

**Marktgemeinde
Michelhausen**

lfd.Nr. 07

Protokoll

über die Sitzung des Gemeinderates

am **Dienstag, den 25.11.2025**, im Gemeindeamt Michelhausen

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

Die Einladung erfolgte am 20.11.2025
durch Kurrende.

anwesend waren:

Bürgermeister: Bernhard Heidl
Vizebürgermeister: Eduard Sanda

GGR	Bernhard Baumgartner	GGR	Maria Burchhart
GGR	Bernhard Heinrichsberger	GGR	Daniela Schodt
GR	Sylvia Aichinger		
		GR	Walter Herzog
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	Mag. Christoph Wohlmuther	GR	DI (FH) Silvia Eiletz
		GR	Roman Rauscher

anwesend war außerdem:

Mag. Astrid Trettenhahn als Schriftführerin

entschuldigt abwesend waren:

GR	Bernhard Bürgmayr	GR	Marcel Fischer
GR	MMag. Sabine Schreiner	GR	Walter Högl

nicht entschuldigt abwesend waren:

--	--

Vorsitzender: Bürgermeister Bernhard Heidl

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

Tagesordnung

- 1) Genehmigung bzw. Abänderung der Verhandlungsschrift der Sitzung vom 21.10.2025
- 2) Anfrage gem. § 22 NÖ GemO zum Jahresabschluss der KommReal Michelhausen GmbH zum 31.12.2024
- 3) 1. Nachtragsvoranschlag 2025
- 4) Rücklagenbildung Leasing VS und Kiga I
- 5) Beitritt der Marktgemeinde Judenau-Baumgarten zur TF-VG
- 6) Vertrag gem. § 18 NÖ Straßengesetz mit dem Land NÖ (SW-Hausanschlüsse in KG Spital)
- 7) Einheitliche Postleitzahl 3451 Michelhausen für das gesamte Gemeindegebiet (Umpostung)
- 8) 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 1 Punkt zu erweitern und diese dem Punkt 8) vorzuziehen:

Punkt 8) neu

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

Eine Begründung erfolgt mündlich.

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 21.10.2025

Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen das Sitzungsprotokoll der Sitzung vom 21.10.2025 kein Einwand erhoben wurde.

Das Protokoll gilt daher als genehmigt.

Tagesordnungspunkt Nr. 2

Anfrage gem. § 22 NÖ GemO zum Jahresabschluss der KommReal Michelhausen GmbH zum 31.12.2024

Im Zuge der letzten Gemeinderatssitzung am 21.10.2025 wurde folgende Anfrage gestellt:



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 gesteigener 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

Der Bürgermeister erteilt Frau GGR Burchhart das Wort. Diese beantwortet die Anfrage wie folgt:

1. Die Eigenmittelquote und die Schuldentilgungsdauer sind Kennzahlen nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz und stichtagsbezogene Momentaufnahmen. Wesentlichster Umsatzanteil der KommReal ist der Liegenschaftsverkauf, der entsprechend volatil ist und somit wesentlichen Einfluss auf die genannten Kennzahlen hat. Natürlich hatte auch der Jahresverlust von € 42 TSD Einfluss auf die Kennzahlen.
2. Der Jahresverlust von € 42 TSD ist primär in der erheblich um rund 35 % auf € 532 TSD gestiegenen Zinslast begründet. Wäre die Zinslast ähnlich hoch wie 2023 gewesen, wäre ein deutlicher Jahresgewinn erzielt worden.
3. Die Sicherstellung erfolgt durch die Abstimmung mit dem Steuerberater und Wirtschaftsprüfer.
4. Die Geschäftsführung der KommReal Michelhausen GmbH folgt dem Einbringen des Eigentümerversprechers lt. Gemeinderatsbeschluss vom 17.12.24. Die Sicherstellung erfolgt durch laufende Arbeitsgespräche seit Jahresbeginn. Unter anderem mit der Gemeindeaufsicht, den Banken und Finanzierungsberatern sowie natürlich dem Steuerberater.
5. Es wurden sämtlich relevante Themen des laufenden Geschäfts sowie der Rückgliederung besprochen. 2024 fanden drei und 2025 vier Beiratssitzungen statt, die entsprechend protokolliert wurden.

Die Beantwortung wird zur Kenntnis genommen.

Tagesordnungspunkt Nr. 3

1. Nachtragsvoranschlag 2025

Der Bürgermeister legt den 1. Nachtragsvoranschlag 2025 vor und erläutert diesen.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge den 1. Nachtragsvoranschlag 2025 beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: mit 4 Gegenstimmen (alle SPÖ & Team Unabhängige)



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

Michelhausen, am 25. November 2025

ANTRAG ZUM TAGESORDNUNGSPUNKT 3 – 1. NACHTRAGSVORANSCHLAG 2025

Gemäß §22 der NÖ Gemeindeordnung aus 1973 beantragt der gefertigte geschäftsführende Gemeinderat des Team Michelhausen – SPÖ & Unabhängige folgenden Antrag zum Tagesordnungspunkt 3 der Gemeinderatssitzung am 25. November 2025:

STABILISIERUNG DER FINANZLAGE UND ERSTELLUNG EINES KONSOLIDIERUNGSPROGRAMMS FÜR DIE MARKTGEMEINDE MICHELHAUSEN

Begründung:

Der Nachtragsvoranschlag 2025 zum Voranschlag 2025 zeigt eine Verschlechterung der finanziellen Lage der Marktgemeinde Michelhausen. Insbesondere das strukturell negative Nettoergebnis, der sinkende operative Finanzierungssaldo, der massive Einbruch des investiven Finanzierungssaldos, sowie die steigende Neuverschuldung erfordern zeitnahes und koordiniertes Handeln.

Um die finanzielle Stabilität der Gemeinde langfristig sicherzustellen, stellt der gefertigte geschäftsführende Gemeinderat des Team Michelhausen – SPÖ & Unabhängige folgenden Antrag. Der Gemeinderat möge beschließen,

- 1) die Erstellung eines Konsolidierungsprogrammes bis 30. Juni 2026,
- 2) Erstellung einer Investitionsprioritätenliste für die Jahre 2026 – 2029. Diese Liste soll dem zuständigen Ausschuss ebenfalls bis zum 30. Juni 2026 übermittelt werden.
- 3) zur Verbesserung der Transparenz und frühzeitigen Risikosteuerung soll ein quartalsweises Finanzmonitoring eingeführt werden. Dieses Finanzmonitoring soll insbesondere die Entwicklungen folgender Kennzahlen beinhalten: operativer Finanzierungssaldo (SA1), investiver

Finanzierungssaldo (SA2), Nettofinanzierungssaldo (SA3) sowie das Nettoergebnis. Darüber hinaus soll der Bericht einen Soll-Ist-Vergleich der wichtigsten Aufwands- und Ertragsarten und die Förderstände und Investitionsfortschritte beinhalten.

- 4) Um den Arbeitsaufwand – insbesondere für die Verwaltung – so gering wie möglich zu halten, soll für die Punkte 1 bis 3 eine überfraktionelle Arbeitsgruppe errichtet werden. Diese Arbeitsgruppe soll aus zwei Vertretern der ÖVP, einem Vertreter des Team Michelhausen – SPÖ & Unabhängige sowie einem Vertreter der FPÖ bestehen. Um die laufende Arbeit zu erleichtern soll jede Fraktion ein Ersatzmitglied nennen können. Diese Arbeitsgruppe soll umgehend die Arbeit aufnehmen.

Die aktuellen finanziellen Entwicklungen unserer Gemeinde machen ein strukturiertes, faktenbasiertes und breit getragenes Konsolidierungsprogramm notwendig. Ein solches Programm stärkt die finanzielle Stabilität der Gemeinde, erhöht die Planungssicherheit und schafft Transparenz gegenüber der Bevölkerung.



.....

GGR Mag. Gerald Fröhlich

Fraktionsobmann des Team Michelhausen – SPÖ & Unabhängige



Es folgt die Abstimmung über diesen Antrag:

Beschluss: Der Antrag wird nicht angenommen.

Abstimmungsergebnis: mit 5 Gegenstimmen (alle 4 SPÖ & Team Unabhängige und GR Rauscher FPÖ)

Tagesordnungspunkt Nr. 4

Rücklagenbildung Leasing VS und Kiga I

Der Bürgermeister berichtet, dass aufgrund der Verlängerung der Immobilien-Leasingverträge für die Volksschule und den Kiga I, welche vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.12.2024 beschlossen wurde, für die Volksschule eine Kautions von 629.398,24 Euro und für den Kiga I eine Kautions von 599.013,77 Euro ausbezahlt wurde.

Zum Ende der neuen Laufzeit am 30.09.2034 müssen folgende Rücklagen vorhanden sein:

SK 60010	RL zweckgebunden Leasing VS	144.979,65 Euro
SK 60030	RL zweckgebunden Leasing Kiga I	489.858,54 Euro

Nach Abzug der laufenden Kautions für 2025 liegt ein verbleibender Restbetrag von **484.418 Euro** vor, von welchem weiterhin die laufenden Kautions beglichen werden sollen.

Die Fa. FRC – Finance & Risk Consult GmbH wurde damit beauftragt, einen Vorschlag für die bestmögliche Veranlagung der oben genannten Beträge zu erstellen. Dieser lautet wie folgt:

Unsere Anfragen für eine 12-monatige Festgeldveranlagung bei insgesamt 5 Banken haben interessante, gute und sehr weit auseinanderliegende Ergebnisse gebracht. Zunächst einmal die Reihung:

1. *Kommunalkredit: 2,52% (2,75% bei 3 Jahren Anlagedauer)*
2. *Hypo NÖ: 2,25%*
3. *Sparkasse Hainburg: 2,25%*
4. *Bundesschatz AT: 1,85%*
5. *RB Tulln 1,73% (1,98% bei Gesamtveranlagung)*

Die Zinserträge sind kest-pflichtig, bei Bundesschatz AT mit 27,5% (Wertpapier)

Die stark unterschiedliche Höhe der Veranlagungszinssätze ist durch folgende Faktoren (hauptsächlich) begründet:

a. Zugang zu anderen Primärmitteln und kurzfristigen Veranlagungen – hier sind die Sparkassen und Raiffeisenbanken traditionell stärker aufgestellt

b. Projektstreuung bei der Mittelvergabe – hier erzielt die Kommunalkredit durch die Finanzierung größerer, aber auch risikofreudigerer Projekte höhere Erträge als die traditionellen kleineren Bankinstitute.

Wir verweisen auf unsere ergänzenden Ausführungen.

*Bundesfinanzierungsagentur vs Banken | FRC – Finance & Risk Consult
20250717-counterpartrisiko-1758193052.pdf*

*Für den relativ überschaubaren Zeitraum von 12 Monaten können wir dennoch guten Gewissens eine Empfehlung für eine Veranlagung bei der Kommunalkredit aussprechen. Das Festgeldkonto kann direkt online abgeschlossen werden (kommunalkreditdirekt.at), gerne begleite ich sie aber auch durch den Anmeldeprozess. Beim zweitbesten Anbieter Hypo NÖ ist Frau Anita Perthold anita.perthold@hyponoe.at ihr kompetenter Ansprechpartner. Letztlich würden wir den 3. Betrag bei der Sparkasse Hainburg veranlagern, Ansprechpartner dort Franz Taferner franz.taferner@sparkasse.hbn.at
Wir würden den Betrag, der laufend reduziert wird, bei der Spk Hainburg anlegen (€ 484.418), den 2. Betrag mit € 489.858 bei der Kommunalkredit (1 oder 3 Jahre, die 2,75% für 3 J. sind exzellent) und den 3. Betrag mit € 144.980 bei der Hypo NÖ.
Ergänzend noch der Zinssatz für die Veranlagungsdauer von 6 Monaten bei der Kommunalkredit: derzeit gute 2,35 % p.a.*

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge die Festgeldveranlagung

- des Betrages von 484.418 Euro bei der Sparkasse Hainburg (2,25 %, 12 Monate),
- des Betrages von 489.858,54 Euro bei der Kommunalkredit (2,35 %, 6 Monate) und
- des Betrages von 144.979,65 Euro bei der Hypo NÖ (2,25 %, 12 Monate)

beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 5

Beitritt der Marktgemeinde Judenau-Baumgarten zur TF-VG

Der Bürgermeister berichtet, dass die Marktgemeinde Judenau-Baumgarten der Tullnerfelder Verwaltungsgemeinschaft TF-VG beitreten möchte und der Verwaltungsausschuss diesen Beitritt einstimmig beschlossen hat.

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Michelhausen beschließt gemäß § 11 Abs. 5 der Satzung der Tullnerfelder Verwaltungsgemeinschaft die Aufnahme der Marktgemeinde Judenau-Baumgarten in die Verwaltungsgemeinschaft per 01.01.2026. Als Aufnahmebedingung wird die Einzahlung einer Beitrittsgebühr in Höhe von 10.000 Euro bis spätestens 31.01.2026 festgesetzt.

Änderung der Satzung der Tullnerfelder Verwaltungsgemeinschaft:

Die am 13.12.2016 beschlossene Satzung der Tullnerfelder Verwaltungsgemeinschaft, zuletzt geändert mit Beschluss des Gemeinderates am 29.11.2022 TP 10, wird mit Wirkung ab 01.01.2026 wie folgt geändert:

§ 10 Abs. 3 lautet:

§ 10 Kostenaufteilung

- (3) Der übrige Personal- und Sachaufwand wird von den Mitgliedsgemeinden im Verhältnis der Einwohnerzahl getragen, *wobei die Anteile jedes Jahr anhand der Gesamtpersonenzahl per 1.1. des Vorjahres ermittelt werden:*

Gemeinde	Einwohner <i>Stand 1.1.2025</i>	Anteil in %
Absdorf	2 812	12,18
Atzenbrugg	4 042	17,51
<i>Judenau-Baumgarten</i>	<i>2 837</i>	<i>12,29</i>
Königsbrunn	1 681	7,28
Michelhausen	4 989	21,61
Perschling	1 780	7,71

Sitzenberg-Reidling	2 995	12,97
Würmla	1 953	8,46
	23 089	100,00

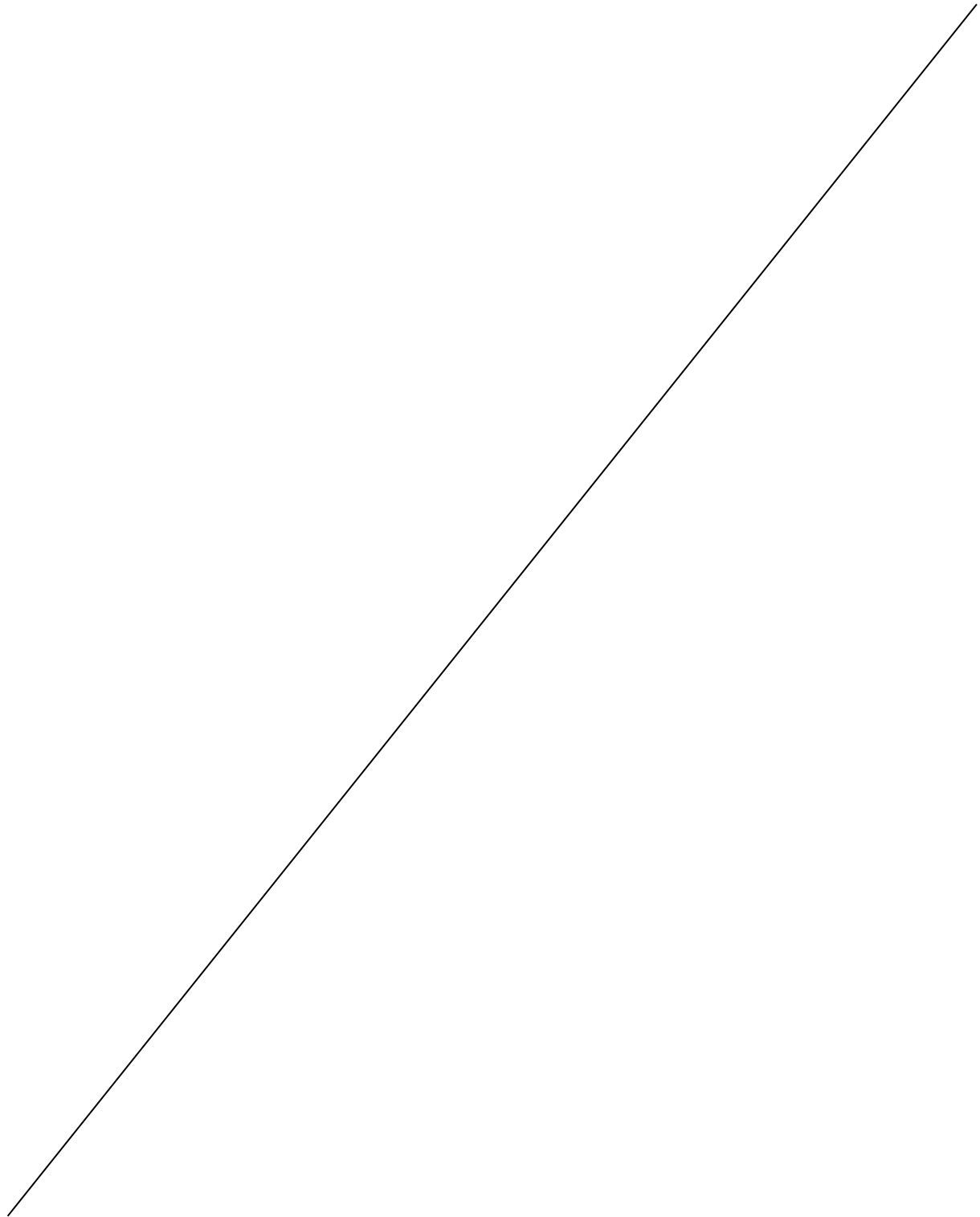
Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 6

Vertrag gem. § 18 NÖ Straßengesetz mit dem Land NÖ (SW-Hausanschlüsse in KG Spital)

Der Bürgermeister legt nachstehenden Vertragsentwurf vor:



AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Straße
NÖ Straßenbauabteilung 2 - Tulln
3430 Tulln, Bahnhofstraße 35



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3430

STBA2-SN-283/026-2025
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

V E R T R A G

abgeschlossen zwischen

1.) dem **Land Niederösterreich (Gruppe Straße)**,
im Folgenden kurz „Land“ genannt und

2.) der **Marktgemeinde Michelhausen**,
in 3451 Michelhausen, Tullnerstraße 16,
im Folgenden kurz „Vertragspartner“ genannt.

Das Land gestattet hiermit gemäß § 18 NÖ Straßengesetz, LGBl Nr. 8500, in der jeweils gültigen Fassung, dem Vertragspartner auf dessen Ansuchen vom 23.09.2025 sowie auf Grund der eingereichten und genehmigten, einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Projektsunterlagen die nachstehend bezeichnete(n) Landesstraße(n) zufolge die Verlegung von **SW-Hausanschlüssen** in der **Marktgemeinde Michelhausen, KG Spital**, im Aufsichtsbezirk der **NÖ Straßenbauabteilung 2 Tulln** im Betreuungsbereich der **Straßenmeisterei Atzenbrugg**, für einen anderen als ihren bestimmungsgemäßen Zweck zu benützen.

L2214, Querungen im offenen Verfahren bei km 3,960; bei km 3,971 und bei km 4,086

Die Beschreibung bzw. die Lage der einzelnen Anlagen auf Straßengrund ist den beiliegenden Projektsunterlagen von PT Ing. Peter TRATTNER Planung und Bauleitung GmbH, GZ 202340 0014, zu entnehmen.

A. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

1. Beginn und Dauer des Vertrages

Das Vertragsverhältnis beginnt mit der Fertigung durch das Land und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

2. Einräumung der Sondernutzung

Die Sondernutzung der Landesstraße wird unentgeltlich gestattet.

3. Kostentragung und Kostenersatz

Kontaminierungen bzw. Verunreinigungen sowohl des Straßenaufbaus als auch des Erdreichs jeglicher Art und sonstige bauliche Erschwernisse jeder Art können nicht ausgeschlossen werden und übernimmt das Land keine Gewähr und Haftung für einen bestimmten Zustand sowie Beschaffenheit des Straßenaufbaues und trägt nicht die damit verbundenen Kosten.

Der Vertragspartner hat ohne Kostenersatz des Landes alle Kosten zu tragen, die infolge Herstellung, Wegschaffung bzw. etwaige Entsorgung des Aushubmaterials, Bestand, Änderung, Instandhaltung oder Beseitigung seiner Anlage entstehen oder dem Land durch Ansprüche Dritter erwachsen.

Der Vertragspartner hat ferner die Kosten der Herstellung und Erhaltung jener Maßnahmen, die zur Sicherung der Landesstraße oder deren Bauwerke erforderlich sind, sowie diese Entsorgungs- bzw. Deponierungskosten, selbst zu tragen.

4. Abänderungspflicht

Das Land kann auf Kosten des Vertragspartners jederzeit eine entsprechende Abänderung, Ergänzung oder Verlegung der hergestellten Einrichtungen verlangen, falls dies wegen einer baulichen Umgestaltung der Landesstraße oder deren Nebenanlagen (z.B. Gehsteige, Radwege, etc.) oder aus Verkehrsrücksichten notwendig wird. Die Kosten einer erforderlich werdenden Anpassung der Anlagen des Vertragspartners außerhalb des Landesstraßengrundes sind ebenfalls von diesem zu tragen.

- 3 -

Müssen bei Instandsetzungsarbeiten an Brücken Leitungen vorübergehend entfernt werden, so hat dies durch und auf Kosten des Vertragspartners zu erfolgen.

Falls dem Verlangen des Landes nach einer von ihr zu bestimmenden angemessenen Frist nicht entsprochen wird, ist das Land berechtigt, die Abänderung auf Kosten und Gefahr des Vertragspartners ausführen zu lassen.

5. Eigentumsverhältnisse

Allfällige bauliche Umgestaltungen an den Straßenanlagen, die infolge der Herstellung, des Bestandes, der Änderung oder Instandhaltung der gestatteten Anlage erforderlich werden, gehen entschädigungslos in das Eigentum des Landes über.

6. Ausführungsfrist

Die im Bereich des Straßenkörpers erforderlichen Arbeiten sind bis --- fertig zu stellen. Falls keine Fertigstellungsfrist festgesetzt ist, behält sich das Land das Recht vor, jederzeit eine solche in angemessenem Ausmaß nachträglich zu setzen. Wenn diese Frist nicht eingehalten wird, kann das Land diesen Vertrag einseitig, ohne Setzung einer Nachfrist, widerrufen.

7. Änderung der Benützung

Jede Änderung in der Art der Ausführung und der Benützung der gestatteten Anlage bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Landes.

8. Haftung

Der Vertragspartner übernimmt die Haftung für alle unmittelbar oder mittelbar durch die Herstellung, den Bestand, die Änderung, Instandhaltung oder Beseitigung der Anlage herbeigeführten Schäden oder Rechtsfolgen und hat auch das Land vor allfälligen Ansprüchen dritter Personen schad- und klaglos zu halten. Das Land lehnt jede Haftung auf Ersatz für eine Beschädigung oder Störung des Betriebes der Anlage ab, die durch den Straßenverkehr oder durch nicht grob fahrlässiges Verhalten der Organe des Landes bzw. der von ihr Beauftragten verursacht wird.

Mit den Eigentümern anderer Anlagen, die im Bereich der geplanten Anlage auf der Landesstraße bestehen, ist vom Vertragspartner rechtzeitig das Einvernehmen herzustellen.

9. Straßenerhaltungslast durch Dritte

Sofern die Straßenerhaltungslast für vom gegenständlichen Sondernutzungsvertrag betroffene Straßen vom Land Niederösterreich über zivilrechtliche Verträge zur Gänze oder zum Teil an Dritte überbunden wurde oder wird (beispielsweise im Rahmen eines PPP-Projekts an einen privaten Partner, ÖBB, ASFINAG, etc.), ist das Land Niederösterreich befugt, dem jeweiligen Dritten alle die gegenständliche Sondernutzung betreffenden Daten zu dem Zweck zu übermitteln, es dem Dritten zu ermöglichen, allfällige zivilrechtliche Ansprüche aus den zuvor genannten Beschädigungen etc. direkt an den Schadensverursacher zu richten; insbesondere ist das Land Niederösterreich befugt, dem Dritten zu diesem Zweck eine Kopie des gegenständlichen Vertrages zu übergeben.

10. Rechtsnachfolge

Dieser Vertrag geht auf Seiten des Vertragspartners auf den Rechtsnachfolger über. Der Vertragspartner ist verpflichtet, einen allfälligen Rechtsnachfolger nachweislich über diesen Vertrag in Kenntnis zu setzen und die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten auf den Rechtsnachfolger zu überbinden.

Der Vertragspartner hat das Land über jede Rechtsnachfolge unverzüglich schriftlich zu informieren. Der Rechtsnachfolger hat unverzüglich gegenüber dem Land zu bestätigen, dass er in diesen Vertrag anstelle des Vertragspartners eingetreten ist.

Solange das Land keine Mitteilung über eine Rechtsnachfolge zugeht, kann sie ohne weiteres davon ausgehen, dass keine Rechtsnachfolge vorliegt. Das Land kann alle diesen Vertrag betreffenden Erklärungen und Mitteilungen, insbesondere, aber nicht ausschließlich, auch einen Widerruf, auch mit Wirkung für einen allfälligen Rechtsnachfolger dem Vertragspartner zustellen.

Rechtsnachfolge bei Straßenauflassung / Übergang an einen anderen Straßenerhalter:

Für den Fall einer Auflassung der Straße oder von Teilen derselben als Landesstraße und deren Übergabe an einen anderen Straßenerhalter besteht keine Verpflichtung, die Rechte und Pflichten des Landes aus diesem Vertrag an den neuen Straßenerhalter zu überbinden. Der Vertragspartner hat sich vielmehr selbst um die Weiterbenützung der Straße zu bemühen. Von Seiten des Straßenerhalters wird der Vertragspartner über die Straßenauflassung / Übergang schriftlich informiert.

11. Auflösung des Vertrages

Das Land behält sich das Recht vor, bei Nichterfüllung des Vertrages sowie Verstoß gegen Bestimmungen dieses Vertrags und/oder gesetzlichen und behördlichen Vorschriften das Vertragsverhältnis einseitig für aufgelöst zu erklären, sofern der Vertragspartner trotz schriftlicher Mahnung und einer Fristsetzung von 4 Wochen säumig bleibt, ein vertragskonformes Verhalten wiederherzustellen bzw. den gesetzlichen und behördlichen Auflagen zu entsprechen. In einem solchen Fall ist der Vertragspartner verpflichtet, die gestattete Anlage über Auftrag des Landes binnen einer von ihr zu bestimmenden, angemessenen Frist auf seine Kosten zu entfernen und den Straßenkörper wieder in den früheren Zustand zu versetzen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, kann das Land auf Kosten und Gefahr des Vertragspartners den vorherigen Zustand wieder herstellen.

B. ALLGEMEINE TECHNISCHE BEDINGUNGEN

1. Anlagezustand

Die Anlage ist gemäß den Projektplänen und der allfälligen Beschreibung zu errichten. Sämtliche behördlichen Bewilligungen die für den Bau und Betrieb der Anlage notwendig sind, sind vom Vertragspartner selbständig und vor Ausführung der Bauarbeiten zu erwirken (z.B.: Baubewilligung, Verordnungen, etc.). Dem Land NÖ dürfen keine Kosten und Pflichten aufgrund allfälliger behördlicher Vorschriften erwachsen bzw. sind diesem vom Vertragspartner zu ersetzen. Sollten Änderungen gegenüber diesem Vertrag erforderlich sein, so ist die zuständige Straßenmeisterei unverzüglich zu verständigen und eine schriftliche Zustimmung vom Land NÖ vor Baubeginn bzw. bei Auftreten der Abweichung vom Vertrag während des Baus einzuholen. Sollten sich Änderungen gegenüber den eingereichten Projektunterlagen ergeben, so sind nach Fertigstellung der gestatteten Anlage Ausführungspläne mindestens im Maßstab 1:200 digital als PDF unter Bezugnahme auf den Vertrag der zuständigen Straßenbauabteilung zu übergeben.

2. Grabungsarbeiten auf Straßengrund

Vor Inangriffnahme von Aufgrabungsarbeiten im Straßenkörper sind durch den Vertragspartner allenfalls vorhandene Einbauten zu erheben und ist die Zustimmung aller Einbautenbesitzer zu den beabsichtigten Grabungsarbeiten einzuholen.

Bei Künetten, deren Tiefe größer ist als der horizontale Abstand zu nebenliegenden Objekten, ist an diesen vor Beginn der Arbeiten eine Beweissicherung vom Vertragspartner zu veranlassen und das Ergebnis derselben der zuständigen Straßenmeisterei zu übermitteln.

Bei nicht ordnungsgemäßer und nicht zeitgerechter Durchführung der Wiederherstellungsmaßnahmen im Fahrbahnbereich ist das Land zu Vorahme der Wiederherstellungsarbeiten auf Kosten des Vertragspartners berechtigt, sofern dieser einer schriftlichen Aufforderung der Organe des Landes, die Arbeiten binnen 14 Tagen ordnungsgemäß abzuschließen, nicht nachgekommen ist. Bei Gefahr im Verzug steht dieses Recht dem Land ohne Fristsetzung zu. Die Arbeiten können vom Land an eine facheinschlägige Bauunternehmung vergeben werden.

Die endgültige ordnungsgemäße Wiederherstellung des Fahrbahnbereiches ist der zuständigen Straßenmeisterei anzuzeigen.

3. Sicherung von Einbauten

Die Abdeckungen von Schächten und sonstigen Einbauten sowie deren Auflager sind normgerecht (ÖNORM B 5110 bzw. B 5124 bzw. EN124) und austauschbar auszubilden und müssen im Straßenbereich für eine Prüflast von 400 kN dimensioniert sein.

4. Einhaltung der Straßenverkehrsordnung

Sämtliche bauliche Herstellungen im Bereich der Landesstraße sind bis zu ihrem vollständigen Abschluss entsprechend den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung abzusichern. Wird durch Arbeiten auf oder neben der Straße der Straßenverkehr beeinträchtigt, so ist vor Beginn der Arbeiten hierfür eine Bewilligung der Behörde gemäß § 90 der Straßenverkehrsordnung 1960, BGBl Nr. 159/1960, in der jeweils gültigen Fassung, einzuholen.

- 7 -

5. Meldungen von Arbeiten im Bereich der Landesstraße

Der Beginn und das Ende von Arbeiten und deren Durchführung im Bereich der Landesstraße sind mit der zuständigen Straßenmeisterei einvernehmlich festzulegen. Auf Verlangen der zuständigen Straßenmeisterei ist eine Begehung durchzuführen. Anlagegebrechen sind bei dieser Dienststelle unverzüglich zu melden.

6. Bauausführende Firmen

Der Vertragspartner verpflichtet sich, alle Bedingungen und Auflagen dieses Gestattungsvertrages den von ihm beauftragten bauausführenden Firmen nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

7. Wiederherstellung nach Reparaturen

Bei späteren Wiederherstellungsarbeiten werden die technischen Bedingungen im Rahmen dieses Gestattungsvertrages seitens des Landes dem Stand der Technik angepasst.

8. Instandhaltung

Die gestatteten Anlagen sind vom Vertragspartner für die Dauer der Vertragszeit in gutem Zustand zu erhalten.

C. BESONDERE TECHNISCHE BEDINGUNGEN UND BESONDERE VORSCHREIBUNGEN FÜR DIE BENUTZUNG VON STRASSEN SOWIE FÜR DEREN WIEDERHERSTELLUNG

Die Bedingungen und Vorschriften sind in den Beilagen Nr. **STBA2-SN-283/026-2025** enthalten.

D. SCHLUSSBEDINGUNGEN

1. Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren hat der Vertragspartner zu tragen und hält diesbezüglich das Land schad- und klaglos.
2. Der Vertragspartner erklärt sich mit Unterfertigung dieses Vertrags bereit eine nachträgliche Neufestsetzung allfälliger Vertragserrichtungsgebühren durch die Finanzbehörden widerspruchslos anzuerkennen und den Differenzbetrag zur ursprünglichen Berechnung an das Land zur Abfuhr an das Finanzamt zu überweisen.
3. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, der Vertragspartner erhält eine Kopie mit den eingereichten Projektunterlagen ausgefolgt.
4. Dieser Vertrag bildet keinen Rechtstitel für eine Ersitzung an Landesstraßengrund.
5. Der Vertragspartner verzichtet auf eine Einverleibung im Grundbuch.
6. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Vertragsänderungen sind der schriftlichen Ausfertigung vorbehalten.

Der unterfertigte Vertragspartner anerkennt hiermit den Inhalt des vorliegenden Vertrages und verpflichtet sich zur genauesten Erfüllung der darin enthaltenen Bedingungen.

....., am

Für den Vertragspartner

Tulln, am

Für das Land Niederösterreich
NÖ Landesregierung
Im Auftrag

_____ (Dienstsiegel)
(DI Harald Kaufmann)
Bauabteilungsleiter

2 Beilagen

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeinderat möge den Abschluss des oben dargestellten Vertrages mit dem Land NÖ (Gruppe Straße) gem. § 18 NÖ Straßengesetz beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 7

einheitliche Postleitzahl 3451 Michelhausen für das gesamte Gemeindegebiet

Der Bürgermeister berichtet, dass nach Rücksprache mit der Regionalleitung Distribution Niederösterreich die Umstellung des gesamten Gemeindegebietes auf die einheitliche Postleitzahl 3451 unter folgenden Voraussetzungen zugesagt wird:

Derzeit wäre eine Umpostung für Ihre Gemeinde von Seiten der Österreichischen Post AG voraussichtlich per 1. April 2026 möglich, unter der Voraussetzung das bis spätestens 10. Dezember 2025 der Gemeinderatsbeschluss und eine Datei mit den betroffenen Adressen (Excel oder Access - von allen betroffenen Anschriften laut Bauamt außer Parzellennr. und ev. für die Zukunft geplante Anschriften in nachfolgender Form: PLZ / Straße / Hnr.) übermittelt wird.

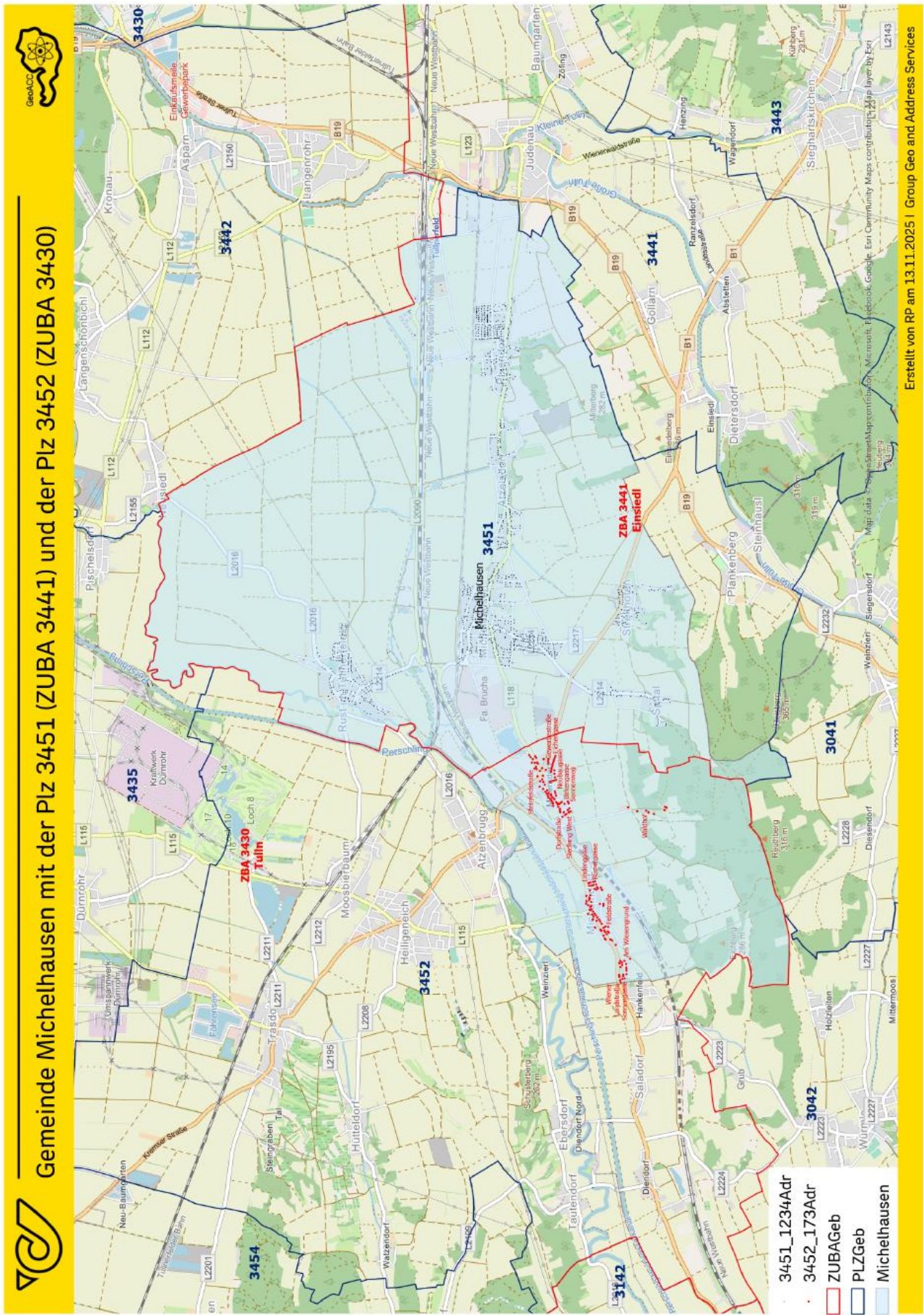
Die Umsetzung kann nur zu diesem Termin erfolgen, da zwei Zustellbasen betroffen sind!

Nach Übermittlung der Terminzusage und der erforderlichen Unterlagen erhalten Sie von mir eine Bestätigung des Umsetzungstermines.

Wir möchten Sie nochmals auf eventuell auftretende Schwierigkeiten und weiteren Vorgehensweise einer Umpostung hinweisen,

- dass die Information der Bewohner über die Gemeinde zu erfolgen hat.*
- dass der Wunsch auf Umpostung von Seiten der Gemeinde beantragt wurde.*
- dass die Österreichische Post AG keine, wie immer geartete Kosten übernimmt.*
- dass allfällige im Zuge der neuen PLZ entstehende Kosten (Briefpapier, Drucksorten, Klischees, Stempel. usw.) von den Kunden zu tragen sind.*
- dass eine Haftung für Laufzeitverzögerungen, die auf unkorrekte Anschriften zurückzuführen sind, nicht von der Österreichischen Post AG übernommen werden.*

Die Doppelgleisigkeit der neuen und alten Postleitzahl beträgt 6 Monate, danach werden die Sendungen/Geldbeträge an den Absender retourniert.



Gemeinde Michelhausen mit der Plz 3451 (ZUBA 3441) und der Plz 3452 (ZUBA 3430)



Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeinderat möge die Umpostung des gesamten Gemeindegebietes (Mitterndorf und Michelndorf) der Marktgemeinde Michelhausen auf die einheitliche Postleitzahl 3451 zum ehestmöglichen Zeitpunkt beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 8 neu

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 aktuellen Stand betreffend Auflösungsvereinbarung zum Mietvertrag mit der BTE Bahnhof Tullnerfeld Entwicklungs- und Betriebs GmbH. Der Vermieter ist auf das adaptierte Angebot einer Entschädigungszahlung von 25.000 Euro nicht eingegangen und stellt ein Gerichtsverfahren in Aussicht. Laut Aussage des von der Gemeinde kontaktierten Rechtsvertreters Mag. Öhlböck kann der positive Ausgang eines Gerichtsverfahrens nicht garantiert bzw. in Aussicht gestellt werden und er empfiehlt daher, noch einmal mit dem Vermieter betreffend eine geringere Reduktion der Entschädigungszahlung in Kontakt zu treten. Dieser Empfehlung wurde nachkommen und es wurde nachstehende abgeänderte Vereinbarung mit einer Entschädigungssumme von 54.000,00 Euro (ursprünglich 64.000,00 Euro) vorgelegt:

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 rückwirkend zum vorgenannten Datum zu nachstehenden vereinbarten Konditionen zu:

a)

Leistung eines Schadenersatzbetrages für die gesamte Verzögerungszeit berechnet ab 01.03.2025 (Datum der erstmöglichen Wiederaufnahme des Kindergartenbetriebes) bis aktuell im Pauschalbetrag von EUR 54.000,00.

b) Fälligkeit:

Der gesamte Schadenersatzbetrag in Höhe EUR 54.000,00 ist bis längstens 30.11.2025, vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Michelhausen ausnahmslos auf das Fremdgeldkonto des Rechtsvertreters der Vermieterin IBAN: AT18 2070 6046 0034 8256 lautend auf: Mag. Hannes Arneitz Mag. Eva Dohr Fremdgeldkonto 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 mit Rückwirkung zum 31.10.2025 rückübergeben, wobei keine besondere Räumungsverpflichtung vereinbart wird, da im Zuge des Katastrophenschadens und des darauffolgenden Auszuges sämtliche Fahrmisse 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, ohne Kürzung des Schadenersatzbetrages in Bestand zu geben oder für die Weitervermietung instand zu setzen.

6. Generalklausel:

Mit vollständiger Zahlung des Betrages von EUR 54.000,00 an pauschalen Schadenersatz sind sämtliche Forderungen welcher Art auch immer der Parteien wechselseitig aus dem Mietvertrag und dessen Auflösung rückwirkend zum 31.10.2025 ein für alle Mal verglichen und bereinigt. Der vom Katastrophenfonds geleistete gesamte Entschädigungsbetrag zu Handen 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 25.11.2025 stattfindet.

8. Kosten:

Sämtliche Kosten mit der Errichtung dieser Vereinbarung gehen zu Lasten der Vermieterin. Jede Partei hat die Kosten der eigenen rechtsfreundlichen Beratung selbst zu tragen.

.....
Klagenfurt, am

.....
(BTE Bahnhof Tullnerfeld Entwicklungs- und Betriebs GmbH)

.....
Michelhausen, am

.....
(BGM Bernhard Heini)

.....
(geschäftsführender GR)

.....
(Gemeinderat)

.....
(Gemeinderat)

Dringlichkeitsantrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge die oben dargestellte Auflösungsvereinbarung zum Mietvertrag mit der BTE Bahnhof Tullnerfeld Entwicklungs- und Betriebs GmbH betreffend Geschäftslokal (NÖ Landeskindergarten) am Standort 3451 Pixendorf, Bahnhofsring 50, beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: mit 4 Gegenstimmen (alle 4 SPÖ & Team Unabhängige) und 1 Stimmenthaltung (GR Rauscher FPÖ)

Tagesordnungspunkt Nr. 9 neu

Bericht des Bürgermeisters

Der Bürgermeister berichtet, dass die im Zuge der Gemeinderatssitzung am 21.10.2025 beschlossene Resolution betreffend Schließung der Asylunterkunft in Mitterndorf dem zuständigen Landesrat Martin Antauer übermittelt wurde und diese vom stellvertretenden Büroleiter HR Mag. Thomas Gruber per E-Mail vom 24.10.2025 folgendermaßen beantwortet wurde:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

verbindlichsten Dank für Ihr Schreiben vom 22. Oktober 2025.

Ich darf Ihnen zunächst mitteilen, dass wir Ihr Anliegen bezüglich der Schließung von Flüchtlingsunterkünften vollinhaltlich teilen. Wie Ihnen zweifellos bekannt sein wird, steht diese Thematik im besonderen Fokus unserer politischen Bemühungen.

Entgegen den von Ihnen dargelegten Ausführungen dürfen wir jedoch Ihr geschätztes Augenmerk auf die Tatsache lenken, derzufolge die Zahl der Personen in der Grundversorgung seit 2020 signifikant angestiegen ist. So befinden sich in Niederösterreich aktuell etwa 7.800 Personen in der Grundversorgung, im Vergleich zu ca. 2.700 Ende 2020.

Dieser Anstieg ist maßgeblich auf die Asyl- und Fremdenpolitik der Bundesregierung zurückzuführen, wie beispielsweise die erneute Verlängerung des Vertriebenenstatus für ukrainische Kriegsflüchtlinge bis 2027. Diese bundespolitischen Entscheidungen entziehen sich dem Einflussbereich der Länder und sind folgerichtig von diesen auch nicht zu verantworten.

Trotz dieser Umstände sind wir bestrebt, die Belegung der angesprochenen Flüchtlingsunterkunft deutlich unter der vertraglich vereinbarten Kapazität zu halten. Erst wenn die Bundesregierung die Versorgungssituation für Fremde nachhaltig entschärft und den weiterhin ungezügelten Übertritt illegaler Migranten ins Bundesgebiet dauerhaft unterbindet, werden sich neue Perspektiven für die mögliche Schließung der Unterkunft ergeben.

Wir gehen selbstredend davon aus, dass Sie diese von der Staatsführung verursachte Situation natürlich auch wahrheitsgerecht ihrer Bevölkerung und den Mitgliedern des Gemeinderates mitteilen und danken Ihnen an dieser Stelle ausdrücklich für Ihre diesbezüglichen Bemühungen.

Mit vorzüglicher Hochachtung und besten Grüßen,

Thomas A. GRUBER

HR Mag. Thomas Gruber

Stellvertretender Büroleiter

Bereichsleiter Sicherheit, Asyl- und Fremdenwesen

Büro Landesrat Martin ANTAUER

Landhausplatz 1 | Haus 1

3109 St. Pölten

E-Mail: Thomas.Grubert@noel.gv.at

Web: www.noel.gv.at

<http://www.noel.gv.at/datenschutz>



Der Bürgermeister schließt die öffentliche Sitzung.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 9.12.2025 genehmigt.

_____		_____	
Bürgermeister		Schriftführer	

Gemeinderat	Gemeinderat	Gemeinderat (SPÖ)	Gemeinderat (FPÖ)