



Marktgemeinde Kreuzstetten  
Bez. Mistelbach, NÖ  
Kirchenplatz 5  
2124 Niederkreuzstetten  
Tel.02263/8472 Fax 8472-4  
e-mail: [marktgemeinde@kreuzstetten.gv.at](mailto:marktgemeinde@kreuzstetten.gv.at)

Lfd. Nr. 4

# VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die am **Montag, den 12.09.2022** um  
**19:00 Uhr**  
im **Gemeindezentrum Kreuzstetten** stattgefundene

## öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Die Einladung erfolgte am 06.09.2022 per Mail

**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr

**Sitzungsende:** 19:17 Uhr

### **anwesend waren:**

**Vorsitzender:** Bgm. Adolf Viktorik

### **Mitglieder:**

1 Vizebgm.	Roland Kreiter	10 GR/OV	Herbert Hrbek
2 GfGR	Andrea Gepp MSc	11 GR	DDI Judith Rührer BSc
3 GfGR	Peter Ullmann	12 GR	Nikolas Gessl
4 GfGR	Franz Fallmann	13 GR	Mag. Thomas Viktorik
5 GfGR	Roman Kraft	14 GR	Hubert Ullmann
6 GfGR	Martin Mathias	15 GR	Gerhard Simon
7 GR	DI Johannes Freudhofmaier	16 GR	Reinhard Ullmann
8 GR	DI Monika Wood-Ryglewska	17 GR	David Wood
9 GR	Gabriela Fallmann	18 GR/OV	Ludwig Ullmann

### **anwesend waren außerdem:**

OV Gerhard Kaller RA Dr. Annika Wolf

**Schriftführer:** Daniela Ullmann-Gepp

### **Entschuldigt abwesend waren:**

-

### **Nicht entschuldigt abwesend waren:**

-

### **Feststellung des Vorsitzenden:**

Bgm. Adolf Viktorik erklärt, dass die Einladungskurrende inkl. Tagesordnung zeitgerecht zugestellt wurde.

Der Gemeinderat zählt 19 Mitglieder, anwesend waren bei Sitzungsbeginn der Bürgermeister und 18 Mitglieder des Gemeinderates.

Die Gültigkeit von Beschlüssen erforderliche Anwesenheit von mindestens zwei Drittel aller Mitglieder des Gemeinderates ist gegeben.

**Der Gemeinderat ist daher beschlussfähig.**

## **Dringlichkeitsantrag gemäß § 46 Abs. 3 NÖ GO 1973 von GR Johannes Freudhofmaier**

### Sachverhalt:

Das unterfertigte Mitglied des Gemeinderates stellt gemäß § 46 Abs. 3 NÖ GO 1973 den Antrag, folgenden Verhandlungsgegenstand in die Tagesordnung der Sitzung des Gemeinderates am 12.09.2022 aufzunehmen:

### Tagesordnungspunkt:

Maßnahmen gegen den Klimawandel und Energiekrise

### Abstimmungsvorschlag:

Die Gemeinde tauscht, wenn möglich noch 2022, jedoch sicher innerhalb eines Jahres, alle Straßenlaternen in dimmbare LED-Lampen aus.

Die bereits beschlossene PV-Anlage am Turnsaaldach, wo bereits alle technischen Vorbereitungselemente vorhanden sind, wird sofort umgesetzt.

### Die Dringlichkeit der Angelegenheit wird wie folgt begründet:

Der Klimawandel schreitet rascher voran als bisher angenommen. Daher sind dringend Gegenmaßnahmen notwendig. Flüsse trocknen aus, in Kärnten wird der Schutzwald ganzer Seitentäler durch den Borkenkäfer zerstört. Am Ochsenberg haben heuer viele Laubhölzer auf Grund der anhaltenden Trockenheit bereits im Juli einen Großteil ihrer Blätter fallen gelassen und versuchen im Notbetrieb zu überleben.

Damit wir auf Grund der Gas-Krise nicht auf Erdöl oder Kohle umsteigen müssen, ist jede Maßnahme der Energieeinsparung und Förderung der erneuerbaren Energie dringend notwendig.

**Antrag:** Der Bürgermeister führt die Abstimmung auf Anerkennung der Dringlichkeit durch.

**Beschluss:** Der Antrag wird nicht angenommen.

**Abstimmungsergebnis:**       7 Stimmen dafür  
                                      12 Stimmen dagegen (SPÖ)

### Tagesordnung:

- 1) Aufhebung des Beschlusses des Punkts 7 der GR-Sitzung vom 05.09.2022 – Aufgrund der nicht vorhandenen Beschlussfähigkeit (**Bericht**)
- 2) Abstimmung über die Unterfertigung des beschlossenen Baurechtsvertrages (Kirchenplatz 7, KG Niederkreuzstetten) – gem. § 48 Abs. 2 NÖ GO

### **1) Aufhebung des Beschlusses des Punkt 7 der GR-Sitzung vom 05.09.2022 – Aufgrund der nicht vorhandenen Beschlussfähigkeit (Bericht)**

#### Bericht:

Der Bürgermeister berichtet, dass in der letzten Sitzung auf Grund des ganzen Aufruhres und der Emotionen während der Sitzung der Tagesordnungspunkt 7 „Abstimmung über die Unterfertigung des beschlossenen Baurechtsvertrages (Kirchenplatz 7, KG Niederkreuzstetten) unter der Annahme, dass die einfache Mehrheit reicht, zur Abstimmung gebracht. Es wurde während der Schließung der öffentlichen Sitzung jedoch festgehalten, dass keine Beschlussfähigkeit mehr gegeben war.

## **2) Abstimmung über die Unterfertigung des beschlossenen Baurechtsvertrages (Kirchenplatz 7, KG Niederkreuzstetten) – gem. § 48 Abs. 2 NÖ GO**

### Sachverhalt:

Der Bürgermeister berichtet, dass wie im TOP 1 bereits erwähnt die Abstimmung von der Sitzung vom 05.09.2022 auf Grund, der nicht vorhandenen Beschlussfähigkeit nicht rechtsgültig ist, es muss die Abstimmung heute noch einmal durchgeführt werde.

Es wird noch einmal festgehalten, dass in der Gemeinderatssitzung vom 24.08.2021 ein Bauzins in der Höhe von € 1,10 pro Monat für jeden Quadratmeter der Nettonutzfläche, mit einer Laufzeit von 50 Jahren beschlossen wurde. Die in der letzten Sitzung gewünschten Zusätze wurden in der zwischen Zeit von der RA Frau Dr. Annika Wolf korrigiert und mit der Rechtsabteilung der GEBÖS abgestimmt.

RA Frau Dr. Annika Wolf berichtet über die Änderungen im Vertrag:

### **Redaktionelle Änderungen in den Punkten Pkt IV.3, Punkt IV.5, Punkt X.**

#### **Inhaltlich:**

**Punkt III.** „2.) Die Baurechtsbestellerin und -berechtigte halten fest, dass das Bauwerk anhand der Projektpläne in Anhang 1 am 05.09.2022 in Niederkreuzstetten der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. In der Gemeinderatsitzung am 12.09.2022 wurde die Unterfertigung des Baurechtsvertrags auf Grund der Projektpläne gemäß Anhang 1 beschlossen. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk gemäß den Projektplänen in Anhang 1 zu errichten. Die Baurechtsbestellerin und -berechtigte kommen überein, dass sowohl unwesentliche Änderungen als auch technisch notwendige Änderungen ein Abweichen von den Projektplänen in Anlage 1 gestatten.“

**Punkt IV.** „2.) Die Bauberechtigte wird das unter Punkt III. beabsichtigte zu errichtende Bauwerk umgehend nach Unterfertigung dieses Baurechtsvertrags bei der Baurechtsbestellerin zur Genehmigung einreichen und dieses binnen 24 Monaten nach Zusicherung der entsprechenden Wohnbauförderungsmittel des Landes Niederösterreich gemäß den Vorgaben in Punkt III. errichten, wobei das Bauwerk selbst binnen angemessener Frist nach Baubeginn fertig zu stellen ist. Um die Wohnbauförderungsmittel wird umgehend aufgrund der baubehördlich rechtskräftigen Bewilligung angesucht.“

**Punkt IV.** „6.) Zur Sicherstellung Ihrer Zahlungsverpflichtung räumt die Bauberechtigte der Baurechtsbestellerin die, ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung eines jährlichen Bauzinses von EUR 26.067,48 (in Worten: sechszwanzigtausendsiebenundsechzig Euro achtundvierzig Cent) ein und erklärt die Baurechtsbestellerin die Vertragsannahme.“

**Punkt V.** „Die Baurechtsbestellerin ist berechtigt, das Baurecht für erloschen zu erklären, wenn (i) die Bauberechtigte mit der Berichtigung des Bauzinses für zwei aufeinanderfolgende Jahre in Verzug ist und trotz schriftlicher Mahnung unter Setzung einer vierwöchigen Nachfrist den aushaftenden Bauzins nicht entrichtet, (ii) die baubehördlich rechtskräftige Bewilligung nicht bis zum 30.06.2024 vorliegt oder (iii) die Zusicherung der entsprechenden Wohnbauförderungsmittel des Landes Niederösterreich nicht bis zum 30.06.2025 vorliegt. Bei Eintritt eines Falles unter (i) bis (iii) ist die Baurechtsbestellerin berechtigt, den Vertrag für aufgelöst zu erklären und die Bauberechtigte diesfalls verpflichtet, alle zur Löschung des Baurechtes im Grundbuch erforderlichen Erklärungen abzugeben und sämtliche Unterschriften zu leisten. Die Baurechtsbestellerin und -berechtigte halten fest, dass im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechtes durch die Baurechtsbestellerin in den Fällen (ii) und (iii) keinerlei wechselseitige Ansprüche der Vertragsparteien entstehen und allfällig entstehende Kosten für die Rückabwicklung zwischen den Vertragsparteien geteilt werden.“

**Punkt XV.** „Die Bauberechtigte verpflichtet sich die durch den Vertragserrichter mittels Selbstberechnung gem. § 11 GrEStG 1987 errechnete Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr im Betrag von **EUR 21.584,52** (einundzwanzigtausendfünfhundertvierundachtzig Euro zweiundfünfzig Cent) vor Vertragsunterfertigung auf das Konto des Vertragserrichters, Dr. Thomas FURHERR, 1070 Wien, Westbahnstraße 5/11, bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, BIC: GIBAATWWXXX, IBAN: AT68 2011 1298 1016 9599, zur Einzahlung zu bringen.“

Bei den Fragenstellungen, entsteht eine „hitze“ Diskussion.

**Antrag:** Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Diskussion zu beenden und abzustimmen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen.

**Abstimmungsergebnis:**       **12 Stimmen dafür**  
  **7 Mitglieder verweigern die Abstimmung (ÖVP, Grüne)**

**GR Johannes Freudhofmaier:** Ich möchte festhalten, dass laut Bgm. Adolf Viktorik von „unseren“ (ÖVP) Mitgliedern des Gemeinderates, keine Fragen mehr gestellt werden dürfen.

**GR Johannes Freudhofmaier:** Wir halten fest, dass wir den geänderten Vertrag vor der Beschlussfassung nicht mehr sehen dürfen, und stimmen jetzt ab!

**Antrag:** Der Bürgermeister stellt den Antrag, der Gemeinderat möge die Unterfertigung des vorgelegten Entwurfes des Baurechtsvertrages, mit den Änderungen laut Sachverhalt und mit dem Beschluss vom 24.08.2021 unter Punkt 3 beschließen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen.

**Abstimmungsergebnis:**       **12 Stimmen dafür**  
  **7 Stimmen dagegen (ÖVP, Grüne)**

Nachdem keine Wortmeldungen mehr kommen, schließt der Bürgermeister die Sitzung um 19:17 Uhr.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am ..... 20. 12. 2022 .....  
genehmigt\*) – abgeändert\*) – nicht genehmigt\*).

  
.....  
Bürgermeister

  
.....  
Schriftführer

  
.....  
SPÖ

.....  
ÖVP

.....  
Grüne

.....