P R O T O K O L L

==========

aufgenommen anlässlich einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 13. Dezember 2024, im Rogendorfersaal, Schloss Pöggstall.

Anwesende: Bgm. Hahn Helmut, Vzbgm. Ballwein Martin, die geschf. Gemeinderäte Schmid Günter, Nagl Johannes, Strasser Bernhard, Gruber Andreas, Dipl. Ing. Eder Anton sowie die Gemeinderäte Gattermann Waltraud, Mistelbauer Sonja, Kreuzer Ingrid, Waldbauer Christian, Aigner Martin, Ing. Zeilinger Martin, Hintersteiner Johann, Jilch Heinz (nach TOP 9 gegangen), Hampel Florian, Prammer Friedrich, Krischker Ernst und Brandstetter Daniel.

Entschuldigt: GR. Ing. Sommer Leopold, GR. Moser Josef

Nicht entschuldigt:

Schriftführer: Rosa Siebenhandl

Beginn: 17:00 Uhr

Tagesordnung

Öffentlicher Sitzungsteil:

1. Genehmigung Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 7. November 2024
2. FF Würnsdorf – Beratung über Ankauf MTFA
3. Beratung und Beschlussfassung Voranschlag 2025 samt Dienstpostenplan und mittelfristiger Finanzplan 2025 – 2029
4. NÖ Gemeinde-Bedienstetengesetz 2025 – Verordnung über die Zuordnung der Funktionsdienstposten zu den Funktionsgruppen (Funktionsverordnung)
5. Beschlussfassung Nebengebührenordnungen für Bedienstete nach dem NÖ GVBG oder NÖ GBDO ab 1.1.2025
6. Prüfbericht der Kassaprüfung am 18.11.2024
7. Tilgung Darlehen „LWL“ durch Rücklagenauflösung
8. LED-Umrüstung Straßen-/Außenbeleuchtung – Genehmigung Annahmeerklärung KPC Förderung
9. Neubeschlussfassung NWGA 2024 Untere Hauptstraße 8; Begründung Wohnungseigentum
10. Genehmigung Kaufvertrag DDr. Hofbauer, Pöggstall
11. Genehmigung Bestandsvertrag DDr. Hofbauer, Pöggstall
12. Genehmigung Optionsvertrag Firma Schmied-Kohlroser GmbH, Böheimkirchen
13. USCP Klubheimbau – Vergabe Haustechnik
14. Beratung Anhebung Zimmerpreise ab 5/2025 bzw. saisonale Staffelung
15. Förderansuchen Lilith Frauenberatung, Krems
16. Bericht ausbezahlte Förderungen 2024
17. Berichte

Nicht-Öffentlicher Sitzungsteil:

18. Genehmigung Protokoll der nicht-öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 7. November 2024
19. Kinderweihnachtsgeld 2024
20. Anpassung Verwendungszweig bei den Bediensteten Waldbauer Sabine, Strasser Angela, Seitner Monika und Fraisl Christin

Verlauf der Sitzung:

Der Vorsitzende, Bgm. Helmut Hahn begrüßt die Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit fest, eröffnet die Sitzung und führt den Vorsitz.

1. Genehmigung Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 7. November 2024

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 7. November 2024 wurde mit der Einladung zur heutigen Sitzung an alle Mitglieder des Gemeinderates versandt.
Da weder mündlich noch schriftlich Einwände eingebracht wurden, erachtet der Vorsitzende das Sitzungsprotokoll als einstimmig genehmigt.

2. FF Würnsdorf – Beratung über Ankauf MTFA

Die Freiw. Feuerwehr Würnsdorf hat mit Schreiben vom 4. November 2024 um Gewährung einer finanziellen Unterstützung für den Ankauf eines Feuerwehrautos (KLF) angesucht. Da sich dieses Fahrzeug jedoch nicht in der Mindestausrüstungsverordnung befindet, wird dieses auch nicht gefördert. Lt. Feuerwehrausrüstungsverordnung steht zwar jeder freiwilligen Feuerwehr ein Mannschaftstransportfahrzeug zu, dass jedoch wiederum nur mit max. € 7.500,-- Förderung und die Rückerstattung der Mehrwertsteuer ebenfalls mit € 12.500,-- gedeckelt ist. Da die FF-Würnsdorf nicht nur ein Mannschaftstransportfahrzeug benötigt, sondern mit diesem Fahrzeug auch die Pumpe und div. Einsatzgeräte mitgeführt werden sollen, wäre die oben angeführten Fördermöglichkeiten an eine Ladebordwand und Rollcontainern gebunden. Da beide Vorschriften im Einsatz nicht als sinnvoll erscheinen und auch die Anschaffungskosten um ca. € 20.000,-- höher sind, hat sich die Freiw. Feuerwehr Würnsdorf gegen diese Ausführung entschieden. Nach Einholung von 3 Kostenvoranschlägen bewegen sich die Anschaffungskosten für den MTFA zw.€ 170.000,-- bis 180.000,--. Die Freiw. Feuerwehr Würnsdorf hat daher um Genehmigung eines Förderbetrages in der Höhe von € 70.000,-- (= Kosten Ankauf Grundfahrzeug Mercedes Sprinter Kastenwagen Select 519 CDI 190 PS lt. KV Autohaus Eckl GmbH Pöggstall vom 12.12.2024). Da die Lieferzeit für das Fahrzeug ~ 20 Monate beträgt, ist dieser Finanzierungsbeitrag erst im Haushaltsjahr 2026 zu budgetieren.
Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge dem der FF. Würnsdorf für den Ankauf des MTFA einen Förderbetrag von € 70.000,-- zu genehmigen.
Beschluss und Abstimmungsergebnis: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

3. Beratung und Beschlussfassung Voranschlag 2025 samt Dienstpostenplan und mittelfristiger Finanzplan 2025 – 2029

Der Voranschlag des Haushaltsjahres 2025 wurde entsprechend den Bestimmungen der NÖ. Gemeindeordnung rechtzeitig im Einvernehmen mit der Abt. Gemeinden des Amtes der NÖ. Landesregierung erstellt und dessen Entwurf samt Dienstpostenplan in der Zeit vom 29.11.2024 bis 13.12.2024 durch zwei Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Die Auflage wurde in der Zeit vom 29.11.2024 bis 13.12.2024 öffentlich kundgemacht. Stellungnahmen zum Voranschlag 2025 wurden keine eingebracht.
Das Budget 2025 gliedert sich in einem Finanzierungs- und in einen Ergebnisvoranschlag, welche sich wie folgt beziffern:

Ergebnisvoranschlag Erträge	€ 7 162 000,00	(operative Gebarung)
Ergebnisvoranschlag Aufwendungen	€ 7 179 600,00	(operative Gebarung)
Finanzierungsvoranschlag Einzahlungen	€ 6 050 700,00	(operative Gebarung)
Finanzierungsvoranschlag Auszahlungen	€ 5 157 900,00	(operative Gebarung)
Finanzierungsvoranschlag Einzahlungen	€ 900 100,00	(investive Gebarung)
Finanzierungsvoranschlag Auszahlungen	€ 2 127 200,00	(investive Gebarung)

Die Darlehenssituation im Haushaltsjahr 2025 stellt sich wie folgt dar:

Aufnahme/Zugang 2025	€ 260 000,00
Tilgung 2025	€ 984 300,00
Endstand 2025	**€ 7 240 500,00**
Zinsen 2025	€ 239 700,00
Zinsersätze 2025	€ 113 400,00

Der mittelfristige Finanzplan für die Jahre 2025 bis 2029 stellt sich wie folgt dar:

	2025	2026	2027	2028	2029
Finanzierungshaushalt					
Mittelaufbringung	7 210 800,00	5 619 200,00	5 636 800,00	5 639 500,00	5 574 700,00
Mittelverwendung	8 269 400,00	6 324 500,00	6 343 600,00	6 383 500,00	6 446 000,00
Differenz	-1 058 600,00	-705 300,00	-706 800,00	-744 000,00	-871 300,00
Ergebnishaushalt					
Mittelaufbringung	7 289 900,00	5 769 200,00	5 770 800,00	5 778 600,00	5 700 700,00
Mittelverwendung	7 194 600,00	6 372 800,00	6 456 500,00	6 429 900,00	6 467 900,00
Differenz	95 300,00	-603 600,00	-685 700,00	-651 300,00	-767 200,00

Der vorliegenden Voranschlagsentwurf weist ein negatives Haushaltspotential von € 481.100,-- auf dem gegenüber Bedarfszuweisungen in gleicher Höhe gestellt wurden.
Trotz diverser gesetzter und vollzogener Einsparungsmaßnahmen konnte dieser Abgang im Voranschlag 2025 nicht verhindert werden. Dies ist einerseits dem Rückgang der Abgabenertragsanteile und andererseits der Steigerungen im Bereich der Umlagen (NÖKAS, Sozialhilfe- und Jugendumlage aber auch div. Schulumlagen, …) geschuldet.
Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge den vorliegenden Voranschlag 2025 samt Dienstpostenplan und mittelfristiger Finanzplan 2025 – 2029 beschließen.
Beschluss und Abstimmungsergebnis: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

4. NÖ Gemeinde-Bedienstetengesetz 2025 – Verordnung über die Zuordnung der Funktionsdienstposten zu den Funktionsgruppen (Funktionsverordnung)

Mit 1. Jänner 2025 tritt das NÖ Gemeinde-Bedienstetengesetz 2025 in Kraft. Dienstnehmer, die ab 1.1.2022 in den Gemeindedienst eingetreten sind, haben die Möglichkeit mittels Optierungsantrag in das neue Dienstrecht zu wechseln. Im Hinblick auf die Funktionsdienstposten der Marktgemeinde Pöggstall muss die Verordnung über die Zuordnung der Funktionsdienstposten auch entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des NÖ GBedG 2025 erlassen werden.
Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge die Verordnung über die Zuordnung der Funktionsdienstposten zu den Funktionsgruppen (Funktionsverordnung) beschließen:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Pöggstall hat in seiner Sitzung am 13. Dezember 2024 aufgrund § 2 Abs. 4 NÖ Gemeindebeamtendienstordnung 1976 (GBDO), § 11 Abs. 1 NÖ Gemeinde-Vertragsbedienstetengesetz 1976 (GVBG) und § 7 Abs. 3 NÖ Gemeinde-Bedienstetengesetz 2025 (NÖ GBedG 2025) folgende:

Verordnung über die Zuordnung der Funktionsdienstposten zu den Funktionsgruppen (Funktionsverordnung)

beschlossen:

§ 1

Die im Dienstpostenplan gesondert bezeichneten Funktionsdienstposten werden folgenden Funktionsgruppen zugeordnet:

Gesonderte Bezeichnung des Funktionsdienstpostens im Dienstpostenplan:	Funktionsgruppe gemäß GBDO bzw. GVBG:	Funktionsgruppe gemäß NÖ GBedG 2025
Amtsleitung	7	FL1
Standesamt- & Staatsbürgerschaftsverband	7	
Bauamt	7	
Bauhofleiter	6	

§ 2

Die Verordnung über die Zuordnung der Funktionsdienstposten zu den Funktionsgruppen tritt mit dem Monatsersten, der dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist zunächst folgt, in Kraft. Die bisherigen Verordnung über die Zuordnung der Funktionsdienstposten tritt mit Inkrafttreten dieser Verordnung außer Kraft.

Beschluss und Abstimmungsergebnis: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

5. Beschlussfassung Nebengebührenordnungen für Bedienstete nach dem NÖ GVBG oder NÖ GBDO ab 1.1.2025

Die Nebengebührenordnungen der Marktgemeinde Pöggstall für Bedienstete nach dem NÖ GVBG oder NÖ GBDO wurde zuletzt am 17.12.1997 beschlossen. Da auch nach dem NÖ GBedG 2025 eine eigen Nebengebührenordnung zu erlassen ist, wurde die Nebengebührenordnung nach dem NÖ GVBG oder NÖ GBDO überarbeitet. Diese wurde vor der Neuerlassung zur Vorabprüfung ans Amt der NÖ Landesregierung übermittelt. Da bis zum heutigen Tage noch keine schriftliche Antwort bei der Gemeinde eingelangt ist, soll diese bis zur nächsten GR-Sitzung zurückgestellt werden.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge diesen Tagesordnungspunkt bis zur nächsten Gemeinderatssitzung zurückstellen.

Beschluss und Abstimmungsergebnis: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

6. Bericht Gebarungsprüfung vom 18.11.2024

Der Obmann des Prüfungsausschusses, Herr Ernst Krischker präsentiert das Ergebnis der letzten Prüfungsausschusssitzung vom 18.11.2024:

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Überprüfung des Kassenbestandes
3. Stichprobenartige Belegskontrolle
4. Gästeapartment und Suite: Vergleich Mieteinnahmen gegenüber Arbeitsaufwand

Anwesend: Obmann des Prüfungsausschuss (Vorsitz) GR. Ernst Krischker, die Mitglieder GR. Sonja Mistelbauer, GR. Waltraud Gattermann, GR. Christian Waldbauer und VB Lukas Siebenhandl

Entschuldigt: Mitglied GR. Ing. Leopold Sommer

Zu Tagesordnungspunkt 2:

Girokonto bzw. Sparbuch	Bankinstitut	Auszug Nr.	Auszugsdatum	Betrag in €
Bargeld				1.658,44
Girokonto Nr. 05600-000029	Waldviertler Sparkasse Bank AG	224/001	15.11.2024	273.595,37
Sparbuch Nr. 34.041.996	Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel		29.12.2023	28.893,12
Sparbuch Nr. 0110-117876 (Rückl. Kanal)	Waldviertler Sparkasse Bank AG		02.01.2024	95.914,91
Sparbuch Nr. 0110-117850 (Rückl. Abf.)	Waldviertler Sparkasse Bank AG		02.01.2024	122.973,78
Sparkonto Nr. 00110930989 (Einl. Nögig)	Waldviertler Sparkasse Bank AG		18.11.2024	127.901,39
Sparkonto Abfertigung	Waldviertler Sparkasse Bank AG		18.11.2024	15.005,27
Gesamt (18.11.2024)				**665.942,28**

Der Kassenbestand lt. Buchhaltung stimmt mit dem Kassenbestand auf den Girokonten und Sparbüchern überein.

Zu Tagesordnungspunkt 3:
Die Belegskontrolle ergab keine Beanstandungen.

Zu Tagesordnungspunkt 4:
Die Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben vom Apartment und der Suite, aus den Jahren 2023 und 2024, ergab folgendes Ergebnis:

Apartment + Suite Gegenüberstellung Einnahmen und Ausgaben	
Einnahmen:	
2023	**€ 17 660,00**
2024	**€ 29 195,01**
Gesamteinnahmen	**€ 46 855,01**
Ausgaben:	
2023	
Personal (Reinigung)	€ 3 750,00
Anschaffungen	€ 2 412,64
Reinigungsmaterial	€ 452,79
Verbrauchsgüter	€ 273,51
Instandhaltungen	€ 1 347,94
sonstige Ausgaben (OBS)	€ 2 248,07
	€ 10 484,95
2024	
Personal (Reinigung)	€ 5 000,00
Anschaffungen	€ 477,08
Reinigungsmaterial	€ 559,92
Verbrauchsgüter	€ 293,91
sonstige Ausgaben (OBS)	€ 3 254,53
	€ 9 585,44
Gesamtausgaben	**€ 20 070,39**
Saldo 2023	**€ 7 175,05**
Saldo 2024	**€ 19 609,57**
Saldo gesamt	**€ 26 784,62**

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge dem vorliegenden Prüfbericht der Gebarungseinschau die Zustimmung erteilen.
Beschluss und Abstimmungsergebnis: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

7. Tilgung Darlehen „LWL“ durch Rücklagenauflösung

Bei der Finanzausschusssitzung am 20.11.2024 wurde der Punkt „Auflösung NÖGIG Rücklage behandelt: Für das Projekt Kabelbau/Breitbandausbau (NÖGIG) wurde im Jahr 2020 zur Zwischenfinanzierung ein Darlehen in der Höhe von € 150 000,00 aufgenommen.
Aufgrund der Tilgungen beträgt der aushaftende Darlehenssaldo € 112 500,00.
Im Zuge des Breitbandausbaues durch die NÖGIG im Raum Neukirchen wurde diese vorfinanzierten Kosten von der NÖGIG rückerstattet. Mit diesem Betrag wurde eine Rücklage in der Höhe von € 127 901,39 gebildet, wobei ursprünglich dieses Geld für das Projekt Breitbandausbau Pöggstall Nord verwendet werden sollte.
Der Finanzausschuss empfiehlt jedoch, das Geld aus der Rücklage zur vorzeitigen Tilgung des Darlehens zu verwenden.
Der Restbetrag aus der Rücklage bleibt vorerst beim Projekt Kabelbau/Breitbandausbau als Überschuss und kann für künftige Ausgaben für dieses Projekt verwendet werden.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge der Rücklagenauflösung und vorzeitigen Tilgung des Darlehens „Projekt Kabelbau/Breitbandausbau“ die Zustimmung erteilen.
Beschluss und Abstimmungsergebnis: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

8. LED-Umrüstung Straßen-/Außenbeleuchtung – Genehmigung Annahmeerklärung KPC Förderung

Für das Projekt „LED-Umrüstung Straßen-/Außenbeleuchtung“ wurde von der Marktgemeinde Pöggstall um Gewährung einer KPC-Förderung angesucht. Mit Schreiben vom 27.9.2024 wurde der Förderantrag genehmigt und der Fördervertrag übermittelt. Die Gesamtförderung beträgt vorläufig € 28.014,--, wobei die endgültige Festlegung der Gesamtförderung im Zuge der Endabrechnung erfolgt. Seitens der Gemeinde muss die übermittelte Annahmeerklärung unterfertigt werden.
Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge die Annahmeerklärung für den Förderantrag der KPC für das Projekt „Beleuchtungsoptimierung Straßen/Außenbeleuchtung – Gemeinde“ genehmigen und unterfertigen.
Beschluss und Abstimmungsergebnis: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

9. Neubeschlussfassung NWGA 2024 Untere Hauptstraße 8; Begründung Wohnungseigentum

Im Zuge der geplanten Verkäufe von 3 Wohnungseinheiten an DDr. Hofbauer bzw. 1 Wohnungseinheit an DDr. Maximilian und Maria Hofbauer und aufgrund eines Fehlers des ursprünglichen NWGA für das Objekt Untere Hauptstraße 8 wurde ein neues NWGA angefordert. Da es zu Verschiebungen bei der Anzahl die Wohnungseinheiten und bei den einzelnen Anteilen gekommen ist, wird der Wohnungseigentumsvertrag vom 29.09.2022 aufgehoben und entsprechend der neuen Aufstellung laut NWGA Stabentheiner Prokop Sachverständigen KG vom 6.12.2024 am selben Tag neu begründet. Das Notariat Schwab Pöggstall hat den entsprechenden Vertrag der AUFHEBUNGSVEREINBARUNG MIT WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG errichtet.
Festgehalten wird, dass es durch die Aufhebung und Neubegründung von Wohnungseigentum zwischen den Vertragsparteien zu keiner Wertverschiebung kommt. Den Vertragsparteien soll das ausschließliche Verfügungsrecht an den ihnen jeweils zukommenden Wohnungseigentumsobjekten eingeräumt werden, die in untenstehender Tabelle III dargestellt sind. Sie verpflichten sich daher zur Abgabe aller zur (Neu-)Begründung von Wohnungseigentum gemäß der Tabelle III erforderlichen Erklärungen.
Für die bisherigen im Wohnungseigentumsvertrag getroffenen Vereinbarungen wird einvernehmlich ein Ersatz durch eine Neuregelung der wechselseitigen Rechte und Pflichten in diesem Vertrag vereinbart.
Bis zur Einverleibung des neubegründeten Wohnungseigentums ist der in diesem Vertrag vereinbarte Wohnungseigentumsvertrag anzuwenden.

Tabelle III

Bezeichung	Art	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Geschäft	Geschäft	EG-Ost	186,22	214 / 2 561	**428 / 5 122**	8,36%
Ordination 1	Ordination	EG - Mitte + West	205,77	228 / 2 561	**456 / 5 122**	8,90%
Ordination 2	Ordination	OG - Ost	246,86	299 / 2 561	**598 / 5 122**	11,68%
Wohnung 1	Wohnung	OG - West	108,66	113 / 2 561	**226 / 5 122**	4,41%
Wohnung 2	Wohnung	OG - West	79,62	86 / 2 561	**172 / 5 122**	3,36%
Wohnung 3	Wohnung	OG - Mitte	142,59	159 / 2 561	**318 / 5 122**	6,21%
Wohnung 4	Wohnung	OG- Mitte	88,39	93 / 2 561	**186 / 5 122**	3,63%
Wohnung 5	Wohnung	EG - West	76,00	81 / 2 561	**162 / 5 122**	3,16%
Büro 1	Büro	EG - West	234,22	271 / 2 561	**542 / 5 122**	10,58%
Büro 2 - Teil 1	Büro	EG - Mitte	176,53	195 / 2 561	**390 / 5 122**	7,61%
Büro 2 - Teil 2	Büro	KG - Mitte	176,35	132 / 2 561	**264 / 5 122**	5,15%
Büro 3	Büro	OG - West	218,07	234 / 2 561	**468 / 5 122**	9,14%
Musik 1	Musik	KG - West	278,25	223 / 2 561	**446 / 5 122**	8,71%
Musik 2	Musik	KG - Mitte	95,95	77 / 2 561	**154 / 5 122**	3,01%
Lager 1	Lager	KG-Ost	243,92	146 / 2 561	**292 / 5 122**	5,70%
Lager 2	Lager	KG-Ost	16,24	10 / 2 561	**20 / 5 122**	0,39%
	16					
			2 573,64	2 561 / 2 561	5 122 / 5 122	100%

ÄNDERUNG DER MITEIGENTUMSANTEILE

Zumal das bestehende Wohnungseigentum aufgehoben und auf Basis des Gutachtens der Stabentheiner Prokop Sachverständigen KG vom 06.12.2024 (sechsten Dezember zweitausendvierundzwanzig), samt Bescheinigung gemäß § 6 WEG 2002 (Paragraph sechs Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) vom selben Tag neu begründet werden soll, ist eine Anteilsübertragung erforderlich. Die Vertragsparteien übertragen schenkungsweise beziehungsweise übernehmen daher wechselseitig jene Anteile, die erforderlich sind, damit die in Spalte zwei der Tabelle II genannten Eigentümer zu den in Spalte drei angeführten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft werden.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge den vorliegenden Vertrag über die Aufhebungsvereinbarung mit Wohnungseigentumsbegründung genehmigen.

Beschluss und Abstimmungsergebnis: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

10. Genehmigung Kaufvertrag DDr. Hofbauer, Pöggstall

Mit Schreiben vom 1.7.2024 hat das Ehepaar DDR. Hofbauer Maximilian MSc und Maria zwecks Gründung eines Gesundheitszentrums ein Angebot über den käuflichen Erwerb von 5 Einheiten (Wohnung, Büroräumlichkeiten, Bauhof und Garage) am Objekt Untere Hauptsr. 8 gelegt. Neben der Schaffung einer kieferorthopädischen Ordination wird auch eine Augenärztin eine Praxis am Standort Untere Hauptstr. 8 eröffnen. Zur Schaffung dieser Ordination wird Herr DDr. Maximilian Hofbauer für die dafür erforderlichen Umbauarbeiten ~ 1,5 Mio investieren. In der Gemeinderatssitzung am 3.7.2024, TOP 4 hat der Gemeinderat bereits dem Verkauf dieser Räumlichkeiten samt PV Anlage beschlossen. Zur Abwicklung des Verkaufes wurden von der Marktgemeinde Pöggstall bei der Fa.

Stabentheiner Prokop Sachverständigen KG neue Nutzwertgutachten angefordert. Mit Schreiben vom 13.12.2024 wurden die Kaufangebot wie folgt konkretisiert:

Objekt	Käufer	Kaufpreis
Büro 2 - Teil 1	Doktor Doktor Maximilian Hofbauer MSc	€ 184.000,--
Büro 2 - Teil 2	Doktor Doktor Maximilian Hofbauer MSc	€ 86 .000,--
Lager 1	Doktor Doktor Maximilian Hofbauer MSc	€ 155.000,--
Lager 2	Doktor Doktor Maximilian Hofbauer MSc	€ 10.000,--
Wohnung 4	Doktor Doktor Maximilian Hofbauer MSc und Maria	€ 115.000,--
PV Anlage	Doktor Doktor Maximilian Hofbauer MSc	€ 15.000,--

Der Marktgemeinde Pöggstall liegen Bewertungsgutachten von Stabentheiner Prokop Sachverständigen KG vom Dezember 2024 vor:

Objekt	Sachwert gerundet	Ertragswert gerundet	Verkehrswert gerundet
Büro 2 - Teil 1	€ 173.000,--	€ 183.000,--	€ 180.000,--
Büro 2 - Teil 2	€ 107.000,--	€ 75.000,--	€ 85.000,--
Lager 1	€ 154.000,--	---	€ 154.000,--
Lager 2	€ 10.000,--	---	€ 10.000,--
Wohnung 4	€ 96.000,--	€ 117.000,--	€ 111.000,--

Zum Ertragswert von Büro 2 - Teil 1 und Wohnung 4 soll noch ergänzende vermerkt werden, dass dieser nicht auf die tatsächlichen Mieteinnahmen basierend errechnet wurde, sondern aufgrund eines fiktiven Mietzinses von € 6,50/m² bei Büro 2 – Teil 1 und Wohnung 4 errechnet wurde.

Vom Notariat Schwab, Pöggstall wurden basierend auf den Kaufangeboten und den Bewertungsgutachten nachfolgende Kaufverträge erstellt:

Das Notariat Schwab Pöggstall hat die Kaufverträge wie folgt ausgearbeitet und zur Beschlussfassung der Gemeinde vorgelegt:

a) Auszug aus dem Kaufvertrag Herrn Doktor Doktor Maximilian Hofbauer, MSc

Der vorliegende Vertrag wird zum Zweck abgeschlossen, der kaufenden Partei Wohnungseigentum an den kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten „Lager 1“, „Lager 2“, „Büro 2 - Teil 1“ und „Büro 2 - Teil 2“ als eigentlichen Vertragsgegenstand zu verschaffen.
Kaufgegenstand sind sohin:

195/2561 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 2 - Teil 1
132/2561 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 2 - Teil 2
146/2561 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Lager 1
10/2561 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Lager 2

je an der Liegenschaft EZ 776 Grundbuch 14347 Pöggstall.
Die vertragsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekte sind der kaufenden Partei ebenso wie die allgemeinen Teile der Liegenschaft bzw. die Baulichkeit bestens bekannt.

III. KAUFPREIS

Der beiderseits vereinbarte Kaufpreis beträgt ..... € 435.000,-- (vierhundertfünfunddreißigtausend Euro), wovon auf
195/2561 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 2 - Teil 1 ein Kaufpreisanteil von € 184.000,-- entfällt,
132/2561 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 2 - Teil 2 ein Kaufpreisanteil von € 86.000,-- entfällt,
146/2561 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Lager 1 ein Kaufpreisanteil von € 155.000,-- entfällt,

10/2561 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Lager 2 ein Kaufpreisanteil von 10.000,-- entfällt

Diesen Kaufpreisanteilen stehen folgende Nutzwerte entsprechend den Bewertungsgutachten der Stabentheiner Prokop Sachverständigen KG vom 08.12.2024 gegenüber:

Objekt		**Verkehrswert gerundet**	**Kaufpreis**
Büro 2 – Teil 1	ehem.Büro Gde	€ 180 000,00	€ 184 000,00
Büro 2 – Teil 2	Bauhof KG	€ 85 000,00	€ 86 000,00
Lager 1	Garage Bauhof	€ 154 000,00	€ 155 000,00
Lager 2	Holzlager	€ 10 000,00	€ 10 000,00
Summe		**€ 429 000,00**	**€ 435 000,00**

b) Auszug aus dem Kaufvertrag Herrn Doktor Doktor Maximilian Hofbauer, MSc und Maria Hofbauer

Der vorliegende Vertrag wird zum Zweck abgeschlossen, der kaufenden Partei Wohnungseigentum an dem kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt „Wohnung 4“ als eigentlichen Vertragsgegenstand zu verschaffen.
Kaufgegenstand sind sohin

93/2561 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 4

an der Liegenschaft EZ 776 Grundbuch 14347 Pöggstall.
Das vertragsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ist der kaufenden Partei ebenso wie die allgemeinen Teile der Liegenschaft bzw. die Baulichkeit bestens bekannt.

III. KAUFPREIS

Der beiderseits vereinbarte Kaufpreis beträgt ..... € 115.000,-- (hundertfünfzehntausend Euro)

Diesen Kaufpreisanteilen stehen folgende Nutzwerte entsprechend den Bewertungsgutachten der Stabentheiner Prokop Sachverständigen KG vom 08.12.2024 gegenüber:

Objekt		**Bewertung**	**Kaufpreis**
Wohnung 4		€ 111 000,00	€ 115 000,00

c) Auszug aus dem Kaufvertrag Herrn Doktor Doktor Maximilian Hofbauer, MSc

Die Marktgemeinde Pöggstall hat auf der südlichen Dachfläche am Gebäude Untere Hauptstraße 8 der Liegenschaft EZ 776 Grundbuch 14347 Pöggstall eine Photovoltaikanlage errichtet und betrieben.
Der vorliegende Vertrag wird zum Zweck abgeschlossen, der kaufenden Partei diese Photovoltaikanlage samt den zum Betrieb errichteten Wechselrichter zu verkaufen.

III. KAUFPREIS

Der beiderseits vereinbarte Kaufpreis beträgt ..... € 15.000,-- (fünfzehntausend Euro).

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge die vorliegenden Kaufverträge

a) **Kaufvertrag Herrn Doktor Doktor Maximilian Hofbauer, MSc** und
b) **Kaufvertrag Herrn Doktor Doktor Maximilian Hofbauer, MSc und Maria Hofbauer**
c) **Kaufvertrag Photovoltaikanlage samt Dienstbarkeitsvertrag** genehmigen.

Beschluss und Abstimmungsergebnis: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

11. Genehmigung Bestandsvertrag DDr. Hofbauer, Pöggstall

DDr. Maximilian Hofbauer möchte bereits im Jänner 2025 mit den erforderlichen Umbauarbeiten zur Schaffung des Gesnundheitszentrum Pöggstall und mit der Errichtung der beiden Ordinationen

- **Ordination für Kieferorthopädie (Zahnspangen) ab 5/25 mit 3 Fachärzten**
- **Ordination für Augenheilkunde und Optimetrie ab 5/25 mit 1 Fachärztin**

beginnen. Da jedoch die Kaufverträge der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch das Amt der NÖ Landesregierung bedürfen sowie die grundbücherliche Durchführung noch einige Zeit in Anspruch nimmt, soll zur Schaffung einer beiderseitigen Rechtssicherheit ein Bestandsvertrag/Mietvertrag abgeschlossen werden.
Gegenstand dieses Mietvertrages sind sohin:

- 93/2561 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 4
- 195/2561 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 2 - Teil 1
- 132/2561 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 2 - Teil 2
- 146/2561 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Lager 1
- 10/2561 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Lager 2

je an der Liegenschaft EZ 776 Grundbuch 14347 Pöggstall.

I. Vertragsdauer

Das Bestandverhältnis beginnt am XXX und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.
Die mietende Partei verzichtet für die Dauer von 10 Jahren dieses Mietverhältnis aufzukündigen.

II. Mietzins, Nebenkosten

Der frei vereinbarte Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins und den nachstehend näher umschriebenen Betriebskosten samt laufenden öffentlichen Abgaben.

Der monatliche Hauptmietzins beträgt ……..€ 2.650,-- (brutto).

Im Hinblick darauf, dass die mietende Partei das Bestandsobjekt mit aufschiebend bedingt abgeschlossenen Kaufvertrag vom heutigen Tag erworben hat, beginnt die Mietzinszahlungspflicht mit 05.07.2025, sofern die vereinbarte auflösende Bedingung nicht eingetreten ist, wobei der Mietvertrag mit Rechtswirksamkeit der angeführten Kaufverträge „hinfällig“ sein soll. Dieser Mietvertrag ist daher durch die Rechtswirksamkeit der angeführten Kaufverträge auflösend bedingt.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge den vorliegenden Mietvertrag genehmigen.
Beschluss und Abstimmungsergebnis: Der Antrag einstimmig angenommen.

12. Genehmigung Optionsvertrag Firma Schmied-Kohlroser GmbH, Böheimkirchen

Für die Errichtung einer Biogasanlage durch die Firma Schmied-Kohlroser GmbH am Grundstück 570/1, KG Pöggstall hat die Firma Schmied-Kohlroser GmbH schon ~ € 100.000,- für Vorgutachten, Planungskosten usw. investiert. Zur Schaffung einer gewissen Rechtssicherheit für die Fima Schmied-Kohlroser GmbH soll ein Optionsvertrag abgeschlossen werden.

5. Auszug aus der Optionsvereinbarung mit der Firma Schmied-Kohlroser GmbH

Beabsichtigt ist, im nördlichen Bereich des Grundstückes 570/1 KG Pöggstall eine Teilfläche in einem noch festzulegenden Ausmaß von voraussichtlich 4562 m2 auf Grundlage des beiliegenden Teilungsvorschlages abzuteilen und dieses neue Grundstück in eine dafür neu zu eröffnende Grundbuchseinlage abzuschreiben.
Bezüglich diesem neuen Grundstück ist beabsichtigt, zu Gunsten der Firma Schmied-Kohlroser GmbH einen Mietvertrag zur Begründung eines Superädifikates zwecks Errichtung und Betrieb einer Biogasanlage abzuschließen.

Die Ausübung der Option hat bis längstens 30.06.2026 zu erfolgen, andernfalls sie erlischt.

Dauer Mietverhältnis

Das Mietverhältnis beginnt mit Rechtswirksamkeit der Zusage der ÖMAG und wird auf die Dauer von 25 Jahren derart abgeschlossen, dass es nach Ablauf dieser Zeit endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Vermieterin räumt jedoch bereits jetzt der Mieterin das Recht der Verlängerung um mindestens 5 Jahre zu den gleichen bzw. bisherigen Bedingungen ein.

Mietzins

Der jährliche Mietzins beträgt netto EUR 6.000,00 zuzüglich Umsatzsteuer. Der erste Mietzins ist binnen 4 Wochen ab Betriebsbeginn, spätestens ein Jahr nach Rechtswirksamkeit der Zusage der ÖMAG zur Zahlung fällig, die weiteren Mietzinse jeweils 1 Jahr danach.
Die Berichtigung des Mietzinses erfolgt durch eine entsprechende Wärmelieferung seitens der Mieterin an die Vermieterin. Dies auf einer Preisbasis von netto EUR 25,00 zuzügl. USt für 1 Megawatt Wärme und einer Liefermenge von 240 Megawatt pro Jahr.
Bezieht die Vermieterin eine höhere Liefermenge als 240 Megawatt pro Jahr, hat sie das Recht diesen Mehrbedarf zum Preis von netto EUR 25,00 zuzügl. USt für 1 Megawatt.

Erhaltung und Rückgabe des Mietgegenstandes

Die Mieterin ist verpflichtet, auf ihre Kosten den Mietgegenstand und das darauf errichtete Superädifikat in einem ordentlichen, dem Betriebszweck entsprechenden Zustand zu erhalten. Eine Instandhaltungspflicht des Vermieters ist ausgeschlossen.
Bei Kündigung des Mietverhältnisses durch die Mieterin oder bei berechtigter vorzeitiger Auflösung durch die Vermieterin sowie nach Beendigung des Mietvertrages kann je nach Wunsch der Vermieterin das Gebäude im jeweiligen Zustand bestehen bleiben, wobei sich in diesem Fall die Vermieterin verpflichtet an die Mieterin den entsprechenden Zeitwert des Gebäudes samt Nebenanlagen auf Grundlage eines dann noch einzuholenden Bewertungsgutachtens binnen 6 Monaten ab Rechtswirksamkeit der Kündigung oder Beendigung zu bezahlen andernfalls die Mieterin zur Herstellung des ursprünglichen Zustandes auf deren Kosten binnen 6 Monaten ab Rechtswirksamkeit der Kündigung oder Beendigung verpflichtet ist.
Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge den vorliegenden Optionsvertrag genehmigen.
Beschluss und Abstimmungsergebnis: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

13. USCP Klubheimbau – Vergabe Haustechnik

Nachdem der Baufortschritt des USCP Klubheimes so weit fortgeschritten ist, sind für die Vergabe der Haustechnikarbeiten nachfolgende Angebot eingeholt worden:

Gewerk	Ort	Firma	Gesamt incl.	davon Material	davon Arbeit
			incl. MWst.	incl. MWst.	incl. MWst.
Innenausbau Dach OG, Isolierung	OG	RLH Holzbau Zwettl	**€ 19 033,44**	€ 11 851,44	€ 7 182,00
Innenausbau Dach OG, Isolierung	OG	H&K Holzbau GmbH	€ 20 583,36	€ 13 023,36	€ 7 560,00
Zellulosefaser Isol. eingeblasen	OG	Korntheuer Ybbsitz	€ 4 415,04	€ 0,00	€ 0,00
E-Verteiler, Keller, EG und OG	KG/EG/OG	ARAmatic, Pöggstall	**€ 26 479,20**	€ 0,00	€ 0,00
E-Verteiler, Keller, EG und OG	KG/EG/OG	Ing. Ewald Mengl	€ 29 836,54	€ 0,00	€ 0,00

E-Verteiler, Keller, EG und OG	KG/EG/OG	Vogt MSR, Brunn a.der Wild	€ 37 021,00	€ 0,00	€ 0,00
Elektroinstall. ohne Beleuchtung	KG/EG/OG	Elektro Bayer Pöggstall	**€ 39 676,57**	€ 0,00	€ 0,00
Elektroinstall. ohne Beleuchtung	KG/EG/OG	Elektro Bayer Pöggstall	**€ 5 087,22**	€ 0,00	€ 0,00
Elektroinstall. ohne Beleuchtung	KG/EG/OG	Klenk & Meder, Wieselburg	€ 43 033,24	€ 0,00	€ 0,00
Elektroinstall. ohne Beleuchtung	KG/EG/OG	Klenk & Meder, Wieselburg	€ 5 346,43	€ 0,00	€ 0,00
Elektroinstall. ohne Beleuchtung	KG/EG/OG	Kepplinger GmbH, Spitz	€ 41 942,56	€ 0,00	€ 0,00
Elektroinstall. ohne Beleuchtung	KG/EG/OG	Kepplinger GmbH, Spitz	€ 5 483,96	€ 0,00	€ 0,00
Wasserinstallation WW/KW/Zirk.	Keller	AS Energietechnik	**€ 19 968,08**	€ 14 352,08	€ 5 616,00
Wasserinstallation WW/KW/Zirk.	Keller	Haustechnik Hauer GesmbH	€ 21 973,06	€ 15 397,06	€ 6 576,00
Wasserinstallation WW/KW/Zirk.	Keller	Menhart Inst. GmbH	€ 23 095,20	€ 15 787,20	€ 7 308,00
Heizungsinstall. Keller bis Überg.	Keller	AS Energietechnik	**€ 41 876,57**	€ 30 126,17	€ 11 750,40
Heizungsinstall. Keller bis Überg.	Keller	Haustechnik Hauer GesmbH	€ 45 823,56	€ 32 897,16	€ 12 926,40
Heizungsinstall. Keller bis Überg.	Keller	Menhart Inst. GmbH	€ 47 246,28	€ 34 646,28	€ 12 600,00
Wasser/ Sanitärinstallation/ HZG	UP Install.	Elektro Bayer Pöggstall	**€ 13 804,32**	€ 0,00	€ 0,00
Wasser/ Sanitärinstallation/ HZG	UP Install.	Buxbaum Gebäudetechnik	€ 14 928,43	€ 0,00	€ 0,00
Wasser/ Sanitärinstallation/ HZG	UP Install.	AS Energietechnik	€ 15 129,60	€ 0,00	€ 0,00
Lüftungsanlage und Dunstabzug	EG	LKL Lüftung & Klimatechnik	**€ 18 497,28**	€ 16 697,28	€ 1 800,00
Lüftungsanlage und Dunstabzug	EG	Klimamark GmbH	€ 33 710,64	€ 26 450,64	€ 7 260,00

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge entsprechend der für nachfolgende Gewerke den Auftrag erteilen:

Gewerk		**Firma**	**Auftragssumme brutto**
Innenausbau Dach OG, Isolierung	OG	RLH Holzbau Zwettl	**€ 19 033,44**
E-Verteiler, Keller, EG und OG	KG/EG/OG	ARAmatic	**€ 26 479,20**
Elektroinstall. ohne Beleuchtung	KG/EG/OG	Elektro Bayer Pöggstall	**€ 39 676,57**
Elektroinstall. ohne Beleuchtung	KG/EG/OG	Elektro Bayer Pöggstall	**€ 5 087,22**
Wasserinstallation WW/KW/Zirk.	Keller	AS Energietechnik	**€ 19 968,08**
Heizungsinstall. Keller bis Überg.	Keller	AS Energietechnik	**€ 41 876,57**
Wasser/ Sanitärinstallation/ HZG	UP Install.	Elektro Bayer Pöggstall	**€ 13 804,32**
Lüftungsanlage und Dunstabzug	EG	LKL Lüftung & Klimatechnik	**€ 18 497,28**

Beschluss und Abstimmungsergebnis: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

14. Beratung Anhebung Zimmerpreise ab 5/2025 bzw. saisonale Staffelung

Die Buchungslage beim Apartment Schloss Pöggstall hat sich im Jahr 2024 sehr gut entwickelt. Da jedoch gerade während der Hauptsaison sehr viele Einzelnächtigung zu verzeichnen sind, soll über eine Anhebung des Nächtigungspreises pro Person überlegt werden.
Vorschlag des Gemeindevorstandes – Anhebung Nächtigungspreis im Apartment ab 2025 in der Hauptsaison:
Erwachsene von € 35,- auf € 40,-/Nacht

Kinder von € 20,- auf € 25,-/Nacht
Antrag des Vorsitzenden: Der Gemeinderat möge die Erhöhung der Nächtigungspreise ab dem Jahr 2025 für die Hauptsaison – Mai bis Oktober entsprechend dem Vorschlag des Gemeindevorstandes genehmigen.
Beschluss und Abstimmungsergebnis: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

15. Förderansuchen Lilith Frauenberatung, Krems

Die Frauenberatung Lilith Krems hat mit Schreiben vom 30.10.2024 um Gewährung einer Förderung für das Jahr 2025 angesucht.
Antrag des Vorsitzenden: Der Gemeinderat möge einen Förderbetrag in der Höhe von € 150,- genehmigen.
Beschluss und Abstimmungsergebnis: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

16. Bericht ausbezahlte Förderungen 2024

Entsprechend der einzelnen Förderrichtlinien der Marktgemeinde Pöggstall wurden im Haushaltsjahr 2024 bis zum Stichtag 28.11.2024 nachfolgende Förderbeträge ausbezahlt:

6. Wohnbauförd./Wasserzisterne: € 3.000,-
7. Öko-Energieförderung: € 3.600,-
8. Jugendförderung: € 3.600,-

Antrag des Vorsitzenden: Der Gemeinderat möge die ausbezahlten Förderbeträge zur Kenntnis nehmen.
Beschluss und Abstimmungsergebnis: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

17. Bericht

Vzbgm. Ballwein:

- Abrechnung Photovoltaikanlage Festhalle abgerechnet – Kosten deutlich geringer.

18. – 20. wurden im Protokoll der nicht-öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 13. Dezember 2024 protokolliert.

Ende der Sitzung: 19.15 Uhr