr erhöht worden ist, wurde die Gemeinde im Rahmen der durch das Land NÖ durchgeführten Gebahrungseinschau darauf hingewiesen, eine Erhöhung dieser Gebühr vorzunehmen.

Im Namen des Vorstandes wird dem Gemeinderat daher vorgeschlagen, mit der vorbereiteten Verordnung (Beilage B), die derzeitige Gebühr von € 15,-- auf € 20,-- zu erhöhen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

### **Punkt 4**

#### *Unbefristeter Dienstvertrag Einfalt Michaela*

Von diesem Tagesordnungspunkt wird ein nichtöffentliches Protokoll verfasst.

### **Punkt 5**

#### *Aufschließungsabgabe Schlager – Reduzierung der Aufschließungsabgabe auf die Höhe der Ergänzungsabgabe*

Entsprechend des Neubaus von Herrn Schlager Thomas und Frau Schlager-Nagy Gabriele und der daraus resultierenden Aufschließungsabgabe wird auf den, dem Abgabenbescheid beiliegenden Aktenvermerk vom 6. Mai 2020 verwiesen und dem Gemeinderat im Sinne einer Gleichbehandlung vorgeschlagen, den Aufschließungsbeitrag auf die Höhe des im Gesetz für derartige Fälle vorgesehenen Ergänzungsabgabenbetrages zu reduzieren. Dieser beläuft sich in diesem Fall auf einen Betrag von € 4.218,75.

Der Antrag im Namen des Vorstandes wird einstimmig angenommen.

### **Punkt 6**

#### *Aufschließungsabgabe – Erhöhung des Einheitssatzes*

Im vom Land NÖ durchgeführten Gebarungsprüfungsbericht vom 28. Jänner 2020 wurde bemängelt, dass die Höhe des Einheitssatzes für die Berechnung der Aufschließungsabgabe letztmalig mit Beschluss des Gemeinderates vom 25. Mai 2012 mit € 450,- festgesetzt wurde. Es wurde daher empfohlen, eine Neuberechnung des Einheitssatzes durchzuführen und eine entsprechende Anpassung vorzunehmen. Da seit dem Jahr 2012 eine Steigerung des Baukostenindexes erfolgt ist, wird in der Gemeinderatssitzung seitens des Gemeindevorstandes der Antrag gestellt, den Einheitssatz für die Berechnung der Aufschließungsabgabe auf € 500,-, mit der vorbereiteten Verordnung (Beilage C) zu erhöhen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

### **Punkt 7**

#### *Gebrauchsabgabe – Änderung der bestehenden Verordnung*

Der Bürgermeister teilt mit, dass im Gebarungsprüfungsbericht auch die Erhöhung der Gebrauchsabgabe empfohlen wurde da die Gemeinde alle Einnahmemöglichkeiten im höchstzulässigen Ausmaß ausschöpfen muss um Bedarfszuweisungsmittel in Anspruch nehmen zu können.

Der Bürgermeister stellt die Erhöhung von € 26,- auf € 31,05 pro angefangene 100 Längenermeter im Gemeinderat zur Diskussion.

Nach einer längeren Besprechung stellt der Bürgermeister den Antrag die Gebrauchsabgabe (Verordnung: Beilage D) für Kanal-, Wasser- und Gasleitungen mit Ausnahme der üblichen Hausanschlüsse je begonnenen 100 Längenermetern auf den Höchstsatz von € 31,05 festzulegen da es sich insgesamt „nur“ um eine Erhöhung von € 454,50 aufgeteilt auf 7 Genossenschaften handelt.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

### **Punkt 8**

#### *Wohnbauförderungsrichtlinien*

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die derzeitigen und ortsüblichen Baulandpreise in unserer Gemeinde bei ca. € 11,-/m<sup>2</sup> bewegen und demzufolge für einen 1.000 m<sup>2</sup> großen Bauplatz finanzielle Mittel in der Höhe von ca. € 11.000,- aufgebracht werden müssen. Stellt man dem die Aufschließungskosten mit den derzeitigen Förderrichtlinien gegenüber, ergeben sich für einen 1.000 m<sup>2</sup> großen Bauplatz Kosten in der Höhe von ca. € 5.350,-. Eine weitere Senkung bzw. gänzliche Abschaffung der Wohnbauförderung hinsichtlich der Aufschließungskosten würde dazu führen, dass nahezu eine Angleichung zwischen Bauplatzkosten und Aufschließungskosten gegeben wäre und diese Tatsache in unserer Region keine Verhältnismäßigkeit mehr darstellen würde.

Die Situation in unserer Gemeinde stellt sich so dar, dass es uns in den letzten 20 Jahren nur durch derartige Maßnahmen gelungen ist, den Abwärtstrend einigermaßen entgegen zu wirken. Gesamt gesehen bedeutet dies, dass es für unsere Gemeinde bereits einen großen Erfolg darstellt, wenn sich jährlich 1 bis 2 Jungfamilien dazu entscheiden, sich in unserem Gemeindegebiet niederzulassen.

Die Inkaufnahme der langen Pendlerwege zu den einzelnen Arbeitsplätzen sind neben den noch erschwinglichen Bauland- und Anschließungskosten auf eine hohe Wohnqualität und ein funktionierendes Vereins- und Gesellschaftsleben in unserer Gemeinde zurückzuführen. Auch die Einführung der Immobilienertragssteuer wird und hat bereits dazu geführt, dass diese Kosten von den Grundeigentümern auf den Käufer abgewälzt werden und letztendlich wieder vom Endverbraucher zu tragen sind.

Unter all diesen Gesichtspunkten werden aus Sicht des Gemeindevorstandes dem Gemeinderat folgende Wohnbaurichtlinien zur Beschlussfassung vorgeschlagen:

Die Marktgemeinde Altmelon gewährt im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten Bürgern, die ihren Wohnsitz in der Gemeinde Altmelon haben, unter bestimmten Voraussetzungen über Antrag einen einmaligen nicht rückzahlbaren Förderungsbeitrag für die aufgrund der NÖ Bauordnung 2014 von der Marktgemeinde Altmelon bescheidmäßig vorgeschriebenen Anschließungsabgabe.

*Nachfolgende Punkte sind Voraussetzung für die Gewährung:*

- Die Förderung ist mittels des von der Gemeinde aufgelegten Formulars zu beantragen.
- Hauptwohnsitz des Förderungswerbers. Als Hauptwohnsitz gilt nicht die bloße Formalität, sondern der Antragsteller muss den Mittelpunkt seines Lebensinteresses in der Gemeinde Altmelon haben und diese Kriterien nach Vollendung des Bauvorhabens erfüllen. Der Hauptwohnsitz muss zumindest zehn Jahre ohne Unterbrechung in der Marktgemeinde Altmelon begründet sein.
- An Zweitwohnsitzer wird grundsätzlich keine Wohnbauförderung gewährt. Sollten Zweitwohnsitzer nach Fertigstellung des Wohnhauses, aber maximal innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde begründen, so haben sie die Möglichkeit, auf Antrag die Wohnbauförderung in Anspruch zu nehmen.
- Der Antragsteller muss zur Leistung der Anschließungsabgabe rechtskräftig verpflichtet worden sein.
- Der Förderungswerber muss mindestens Hälfteeigentümer der Liegenschaft bzw. des Eigenheimes sein.
- Errichten Bauwerber ein weiteres Wohngebäude, obwohl sie bereits Besitzer einer Liegenschaft sind, wird keine weitere Wohnbauförderung der Anschließungsabgabe gewährt.
- Die Gemeinde behält sich das Recht vor, eine gewährte Förderung zu widerrufen, wenn sich herausstellt, dass nicht alle Voraussetzungen tatsächlich erfüllt wurden, insbesondere wenn das Bauvorhaben nicht der bestimmungsgemäßen Nutzung zugeführt wurde.

***Die Gewährung der Wohnbauförderung erfolgt nach folgendem Modus:***

Bei Gewährung einer Wohnbauförderung von **60 %** werden **40 % nach schriftlichem Antrag sofort** als nicht rückzahlbare Wohnbauförderung von der fälligen Anschließungsabgabe in Abzug gebracht. Die restlichen **20 % werden nach Fertigstellung** auf Antrag des Förderungswerbers zurückerstattet. Die Fertigstellungsmeldung muss spätestens innerhalb von 7 Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung eingebracht werden.

Auf die Gewährung eines Förderungsbeitrages besteht kein Rechtsanspruch.

Diese Richtlinie tritt mit 1.1.2021 in Kraft. Gleichzeitig wird die vom Gemeinderat beschlossene Richtlinie (Gemeinderatssitzung vom 23.06.1996, TOP 3) außer Kraft gesetzt.

Der Antrag wird im Namen des Vorstandes einstimmig beschlossen.

### ***Ergänzungsabgabe:***

Gem. § 39 Abs.3 NÖ BO ist die Ergänzungsabgabe auch dann vorzuschreiben, wenn bei einem bebauten Bauplatz noch nie ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde.

Bauplatz ist ein Grundstück im Bauland, dass seit dem 1. Jänner 1989 ununterbrochen als Bauland gewidmet und am 1. Jänner 1989 mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach § 18 Abs. 1a Z 1, § 17 Z 8 und § 23 Abs. 3 vorletzter Satz, bebaut war.

In der Marktgemeinde Altmelon ist der erste Flächenwidmungsplan erst Mitte der 90-iger Jahre und somit erst nach dem 01.01.1989 in Kraft getreten. Dies bedeutet nach der derzeitigen Rechtslage, dass sämtliche bebauten und unbebauten Grundstücke im Bauland, wenn sie im Zuge einer baubehördlichen Genehmigung nicht bereits zum Bauplatz erklärt wurden, keine Bauplatzeigenschaft aufweisen. Bei nahezu sämtlichen Bauvorhaben bei bereits seit Jahrzehnten bestehenden Gebäuden müsste daher die Bauplatzeigenschaft durch eine gesonderte Bauplatzerklärung herbeigeführt werden. Dies hätte des weiteren zur Folge, dass anstatt der im § 39 Abs.3 der NÖ Bauordnung vorzuschreibenden Ergänzungsabgabe für Altbestände die gesamte Aufschließungsabgabe zu entrichten wäre. Bis zum heutigen Zeitpunkt ist vom Gesetzgeber keine diesbezügliche Anpassung der derzeit gültigen Rechtslage vorgenommen worden. Allein das Inkrafttreten des ersten Flächenwidmungsplanes vor dem 01.01.1989 kann nicht ausschlaggebend dafür sein, ob in unserer Gemeinde die gesamte Aufschließungsabgabe oder wie in fast allen anderen Gemeinden von Niederösterreich die Ergänzungsabgabe vorzuschreiben ist. Eine derartige Vorgangsweise würde dem ursprünglichen Gedanken dieser Gesetzesänderung eine Gleichbehandlung aller Betroffenen herbeizuführen mehr als widersprechen.

Als weitere Besonderheit in unserer Gemeinde sind auch die Vielzahl an Güterwegerhaltungsbeiträge anzuführen die im Zuge der Errichtung von öffentlichen Güterwegen in den letzten Jahrzehnten in Form von Eigenleistungen und finanziellen Mitteln von den betroffenen Mitbürgern geleistet wurden. Leistungen die gem. § 38 Abs.7 der NÖ Bauordnung, wenn sie nachweisbar sind, auf die Aufschließungsabgabe anzurechnen sind. Aufgrund der Komplexität der derzeitigen Rechtslage und der gemeindespezifischen Gegebenheiten in dieser Materie ist es nahezu unmöglich, einheitliche Förderungsrichtlinien für die Vorschreibung der Ergänzungsabgabe zu ermitteln.

Es wird daher zu den grundsätzlichen Wohnbauförderungsrichtlinien dem Gemeinderat vorgeschlagen, hinsichtlich der Ergänzungsabgabe in all diesen Fällen zukünftig eine Einzelentscheidung durch Gemeinderatsbeschluss herbeizuführen.

Der Antrag wird im Namen des Vorstandes einstimmig beschlossen.

### ***Punkt 9*** ***Pfingstsammlung 2020***

Der Bürgermeister stellt im Namen des Vorstandes den Antrag die Pfingstsammlung 2020 der Bezirkshauptmannschaft Zwettl mit einem einmaligen Betrag von € 70,-- zu unterstützen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

**Punkt 10**  
*Kostenbeitrag Bärentrail*

Für die Bewerbung und Instandhaltung der Bärentrailstrecke in unserer Gemeinde wurde im Rahmen einer Kooperationsbesprechung am 26.11.2018 ein Kostenbeitrag in der Höhe von € 2.500,- für die Jahre 2018-2020 für unsere Gemeinde festgelegt.

Es wird seitens des Gemeindevorstandes dem Gemeinderat daher vorgeschlagen, diese vereinbarte Zahlung zu leisten. Nicht zuletzt deshalb, weil sich der Bärentrail immer größerer Beliebtheit erfreut.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

**Punkt 11**  
*Senioren - Sommerfest*

Aufgrund der immer noch anhaltenden Covid-19 Beschränkungen wurde der für das heurige Jahr geplante Ausflug zum Kehlsteinhaus sowie zum Hangar 7 abgesagt und bis auf weiteres verschoben. In Zusammenarbeit mit dem Seniorenbund Altmelon wurde vereinbart, statt dieser Veranstaltung ein sogenanntes Sommer-Seniorenfest im Gasthaus Lichtenwallner abzuhalten. Die musikalische Umrahmung für diese Veranstaltung wird vom Obmann des Seniorenbundes organisiert. Als Termine für diese Veranstaltung wurde der 1. August 2020 und als Ersatztermin der 8. August 2020 vorgesehen. Für diese Veranstaltung wird noch eine gesonderte Einladung seitens der Gemeinde erfolgen.

Da in diesem Jahr keine Bus- und Eintrittskosten anfallen, wird dem Gemeinderat durch den Vorstand vorgeschlagen, dieses Sommer-Seniorenfest mit einem Gutschein im Wert von € 10,- pro Teilnehmer zu unterstützen. Sollten für die notwendige Musikanlage Kosten anfallen, so wird zusätzlich vorgeschlagen, auch diese seitens der Gemeinde zu übernehmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

**Punkt 12**  
*Unbefristeter Dienstvertrag Leister Erika*

Von diesem Tagesordnungspunkt wird ein nichtöffentliches Protokoll verfasst.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am 25.9...... 2020 genehmigt.

  
Bürgermeister

  
Schriftführer

  
Gemeinderat

  
Gemeinderat