



Zahl: 004-1/6 - 2021

## SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

über die

## GEMEINDERATSSITZUNG

**am** Donnerstag, 14. Oktober 2021

**Ort:** Feuerwehrhaus Eisenüttl

**Beginn:** 18.30 Uhr

**Ende:** 20.35 Uhr

### **anwesend:**

- |  |   |
|--|---|
| 1. Herr Bürgermeister Kemetter Werner      |   |
| 2. Herr Vbgm. Klaus Kroboth                |   |
| 3. Herr GV Kropf Franz                     | 12. Herr GR Panner Joachim                        |
| 4. Frau GV <sup>in</sup> Bösenhofer Margot | 13. Herr GR                                       |
| 5. Herr GV Reichl Julius                   | 14. Herr GR Seinitz Roman ab 18.45 Uhr            |
| 6. Herr GV Sinkovits Siegfried             | 15. Herr GR Ing. Rainer Klanatsky                 |
| 7. Herr GV Weber Klaus                     | 16. Herr GR Raaber Heinz                          |
| 8. Herr GR Zach Wolfgang                   | 17. Herr GR Weber Marco                           |
| 9. Herr GR Fandl Willibald                 | 18. Frau GR <sup>in</sup> Pock Silke ab 18.47 Uhr |
| 10. Herr GR Tanczos Peter                  | 19. Frau GR Scholz Patrick                        |
| 11. Herr GR Freissmuth Rainer              | 20. Herr GR Pelzmann Robin                        |
|  | 21. Herr GR Walitsch Michael,                     |
|  | 22. Herr GR-E                                     |
|  | 23. Herr GR-E                                     |
|  | 24. Frau GR-E                                     |

**außerdem anwesend:** AL Manuela Tanczos als Schriftführerin

**entschuldigt ist:** GR Hütter Franz, Ersatzgemeinderätin Sonja Annerk

**nicht entschuldigt ist:**

Die Einladung sämtlicher Mitglieder des Gemeinderates erscheint erwiesen

**Die Gemeindevertretung zählt 21 Mitglieder; anwesend sind am Beginn 18 Mitglieder; die Sitzung ist daher beschlussfähig.**

**Die Sitzung ist öffentlich.** Der Bürgermeister verweist bereits zu Beginn auf die Amtsverschwiegenheit und auch auf die Richtlinien der Datenschutzgrundverordnung der anwesenden Gemeinderäte.

Die Sitzung wurde ordnungsgemäß mit folgender Tagesordnung geladen:

Der Bürgermeister begrüßt auch Herrn Ing. Jürgen Ziermann von der PEB der zum Tagesordnungspunkt 3 Infos geben wird und für Fragen zur Verfügung steht.

## **TAGESORDNUNG:**

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Protokoll der GR-Sitzung vom 02.09.2021 – Genehmigung
3. Weitere Vorgangsweise beim Gemeindeamt - Kooperationsvereinbarung mit der Projektentwicklung Burgenland – Beratung und Beschlussfassung
4. Ankauf eines Fahrzeuges für die Feuerwehr Neusiedl – Beratung und Grundsatzbeschluss
5. Allfälliges

## **SITZUNGSVERLAUF UND BESCHLÜSSE:**

### **1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Bürgermeister Werner Kemetter begrüßt alle zur heutigen Gemeinderatssitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung zur Sitzung und die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Zu Beglaubiger der Sitzungsniederschrift werden die Gemeinderäte Siegfried Sinkovits und Robin Pelzmann **einstimmig** bestellt.

### **2. Protokoll der GR-Sitzung vom 02.09.2021 – Genehmigung**

Der Protokollmitfertiger GR Wolfgang Zach berichtet, dass er und GR Michael Walitsch das Protokoll gelesen und unterschrieben haben. Es stimmt mit den Beschlüssen des Gemeinderates überein und kann genehmigt werden.

**Diskussion:** keine

**Beschluss: Einstimmig** wird das Protokoll zur GR-Sitzung vom 02.09.2021 genehmigt  
Bericht der Protokollbeglaubiger

### **3. Weitere Vorgangsweise beim Gemeindeamt - Kooperationsvereinbarung mit der Projektentwicklung Burgenland – Beratung und Beschlussfassung**

Der Bürgermeister leitet den Tagesordnungspunkt ein:

Es ist unumgänglich, dass beim Gemeindeamt umgehend etwas passieren muss. Das Gebäude stammt angeblich aus den 50er Jahren und eine Sanierung bzw. ein Umbau oder Neubau ist notwendig.

Dieses Vorhaben ist bereits seit dem Jahr 2015 ein Thema im Gemeinderat und der Gemeinderat hat sich bereits in Sitzungen am 14.12.2015, am 4.2.2016, am 14.4.2016 und am 5.12.2016 mit der Thematik befasst. Es gab verschiedene Planentwürfe und Varianten der Finanzierung und Umsetzung. Es wurde auch die OSG als Bauträger ins Auge gefasst. Es wurden Planungsaufträge an Architekten erteilt und der Gemeinde sind dadurch schon Kosten in der Höhe von € 40.000,-- entstanden. Es waren leider bisher alle Umsetzungsmaßnahmen erfolglos. Die angespannte finanzielle Situation der Gemeinde in dieser Zeit war sicher auch der Grund, dass die Aufsichtsbehörde keine Zustimmung für das Vorhaben erteilte.

Die finanzielle Lage der Gemeinde hat sich inzwischen wieder entspannt und daher kann bzw. muss das Projekt wieder in Angriff genommen werden.

Das Planungsbüro Zotter+Mayfurth hat bereits im Frühjahr unentgeltlich einen Planentwurf über eine mögliche Sanierung des Gemeindeamtes erstellt. Dieser Entwurf wurde bereits dem Vorstand in einer Sitzung mittels Videokonferenz vorgestellt.

Inzwischen hat sich eine neue Möglichkeit aufgetan: Im November des letzten Jahres wurde die PEP GmbH – Projektentwicklung Burgenland gegründet. Die PEP ist ein



Tochterunternehmen der Landesimmobilien Burgenland und ein Unternehmen der Landesholding im Bau- und Immobilienbereich. Die PEB unterstützt die Gemeinden organisatorisch, planerisch sowie bei der Finanzierung im Hochbau (z.B. beim Bau von Gemeindezentren, Feuerwehrhäusern, Schulen, Kindergärten, Pflege- und Tagesheimstätten).

Aus diesem Grund wurde Herr Ing. Jürgen Ziermann eingeladen, damit der dem Gemeinderat die Zielsetzung einer möglichen Zusammenarbeit mit der PEB erklären kann.

Der Bürgermeister zeigt noch einige Fotos, die den Zustand des Gemeindeamtes ersichtlich machen. Der Bürgermeister sagt auch nach der Fotopräsentation, dass ein Gemeindeamt nicht nur den Bediensteten dienen soll, die im Gemeindeamt arbeiten, sondern das Gemeindeamt repräsentiert auch das Erscheinungsbild einer Gemeinde und soll auch einen positiven Eindruck auf die Gemeindebürger und die Parteien hinterlassen.

Herr Ing. Jürgen Ziermann stellt sich kurz vor. Er ist seit letztem Jahr bei der PEB beschäftigt und ist für das südliche Burgenland zuständig. Die PEB bietet Serviceleistungen für die Gemeinde an, alles was das Bundesvergabegesetz betrifft, vom Projektstart bis zur kompletten Projektabwicklung. Es gibt mehrere Modelle die angeboten werden und wie ein Projekt umgesetzt werden kann.

Die PEB hat im Burgenland jetzt eine Projektliste mit 120 Projekten wobei bei im Jahr 2021 mit 20 Projekten aktiv gestartet wurde.

#### **Variante 1: Baurechtsvertrag:**

- Die PEB macht eine Bedarfserhebung und begleitet die Gemeinde von Grund auf damit das Projekt zustande kommt.
- Dazu ist die öffentliche Kooperation notwendig, damit die Gemeinde und die PEB rechtlich abgesichert sind und damit das Projekt gemeinsam durchgeführt werden kann.
- Die Gemeinde und die PEB sind öffentliche Auftraggeber und haben sich an das Bundesvergabegesetz zu halten.
- Die Kooperation ist noch kein Vertrag, die Gemeinde ist noch nicht kostenpflichtig. Die Kooperation ist eine Willenserklärung, dass die PEB und die Gemeinde ein geplantes Projekt vorantreibt.
- Die Gemeinde hat eine Projektidee, die PEB unterstützt und berät,
- die PEB macht eine Gegenüberstellung ob eine Sanierung oder Abbruch und Neubau des Gemeindeamtes günstiger ist. Die PEB bereitet eine Entscheidungsgrundlage vor.
- Steht fest, welche Maßnahme (Neubau oder Sanierung) erfolgen soll, kann eine Beauftragung an die örtlichen Planer erteilt werden. Die Planer sollten dann unentgeltlich ein Angebot legen, eine Konzeptidee, Kostenschätzung und Honorarleistung für die Planungsarbeiten erstellen. Die PEB unterstützt die Gemeinde bei dieser Vergabe. Die Planer können das Projekt in einer Jury vorstellen.
- Die Gemeinde entscheidet sich für ein Projekt und vergibt auch die Leistung und die Gemeinde kann auch verhandeln. Die Gemeinde beauftragt den Planer dann bis zur Einreichung. Die restlichen Leistungen werden von der Gemeinde optional beauftragt. Der Planer kann dann unabhängig egal ob die PEB das Projekt weiter macht mit der Gemeinde die Leistungen machen.
- In der Regel gibt es dann eine Vereinbarung, somit kann dann der Bauträger (PEB) in den Vertrag einsteigen. Der Planungsvertrag kann dann 1:1 übernommen werden. Die gesamten Kosten kommen dann in das Gesamtprojekt und werden dann mitfinanziert.
- Wenn die Kooperation beschlossen ist, die Gemeinde sich für einen Planer entschieden hat, das Konzept und der Kostenrahmen fixiert ist, kann die PEB die



Gesamterrichtungskosten ermitteln. Dann kann das Bauträgermodell berechnet werden. Das ist dann eine Mietberechnung für 25 Jahre, d.h. was der Gemeinde das Projekt kosten würde.

- Mit diesen Unterlagen würde die PEB dann den Baurechts- und Mietvertrag aufbereiten.
- Wenn das Projekt beschlossen ist und der Vertrag unterzeichnet ist, dann ist die Gemeinde in der Phase wo Kosten entstehen. Diese Variante wäre das Bauträgermodell.

#### **Variante 2: Selbstfinanzierung mit Projektmanagement:**

- Die Gemeinde kann das Projekt selbst finanzieren, dann kann die PEB Leistungen anbieten. Z.B. die PEB macht nur das Projektmanagement.
- In diesem Fall macht die PEB die komplette Abwicklung. Auch hinsichtlich der Planung, komplette Ausschreibung und Vergaben. Die Gemeinde müsste dann Kosten für die einzelnen Firmen begleichen.

Der Vorteil vom Bauträgermodell ist, dass kein Kredit über das Budget läuft und nur die Miete budgetiert werden muss.

#### Kurz zur Kooperation:

- Man möchte das Projekt gemeinsam voranbringen.
- Die Gemeinde schickt den Bestandsplan an die PEB
- Die PEB kann dann eine Beurteilung machen, ob eine Sanierung/Umbau oder ein Neubau wirtschaftlicher wäre. Sie hat genug Erfahrung von den Referenzprojekten.
- Wenn es aktuelle Kostenschätzungen gibt können beide Varianten Sanierung/Umbau oder Neubau hochgerechnet werden.
- In dieser Phase entstehen der Gemeinde keine Kosten.

#### Diskussion:

VbGm. Kroboth fragt, welche Kosten anfallen, wenn die Kooperation eingegangen ist. Ing. Ziermann sagt dazu, wenn die Kooperation abgeschlossen ist, entstehen noch keine Kosten. Die Kosten gliedern sich in Baukosten, Planung, Nebenkosten mit Baumanagement. Wenn die PEB das Projekt finanziert das Bauträgermodell zur Ausführung kommt, hat die PEB einen Bauträgerzuschlag von 6 %. Das ist bei jeder Gemeinde gleich. Alle anderen Kosten wie die örtliche Bauaufsicht, Planungskosten würden auch bei der Selbstfinanzierung entstehen. Die PEB finanziert das gesamte Projekt und die Gemeinde ist dann Mieter für 25 Jahre. Danach geht die PEB vom Baurecht herauß und das Objekt geht dann ins Eigentum der Gemeinde über. Auch wenn die Gemeinde das Baurecht hat, Grundstückseigentümer bleibt immer die Gemeinde. Im Grunde ist das das gleiche Modell wie bei der OSG.

Die Miete beginnt dann, wenn das Projekt abgeschlossen ist. Die monatliche Miete wird dann berechnet, in dem von den Errichtungskosten die Förderungen, die Eigenmittel abgezogen werden und durch 25 dividiert. Die Miete bleibt über die 25 Jahre immer gleich hoch, es gibt keine Indexierung. Der Zinssatz bleibt immer gleich hoch. Die Konditionen sind deshalb sehr gut, da die Landesholding eine hohe Kreditsumme aufgenommen hat. Die erste Tranche war mit 0,7 % fix verzinst. Für die nächste Tranche müssen die Konditionen ausgehandelt werden. Die Gemeinde erlangt immer Kenntnis, wie hoch die bereits angefallenen Kosten sind. Es kann ein monatliches Reporting gemacht werden. Mit der Rückzahlung der Miete wird der Kredit zurückgezahlt. Die PEB braucht das Baurecht zur Sicherstellung.

Rainer Freißmuth verliest einen Satz von der GR-Sitzung vom 24.6.2021, dass die Gemeinde Kenntnis erlangt hat, dass die Variante mittels Baurechtsvertrag nicht optimal ist. Da mit dieser Variante kein Vorsteuerabzug möglich ist. Diese Auskunft hat die Gemeinde vom



Steuerberater erhalten. Jürgen Ziermann sagt, dazu, dass dies nicht ganz stimmt. Die PEB ist auch Kunde der BDO. Gegenwärtig gibt es ein Projekt in der Gemeinde Grafenschachen und die Gemeinde ist beim Gemeindezentrum zu 50 % vorsteuerabzugsberechtigt – nur 10 %. Das wird auch bei der Gemeinde Kukmirn möglich sein.

Auf Anfrage von Vizebürgermeister Kroboth wiederholt Ing. Ziermann nochmals, sollte die Kooperationsvereinbarung heute beschlossen werden, entstehen noch keine Kosten und es besteht auch keine Verpflichtung das Projekt tatsächlich umzusetzen. Solange kein Baurechtsvertrag oder Baumanagementvertrag abgeschlossen ist, ist die Gemeinde nicht verpflichtet.

GR Seinitz möchte wissen, wie lange der Zeitrahmen für die Konzeptstudie ist.

Die PEB hat eine eigene Planungsabteilung im Haus. Es müssen die Ressourcen abgeklärt werden, innerhalb von ca. 2 Monaten könnte man schon ein Ergebnis haben. Man kann zumindest eine Konzeptstudie machen, wo es einen Lageplan, Grundriss mit Raumkonzept, Systemschnitt von der Höhe gibt und einen Kostenrahmen fixiert.

Die PEB hat auch engen Kontakt mit der Aufsichtsbehörde und kann dann schon Informationen einholen, ob der Kostenrahmen für die Gemeinde tragbar ist. Die PEB kann auch mit den Förderstellen in Kontakt treten.

Es hat schon Pläne und eine Kostenschätzung von einer Sanierung in der Höhe von 1,7 Mio Euro gegeben und da wurden die Wohnungen im Obergeschoss nicht saniert. Sollte man sich für eine Sanierung entschließen, fallen wir in die OIB-Richtlinie rein, da muss sehr wohl auch das Obergeschoss saniert werden. Da muss vom Keller bis zum Obergeschoss entsprechend der OIB-Richtlinie thermisch saniert werden. Bei einer Sanierung kann vorher nicht genau abschätzen was einem erwartet. Ein Neubau wird sicher nicht viel teurer sein als eine Sanierung. Die bestehende Photovoltaikanlage kann demontiert werden und dann wieder montiert werden. Es gilt das Bundesvergabegesetz. In unserem Fall kann eine Direktvergabe mit höherer Bekanntmachung erfolgen. Das ist möglich bis 500.000,- Euro. Hier kann gemeinsam eine Firmenliste gemacht werden. Die Firmen werden angeschrieben und informiert sie, dass es eine Ausschreibung gibt, und die Unterlagen können heruntergeladen werden können. Es kann nicht sichergestellt werden, dass eine Fa. aus Kukmirn den Auftrag bekommen.

**Antrag:** GV Kropf Franz stellt den Antrag, dass die Kooperationsvereinbarung mit der PEG eingegangen werden soll und die Vertreterbefugnis erteilt werden soll.

GR Ing. Rainer Freißmuth ersucht um kurze Sitzungsunterbrechung, da es so viele Informationen gibt. Die BMK-Fraktion muss sich kurz beraten.

Der Bürgermeister unterbricht die Sitzung um 19.32 Uhr für 10 Minuten. Um 19.42 Uhr wird die Sitzung wieder fortgesetzt.

**Antrag/Beschluss:** Über den Antrag von GR Franz Kropf wird abgestimmt. **Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Kooperationsvereinbarung mit der PEB einzugehen und die Vertreterbefugnis zu erteilen.**

Der Bürgermeister sagt abschließend noch, es ist auch wichtig zu wissen, wie das Projekt finanziert werden soll. Die Gemeinde hat sich in den letzten drei Jahren wieder finanziell erholt und war seit 2018 immer im Plusbereich – außer drei Monate war Coronabedingt ein leichtes Minus zu verzeichnen. Es gibt noch eine Rücklage. Die Sanierung des Lehrerwohnhauses, eine nicht geplante Abfertigung und die Anschaffung des Gemeindetraktors wurden vom Finanzierungshaushalt finanziert. Jetzt wäre der ideale Zeitpunkt um das Projekt zu starten. In



den nächsten Jahren laufen auch einige Darlehen aus und wir hätten wieder freie Mittel von ca. € 120.000,--.

Es wäre auch wichtig, wenn alle Fraktionen hinter dem Projekt stehen und bei einem so großen Projekt Geschlossenheit zeigen.

Die Kooperationsvereinbarung liegt in der Anlage „A“ bei.

#### **4. Ankauf eines Fahrzeuges für die Feuerwehr Neusiedl – Beratung und Grundsatzbeschluss**

Der Bürgermeister leitet den Tagesordnungspunkt ein:

Bei der letzten Mitgliederversammlung der Feuerwehr Neusiedl wurde über die Notwendigkeit der Anschaffung eines neuen Fahrzeuges gesprochen. Das Alter des Ford Transit (mehr als 40 Jahre) und die häufigen Startschwierigkeiten machen eine Anschaffung eines neuen Fahrzeuges notwendig. Aufgrund der Risikoanalyse samt Stationierungskonzept für die Marktgemeinde Kukmirn steht der Feuerwehr Neusiedl ein KDO bzw Versorgungsfahrzeuges zu. Aufgrund der vielseitigen Einsatzmöglichkeiten von Rollcontainer-Lösungen spricht sich die Feuerwehr Neusiedl für den Ankauf eines Versorgungsfahrzeuges aus.

Die Feuerwehr Neusiedl hat bereits ein schriftliches Ansuchen an die Gemeinde gestellt und den Bürgermeister ersucht, im Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss über die Anschaffung zu fassen.

Es gibt bereits Richtangebote der Firmen Magrius Lohr, Rosenbauer und Braun Feuerwehrtechnik. Die Kosten belaufen sich auf ca. € 150.000,-- (inkl. Beladung).

Maximale Förderhöhe für dieses Fahrzeug sind € 40.000,--. Der Beitrag der Feuerwehr beträgt max. € 40.000,--. Verbleiben für die Gemeinde € 70.000,--

Diskussion: keine

**Antrag/Beschluss:** Der Bürgermeister stellt den Antrag, dass für die Feuerwehr Neusiedl b. Güssing ein Versorgungsfahrzeug angekauft werden soll. **Der Antrag des Bürgermeisters wird einstimmig angenommen.**

#### **5. Allfälliges**

Der Bürgermeister berichtet:

- Die Sanierungsmaßnahmen im Güterwegbereich sind noch nicht abgeschlossen, es soll diese Woche weitergemacht werden;
- Beim Breitbandausbau sind die Planungsarbeiten abgeschlossen, ca. € 970.000.- werden in allen 4 OT investiert, Baubeginn wird demnächst starten, das Ganze soll im Oktober 2022 in Betrieb gehen;
- Beim Projekt Zickentaltaxi ist eine Vereinsgründung erfolgt, die Werbung wird in Kürze starten, Anfang November soll der offizielle Pilotbetrieb starten;
- Bei der Buslinie G7 nach Graz ist inzwischen auch die Gemeinde Kukmirn integriert, es besteht die Möglichkeit 8 Mal am Tag nach Graz und wieder retour zu fahren. Laut Auskunft wird sie gut in Anspruch genommen;
- Am vergangenen Freitag fand die Eröffnung des solar.one Kompetenzzentrums in Stegersbach statt. Kommendes Wochenende findet ein Tag der offenen Tür statt;
- Weber Marco berichtet, dass es in der Seniorenpension Limbach ständig Probleme mit dem Trinkwasser gibt. Die Schuld liegt nicht bei der Gemeinde, sondern das Problem ist der Brunnen in Dobersdorf. Der Bürgermeister sagt dazu, dass er zahlreiche Streitgespräche mit dem Geschäftsführer geführt hat. Dieser immer wieder die Schuld auf die Gemeinde abschiebt. Der Bürgermeister würde sich wünschen, dass ihm andere Bürgermeister unterstützten, da es angeblich auch Probleme mit Verunreinigungen in

Rudersdorf gegeben hat. Der Geschäftsführer hat zugesagt, dass es eine Lösung geben wird.

- Fandl Willibald regt an, dass die Müllabfuhr nicht über den neu hergerichteten Gemeindeweg bei Weinhofer Willi fahren sollte. Hier wäre eine Sackabfuhr wünschenswert. Weiters regt er an, einen neuen Rasenmäher mit Hänger und eventuell mit einem Schneepflug anzukaufen. Eine einheitliche Kleidung wie Jacken und Hosen für die Gemeindearbeiter ist auch anzudenken.
- Margot Bösenhofer berichtet, dass die Förderung für die Erstellung des Leitbildes für die Dorferneuerung am 29.11.2021 ausbezahlt wird.
- Reichl Julius sagt, dass das Fest 50 Jahre Großgemeinde Kukmirn mit allen im Gemeinderat vertretenen Fraktionen durchgeführt hätte werden sollen.
- Abschließend bedankt sich der Bürgermeister für seine zahlreichen Genesungswünsche und er fühlt sich wieder fit.

**Dieses Protokoll umfasst 7 Seiten. Es wurde gelesen, genehmigt und unterschrieben.**

  
.....  
Bürgermeister

  
.....  
Beglaubiger

  
.....  
Beglaubiger

  
.....  
Schriftführerin