

Protokoll
über die
Sitzung des Gemeinderates

am **Dienstag, den 21.10.2025**, im Gemeindeamt Michelhausen

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:00 Uhr

Die Einladung erfolgte am 16.10.2025
durch Kurrende.

anwesend waren:

Bürgermeister: Bernhard Heini
Vizebürgermeister: Eduard Sanda

GGR	Bernhard Baumgartner	GGR	Maria Burchhart
GGR	Bernhard Heinrichsberger	GGR	Daniela Schodt
GR	Sylvia Aichinger		
GR	Marcel Fischer		
GR	Luca Hüttinger	GR	Helmut Kohl
GR	Mag. Reinhard Ossberger	GR	Josef Ott
GR	Helmut Schuster	GR	Michael Vogler
GGR	Mag. Gerald Fröhlich		
GR	Christian Laistler	GR	MMag. Sabine Schreiner
GR	Mag. Christoph Wohlmuther	GR	DI (FH) Silvia Eiletz
GR	Walter Högl	GR	Roman Rauscher

anwesend war außerdem:

Mag. Astrid Trettenhahn als Schriftführerin

entschuldigt abwesend waren:

GR	Bernhard Bürgmayr	GR	Walter Herzog

nicht entschuldigt abwesend waren:

--	--

Vorsitzender: Bürgermeister Bernhard Heini

**Die Sitzung war öffentlich.
Die Sitzung war beschlussfähig**

Tagesordnung

- 1) Genehmigung bzw. Abänderung der Verhandlungsschrift der Sitzung vom 17.09.2025
- 2) Kreditvergabe Ankauf MTFA FF Rust
- 3) Kreditvergabe Ankauf HLFA-3 FF Michelhausen
- 4) Kreditvergabe Allgemeiner Straßenbau
- 5) Auftragsvergabe Sanierung Hochwasserschäden Kanal
- 6) Auflösung Mietvertrag mit der BTE Bahnhof Tullnerfeld Entwicklungs- und Betriebs GmbH betreffend Geschäftslokal (NÖ Landeskindergarten) am Standort 3451 Pixendorf, Bahnhofsring 50
- 7) Jahresabschluss der KommReal Michelhausen GmbH zum 31.12.2024
- 8) Löschungserklärung Vorkaufsrecht zu EZ 51, Grundstück Nr. . 84, KG Pixendorf (Reither Franz und Monika)
- 9) Ehrungen
- 10) Bericht des Bürgermeisters

Verlauf der öffentlichen Sitzung

Der Vorsitzende begrüßt die erschienenen Mitglieder, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die heutige Sitzung.

Dringlichkeitsanträge gem. § 46 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Michelhausen stellt den Antrag, die Tagesordnung der heutigen Sitzung um 4 Punkte zu erweitern und diese dem Punkt 10) vorzuziehen:

Punkt 10) neu

Entwidmung der Teilfläche 3 des Grundstückes Nr. 314/1 und der Teilfläche 4 des Grundstückes Nr. 121, beide in der KG Spital, aus dem öffentlichen Gut laut Teilungsplan der Fa. TERRAGON Vermessung ZT-GmbH, GZ 13578, vom 21.07.2025

Punkt 11) neu

Verkauf der Teilfläche 3 des Grundstückes Nr. 314/1 und der Teilfläche 4 des Grundstückes Nr. 121, beide in der KG Spital, laut Teilungsplan der Fa. TERRAGON Vermessung ZT-GmbH, GZ 13578, vom 21.07.2025

Punkt 12) neu

Entwidmung der Teilfläche 1 des Grundstückes Nr. 6 der KG Spital, aus dem öffentlichen Gut laut Teilungsplanentwurf der Fa. TERRAGON Vermessung ZT-GmbH, GZ 13862

Punkt 13) neu

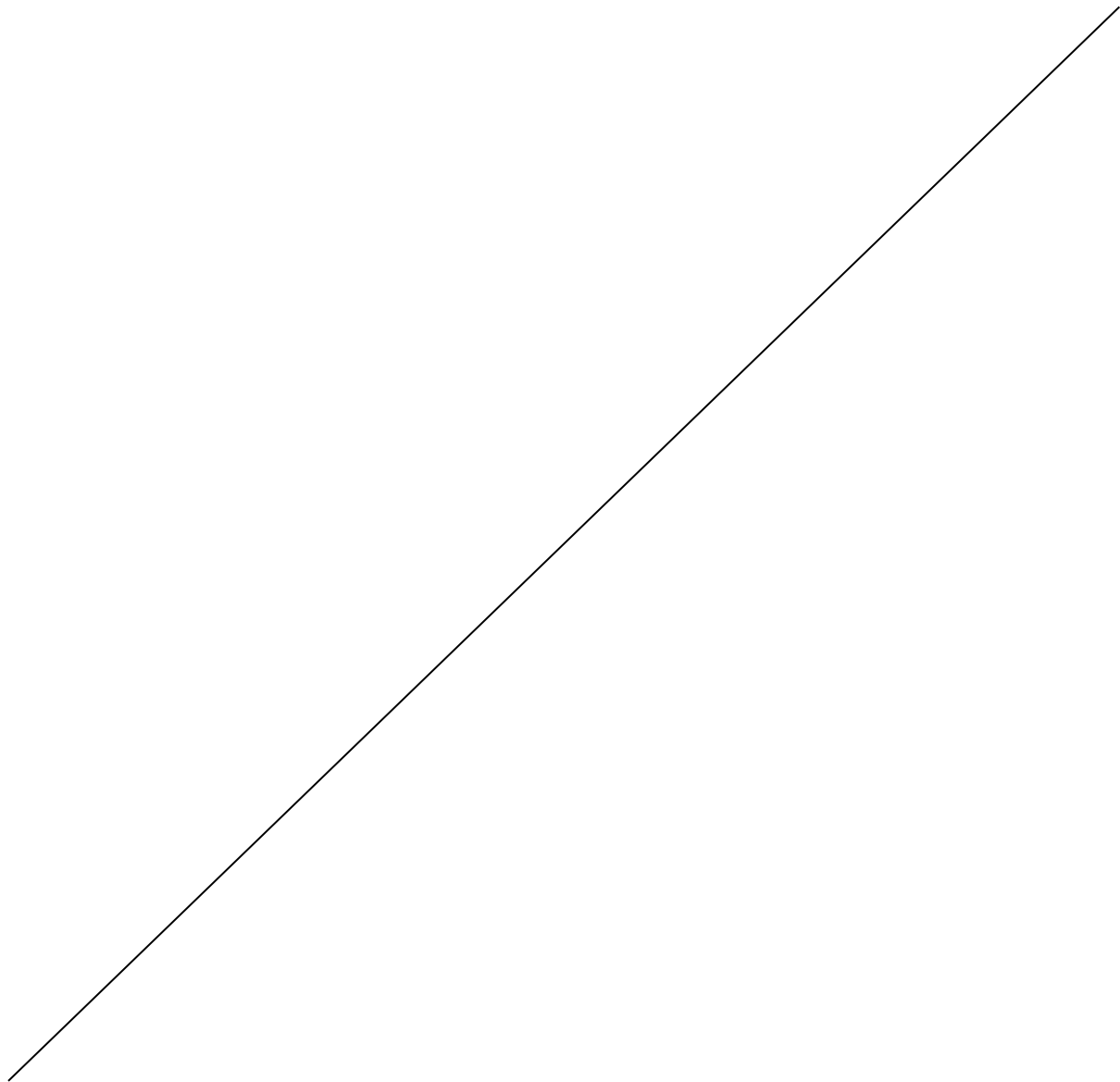
Verkauf der Teilfläche 1 des Grundstückes Nr. 6 der KG Spital, laut Teilungsplanentwurf der Fa. TERRAGON Vermessung ZT-GmbH, GZ 13862

Eine Begründung erfolgt mündlich.

Es folgt die Abstimmung über die Dringlichkeit dieses Antrages:

Beschluss: Der Dringlichkeit des Antrages wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig





FPÖ-Gemeinderatsklub Michelhausen
An den Bürgermeister
der Marktgemeinde Michelhausen

Michelhausen, am 21.10.2025

Dringlichkeitsantrag

Gem. § 46 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung

Die Gemeinderäte der FPÖ Michelhausen stellen den Antrag, die Tagesordnung, um folgenden Punkt zu erweitern:

„Aufnahme und Veröffentlichung von Tonbandmitschnitten des öffentlichen Teils der Gemeinderatssitzungen auf der Homepage der Marktgemeinde Michelhausen“

Antrag:

Der Gemeinderat möge beschließen, dass Tonbandmitschnitte des öffentlichen Teils der Gemeinderatssitzungen angefertigt und auf der Homepage der Marktgemeinde Michelhausen veröffentlicht werden.

Begründung:

Die Bevölkerung soll jederzeit die Möglichkeit haben, sich den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzungen auf der Homepage anzuhören – insbesondere dann, wenn jemand keine Zeit hatte, persönlich als Zuhörer anwesend zu sein und weil dies einen niederschweligen Zugang darstellt. Meinen Informationen nach gibt es bereits jetzt eine Anlage zum Aufzeichnen von Tonbandmitschnitten, daher wäre die Veröffentlichung mit keinen nennenswerten Mehrkosten verbunden.

Da Gemeinden mit über 5.000 Einwohnern nach dem Informationsfreiheitsgesetz verpflichtet sind, bestimmte Informationen proaktiv offenzulegen, wäre es ein wichtiges und positives Signal, wenn die Marktgemeinde Michelhausen auch wenn sie noch unter dieser

Grenze ist, mit gutem Beispiel vorzugehen. Dadurch erhalten die Bürger mehr Einblick und ein besseres Verständnis für die Bedeutung der Arbeit des Gemeinderates.

Ein Tonbandmitschnitt des öffentlichen Teils der Sitzungen, der auf der Homepage der Marktgemeinde Michelhausen veröffentlicht wird, ist eine einfache und wirkungsvolle Möglichkeit, Transparenz zu schaffen. Immer wieder kommt es vor, dass wichtige Wortmeldungen von Parteien und Gemeinderäten nicht im Detail aus den schriftlichen Protokollen hervorgehen. Diese Lücke kann durch die Veröffentlichung der Mitschnitte geschlossen werden.

Unser Ziel ist es, mit diesem Antrag mehr Transparenz und Bürgernähe zu schaffen. In diesem Sinne ersuchen wir, den Antrag in die Tagesordnung aufzunehmen und ihm in weiterer Folge zuzustimmen.

Die Gemeinderäte der FPÖ Fraktion

Unterschriften:



GR Walter Högl



GR Mst. Roman Rauscher

Es folgt die Abstimmung über die Dringlichkeit dieses Antrages:

Beschluss: Der Dringlichkeit des Antrages wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: mit 7 Gegenstimmen (GR Högl, GR Rauscher; GGR Mag. Fröhlich, GR DI(FH) Eiletz, GR MMag. Schreiner, GR Laistler, GR Mag. Wohlmuther)



Michelhausen, 21. Oktober 2025

Dringlichkeitsantrag

Gemäß § 46 Abs.3 der NÖ Gemeindeordnung 1973 beantragt die Fraktion der Bürgergemeinschaft Michelhausen – Volkspartei die Aufnahme des folgenden Gegenstandes in die Tagesordnung der heutigen Gemeinderatssitzung:

Gegenstand:

Resolution des Gemeinderates betreffend Schließung der Asylunterkunft in Mitterndorf, Gemeinde Michelhausen

Inhalt und Begründung des Antrags sowie seiner Dringlichkeit:

Vor rund zehn Jahren wurde vom Land Niederösterreich unter dem damaligen Asyllandesrat Maurice Androsch (SPÖ) die Asylunterkunft in Mitterndorf (Marktgemeinde Michelhausen) eingerichtet, mit dem klaren Versprechen, dass es sich um eine temporäre Lösung handle.

Die Gemeinde und insbesondere die Bevölkerung von Mitterndorf haben in dieser Zeit ihren Beitrag zur Bewältigung der Herausforderungen im Asylbereich geleistet und sich solidarisch gezeigt, obwohl man in die Entscheidung damals nicht eingebunden war. Es war von Anfang an das Ziel, eine faire Verteilung sicherzustellen und gleichzeitig auf eine zeitnahe Schließung hinzuwirken. Diese Unterkunft in Mitterndorf wurde jedoch in weiterer Folge unter Landesrat Franz Schnabl (SPÖ) aufrechterhalten und weitere fünf Jahre durch Asyllandesrat Gottfried Waldhäusl (FPÖ) betrieben.

Mittlerweile, nach zehn Jahren, haben sich die Rahmenbedingungen maßgeblich verändert. Die Asylantragszahlen in Österreich sind 2024 im Vergleich zum Jahr 2015 mit 88.340 Asylanträgen um etwa 71,8 Prozent auf 24.941 Anträge gesunken. Dies bedeutet den niedrigsten Stand seit 2020.

Aufgrund dieses enormen Rückgangs hat die Gemeindeführung im Februar 2025 den damals verantwortlichen Landesrat Christoph Luisser (FPÖ) brieflich um Schließung ersucht. Dieses Ersuchen wurde u.a. mit der Begründung abgelehnt, dass ein „Zuwachs an weiteren zu versorgenden Menschen“ zu einem „zusätzlichen Bedarf an Versorgungs- und Unterbringungseinrichtungen“ wie jener in Mitterndorf führt.

Die aktuellen Zahlen für das Jahr 2025 zeigen im Vergleich zum Vorjahr einen weiteren Rückgang um 32 Prozent. Einhergehend mit dem Rückgang bei den Antragszahlen sind auch die Zahlen in der Grundversorgung zurückgegangen. Waren es zu Jahresbeginn 2023 noch knapp 93.000 Menschen, sind es aktuell nur mehr rund 55.000 Menschen in

ganz Österreich. Allein die Zahl der Bundesquartiere konnte in den vergangenen beiden Jahren von mehr als 30 auf aktuell acht gesenkt werden. Daher ist der Begründung des ehemaligen Landesrates Lusser die sachliche Grundlage entzogen.

Es besteht somit keine Notwendigkeit mehr, die Unterkunft in Mitterndorf aufrechtzuerhalten. Die Bevölkerung vor Ort sieht es nun als gerechtfertigt an, dass diese Unterkunft geschlossen wird.

Der Gemeinderat wolle daher folgende RESOLUTION beschließen:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Michelhausen fordert den zuständigen Landesrat der Niederösterreichischen Landesregierung Martin Antauer auf, die Schließung der vom Land Niederösterreich eingerichteten Asylunterkunft in Mitterndorf (Marktgemeinde Michelhausen) zu veranlassen, da die ursprüngliche Begründung für deren Einrichtung – die vorübergehende Notwendigkeit aufgrund hoher Asylzahlen – nicht mehr gegeben ist. Dies würde nicht nur dem ursprünglichen Versprechen bei der Einrichtung der Unterkunft entsprechen, sondern auch die berechtigten Interessen und Erwartungen der Bevölkerung von Mitterndorf berücksichtigen.

Der Bürgermeister wird ersucht, Landesrat Martin Antauer diesen Beschluss des Gemeinderats zukommen zu lassen und den Gemeinderat über Antworten zu informieren.

A collection of approximately 12 handwritten signatures in blue ink, arranged in a loose cluster. The signatures vary in style and legibility, with some appearing to be names like 'B...', 'D...', 'J...', 'M. Buchleit', and 'G. Has...'.

Es folgt die Abstimmung über die Dringlichkeit dieses Antrages:

Beschluss: Der Dringlichkeit des Antrages wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 1

Genehmigung bzw. Abänderung der Verhandlungsschrift der Sitzung vom 17.09.2025

Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen das Sitzungsprotokoll der Sitzung vom 17.09.2025 kein Einwand erhoben wurde.

Das Protokoll gilt daher als genehmigt.

Tagesordnungspunkt Nr. 2

Kreditvergabe Ankauf MTFA FF Rust

GR Ossberger verlässt für die Behandlung dieses TP wegen Befangenheit den Raum.
Der Bürgermeister legt nachstehenden Abschlussbericht der Fa. FRC – Finance & Risk Consult GmbH betreffend die Ausschreibung der Finanzierung von 60.000,00 Euro für den Ankauf eines MTFA für die FF Rust vor:



Abschlussbericht

betreffend die Ausschreibung einer Finanzierung der Marktgemeinde Michelhausen

Vorhaben: 02 FF Rust, Fahrzeugankauf MTF

Inhalt	Seite
Vorwort zur Ausschreibung	2
1. Auftrag	3
2. Ausschreibungsdetails/ Eckdaten	3
3. Vergleichsmatrix der attraktivsten Angebote	4
4. Zusammenfassung	5
5. Empfehlung	6
6. Weitere Vorgangsweise, FRC-Kundenservice	7
Anlage – Empfängerübersicht	
Anlage – Angebote im Detail	

Die Originalangebote haben wir zu Zwecken der Nachvollziehbarkeit und der Dokumentation dem Projektverantwortlichen in ihrem Haus als PDF-Dokumente zur Verfügung gestellt.

Erstellt von: Heinz Hofstaetter (heinz.hofstaetter@frc.at, +43 5 1722 101)
St. Pölten, am 07.10.25



Vorwort

Marktgemeinde Michelhausen
Tullnerstraße 16
3451 Michelhausen
Österreich

St. Pölten, am 07.10.25

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir bedanken uns, dass Sie sich im Rahmen unseres digitalen Ausschreibungsservice zu einer Zusammenarbeit mit uns entschieden haben. Gerade in herausfordernden und volatilen Zeiten ist es wichtig, die Kräfte gemeinsam zu bündeln.

Im Rahmen des FRC-Pooling Effekts genießen Sie den Mehrwert aus unseren sämtlichen Kundenbeziehungen, der die bewährten und bekannten Vorteile für die Kreditnehmer im Rahmen der Ausschreibung mit FRC offenlegt. Über www.frc.at/digital können wir Sie umfassend unterstützen und Ihnen gleichzeitig den bekannten Beratungsumfang gewährleisten. Dies führt bei Ihnen zu Kosteneinsparungen, zu freien Zeitbudgets, zu mehr Transparenz und zu einer noch ausgeprägteren Verantwortung in Zusammenhang mit Ihren kommunalen Finanzierungen.

Auch die Banken generieren aus unserer Zusammenarbeit Vorteile. Neben einer übersichtlichen Aufbereitung der Finanzierungseckdaten stellen wir den Banken exakt aufbereitete Projektbeschreibungen und einen standardisierten Satz an Zusatzunterlagen zur Verfügung. Damit erleichtern wir unseren bewährten Bankpartnern die tägliche Arbeit, was zu besseren Zinsmargen und in weiterer Folge zu besseren Ergebnissen, auch für unsere Kunden führen kann.

Nachfolgend finden Sie nun den **Abschlussbericht über die Ergebnisse der Ausschreibung** inklusive unserer Empfehlungen. Selbstverständlich stehen wir für eine Erörterung des Berichts und für etwaige Fragen zur Verfügung.

Für die gute Zusammenarbeit und Ihr Vertrauen bedanken wir uns sehr herzlich.

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Hofstaetter

Heinz Hofstaetter
Persönlicher Kundenbetreuer
FRC – Finance & Risk Consult GmbH

heinz.hofstaetter@frc.at
+43 5 1722 101

FRC – Finance & Risk Consult GmbH
Bergstraße 10, 7000 Eisenstadt
Birkengasse 53, 3100 St. Pölten

Telefon: +43 5 1722
E-Mail: office@frc.at
Web: www.frc.at

UID-Nummer: ATU70470849
Firmenbuchnummer: 449262f
Landesgericht Eisenstadt
IBAN: AT97 3300 0000 0113 6191
BIC: RLBBAT2EXXX

Geschäftsführung: Mag. Heinz Hofstaetter, Werner Lehner

Unser Podcast: onair.frc.at

1. Auftrag

FRC wurde von der Marktgemeinde Michelhausen mit der Durchführung einer Finanzierungsausschreibung (AS) beauftragt. Die grundsätzliche Beauftragung erfolgte im Rahmen des Moduls Ausschreibungsservice mit Auftrag vom 02.07.25 an die FRC. Die Organisation und Abwicklung der Ausschreibung erfolgte nach unseren selbst auferlegten [FRC-Qualitätsstandards](#).

2. Ausschreibungsdetails

Nachfolgende **Eckdaten der AS** wurden als Grundlage für die erhaltenen Angebote an die Banken übermittelt.

Ausschreibungsvolumen: € 60 000,00. Ende der Ausschreibungsfrist: 26.09.25.
Die Freigabe der AS erfolgte durch: Romana Nußbaumer (Datum/Uhrzeit: 14.08.25 11:08).

Allgemeine Informationen

Auftraggeber	Marktgemeinde Michelhausen Tullnerstraße 16, 3451 Michelhausen, Österreich
Finanzierungszweck	02 FF Rust, Fahrzeugankauf MTF
Finanzierungsvolumen in Euro	€ 60 000,00

Finanzierungsmodalitäten

Zinsgestaltung	Variabel; Fix
Zinsreferenz (variabel)	6M-Euribor
Zins- und Tilgungstermine	Halbjährlich
Laufzeit	15 Jahre (ab Zeitpunkt der 1. Tilgung)
Erste Tilgung	01.06.26
Zinstermine/Fälligkeiten	1.6./1.12.
Auszahlungsdatum	01.12.25 (Früher möglich)

Sonstiges

Rückzahlung in pauschalen Annuitäten, ACHTUNG: sehr rasch nach der beschlussfassenden GR-Sitzung ist eine Vertragserstellung notwendig.
Nach der Vorstandssitzung (14.10.25) wird es eine Empfehlung für den GR geben und eventuell können wir Ihnen schon eine Tendenz avisieren, um keine Zeit zu verlieren (eventuell wird die beschlussfassende GR Sitzung noch in der 2. Oktoberhälfte sein).

Organisatorisches

Budgetierung	Erfolgt (Ist im Budget vorgesehen) VA 2025
Förderung	Förderwürdig mit Förderzusage über den Verband des Landes NO
Genehmigung	Nicht genehmigungspflichtig die Notwendigkeit wurde festgestellt seitens des Landes NO

Zeitplan

Ausschreibungsdatum	12.09.25
Angebotsabgabefrist	26.09.25
Geplante Entscheidung	25.11.25
Angefragte Angebotsgültigkeit	31.01.26

3. Vergleichsmatrix

Die eingeladenen Banken haben insgesamt 12 Angebote abgegeben (fix: 5, variabel: 7).
 Nachfolgend finden Sie eine **Reihung der attraktivsten Angebote** im Rahmen einer Vergleichsmatrix; alle Angebote und die Empfängerübersicht siehe Anlage.

Finanzinstitut	Marchfelder Bank eGen	Sparkasse Horn-Ravelsbach-Kirchberg AG	Austrian Anadi Bank AG	Sparkasse der Stadt Amstetten AG	Sparkasse der Stadt Amstetten AG	HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
Betrag	€ 60 000,00	€ 60 000,00	€ 60 000,00	€ 60 000,00	€ 60 000,00	€ 60 000,00
Reihung [#]	1	2	3	4	5	6
Verzinsungsart	Variabel	Variabel	Variabel	Fix	Fix	Fix
Indikator	6M-Euribor	6M-Euribor	6M-Euribor			
Indikator-Stichtag	19.09.25	19.09.25	19.09.25	19.09.25	19.09.25	19.09.25
Indikator-Wert [%]	2,107	2,107	2,107			
Zinsaufschlag [%]	0,450	0,460	0,470			
Zinsuntergrenze [%]	0,450	0,460	0,470			
Zinssatz [%]	2,557	2,567	2,577	2,964	3,274	3,356
= Effektivzins [%]	2,557	2,604	2,615	3,007	3,322	3,356
Zinsanpassung	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich
Ratenperiodizität	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich
Zinsmethode	30/360	klm/360	klm/360	klm/360	klm/360	30/360
Zahlungsart	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten
Tilgungsbeginn	01.06.26	01.06.26	01.06.26	01.06.26	01.06.26	01.06.26
Konditionsgültigkeit	Laufzeitende	Laufzeitende	Laufzeitende	Sonderregelung (siehe Kommentar)	Laufzeitende	Laufzeitende
Laufzeit [Jahre]	15	15	15	15	15	15
Rate pro Periode	€ 2 420,61	€ 2 428,87	€ 2 430,64	€ 2 499,63	€ 2 555,70	€ 2 561,85
Gesamtzins	€ 12 618,37	€ 12 866,06	€ 12 919,10	€ 14 988,93	€ 16 670,90	€ 16 855,36
Gesamtbetrag	€ 72 618,37	€ 72 866,06	€ 72 919,10	€ 74 988,93	€ 76 670,90	€ 76 855,36

Die angeführten finanzmathematischen Angebotsvergleichswerte (Rate, Gesamtzins, Gesamtbetrag) dienen ausschließlich der Vergleichbarkeit und beruhen auf der Annahme einer sofortigen Einmalzuzahlung sowie einer periodischen Zahlung als pauschale Annuität. Bei den Finanzierungen kann es daher zu Abweichungen im Zahlungsfluss kommen, die insbesondere auf unterschiedlichen Zuzahlungszeitpunkten und Ratenstrukturen beruhen. Geme erstellen wir einen individuellen Tilgungsplan für ein Angebot Ihrer Wahl.

Ein **Zinsänderungsrisiko** bei variabler Verzinsung ist in der Vergleichsmatrix nicht berücksichtigt. Die Vergleichswerte basieren bei Euribor- und bei Mischvarianten (zuerst Fixzinssatz, dann Euribor) auf der Annahme eines gleichbleibenden EURIBOR-Wertes, da dieser für zukünftige Perioden noch nicht bekannt ist.

Stimmen Sie sich bei Präferenz zu einem Fixzinssatz vor Beschlussfassung mit uns ab, da in der Regel die Fixzinssätze Indikationen darstellen und unmittelbar vor der Vergabeentscheidung zu aktualisieren sind.

4. Zusammenfassung

Insgesamt wurden 12 Banken zur Ausschreibung für die angefragte Finanzierung eingeladen. Einige Bankinstitute bieten derzeit nicht für Finanzierungen von Gemeinden im Kommunalbereich an. Dennoch haben sich 7 Bankinstitute an der Ausschreibung beteiligt. Die regionale RB Tulln bietet konsortial mit der RLB Niederösterreich Wien an. Wegen der kleinteiligeren Darlehenssummen gibt es bei einigen Banken eine "GESAMTVERGABE" als Vorgabe, damit die abgegebene Kondition gilt. Der Unterschied in der Zinsbelastung (nur bei variabel) bewegt sich zwischen Euro 17.000,- und Euro 7.000,- je nach Höhe der Ausschreibung.

NOMINALZINSSÄTZE BEI ANGEBOTEN MIT VARIABLER VERZINSUNG:

6M Euribor: von 2,557% bis 3,857% inkl. Aufschläge von 0,450% bis 1,750% - teilweise mit für Kreditnehmer vorteilhafter 30/360 Zinsverrechnung.

BILLIGSTBIETER BEI ANGEBOTEN MIT VARIABLER VERZINSUNG: Marchfelder Bank AG

NOMINALZINSSÄTZE BEI ANGEBOTEN MIT FIXER VERZINSUNG: von 2,964% bis 3,670% - teilweise 30/360 Zinsverrechnung - INDIKATIONEN

BILLIGSTBIETER BEI ANGEBOTEN MIT FIXER VERZINSUNG: Sparkasse Amstetten (auf 5 Jahre fix, danach Neuvereinbarung)

BILLIGSTBIETER BEI ANGEBOTEN MIT FIXER VERZINSUNG: Hypo Niederösterreichische Landesbank (auf die gesamte Laufzeit) - diese Bank kann jedoch erst bei Auszahlung final fixieren

BILLIGSTBIETER BEI ANGEBOTEN MIT FIXER VERZINSUNG: RB Tulln (konsortial mit RLB NÖ W) auf die gesamte Laufzeit

Der attraktivste Fixzinssatz liegt mit 2,964% derzeit ca. 0,407% über dem aktuellen variablen Zinssatz. Unter Heranziehung Ihrer Zinsmeinung kann ein Fixzinssatz zur Ausschaltung des Zinsänderungsrisikos sowie zur Planungssicherheit vereinbart werden. Langfristig überhöhte Fixzinssätze sind zu vermeiden. Aktuell werden von den Experten in 2025/2026 gleichbleibende (ev. noch leicht weiter sinkende) und ab 2026/27 auch wieder leicht steigende Leitzinsen bzw. Euribor-Sätze erwartet. Langfristige Zinsen markierten den tiefsten Punkt bereits im Dezember 2024. Zur Unterstützung in dieser Frage sind wir im Rahmen des beauftragten Moduls "Portfoliomanagement, laufend" gerne bereit, eine mögliche Zinssatzfixierung in der Zukunft zu beobachten.

HINWEIS FIXZINSSÄTZE

Wir weisen darauf hin, dass etwaige Fixzinsangebote in der Regel stets nur Indikationen auf Tageswertbasis darstellen und der tatsächliche Zinssatz frühestens am Tag der Entscheidung/ Beschlussfassung festgelegt werden kann. Diese Variante bevorzugen auch die Aufsichtsbehörden. Stimmen Sie sich bei der Präferenz zu einem Fixzinssatz unmittelbar vor der Vergabesitzung nochmals mit uns ab. Im übrigen weisen wir darauf hin, dass Fixzinssätze in der Regel die Flexibilität einschränken können.

Im Gegensatz zu den Fixzinsangeboten, deren Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen zur Zuzählung über die gesamte Laufzeit gleichbleibt, ist die Gesamtbelastung bei den variabel verzinsten Angeboten nur eine Momentaufnahme. Der Grund liegt darin, dass der aktuelle Zinssatz bei den variablen Angeboten über die gesamte Laufzeit angenommen wird. In der Praxis ist es aber so, dass der Leitzinssatz und damit auch der EURIBOR über die Jahre steigt und wieder fällt, und dies seit Einführung sowie auch in der Zukunft.

HINWEIS RATENSTRUKTUR

Im Regelfall erfolgt die Rückzahlung in pauschalen Annuitäten. Sollten Sie Kapitalraten wünschen, so setzen Sie sich spätestens unmittelbar vor der Vergabesitzung mit uns in Verbindung. Die Entscheidung hängt auch von Ihrer Liquiditätsplanung ab. Kapitalraten sind der effizienteste Weg in der Rückzahlungsstruktur. Bei Pauschalraten, die bei höheren Zinsen durchaus zu empfehlen sind, sparen Sie in den ersten Jahren rd. 10



bis 20% in der Tilgung. Über die gesamte Laufzeit kommt es aber zu einer etwas höheren Zinsbelastung im einstelligen %-Bereich (siehe "FRC-Blog vom 7.1.2025"). Ein eventueller Zinsrückgang bzw. eine zukünftige Umstellung in der Ratenstruktur kann das wiederum abfedern oder sogar ins Positive drehen (Annahme variable Verzinsung).



5. Empfehlung

Nach Durchsicht und Wertung aller Angebote kommen wir zu folgender Bestbieterempfehlung. Der Bestbieter verfügt erfahrungsgemäß jeweils über ein klares Vertragswerk und ist kompetent in der Abwicklung. Die beiden Bestbieter verlangen keine Gesamtvergabe (andere Institute sehr wohl; Kombinationen aus anderen Banken sind daher eventuell eingeschränkt, da dies Auswirkungen auf die Konditionen hat).

BESTBIETER BEI VARIABLER VERZINSUNG: Marchfelder Bank mit 2,557% (6M-Euribor inkl. Aufschlag von 0,450% bei 30/360 Zinsverrechnung)

BESTBIETER BEI FIXER VERZINSUNG: Sparkasse Amstetten mit 2,964% oder 3,256%, fix auf 5 Jahre (danach Neuvereinbarung oder Anschlusskondition) oder gesamte Laufzeit von 15 Jahren

EMPFEHLUNG (auf Basis aktueller Marktlage und der bestehenden Finanzierungen)

Je nach Verzinsungsart empfehlen wir obige Bestbieter. Die Entscheidung für eine fixe oder eine variable Verzinsung hängt natürlich von Ihrer Zinsmeinung ab in Verbindung mit der zukünftigen Ausgestaltung der zu übernehmenden Finanzierungen aus der GmbH. Die aktuelle Fixzinsquote in der Gemeinde liegt vor Übernahme von Finanzierungen aus der GmbH bei rd 12%. Wir empfehlen daher grundsätzlich eine Erhöhung der Fixzinsquote. Das Angebot der SPK Amstetten mit einer Fixzinsperiode von 15 Jahren erscheint uns als überlegenswert (wenn es nach möglicher Aktualisierung nicht über 3,4% liegt), insbesondere bei der Gesamtlaufzeit von 15 Jahren (AS 02 - FF Rust, Fahrzeugankauf). Eine Fixkondition muss zur GR-Sitzung bestätigt/ aktualisiert werden.

Geme stehen wir auf der Basis Ihrer bestehenden Finanzierungen und des beauftragten Moduls, Portfoliomanagement laufend, für eine Diskussion zur Verfügung.

6. Weitere Vorgangsweise, FRC-Kundenservice

a) Aktivitäten vor Zuschlagserteilung: Unser Kundenservice wird Sie zeitnah für eine Berichtsbesprechung kontaktieren bzw. vereinbaren Sie bitte online einen Teamstermin. Die Originalangebote haben wir dem Projektverantwortlichen in ihrem Haus als PDF-Dokumente zur Verfügung gestellt.

Bei inhaltlichen Fragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter support@frc.at zur Verfügung.

Anmerkung Fixzinssätze: Stimmen Sie sich bei Präferenz zu einem Fixzinssatz vor Beschlussfassung eng mit uns ab. Fixzinssätze sind in der Regel Indikationen und unmittelbar vor der Vergabeentscheidung zu aktualisieren. Gerne führen wir am Tag der beschlussfassenden Sitzung die Aktualisierung durch.

Die Voraussetzung für die Fixierung eines Fixzinssatzes sind in der Regel die Budgetierung, die ausreichende Finanzplanung/ Projektierung, die Beantragung/ Genehmigung einer relevanten, vorhandenen Förderung sowie bei einigen Banken die aufsichtsrechtliche Genehmigung der Finanzierung.

Vorteile einer Fixverzinsung

- Ausschaltung des Zinsänderungsrisikos (Schwankungen der Geldmarktzinsen/ Euribor-Werte)
- Planungssicherheit und
- einfachere Budgetierung

Nachteile einer Fixverzinsung - weniger bis keine Flexibilität bei (oft nur mit Pönalezahlungen)

- Zuzählungen
- Laufzeiten, Zinssatzreduktionen,
- Änderung von Rückzahlungen, Sondertilgungen & Änderung von Ratenstrukturen

b) Aktivitäten nach Zuschlagserteilung:

1. Informieren Sie uns umgehend über das Zuschlagsergebnis (bei Fixzinssätzen unbedingt bis am nächsten Tag um 9 Uhr, ansonsten kann der Fixzinssatz eventuell von der Gewinnerbank nicht gehalten werden).
2. Wir kontaktieren die Gewinnerbank und sichten für Sie den Vertrag auf Angebotskonformität. Den anderen Banken senden wir Absagen.
3. Bitte stellen Sie uns nach Unterfertigung den finalen Vertrag als pdf zur Verfügung. Auf Wunsch begleiten wir Sie innerhalb des Auftrags bis zur Zuzählung. Wir empfehlen Ihnen zumindest die erste Zinsabrechnung zu prüfen bzw. übernehmen das gerne für Sie.

Und danach in die laufende Betreuung aller Finanzierungen mit dem "Modul Portfoliomanagement – PM laufend" und zukünftigem Anschluss an ihre Kommunal- bzw. Finanzsoftware zur Erleichterung der Budgeterstellung via Schnittstelle. Ordern Sie Ihr maßgeschneidertes Paket.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen bei der Umsetzung dieser Ausschreibung. Sollten Sie weitere Ausschreibungen planen, können Sie diese gerne jederzeit auf unserer [FRC Kommunale Kreditplattform](#) eingeben (Startdatum, Zweck, Volumen, Laufzeit).

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Hofstaetter

Heinz Hofstaetter
Persönlicher Kundenbetreuer
FRC – Finance & Risk Consult GmbH

heinz.hofstaetter@frc.at
+43 5 1722 101

Anlage - Empfängerübersicht

Die nachfolgenden Banken wurden eingeladen, gemäß den Eckdaten ein Angebot abzugeben. Es wurden alle eingelangten Angebote bis zum Ende der Ausschreibungsfrist am 26.09.25 berücksichtigt.

Ausschreibungsempfänger / Finanzinstitut	Angebot(e)
Raiffeisenbank Tulln eGen Ansprechpartner: Stefan Fuxsteiner	Kein Angebot erhalten Anzahl Angebote: 2
HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG Ansprechpartner: Gruber, Michael	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 2
Austrian Anadi Bank AG Ansprechpartner: Quinesser, Peter	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 1
HYPO Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft Ansprechpartner: Gerda Reiter	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 2
Hypo Tirol Bank AG Ansprechpartner: Christina Hava	Absage erhalten Anzahl Angebote: 0
Sparkasse der Stadt Amstetten AG Ansprechpartner: Karin Wahlmüller	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 3
Sparkasse Horn-Ravelsbach-Kirchberg AG Ansprechpartner: Petra-Maria Hofbauer	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 1
Marchfelder Bank eGen Ansprechpartner: Wilhelm Schindler	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 1
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG Ansprechpartner: Martin Rausch	Kein Angebot erhalten Anzahl Angebote: 0
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG Ansprechpartner: Manuel Klaus	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 0
Volksbank Niederösterreich AG Ansprechpartner: Ausschreibung Ausschreibungspostfach	Absage erhalten Anzahl Angebote: 0
BKS Bank AG Ansprechpartner: Nesad Residovic	Absage erhalten Anzahl Angebote: 0

Die Angebote stehen in der Regel unter Gremialvorbehalt, werden aber erfahrungsgemäß entsprechend umgesetzt. Alle eingelangten Angebote wurden im Rahmen unseres internen Vier-Augen-Prinzip, einerseits durch unser Backoffice und andererseits durch Ihren Projektverantwortlichen bzw. persönlichen Kundenbetreuer geprüft und entsprechend aufbereitet.

Die Angebote wurden inhaltlich auf Plausibilität geprüft und gegebenenfalls durch unser Kreditmanagementsystem finanzmathematisch kalkuliert bzw. kontrolliert. Hierbei wurden die jeweiligen Effektivzinssätze mit den zugehörigen Zinskosten, etwaigen Gebühren und sonstigen Parameter dargestellt. Der Unterschied zwischen Zinssatz und Effektivzinssatz ergibt sich durch eine unterschiedliche Zinsverrechnung (30/360 vs. kal/360 ergibt 5 bis 6 weniger oder mehr Zinstage im Jahr).

Etwaige in den Angeboten ausgewiesene **Fixzinssätze** sind in der Regel keine absoluten Fixzinssätze, sondern werden von den Banken als Tagesindikation angeboten. Sie setzen sich aus dem Wert eines Indikators (SWAP-Satz) und einem Aufschlag zusammen. Die Voraussetzung für die verbindliche Fixierung eines Fixzinssatzes sind in der Regel die Budgetierung der Projekte, die ausreichende Finanzplanung/Projektierung, die Beantragung bzw. Genehmigung einer relevanten, vorhandenen Förderung sowie bei einigen Banken auch bereits die Genehmigung der Finanzierung durch die jeweilige kommunale Aufsichtsbehörde. **Stimmen Sie sich bei Präferenz zu einem Fixzinssatz vor Beschlussfassung mit uns ab.**

Anlage - Angebote im Detail

Insgesamt sind 12 Angebote eingelangt (fix: 5, variabel: 7). Nachfolgend finden Sie alle eingelangten Angebote im Detail.

Angebotsdetails	Angebotskalkulation
<p>Variabel: Marchfelder Bank eGen Betrag: € 60 000,00, Laufzeit: 15, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,557 %, Aufschlag: 0,450 %, Floor: 0,450 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.08.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: 30/360</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,557 %</p> <p>Rate pro Periode: € 2 420,61 Gesamtzins: € 12 618,37 Gesamt: € 72 618,37</p>
<p>Variabel: Sparkasse Horn-Ravelsbach-Kirchberg AG Betrag: € 60 000,00, Laufzeit: 15, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,567 %, Aufschlag: 0,460 %, Floor: 0,460 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.08.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: klm/360</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,604 %</p> <p>Rate pro Periode: € 2 428,87 Gesamtzins: € 12 886,08 Gesamt: € 72 866,06</p>
<p>Variabel: Austrian Anadi Bank AG Betrag: € 60 000,00, Laufzeit: 15, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,577 %, Aufschlag: 0,470 %, Floor: 0,470 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.08.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: klm/360</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,615 %</p> <p>Rate pro Periode: € 2 430,64 Gesamtzins: € 12 919,10 Gesamt: € 72 919,10</p>
<p>Variabel: Sparkasse der Stadt Amstetten AG Betrag: € 60 000,00, Laufzeit: 15, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,725 %, Aufschlag: 0,618 %, Floor: 0,618 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.08.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: klm/360</p> <p>Verzugszinsen 6% pa über dem jeweiligen Sollzinssatz Vorzeitige Rückzahlung / Kündigung Sie haben das Recht, die Finanzierung jederzeit zu kündigen und ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen. Bei vollständiger Rückzahlung oder Kündigung: → Dergesamte aushaftende Betrag inklusive Zinsen und Spesen bis zum gewählten Termin ist auf das Finanzierungskonto einzuzahlen. Bei teilweiser Rückzahlung: → Dergewählte Teilbetrag ist auf das Finanzierungskonto einzuzahlen.</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,765 %</p> <p>Rate pro Periode: € 2 456,89 Gesamtzins: € 13 706,72 Gesamt: € 73 706,72</p>

<p>Fix: Sparkasse der Stadt Amstetten AG Betrag: € 60 000,00, Laufzeit: 15, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: (19.09.25,) Zinssatz: 3,274 %, Aufschlag: %, Floor: %</p> <p>Zinsanpassung: , Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: klm/360 INDIKATION3,274% für die Laufzeit von 15J fixVerzugszinsen 6% pa über dem jeweiligen SollzinssatzVorzeitige Rückzahlung / KündigungSie haben dasRecht, die Finanzierungjederzeit zu kündigenundganz oder teilweise vorzeitig zurückzuzahlen. Beivollständiger Rückzahlung oder Kündigung:— Dergesamte aushaftende BetraginklusiveZinsen und Spesenbis zum gewählten Termin ist auf das Finanzierungskonto einzuzahlen. Beiteilweiser Rückzahlung:— Dergewählte Teilbetragist auf das Finanzierungskonto einzuzahlen.</p>	<p>Effektivzinssatz: 3,322 %</p> <p>Rate pro Periode: € 2 555,70 Gesamtzins: € 18 670,90 Gesamt: € 76 670,90</p>
<p>Fix: Sparkasse der Stadt Amstetten AG Betrag: € 60 000,00, Laufzeit: 15, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: (19.09.25,) Zinssatz: 2,964 %, Aufschlag: %, Floor: %</p> <p>Zinsanpassung: , Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Sonderregelung (siehe Kommentar), Zinsmethode: klm/360 INDIKATION2,964% für 5J bis 01.12.2030 fix, danach NeuvereinbarungVerzugszinsen 6% pa über dem jeweiligen SollzinssatzVorzeitige Rückzahlung / KündigungSie haben dasRecht, die Finanzierungjederzeit zu kündigenundganz oder teilweise vorzeitig zurückzuzahlen. Beivollständiger Rückzahlung oder Kündigung:— Dergesamte aushaftende BetraginklusiveZinsen und Spesenbis zum gewählten Termin ist auf das Finanzierungskonto einzuzahlen. Beiteilweiser Rückzahlung:— Dergewählte Teilbetragist auf das Finanzierungskonto einzuzahlen.</p>	<p>Effektivzinssatz: 3,007 %</p> <p>Rate pro Periode: € 2 499,63 Gesamtzins: € 14 988,93 Gesamt: € 74 988,93</p>
<p>Variabel: HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG Betrag: € 60 000,00, Laufzeit: 15, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,697 %, Aufschlag: 0,590 %, Floor: 0,590 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: 30/360 Eine kostenfreie vorzeitige Rückzahlung während der Laufzeit ist zu den jeweiligen Zinsterminen mit einer Avisofrist von 4 Wochen möglich.</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,697 %</p> <p>Rate pro Periode: € 2 445,03 Gesamtzins: € 13 350,80 Gesamt: € 73 350,80</p>
<p>Fix: HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG Betrag: € 60 000,00, Laufzeit: 15, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: (19.09.25,) Zinssatz: 3,356 %, Aufschlag: %, Floor: %</p> <p>Zinsanpassung: , Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: 30/360 INDIKATIONStand per 19.09.2025: ICE Swap Rate 8-Jahres Satz 2,576 % + 0,780 % = 3,356 %, bei einer Mindestverzinsung von 0,780 %Eine vorzeitige Rückzahlung ist mit Zustimmung der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG möglich.</p>	<p>Effektivzinssatz: 3,356 %</p> <p>Rate pro Periode: € 2 561,85 Gesamtzins: € 16 855,36 Gesamt: € 76 855,36</p>



<p>Variabel: HYPO Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft Betrag: € 60 000,00, Laufzeit: 15, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 3,857 %, Aufschlag: 1,750 %, Floor: 1,750 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.08.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: klm/360 Sondertilgungen sind nur bei variabler Verzinsung zu den Fälligkeitsterminen pönalefrei möglich.</p>	<p>Effektivzinssatz: 3,913 %</p> <p>Rate pro Periode: € 2 663,04 Gesamtzins: € 19 891,31 Gesamt: € 79 891,31</p>
<p>Fix: HYPO Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft Betrag: € 60 000,00, Laufzeit: 15, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: (19.09.25,) Zinssatz: 4,500 %, Aufschlag: %, Floor: %</p> <p>Zinsanpassung: , Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.08.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: klm/360 INDIKATIONFixzinssatz: 4,500 % p.a. freibleibendSondertilgungen sind nur bei variabler Verzinsung zu den Fälligkeitsterminen pönalefrei möglich.</p>	<p>Effektivzinssatz: 4,566 %</p> <p>Rate pro Periode: € 2 784,29 Gesamtzins: € 23 528,74 Gesamt: € 83 528,74</p>
<p>Variabel: Raiffeisenbank Tulln eGen Betrag: € 60 000,00, Laufzeit: 15, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,777 %, Aufschlag: 0,670 %, Floor: 0,670 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.08.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: klm/360 Vorzeitige (Teil-) Rückführungen Bei variabler Verzinsung zu den Fälligkeitsterminen möglich (Aviso 2 Wochen, in schriftlicher Form).</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,817 %</p> <p>Rate pro Periode: € 2 466,15 Gesamtzins: € 13 994,61 Gesamt: € 73 984,61</p>
<p>Fix: Raiffeisenbank Tulln eGen Betrag: € 60 000,00, Laufzeit: 15, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: (19.09.25,) Zinssatz: 3,340 %, Aufschlag: %, Floor: %</p> <p>Zinsanpassung: , Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.08.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: klm/360 INDIKATIONFixzinssatz 3,34 % p.a. für gesamte LaufzeitWährend der Fixzinsperiode ist keine vorzeitige Rückführung möglich.</p>	<p>Effektivzinssatz: 3,389 %</p> <p>Rate pro Periode: € 2 567,72 Gesamtzins: € 17 031,73 Gesamt: € 77 031,73</p>

Der Bürgermeister berichtet, dass der Gemeindevorstand den Beschluss gefasst hat, dass der Finanzausschuss für den Gemeinderat einen Vorschlag erstellen möge. Vom Gemeindevorstand wurde ein Fixzinssatz empfohlen.

Daraufhin erteilt er dem Vorsitzenden des Finanzausschusses GGR Heinrichsberger das Wort.

Dieser berichtet, dass die Fa. FRC – Finance & Risk Consult GmbH die Fixzinsen bei der SPK Amstetten und auch bei der RLB Niederösterreich Wien/RB Tulln für die heute stattfindende beschlussfassende Sitzung aktualisieren ließ und Folgendes mitteilt:

SPARKASSE AMSTETTEN – lässt das Angebot (maximale Fixierung 10 Jahre bei den 25jährigen und 5 J oder 15 Jahre beim 15jährigen Darlehen) bei allen drei Angeboten wie beim Ursprungsbericht aufrecht und kann diese Konditionen bis morgen halten.

Die Bank bietet jedoch nun auch eine vertraglich bekannte variable Anschlusskondition an:

AS 01 FF – 3,256% fix auf 10 Jahre, danach variabel + 0,623% Aufschlag auf den 6-M-Euribor

AS 02 FF-Fahrzeug Rust - 2,964% fix auf 5 Jahre, danach variabel 0,618% Aufschlag auf den 6-M-Euribor

3,274 % fix auf 15 Jahre

AS 03 Strassenbau – 3,256% fix auf 10 Jahre, danach + 0,623% Aufschlag auf den 6-M-Euribor

RB TULLN/RLB NÖ W – kann die Angebote bis morgen 8.30 Uhr halten, verlangt jedoch eine GESAMTVERGABE (VERGABE aller 3 Darlehen an diese Bank), damit diese Fixkonditionen gelten.

25 Jahre Laufzeit: 3,57% (Straßenbau – Euro 195.000,--)

20 Jahre Laufzeit: 3,55% (FF-Fahrzeug HLF – Euro 333.000,--) – **ACHTUNG: mit der heutigen Aktualisierung hat uns die RLB NÖ W/RB Tulln informiert, dass aus Risikomanagementgründen ein FF-Fahrzeug insgesamt nur maximal 20 Jahre finanziert werden kann !!!**

15 Jahre Laufzeit: 3,34% (FF-Fahrzeug Rust – Euro 60.000,--)

FAZIT: Aufgrund der Präferenz, für alle Finanzierungen einen möglichst langen Fixzinszeitraum zu erhalten, ist die **RLB NÖ W/RB Tulln jener Anbieter, der diese Vorgaben fast vollständig erfüllen kann**. Die Vergabe kann daher an die RLB NÖ W/RB Tulln erfolgen. Die einzige Änderung ist die Laufzeit beim FF-Fahrzeug (333.000,-- Euro) wie oben beschrieben. Eine längere Laufzeit als 20 Jahre wird von Raiffeisen für diesen Verwendungszweck nicht finanziert und daher ist auch die Fixzinsphase auf nur 20 Jahre angeboten. Dieser Umstand war im Erstangebot der Bank noch nicht erwähnt und berücksichtigt, die damaligen Angebote waren alle auf 25 Jahre. Das gültige Aktualisierungsangebot der RLB NÖ W/RB Tulln legen wir hier gleich bei.

Aus Effizienzgründen wäre auch eine kürzere Fixzinsperiode zu überlegen (SPK AMSTETTEN bietet keine langen Fixzinsperioden an).

Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Vorgabe „GESAMTVERGABE“ bei der RLB NÖ W/RB Tulln nur die Vergabe aller 3 Darlehen an ein Institut möglich ist!

Das gültige Aktualisierungsangebot der RLB NÖ W/RB Tulln für die Finanzierung der 60.000,00 Euro für die Anschaffung des FF-Fahrzeuges Rust lautet folgendermaßen:



Marktgemeinde Michelhausen
Bürgermeister
Tullnerstraße 16
3451 Michelhausen
Email: gemeinde@michelhausen.gv.at

Manuel KLAUS
Tel. 051700 - DW 92952

Wien, 21. Oktober 2025

Unverbindliches Konditionenangebot

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Auf Basis der vorliegenden Eckdaten, unterbreiten wir Ihnen – im Konsortium mit der Raiffeisenbank Tulln-Klosterneuburg – folgendes unverbindliches Konditionenangebot:

Wir weisen darauf hin, dass angebotene Konditionen ausschließlich bei Gesamtvergabe iHv. EUR 588.000,00 gültig sind.

Kreditnehmer/in	Marktgemeinde Michelhausen
Kreditbetrag	EUR 60.000,00
Verwendungszweck	FF Rust, Fahrzeugankauf MTF
Kondition	variabler Zinssatz mit Bindung an 6-Monats-Euribor zwei Bankarbeitstage vor dem jeweiligen Zinsanpassungstermin, halbjährliche Anpassung zu den Fälligkeitsterminen. 6-Monats-Euribor zuzüglich Aufschlag 0,66 %-Punkte p.a., in jedem Fall beträgt der Sollzinssatz mindestens 0,66 %. (d.s. auf Basis 25.09.2025: 2,109 % + 0,66 % = <u>2,769 % p.a.</u>) Fixzinssatz 3,34 % p.a. für gesamte Laufzeit Der Fixzinssatz gilt per Valuta 21.10.2025 und ist unmittelbar vor Beschlussfassung an die Marktgegebenheiten anzupassen.
Laufzeit/Rückführung	30 halbjährliche Pauschalraten jeweils am 01.06. und 01.12., erste 01.06.2026
Zuzahlung	Bis spätestens 31.12.2025
Vorzeitige (Teil-) Rückführungen	Bei variabler Verzinsung zu den Fälligkeitsterminen möglich (Aviso 2 Wochen, in schriftlicher Form). Während der Fixzinsperiode ist keine vorzeitige Rückführung möglich.
Zinszahlungsmodus	halbjährlich, jeweils am 01.06. und 01.12., klm/360
Zusicherung/Verpflichtung	---
Bearbeitungsgebühr	---
Bereitstellungsprovision	---
Kontoführungsentgelt	---
Bonitätsbeurteilungsgebühr	---

RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

A-1011 Wien, Postfach 991
Internet: <http://www.rlbnoew.at/>
S.W.I.F.T.-CODE: RLNW AT WW

A-1020 Wien, Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
DVR: 0031585
BLZ 32000

Tel.: 05-1700-0 Fax: 05-1700-92838
UID: ATU 51351200 OeNB Kto.: 1-2704-3
FN 203160s HG Wien

Sicherheiten	blanko
Auszahlungsvoraussetzungen	Projektbeschreibung nach Vorliegen aller Unterlagen

Sonstige Bestimmungen:

- Der Kreditnehmer trägt alle Kosten, Gebühren im Zusammenhang mit der Erstellung, Durchführung, nachträglichen Änderung und Durchsetzung der Kredit- und Sicherheitenverträge.
- Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der RLB NÖ-Wien in der derzeit gültigen Fassung.
- Befristung des Angebots bis **22. Oktober 2025** (Bekanntgabe des Zuschlags).
- Auf dieses Angebot ist ausschließlich österreichisches Recht anwendbar. Als ausschließlicher Gerichtsstand wird das wertzuständige Gericht in Wien, 1. Bezirk, vereinbart.
- Die Zurverfügungstellung des Kredites sowie die Konditionen stehen insbesondere unter dem Vorbehalt einer zufriedenstellenden Vertragsdokumentation.
- Dieses Angebot ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe ist nur nach unserer schriftlichen Zustimmung zulässig.
- Unsere Verpflichtung, den beantragten Kredit zu gewähren entsteht erst, wenn wir das von Ihnen rechtsverbindlich gefertigte Original des Kreditvertrages gegenfertigen.

Wir hoffen, Ihnen damit gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

RAIFFEISENLANDESBANK
NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

Mag. Robert Eichinger

Manuel KLAUS

Antrag des Finanzausschusses

Der Gemeinderat möge folgenden Beschluss fassen:

Der Gemeinderat möge das Darlehen zur Finanzierung eines MTFAs für die FF Rust in Höhe von 60.000,00 Euro zum Fixzinssatz von 3,34 % p.a. für die gesamte Laufzeit von 15 Jahren an die RLB NÖ W/RB Tulln entsprechend dem oben dargestellten Konditionenangebot vom 21.10.2025 beschließen, somit auch eine Gesamtvergabe in Höhe von 588.000,00 Euro - siehe dazu die TP 3 und 4.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 3

Kreditvergabe Ankauf HLFA-3 FF Michelhausen

GR Ossberger verlässt für die Behandlung dieses TP wegen Befangenheit den Raum.
Der Bürgermeister legt nachstehenden Abschlussbericht der Fa. FRC – Finance & Risk Consult GmbH betreffend die Ausschreibung der Finanzierung von 333.000,00 Euro für den Ankauf eines HLFA-3 für die FF Michelhausen vor:



Abschlussbericht

betreffend die Ausschreibung einer Finanzierung der Marktgemeinde Michelhausen

Vorhaben: 01 FF Michelhausen, Fahrzeugankauf HLF

Inhalt	Seite
Vorwort zur Ausschreibung	2
1. Auftrag	3
2. Ausschreibungsdetails/ Eckdaten	3
3. Vergleichsmatrix der attraktivsten Angebote	4
4. Zusammenfassung	5
5. Empfehlung	6
6. Weitere Vorgangsweise, FRC-Kundenservice	7
Anlage – Empfängerübersicht	
Anlage – Angebote im Detail	

Die Originalangebote haben wir zu Zwecken der Nachvollziehbarkeit und der Dokumentation dem Projektverantwortlichen in ihrem Haus als PDF-Dokumente zur Verfügung gestellt.

Erstellt von: Heinz Hofstaetter (heinz.hofstaetter@frc.at, +43 5 1722 101)
St. Pölten, am 07.10.25

Vorwort

Marktgemeinde Michelhausen
Tullnerstraße 16
3451 Michelhausen
Österreich

St. Pölten, am 07.10.25

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir bedanken uns, dass Sie sich im Rahmen unseres digitalen Ausschreibungsservice zu einer Zusammenarbeit mit uns entschieden haben. Gerade in herausfordernden und volatilen Zeiten ist es wichtig, die Kräfte gemeinsam zu bündeln.

Im Rahmen des FRC-Pooling Effekts genießen Sie den Mehrwert aus unseren sämtlichen Kundenbeziehungen, der die bewährten und bekannten Vorteile für die Kreditnehmer im Rahmen der Ausschreibung mit FRC offenlegt. Über www.frc.at/digital können wir Sie umfassend unterstützen und Ihnen gleichzeitig den bekannten Beratungsumfang gewährleisten. Dies führt bei Ihnen zu Kosteneinsparungen, zu freien Zeitbudgets, zu mehr Transparenz und zu einer noch ausgeprägteren Verantwortung in Zusammenhang mit Ihren kommunalen Finanzierungen.

Auch die Banken generieren aus unserer Zusammenarbeit Vorteile. Neben einer übersichtlichen Aufbereitung der Finanzierungseckdaten stellen wir den Banken exakt aufbereitete Projektbeschreibungen und einen standardisierten Satz an Zusatzunterlagen zur Verfügung. Damit erleichtern wir unseren bewährten Bankpartnern die tägliche Arbeit, was zu besseren Zinsmargen und in weiterer Folge zu besseren Ergebnissen, auch für unsere Kunden führen kann.

Nachfolgend finden Sie nun den **Abschlussbericht über die Ergebnisse der Ausschreibung** inklusive unserer Empfehlungen. Selbstverständlich stehen wir für eine Erörterung des Berichts und für etwaige Fragen zur Verfügung.

Für die gute Zusammenarbeit und Ihr Vertrauen bedanken wir uns sehr herzlich.

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Hofstaetter

Heinz Hofstaetter
Persönlicher Kundenbetreuer
FRC – Finance & Risk Consult GmbH

heinz.hofstaetter@frc.at
+43 5 1722 101

FRC – Finance & Risk Consult GmbH
Bergstraße 10, 7000 Eisenstadt
Birkingasse 53, 3100 St. Pölten

Telefon: +43 5 1722
E-Mail: office@frc.at
Web: www.frc.at

UID-Nummer: ATU70470849
Firmenbuchnummer: 449262f
Landesgericht Eisenstadt
IBAN: AT97 3300 0000 0113 6191
BIC: RLBBAT2EXXX

Geschäftsführung: Mag. Heinz Hofstaetter, Werner Lehner

Unger Podoas: ona@frc.at

Erstellt am 07.10.2025, 12:12:15 Uhr

Seite 2 von 12



1. Auftrag

FRC wurde von der Marktgemeinde Michelhausen mit der Durchführung einer Finanzierungsausschreibung (AS) beauftragt. Die grundsätzliche Beauftragung erfolgte im Rahmen des Moduls Ausschreibungsservice mit Auftrag vom 02.07.25 an die FRC. Die Organisation und Abwicklung der Ausschreibung erfolgte nach unseren selbst auferlegten [FRC-Qualitätsstandards](#).

2. Ausschreibungsdetails

Nachfolgende **Eckdaten der AS** wurden als Grundlage für die erhaltenen Angebote an die Banken übermittelt.

Ausschreibungsvolumen: € 333 000,00. Ende der Ausschreibungsfrist: 26.09.25.
Die Freigabe der AS erfolgte durch: Romana Nußbaumer (Datum/Uhrzeit: 14.08.25 11:07).

Allgemeine Informationen

Auftraggeber	Marktgemeinde Michelhausen
Finanzierungszweck	Tulinerstraße 16, 3451 Michelhausen, Österreich
Finanzierungsvolumen in Euro	01 FF Michelhausen, Fahrzeugankauf HLF € 333 000,00

Finanzierungsmodalitäten

Zinsgestaltung	Variabel; Fix
Zinsreferenz (variabel)	6M-Euribor
Zins- und Tilgungstermine	Halbjährlich
Laufzeit	25 Jahre (ab Zeitpunkt der 1. Tilgung)
Erste Tilgung	01.06.26
Zinstermine/Fälligkeiten	1.6./1.12.
Auszahlungsdatum	01.12.25 (Früher möglich)

Sonstiges

Rückzahlung in pauschalen Annuitäten, ACHTUNG: sehr rasch nach der beschlussfassenden GR-Sitzung ist eine Vertragserstellung notwendig.

Nach der Vorstandssitzung (14.10.25) wird es eine Empfehlung für den GR geben und eventuell können wir Ihnen schon eine Tendenz avisieren, um keine Zeit zu verlieren (eventuell wird die beschlussfassende GR Sitzung noch in der 2. Oktoberhälfte sein). Im Falle einer fixen Verzinsung ist es wünschenswert, pönalefreie vorzeitige Rückzahlungen aus nachgewiesenen Eigenmitteln oder Forderungen zuzulassen.

Organisatorisches

Budgetierung	Erfolgt (ist im Budget vorgesehen) VA 2025
Förderung	Förderwürdig mit Förderzusage über den Verband des Landes NÖ
Genehmigung	Nicht genehmigungspflichtig die Notwendigkeit wurde festgestellt seitens des Landes NÖ

Zeitplan

Ausschreibungsdatum	12.09.25
Angebotsabgabefrist	26.09.25
Geplante Entscheidung	25.11.25
Angefragte Angebotsgültigkeit	31.01.26

3. Vergleichsmatrix

Die eingeladenen Banken haben insgesamt 13 Angebote abgegeben (fix: 5, variabel: 8).
 Nachfolgend finden Sie eine **Reihung der attraktivsten Angebote** im Rahmen einer Vergleichsmatrix; alle Angebote und die Empfängerübersicht siehe Anlage.

Finanzinstitut	Marchfelder Bank eGen	Sparkasse Horn-Ravelsbach-Kirchberg AG	Austrian Anadl Bank AG	Sparkasse der Stadt Amstetten AG	HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG	Raiffeisenbank Tulln eGen
Betrag	€ 333 000,00	€ 333 000,00	€ 333 000,00	€ 333 000,00	€ 333 000,00	€ 333 000,00
Reihung [#]	1	2	3	4	5	6
Verzinsungsart	Variabel	Variabel	Variabel	Fix	Fix	Fix
Indikator	6M-Euribor	6M-Euribor	6M-Euribor			
Indikator-Stichtag	19.09.25	19.09.25	19.09.25	19.09.25	19.09.25	19.09.25
Indikator-Wert [%]	2,107	2,107	2,107			
Zinsaufschlag [%]	0,450	0,460	0,470			
Zinsuntergrenze [%]	0,450	0,460	0,470			
Zinssatz [%]	2,557	2,567	2,577	3,256	3,618	3,570
= Effektivzins [%]	2,557	2,604	2,615	3,303	3,618	3,622
Zinsanpassung	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich
Ratenperiodizität	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich
Zinsmethode	30/360	klm/360	klm/360	klm/360	30/360	klm/360
Zahlungsart	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten
Tilgungsbeginn	01.06.26	01.06.26	01.06.26	01.06.26	01.06.26	01.06.26
Konditionagültigkeit	Laufzeitende	Laufzeitende	Laufzeitende	Sonderregelung (siehe Kommentar)	Laufzeitende	Laufzeitende
Laufzeit [Jahre]	25	25	25	25	25	25
Rate pro Periode	€ 9 055,04	€ 9 103,62	€ 9 114,03	€ 9 836,32	€ 10 176,13	€ 10 180,56
Gesamtzins	€ 119 752,17	€ 122 180,89	€ 122 701,32	€ 158 816,13	€ 175 806,49	€ 176 027,97
Gesamtbetrag	€ 452 752,17	€ 455 180,89	€ 455 701,32	€ 491 816,13	€ 508 806,49	€ 509 027,97

Die angeführten finanzmathematischen Angebotsvergleichswerte (Rate, Gesamtzins, Gesamtbetrag) dienen ausschließlich der Vergleichbarkeit und beruhen auf der Annahme einer sofortigen Einmalzuzahlung sowie einer periodischen Zahlung als pauschale Annuität. Bei den Finanzierungen kann es daher zu Abweichungen im Zahlungsfluss kommen, die insbesondere auf unterschiedlichen Zuzahlungszeitpunkten und Ratenstrukturen beruhen. Gerne erstellen wir einen individuellen Tilgungsplan für ein Angebot Ihrer Wahl.

Ein **Zinsänderungsrisiko** bei variabler Verzinsung ist in der Vergleichsmatrix nicht berücksichtigt. Die Vergleichswerte basieren bei Euribor- und bei Mischvarianten (zuerst Fixzinssatz, dann Euribor) auf der Annahme eines gleichbleibenden EURIBOR-Wertes, da dieser für zukünftige Perioden noch nicht bekannt ist.

Stimmen Sie sich bei Präferenz zu einem Fixzinssatz vor Beschlussfassung mit uns ab, da in der Regel die Fixzinssätze Indikationen darstellen und unmittelbar vor der Vergabeentscheidung zu aktualisieren sind.

4. Zusammenfassung

Insgesamt wurden 12 Banken zur Ausschreibung für die angefragte Finanzierung eingeladen. Einige Bankinstitute bieten derzeit nicht für Finanzierungen von Gemeinden im Kommunalbereich an. Dennoch haben sich 8 Bankinstitute an der Ausschreibung beteiligt. Die regionale RB Tulln bietet konsortial mit der RLB Niederösterreich Wien an. Wegen der kleinteiligeren Darlehenssummen gibt es bei einigen Banken eine "GESAMTVERGABE" als Vorgabe, damit die abgegebene Kondition gilt. Der Unterschied in der Zinsbelastung (nur bei variabel) bewegt sich zwischen Euro 17.000,-- und Euro 7.000,-- je nach Höhe der Ausschreibung.

NOMINALZINSSÄTZE BEI ANGEBOTEN MIT VARIABLER VERZINSUNG:

6M Euribor: von 2,557% bis 2,857% inkl. Aufschläge von 0,450% bis 0,750% - teilweise mit für Kreditnehmer vorteilhafter 30/360 Zinsverrechnung.

BILLIGSTBIETER BEI ANGEBOTEN MIT VARIABLER VERZINSUNG: Marchfelder Bank AG

NOMINALZINSSÄTZE BEI ANGEBOTEN MIT FIXER VERZINSUNG: von 3,256% bis 3,650% - teilweise 30/360 Zinsverrechnung - INDIKATIONEN

BILLIGSTBIETER BEI ANGEBOTEN MIT FIXER VERZINSUNG: Sparkasse Amstetten (auf 10 Jahre fix, danach Neuvereinbarung)

BILLIGSTBIETER BEI ANGEBOTEN MIT FIXER VERZINSUNG: Hypo Niederösterreichische Landesbank (auf die gesamte Laufzeit) - diese Bank kann jedoch erst bei Auszahlung final fixieren

BILLIGSTBIETER BEI ANGEBOTEN MIT FIXER VERZINSUNG: RB Tulln (konsortial mit RLB NÖ W) auf die gesamte Laufzeit

Der attraktivste Fixzinssatz liegt mit 3,256% derzeit ca. 0,699% über dem aktuellen variablen Zinssatz. Unter Heranziehung Ihrer Zinsmeinung kann ein Fixzinssatz zur Ausschaltung des Zinsänderungsrisikos sowie zur Planungssicherheit vereinbart werden. Langfristig überhöhte Fixzinssätze sind zu vermeiden. Aktuell werden von den Experten in 2025/2026 gleichbleibende (ev. noch leicht weiter sinkende) und ab 2026/27 auch wieder leicht steigende Leitzinsen bzw. Euribor-Sätze erwartet. Langfristige Zinsen markierten den tiefsten Punkt bereits im Dezember 2024. Zur Unterstützung in dieser Frage sind wir im Rahmen des beauftragten Moduls "Portfoliomanagement, laufend" gerne bereit, eine mögliche Zinssatzfixierung in der Zukunft zu beobachten.

HINWEIS FIXZINSSÄTZE

Wir weisen darauf hin, dass etwaige Fixzinsangebote in der Regel stets nur Indikationen auf Tageswertbasis darstellen und der tatsächliche Zinssatz frühestens am Tag der Entscheidung/ Beschlussfassung festgelegt werden kann. Diese Variante bevorzugen auch die Aufsichtsbehörden. Stimmen Sie sich bei der Präferenz zu einem Fixzinssatz unmittelbar vor der Vergabebesitzung nochmals mit uns ab. Im übrigen weisen wir darauf hin, dass Fixzinssätze in der Regel die Flexibilität einschränken können.

Im Gegensatz zu den Fixzinsangeboten, deren Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen zur Zuzählung über die gesamte Laufzeit gleichbleibt, ist die Gesamtbelastung bei den variabel verzinsten Angeboten nur eine Momentaufnahme. Der Grund liegt darin, dass der aktuelle Zinssatz bei den variablen Angeboten über die gesamte Laufzeit angenommen wird. In der Praxis ist es aber so, dass der Leitzinssatz und damit auch der EURIBOR über die Jahre steigt und wieder fällt, und dies seit Einführung sowie auch in der Zukunft.

HINWEIS RATENSTRUKTUR

Im Regelfall erfolgt die Rückzahlung in pauschalen Annuitäten. Sollten Sie Kapitalraten wünschen, so setzen Sie sich spätestens unmittelbar vor der Vergabebesitzung mit uns in Verbindung. Die Entscheidung hängt auch von Ihrer Liquiditätsplanung ab. Kapitalraten sind der effizienteste Weg in der Rückzahlungsstruktur. Bei Pauschalraten, die bei höheren Zinsen durchaus zu empfehlen sind, sparen Sie in den ersten Jahren rd. 10



bis 20% in der Tilgung. Über die gesamte Laufzeit kommt es aber zu einer etwas höheren Zinsbelastung im einstelligen %-Bereich (siehe "FRC-Blog vom 7.1.2025"). Ein eventueller Zinsrückgang bzw. eine zukünftige Umstellung in der Ratenstruktur kann das wiederum abfedern oder sogar ins Positive drehen (Annahme variable Verzinsung).



5. Empfehlung

Nach Durchsicht und Wertung aller Angebote kommen wir zu folgender Bestbieterempfehlung. Der Bestbieter verfügt erfahrungsgemäß jeweils über ein klares Vertragswerk und ist kompetent in der Abwicklung. Die beiden Bestbieter verlangen keine Gesamtvergabe (andere Institute sehr wohl; Kombinationen aus anderen Banken sind daher eventuell eingeschränkt, da dies Auswirkungen auf die Konditionen hat).

BESTBIETER BEI VARIABLER VERZINSUNG: Marchfelder Bank mit 2,557% (6M-Euribor inkl. Aufschlag von 0,450% bei 30/360 Zinsverrechnung)

BESTBIETER BEI FIXER VERZINSUNG: Sparkasse Amstetten mit 3,256%, fix auf 10 Jahre, danach Neuvereinbarung (oder Anschlusskondition)

EMPFEHLUNG (auf Basis aktueller Marktlage und der bestehenden Finanzierungen)

Je nach Verzinsungsart empfehlen wir obige Bestbieter. Die Entscheidung für eine fixe oder eine variable Verzinsung hängt natürlich von Ihrer Zinsmeinung ab in Verbindung mit der zukünftigen Ausgestaltung der zu übernehmenden Finanzierungen aus der GmbH. Die aktuelle Fixzinsquote in der Gemeinde liegt vor Übernahme von Finanzierungen aus der GmbH bei rd 12%. Wir empfehlen daher grundsätzlich eine Erhöhung der Fixzinsquote. Das Angebot der SPK Amstetten mit einer Fixzinsperiode von 10 Jahren erscheint uns als überlegenswert (wenn es nach möglicher Aktualisierung nicht über 3,4% liegt), insbesondere bei der Gesamtlaufzeit von 15 Jahren (AS 02 - FF Rust, Fahrzeugankauf). Eine Fixkondition muss zur GR-Sitzung bestätigt/ aktualisiert werden.

Geme stehen wir auf der Basis Ihrer bestehenden Finanzierungen und des beauftragten Moduls, Portfoliomanagement laufend, für eine Diskussion zur Verfügung.



6. Weitere Vorgangsweise, FRC-Kundenservice

a) Aktivitäten vor Zuschlagserteilung: Unser Kundenservice wird Sie zeitnah für eine Berichtsbesprechung kontaktieren bzw. vereinbaren Sie bitte online einen Teamstermin. Die Originalangebote haben wir dem Projektverantwortlichen in ihrem Haus als PDF-Dokumente zur Verfügung gestellt.

Bei inhaltlichen Fragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter support@frc.at zur Verfügung.

Anmerkung Fixzinssätze: Stimmen Sie sich bei Präferenz zu einem Fixzinssatz vor Beschlussfassung eng mit uns ab. Fixzinssätze sind in der Regel Indikationen und unmittelbar vor der Vergabeentscheidung zu aktualisieren. Gerne führen wir am Tag der beschlussfassenden Sitzung die Aktualisierung durch.

Die Voraussetzung für die Fixierung eines Fixzinssatzes sind in der Regel die Budgetierung, die ausreichende Finanzplanung/ Projektierung, die Beantragung/ Genehmigung einer relevanten, vorhandenen Förderung sowie bei einigen Banken die aufsichtsrechtliche Genehmigung der Finanzierung.

Vorteile einer Fixverzinsung

- Ausschaltung des Zinsänderungsrisikos (Schwankungen der Geldmarktzinsen/ Eurbor-Werte)
- Planungssicherheit und
- einfachere Budgetierung

Nachteile einer Fixverzinsung - weniger bis keine Flexibilität bei (oft nur mit Pönalezahlungen)

- Zuzahlungen
- Laufzeiten, Zinssatzreduktionen,
- Änderung von Rückzahlungen, Sondertilgungen & Änderung von Ratenstrukturen

b) Aktivitäten nach Zuschlagserteilung:

1. Informieren Sie uns umgehend über das Zuschlagsergebnis (bei Fixzinssätzen unbedingt bis am nächsten Tag um 9 Uhr, ansonsten kann der Fixzinssatz eventuell von der Gewinnerbank nicht gehalten werden).
2. Wir kontaktieren die Gewinnerbank und sichten für Sie den Vertrag auf Angebotskonformität. Den anderen Banken senden wir Absagen.
3. Bitte stellen Sie uns nach Unterfertigung den finalen Vertrag als pdf zur Verfügung. Auf Wunsch begleiten wir Sie innerhalb des Auftrags bis zur Zuzahlung. Wir empfehlen Ihnen zumindest die erste Zinsabrechnung zu prüfen bzw. übernehmen das gerne für Sie.

Und danach in die **laufende Betreuung aller Finanzierungen mit dem "Modul Portfoliomanagement – PM laufend"** und zukünftigem **Anschluss an ihre Kommunal- bzw. Finanzsoftware** zur Erleichterung der **Budgeterstellung via Schnittstelle**. Ordern Sie Ihr maßgeschneidertes Paket.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen bei der Umsetzung dieser Ausschreibung. Sollten Sie weitere Ausschreibungen planen, können Sie diese gerne jederzeit auf unserer [FRC Kommunale Kreditplattform](#) eingeben (Startdatum, Zweck, Volumen, Laufzeit).

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Hofstaetter

Heinz Hofstaetter
Persönlicher Kundenbetreuer
FRC – Finance & Risk Consult GmbH

heinz.hofstaetter@frc.at
+43 5 1722 101

Anlage - Empfängerübersicht

Die nachfolgenden Banken wurden eingeladen, gemäß den Eckdaten ein Angebot abzugeben. Es wurden alle eingelangten Angebote bis zum Ende der Ausschreibungsfrist am 28.09.25 berücksichtigt.

Ausschreibungsempfänger / Finanzinstitut	Angebot(e)
Raiffeisenbank Tulln eGen Ansprechpartner: Stefan Fuxsteiner	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 2
HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG Ansprechpartner: Gruber, Michael	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 2
HYPO Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft Ansprechpartner: Gerda Relter	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 2
Hypo Tirol Bank AG Ansprechpartner: Christina Hava	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 2
Sparkasse der Stadt Ametetten AG Ansprechpartner: Karin Wahimüller	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 2
Volkbank Niederösterreich AG Ansprechpartner: Ausschreibung Ausschreibungspostfach	Absage erhalten Anzahl Angebote: 0
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG Ansprechpartner: Martin Rausch	Kein Angebot erhalten Anzahl Angebote: 0
Marchfelder Bank eGen Ansprechpartner: Wilhelm Schindler	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 1
Sparkasse Horn-Ravelsbach-Kirchberg AG Ansprechpartner: Petra-Maria Hofbauer	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 1
Austrian Anadi Bank AG Ansprechpartner: Quinnesser, Peter	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 1
BKS Bank AG Ansprechpartner: Nesad Residovic	Absage erhalten Anzahl Angebote: 0
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG Ansprechpartner: Manuel Klaus	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 0

Die Angebote stehen in der Regel unter Gremialvorbehalt, werden aber erfahrungsgemäß entsprechend umgesetzt. Alle eingelangten Angebote wurden im Rahmen unseres internen Vier-Augen-Prinzip, einerseits durch unser Backoffice und andererseits durch Ihren Projektverantwortlichen bzw. persönlichen Kundenbetreuer geprüft und entsprechend aufbereitet.

Die Angebote wurden inhaltlich auf Plausibilität geprüft und gegebenenfalls durch unser Kreditmanagementsystem finanzmathematisch kalkuliert bzw. kontrolliert. Hierbei wurden die jeweiligen Effektivzinssätze mit den zugehörigen Zinskosten, etwaigen Gebühren und sonstigen Parameter dargestellt. Der Unterschied zwischen Zinssatz und Effektivzinssatz ergibt sich durch eine unterschiedliche Zinsverrechnung (30/360 vs. kal/360 ergibt 5 bis 6 weniger oder mehr Zinstage im Jahr).

Etwaige in den Angeboten ausgewiesene **Fixzinssätze** sind in der Regel keine absoluten Fixzinssätze, sondern werden von den Banken als Tagesindikation angeboten. Sie setzen sich aus dem Wert eines Indikators (SWAP-Satz) und einem Aufschlag zusammen. Die Voraussetzung für die verbindliche Fixierung eines Fixzinssatzes sind in der Regel die Budgetierung der Projekte, die ausreichende Finanzplanung/Projektierung, die Beantragung bzw. Genehmigung einer relevanten, vorhandenen Förderung sowie bei einigen Banken auch bereits die Genehmigung der Finanzierung durch die jeweilige kommunale Aufsichtsbehörde. **Stimmen Sie sich bei Präferenz zu einem Fixzinssatz vor Beschlussfassung mit uns ab.**

Anlage - Angebote im Detail

Insgesamt sind 13 Angebote eingelangt (fix: 5, variabel: 8). Nachfolgend finden Sie alle eingelangten Angebote im Detail.

Angebotsdetails	Angebotskalkulation
<p>Varlabel: Marchfelder Bank eGen Betrag: € 333 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Eurbor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,557 %, Aufschlag: 0,450 %, Floor: 0,450 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: 30/360</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,557 %</p> <p>Rate pro Periode: € 9 055,04 Gesamtzins: € 119 752,17 Gesamt: € 452 752,17</p>
<p>Varlabel: Sparkasse Horn-Ravelsbach-Kirchberg AG Betrag: € 333 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Eurbor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,567 %, Aufschlag: 0,460 %, Floor: 0,460 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,604 %</p> <p>Rate pro Periode: € 9 103,62 Gesamtzins: € 122 180,89 Gesamt: € 455 180,89</p>
<p>Varlabel: Austrian Anadl Bank AG Betrag: € 333 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Eurbor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,577 %, Aufschlag: 0,470 %, Floor: 0,470 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,615 %</p> <p>Rate pro Periode: € 9 114,03 Gesamtzins: € 122 701,32 Gesamt: € 455 701,32</p>
<p>Varlabel: Sparkasse der Stadt Amstetten AG Betrag: € 333 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Eurbor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,730 %, Aufschlag: 0,623 %, Floor: 0,623 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360</p> <p>Verzugszinsen IHV 6%Vorzeitige Rückzahlung / Kündigung Sie haben das Recht, die Finanzierung jederzeit zu kündigen und ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen. Bei vollständiger Rückzahlung oder Kündigung:— Dergesamte ausstehende Betrag inklusive Zinsen und Spesen bis zum gewählten Termin ist auf das Finanzierungskonto einzuzahlen. Bei teilweiser Rückzahlung:— Dergewählte Teilbetrag ist auf das Finanzierungskonto einzuzahlen</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,770 %</p> <p>Rate pro Periode: € 9 274,11 Gesamtzins: € 130 705,62 Gesamt: € 463 705,62</p>



<p>Fix: Sparkasse der Stadt Amstetten AG Betrag: € 333 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: (19.09.25,) Zinssatz: 3,256 %, Aufschlag: %, Floor: %</p> <p>Zinsanpassung: , Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Sonderregelung (siehe Kommentar), Zinsmethode: kim/360 INDIKATION3,256% fix bis 01.12.2035Vorzeitige Rückzahlung / KündigungSie haben dasRecht, die Finanzierungjederzeit zu kündigenund ganz oder teilweise vorzeitig zurückzuzahlen. Beivollständiger Rückzahlung oder Kündigung:— Dergesamte aushaftende BetraginklusiveZinsen und Spesenbis zum gewählten Termin ist auf das Finanzierungskonto einzuzahlen. Beiteilweiser Rückzahlung:— Dergewählte Teilbetragist auf das Finanzierungskonto einzuzahlen.</p>	<p>Effektivzinssatz: 3,303 %</p> <p>Rate pro Periode: € 9 836,32 Gesamtzins: € 158 816,13 Gesamt: € 491 816,13</p>
<p>Varibel: HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG Betrag: € 333 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,717 %, Aufschlag: 0,610 %, Floor: 0,610 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: 30/360 Eine kostenfreie vorzeitige Rückzahlung während der Laufzeit ist zu den jeweiligen Zinsterminen mit einer Avlsfrist von 4 Wochen möglich.</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,717 %</p> <p>Rate pro Periode: € 9 219,47 Gesamtzins: € 127 973,62 Gesamt: € 460 973,62</p>
<p>Fix: HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG Betrag: € 333 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: (19.09.25,) Zinssatz: 3,618 %, Aufschlag: %, Floor: %</p> <p>Zinsanpassung: , Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: 30/360 INDIKATIONStand per 19.09.2025: ICE Swap Rate 12-Jahres Satz 2,778 % + 0,840 % = 3,618 %, bei einer Mindestverzinsung von 0,840 %Eine vorzeitige Rückzahlung ist mit Zustimmung der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG möglich.</p>	<p>Effektivzinssatz: 3,618 %</p> <p>Rate pro Periode: € 10 176,13 Gesamtzins: € 175 806,49 Gesamt: € 508 806,49</p>
<p>Varibel: HYPO Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft Betrag: € 333 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,757 %, Aufschlag: 0,650 %, Floor: 0,650 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360 Sondertilgungen sind nur bei variabler Verzinsung zu den Fälligkeitsterminen pönaletfrei möglich.</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,797 %</p> <p>Rate pro Periode: € 9 302,53 Gesamtzins: € 132 126,26 Gesamt: € 465 126,26</p>
<p>Fix: HYPO Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft Betrag: € 333 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: (19.09.25,) Zinssatz: 3,650 %, Aufschlag: %, Floor: %</p> <p>Zinsanpassung: , Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360 INDIKATIONFixzinssatz: 3,650 % p.a. freibleibendSondertilgungen sind nur bei variabler Verzinsung zu den Fälligkeitsterminen pönaletfrei möglich.</p>	<p>Effektivzinssatz: 3,703 %</p> <p>Rate pro Periode: € 10 269,28 Gesamtzins: € 180 463,91 Gesamt: € 513 463,91</p>



<p>Variabel: Hypo Tirol Bank AG Betrag: € 333 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,667 %, Aufschlag: 0,580 %, Floor: 0,580 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360 Bei variablen Finanzierungen sind vorzeitige Rückzahlungen unter Einhaltung einer 3-wöchigen Kündigungsfrist zum Ablauf der jeweiligen Zinsbindungsperiode aus Eigenmitteln (keine Bankumschuldung) spesenfrei möglich.</p> <p>Fix: Hypo Tirol Bank AG Betrag: € 333 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,726 %</p> <p>Rate pro Periode: € 9 228,96 Gesamtzins: € 128 448,13 Gesamt: € 461 448,13</p>
<p>Indikator: (19.09.25,) Zinssatz: 3,590 %, Aufschlag: %, Floor: %</p> <p>Zinsanpassung: , Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360 INDIKATION3,590 % p.a. fix für die Zeit vom 01.12.2025 bis 30.11.2050 (=Kreditaufzeitende)Bei Fixzinsvereinbarungen sind vorzeitige Teilrückzahlungen nur nach Ablauf des Fixzinszeitraumes möglich.</p>	<p>Effektivzinssatz: 3,642 %</p> <p>Rate pro Periode: € 10 202,70 Gesamtzins: € 177 135,03 Gesamt: € 510 135,03</p>
<p>Variabel: Raiffeisenbank Tulln eGen Betrag: € 333 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,857 %, Aufschlag: 0,750 %, Floor: 0,750 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360 Vorzeitige (teil-) Rückführungen: Bei variabler Verzinsung zu den Fälligkeitsterminen möglich (Aviso 2 Wochen, in schriftlicher Form).</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,899 %</p> <p>Rate pro Periode: € 9 408,18 Gesamtzins: € 137 409,03 Gesamt: € 470 409,03</p>
<p>Fix: Raiffeisenbank Tulln eGen Betrag: € 333 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: (19.09.25,) Zinssatz: 3,570 %, Aufschlag: %, Floor: %</p> <p>Zinsanpassung: , Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360 INDIKATIONFixzinssatz 3,57 % p.a. für gesamte LaufzeitWährend der Fixzinsperiode ist keine vorzeitige Rückführung möglich.</p>	<p>Effektivzinssatz: 3,622 %</p> <p>Rate pro Periode: € 10 180,56 Gesamtzins: € 176 027,97 Gesamt: € 509 027,97</p>

Der Bürgermeister berichtet, dass der Gemeindevorstand den Beschluss gefasst hat, dass der Finanzausschuss für den Gemeinderat einen Vorschlag erstellen möge. Vom Gemeindevorstand wurde ein Fixzinssatz empfohlen.

Daraufhin erteilt er dem Vorsitzenden des Finanzausschusses GGR Heinrichsberger das Wort.

Dieser berichtet, dass die Fa. FRC – Finance & Risk Consult GmbH die Fixzinsen bei der SPK Amstetten und auch bei der RLB Niederösterreich Wien/RB Tulln für die heute stattfindende beschlussfassende Sitzung aktualisieren ließ und Folgendes mitteilt:

SPARKASSE AMSTETTEN – lässt das Angebot (maximale Fixierung 10 Jahre bei den 25jährigen und 5 J oder 15 Jahre beim 15jährigen Darlehen) bei allen drei Angeboten wie beim Ursprungsbericht aufrecht und kann diese Konditionen bis morgen halten.

Die Bank bietet jedoch nun auch eine vertraglich bekannte variable Anschlusskondition an:

AS 01 FF – 3,256% fix auf 10 Jahre, danach variabel + 0,623% Aufschlag auf den 6-M-Euribor

AS 02 FF-Fahrzeug Rust - 2,964% fix auf 5 Jahre, danach variabel 0,618% Aufschlag auf den 6-M-Euribor

3,274 % fix auf 15 Jahre

AS 03 Strassenbau – 3,256% fix auf 10 Jahre, danach + 0,623% Aufschlag auf den 6-M-Euribor

RB TULLN/RLB NÖ W – kann die Angebote bis morgen 8.30 Uhr halten, verlangt jedoch eine GESAMTVERGABE (VERGABE aller 3 Darlehen an diese Bank), damit diese Fixkonditionen gelten.

25 Jahre Laufzeit: 3,57% (Straßenbau – Euro 195.000,--)

20 Jahre Laufzeit: 3,55% (FF-Fahrzeug HLF – Euro 333.000,--) – **ACHTUNG: mit der heutigen Aktualisierung hat uns die RLB NÖ W/RB Tulln informiert, dass aus Risikomanagementgründen ein FF-Fahrzeug insgesamt nur maximal 20 Jahre finanziert werden kann !!!**

15 Jahre Laufzeit: 3,34% (FF-Fahrzeug Rust – Euro 60.000,--)

FAZIT: Aufgrund der Präferenz, für alle Finanzierungen einen möglichst langen Fixzinszeitraum zu erhalten, ist die **RLB NÖ W/RB Tulln jener Anbieter, der diese Vorgaben fast vollständig erfüllen kann**. Die Vergabe kann daher an die RLB NÖ W/RB Tulln erfolgen. Die einzige Änderung ist die Laufzeit beim FF-Fahrzeug (333.000,-- Euro) wie oben beschrieben. Eine längere Laufzeit als 20 Jahre wird von Raiffeisen für diesen Verwendungszweck nicht finanziert und daher ist auch die Fixzinsphase auf nur 20 Jahre angeboten. Dieser Umstand war im Erstangebot der Bank noch nicht erwähnt und berücksichtigt, die damaligen Angebote waren alle auf 25 Jahre. Das gültige Aktualisierungsangebot der RLB NÖ W/RB Tulln legen wir hier gleich bei.

Aus Effizienzgründen wäre auch eine kürzere Fixzinsperiode zu überlegen (SPK AMSTETTEN bietet keine langen Fixzinsperioden an).

Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Vorgabe „GESAMTVERGABE“ bei der RLB NÖ W/RB Tulln nur die Vergabe aller 3 Darlehen an ein Institut möglich ist!

Das gültige Aktualisierungsangebot der RLB NÖ W/RB Tulln für die Finanzierung der 333.000,00 Euro für die Anschaffung des FF-Fahrzeuges Michelhausen lautet folgendermaßen:



Marktgemeinde Michelhausen
Bürgermeister
Tullnerstraße 16
3451 Michelhausen
Email: gemeinde@michelhausen.gv.at

Manuel KLAUS
Tel. 051700 - DW 92952

Wien, 21. Oktober 2025

Unverbindliches Konditionenangebot

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Auf Basis der vorliegenden Eckdaten, unterbreiten wir Ihnen – im Konsortium mit der Raiffeisenbank Tulln-Klosterneuburg – folgendes unverbindliches Konditionenangebot:

Wir weisen darauf hin, dass angebotene Konditionen ausschließlich bei Gesamtvergabe iHv. EUR 588.000,00 gültig sind.

Kreditnehmer/in	Marktgemeinde Michelhausen
Kreditbetrag	EUR 333.000,00
Verwendungszweck	FF Michelhausen, Fahrzeugankauf HLF
Kondition	variabler Zinssatz mit Bindung an 6-Monats-Euribor zwei Bankarbeitstage vor dem jeweiligen Zinsanpassungstermin, halbjährliche Anpassung zu den Fälligkeitsterminen. 6-Monats-Euribor zuzüglich Aufschlag 0,70 %-Punkte p.a., in jedem Fall beträgt der Sollzinssatz mindestens 0,70 %. (d.s. auf Basis 25.09.2025: 2,109 % + 0,70 % = <u>2,809 % p.a.</u>) Fixzinssatz 3,55 % p.a. für gesamte Laufzeit Der Fixzinssatz gilt per Valuta 21.10.2025 und ist unmittelbar vor Beschlussfassung an die Marktgegebenheiten anzupassen.
Laufzeit/Rückführung	40 halbjährliche Pauschalraten jeweils am 01.06. und 01.12., erste 01.06.2026
Zuzählung	Bis spätestens 31.12.2025
Vorzeitige (Teil-) Rückführungen	Bei variabler Verzinsung zu den Fälligkeitsterminen möglich (Aviso 2 Wochen, in schriftlicher Form). Während der Fixzinsperiode ist keine vorzeitige Rückführung möglich.
Zinszahlungsmodus	halbjährlich, jeweils am 01.06. und 01.12., klm/360
Zusicherung/Verpflichtung	---
Bearbeitungsgebühr	---
Bereitstellungsprovision	---
Kontoführungsentgelt	---

RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

A-1011 Wien, Postfach 091
Internet: <http://www.rlbnoew.at/>
S.W.I.F.T.-CODE: RLNW AT WW

A-1020 Wien, Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
DVR: 0031585
BLZ 32000

Tel.: 05-1700-0 Fax: 05-1700-92838
UID: ATU 51351200 OeNB Kto.: 1-2704-3
FN 203160s HG Wien

Bonitätsbeurteilungsgebühr	---
Sicherheiten	blanko
Auszahlungsvoraussetzungen	Projektbeschreibung nach Vorliegen aller Unterlagen

Sonstige Bestimmungen:

- Der Kreditnehmer trägt alle Kosten, Gebühren im Zusammenhang mit der Erstellung, Durchführung, nachträglichen Änderung und Durchsetzung der Kredit- und Sicherheitenverträge.
- Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der RLB NÖ-Wien in der derzeit gültigen Fassung.
- Befristung des Angebots bis **22. Oktober 2025** (Bekanntgabe des Zuschlags).
- Auf dieses Angebot ist ausschließlich österreichisches Recht anwendbar. Als ausschließlicher Gerichtsstand wird das wertzuständige Gericht in Wien, 1. Bezirk, vereinbart.
- Die Zurverfügungstellung des Kredites sowie die Konditionen stehen insbesondere unter dem Vorbehalt einer zufriedenstellenden Vertragsdokumentation.
- Dieses Angebot ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe ist nur nach unserer schriftlichen Zustimmung zulässig.
- Unsere Verpflichtung, den beantragten Kredit zu gewähren entsteht erst, wenn wir das von Ihnen rechtsverbindlich gefertigte Original des Kreditvertrages gegenfertigen.

Wir hoffen, Ihnen damit gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

RAIFFEISENLANDESBANK
NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

Mag. Robert Eichinger

Manuel KLAUS

Antrag des Finanzausschusses

Der Gemeinderat möge folgenden Beschluss fassen:

Der Gemeinderat möge das Darlehen zur Finanzierung eines HLFA-3 für die FF Michelhausen in Höhe von 333.000,00 Euro zum Fixzinssatz von 3,55 % p.a. für die gesamte Laufzeit von 20 Jahren an die RLB NÖ W/RB Tulln entsprechend dem oben dargestellten Konditionenangebot vom 21.10.2025 beschließen, somit auch eine Gesamtvergabe in Höhe von 588.000,00 Euro - siehe dazu die TP 2 und 4.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 4

Kreditvergabe Allgemeiner Straßenbau

GR Ossberger verlässt für die Behandlung dieses TP wegen Befangenheit den Raum.
Der Bürgermeister legt nachstehenden Abschlussbericht der Fa. FRC – Finance & Risk Consult GmbH betreffend die Ausschreibung der Finanzierung von 195.000,00 Euro für den Allgemeinen Straßenbau vor:



Abschlussbericht

betreffend die Ausschreibung einer Finanzierung der Marktgemeinde Michelhausen

Vorhaben: 03 Straßenbau 2024

Inhalt	Seite
Vorwort zur Ausschreibung	2
1. Auftrag	3
2. Ausschreibungsdetails/ Eckdaten	3
3. Vergleichsmatrix der attraktivsten Angebote	4
4. Zusammenfassung	5
5. Empfehlung	6
6. Weitere Vorgangsweise, FRC-Kundenservice	7
Anlage – Empfängerübersicht	
Anlage – Angebote im Detail	

Die Originalangebote haben wir zu Zwecken der Nachvollziehbarkeit und der Dokumentation dem Projektverantwortlichen in ihrem Haus als PDF-Dokumente zur Verfügung gestellt.

Erstellt von: Heinz Hofstaetter (heinz.hofstaetter@frc.at, +43 5 1722 101)
St. Pölten, am 07.10.25



Vorwort

Marktgemeinde Michelhausen
Tullnerstraße 16
3451 Michelhausen
Österreich

St. Pölten, am 07.10.25

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir bedanken uns, dass Sie sich im Rahmen unseres digitalen Ausschreibungsservice zu einer Zusammenarbeit mit uns entschieden haben. Gerade in herausfordernden und volatilen Zeiten ist es wichtig, die Kräfte gemeinsam zu bündeln.

Im Rahmen des FRC-Pooling Effekts genießen Sie den Mehrwert aus unseren sämtlichen Kundenbeziehungen, der die bewährten und bekannten Vorteile für die Kreditnehmer im Rahmen der Ausschreibung mit FRC offenlegt. Über www.frc.at/digital können wir Sie umfassend unterstützen und Ihnen gleichzeitig den bekannten Beratungsumfang gewährleisten. Dies führt bei Ihnen zu Kosteneinsparungen, zu freien Zeitbudgets, zu mehr Transparenz und zu einer noch ausgeprägteren Verantwortung in Zusammenhang mit Ihren kommunalen Finanzierungen.

Auch die Banken generieren aus unserer Zusammenarbeit Vorteile. Neben einer übersichtlichen Aufbereitung der Finanzierungseckdaten stellen wir den Banken exakt aufbereitete Projektbeschreibungen und einen standardisierten Satz an Zusatzunterlagen zur Verfügung. Damit erleichtern wir unseren bewährten Bankpartnern die tägliche Arbeit, was zu besseren Zinsmargen und in weiterer Folge zu besseren Ergebnissen, auch für unsere Kunden führen kann.

Nachfolgend finden Sie nun den **Abschlussbericht über die Ergebnisse der Ausschreibung** inklusive unserer Empfehlungen. Selbstverständlich stehen wir für eine Erörterung des Berichts und für etwaige Fragen zur Verfügung.

Für die gute Zusammenarbeit und Ihr Vertrauen bedanken wir uns sehr herzlich.

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Hofstaetter

Heinz Hofstaetter
Persönlicher Kundenbetreuer
FRC – Finance & Risk Consult GmbH

heinz.hofstaetter@frc.at
+43 5 1722 101

FRC – Finance & Risk Consult GmbH
Bergstraße 10, 7000 Eisenstadt
Birkegasse 53, 3100 St. Pölten

Telefon: +43 5 1722
E-Mail: office@frc.at
Web: www.frc.at

UID-Nummer: ATU70470849
Firmenbuchnummer: 449262f
Landesgericht Eisenstadt
IBAN: AT97 3300 0000 0113 6191
BIC: RLBBAT2EXXX

Geschäftsführung: Mag. Heinz Hofstaetter, Werner Lehner

Unser Podcast: onair.frc.at

Erstellt am 07.10.2025, 12:13:56 Uhr

Seite 2 von 12

1. Auftrag

FRC wurde von der Marktgemeinde Michelhausen mit der Durchführung einer Finanzierungsausschreibung (AS) beauftragt. Die grundsätzliche Beauftragung erfolgte im Rahmen des Moduls Ausschreibungsservice mit Auftrag vom 02.07.25 an die FRC. Die Organisation und Abwicklung der Ausschreibung erfolgte nach unseren selbst auferlegten [FRC-Qualitätsstandards](#).

2. Ausschreibungsdetails

Nachfolgende **Eckdaten der AS** wurden als Grundlage für die erhaltenen Angebote an die Banken übermittelt.

Ausschreibungsvolumen: **€ 195 000,00**. Ende der Ausschreibungsfrist: **26.09.25**.
Die Freigabe der AS erfolgte durch: Romana Nußbaumer (Datum/Uhrzeit: 14.08.25 11:09).

Allgemeine Informationen

Auftraggeber	Marktgemeinde Michelhausen Tullnerstraße 16, 3451 Michelhausen, Österreich
Finanzierungszweck	03 Straßenbau 2024
Finanzierungsvolumen in Euro	€ 195 000,00

Finanzierungsmodalitäten

Zinsgestaltung	Variabel; Fix
Zinsreferenz (variabel)	6M-Euribor
Zins- und Tilgungstermine	Halbjährlich
Laufzeit	25 Jahre (ab Zeitpunkt der 1. Tilgung)
Erste Tilgung	01.06.26
Zinstermine/Fälligkeiten	1.6./1.12
Auszahlungsdatum	01.12.25 (Früher möglich)

Sonstiges

Rückzahlung in pauschalen Annuitäten, ACHTUNG: sehr rasch nach der beschlussfassenden GR-Sitzung ist eine Vertragserstellung notwendig.
Nach der Vorstandssitzung (14.10.25) wird es eine Empfehlung für den GR geben und eventuell können wir Ihnen schon eine Tendenz avvisieren, um keine Zeit zu verlieren (eventuell wird die beschlussfassende GR Sitzung noch in der 2. Oktoberhälfte sein).

Organisatorisches

Budgetierung	Erfolgt (ist im Budget vorgesehen) VA 2025
Förderung	Keine Fördermaßnahmen
Genehmigung	Nicht genehmigungspflichtig § 90 Zif 2 (unter der 3% Wertgrenze)

Zeitplan

Ausschreibungsdatum	12.09.25
Angebotsabgabefrist	26.09.25
Geplante Entscheidung	25.11.25
Angefragte Angebotsgültigkeit	31.01.26

3. Vergleichsmatrix

Die eingeladenen Banken haben insgesamt 13 Angebote abgegeben (fix: 5, variabel: 8).

Nachfolgend finden Sie eine **Reihung der attraktivsten Angebote** im Rahmen einer Vergleichsmatrix; alle Angebote und die Empfängerübersicht siehe Anlage.

Finanzinstitut	Marchfelder Bank eGen	Sparkasse Horn-Ravelobach-Kirchberg AG	Austrian Anadol Bank AG	Sparkasse der Stadt Amstetten AG	HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG	Raiffeisenbank Tulln eGen
Betrag	€ 195 000,00	€ 195 000,00	€ 195 000,00	€ 195 000,00	€ 195 000,00	€ 195 000,00
Reihung [#]	1	2	3	4	5	6
Verzinsungsart	Varibel	Varibel	Variabel	Fix	Fix	Fix
Indikator	6M-Euribor	6M-Euribor	6M-Euribor			
Indikator-Stichtag	19.09.25	19.09.25	19.09.25	19.09.25	19.09.25	19.09.25
Indikator-Wert [%]	2,107	2,107	2,107			
Zinsaufschlag [%]	0,450	0,460	0,470			
Zinsuntergrenze [%]	0,450	0,460	0,470			
Zinssatz [%]	2,557	2,567	2,577	3,256	3,618	3,570
= Effektivzins [%]	2,557	2,604	2,615	3,303	3,618	3,622
Zinsanpassung	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich
Ratenperiodizität	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich	Halbjährlich
Zinsmethode	30/360	30/360	30/360	30/360	30/360	30/360
Zahlungsmethode	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten	Annuitäten
Tilgungsbeginn	01.06.26	01.06.26	01.06.26	01.06.26	01.06.26	01.06.26
Konditionsgültigkeit	Laufzeitende	Laufzeitende	Laufzeitende	Sonderregelung (siehe Kommentar)	Laufzeitende	Laufzeitende
Laufzeit [Jahre]	25	25	25	25	25	25
Rate pro Periode	€ 5 302,50	€ 5 330,95	€ 5 337,04	€ 5 760,01	€ 5 958,99	€ 5 961,59
Gesamtzins	€ 70 125,14	€ 71 547,37	€ 71 852,12	€ 93 000,43	€ 102 949,74	€ 103 079,44
Gesamtbetrag	€ 265 125,14	€ 266 547,37	€ 266 852,12	€ 288 000,43	€ 297 949,74	€ 298 079,44

Die angeführten finanzmathematischen Angebotsvergleichswerte (Rate, Gesamtzins, Gesamtbetrag) dienen ausschließlich der Vergleichbarkeit und beruhen auf der Annahme einer sofortigen Einmalzahlung sowie einer periodischen Zahlung als pauschale Annuität. Bei den Finanzierungen kann es daher zu Abweichungen im Zahlungsfluss kommen, die insbesondere auf unterschiedlichen Zuzahlungszeitpunkten und Ratenstrukturen beruhen. Gerne erstellen wir einen individuellen Tilgungsplan für ein Angebot Ihrer Wahl.

Ein **Zinsänderungsrisiko** bei variabler Verzinsung ist in der Vergleichsmatrix nicht berücksichtigt. Die Vergleichswerte basieren bei Euribor- und bei Mischvarianten (zuerst Fixzinssatz, dann Euribor) auf der Annahme eines gleichbleibenden EURIBOR-Wertes, da dieser für zukünftige Perioden noch nicht bekannt ist.

Stimmen Sie sich bei Präferenz zu einem Fixzinssatz vor Beschlussfassung mit uns ab, da in der Regel die Fixzinssätze Indikationen darstellen und unmittelbar vor der Vergabeentscheidung zu aktualisieren sind.

4. Zusammenfassung

Insgesamt wurden 12 Banken zur Ausschreibung für die angefragte Finanzierung eingeladen. Einige Bankinstitute bieten derzeit nicht für Finanzierungen von Gemeinden im Kommunalbereich an. Dennoch haben sich 8 Bankinstitute an der Ausschreibung beteiligt. Die regionale RB Tulln bietet konsortial mit der RLB Niederösterreich Wien an. Wegen der kleinteiligeren Darlehenssummen gibt es bei einigen Banken eine "GESAMTVERGABE" als Vorgabe, damit die abgegebene Kondition gilt. Der Unterschied in der Zinsbelastung (nur bei variabel) bewegt sich zwischen Euro 17.000,- und Euro 7.000,- je nach Höhe der Ausschreibung.

NOMINALZINSSÄTZE BEI ANGEBOTEN MIT VARIABLER VERZINSUNG:

6M Euribor: von 2,557% bis 2,857% inkl. Aufschläge von 0,450% bis 0,750% - teilweise mit für Kreditnehmer vorteilhafter 30/360 Zinsverrechnung.

BILLIGSTBIETER BEI ANGEBOTEN MIT VARIABLER VERZINSUNG: Marchfelder Bank AG

NOMINALZINSSÄTZE BEI ANGEBOTEN MIT FIXER VERZINSUNG: von 3,256% bis 3,670% - teilweise 30/360 Zinsverrechnung - INDIKATIONEN

BILLIGSTBIETER BEI ANGEBOTEN MIT FIXER VERZINSUNG: Sparkasse Amstetten (auf 10 Jahre fix, danach Neuvereinbarung)

BILLIGSTBIETER BEI ANGEBOTEN MIT FIXER VERZINSUNG: Hypo Niederösterreichische Landesbank (auf die gesamte Laufzeit) - diese Bank kann jedoch erst bei Auszahlung final fixieren

BILLIGSTBIETER BEI ANGEBOTEN MIT FIXER VERZINSUNG: RB Tulln (konsortial mit RLB NÖ W) auf die gesamte Laufzeit

Der attraktivste Fixzinssatz liegt mit 3,256% derzeit ca. 0,699% über dem aktuellen variablen Zinssatz. Unter Heranziehung Ihrer Zinsmeinung kann ein Fixzinssatz zur Ausschaltung des Zinsänderungsrisikos sowie zur Planungssicherheit vereinbart werden. Langfristig überhöhte Fixzinssätze sind zu vermeiden. Aktuell werden von den Experten in 2025/2026 gleichbleibende (ev. noch leicht weiter sinkende) und ab 2026/27 auch wieder leicht steigende Leitzinsen bzw. Euribor-Sätze erwartet. Langfristige Zinsen markierten den tiefsten Punkt bereits im Dezember 2024. Zur Unterstützung in dieser Frage sind wir im Rahmen des beauftragten Moduls "Portfoliomanagement, laufend" gerne bereit, eine mögliche Zinssatzfixierung in der Zukunft zu beobachten.

HINWEIS FIXZINSSÄTZE

Wir weisen darauf hin, dass etwaige Fixzinsangebote in der Regel stets nur Indikationen auf Tageswertbasis darstellen und der tatsächliche Zinssatz frühestens am Tag der Entscheidung/ Beschlussfassung festgelegt werden kann. Diese Variante bevorzugen auch die Aufsichtsbehörden. Stimmen Sie sich bei der Präferenz zu einem Fixzinssatz unmittelbar vor der Vergabebesitzung nochmals mit uns ab. Im übrigen weisen wir darauf hin, dass Fixzinssätze in der Regel die Flexibilität einschränken können.

Im Gegensatz zu den Fixzinsangeboten, deren Gesamtbelastung bei den getroffenen Annahmen zur Zuzählung über die gesamte Laufzeit gleichbleibt, ist die Gesamtbelastung bei den variabel verzinsten Angeboten nur eine Momentaufnahme. Der Grund liegt darin, dass der aktuelle Zinssatz bei den variablen Angeboten über die gesamte Laufzeit angenommen wird. In der Praxis ist es aber so, dass der Leitzinssatz und damit auch der EURIBOR über die Jahre steigt und wieder fällt, und dies seit Einführung sowie auch in der Zukunft.

HINWEIS RATENSTRUKTUR

Im Regelfall erfolgt die Rückzahlung in pauschalen Annuitäten. Sollten Sie Kapitalraten wünschen, so setzen Sie sich spätestens unmittelbar vor der Vergabebesitzung mit uns in Verbindung. Die Entscheidung hängt auch von Ihrer Liquiditätsplanung ab. Kapitalraten sind der effizienteste Weg in der Rückzahlungsstruktur. Bei Pauschalraten, die bei höheren Zinsen durchaus zu empfehlen sind, sparen Sie in den ersten Jahren rd. 10



bis 20% in der Tilgung. Über die gesamte Laufzeit kommt es aber zu einer etwas höheren Zinsbelastung im einstelligen %-Bereich (siehe "FRC-Blog vom 7.1.2025"). Ein eventueller Zinsrückgang bzw. eine zukünftige Umstellung in der Ratenstruktur kann das wiederum abfedern oder sogar ins Positive drehen (Annahme variable Verzinsung).

5. Empfehlung

Nach Durchsicht und Wertung aller Angebote kommen wir zu folgender Bestbieterempfehlung. Der Bestbieter verfügt erfahrungsgemäß jeweils über ein klares Vertragswerk und ist kompetent in der Abwicklung. Die beiden Bestbieter verlangen keine Gesamtvergabe (andere Institute sehr wohl; Kombinationen aus anderen Banken sind daher eventuell eingeschränkt, da dies Auswirkungen auf die Konditionen hat).

BESTBIETER BEI VARIABLER VERZINSUNG: Marchfelder Bank mit 2,557% (6M-Euribor inkl. Aufschlag von 0,450% bei 30/360 Zinsverrechnung)

BESTBIETER BEI FIXER VERZINSUNG: Sparkasse Amstetten mit 3,256%, fix auf 10 Jahre, danach Neuvereinbarung (oder Anschlusskondition)

EMPFEHLUNG (auf Basis aktueller Marktlage und der bestehenden Finanzierungen)

Je nach Verzinsungsart empfehlen wir obige Bestbieter. Die Entscheidung für eine fixe oder eine variable Verzinsung hängt natürlich von Ihrer Zinsmeinung ab in Verbindung mit der zukünftigen Ausgestaltung der zu übernehmenden Finanzierungen aus der GmbH. Die aktuelle Fixzinsquote in der Gemeinde liegt vor Übernahme von Finanzierungen aus der GmbH bei rd 12%. Wir empfehlen daher grundsätzlich eine Erhöhung der Fixzinsquote. Das Angebot der SPK Amstetten mit einer Fixzinsperiode von 10 Jahren erscheint uns als überlegenswert (wenn es nach möglicher Aktualisierung nicht über 3,4% liegt), insbesondere bei der Gesamtlaufzeit von 15 Jahren (AS 02 - FF Rust, Fahrzeugankauf). Eine Fixkondition muss zur GR-Sitzung bestätigt/ aktualisiert werden.

Gerne stehen wir auf der Basis Ihrer bestehenden Finanzierungen und des beauftragten Moduls, Portfoliomanagement laufend, für eine Diskussion zur Verfügung.

6. Weitere Vorgangsweise, FRC-Kundenservice

a) Aktivitäten vor Zuschlagserteilung: Unser Kundenservice wird Sie zeitnah für eine Berichtsbesprechung kontaktieren bzw. vereinbaren Sie bitte online einen Teamstermin. Die Originalangebote haben wir dem Projektverantwortlichen in ihrem Haus als PDF-Dokumente zur Verfügung gestellt.

Bei inhaltlichen Fragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter support@frc.at zur Verfügung.

Anmerkung Fixzinssätze: Stimmen Sie sich bei Präferenz zu einem Fixzinssatz vor Beschlussfassung eng mit uns ab. Fixzinssätze sind in der Regel Indikationen und unmittelbar vor der Vergabeentscheidung zu aktualisieren. Gerne führen wir am Tag der beschlussfassenden Sitzung die Aktualisierung durch.

Die Voraussetzung für die Fixierung eines Fixzinssatzes sind in der Regel die Budgetierung, die ausreichende Finanzplanung/ Projektierung, die Beantragung/ Genehmigung einer relevanten, vorhandenen Förderung sowie bei einigen Banken die aufsichtsrechtliche Genehmigung der Finanzierung.

Vorteile einer Fixverzinsung

- Ausschaltung des Zinsänderungsrisikos (Schwankungen der Geldmarktzinsen/ Euribor-Werte)
- Planungssicherheit und
- einfachere Budgetierung

Nachteile einer Fixverzinsung - weniger bis keine Flexibilität bei (oft nur mit Pönalezahlungen)

- Zuzahlungen
- Laufzeiten, Zinssatzreduktionen,
- Änderung von Rückzahlungen, Sondertilgungen & Änderung von Ratenstrukturen

b) Aktivitäten nach Zuschlagserteilung:

1. Informieren Sie uns umgehend über das Zuschlagsergebnis (bei Fixzinssätzen unbedingt bis am nächsten Tag um 9 Uhr, ansonsten kann der Fixzinssatz eventuell von der Gewinnerbank nicht gehalten werden).
2. Wir kontaktieren die Gewinnerbank und sichten für Sie den Vertrag auf Angebotskonformität. Den anderen Banken senden wir Absagen.
3. Bitte stellen Sie uns nach Unterfertigung den finalen Vertrag als pdf zur Verfügung. Auf Wunsch begleiten wir Sie innerhalb des Auftrags bis zur Zuzahlung. Wir empfehlen Ihnen zumindest die erste Zinsabrechnung zu prüfen bzw. übernehmen das gerne für Sie.

Und danach in die **laufende Betreuung aller Finanzierungen mit dem "Modul Portfoliomanagement – PM laufend"** und zukünftigem **Anschluss an ihre Kommunal- bzw. Finanzsoftware** zur Erleichterung der **Budgeterstellung via Schnittstelle**. Ordern Sie Ihr maßgeschneidertes Paket.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen bei der Umsetzung dieser Ausschreibung. Sollten Sie weitere Ausschreibungen planen, können Sie diese gerne jederzeit auf unserer [FRC Kommunale Kreditplattform](#) eingeben (Startdatum, Zweck, Volumen, Laufzeit).

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Hofstaetter

Heinz Hofstaetter
Persönlicher Kundenbetreuer
FRC – Finance & Risk Consult GmbH

heinz.hofstaetter@frc.at
+43 5 1722 101

Anlage - Empfängerübersicht

Die nachfolgenden Banken wurden eingeladen, gemäß den Eckdaten ein Angebot abzugeben. Es wurden alle eingelangten Angebote bis zum Ende der Ausschreibungsfrist am 26.09.25 berücksichtigt.

Ausschreibungsempfänger / Finanzinstitut	Angebot(e)
Ralffelsenbank Tulln eGen Ansprechpartner: Stefan Fuxsteiner	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 2
HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG Ansprechpartner: Gruber, Michael	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 2
Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG Ansprechpartner: Martin Rausch	Kein Angebot erhalten Anzahl Angebote: 0
Austrian Anadl Bank AG Ansprechpartner: Quinnesser, Peter	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 1
HYPO Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft Ansprechpartner: Gerda Reiter	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 2
Hypo Tirol Bank AG Ansprechpartner: Christina Hava	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 2
Sparkasse der Stadt Amstetten AG Ansprechpartner: Karin Wahlmüller	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 2
Ralffelsenlandesbank Niederösterreich-Wien AG Ansprechpartner: Manuel Klaus	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 0
Marchfelder Bank eGen Ansprechpartner: Wilhelm Schindler	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 1
Sparkasse Horn-Ravelsbach-Kirchberg AG Ansprechpartner: Petra-Maria Hofbauer	Angebot(e) eingelangt Anzahl Angebote: 1
Volksbank Niederösterreich AG Ansprechpartner: Ausschreibung Ausschreibungspostfach	Absage erhalten Anzahl Angebote: 0
BKS Bank AG Ansprechpartner: Nesađ Residovic	Absage erhalten Anzahl Angebote: 0

Die Angebote stehen in der Regel unter Gremialvorbehalt, werden aber erfahrungsgemäß entsprechend umgesetzt. Alle eingelangten Angebote wurden im Rahmen unseres internen Vier-Augen-Prinzip, einerseits durch unser Backoffice und andererseits durch Ihren Projektverantwortlichen bzw. persönlichen Kundenbetreuer geprüft und entsprechend aufbereitet.

Die Angebote wurden inhaltlich auf Plausibilität geprüft und gegebenenfalls durch unser Kreditmanagementsystem finanzmathematisch kalkuliert bzw. kontrolliert. Hierbei wurden die jeweiligen Effektivzinssätze mit den zugehörigen Zinskosten, etwaigen Gebühren und sonstigen Parameter dargestellt. Der Unterschied zwischen Zinssatz und Effektivzinssatz ergibt sich durch eine unterschiedliche Zinsverrechnung (30/360 vs. kal/360 ergibt 5 bis 6 weniger oder mehr Zinstage im Jahr).

Etwaige in den Angeboten ausgewiesene **Fixzinssätze** sind in der Regel keine absoluten Fixzinssätze, sondern werden von den Banken als Tagesindikation angeboten. Sie setzen sich aus dem Wert eines Indikators (SWAP-Satz) und einem Aufschlag zusammen. Die Voraussetzung für die verbindliche Fixierung eines Fixzinssatzes sind in der Regel die Budgetierung der Projekte, die ausreichende Finanzplanung/Projektierung, die Beantragung bzw. Genehmigung einer relevanten, vorhandenen Förderung sowie bei einigen Banken auch bereits die Genehmigung der Finanzierung durch die jeweilige kommunale Aufsichtsbehörde. **Stimmen Sie sich bei Präferenz zu einem Fixzinssatz vor Beschlussfassung mit uns ab.**

Anlage - Angebote im Detail

Insgesamt sind 13 Angebote eingelangt (fix: 5, variabel: 8). Nachfolgend finden Sie alle eingelangten Angebote im Detail.

Angebotsdetails	Angebotskalkulation
Variabel: Marchfelder Bank eGen Betrag: € 195 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,557 %, Aufschlag: 0,450 %, Floor: 0,450 % Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: 30/360	Effektivzinssatz: 2,557 % Rate pro Periode: € 5 302,50 Gesamtzins: € 70 125,14 Gesamt: € 265 125,14
Variabel: Sparkasse Horn-Ravelsbach-Kirchberg AG Betrag: € 195 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,567 %, Aufschlag: 0,460 %, Floor: 0,460 % Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360	Effektivzinssatz: 2,604 % Rate pro Periode: € 5 330,95 Gesamtzins: € 71 547,37 Gesamt: € 266 547,37
Variabel: Austrian Anadi Bank AG Betrag: € 195 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,577 %, Aufschlag: 0,470 %, Floor: 0,470 % Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360	Effektivzinssatz: 2,615 % Rate pro Periode: € 5 337,04 Gesamtzins: € 71 852,12 Gesamt: € 266 852,12
Variabel: Sparkasse der Stadt Amstetten AG Betrag: € 195 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,730 %, Aufschlag: 0,623 %, Floor: 0,623 % Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360 Verzugszinsen 6% pa über dem jeweiligen Sollzinssatz Vorzeitige Rückzahlung / Kündigung: Sie haben das Recht, die Finanzierung jederzeit zu kündigen und ganz oder teilweise vorzeitig zurückzuzahlen. Bei vollständiger Rückzahlung oder Kündigung: → Dergesamte aushaftende Betrag inklusive Zinsen und Spesen bis zum gewählten Termin ist auf das Finanzierungskonto einzuzahlen. Bei teilweiser Rückzahlung: → Dergewählte Teilbetrag ist auf das Finanzierungskonto einzuzahlen.	Effektivzinssatz: 2,770 % Rate pro Periode: € 5 430,79 Gesamtzins: € 76 539,32 Gesamt: € 271 539,32

<p>Fix: Sparkasse der Stadt Amstetten AG Betrag: € 195 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: (19.09.25,) Zinssatz: 3,256 %, Aufschlag: %, Floor: %</p> <p>Zinsanpassung: , Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Sonderregelung (siehe Kommentar), Zinsmethode: kim/360 INDIKATION3,256% p.a. fix bis 01.12.2035, danach NeuvereinbarungVerzugszinsen 6% pa über dem jeweiligen SollzinssatzVorzeitige Rückzahlung / KündigungSie haben das Recht, die Finanzierungjederzeit zu kündigenundganz oder teilweise vorzeitig zurückzuzahlen. Bei vollständiger Rückzahlung oder Kündigung:→ Dergesamte aushaftende BetraginklusiveZinsen und Spesenbis zum gewählten Termin ist auf das Finanzierungskonto einzuzahlen. Bei teilweiser Rückzahlung:→ Dergewählte Teilbetragist auf das Finanzierungskonto einzuzahlen.</p>	<p>Effektivzinssatz: 3,303 %</p> <p>Rate pro Periode: € 5 760,01 Gesamtzins: € 93 000,43 Gesamt: € 288 000,43</p>
<p>Variabel: HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG Betrag: € 195 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,717 %, Aufschlag: 0,610 %, Floor: 0,610 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: 30/360 Eine kostenfreie vorzeitige Rückzahlung während der Laufzeit ist zu den jeweiligen Zinsterminen mit einer Anlauffrist von 4 Wochen möglich.</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,717 %</p> <p>Rate pro Periode: € 5 398,79 Gesamtzins: € 74 939,51 Gesamt: € 269 939,51</p>
<p>Fix: HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG Betrag: € 195 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: (19.09.25,) Zinssatz: 3,618 %, Aufschlag: %, Floor: %</p> <p>Zinsanpassung: , Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: 30/360 INDIKATIONStand per 19.09.2025: ICE Swap Rate 12-Jahres Satz 2,778 % + 0,840 % = 3,618 %, bei einer Mindestverzinsung von 0,840 %Eine vorzeitige Rückzahlung ist mit Zustimmung der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG möglich</p>	<p>Effektivzinssatz: 3,618 %</p> <p>Rate pro Periode: € 5 958,99 Gesamtzins: € 102 949,74 Gesamt: € 297 949,74</p>
<p>Variabel: HYPO Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft Betrag: € 195 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,757 %, Aufschlag: 0,650 %, Floor: 0,650 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360 Sondertilgungen sind nur bei variabler Verzinsung zu den Fälligkeitsterminen pönalefrei möglich.</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,797 %</p> <p>Rate pro Periode: € 5 447,42 Gesamtzins: € 77 371,23 Gesamt: € 272 371,23</p>
<p>Fix: HYPO Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft Betrag: € 195 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: (19.09.25,) Zinssatz: 3,650 %, Aufschlag: %, Floor: %</p> <p>Zinsanpassung: , Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360 INDIKATIONFixzinssatz: 3,650 % p.a. freibleibendSondertilgungen sind nur bei variabler Verzinsung zu den Fälligkeitsterminen pönalefrei möglich.</p>	<p>Effektivzinssatz: 3,703 %</p> <p>Rate pro Periode: € 6 013,54 Gesamtzins: € 105 677,06 Gesamt: € 300 677,06</p>



<p>Variabel: Hypo Tirol Bank AG Betrag: € 195 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,757 %, Aufschlag: 0,650 %, Floor: 0,650 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360 Bei variablen Finanzierungen sind vorzeitige Rückzahlungen unter Einhaltung einer 3-wöchigen Kündigungsfrist zum Ablauf der jeweiligen Zinsbindungsperiode aus Eigenmitteln (keine Bankumschuldung) speesenfrei möglich.</p> <p>Fix: Hypo Tirol Bank AG</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,797 %</p> <p>Rate pro Periode: € 5 447,42 Gesamtzins: € 77 371,23 Gesamt: € 272 371,23</p>
<p>Variabel: Hypo Tirol Bank AG Betrag: € 195 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: (19.09.25,) Zinssatz: 3,670 %, Aufschlag: %, Floor: %</p> <p>Zinsanpassung: , Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360 INDIKATION3,670 % p.a. fix für die Zeit vom 01.12.2025 bis 30.11.2050 (=Kreditlaufzeitende)Bei Fixzinsvereinbarungen sind vorzeitige Teilrückzahlungen nur nach Ablauf des Fixzinszeitraumes möglich.</p>	<p>Effektivzinssatz: 3,724 %</p> <p>Rate pro Periode: € 6 026,57 Gesamtzins: € 106 328,34 Gesamt: € 301 328,34</p>
<p>Variabel: Raiffeisenbank Tulln eGen Betrag: € 195 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: 6M-Euribor (19.09.25, 2,107) Zinssatz: 2,857 %, Aufschlag: 0,750 %, Floor: 0,750 %</p> <p>Zinsanpassung: Halbjährlich, Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360 Vorzeitige (Teil-) Rückführungen bei variabler Verzinsung zu den Fälligkeitsterminen möglich (Aviso 2 Wochen, in schriftlicher Form)</p>	<p>Effektivzinssatz: 2,899 %</p> <p>Rate pro Periode: € 5 509,29 Gesamtzins: € 80 464,75 Gesamt: € 275 464,75</p>
<p>Fix: Raiffeisenbank Tulln eGen Betrag: € 195 000,00, Laufzeit: 25, Zahlung: Annuitäten</p> <p>Indikator: (19.09.25,) Zinssatz: 3,570 %, Aufschlag: %, Floor: %</p> <p>Zinsanpassung: , Ratenperiodizität: Halbjährlich</p> <p>Tilgungsbeginn: 01.06.26, Konditionsgültigkeit: Laufzeitende, Zinsmethode: kim/360 INDIKATIONFixzinssatz 3,57 % p.a. für gesamte LaufzeitWährend der Fixzinsperiode ist keine vorzeitige Rückführung möglich.</p>	<p>Effektivzinssatz: 3,622 %</p> <p>Rate pro Periode: € 5 961,59 Gesamtzins: € 103 079,44 Gesamt: € 298 079,44</p>

Der Bürgermeister berichtet, dass der Gemeindevorstand den Beschluss gefasst hat, dass der Finanzausschuss für den Gemeinderat einen Vorschlag erstellen möge. Vom Gemeindevorstand wurde ein Fixzinssatz empfohlen.

Daraufhin erteilt er dem Vorsitzenden des Finanzausschusses GGR Heinrichsberger das Wort.

Dieser berichtet, dass die Fa. FRC – Finance & Risk Consult GmbH die Fixzinsen bei der SPK Amstetten und auch bei der RLB Niederösterreich Wien/RB Tulln für die heute stattfindende beschlussfassende Sitzung aktualisieren ließ und Folgendes mitteilt:

SPARKASSE AMSTETTEN – lässt das Angebot (maximale Fixierung 10 Jahre bei den 25jährigen und 5 J oder 15 Jahre beim 15jährigen Darlehen) bei allen drei Angeboten wie beim Ursprungsbericht aufrecht und kann diese Konditionen bis morgen halten.

Die Bank bietet jedoch nun auch eine vertraglich bekannte variable Anschlusskondition an:

AS 01 FF – 3,256% fix auf 10 Jahre, danach variabel + 0,623% Aufschlag auf den 6-M-Euribor

AS 02 FF-Fahrzeug Rust - 2,964% fix auf 5 Jahre, danach variabel 0,618% Aufschlag auf den 6-M-Euribor

3,274 % fix auf 15 Jahre

AS 03 Strassenbau – 3,256% fix auf 10 Jahre, danach + 0,623% Aufschlag auf den 6-M-Euribor

RB TULLN/RLB NÖ W – kann die Angebote bis morgen 8.30 Uhr halten, verlangt jedoch eine GESAMTVERGABE (VERGABE aller 3 Darlehen an diese Bank), damit diese Fixkonditionen gelten.

25 Jahre Laufzeit: 3,57% (Straßenbau – Euro 195.000,--)

20 Jahre Laufzeit: 3,55% (FF-Fahrzeug HLF – Euro 333.000,--) – **ACHTUNG: mit der heutigen Aktualisierung hat uns die RLB NÖ W/RB Tulln informiert, dass aus Risikomanagementgründen ein FF-Fahrzeug insgesamt nur maximal 20 Jahre finanziert werden kann !!!**

15 Jahre Laufzeit: 3,34% (FF-Fahrzeug Rust – Euro 60.000,--)

FAZIT: Aufgrund der Präferenz, für alle Finanzierungen einen möglichst langen Fixzinszeitraum zu erhalten, ist die **RLB NÖ W/RB Tulln jener Anbieter, der diese Vorgaben fast vollständig erfüllen kann**. Die Vergabe kann daher an die RLB NÖ W/RB Tulln erfolgen. Die einzige Änderung ist die Laufzeit beim FF-Fahrzeug (333.000,-- Euro) wie oben beschrieben. Eine längere Laufzeit als 20 Jahre wird von Raiffeisen für diesen Verwendungszweck nicht finanziert und daher ist auch die Fixzinsphase auf nur 20 Jahre angeboten. Dieser Umstand war im Erstangebot der Bank noch nicht erwähnt und berücksichtigt, die damaligen Angebote waren alle auf 25 Jahre. Das gültige Aktualisierungsangebot der RLB NÖ W/RB Tulln legen wir hier gleich bei.

Aus Effizienzgründen wäre auch eine kürzere Fixzinsperiode zu überlegen (SPK AMSTETTEN bietet keine langen Fixzinsperioden an).

Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Vorgabe „GESAMTVERGABE“ bei der RLB NÖ W/RB Tulln nur die Vergabe aller 3 Darlehen an ein Institut möglich ist!

Das gültige Aktualisierungsangebot der RLB NÖ W/RB Tulln für die Finanzierung der 195.000,00 Euro für den Allgemeinen Straßenbau lautet folgendermaßen:



Marktgemeinde Michelhausen
 Bürgermeister
 Tullnerstraße 16
 3451 Michelhausen
 Email: gemeinde@michelhausen.qv.at

Manuel KLAUS
 Tel. 051700 - DW 92952

Wien, 21. Oktober 2025

Unverbindliches Konditionenangebot

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Auf Basis der vorliegenden Eckdaten, unterbreiten wir Ihnen – im Konsortium mit der Raiffeisenbank Tulln-Klosterneuburg – folgendes unverbindliches Konditionenangebot:

Wir weisen darauf hin, dass angebotene Konditionen ausschließlich bei Gesamtvergabe iHv. EUR 588.000,00 gültig sind.

Kreditnehmer/in	Marktgemeinde Michelhausen
Kreditbetrag	EUR 195.000,00
Verwendungszweck	Straßenbau 2024
Kondition	<p>variabler Zinssatz mit Bindung an 6-Monats-Euribor zwei Bankarbeitstage vor dem jeweiligen Zinsanpassungstermin, halbjährliche Anpassung zu den Fälligkeitsterminen.</p> <p>6-Monats-Euribor zuzüglich Aufschlag 0,74 %-Punkte p.a., in jedem Fall beträgt der Sollzinssatz mindestens 0,74 %.</p> <p>(d.s. auf Basis 25.09.2025: 2,109 % + 0,74 % = <u>2,849 % p.a.</u>)</p> <p>Fixzinssatz 3,57 % p.a. für gesamte Laufzeit</p> <p>Der Fixzinssatz gilt per Valuta 21.10.2025 und ist unmittelbar vor Beschlussfassung an die Marktgegebenheiten anzupassen.</p>
Laufzeit/Rückführung	50 halbjährliche Pauschalraten jeweils am 01.06. und 01.12., erste 01.06.2026
Zuzählung	Bis spätestens 31.12.2025
Vorzeitige (Teil-) Rückführungen	Bei variabler Verzinsung zu den Fälligkeitsterminen möglich (Aviso 2 Wochen, in schriftlicher Form). Während der Fixzinsperiode ist keine vorzeitige Rückführung möglich.
Zinszahlungsmodus	halbjährlich, jeweils am 01.06. und 01.12., klm/360
Zusicherung/Verpflichtung	---
Bearbeitungsgebühr	---
Bereitstellungsprovision	---
Kontoführungsentgelt	---

RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

A-1011 Wien, Postfach 991
 Internet: <http://www.rlbnoew.at/>
 S.W.I.F.T.-CODE: RLNW AT WW

A-1020 Wien, Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
 DVR: 0031585
 BLZ 32000

Tel.: 05-1700-0 Fax: 05-1700-92838
 UID: ATU 51351200 OeNB Kto.: 1-2704-3
 FN 203160s HG Wien

Bonitätsbeurteilungsgebühr	---
Sicherheiten	blanko
Auszahlungsvoraussetzungen	Projektbeschreibung nach Vorliegen aller Unterlagen

Sonstige Bestimmungen:

- Der Kreditnehmer trägt alle Kosten, Gebühren im Zusammenhang mit der Erstellung, Durchführung, nachträglichen Änderung und Durchsetzung der Kredit- und Sicherheitenverträge.
- Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der RLB NÖ-Wien in der derzeit gültigen Fassung.
- Befristung des Angebots bis **22. Oktober 2025** (Bekanntgabe des Zuschlags).
- Auf dieses Angebot ist ausschließlich österreichisches Recht anwendbar. Als ausschließlicher Gerichtsstand wird das wertzuständige Gericht in Wien, 1. Bezirk, vereinbart.
- Die Zurverfügungstellung des Kredites sowie die Konditionen stehen insbesondere unter dem Vorbehalt einer zufriedenstellenden Vertragsdokumentation.
- Dieses Angebot ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe ist nur nach unserer schriftlichen Zustimmung zulässig.
- Unsere Verpflichtung, den beantragten Kredit zu gewähren entsteht erst, wenn wir das von Ihnen rechtsverbindlich gefertigte Original des Kreditvertrages gegenfertigen.

Wir hoffen, Ihnen damit gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

RAIFFEISENLANDESBANK
NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

Mag. Robert Eichinger

Manuel KLAUS

Antrag des Finanzausschusses

Der Gemeinderat möge folgenden Beschluss fassen:

Der Gemeinderat möge das Darlehen zur Finanzierung des Allgemeinen Straßenbaus in Höhe von 195.000,00 Euro zum Fixzinssatz von 3,57 % p.a. für die gesamte Laufzeit von 25 Jahren an die RLB NÖ W/RB Tulln entsprechend dem oben dargestellten Konditionenangebot vom 21.10.2025 beschließen, somit auch eine Gesamtvergabe in Höhe von 588.000,00 Euro - siehe dazu die TP 2 und 3.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 5

Auftragsvergabe Sanierung Hochwasserschäden Kanal

Der Bürgermeister legt nachstehenden Vergabevorschlag des Büros Trattner vom 10.10.2025 für die Sanierung von Schmutz- und Regenwasserkanälen, die vom Hochwasserereignis 2024 betroffen waren, vor:

MARKTGEMEINDE Michelhausen	
ABA 20 - Grabenlose Kanalsanierung Hochwasserschäden + Betriebliche Schäden	
NICHT OFFENES VERFAHREN OHNE VORHERIGE BEKANNTMACHUNG – Angebotsöffnung 02-10-2025 / 14:05 Uhr	
PRÜFBERICHT VERGABEVORSCHLAG	
 <small>PT ING. PETER TRATTNER PLANUNG UND BAULEITUNG GMBH A-1190 Wien, Heiligenstädter Straße 51/2B T. +43 (0)1 505 27 43-390 - office@trattner-gmbh.at</small>	
WIEN, 10.10.2025	PZ: 202440 0021
PT-TRATTNER <small>PT ING. PETER TRATTNER PLANUNG UND BAULEITUNG GMBH</small>	
<small>Heiligenstädter Str. 51/2b, 1190 Wien +43 (0) 1505 27 43-390 office@trattner-gmbh.at www.trattner-gmbh.at</small>	

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	2
1.1	AUFTRAGGEBERINNEN	2
1.2	AUSSCHREIBENDE STELLE	2
1.3	BAUVORHABEN	2
1.4	ART DER LEISTUNG, VERGABEVERFAHREN	2
1.5	VERGABEVERFAHREN	2
1.6	GEGENSTAND DER LEISTUNGEN	3
1.7	ZUSCHLAGSKRITERIEN	4
1.8	EIGNUNGSKRITERIEN	4
1.9	RECHENFEHLERREGELUNG	5
1.10	ZULÄSSIGKEIT TEILVERGABEN	5
1.11	ANGEBOTSÖFFNUNG	5
2	ANGEBOTSLISTE	6
3	VERGLEICH MIT KOSTENSCHÄTZUNG	7
4	FORMALE PRÜFUNG	8
5	BIETER FA. QUABUS GMBH	9
5.1	EIGNUNGSPRÜFUNG	9
5.2	ANGEBOT FA. QUABUS GMBH	9
6	BIETER FA. SWIETELSKY-FABER KANALSANIERUNG GMBH	11
6.1	ANGEBOT FA. SWIETELSKY-FABER KANALSANIERUNG GMBH	11
7	BIETER FA. BRAUMANN TIEFBAU GMBH	10
7.1	ANGEBOT FA. BRAUMANN TIEFBAU GMBH	10
8	VERGABEVORSCHLAG	12
9	BEILAGEN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 AUFTRAGGEBERINNEN

Marktgemeinde Michelhausen
Tullner Straße 16, 3451 Michelhausen
gemeinde@michelhausen.gv.at
Telefon: +43 2275 5241

1.2 AUSSCHREIBENDE STELLE

PT Ing. Peter Trattner
Planung und Bauleitung GmbH
1190 Wien, Heiligenstädter Str. 51/2b
E-Mail: office@trattner-gmbh.at
Tel: +43 1 5052743 390

1.3 BAUVORHABEN

ABA20 Grabenlose Kanalsanierung Hochwasserschäden + Betriebliche Schäden
Grabenlose Kanalsanierung

1.4 ART DER LEISTUNG, VERGABEVERFAHREN

Grabenlose Kanalsanierung
Nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung, Billigstbieterprinzip, Festpreise
Datum der Angebotsöffnung: 06.10.2025

1.5 VERGABEVERFAHREN

Die Ausschreibungsunterlagen wurden durch PT Ing. Peter Trattner
Planung und Bauleitung GmbH, 1190 Wien, Heiligenstädter Straße 51/2b ausgearbeitet.
Die Ausschreibung wurde am 26.09.2025 per Mail an die ausgewählten drei Firmen übermittelt. Mit dem Abgabetermin, den 06.10.2025, 14:00 Uhr, wurden zwei Angebote abgegeben.
Die Überprüfung erfolgt gemäß Bundesvergabegesetz 2018 i.d.g.F.
Sämtlich angeführte Preise sind Nettopreise und enthalten keine Umsatzsteuer.

1.6 GEGENSTAND DER LEISTUNGEN

Die Marktgemeinde Michelhausen beabsichtigt die Sanierung von bestehenden Schmutz-, und Regenwasserkanälen, die von dem Hochwasserereignis 2024 betroffen waren. Im Zuge der Sanierungsplanung wurden entsprechende Sanierungsverfahren für die Haltungen festgelegt. Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen der vorliegenden Ausschreibung in Bezug auf das Hochwasserereignis im September 2024 wurden im Kulturtechnischen Gutachten v. 18.11.2024 (Amt der NÖ Landesregierung / Gemeinde Michelhausen / Büro Trattner) erstmals abgeschätzt. Die entsprechenden Kosten wurden mit dem Förderabschnitt ABA 20 Katastrophenfond 09/2024 MG Michelhausen eingereicht.

Aufgrund der Zustandserhebung und Zustandsbeurteilung sowie aufgrund örtlicher Begebenheiten kommen je nach Schadensbild folgende Sanierungsverfahren zum Einsatz:

- Grabenlos und vollflächig mittels Schlauchliningverfahren bei längeren, strukturellen Schäden,
- abschnittsweise Kurzlinersanierung,
- punktuell bei lokal begrenzten Schäden (z. B. Muffenversatz, Risse, Einläufe).

Ergänzend zur Behebung der Hochwasserschäden werden in den betroffenen Haltungen auch weitere bauliche Mängel, die nicht in Zusammenhang mit dem Hochwasser zu bringen sind, punktuell saniert. Die nicht in Zusammenhang mit den Hochwasserschäden stehenden Kosten (z.B. Sanierung einragende Hausanschlüsse), welche sich in denselben Kanalhaltungen befinden, werden im Zuge der Rechnungsprüfung aufgeteilt. Für diese Maßnahmen wird gesondert um Förderung angesucht.

Gegenstand der Ausschreibung sind insbesondere:

Gabenlose Kanalsanierung

- Schlauchlining

Rohrdurchmesser	Laufmeter
ID > 400-500 mm	320 lfm.
ID > 600-700 mm	100 lfm.

Als Zugangsmöglichkeit stehen Schächte mit Durchmesser 1,00 m mit Steigeisen im Schachthals und jeweils einer Abdeckung DN 600 zu Verfügung bzw. werden dafür im jetzigen Bauvorhaben dafür vorbereitet.

- Kurzliner

Rohrdurchmesser	Stück
ID < 200 mm	3 Stk.
ID > 200-300 mm	6 Stk.
ID > 300-400 mm	2 Stk.

- Punktuelle Sanierungen (Roboterverfahren / Händische Sanierung / Edelstahlmanschetten)

Siehe Leistungsverzeichnis

- Sanierung Anschlüsse

Rohrdurchmesser	Anzahl
Nicht fachgerechte Zuläufe (nicht begehbare Kanal)	Ca. 15 Stk.

1.7 ZUSCHLAGSKRITERIEN

Im Angebotsschreiben wurden unter Punkt B 6 die Zuschlagskriterien des Billigstbieterprinzips festgelegt.

1.8 EIGNUNGSKRITERIEN

Die Eignungskriterien wurden in Punkt B4 und B5 des Angebotsschreibens bekanntgegeben. Bei den Vergabeverfahren ohne Bekanntmachung (Nicht offenes Verfahren ohne BK, Verhandlungsverfahren ohne BK) wurde das Nicht-Vorliegen von Ausschlussgründen im Vorfeld der Verfahrenseinleitung hinterfragt.

1.9 RECHENFEHLERREGELUNG

Im Angebotsschreiben wurde unter Punkt B7 definiert:

Rechnerisch fehlerhafte Angebote werden dann nicht weiter berücksichtigt, wenn die Summe der Absolutbeträge aller Berichtigungen - erhöhend oder vermindern - 2 Prozent oder mehr des ursprünglichen Gesamtpreises ohne USt. beträgt. Eine Vorreihung auf Grund eines Rechenfehlers ist nicht zulässig.

1.10 ZULÄSSIGKEIT TEILVERGABEN

Teilvergaben sind nicht vorgesehen. Es wurden nur vollständige Angebote anerkannt.

1.11 ANGEBOTSÖFFNUNG

Die Angebotseröffnung erfolgte am 02.10.2025 um 14:05 Uhr im Büro Trattner. Das Ergebnis der Angebotsöffnung wurde im beiliegenden Öffnungs-Protokoll festgehalten.

2 ANGEBOTSLISTE

Bis zum Angebotsabgabetermin am 06. Oktober 2025 um 14:00 Uhr haben zwei der drei eingeladenen Firmen Angebote abgegeben. Die Angebotseröffnung erfolgte am 06. Oktober 2025 um 14:05 Uhr im Büro Trattner. Die Firma Swietelsky-Faber Kanalsanierung GmbH hat kurz vor Angebotsöffnung bekannt gegeben, dass sie, trotz der ursprünglichen Interessensbekundung, aus Kapazitätsgründen kein Angebot abgeben werden.

<i>Nr.</i>	<i>Firma</i>	<i>GESAMTPREIS netto inkl. Nachlass EUR</i>	<i>Nach- lass %</i>	<i>Diff. EUR</i>	<i>Diff. %</i>
01	Quabus GmbH Gewerbeallee 3 4221 Steyregg	298 881,62	-		
03	Braumann Tiefbau GmbH Rieder Straße 18 4980 Antiesenhofen	334 848,67	-	55 488,19	12,03
02	SWIETELSKY-FABER Kanalsanierung GmbH Haidfeldstraße 44 4060 Leonding	Aus Kapazitätsgründen nicht abgegeben			

3 VERGLEICH MIT KOSTENSCHÄTZUNG

Die Investitionskosten für das vorliegende Bauvorhaben *ABA20 Grabenlose Kanalsanierung Hochwasserschäden* wurden auf Basis des Kulturtechnischen Gutachtens v. 18.11.2024 (Amt der NÖ Landesregierung / Gemeinde Michelhausen / Büro Trattner) auf erstmals insgesamt ca. € 480.000,00 geschätzt.

Im Rahmen der Sanierungsplanung, basierend auf der durchgeführten TV-Befahrung, wurden die Kosten für die grabenlose Kanalsanierung mit 290.000,00 € veranschlagt. Davon entfallen ca. 80 % auf hochwasserbedingte Schäden, während rund 20 % auf betriebliche bzw. bauliche Schäden zurückzuführen sind, die nicht im Zusammenhang mit dem Hochwasser stehen.

Kulturtechnisches Gutachten v. 02.12.2024		€ 290.000,00	100,00%
Rei- hung	Bieter	Summe exkl. Ust.	% bezogen auf Kos- tenschätzung
01	Quabus GmbH	298 881,62	103,06%
02	Braumann Tiefbau GmbH	334 848,67	115,47%

4 FORMALE PRÜFUNG

Die Firma Swietelsky-Faber Kanalsanierung GmbH hat kurz vor Angebotsöffnung bekannt gegeben, dass sie, trotz der ursprünglichen Interessensbekundung, aus Kapazitätsgründen kein Angebot abgeben werden. Die weiteren Bieter haben ihre Angebote fristgerecht übermittelt.

In den Angeboten wurden keine Rechenfehler sowie weitere formale Fehler gefunden, wodurch kein Angebot ausgeschieden werden musste.

5 BIETER FA. QUABUS GMBH

5.1 EIGNUNGSPRÜFUNG

Die Befugnis und Leistungsfähigkeit der Fa. Quabus GmbH wurde durch vorgelegte Unterlagen bzw. im Zuge vorangegangener Ausschreibungen geprüft und als ausreichend empfunden.

Entsprechende Referenzen der Firma Quabus GmbH wurden im Vorhinein geprüft.

Aus der Verbandsregisterauskunft der QUABUS GmbH geht hervor, dass gegen die Gesellschaft kein Ermittlungsverfahren anhängig ist.

In Hinblick auf die Einhaltung des Ausländerbeschäftigungsgesetzes (§ 28b Ausländerbeschäftigungsgesetz) ist festzustellen, dass nach Abfrage beim Bundesministerium für Finanzen beim Bieter keine Hinweise auf entsprechende Verstöße vorliegen.

Auch bei der Abfrage der Verwaltungsstrafevidenz wurden gemäß § 35 Lohn- und Sozialdumping-Bekämpfungsgesetz (LSD-BG) haben sich keine Hinweise auf entsprechende Verstöße ergeben.

Die Erfordernisse in Hinblick auf die Befugnis, berufliche Zuverlässigkeit, die wirtschaftliche und finanzielle sowie die technische Leistungsfähigkeit gemäß § 254 BVergG 2018 sind somit erfüllt.

5.2 ANGEBOT FA. QUABUS GMBH

Das Angebot der Firma Quabus GmbH ist vollständig und entspricht den Ausschreibungsbedingungen. Es wurde gem. ÖNORM 2050 auf rechnerische Richtigkeit geprüft und weist mit einer Nettosumme von EUR 298 881,62 die niedrigste Angebotssumme auf.

Die Einheitspreise der zwei Bieter weisen ähnliche Kalkulationsgrundlagen auf. Es ergeben sich zu den restlichen Angeboten keine gravierenden Abweichungen. Den niedrigsten Gesamtpreis weist die Firma Quabus GmbH auf.

Die Zusammensetzung des Gesamtpreises, sowie die Kalkulation der Positionen ist nachvollziehbar und plausibel.

Das Angebot weist eine ordnungsgemäße Preisbildung auf, wodurch das Angebot nicht aufgrund spekulativer Preise auszuscheiden ist.

6 BIETER FA. BRAUMANN TIEFBAU GMBH

6.1 ANGEBOT FA. BRAUMANN TIEFBAU GMBH

Auch das Angebot der Firma Braumann Tiefbau GmbH ist vollständig, rechnerisch richtig und entspricht den Ausschreibungsbedingungen. Die Angebotsnettosumme beträgt EUR 334 848,67.

7 BIETER FA. SWIETELSKY-FABER KANALSANIERUNG GMBH

7.1 ANGEBOT FA. SWIETELSKY-FABER KANALSANIERUNG GMBH

Die Firma Swietelsky-Faber Kanalsanierung GmbH hat kurz vor Angebotsöffnung bekannt gegeben, dass sie, trotz der ursprünglichen Interessensbekundung, aus Kapazitätsgründen kein Angebot abgeben werden.

8 VERGABEVORSCHLAG

Bei der Angebotsprüfung wurde festgestellt, dass die Preise nachvollziehbar kalkuliert sind und die Zusammensetzung des Gesamtpreises nachvollziehbar und plausibel ist. Bei Wertung aller technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte wird dem Auftraggeber, Marktgemeinde Michelhausen, empfohlen, die Leistungen des Bauvorhabens „ABA20 Grabenlose Kanalsanierung Hochwasserschäden + Betriebliche Schäden“ an den Bieter

QUABUS GMBH
Gewerbeallee 3
4221 Steyregg

mit einer Gesamtangebotssumme von

netto	298 881,62 €
<u>zuzüglich 20% Ust.:</u>	<u>59 776,32€</u>
brutto	358 657,94 €

zu vergeben.

Es gelten die Bedingungen und Einheitspreise des Angebots vom 29.09.2025.

Wien, 10. Oktober 2025

Dieser Bericht enthält 13 Seiten Bericht (inkl. Deckblatt, Inhaltsverzeichnis und Beilagenblatt) und 71 Seiten Anhang.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge die Fa. Quabus GmbH, 4221 Steyregg, entsprechend dem oben dargestellten Vergabevorschlag des Büros Trattner vom 10.10.2025 mit den Leistungen des Bauvorhabens „ABA20 Grabenlose Kanalsanierung Hochwasserschäden + Betriebliche Schäden“ zum Gesamtpreis von € 298.881,62 exkl. Ust. beauftragen.

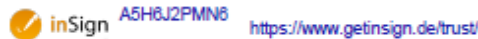
Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 6

Auflösung Mietvertrag mit der BTE Bahnhof Tullnerfeld Entwicklungs- und Betriebs GmbH betreffend Geschäftslokal (NÖ Landeskindergarten) am Standort 3451 Pixendorf, Bahnhofsring 50

Der Bürgermeister berichtet über den Sachverhalt betreffend das oben genannte Mietverhältnis und legt nachstehende Vereinbarung vor:



Auflösungsvereinbarung zum Mietvertrag

abgeschlossen zwischen der BTE Bahnhof Tullnerfeld Entwicklungs- und Betriebs GmbH mit dem Sitz in 9020 Klagenfurt, Schleppe Platz 8, als Vermieterin einerseits sowie der Marktgemeinde Michelhausen, Tullnerstraße 16, 3451 Michelhausen als Mieterin andererseits wie folgt:

1.

Die Parteien haben einen Mietvertrag über eine Geschäftsräumlichkeit im Bürogebäude Bahnhofsring 50 mit der Bezeichnung Mietfläche 2 im Ausmaß von 338m² samt Gartenfläche im Ausmaß von 964,54m² am 19.10.2016 abgeschlossen. Das Geschäftslokal diente für den Betrieb eines NÖ Landeskindergartens. Die Kündigungs- und Auflösungsgründe sowie die Befristung des Vertrages sind im Punkt II. des Mietvertrages geregelt.

2.

Im Zuge des Hochwasserkatastrophenereignisses im Tullnerfeld und in weiteren Gebieten Niederösterreichs im September 2024 kam es zu einer temporären Unbenutzbarkeit des Mietobjektes. Die Vermieterin hat nach Feststellung des Schadensbildes und unter teilweiser Zuhilfenahme von Ersatzleistungen des Katastrophenfonds das Mietobjekt wieder instandgesetzt. Die frühestmögliche Benutzbarkeit des Mietobjektes war im Jänner 2025 gegeben, für eine Wiederherstellung in den vorherigen Zustand zur Benützung eines Kindergartens wäre maximal ein Zeitraum von weiteren 2 Monaten notwendig gewesen, sodass der bedungene Gebrauch des Mietobjektes spätestens Ende Feber 2025 hergestellt gewesen wäre. Die Mieterin ist ungeachtet dessen nicht mehr in das Mietobjekt eingezogen.

3.

Während der Phase der Unbenutzbarkeit und während des aufrechten Mietvertrages hat die Marktgemeinde Michelhausen andere Möglichkeiten für die dauerhafte Etablierung eines Kindergartens in Abstimmung mit dem Land Niederösterreich sondiert und hat in weiterer Folge eine Ersatzmietfläche in Anspruch genommen. Erst im Juli 2025 hat die Mieterin die endgültige Entscheidung treffen können, dass das Mietverhältnis mit der Vermieterin trotz aufrechter Befristung bis 31.12.2026 vorzeitig unter Einhaltung der im Mietvertrag vereinbarten Kündigungsfrist von 3 Monaten aufgelöst werden soll, zumal die dauerhafte Anmietung einer Ersatzmietfläche für den Betrieb eines Kindergartens endgültig und rechtssicher in Abstimmung mit dem Land Niederösterreich möglich wurde.

4.

Die Marktgemeinde Michelhausen hat sohin um eine einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses zum 31.10.2025 bei der Vermieterin angesucht. Die Vermieterin stimmt einer einvernehmlichen vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages zum vorgenannten Datum zu nachstehenden vereinbarten Konditionen zu:

a)

Leistung eines Schadenersatzbetrages für die Verzögerungszeit berechnet vom 01.03.2025 (Datum der erstmöglichen Wiederaufnahme des Kindergartenbetriebes) bis 31.10.2025 (Entscheidung Betrieb Kindergarten in anderer Mietfläche im Juli 2025 zuzüglich drei Monate Kündigungsfrist) im Betrag von 8x EUR 8.000,00 pauschal, somit EUR 64.000,00, welcher Betrag dem Äquivalent von rund acht Monatsmietzinsen entspricht.

b) Fälligkeit:

Der gesamte Schadenersatzbetrag in Höhe EUR 64.000,00 ist bis längstens 31.10.2025, nicht jedoch vor allseitiger Unterfertigung dieser Vereinbarung und vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Michelhausen ausnahmslos auf das Konto der Vermieterin IBAN: AT91 3412 9000 0024 4947 zur Zahlung fällig. Im Falle des Zahlungsverzuges werden 6% VZ p.a. vereinbart.

5. Rückübergabe:

Zug um Zug mit Unterfertigung dieser Vereinbarung werden die Mieträumlichkeiten von der Marktgemeinde Michelhausen an die Vermieterin auch formell vorzeitig rückübergeben, wobei keine besondere Räumungsverpflichtung vereinbart wird, da im Zuge des Katastrophenschadens und des darauffolgenden Auszuges sämtliche Fahrnisse und Gegenstände der Mieterin bereits aus dem Mietobjekt entfernt wurden. Sämtliche noch im Besitz der Marktgemeinde stehende Schlüssel des Bestandsobjektes sind an die Vermieterin zu retournieren. Diese ist berechtigt ab Unterfertigung dieser Vereinbarung das Bestandsobjekt für ihre Zwecke zu verwenden, allenfalls auch vor dem 31.10.2025 ohne Kürzung des Schadenersatzbetrages in Bestand zu geben oder für die Weitervermietung instand zu setzen.

6. Generalklausel:

Mit vollständiger Zahlung des Betrages von EUR 64.000,00 an pauschalen Schadenersatz sind sämtliche Forderungen welcher Art auch immer der Parteien wechselseitig aus dem Mietvertrag und dessen Auflösung zum 31.10.2025 ein für alle Mal verglichen und bereinigt. Der vom Katastrophenfonds geleistete gesamte Entschädigungsbetrag zu Händen der Vermieterin wird für die Wiederherstellung des Mietobjektes in einem vermietfähigen Zustand von dieser verwendet.

7. Gemeinderatsbeschluss:

Diese Vereinbarung wird dem Gemeinderat der Marktgemeinde Michelhausen zur Beschlussfassung vorgelegt, welche voraussichtlich am 21.10.2025 stattfindet.

8. Kosten:

Sämtliche Kosten mit der Errichtung dieser Vereinbarung gehen zu Lasten der Vermieterin.

24.09.25
Klagenfurt, am  **RIEDERGÄRTEN IMMOBILIEN**
BTE Bahnhof Tullnerfeld
Entwicklungs- und Betriebs GmbH
(BTE Bahnhof Tullnerfeld Entwicklungs- und Betriebs GmbH)
waidfr@riedergarten.at

.....
Michelhausen, am

.....
(BGM Bernhard Heini)

.....
(geschäftsführender GR)

.....
(Gemeinderat)

.....
(Gemeinderat)

Der Bürgermeister berichtet, dass nach ausführlicher Diskussion vom Gemeindevorstand beschlossen wurde, dass der gesamte Sachverhalt rechtlich durch einen Mietrechtsexperten geprüft werden und das Ergebnis dieser Prüfung dem Gemeinderat als Entscheidungsgrundlage vorgelegt werden soll.

Auf Vorschlag von GGR Bernhard Baumgartner wurde umgehend RA Dr. Johannes Öhlböck um rechtliche Prüfung gebeten. Dieser stellte per E-Mail vom 17.10.2025 fest, dass jedenfalls die Höhe der Abschlagszahlung zu modifizieren wäre und mit einem neuen Kompromissvorschlag an den Vermieter herangetreten werden sollte.

Der Gemeinderat fasst daraufhin nachstehenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass aufgrund der Zusage des Landes NÖ im Juli 2025, die beiden NÖ Landeskindergartengruppen an einem anderen Standort unterbringen zu können, das Geschäftslokal am Standort 3451 Pixendorf, Bahnhofsring 50, nicht mehr benötigt wird und daher entsprechend der Bestimmung des § 1104 ABGB auch nicht wieder Instand gesetzt wird. RA Dr. Öhlböck wird beauftragt, die Verpflichtungen der Gemeinde Michelhausen aus dem Mietverhältnis zu prüfen, die Vermieterin bzw. deren Rechtsvertretung über die Sach- und Rechtslage zu informieren und eine angepasste Vereinbarung im Sinne des angeführten Kompromissvorschlages zu verfassen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 7

Jahresabschluss der KommReal Michelhausen GmbH zum 31.12.2024

Der Bürgermeister legt den Jahresabschluss der KommReal Michelhausen GmbH zum 31.12.2024 sowie den Prüfbericht der LBG Wirtschaftsprüfung & Steuerberatung GmbH vom 24.09.2025 vor und Frau GGR Maria Burchhart erläutert diese.

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeinderat möge den Jahresabschluss der KommReal Michelhausen GmbH zum 31.12.2024 sowie den Prüfbericht der LBG Wirtschaftsprüfung & Steuerberatung GmbH vom 24.09.2025 zur Kenntnis nehmen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig



Klub des **Team Michelhausen – SPÖ & Unabhängige**
im Gemeinderat der Marktgemeinde Michelhausen.

Michelhausen, am 21.10.2025

**ANFRAGE GEM. § 22 NÖ GEMEINDEORDNUNG AUS 1973 ZUM
TAGESORDNUNGSPUNKT 7)**

JAHRESABSCHLUSS KOMMREAL MICHELHAUSEN GMBH

KommReal Michelhausen GmbH – Jahresabschluss zum 31.12.2024

1. Wie bewertet die Geschäftsführung die drastische Verschlechterung der Eigenmittelquote von 5,08 % (2023) auf 4,66 % (2024) und die extreme Schuldentilgungsdauer von über 83 Jahren?
2. Warum ist trotz gestiegener Erlöse aus Grundstücksverkäufen (2024: 2,53 Mio. €, 2023: 0 €) ein Jahresverlust von über 42.000 € entstanden?
3. Wie wird sichergestellt, dass die Rückstellungen – insbesondere jene, die nicht gesondert ausgewiesen wurden (sonstige Rückstellungen) – ausreichend und korrekt bemessen sind?
4. Welche strategischen Überlegungen stehen hinter der geplanten Liquidation und Rückgliederung der Gesellschaft in die Marktgemeinde Michelhausen ab 2026? Wie wird sichergestellt, dass die Abwicklung geordnet und werterhaltend erfolgt?
5. Haben laut Geschäftsordnung des Beirates der Komm Real Michelhausen zumindest 2 Sitzungen dieses Organes stattgefunden? Welche Themen wurden in diesen Sitzungen behandelt? Wann wurde die Niederschrift dieser Sitzungen an die Geschäftsführung ausgehändigt?

.....
Team Michelhausen – SPÖ & Unabhängige

Frau GGR Burchhart erklärt, dass diese Anfrage spätestens im Rahmen der nächsten Gemeinderatssitzung beantwortet wird.

Tagesordnungspunkt Nr. 8

Löschungserklärung Vorkaufsrecht zu EZ 51, Grundstück Nr. . 84, KG Pixendorf
(Reither Franz und Monika)

Der Bürgermeister legt das Ansuchen der Grundeigentümer Franz und Monika Reither um Zustimmung zur Löschung des Vorkaufsrechts der Gemeinde Michelhausen betreffend die Liegenschaft EZ 51, Grundstück Nr. . 84 der KG Pixendorf vor.

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeinderat möge der Löschung des Vorkaufsrechts der Gemeinde Michelhausen betreffend die Liegenschaft EZ 51, Grundstück Nr. . 84 der KG Pixendorf zustimmen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 9

Ehrungen

Der Bürgermeister schlägt vor, nachstehende Persönlichkeiten für besondere Leistungen bzw. Verdienste mit den nachstehenden Ehrungen auszuzeichnen:

Urkunde Dank & Anerkennung

Margareta Grießler

Maria Schmöllnerl

Ernestine Gall

Alexandra Schneiber (prima la musica)

Paula Sprecher (prima la musica)

Benjamin Ganja (prima la musica)

Ehrenzeichen in Bronze:

Josef Fischelmayer (Atzelsdorf)

Helmut Rödl (60) (4/2025)

Franz Huber (Rust)

Stefanie Kostka (Michelndorf)

Ehrenzeichen in Silber:

Anton Scharrer

Sabine Figl

Ehrenzeichen in Gold:

Josefa Geiger (BGM a.D.)

Gemeindestatuette

Otwin Donabaum sen.

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Michelhausen möge die vorgeschlagenen Ehrungen beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 10 neu

Entwidmung der Teilfläche 3 des Grundstückes Nr. 314/1 und der Teilfläche 4 des Grundstückes Nr. 121, beide in der KG Spital, aus dem öffentlichen Gut laut Teilungsplan der Fa. TERRAGON Vermessung ZT-GmbH, GZ 13578, vom 21.07.2025

Der Bürgermeister legt den Teilungsplan der Fa. TERRAGON Vermessung ZT – GmbH, GZ 13578, vom 21.07.2025 vor.

Dringlichkeitsantrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge beschließen, dass laut Teilungsplan der Fa. TERRAGON Vermessung ZT – GmbH, GZ 13578, vom 21.07.2025 vor,

... folgende Trennstücke der nachstehenden Grundstücke aus dem öffentlichen Gut der Marktgemeinde Michelhausen entwidmet und den Eigentümern folgenden Grundstückes zugeschrieben werden:

Trennstück	von GST	EZ	KG	Ausmaß	zu GST	EZ
3	314/1	207	Spital	27m ²	314/2	231
4	121	207	Spital	1 m ²	314/2	231

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 11 neu

Verkauf der Teilfläche 3 des Grundstückes Nr. 314/1 und der Teilfläche 4 des Grundstückes Nr. 121, beide in der KG Spital, laut Teilungsplan der Fa. TERRAGON Vermessung ZT-GmbH, GZ 13578, vom 21.07.2025

Der Bürgermeister legt einen Teilungsplan der Fa. TERRAGON Vermessung ZT-GmbH, GZ 13578, vom 21.07.2025 vor und teilt mit, dass die Grundeigentümer des Grundstückes Nr. 314/2 der KG Spital die Teilfläche 3 des Grundstückes Nr. 314/1 (27 m²) und die Teilfläche 4 des Grundstückes Nr. 121 (1 m²), beide in der KG Spital, zum Preis von 50,00 Euro pro m², das sind für insgesamt 28 m² 1.400,00 Euro, käuflich erwerben möchten.

Dringlichkeitsantrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge den Verkauf der Teilfläche 3 des Grundstückes Nr. 314/1 (27 m²) und der Teilfläche 4 des Grundstückes Nr. 121 (1 m²), beide in der KG Spital, an die Grundeigentümer des direkt angrenzenden Grundstückes Nr. 314/2 der KG Spital, Herrn Anton und Frau Josefine Kraus, wohnhaft in 3451 Spital, Berggasse 55, zum Preis von 50,00 Euro pro m², das sind für insgesamt 28 m² 1.400,00 Euro, beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 12 neu

Entwidmung der Teilfläche 1 des Grundstückes Nr. 6 der KG Spital, aus dem öffentlichen Gut laut Teilungsplanentwurf der Fa. TERRAGON Vermessung ZT-GmbH, GZ 13862

Der Bürgermeister legt den Teilungsplanentwurf der Fa. TERRAGON Vermessung ZT – GmbH, GZ 13862, vor.

Dringlichkeitsantrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge beschließen, dass laut Teilungsplanentwurf der Fa. TERRAGON Vermessung ZT – GmbH, GZ 13862,

... folgendes Trennstück des nachstehenden Grundstückes aus dem öffentlichen Gut der Marktgemeinde Michelhausen entwidmet und den Eigentümern folgenden Grundstückes zugeschrieben wird:

Trennstück	von GST	EZ	KG	Ausmaß	zu GST	EZ
1	6	207	Spital	30 m ²	151	253

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 13 neu

Verkauf der Teilfläche 1 des Grundstückes Nr. 6 der KG Spital, laut
Teilungsplanentwurf der Fa. TERRAGON Vermessung ZT-GmbH, GZ 13862

Der Bürgermeister legt einen Teilungsplanentwurf der Fa. TERRAGON Vermessung ZT-GmbH, GZ 13862 vor und teilt mit, dass die Grundeigentümer des Grundstückes Nr. 151 der KG Spital die Teilfläche 1 des Grundstückes 6 (30 m²) der KG Spital zum Preis von 50,00 Euro pro m², das sind für 30 m² 1.500,00 Euro, käuflich erwerben möchten.

Dringlichkeitsantrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge den Verkauf der Teilfläche 1 des Grundstückes Nr. 6 (30 m²) der KG Spital, an die Grundeigentümer des direkt angrenzenden Grundstückes Nr. 151 der KG Spital, Herrn Otto und Frau Michaela Doppler, wohnhaft in 3451 Spital, Waldgasse 5, zum Preis von 50,00 Euro pro m², das sind für 30 m² 1.500,00 Euro, beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 14 neu

Resolution des Gemeinderates betreffend Schließung der Asylunterkunft in Mitterndorf, Gemeinde Michelhausen

Der Bürgermeister trägt Inhalt und Begründung des gegenständlichen Dringlichkeitsantrages vor (siehe Seite 6 und 7).

Dringlichkeitsantrag der Fraktion Bürgergemeinschaft Michelhausen - Volkspartei:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Michelhausen fordert den zuständigen Landesrat der Niederösterreichischen Landesregierung Martin Antauer auf, die Schließung der vom Land Niederösterreich eingerichteten Asylunterkunft in Mitterndorf (Marktgemeinde Michelhausen) zu veranlassen, da die ursprüngliche Begründung für deren Errichtung – die vorübergehende Notwendigkeit aufgrund hoher Asylzahlen – nicht mehr gegeben ist. Dies würde nicht nur dem ursprünglichen Versprechen bei der Einrichtung der Unterkunft entsprechen, sondern auch die berechtigten Interessen und Erwartungen der Bevölkerung von Mitterndorf berücksichtigen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 15 neu

Bericht des Bürgermeisters

- Essen in SNMB
- Bürgermeisterempfang am 07.11.2025
- Buch zum Thema Hochwasser September 2024 – Präsentation im Dezember

Der Bürgermeister schließt die öffentliche Sitzung.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.11.2025 genehmigt.

Bürgermeister

Schriftführer

Gemeinderat

Gemeinderat

Gemeinderat (SPÖ)

Gemeinderat (FPÖ)