



GZ: LIW-0026/23-12

Laab im Walde, am 02.10.2023

**Protokoll Nr. 4/2023**  
**VERHANDLUNGSSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates**

am Montag, dem 02.10. 2023 in Laab im Walde, Schulgasse 2, Gemeindesaal.

Die Einladung erfolgte fristgerecht am 26.09.2023 durch Kurrende per E-Mail.

Beginn: 20:00 Uhr

Ende: 21:30 Uhr

**Stimmberechtigt:**

Bgm.	Peter <b>KLAR</b>	(MFL)
Vzbgm	Alexander <b>ASCHAUER</b>	(MFL)
gfGR <sup>in</sup>	Regina <b>NIESE</b>	(MFL)
gfGR <sup>in</sup>	Sabine <b>PSCHEIDL</b>	(MFL)
gfGR	Daniel <b>RESCH</b>	(MFL)
gfGR	Dithmar <b>SCHÜRZ</b>	(MFL)
gfGR <sup>in</sup>	Ulrike <b>WOLTRAN</b>	(VP)
GR	Markus <b>ASCHAUER</b>	(VP)
GR <sup>in</sup>	Dina <b>GIESINGER</b>	(MFL)
GR	Daniel <b>HEISSENBERGER</b>	(MFL)
GR	Christoph <b>KLIMEK</b>	(MFL)
GR <sup>in</sup>	Martina <b>NIEDERDORFER</b>	(VP)
GR <sup>in</sup>	Natascha <b>NIESE</b>	(MFL)
GR	Felix <b>PEER</b>	(VP)
GR	Heinz <b>PFLEGER</b>	(MFL)
GR	Fabrizio <b>PISCHEDDA</b>	(MFL)
GR <sup>in</sup>	Elisabeth <b>RICHTER</b>	(MFL)
GR	Johannes <b>SCHABBAUER</b>	(VP)
GR	Thomas <b>STAGL</b>	(MFL)

**A E N**



	<b>Anwesend</b>
	<b>Entschuldigt</b>
	<b>Nicht entschuldigt</b>

**Vorsitzender:** Bürgermeister Peter Klar

Die Sitzung war öffentlich  
Die Sitzung war – nicht\*) – beschlussfähig

**Schriftführer:** AL Thomas Stagl

\*) Nichtzutreffendes streichen

# TAGESORDNUNG

## TOP 1 Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Bürgermeister eröffnet die öffentliche Sitzung um 20:05 Uhr und begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates. Er stellt zu Beginn der Sitzung die Beschlussfähigkeit fest und dass die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte ordnungsgemäß und fristgerecht schriftlich per E-Mail zur Sitzung eingeladen wurden.

Vor der Sitzung ist ein schriftlicher Dringlichkeitsantrag zum Thema Vergabe der Sanierungsarbeiten betreffend den Laaberhof eingelangt.

Der Gemeinderat stimmt der Dringlichkeit zu und der Antrag wird als TOP 4 in die Tagesordnung aufgenommen.

### **Antragsteller: TOP Bgm. Peter Klar**

## TOP 2 Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 07.07.2023

Genehmigt

## TOP 3 Bericht des Prüfungsausschusses

Zur Kenntnis genommen

## TOP 4 Dringlichkeitsantrag „Vergabe der Sanierungsarbeiten betreffend den Laaberhof

Einstimmig

## TOP 5 Darlehensaufnahme für die Sanierung des Laaberhofs

1. Antrag variable Verzinsung **16:3** (gtGR<sup>in</sup> Woltran, GR Peer, GR Schabbauer)
2. Antrag Fixzinssatz **16:2** (gtGR<sup>in</sup> Woltran, GR Peer)  
**1** Enthaltung (GR Schabbauer)

## TOP 6 Abänderung des Flächenwidmungsplanes

Bericht

## TOP 7 Änderung des Bebauungs- und Flächenwidmungsplanes

Einstimmig

TOP 8     Satzungsänderung GVA bezüglich § 3 – Aufgaben des Gemeindeverbandes – des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling

**Einstimmig**

TOP 9     e5 Gemeinden

**Einstimmig**

TOP 10    Ernennung eines neuen Prüfungsausschusses – Mitglied (MFL)

**Einstimmig**

TOP 11    Allfälliges

- Bericht über den aktuellen Stand betreffend die Installation der Fotovoltaikanlagen
- Fenster und Türen KIGA
- Umgestürzte Bäume bei Hauptstraße 22
- Gfrei – keine falsche Interpretation

## **TOP 2      Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 07.07.2023**

Es wurden keine Einwendungen gegen das Sitzungsprotokoll erhoben und somit gilt gemäß § 53 (5) NÖ Gemeindeordnung 1973 (NÖ GO 1973) das Protokoll als genehmigt.

## **TOP 3      Bericht des Prüfungsausschusses**

Der Vorsitzende berichtet von der durchgeführten Prüfung der Ausschreibung einer Finanzierung Umbau Laaberhof. Der PA empfiehlt die Vergabe an die HYPO NOE Landesbank AG bei variabler Verzinsung – kurzfristig nachgebessert auf derzeit effektiv 4,706%. Lt. dem Berater FRC ist die überwiegende Empfehlung der Fachexperten eine variable Verzinsung, da mittel- und langfristig mit einem sinkenden EURIBOR gerechnet wird. Nicht jedoch die Vergabe an den Billigstbieter, da bei diesem eine Kündigungsmöglichkeit durch das Kreditinstitut besteht und sich dieses im Eigentum eines englischen Investors befindet. Details siehe Protokoll der PA-Sitzung.

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

## **TOP 4      Dringlichkeitsantrag „Vergabe der Sanierungsarbeiten betreffend den Laaberhof“**

**Sachverhalt:** Das Thema Laaberhof wurde in der Gemeinderatssitzung (27.03.2023, TOP 7) behandelt. Bei dieser Sitzung wurde eine grundsätzliche Willenserklärung zur Sanierung einstimmig beschlossen. Das Thema Vergabe wurde aufgrund fehlender Unterlagen verschoben. Die Kosten wurden dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht. Da die Sanierung grundsätzlich beschlossen wurde, wurde der Projektleiter Ing. Helmut Scheuher mit der Ausschreibung und der Vergabe beauftragt.

Es folgt eine Diskussion, inwieweit die grundsätzliche Willenserklärung die Vergabe miteinschloss. Diese Vergaben sollen durch den Gemeinderat bestätigt werden und deshalb wurde der Dringlichkeitsantrag eingebracht.

**Rednerliste:** Bgm. Klar, Vzbgm. Aschauer, GR Aschauer, gfGRin Woltran, GR Pischedda, GR Peer

### **Antrag Bürgermeister:**

Der Gemeinderat möge folgenden Beschluss fassen:

Zustimmung zu der Umsetzung der Sanierung Laaberhof zu den geplanten Gesamtkosten lt. beiliegender Aufstellung von € 655.731,00 plus € 79.400,00 (Projektleitung) netto (lt. Steuerberater ist die Vorsteuerabzugsberechtigung gegeben). Damit ergibt sich eine neue wirtschaftliche Gesamtbeurteilung mit einem geplanten Verlust auf 25 Jahre von € 301.000,00 und einem Risiko von € 1.314.000,00 Verlust im Worst Case, das dem Gemeinderat als ein vertretbares Risiko erscheint (Berechnung liegt bei)

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig



FRC - Finance & Risk Consult GmbH			Prüfungsausschuss		
1.	Austrian Anadi Bank AG	variabel	1.	HYPO NÖE Landesbank AG	variabel
2.	HYPO NÖE Landesbank AG	variabel	2.	HYPO OÖ Landesbank AG	fix
3.	HYPO OÖ Landesbank AG	fix	3.	Austrian Anadi Bank AG	variabel

Die Firma FRC Finance & Risk Consult GmbH. hat mit der HYPO NÖ Landesbank AG nach verhandelt und folgendes Angebot erhalten.



#### 4. Vergleichsmatrix

Nachfolgend haben wir uns erlaubt, eine Reihung der wesentlichen Angebote im Rahmen einer Vergleichsmatrix vorzunehmen. Sämtliche abgegebenen Angebote finden Sie im nächsten Abschnitt. Selbstverständlich werden wir Ihnen auch alle Angebote im Detail als Dokument zur Verfügung stellen.

Finanzinstitut	Austrian Anadi Bank AG	HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG	HYPO Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft	Raiffeisenlandesbank Niederösterreich - Wien AG	HYPO Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft	Raiffeisenlandesbank Niederösterreich - Wien AG
Betrag	€ 500.000,00	€ 500.000,00	€ 500.000,00	€ 500.000,00	€ 500.000,00	€ 500.000,00
Reihung (R)	1	2	3	4	5	6
Verzinsungsart	Variabel	Variabel	Variabel	Variabel	Fix	Fix
Indikator	6M-Euribor	6M-Euribor	6M-Euribor	6M-Euribor	18,00,23	18,00,23
Indikator-Sichttag	18,00,23	18,00,23	18,00,23	18,00,23		
Indikator-Wert (%)	4,066	4,066	4,066	4,066		
Zinsschlag (%)	0,530	0,640	0,710	0,640		
Zinsschlaggrenze (%)	0,530	0,640	0,710	0,000		
Zinssatz (%)	4,596	4,706	4,776	4,606	3,640	3,640
= Effektivzins (%)	4,663	4,796	4,846	4,976	3,966	4,036
Zinsanpassung	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich
Ratenperiodizität	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich
Zinsmethode	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten
Zahlungsort	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten
Tätigkeitsbeginn	01.04.25	01.04.25	01.04.25	01.04.25	01.04.25	01.04.25
Konditionsrückzahlungsfrist	Laufzeitende	Laufzeitende	Laufzeitende	Laufzeitende	Laufzeitende	Laufzeitende
Laufzeit (Jahre)	25	25	25	25	25	25
Rate pro Periode	€ 17.040,38	€ 17.114,90	€ 17.356,17	€ 17.586,60	€ 15.755,04	€ 15.905,20
Gesamtzins	€ 352.018,96	€ 355.744,88	€ 367.938,51	€ 379.474,84	€ 287.752,24	€ 295.764,66
Gesamtbetrag	€ 852.018,96	€ 855.744,88	€ 867.938,51	€ 879.474,84	€ 787.752,24	€ 795.764,66

Bitte beachten Sie, dass die oben angeführte finanzmathematische Vergleichsrechnung (Ratenkalkulation und Zinsberechnung) auf der Annahme einer periodischen Zahlung als Annuität beruht. Für ein abweichendes Angebot (z.B. Kapitalraten) kann es daher zu Abweichungen im laufenden Zahlungsfluss kommen.

Die berechneten Raten basieren auf der fixen Annahme eines gleichbleibenden Zinssatzes, da dieser für zukünftige Perioden noch nicht bekannt ist und berücksichtigt daher nicht das Zinsänderungsrisiko bei variablen Finanzierungen.

Auf Wunsch führen wir gerne eine detaillierte Tilgungsplanberechnung für ein Angebot Ihrer Wahl durch.

#### Rednerliste: GR Aschauer

GR Aschauer hat schon bei TOP 3 (Bericht des Prüfungsausschusses die Entscheidung ausgiebig erläutert)

#### 1. Antrag Bürgermeister: Variable Verzinsung

Der Gemeinderat möge folgenden Beschluss fassen:

Zustimmung zum Vorschlag des Prüfungsausschusses lt. Protokoll der PA-Sitzung vom 29.09.2023 und seinem Bericht die Auftragsvergabe an die HYPO NOE Landesbank AG lt.

nachgebesserten Angebot Zinsaufschlag 0,64 und Zinsmethode 30/360 mit einem derzeitigen Effektivzins von 4,706% variabel.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** 16:3

**Dafür:** 16 (MFL, GR<sup>in</sup> Niederdorfer, GR Aschauer)

**Dagegen:** 3 (gfGR<sup>in</sup> Woltran, GR Peer, GR Schabbauer)

## **2. Antrag Bürgermeister: Fixzinssatz**

Der Gemeinderat möge folgenden Beschluss fassen:

Zustimmung zu dem Angebot der HYPO OÖ Landesbank AG mit einem derzeitigen Effektivzins von 3,906% fix.

**Beschluss:** Der Antrag wird nicht angenommen

**Abstimmungsergebnis:** 2:16

**Dafür:** 2 (gfGR<sup>in</sup> Woltran, GR Peer)

**Dagegen:** 16 (MFL, GR<sup>in</sup> Niederdorfer, GR Aschauer)

**Enthaltung:** 1 (GR Schabbauer)

## **TOP 6 Abänderung des Flächenwidmungsplanes**

**Sachverhalt:** Der Flächenwidmungsplan wird in folgenden Punkten überarbeitet:

- Rund um das Ortsgebiet sollen die Flächen mit der Widmung Glf (Grünland land- und forstwirtschaftlich) in Gfrei (Grünland Freihalteflächen) umgewidmet werden.
- Das Aufstellen von Weidezelten, Unterständen usw. soll nur auf ausgewiesenen Glf-Flächen erlaubt werden.
- Das Bauland außerhalb der Kernzone soll mit Wohneinheitenbeschränkung gekennzeichnet (z.B. 3 WE) werden
- Die Bebauungsdichte soll zwischen 5 und 10% erhöht werden
- Das Ausmaß der nichtversiegelten Flächen soll prozentuell festgelegt werden

Die Pläne wurden vorab zu der strategischen Umweltüberprüfung an das Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht als Umweltbehörde gem. NÖ-ROG 2014 übermittelt. Nach dem Abschluss dieser Prüfung wird der Plan für 6 Wochen öffentlich aufgelegt.

Dieser TOP wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

## TOP 7      Änderung des Bebauungs- und Flächenwidmungsplanes

**Sachverhalt:** Im Bebauungs- und Flächenwidmungsplan ist auf den Grundstücken 4, 5/1, 5/2 und 5/3 eine vordere Baufluchtlinie von 4m eingezeichnet. Mit der Änderung soll diese Baufluchtlinie entfernt werden, da das bestehende Objekt auf dem Grundstück 5/1 direkt an das öffentliche Gut grenzt und es sinnvoll wäre, wenn die Grundstücke 4, 5/2 und 5/3 auch diese Möglichkeit hätten.  
Einwand gfGR<sup>in</sup> Woltran:

In der Gemeinderatssitzung vom 07.07.2023 wurde dem Gemeinderat die Änderung zur Kenntnis gebracht und einige Mitglieder haben sich gegen eine Aufhebung der Baufluchtlinie bei den Grundstücken 5/2 und 5/3 ausgesprochen.

Antwort: Nach Rücksprache mit dem Raumplaner wäre eine Aufhebung auch für diese Grundstücke sinnvoll.

### **Antrag Bürgermeister:**

Der Gemeinderat möge folgenden Beschluss fassen:

Zustimmung zur Entfernung der Bauflucht im Bebauungs- und Flächenwidmungsplan betreffend die Grundstücke 4, 5/1, 5/2 und 5/3.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

## TOP 8      Satzungsänderung GVA bezüglich § 3 – Aufgaben des Gemeindeverbandes – des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling

**Sachverhalt:** Die Marktgemeinde Vösendorf hat im Gemeinderat beschlossen die Benennung des Datenschutzbeauftragten an den GVA Mödling zu übertragen. Damit wird für alle Gemeinden im Bezirk Mödling der Datenschutzbeauftragte durch den GVA Mödling gestellt.

Eine satzungsmäßige Abbildung ist bisher durch das Amt der NÖ Landesregierung – Gemeindeaufsicht nicht erfolgt. Eine Neufassung für die Aufnahme in die Satzung ist durchzuführen. Dementsprechend sind die Beschlüsse in der Verbandsversammlung und den Gemeinderatssitzungen der Gemeinden vorzunehmen. Die Satzungen werden um den Passus des § 3 (4) sowie die Beilage B erweitert.

Da keine Unterlagen bezüglich Marktgemeinde Gumpoldskirchen vorhanden waren, wurde Rücksprache bei DI Werner Tippel (GVA) gehalten.

Die Übernahme der Gebührenverwaltung der Marktgemeinde Gumpoldskirchen muss nicht vom Gemeinderat beschlossen werden.

Daher wurde der Antrag wie folgt abgeändert.

### **Antrag Bürgermeister:**

Der Gemeinderat möge folgenden Beschluss fassen:

Zustimmung zur Änderung der Satzung § 3 – Aufgaben des Gemeindeverbandes – des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling.

§ 3 (4) der Satzung soll demnach wie folgt lauten:

(4) Dem Gemeindeverband obliegt überdies aus dem eigenen Wirkungsbereich der verbandsangehörigen Gemeinden die Benennung eines gemeinsamen Datenschutzbeauftragten zur

Erfüllung der rechtlichen Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung DSGVO (EU) 2016/679 für die Gemeinde laut Anlage B.

Diese Satzungsänderung soll ab dem 01.01.2018 Gültigkeit erlangen,

Anlage B zu den Satzungen stellt sich wie folgt dar:

**Anlage B gemäß § 3 Abs. 4:**

Aufgabe gemäß § 3 Abs. 4	Gemeinden, für welche die Aufgabe durchgeführt wird
Benennung des/der Datenschutzbeauftragten zwecks Erfüllung der rechtlichen Vorgaben durch die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)	Achau, Biedermannsdorf, Breitenfurt, Brunn am Gebirge, Gaaden, Gießhübl, Gumpoldskirchen, Guntramsdorf, Hengersdorf, Hinterbrühl, Kaltenleutgeben, Laab im Walde, Laxenburg, Maria Enzersdorf, Mödling, Münchendorf, Perchtoldsdorf, <b>Vösendorf</b> , Wiener Neudorf, Wienerwald

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

**TOP 9 e5 Gemeinden**

**Sachverhalt:** Die federführende GR<sup>in</sup> Niederdorfer berichtet über den aktuellen Stand: In der GR-Sitzung, vom 07.07.2023, TOP 9 wurde der Beitritt zu den e5 Gemeinden beschlossen. In der Zwischenzeit wurden schon einige Arbeiten erledigt. Bis 31. Oktober sollten alle relevanten Daten übermittelt werden. Bis jetzt haben sich noch keine Mitglieder des Gemeinderates für die Mitarbeit gemeldet.

Dieser TOP wird zur Kenntnis gebracht.

**TOP 10 Ernennung eines neuen Prüfungsausschusses – Mitglied (MFL)**

**Sachverhalt:** Die GR<sup>in</sup> Sabrina Rotter hat ihr Gemeinderatsmandat aufgrund eines Wohnsitzwechsels zurückgelegt. Sie war auch Mitglied des Prüfungsausschusses und deshalb muss ein/eine Nachfolger:in für den Prüfungsausschuss ernannt werden. Der Bürgermeister schlägt GR<sup>in</sup> Dina Giesinger (MFL) als neues Mitglied des Prüfungsausschusses vor.

**Antrag Bürgermeister:**

Der Gemeinderat möge folgenden Beschluss fassen:

Zustimmung zur Ernennung der GR<sup>in</sup> Dina Giesinger zum Prüfungsausschussmitglied.

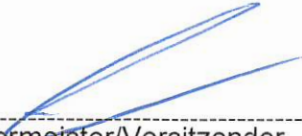
**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

## TOP 11    Allfälliges

- **gfGR Schürz berichtet über den aktuellen Stand der Fotovoltaikanlagen-Installationen**
  - Die Anlage auf dem Kindergartendach ist fertig installiert und wird demnächst ans Netz gehen.
  - Mit der Anlage bei der Feuerwehr wurde am 02.10.2023 begonnen.
  - Die beabsichtigte 100 kWpeak-Anlage am WSZ wird nicht umgesetzt da eine Leitungsführung über Privatgrund nicht erlaubt ist. Vorerst wird nur eine 50 kWpeak-Anlage installiert mit Erweiterungsmöglichkeiten. Die Kosten würden sich um ca. € 60.000,00 verringern.
  - Die Installation am Laaberhof wird erst umgesetzt, wenn die Bauarbeiten es zulassen. Des Weiteren wird eine Installation auf dem Salettdach überlegt. Kosten ca. € 10.000,00.  
Einige Mitglieder haben bezüglich Ortsbildes bedenken. Sobald das Salettl errichtet ist, wird ein Lokalausweis durchgeführt und der Gemeindevorstand soll eine Entscheidung treffen.
- **Anfrage bezüglich Fenster und Eingangsportal im Kindergarten**  
Die Kosten für die Fenster und das Eingangsportal werden in den Voranschlag 2024 aufgenommen.
- **Im Bachbett (vis-a-vis Hauptstraße 15) liegen Bäume. Diese Bäume sollten entfernt werden. Die Bäume wurden von einem Biber gefällt.**
- **Eine Bitte des GR Schabbauer: Die Widmung Gfrei sollte nicht so interpretiert werden, dass diese Flächen frei für jegliche Benützung sind, sondern landwirtschaftlich genutzte Flächen bleiben. Die Mitglieder sollten dies auch so vermitteln.**

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am 11.12.2023  
genehmigt\*)    abgeändert\*)    nicht-genehmigt\*)

  
-----  
Bürgermeister/Vorsitzender  
Peter Klar

  
-----  
Schriftführer  
AL Thomas Stagl

  
-----  
Gemeinderat/rätin (VP)

\*) Nichtzutreffendes streichen