Protokoll

über die am Donnerstag**, dem 05. September 2024, um 19.00 Uhr**
im **Gemeindesaal im neuen Ortszentrum**, stattgefundene öffentliche

Gemeinderatssitzung

Anwesend: Johannes Zuser, Birgit Bruckner, Friedrich Schmeissl, Birgit Haydn, Dominik Huber , Helmut Schweighofer, Franz Kraus, Gerhard Bernhuber, Gertraud Gastecker, Christian Bandion, , Johannes Löschenbrand (ab TOP 2), Jürgen Obruca, Dominik Grenl, Szymon Slowik, Johannes Thier, Erna Glasner

Entschuldigt:, Ing. Christoph Luger, Patrick Griessler

Unentschuldigt:

Schriftführer: Sieglinde Grießler

weitere Anwesende: 2 Zuhörer (Rudolf Ganzberger und Heinz Novosad)

Der Bürgermeister als Vorsitzender begrüßt alle Gemeinderäte, Fr. Grießler als Schriftführerin und die Zuhörer. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt und die Gemeinderatssitzung eröffnet.

Tagesordnung

Pkt. 1 Genehmigung des letzten Sitzungsprotokolls
Pkt. 2 Mandatsverzicht Gemeinderat
Pkt. 3 BF Amtliche/Digitale Amtstafel
Pkt. 4 BF Darlehensausschreibung 2024
Pkt. 5 BF Rückhaltebecken Seeben – Vertrag Benützung öffentliches Wassergut
Pkt. 6 BF Löschung bzw. neuerliche Eintragung Wiederkaufsrecht Parz. 317/1 Hürm
Pkt. 7 BF Löschung bzw. neuerliche Eintragung Wiederkaufsrecht Parz. 317/2 Hürm
Pkt. 8 BF Fristverlängerung Bauzwang Parz. 317/8, KG Hürm
Pkt. 9 BF Ortszentrum – Mietvertrag Marktstraße 1/1 (Gastro und Saal)
Pkt. 10 BF Antrag Entscheidung Wohnstraße Aufeldgasse
Pkt. 11 BF Personalangelegenheiten
Pkt. 12 Bericht des Bürgermeisters
Pkt. 13 Bericht der Ausschüsse

Der Tagesordnungspunkt 11 wird unter Ausschluss der Öffentlichkeit behandelt!

Pkt. 1 Genehmigung des letzten Sitzungsprotokolls

Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen das Sitzungsprotokoll der **Gemeinderatssitzung vom 26.06.2024** keine schriftlichen Einwände vorliegen. Das Protokoll gilt daher als genehmigt und unterfertigt.

Pkt.2 Mandatsverzicht Gemeinderat

GR Christian Bandion hat aus zeitlichen Gründen (beruflich und privat) sein Gemeinderatsmandat per 31.8.2024 zurückgelegt. Aufgrund des Mandatsverzichtes ist die Angelobung eines neuen Gemeinderatsmitgliedes erforderlich.

Bgm. Johannes Zuser gibt bekannt, dass seitens der Partei „Gemeinsam für unsere Gemeinde – VP Hürm“, Herr Nico Schweighofer, wohnhaft in Sonnenweg 2/1, 3383 Hürm für das freigewordene Gemeinderatsmandat als neuer Gemeinderat nachnominiert wurde.

Die Angelobung wurde bereits am 4.9.2024 durch Bgm. Zuser vorgenommen (Beilage A). Aufgrund der lt. NÖ GO vorgeschriebenen Ladungsfrist von 5 Tagen wird Nico Schweighofer erst zur der nächsten GR-Sitzung eingeladen.

GR Bandion war Mitglied in 2 Ausschüssen:

1.) **Finanzwesen**
2.) **Bildung, Kultur, Jugend, Familien und Soziales, Tourismus**

Diese Agenden soll nun der neue **GR Nico Schweighofer übernehmen**.

GR Bandion war im Ausschuss Finanzwesen Obmann-Stellvertreter. Die entsprechende Nachfolge ist in der nächsten Ausschuss-Sitzung Finanzwesen zu behandeln.

Herr Bandion war weiters für folgende Gremien zur Teilnahme an Sitzungen entsendet:

- Musikschulverband Alpenvorland – Prüfungsausschuss
- Schulausschuss Polytechnische Schule Mank-Melk

Bgm. Zuser schlägt folgende Personen für diese Gremien vor:

Musikschulverband Alpenvorland - Prüfungsausschuss

- Gfd. GR Birgit Haydn

Schulausschuss Polytechnische Schule Mank-Melk

- Vbgm. Birgit Bruckner

Antrag an den Gemeinderat: Der Gemeinderat möge beschließen, dass Nico Schweighofer statt Christian Bandion in die beiden Ausschüsse Finanzwesen bzw. Bildung, Kultur, Jugend, Familien und Soziales, Tourismus aufgenommen wird und die Entsendungen für den Musikschulverband Alpenvorland durch gfd. GR Birgit Haydn sowie für den Schulausschuss Polytechnische Schule Mank-Melk durch Vbgm. Bruckner übernommen wird.
Beschluss: Der Antrag wird angenommen.
Abstimmung: einstimmig

Wer zukünftig statt GR Bandion für die Ortschaften Sooß ITZ-Gelände, Sooß Schloßsiedlung, Sooß, Neustift und Kronaberg für Verteilungszwecke zuständig ist, ist noch abzuklären.

Pkt. 3 BF Amtliche/Digitale Amtstafel

Der § 42 Abs. 2 der NÖ Gemeindeordnung 1973 sieht vor, dass beim Gemeindeamt eine für jedermann zugängliche Amtstafel anzubringen ist. **Die Amtstafel ist so einzurichten, dass die Kundmachungen entweder in Papierform unmittelbar ersichtlich sind (physische Amtstafel) oder in elektronischer Form (digitale Amtstafel) unmittelbar ersichtlich gemacht oder zur Abfrage bereitgehalten werden;** dabei ist die Übersichtlichkeit (Gliederung und Suchfunktionen) zu gewährleisten. In jedem Fall ist die dauerhafte Nachvollziehbarkeit der Kundmachungsdaten in inhaltlicher und zeitlicher Hinsicht sicherzustellen.
Da die digitale Amtstafel seitens der Fa. Gemdat bis vor kurzem noch nicht eingerichtet werden konnte, erfolgten die entsprechenden Kundmachungen seit dem Umzug in die Marktstraße 1 auf der Anschlagtafel beim Buswartehaus (Brunnenseite). Seit einer Woche ist die Digitale Amtstafel nun in Betrieb – der Inhalt der digitalen Amtstafel wird entsprechend der Homepage der Marktgemeinde gespiegelt.
Der Aushang von Verlautbarungen, Kundmachungen, und Verordnungen ist in den einschlägigen Gesetzen genau geregelt. Seit der Gesetzesänderung im Frühjahr 2021 ist nun auch rechtlich explizit die Einrichtung von digitalen Amtsfafeln ermöglicht. Allerdings schreibt die Rechtslage vor, dass die Verlautbarung auf der Webseite allein nicht genügt, sondern auf einer Amtstafel digital oder physisch – im/beim Amtsgebäude ersichtlich sein muss.
Die digitale Amtstafel auf der Homepage dient lediglich als Bürgerserviceleistung der Gemeinde – nur der Aushang an der digitalen Amtstafel am Gemeindeamt hat rechtlich verbindlichen Charakter.

Öffnungszeiten Gemeindeamt
Im Zuge der Umstellung auf die digitale Amtstafel sollen auch die Öffnungszeiten des Gemeindeamtes ab September 2024 neu festgelegt und kommuniziert werden.

Vorschlag:
MO, DO, FR: 8.00 bis 12.30 Uhr
MI: **9.00** bis 12.30 und 14.00 bis 18.00 Uhr
(zwischen 8.00 und 9.00 Uhr für Teamgespräche nutzen, da MI alle da)
DI: geschlossen

Nach der GR-Sitzung soll die Umstellung auf die digitale Amtstafel bzw. die Änderung der Öffnungszeiten auf der Homepage kommuniziert werden.

Antrag an den Gemeinderat: Der Gemeinderat möge der Umstellung, von der bisher physischen auf die digitale Amtstafel beim Gemeindeamt Marktstraße 1 und den neuen Öffnungszeiten im Gemeindeamt zustimmen.
Beschluss: Der Antrag wird angenommen.
Abstimmungsergebnis: einstimmig

Pkt. 4 BF Darlehensausschreibung 2024

Bgm. Zuser erteilt Vbgm. Bruckner das Wort:

Für die Vorhaben Abwasserbeseitigungsanlagen, Wasserversorgungsanlage sowie den Straßenbau sind Darlehensaufnahmen von insgesamt € 1.005.800,- erforderlich. Zur Angebotslegung (Beilage B) wurden die Raiffeisenbank Region Schallaburg, die Sparkasse NÖ Mitte West, die Volksbank NÖ AG und die Hypo NÖ eingeladen.

Alle Angebote sind rechtzeitig bis 27.08.2024 eingelangt. Die Angebotseröffnung erfolgte am 28.08.2024 durch Bgm. Zuser und Vbgm. Bruckner und ergab folgendes Ergebnis:

Abwasserbeseitigungsanlagen

- Darlehenshöhe: € 287.400,--
- Laufzeit: 25 Jahre
- Teilzuzählungen möglich (ausgenommen Fixzinsdarlehen)
- vorzeitige (Teil)Tilgungen möglich (ausgenommen Fixzinsdarlehen)
- Kapitalraten zum 30.06. und 31.12.
- keine zusätzlichen Nebengebühren

Bank	6-M-Euribor	Aufschlag	variabler Zinssatz
Hypo NÖ	3,488 %	+ 0,460 %	3,948 %
Raiba RS	3,488 %	+ 0,500 %	3,988 %
Sparkasse	3,488 %	+ 0,670 %	4,150 %
Volksbank	3,488 %	+ 0,750 %	4,238 %

Bank	**Fixzinssatz 25 Jahre**	Fixzinssatz 20 Jahre	Fixzinssatz 10 Jahre
Raiba NÖ	**3,200 %**	3,210 %	3,120 %
Hypo NÖ	3,290 % (SWAP)	-	3,113 % (SWAP)
Sparkasse	-	3,250 % (15 Jahre)	-
Volksbank	Kein Angebot		

Wasserbereitstellungsanlage

- Darlehenshöhe: € 499.000,--
- Laufzeit: 25 Jahre
- Teilzuzählungen möglich (ausgenommen Fixzinsdarlehen)
- vorzeitige (Teil)Tilgungen möglich (ausgenommen Fixzinsdarlehen)
- Kapitalraten zum 30.06. und 31. 12.
- keine zusätzlichen Nebengebühren

Bank	6-M-Euribor	Aufschlag	variabler Zinssatz
Hypo NÖ	3,488 %	+ 0,460 %	3,948 %
Raiba RS	3,488 %	+ 0,500 %	3,988 %

Sparkasse	3,488 %	+ 0,670 %	4,150 %
Volksbank	3,488 %	+ 0,750 %	4,238 %

Bank	**Fixzinssatz 25 Jahre**	Fixzinssatz 20 Jahre	Fixzinssatz 10 Jahre
Raiba NÖ	**3,200 %**	3,210 %	3,120 %
Hypo NÖ	3,290 % (SWAP)	-	3,113 % (SWAP)
Sparkasse	-	3,250 % (15 Jahre)	-
Volksbank	Kein Angebot		

Gemäß NÖ Gemeindeordnung § 90 Abs. 4 Ziff 7 bedürfen Darlehen, welche für die Bereiche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung aufgenommen werden, keiner Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde. Der Gemeinderat hat jedoch gleichzeitig zur Darlehensaufnahme die Bedeckung des Schuldendienstes unter Berücksichtigung kostendeckender Gebühren zu beschließen.

Dem Gemeinderat wird daher zur Kenntnis gebracht, dass sich die Darlehensfinanzierung über den Gebührenhaushalt ausgleichen muss. Bei einem negativen Gebührenhaushalt sind daher umgehend die Gebührenordnungen anzupassen.

Straßenbau 2024

- Darlehenshöhe: € 219.400,-
- Laufzeit: 10 Jahre
- Finanzsonderaktion – Zinsenzuschuss bis max. 3 % Zinssatz
- Teilzuzählungen möglich (ausgenommen Fixzinsdarlehen)
- vorzeitige (Teil)Tilgungen möglich (ausgenommen Fixzinsdarlehen)
- Kapitalraten zum 30.06. und 31. 12.
- keine zusätzlichen Nebengebühren
- aufsichtsbehördliche Genehmigung erforderlich

Bank	6-M-Euribor	Aufschlag	variabler Zinssatz
Hypo NÖ	3,488 %	+ 0,460 %	3,948 %
Raiba RS	3,488 %	+ 0,500 %	3,988 %
Sparkasse	3,488 %	+ 0,670 %	4,150 %
Volksbank	3,488 %	+ 0,750 %	4,238 %

Bank	**Fixzinssatz 10 Jahre**
Raiba NÖ	**3,120 %**
Hypo NÖ	3,113 % (SWAP)
Sparkasse	3,950 %
Volksbank	Kein Angebot

Unter Heranziehung des Billigstbieterprinzips für die Vergabe der Darlehensaufnahme wäre das Angebot der Hypo NÖ für den 10-jährigen Zinssatz anzunehmen. Da dieses aber eine SWAP-Regelung enthält, kann der tatsächliche Zinssatz erst mit dem Tag der Zuzählung endgültig bestimmt werden. Somit soll das Angebot der Hypo NÖ ausgeschieden und der Zuschlag an die Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien erteilt werden.

Das Ansuchen um Anerkennung in die Landesfinanzsonderaktion für einen max. 3 % Zinsenzuschuss wird umgehend nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat gestellt.

Es ist anzumerken, dass die Finanzspitze der Gemeinde für die Entscheidung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung herangezogen wird. Aufgrund der großvolumigen Darlehensaufnahmen für die Umsetzung des Primär-Projektes der Markgemeinde Hürm, die Ortskernneugestaltung, ist die Finanzspitze, im Vergleich zu den vergangenen Jahren, relativ niedrig. In den kommenden Jahren gilt es daher ein besonderes Augenmerk auf den Haushaltsausgleich zu legen und genau abzuwägen, welche Projekte finanziell umgesetzt werden können.

Antrag an den Gemeinderat: Der Gemeinderat möge den Darlehensaufnahmen für 2024 bei der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien für die Vorhaben Abwasserbeseitigungsanlagen in der Höhe von € 287.400,-- und Wasserversorgungsanlagen in der Höhe von € 499.000,- jeweils zum Fixzinssatz von 3,200 % mit der Laufzeit von 25 Jahren,
und für das Vorhaben Straßenbau in der Höhe von € 219.400,-- zum Fixzinssatz von 3,120 % mit der Laufzeit von 10 Jahren zustimmen.
Beschluss: Der Antrag wird angenommen.
Abstimmungsergebnis: einstimmig

Pkt. 5 BF Rückhaltebecken Seeben – Vertrag Benützung öffentliches Wassergut

Für die Errichtung, den Bestand und der Erhaltung des Rückhaltebeckens Seebens – bestehender RW-Kanal Ortschaft Seeben ist für die Inanspruchnahme von öffentlichem Wassergut, Parz. 575, EZ 83, KG Inning („Marktbach“) die Zustimmung der Republik Österreich erforderlich. Bgm. Zuser erörtert den vorliegenden Vertrag (Beilage C), welcher durch den Gemeinderat zu beschließen bzw. zu unterfertigen ist.

Antrag an den Gemeinderat: Der Gemeinderat möge dem vorliegenden Vertrag über die Benützung von öffentlichem Wassergut (Parz. 575, KG Inning) mit der Republik Österreich betreffend Rückhaltebecken Seeben, zustimmen.
Beschluss: Der Antrag wird angenommen.
Abstimmungsergebnis: einstimmig

Pkt. 6 BF Löschung bzw. neuerliche Eintragung Wiederkaufsrecht Parz. 317/1 Hürm

Fam. Kienast-Zimmerhackl hat mit Kaufvertrag vom 31.01.2022 das Baugrundstück Parz. 317/1 mit 856 m² (Ahorngasse 19) von der MG Hürm gekauft – Bauverpflichtung binnen 3 Jahre und zusätzliche Verlängerung auf ein weiteres Jahr möglich.
Die Baugrundbesitzer in der Ahorngasse bei welchen im Dez. 2024 bzw. Jänner 2025 bereits die 3-Jahresfrist zur Errichtung eines konsensgemäßen Einfamilienhauses abläuft, wurden bereits mit Schreiben vom 31.5.2024 darauf hingewiesen, dass die Frist abläuft. Aufgrund dessen hat die Fam. Kienast-Zimmerhackl nun bekanntgeben, dass sie das Baugrundstück nicht bebauen werden und das Grundstück an Interessenten aus unserer Warteliste weitergeben möchten. Damit würden sie sich die Abschlagszahlung vom Kaufspreis ersparen – lt. KV ist die Bauverpflichtung zu überbinden bei Weiterveräußerung.

Petra Gastecker und Patrick Hochstöger, welche schon seit langer Zeit ein Grundstück in unserer Gemeinde suchen (ursprünglich in Inning) möchten das Grundstück übernehmen.
Da für die MG Hürm das Wiederkaufsrecht eingetragen wurde, falls der Bauzwang nicht erfüllt wird, wird um Löschung bzw. neuerliche Eintragung des Wiederkaufsrechts durch den Gemeinderat ersucht.
Wie in der letzten Sitzung bereits für das Grundstück von Szymon Slowik beschlossen und mit dem Notariat Grabenwarter abgeklärt, soll ein **neuer Vertrag grundsätzlich mit den gewohnten Konditionen (Abschlagszahlung, Mindestausmaß Bebauung, etc.) durch das Notariat Grabenwarter erstellt werden und die neuerliche Eintragung des Wiederkaufsrechts für die Gemeinde erfolgen (Gemeinde ist wieder beitretende Partei) – die Frist für die Rohbaufertigstellung wird binnen 2 Jahren ab der neuerlichen KV-Erstellung festgelegt – es muss also rasch gebaut werden!**

Antrag an den Gemeinderat: Der Gemeinderat möge im Zuge der Weiterveräußerung der Parz. 317/1, KG Hürm der Fam. Kienast-Zimmerhackl an die Fam. Gastecker-Hochstöger der Löschung bzw. neuerlichen Eintragung des Wiederkaufsrechtes für die Marktgemeinde Hürm lt. o.a. Konditionen, zustimmen.
Beschluss: Der Antrag wird angenommen.
Abstimmungsergebnis: einstimmig

Pkt. 7 BF Löschung bzw. neuerliche Eintragung Wiederkaufsrecht Parz. 317/2 Hürm

Fam. Mühlbachler-Rainer hat mit Kaufvertrag vom 03.01.2022 das Baugrundstück Parz. 317/2 mit 670 m2 (Ahorngasse 17) von der MG Hürm gekauft – Bauverpflichtung binnen 3 Jahre und zusätzliche Verlängerung auf ein weiteres Jahr möglich.
Die Baugrundbesitzer in der Ahorngasse bei welchen im Dez. 2024 bzw. Jänner 2025 bereits die 3-Jahresfrist zur Errichtung eines konsensgemäßen Einfamilienhauses abläuft, wurden bereits mit Schreiben vom 31.5.2024 darauf hingewiesen, dass die Frist abläuft. Aufgrund dessen hat die Fam. Mühlbachler-Rainer bekanntgeben, dass sie das Baugrundstück nicht bebauen werden und das Grundstück an Interessenten aus unserer Warteliste weitergeben möchten. Damit würden sie sich die Abschlagszahlung vom Kaufspreis ersparen – lt. KV ist die Bauverpflichtung zu überbinden bei Weiterveräußerung
Viktoria Zehetner (ehem. Bernoth) und Markus Zehetner, welche schon seit langer Zeit ein Grundstück in unserer Gemeinde suchen, möchten das Grundstück übernehmen.
Da für die MG Hürm das Wiederkaufsrecht eingetragen wurde, falls der Bauzwang nicht erfüllt wird, wird um Löschung bzw. neuerliche Eintragung des Wiederkaufsrechts durch den Gemeinderat ersucht.
Wie in der letzten Sitzung bereits für das Grundstück von Szymon Slowik beschlossen und mit dem Notariat Grabenwarter abgeklärt, soll ein **neuer Vertrag grundsätzlich mit den gewohnten Konditionen (Abschlagszahlung, Mindestausmaß Bebauung, etc.) durch das Notariat Grabenwarter erstellt werden und die neuerliche Eintragung des Wiederkaufsrechts für die Gemeinde erfolgen (Gemeinde ist wieder beitretende Partei) – die Frist für die Rohbaufertigstellung wird binnen 2 Jahre ab der neuerlichen KV-Erstellung festgelegt – es muss also rasch gebaut werden!**

Antrag an den Gemeinderat: Der Gemeinderat möge im Zuge der Weiterveräußerung der Parz. 317/2, KG Hürm der Fam. Mühlbachler-Rainer an die Fam. Viktoria und Markus Zehetner der Löschung bzw. neuerlichen Eintragung des Wiederkaufsrechtes für die Marktgemeinde Hürm lt. o.a. Konditionen, zustimmen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.
Abstimmungsergebnis: einstimmig

Pkt. 8 BF Fristverlängerung Bauzwang Parz. 317/8, KG Hürm

Die Baugrundbesitzer in der Ahorngasse (Pfeffer, Koppatz, Mühlbachler-Rainer, Zimmerhackl-Kienast, Winter), bei welchen im Dez. 2024 bzw. Jänner 2025 bereits die 3-Jahresfrist zur Errichtung eines konsensgemäßen Einfamilienhauses abläuft (noch keine Bebauung stattgefunden), wurden bereits mit Schreiben vom 31.5.2024 darauf hingewiesen, dass die Frist abläuft. Lt. seinerzeitigem Kaufvertrag wurde die Bauverpflichtung binnen 3 Jahre und eine mögliche Verlängerung auf ein weiteres Jahr festgelegt.
Ralf und Lisa Winter, Parz. 317/8 haben um Fristverlängerung um ein weiteres Jahr angesucht. Lt. Telefonat mit Hr. Winter wurde bekanntgegeben, dass die Baubewilligung für den Neubau eines Doppelhauses bereits am 3.3.2023 erwirkt wurde, aber aufgrund der Baukosten bisher noch nicht erfolgt ist. (Hinweis auf 2-Jahresfrist lt. NÖ BO soll erfolgen – Baubeginn ist bis 21.3.2025 lt. Bauamt zu melden!)
Wie in der letzten Sitzung bereits für die Grundstücke 317/9 (Pfeffer) und 317/6 (Koppatz) mit der Notarin abgeklärt, ist die Fristverlängerung um ein weiteres Jahr zwar im Kaufvertrag angeführt, jedoch ist der entsprechende Antrag durch den Gemeinderat zu beschließen.
In einem Schreiben über die erfolgte Beschlussfassung an den jeweiligen Käufer/Bauwerber, soll dann **explizit nochmals auf den Pkt. 7 des Kaufvertrages hingewiesen bzw. klargestellt werden, dass bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung die Gemeinde das Wiederkaufsrecht fix ausüben wird.**

In weiterer Folge soll dann im Anlassfall, bereits einige Wochen vor Fristablauf, ein entsprechendes Schriftstück über die tatsächliche Ausübung des Wiederkaufsrechts der Gemeinde mittels RSB an den betroffenen Käufer/Bauwerber zugestellt werden!

Antrag an den Gemeinderat: Der Gemeinderat möge der maximalen Fristverlängerung des Bauzwanges um ein weiteres Jahr, wie im Kaufvertrag vom 28.01.2022 angeführt – somit bis längstens 27.01.2026, für die Parz. 317/8, KG Hürm, zustimmen.
Beschluss: Der Antrag wird angenommen.
Abstimmungsergebnis: einstimmig

Pkt. 9 BF Ortszentrum – Mietvertrag Marktstraße 1/1 (Gastro und Saal)

In der GR Sitzung vom 1.3.2024 wurden die Konditionen für die Vermietung des Gastrolokals an Hakan DOGAN wie folgt beschlossen:

„Gastrolokal

- *Mieter: Dogan Hakan*
- *Größe: ca. 218 m² gesamt*
- *Kaution: 3 Monatsmieten zuzüglich Bankgarantie über € 10.000,- bzw. € 20.000,-*
- *Mietzins netto exkl. Betriebskosten: € 1.750,-/Monat, indexangepasst*
- *Mietvertrag: unbefristet mit beiderseitigem Kündigungsrecht*
- *Mietbeginn: voraussichtlich Oktober 2024*
- *laufende Verwaltung durch die GEDESAG*

- ***Wirtschaftsförderung: 100 % des Mietzinses von Okt. 2024 bis März 2025 (nur BK verbleiben dem Mieter)***

  50 % des Mietzinses von April bis Sept. 2025
  (der endgültige Förderzeitraum richtet sich nach tatsächlicher Geschäftseröffnung, je zu 6 Monaten wie oben angeführt)

Herr Dogan zeigte sich in den bisherigen Gesprächen sehr flexibel betr. Gestaltung des Gastrobetriebes. Zuletzt wurde der Betrieb als Bar/Lounge besprochen mit typischen Speisen wie Burger, Pizza und Bowls. Die Öffnungszeiten wären vorläufig ab Mittwochnachmittag bis ca. 22.00 Uhr, längere Öffnungszeiten am Wochenende. Aber auch hier besteht grundsätzlich Flexibilität. Je nach Annahme und Kundenwünschen könnten dann Änderungen im Angebot aber auch bei den Öffnungszeiten erfolgen.

Abzuklären ist noch die Saalnutzung – der Vorschlag wäre ja bei € 250,- je Nutzung und Deckelung mit max. 15 – 20 Nutzungen. Hier muss noch ein profundes System ausgearbeitet werden, auch hinsichtlich externen Saalmietungen durch Bürger, Vereine etc. Das Modell der Marktgemeinde Bischofstetten könnte hier als Vorbild herangezogen werden.
GR Thier erkundigt sich in diesem Zusammenhang nach der generellen Abwicklung bei Vermietung des Gemeindesaales hinsichtlich Bestuhlung und Tischen – wer ist zuständig, wer muss Auf- und Abbau erledigen. – Dies wird den Gemeindemitarbeitern obliegen.
Gfd. GR Haydn und GR Bandion merken an, dass der Zeitraum für die Förderung sehr lange ausgelegt wurde bzw. die Kaution niedrig erscheint hinsichtlich gewährter Förderung. – Bgm. Zuser betont die Gastronomie langfristig halten zu wollen und daher besonders die Startphase gut verlaufen müsse. Dafür muss der Betreiber aber auch etwas finanziellen Spielraum haben um nicht schon von Beginn an in Zugzwang zu geraten.
Generell sucht auch die Marktgemeinde Hürm um Erteilung des Gewerberechts an, dieses liegt dann auf dem Grundstück und wird an den Betreiber des Gastrolokals übertragen. Bei Kündigung fällt dieses zurück an die Gemeinde und könnte so einfach an einen neuen Mieter weitergegeben werden.“

Laut vorliegendem Mietvertrag (Beilage D) soll nun das Gastrolokal in der Marktstraße 1/1 im Ausmaß von 215,54 m² ab 1.10.2024 an Hakan DOGAN auf unbestimmte Zeit – Kündigung unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Quartalsende möglich (Kündigungsverzicht auf die Dauer von 10 Jahren), zu folgenden Kosten vermietet werden:

Hauptmietzins (20 % UST)	€ 1.750,--	: 215,54 = ca. 8,--/m²
20 % UST	€ 350,--	
Mietzins monatlich	€ 2.100,00	
Zuzügl. Betriebskosten a-conto	€ 366,42	
20 % Ust	€ 73,28	
Gesamtmietzins monatlich	**€ 2.539,70**	

Fällig jeweils am 5. jeden Monats auf das Konto der Gedesag (Hausverwaltung); Strom, Telefon, Internet etc. sind auf eigenen Namen anzumelden. Die Betriebskostenabrechnung erfolgt bis spätestens 30. Juni des Folgejahres. Die Indexanpassung des Mietzinses erfolgt laut VPI 2020 – Ausgangsbasis der Wertsicherungsklausel ist der MV-Beginn (Oktober 2024) – Schwankungen bis 5 % bleiben unberücksichtigt.
Als Kaution werden 3 Monatsmieten vereinbart - € 7.619,10

Ergänzend zum Mietvertrag wurde ein **Sideletter** (Beilage D1) erstellt,
welcher für den Mieter ein Vorschlagsrecht für mögliche Nachmieter bei Kündigung des Mietverhältnisses einräumt und
bezüglich **Saalnutzung (vorerst befristet auf 1 Jahr):**

wird dem Mieter die Saalnutzung für gastgewerbliche Zwecke inkl. Nutzung der technischen Ausrüstung zuerkannt – Vermieter und Mieter sind gleichberechtigt in der Saalbuchung – die benötigten Saalbuchungen sind frühestmöglich in einem beiderseits zugänglichen „Mietkalender“ einzutragen. Im Gegenzug verpflichtet sich Hakan Dogan zu einer Jahrespauschalmiete in der Höhe von € 3.800,-- brutto für die Saalmiete vereinbart. (dadurch Steuerersparnis/Steuervorteil lt. Steuerberater gegeben bei Mieteinnahmen von mindestens € 3.500,--/Jahr).

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass der Mietzins zwar durch den VPI 2020 gesichert ist, aber man sich die Möglichkeit offen lassen sollte, den vereinbarten dz. „günstigen“ Mietzins nach 4 Jahren anheben zu können, was in einem Vorgespräch mit Hakan auch grundsätzlich so angedacht war, wenn das Lokal gut läuft.
Aufgrund der hohen Investition der Gemeinde für das Lokal sollte man daher zusätzlich noch vereinbaren, dass uns Einsicht in die Ein- und Ausgabenrechnung für die ersten 4 Jahre gewährt wird und dementsprechend auch eine entsprechende Mietzinsanpassung möglich wäre. Dies soll im Sideletter noch ergänzt werden.

Bezüglich **Wirtschaftsförderung** bleibt der in der GR-Sitzung vom **1.3.2024 festgelegte Beschluss gültig** - Die Einzahlung der monatlichen Miete lt. Mietvertrag hat auf das Hausverwaltungskonto der Gedesag durch Hakan Dogan zu erfolgen – die Auszahlung der Wirtschaftsförderung erfolgt im Gegenzug durch die Gemeinde (genaue Abwicklung - monatlich oder jährlich ist noch mit der Gemeindebuchhaltung abzuklären).

Da die Inneneinrichtung der Gastro ebenfalls durch die Gemeinde angekauft wird, muss lt. Auskunft der AON neben der Gebäudeversicherung auch die Versicherung der Inneneinrichtung durch die Gemeinde erfolgen - Kosten sind der AON bekanntzugeben zum Einschluss in die bestehende Polizze – aliquote Abrechnung erfolgt über die Betriebskostenabrechnung.

Die Kosten der PV-Anlage im Ortszentrum sind ebenfalls noch zwecks Versicherung an die AON bekanntzugeben – dz. noch keine Schlussrechnung der Fa. Hatec

Antrag an den Gemeinderat: Der Gemeinderat möge dem vorliegenden Mietvertrag mit Herrn Hakan DOGAN (Gastro Marktstraße 1/1) inkl. Sideletter betreffend die Saalnutzung **samt o.a. Ergänzung**, zustimmen.
Beschluss: Der Antrag wird angenommen.
Abstimmungsergebnis: einstimmig

Pkt. 10 BF Antrag Entscheidung Wohnstraße Aufeldgasse

Auf Anrainerwunsch wurde in der Aufeldgasse eine Initiative gestartet und angefragt, ob es möglich wäre, dass die Aufeldgasse als Wohnstraße gewidmet wird.
Frau Langer hat sich diesbezüglich auch bei mehreren Stellen erkundigt - auch beim Land NÖ (Alois Steinkellner).
Es wurden Erkundigungen seitens der Gemeinde durchgeführt und von mehreren Stellen geprüft (Zieritz und Partner, Land NÖ). Der Antrag soll daher nun im Gemeinderat behandelt werden.

Bgm. Zuser erklärt lt. Auskunft von Hr. Steinkellner vom Land NÖ folgendes:

Gem. § 76b StVO kann die Behörde, wenn es die Sicherheit, Leichtigkeit, Flüssigkeit des Verkehrs, insbesondere Fußgängerverkehr, die Entflechtung des Verkehrs oder die Lage, Widmung oder Beschaffenheit eines Gebäudes oder Gebietes erfordert, durch Verordnung Straßenstellen oder Gebiete dauernd oder zeitweilig zu Wohnstraßen erklären.

In einer solchen Wohnstraße ist der Fahrzeugverkehr verboten; ausgenommen Fahrradverkehr, erlaubt ist das Zu- und Abfahren – „Durchfahren ist verboten“

Parken von KFZ ist nur an den dafür gekennzeichneten Stellen erlaubt
Lenker von Fahrzeugen dürfen Fußgänger u. Radfahrer nicht behindern oder gefährden – nur Schrittgeschwindigkeit ist erlaubt!

Vor Erlassung einer VO Wohnstraße ist aber auch zu prüfen, ob dadurch nicht ein berechtigtes Verkehrsbedürfnis (z.B. Umleitung, etc.) unterbunden wird.

Festzuhalten ist auch, dass für die Aufeldgasse bereits eine 30er Zone verordnet wurde.

Im Vorstand wurde diesbezüglich beraten und folgendes festgehalten:

Aufgrund der Tatsache, dass bei einer Wohnstraße keine Durchfahrt erlaubt ist und das Anliegen besteht, wie bei allen Siedlungsstraßen gelegentlich durchfahren zu können, resultiert daraus, dass keine VO erlassen werden kann!

Das hier niemand durchfährt, ist nicht kontrollierbar und es ist der Gemeinde ein Anliegen, dass man gelegentlich durchfahren kann. Die angrenzenden Siedlungsstraßen wären benachteiligt, da der Durchzugsverkehr sich auf die anderen Gassen verstärken würde.

Festgehalten wird außerdem, dass in der Aufeldgasse bereits eine 30er Zone besteht und zusätzlich im Zuge der Straßengestaltung an Schlüsselstellen weitere bauliche Maßnahmen gesetzt werden (z.B. Verengungen, Zaun Spielplatz, etc.) , die zur Verbesserung der Sicherheit beitragen werden.

Antrag an den Gemeinderat: Der Gemeinderat möge das Durchfahren durch die Aufeldgasse weiterhin erlauben und somit keine Verordnung für eine Wohnstraße erlassen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.
Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die Zuhörer verlassen den Sitzungssaal

Pkt. 11 BF Personalangelegenheiten

Erfolgt unter Ausschluss der Öffentlichkeit – Protokoll nicht öffentliche Sitzung!

1 Beschluss: Antrag wird angenommen.
Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die Zuhörer nehmen wieder an der Sitzung teil

Pkt. 12 Bericht des Bürgermeisters

Auftragsvergaben im Vorstand:
Ortszentrum:
E-Schiebetür Gastro/Küche - € 4.743,60 brutto – Fa. Dormakaba

Schallschutz Aggregat Dach - € 6.89,60 brutto - gastrototal

Schallschutz Lüftung/Klima Gastro - € 17.228,16 brutto – Fa. Bruckner
(Schallschutz erforderlich aufgrund gewerbehördlicher Genehmigung – lt. Amtssachverständiger für Lärmschutz fallen in der Nacht 25 Dezibel an – dies muss unterschritten werden – 2 Möglichkeiten: Schallschutzgehäuse oder Lärmschutzwand)

Kostenübernahme Eröffnungsfeierlichkeiten (Verpflegung, Bühnentechnik, Moderation, etc) OZ 13.7.24 - € 28.000,--

Sanierung Dachflächenfenster Kindergarten - € 24.000,-- brutto DSK bzw. Bestbieter (Alternatives Angebot wird noch eingeholt)

Vorhänge Kindergarten Provisorium € 2.700,-- und Rollos KG € 4.600,-- (Gruppe 1 und 2)

Das Kindergartenprovisorium Kilber Straße (2 Gruppen) - wie geplant ab 2.9.2024 in Betrieb! – Meldung an Land muss noch erfolgen – Kosten ca.€ 110.000,-- (€ 70.000,-- Umbau, € 40.000,-- Einrichtung – für Einrichtung werden 25 % gefördert)
Provisorium dz. bis 2027/28 genehmigt

Stand GMO –
12 Gemeinden – Förderzusage erhalten
Im nächsten Jahr findet die Sammelphase statt – 60 % erforderlich
Bis 2029 soll flächendeckendes Glasfaser in der der Gemeinde Hürm bestehen
nächste Sitzung am 2.10.2024 für weitere Abstimmungen – Info auch an GR Dominik Huber

Gemeindeausflug am 14.9.2024 – 40 Anmeldungen – für Parlamentsführung ist Lichtbildausweis erforderlich

BH Schulungen für NR-Wahl werden demnächst an die Wahlbehörden per Mail ausgeschickt.

Bauhof: der Ford Kastenwagen (14 Jahre) hat leider einen Motorschaden erlitten und muss daher abgemeldet werden – Werkstatt Linsberger versucht einen Käufer zu finden
Bezüglich Ersatz - Ausschau nach einem gebrauchten Diesel- oder Elektrofahrzeug halten

Glasfaser Wiederherstellungsarbeiten Fa. Strabag erfolgen im Sep. 2024

Projektmarathon LJ findet am 20.9- 22.9.2024 wieder statt – Projekt dz. noch geheim

Gastro OZ: dz. werden Tischlerarbeiten durchgeführt - geplanter Betrieb Haki ab 20.9.24 ??

Pfarrfest am 15.9.2024 - Gemeinde beteiligt sich mit Spende für Pfarrkleidung Pfarrer Hell (20 Jahre in Hürm)

Pkt. 13 Bericht der Ausschüsse

Da keine weiteren Wortmeldungen einlangen, bedankt sich Bgm. Zuser für die Teilnahme und gratuliert den Gemeinderäten, die in den Monaten September Geburtstag feiern und schließt die Gemeinderatssitzung.

Ende der Sitzung: 20.15 Uhr

Der Schriftführer: Der Gemeinderat: Der Bürgermeister: