

# Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya

# 2136 Laa a.d. Thaya, Stadtplatz 43

#### VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die am 17. Februar 2021 stattgefundene Sitzung des

# **GEMEINDERATES**

**Zeit:** 19.00 Uhr **Ort:** Saal Volksheim Laa

**Anwesend:** Bgm. Brigitte Ribisch, M.A., Vorsitzende

Vbgm. Georg Eigner,

**Stadträte:** Roman Frühberger, M.Sc., Julius Markl, Helga Nadler, Christian Nikodym,

David Reiff, Ing. Karl Schäffer, HR Dir. Mag. Isabella Zins

Gemeinderäte: OV Thomas Appel, Mag. Georg Bernold, Rudolf Cermak,

OV Thomas Gruss, OV Arno Hausensteiner, Gabriele Hoschek,

Cornelia Kallaus, Mag. Christoph Kepplinger-Prinz, Klaus Oberndorfer,

OV Werner Pospichal, Mag. Roland Schmidt, Silvia Schneider, Heidi Schwungfeld-Fass, Mag. Kurt Sumhammer, Gerald Steyrer,

Markus Thüringer

**Entschuldigt:** GR Hermann Findeis, GR Martin Haas, GR Mag. Thomas Stenitzer,

GR Rainer Stohl

**Weitere Teilnehmer:** Robert Krendl, Schriftführung

Mag. Reinhold Russ

**Uwe Winkler** 

Bürgermeisterin Ribisch, M.A. stellt als Vorsitzender die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

Weiters berichtet sie, dass vor Beginn der Sitzung 5 Dringlichkeitsanträge schriftlich eingebracht wurden.

Bürgermeisterin Ribisch, M.A. stellt für die ÖVP-Fraktion den Antrag, den Punkt

Zusätzliche Ferienbetreuung

als Dringlichkeitsantrag zu werten und in die Tagesordnung aufzunehmen.

#### Bearünduna:

Um den Eltern für die Osterferien eine Orientierung in dieser Frage zu geben, ist ein Beschluss im Gemeinderat jetzt zweckmäßig.

Beschluss: Dem Antrag wird die Dringlichkeit zuerkannt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Antrag wird in der Tagesordnung unter Pkt. 3 a) eingereiht.

Bürgermeisterin Ribisch, M.A. stellt für die ÖVP-Fraktion den Antrag, den Punkt

• Zusammenarbeitsvereinbarung Kassenarzt neu in Laa an der Thaya als Dringlichkeitsantrag zu werten und in die Tagesordnung aufzunehmen.

# Begründung:

Zur akuten Verbesserung der medizinischen Versorgung (derzeit kein Kassenarzt vorhanden) und für mögliche kurzfristige Maßnahmen gegen die Corona-Pandemie (beispielsweise mögliche Impfungen und Testungen) ist die rasche Arbeitsaufnahme eines Kassenarztes in Laa an der Thaya unbedingt nötig und ein Beschluss über die Zusammenarbeit mit dem interessierten Kassenarzt in dieser Gemeinderatssitzung zweckmäßig.

<u>Beschluss:</u> Dem Antrag wird die Dringlichkeit zuerkannt. <u>Abstimmungsergebnis:</u> einstimmig

Der Antrag wird in der Tagesordnung unter Pkt. 3 b) eingereiht.

Bürgermeisterin Ribisch, M.A. stellt für die ÖVP-Fraktion den Antrag, den Punkt

• Geschäftsstücke des Grundverkehrs – Optionsvertrag Christian Oberenzer als Dringlichkeitsantrag zu werten und in die Tagesordnung aufzunehmen.

# Begründung:

Die Grundstückstransaktion wurde in der Gemeinderatssitzung am 14.12.2020 grundsätzlich beschlossen. Für eine rasche Abwicklung des nun vorliegenden Optionsvertrages möge vorliegender Punkt in die Tagesordnung aufgenommen werden.

<u>Beschluss:</u> Dem Antrag wird die Dringlichkeit zuerkannt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Antrag wird in der Tagesordnung unter Pkt. 7 a) eingereiht.

Bürgermeisterin Ribisch, M.A. stellt für die ÖVP-Fraktion den Antrag, den Punkt

• Geschäftsstücke des Grundverkehrs – Tauschvertrag Dietmar Wieger als Dringlichkeitsantrag zu werten und in die Tagesordnung aufzunehmen.

# Begründung:

Die Grundstückstransaktion wurde in der Gemeinderatssitzung am 14.12.2020 grundsätzlich beschlossen. Für eine rasche Abwicklung des nun vorliegenden Tauschvertrages möge vorliegender Punkt in die Tagesordnung aufgenommen werden.

<u>Beschluss:</u> Dem Antrag wird die Dringlichkeit zuerkannt. <u>Abstimmungsergebnis:</u> einstimmig

Der Antrag wird in der Tagesordnung unter Pkt. 7 b) eingereiht.

Bürgermeisterin Ribisch, M.A. stellt für die ÖVP-Fraktion den Antrag, den Punkt

 ABA Siedlung Ungerndorf neu – wasserrechtliches Bewilligungsverfahren – Zustimmung zu Bedingungen Grundeigentümer
 als Dringlichkeitsantrag zu werten und in die Tagesordnung aufzunehmen.

# Begründung:

Da diese Information an die Gemeinde kurzfristig herangetragen wurde und das Kanalprojekt in der Siedlung beschlossenerweise so rasch wie möglich realisiert werden soll, ist eine Beschlussfassung in dieser Gemeinderatssitzung zweckmäßig.

<u>Beschluss:</u> Dem Antrag wird die Dringlichkeit zuerkannt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Antrag wird in der Tagesordnung unter Pkt. 10 a) eingereiht.

# 1. <u>Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der</u> Gemeinderatssitzung vom 6.10.2020

Folgender Einwand von der ÖVP liegt vor: Auf Seite 2 wurde der Dringlichkeitsantrag Verordnung Bausperre nicht unter Punkt 13 a) eingereiht, sondern unter 10 a)

Beschluss: Der Antrag auf Änderung des Protokolls wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss: Das Protokoll wird mit der Änderung genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

# 2. <u>Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der letzten</u> <u>Gemeinderatssitzung vom 14.12.2020</u>

Da keine schriftlichen Einwendungen vorliegen gilt das Protokoll als genehmigt.

# 3. <u>Förderrichtlinien Nachmittagsbetreuung Kindergarten und Volksschule – Lockdown-Zeiten</u>

Stadtrat Frühberger, M.Sc. stellt den Antrag, nachfolgende Richtlinien zu beschließen:

Der Gemeinderat möge beschließen, dass für die Zeiten des gesamten 2. und 3. Lockdowns (inklusive Soft-Lockdown) für die Nachmittagsbetreuung in allen Kindergärten und Volksschulen der Stadtgemeinde Laa an der Thaya von den betroffenen Erziehungsberechtigten jene Beträge in aliquoter Form pro betroffenem Kind subventioniert werden, für die die Nachmittagsbetreuung nicht in Anspruch genommen wurde. Somit bleibt für die betroffenen Eltern nur mehr der restliche Betrag auf den jeweiligen Gesamtpauschalbetrag über, wo das betroffene Kind auch in der Nachmittagsbetreuung anwesend war. Die Bürgermeisterin wird zur Umsetzung dieser Förderaktion zu diesen Richtlinien ermächtigt, wobei die betroffenen Erziehungsberechtigten einen formfreien Förderantrag stellen müssen. Diese Förderung soll deshalb zur Anwendung kommen, damit die betroffenen Erziehungsberechtigten, die ihre Kinder in dem eingangs genannten Zeitraum nur fallweise oder gar nicht in die Nachmittagsbetreuung geschickt haben, um der Verbreitung der Corona-Pandemie Einhalt zu gebieten, nicht mit dem gesamten Pauschalbetrag belastet werden, ohne (zumindest teilweise) Leistungen in Anspruch genommen zu haben.

Es wird weiters beschlossen, dass für alle weiteren, künftigen Lockdowns für alle Betroffenen vom Kindergarten- bzw. Schulerhalter die Möglichkeit geschaffen wird, sich für die gesamte Zeit

des jeweiligen Lockdowns von der Nachmittagsbetreuung Kindergärten/Volksschule abzumelden und nach Ende des Lockdowns wieder anzumelden. Dies erleichtert die Situation für die betroffenen Erziehungsberechtigten und für die Stadtgemeinde Laa an der Thaya.

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von StR Frühberger, M.Sc. wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

# 3 a) <u>Zusätzliche Ferienbetreuung – DRINGLICHKEITSANTRAG</u>

Stadtrat Frühberger, M.Sc. stellt den Antrag, nachfolgenden Dringlichkeitsantrag zu beschließen:

Der Gemeinderat möge beschließen, dass nach dem Modell der Sommer-Ferienbetreuung künftig auch in anderen Ferienzeiten eine Ferienbetreuung in der Volksschule angeboten wird, außer es findet gleichzeitig ein Ergänzungsunterricht, Sommer School oder ähnliches statt.

Beschluss: Der Antrag von StR Frühberger, M.Sc. wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

# 3 b) <u>Zusammenarbeitsvereinbarung Kassenarzt neu in Laa an der Thaya -</u> <u>DRINGLICHKEITSANTRAG</u>

Stadtrat Frühberger, M.Sc. stellt den Antrag, nachfolgenden Dringlichkeitsantrag zu beschließen:

Gemäß den Beschlüssen des Gemeinderates am 6.10.2020 und 14.12.2020 wurde eine Ordinationsbetrieb für einen Kassenarzt im Stadtzentrum (Haus Stoiber, Stadtplatz 8, Top 7) mit notwendiger Einrichtung und Ausstattung geschaffen. Frau Bürgermeister hat in der Stadtratssitzung am 10.2.2021 im Detail über die Anschaffungen zur Schaffung dieses Ordinationsbetriebes für einen Kassenarzt berichtet und tut dies auch in der Gemeinderatssitzung am 17.2.2021. Dr. Yahya Eshjarian-Alvandi, der in Mailberg bereits langjährig eine Kassenarztpraxis erfolgreich führt, hat Mitte Dezember sein Interesse an einer Kassenarzttätigkeit als Allgemeinmediziner in Laa an der Thaya bekannt gegeben. Parallel zur Schaffung des Ordinationsbetriebes wurden bis jetzt die Voraussetzungen für eine Zusammenarbeit zwischen Dr. Eshjarian und der Stadtgemeinde Laa an der Thaya erarbeitet. Dr. Eshjarian wird voraussichtlich vorerst insgesamt 15 Ordinationsstunden in Form eines Zweitordinationsbetriebes als Kassenarzt in Laa an der Thaya tätig sein. Dr. Eshjarian hat einen schriftlichen Kassenvertrag mit der ÖGK.

In Anbetracht der unbedingten Notwendigkeit der raschen Arbeitsaufnahme eines Kassenarztes in Laa an der Thaya zur Verbesserung der medizinischen Versorgung (derzeit kein Kassenarzt vorhanden) und für mögliche Maßnahmen gegen die Corona-Pandemie (beispielsweise mögliche Impfungen und Testungen) möge der Gemeinderat folgendes beschließen:

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya befürwortet die Aufnahme der Kassenordinationstätigkeit für Allgemeinmedizin so rasch wie möglich nun im Feber 2021 durch Herrn Dr. Eshjarian. Zu diesem Zwecke überlässt die Stadtgemeinde Laa an der Thaya Herrn Dr. Eshjarian die Räumlichkeiten im Haus Stoiber, Stadtplatz 8, Top 7 im Ausmaß von 64,52 m² zum Betrieb einer Arztpraxis für Allgemeinmedizin gegen jederzeitigen Widerruf (Prekarium, unentgeltlich). Festgehalten wird, dass diese Räumlichkeiten auf die Dauer von drei Jahren ab dem 1.1.2021 von der Stadtgemeinde Laa an der Thaya zum Zwecke einer Ordination angemietet wurden. Die

Betriebskosten (pauschal und verbrauchsabhängig) werden von Herrn Dr. Eshjarian aus eigenem getragen. Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya überlässt Herrn Dr. Eshjarian die gesamte Ausstattung in den genannten Räumlichkeiten inklusive IT und aller medizinischen Geräte unentgeltlich zur Verwendung zum Betrieb der Arztpraxis. Die Reinigung wird bis auf weiteres von der Stadtgemeinde Laa an der Thaya übernommen. Das notwendige Ordinationspersonal wird von Dr. Eshjarian ausgewählt, und er trägt die Kosten dafür aus eigenem, genauso wie für das "Arzt-Programm".

Gleichzeitig beschließt der Gemeinderat, dass Frau Bürgermeister ermächtigt wird, diese Zusammenarbeitsvereinbarung mit Herrn Dr. Eshjarian im Detail zu vereinbaren und umzusetzen bzw. mit Herrn Dr. Eshjarian eine Zusammenarbeit im Bereich von gemeindeärztlichen Tätigkeiten zu vereinbaren und umzusetzen und mit anderen Interessenten an einer Kassenarztstelle für Allgemeinmedizin (über die Landarztgarantie oder direkt) eine Zusammenarbeit zu vereinbaren. Schriftliche Vereinbarungen dazu werden ehestmöglich dem Gemeinderat in den kommenden Sitzungen vorgelegt.

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von StR Frühberger, M.Sc. wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

# 4. <u>Leasingvergabe MAN LKW mit Kipper und Kran für den Bauhof</u>

Stadtrat Frühberger, M.Sc. stellt den Antrag, nachfolgende Leasingvergabe zu beschließen:

Für den im Gemeinderat vom 17.6.2020 beschlossenen Ankauf eines MAN LKW wurden folgende Leasingangebote eingeholt:

	UniCredit	Raiffeisen	<b>MAN Financial</b>
		Leasing	Services
Monatliche Leasingraten inkl. USt.	EUR 2.277,82	EUR 2.319,64	EUR 2.339,00
Gesamtbelastung inkl. USt.	EUR 191.336,88	EUR 194.849,76	EUR 196.476,00
Anmerkung:	84 Monate	84 Monate	84 Monate
Gebühren	EUR 951,22	EUR 1.077,47	keine Angabe
Abweichung		+ EUR 3.512,88	+ EUR 5.139,12

Der Gemeinderat möge als Bestbieter für die Finanzierung die Unicredit Leasing laut vorliegendem Angebot mit einer monatlichen Leasingrate inkl. Steuer in der Höhe von 2.277,82 Euro bzw. einer Gesamtbelastung inkl. Steuer in der Höhe von 191.336,88 Euro zu den vorliegenden Konditionen beschließen.

Im Sinne des § 26 Bundesvergabegesetz 2018 wird festgehalten, dass keiner der an der Zusammenstellung der Informationen für die Auftragsvergabe beteiligten Bediensteten irgendein direktes oder indirektes finanzielles, wirtschaftliches oder persönliches Interesse an dem Vergabeverfahren hat.

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von StR Frühberger, M.Sc. wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

# 5. Gewährung von Subventionen an Vereine und Interessensgemeinschaften

Stadtrat Frühberger, M.Sc. stellt den Antrag, nachfolgendes Subventionsansuchen zu beschließen:

#### 5.1. Verein Volksheim

Aufgrund der fehlenden Abstimmung in der Gemeinderatssitzung am 14.12.2020 möge der Gemeinderat das Ansuchen um Gewährung einer Subvention in der Höhe von **2.582,95 Euro** für die Schotterung der Parkplätze und Betonauftragung vor den Garagen im Zuge der Staubfreimachung der Bahnweg hinter dem Volksheimgeländen beschließen.

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von StR Frühberger, M.Sc. wird angenommen. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 22 Pro – 3 Kontrastimmen (ULLAA)

# 6. Abschluss von Mietverträgen

Stadtrat Ing. Schäffer stellt den Antrag, nachfolgende Mietangelegenheit zu beschließen:

#### 6.1. Kündigung Wohnung Marktplatz 16/1/6:

Der Gemeinderat möge die Kündigung der Gemeindewohnung von Herrn **Christian Gross** Marktplatz 16/1/6 (Fläche: 59,69 m²) mit 28.2.2021 beschließen.

Beschluss: Der Antrag von StR Ing. Schäffer wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

### 7. Geschäftsstücke des Grundverkehrs

Stadträtin Nadler stellt den Antrag, nachfolgende Geschäftsstücke zu beschließen:

7.1.Kaufvertrag zwischen der Stadtgemeinde Laa als Verkäufer und **Thomas Gahr u. Stefanie Bauer, Siedlergasse 36, 2136 Laa** als Käufer über das **Grundstück Nr. 715/35**, EZ 769, KG Hanfthal im Ausmaß von 820 m² zum Gesamtkaufpreis von **22.386 Euro**.

Beschluss: Der Antrag von StR Nadler wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7.2.Kaufvertrag zwischen der Stadtgemeinde Laa als Käufer und **Prof. Dipl-Ing. Mag. Karl Kasche, Twarochgasse 5, 1170 Wien** als Verkäufer über das **Grundstück Nr. 6258**, EZ 421, KG Laa im Ausmaß von 3.598 m² zum Gesamtkaufpreis von **71.960 Euro**. Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück Nr. 6258, KG. Laa a.d. Thaya, von Prof. Dipl.-(HTL)-Ing. Mag. Karl-Bernhard Kasche in 1 m Abstand von der westlichen Grundgrenze eine Hochdruckgasleitung laut dem beiliegenden Plan der Netz NÖ GmbH verläuft. Das Merkblatt der NÖ Netz GmbH für Bauarbeiten im Bereich von Erdgasleitungsanlagen liegt ebenfalls bei.

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass für den Vertragspartner der vereinbarte Grundpreis bereits die Untergrenze darstellt.

Beschluss: Der Antrag von StR Nadler wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7.3.**Löschung** des zu Gunsten der Stadtgemeinde Laa einverleibten **Wiederkaufs- und Vorkaufsrechtes** für das Grundstück Nr. 6586/29, EZ 6024, KG Laa, Lange Gasse 24, Michelle Heinz

Beschluss: Der Antrag von StR Nadler wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

# 7 a) <u>Geschäftsstücke des Grundverkehrs - Optionsvertrag Christian Oberenzer</u> - DRINGLICHKEITSANTRAG

Stadträtin Nadler stellt den Antrag, nachfolgenden Optionsvertrag zu beschließen:

Optionsvertrag zwischen der Stadtgemeinde Laa als Käufer und Herrn **Christian Oberenzer**, **Hauptstraße 24, 2136 Laa** als Verkäufer. Herr Oberenzer räumt der Stadtgemeinde Laa das Recht ein, das **Grundstück Nr. 6255**, EZ 4740, KG Laa im Ausmaß von 4.845 m² bis zum 31.12.2021 zu den vorliegenden Bedingungen zu erwerben. Die Stadtgemeinde Laa plant am Grundstück Nr. 6255 und den angrenzenden Grundstücken die Umwidmung in Bauland und Parzellierung in einzelne Baugrundstücke zum Abverkauf an Bauwerber. Die Vertragsteile vereinbaren, dass als Gegenleistung für die aufgrund der Ausübung der Kaufoption durch die kaufende Partei erfolgte Übereignung des Grundstückes Nr. 6255, nach erfolgter Umwidmung in Bauland und Schaffung von Bauparzellen, die kaufende Partei zur unentgeltlichen Übereignung von drei Baugrundstücken im Ausmaß von je ca. 820 – 840 m² (bevorzugt an der westlichsten Seite des Aufschließungsgebietes der Grundstücks Nr. 6253 bis 6258) lastenfrei und bestandsfrei an die verkaufende Partei verpflichtet ist. Im Übereignungsvorgang der drei Baugrundstücke an die verkaufende Partei ist festzuhalten, dass kein Bauzwang oder Bauverpflichtung hinsichtlich der drei Baugrundstücke besteht, jedoch die Umwidmung unter Festlegung einer Befristung gem. § 17 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetz erfolgen wird.

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von StR Nadler wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

# 7 b) <u>Geschäftsstücke des Grundverkehrs - Tauschvertrag Dietmar Wieger – DRINGLICHKEITSANTRAG</u>

Stadträtin Nadler stellt den Antrag, nachfolgenden Tauschvertrag zu beschließen:

Tauschvertrag zwischen der Stadtgemeinde Laa und **Herrn Dietmar Wieger**, Hubergasse 10/7/4, 2136 Laa. **Herr Wieger** tauscht das **Grundstück Nr. 6254** (EZ 3118), KG Laa im Ausmaß von 2.053 m² mit dem Grundstück der Stadtgemeinde Laa **Grundstück Nr. 6269/1** (EZ 642), KG Laa im Ausmaß von 8.212 m² zu den vorliegenden Bedingungen.

Beschluss: Der Antrag von StR Nadler wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

#### 8. Proiekt LaaPlus GmbH

Stadtrat Frühberger, M.Sc. stellt den Antrag, nachfolgende Punkte zum Projekt LaaPlus zu beschließen:

# a) Beteiligung an der LaaPlus GmbH

In Ergänzung zu der im Gemeinderat am 2.10.2019 beschlossenen Beteiligung an der MFZ Laa GmbH waren die vorliegenden Änderungen/Richtigstellungen (Beilage 1) im Gesellschaftsvertrag und in der Gesellschaftervereinbarung nötig. Der Gemeinderat möge daher in Ergänzung zu der im Gemeinderat am 2.10.2019 beschlossenen Beteiligung an der MFZ Laa GmbH den vorliegenden, geänderten Gesellschaftsvertrag und die vorliegende, geänderte Gesellschaftervereinbarung inklusive der erfolgten Klarstellungen (Beilage 2), dass im vorliegenden Gesellschaftsvertrag gemäß der vorliegenden Beschreibung der Änderungen/Richtigstellungen (Beilage 1) alle Tippfehler von "Schütz Immobilien Entwicklungs GmbH,, in richtigerweise "Schütz Immo GmbH" ausgebessert werden, weil laut Beschreibung inhaltlich immer die Schütz Immo GmbH gemeint ist, und dass die in der Gesellschaftervereinbarung beschriebene Bankgarantie später kommt, beschließen. Gleichzeitig möge der Gemeinderat zulässiger- und zweckmäßigerweise die Weiterverwendung der Vorgesellschaft LaaPlus GmbH beschließen. Es wird in Bezug auf das einzubringende Grundstück auf das Vorliegen der Gutachten des allgemein gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen DI Lester (Bodenwertqutachten 2018 und Plausibilitätsprüfung 2019 und 2020 sowie aktuell Plausibilitätsprüfung Dezember 2020) hingewiesen, die allesamt den Bodenwert von 75 Euro/m² bestätigen (siehe auch Beschlusspunkt b) ), und auf das Unterschreiten der aktuellen Wertgrenze laut NÖ Gemeindeordnung 1973 (laut Buchhaltung aktuelle Wertgrenze 498.237 Euro).

Stadtrat Markl beantragt für die Fraktion proLAA eine Ablehnung der Beschlüsse im Rahmen des TOP 8,

- 1) Weil die Grundlage für die Beschlüsse nach wie vor rechtlich nicht in Ordnung ist
- 2) Das Gesellschaftskonstrukt keine Vorteile für die Stadt Laa bringt, sondern für den Investor, der ein Grundstück im Wert von 325.000 Euro geschenkt bekommt. Das stellt für uns eine Ungleichbehandlung anderer Investoren das (z.B. Praxisräumlichkeiten-Schaffung im Zentrum, wo die Ansiedlung von Ärztinnen aus vielen Gründen sinnvoller ist: Erreichbarkeit, Parkplätze, Stadtkernbelebung)
- 3) Weil nun eindeutige Beweise dafür vorliegen, dass es sich bei dem Projekt sehr wohl um ein 2. Zentrum (unter Bürgermeister Fass "Smart City" genannt) handelt mit Widmung "Zentrumszone mit Handelsbetrieben". Das ist eindeutig zum Schaden der Handelsbetriebe im historischen Stadtkern von Laa. Eine Abwanderung des einzigen Nahversorgers auf dem Laaer Stadtplatz ist zu befürchten.
- 4) Weil das Projekt auf der grünen Wiese entsteht und so gar nicht zum Ziel des Landes NÖ passt, den Flächenverbau einzuschränken und einen Fokus auf den Erhalt der historischen Zentren zu legen. Die Bestrebungen gehen derzeit in die Gegenrichtung, nämlich Bodenversiegelung zu vermeiden.
- 5) Weil das Projekt eine Reihe zusätzlicher Kosten für die Verkehrsinfrastruktur zu Folge haben wird, die derzeit nicht vorhanden ist. Zufahrtsstraßen zu einem Nahversorger und weiteren Handelsbetrieben oder auch Praxen bedeuten ein höheres Verkehrsaufkommen für die Neustadt. So sehr sich manche Anrainer einen zusätzlichen Supermarkt wünschen mögen: Ob sie sich auch Verkehrslärm in einer jetzt ruhigen Wohngegend wünschen? Wohl kaum!

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von StR Markl wird abgelehnt. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 6 Pro – 19 Kontrastimmen (ÖVP, SPÖ, ULLAA)

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von StR Frühberger, Pkt. 8 a) zu beschließen, wird angenommen. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 19 Pro – 6 Kontrastimmen (proLAA)

# b) Grundstücksverkauf/Kaufvertrag LaaPlus GmbH

In Bestätigung zu dem im Gemeinderat am 14.12.2020 beschlossenen Grundstücksverkauf an die LaaPlus GmbH wird vom Gemeinderat nochmals beschlossen, dass der LaaPlus GmbH, 2164 Wildendürnbach, Neuruppersdorf 156 als Vertragspartner der Stadtgemeinde Laa an der Thaya = Käufer, das Grundstück Nr. 7445/1, KG. Laa a.d. Thaya, im Ausmaß von 16.816 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 1.261.200 Euro (75 Euro/m²) gemäß dem vorliegenden Kaufvertrag verkauft wird. Bereits bei der Beschlussfassung im Gemeinderat am 14.12.2020 zu diesem Grundstücksverkauf lagen gemäß § 90 Absatz 4 Ziffer 1 NÖ Gemeindeordnung 1973 Gutachten des allgemein gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen DI Lester (basierend auf Bodenwertgutachten 2018 und Plausibilitätsprüfung 2019 sowie Plausibilitätsprüfung 2020) vor. Die Gutachten, insbesondere auch die Plausibilitätsprüfung 2020, bestätigten schon damals im Gemeinderat am 14.12.2020 den Bodenwert von €75,00/m², was gleichzeitig den Verkaufspreis darstellte. Aktuell liegen diese Gutachten wieder zur Beschlussfassung vor, wobei zusätzlich noch die vorliegende, weitere Plausibilitätsprüfung per Ende Dezember 2020 beim Sachverständigen DI Lester eingeholt wurde, die den Bodenwert von € 75,00/m² nochmals (unter der Berücksichtigung der Fragestellung einer geänderten Widmung in diesem Bereich) bestätigt.

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von StR Frühberger, Pkt. 8 b) zu beschließen, wird angenommen. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 19 Pro – 6 Kontrastimmen (proLAA)

# c) Geschäftsführung, Gesellschafterausschuss, Treuhandschaft LaaPlus GmbH

Der Gemeinderat möge seinen Beschluss vom 14.12.2020 (Top 5) nochmals bestätigen, dass in der LaaPlus GmbH die jeweilige Bürgermeisterin/jeweilige Bürgermeister im Gesellschafterausschuss die Stadtgemeinde Laa an der Thaya vertritt und die alleinige Geschäftsführung der LaaPlus GmbH von Frau Beate Schütz wahrgenommen wird sowie die Treuhandschaft von Dr. Johann Friedschröder & Partner zur Durchführung der Gründung der LaaPlus GmbH.

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von StR Frühberger, Pkt. 8 c) zu beschließen, wird angenommen. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 19 Pro – 6 Kontrastimmen (proLAA)

# 9. Verordnung zur Festlegung der Höhenlage des Geländes als neues Bezugsniveau

Stadträtin Nadler stellt den Antrag, nachfolgende Verordnungen zu beschließen:

#### a) Verordnung Bezugsniveau "Ungerndorf Süd"

Es wird beabsichtigt zur Festlegung der Höhenlage des Geländes als neues Bezugsniveau in einem Teilbereich von Ungerndorf (GNr 319/5 bis 319/11, 323/2, 327/2, 330/2 und Teilflächen von 323/1, 327/1 und 330/1, KG. Ungerndorf, entsprechend der Vermessungsurkunde vom 18.11.2020 mit der GZ. 12754/2020/A des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI Erwin Lebloch) entsprechend der beigefügten Plandarstellung des Bezugsniveaus vom November 2020 von Stadtbaumeister Ing. Franz Winna erklärt.

Seit dem Inkrafttreten der 5. Novelle der NÖ Bauordnung 2014 am 13.07.2017 ist in ganz NÖ ein Bezugsniveau gesetzlich definiert.

Laut den Begriffsbestimmungen in § 4 Z. 11a. NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) gilt als Bezugsniveau jene Höhenlage des Geländes, welche als Beurteilungsgrundlage (z. B. für die Berechnung der Gebäudehöhe) herangezogen wird.

### Als Bezugsniveau gilt:

- die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, sofern die Höhenlage des Geländes nicht
- in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates festgelegt oder
- außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder einer solchen Verordnung vor dem 13. Juli 2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde;

Daraus folgt, dass die Festlegung des Bezugsniveaus durch die Gemeinde grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Mit der Novelle LGBI. Nr. 50/2017 der NÖ Bauordnung 2014 wurde auch § 67 NÖ BO 2014 auf Grund der Einführung des Begriffs Bezugsniveau neu gefasst.

Die Festlegung in Bereichen ohne Bebauungsplan darf das Bezugsniveau in einer eigenen Verordnung des Gemeinderates festgelegt werden. Die Festlegung des Bezugsniveaus soll eine rechtlich gesicherte Basis für alle zukünftigen Vorhaben bieten. Die Rechtssicherheit soll dadurch wesentlich erhöht werden.

# Gemäß § 14 NÖ BO 2014 bedurft u.a.

6. die Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ausgenommen im Fall des § 12a Abs. 1 NÖ BO 2014 jeweils auf einem Grundstück im Bauland und im Grünland-Kleingarten sowie die Erhöhung und Abänderung des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs. 3 und 3a NÖ BO 2014 auf einem Grundstück im Bauland; einer Baubewilligung.

Die Verordnung "Ungerndorf Süd" samt Plandarstellung liegt auf und erläutert sich wie folgt:

Die gegenständliche Verordnung erstreckt sich über die teilweise neu geschaffenen Grundstücke Nr 319/5 bis 319/11, 323/2, 327/2, 330/2 und Teilflächen von 323/1, 327/1 und 330/1, KG. Ungerndorf, entsprechend der Vermessungsurkunde vom 18.11.2020 mit der GZ. 12754/2020/A des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI Erwin Lebloch. Dieser Bereich grenzt im Süden an die öffentliche Verkehrsfläche mit der Grundstück Nr. 15, KG. Ungerndorf, und im Westen fast an die öffentliche Verkehrsfläche Landesstraße L10 mit der Grundstück Nr. 121/2, KG. Ungerndorf, und wird durch die neu Verkehrsfläche mit der Grundstück Nr. 334/3, KG. Ungerndorf, durchtrennt. Durch die verschiedenen Neigungen des Geländes wurde so geplant, dass ein durchgängiger Gefälleverlauf von der Landesstraße L10 bis zur südlichen Gemeindestraße mit der Grundstück Nr. 15, KG. Ungerndorf, gewährleistet ist. Daher wird zur Anpassung an das Höhenniveau der Verkehrsfläche mit der Grundstück Nr. 334/3, KG. Ungerndorf, zur Nivellierung des Geländes ein entsprechendes Bezugsniveau (absolute Höhe in Meter über Adria) festgelegt und in der beigefügten Plandarstellung des Bezugsniveaus vom November 2020 von Stadtbaumeister Ing. Franz Winna ausgewiesen. Dieses bildet die Ausgangslage für die Ermittlung der Gebäudehöhe bzw. für die Veränderung des Geländes.

Die Kundmachung ist in der Zeit vom 21.11.2019 bis 02.01.2020 zur allgemeinen Einsicht im Bauamt der Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya samt dem Entwurf des Planes zur Erstellung des Bezugsniveaus aufgelegen.

Ein Entwurf der Verordnung samt Plandarstellung wurde bereits mit Schreiben vom 24.11.2020 an das Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1, übermittelt.

Bei der Plandarstellung wurden die Vorgaben des "Leitfadens zur Festlegung des Bezugsniveaus durch die Gemeinde" des Amtes der NÖ Landesregierung, Gruppe Baudirektion, Version 01, Stand 30.08.2018, berücksichtigt.

Dem Gemeinderat möge vorliegende

#### **VERORDNUNG**

# zur Festlegung der Höhenlage des Geländes als neues Bezugsniveau

(GNr 319/5 bis 319/11, 323/2, 327/2, 330/2 und Teilflächen von 323/1, 327/1 und 330/1, KG. Ungerndorf, entsprechend der Vermessungsurkunde vom 18.11.2020 mit der GZ. 12754/2020/A des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI Erwin Lebloch)

beschließen:

### § 1 Allgemeines

Aufgrund des § 67 Abs. 4 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015 idgF, wird in einem Bereich des Ortsraumes im Süden von Ungerndorf für die Grundstücke Nr. 319/5 bis 319/11, 323/2, 327/2, 330/2 und Teilflächen von 323/1, 327/1 und 330/1, KG. Ungerndorf, entsprechend der Vermessungsurkunde vom 18.11.2020 mit der GZ. 12754/2020/A des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI Erwin Lebloch die Höhenlage des Geländes als neues Bezugsniveau entsprechend der beigefügten Plandarstellung festgelegt.

#### § 2 Allgemeine Einsichtnahme

Die in § 1 angeführte und von Stadtplaner Baumeister Ing. Franz Winna vom November 2020 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Bauamt der Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

# § 3 Schlussbestimmung

Diese Verordnung tritt nach der Verordnungsprüfung gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBI. 1000 idgF, durch das Amt der NÖ Landesregierung mit dem auf dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Angemerkt wird dazu, dass gemäß § 12a Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 die Eigentümer von Grundstücken, für die der Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 NÖ BO 2014 eine bestimmte Höhenlage des Geländes als Bezugsniveau festlegt, dieses flächendeckend herzustellen haben, wenn – ausgenommen für Bauwerke im Sinn des § 18 Abs. 1a – eine Baubewilligung für einen Neubau eines Gebäudes (§ 14 Z 1 NÖ BO 2014) oder für die Errichtung einer baulichen Anlage (§ 14 Z 2 NÖ BO 2014) erteilt wird.

Solange angrenzende Grundstücke oder Grundstücksteile noch im ursprünglichen Niveau bestehen, dürfen die jeweiligen Randbereiche des von der Verpflichtung nach gemäß § 12a Abs. 1 NÖ BO 2014 betroffenen Grundstücks oder Grundstücksteiles abgeböscht werden, wobei erforderlichenfalls eine Versickerungsmulde herzustellen ist.

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von StR Nadler, Pkt. 9 a) zu beschließen, wird angenommen. Abstimmungsergebnis: einstimmig

# b) Verordnung Bezugsniveau "Angergasse" in Laa a.d. Thaya

Es wird beabsichtigt zur Festlegung der Höhenlage des Geländes als neues Bezugsniveau in einem Teilbereich der Angergasse (auf den GNr. 1212/10 bis 1212/16, KG. Laa a.d. Thaya) entsprechend der beigefügten Plandarstellung vom November 2020 erklärt.

Seit dem Inkrafttreten der 5. Novelle der NÖ Bauordnung 2014 am 13.07.2017 ist in ganz NÖ ein Bezugsniveau gesetzlich definiert.

Laut den Begriffsbestimmungen in § 4 Z. 11a. NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) gilt als Bezugsniveau jene Höhenlage des Geländes, welche als Beurteilungsgrundlage (z. B. für die Berechnung der Gebäudehöhe) herangezogen wird.

#### Als Bezugsniveau gilt:

- die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, sofern die Höhenlage des Geländes nicht
- in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates festgelegt oder
- außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder einer solchen Verordnung vor dem 13. Juli 2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde;

Daraus folgt, dass die Festlegung des Bezugsniveaus durch die Gemeinde grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Mit der Novelle LGBI. Nr. 50/2017 der NÖ Bauordnung 2014 wurde auch § 67 NÖ BO 2014 auf Grund der Einführung des Begriffs Bezugsniveau neu gefasst.

Die Festlegung in Bereichen ohne Bebauungsplan darf das Bezugsniveau in einer eigenen Verordnung des Gemeinderates festgelegt werden. Die Festlegung des Bezugsniveaus soll eine rechtlich gesicherte Basis für alle zukünftigen Vorhaben bieten. Die Rechtssicherheit soll dadurch wesentlich erhöht werden.

# Gemäß § 14 NÖ BO 2014 bedurft u.a.

6. die Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ausgenommen im Fall des § 12a Abs. 1 NÖ BO 2014 jeweils auf einem Grundstück im Bauland und im Grünland-Kleingarten sowie die Erhöhung und Abänderung des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs. 3 und 3a NÖ BO 2014 auf einem Grundstück im Bauland; einer Baubewilligung.

Die Verordnung "Angergasse" samt Plandarstellung liegt auf und erläutert sich wie folgt:

Die gegenständliche Verordnung erstreckt sich über einen Teilbereich der Angergasse auf den bestehenden Grundstücken Nr. 1212/10 bis 1212/16 in der Katastralgemeinde Laa a.d. Thaya. Dieser Bereich ist im Osten mit der öffentlichen Verkehrsfläche Angergasse, im Norden und Süden mit bestehenden Baulandgrundstücken bzw. Bauplätzen sowie im Westen mit derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. im Süden mit einem Bauplatz abgegrenzt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen derzeit die Widmung Grünland-Freihaltefläche auf. Auf Grund des notwendigen Gefälles der Entsorgungsleitungen ist eine Anpassung hinsichtlich einer ausreichenden Überdeckung der öffentlichen Verkehrsfläche Angergasse mit der Grundstück Nr. 1212/29, KG. Laa a.d. Thaya, notwendig. Daher wird zur Anpassung an das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche Angergasse (auf den GNr. 1212/10 bis 1212/16, KG. Laa a.d. Thaya) zur Nivellierung des Geländes ein entsprechendes Bezugsniveau (absolute Höhe in Meter über Adria) festgelegt und im beiliegenden Bezugsniveauplan vom November 2020 von Stadtbaumeister Ing. Franz Winna ausgewiesen. Dieses bildet die Ausgangslage für die Ermittlung der Gebäudehöhe bzw. für die Veränderung des Geländes.

Die Kundmachung ist in der Zeit vom 25.11.2020 bis 07.01.2021 zur allgemeinen Einsicht im Bauamt der Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya samt dem Entwurf des Planes zur Erstellung des Bezugsniveaus aufgelegen.

Ein Entwurf der Verordnung samt Plandarstellung wurde bereits mit Schreiben vom 24.11.2020 an das Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1, übermittelt.

Bei der Plandarstellung wurden die Vorgaben des "Leitfadens zur Festlegung des Bezugsniveaus durch die Gemeinde" des Amtes der NÖ Landesregierung, Gruppe Baudirektion, Version 01, Stand 30.08.2018, berücksichtigt.

Der Gemeinderat möge vorliegende

#### **VERORDNUNG**

# zur Festlegung der Höhenlage des Geländes als neues Bezugsniveau ANGERGASSE

(GNr. 1212/10 bis 1212/16, KG Laa a.d. Thaya)

beschließen:

# § 1 Allgemeines

Aufgrund des § 67 Abs. 4 NÖ Bauordnung 2014, LGBI. 1/2015 idgF, wird in einem Teilbereich der Angergasse zwischen dem Jägerweg und dem Sonnenweg für die Grundstücke Nr. 1212/10 bis 1212/16 in der Katastralgemeinde Laa a.d. Thaya die Höhenlage des Geländes als neues Bezugsniveau entsprechend der beigefügten Plandarstellung festgelegt.

# § 2 Allgemeine Einsichtnahme

Die in § 1 angeführte und von Stadtplaner Baumeister Ing. Franz Winna vom November 2020 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Bauamt der Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

#### § 3 Schlussbestimmung

Diese Verordnung tritt nach der Verordnungsprüfung gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000 idgF, durch das Amt der NÖ Landesregierung mit dem auf dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von StR Nadler, Pkt. 9 b) zu beschließen, wird angenommen. <u>Abstimmungsergebnis:</u> einstimmig

# 10. <u>Auftragsvergabe – Grundsatzbeschluss zur Durchführung und</u> <u>Ausschreibung der Kanalinfrastruktur Erweiterung KG Ungerndorf –</u> <u>Ergänzung</u>

Stadtrat Frühberger, M.Sc. stellt den Antrag, nachfolgenden Grundsatzbeschluss zu fassen:

Der Gemeinderat möge beschließen, dass der Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 14.12.2020 zur Durchführung und Ausschreibung der Kanalinfrastruktur Erweiterung KG Ungerndorf derart ergänzt wird, dass die 3 bereits jetzt zusätzlich geplanten neuen Bauplätze in der neuen Siedlung in Ungerndorf (siehe vorliegender Plan) auch an den Kanal innerhalb der nächsten 3 Jahre angeschlossen werden und somit in die nun vorzubereitende Ausschreibung mitaufgenommen werden. Laut ÖSTAP, die die Planunterlagen dafür erstellt hat, ist diese

Vorgehensweise zweckmäßig, wenn mittelfristig damit zu rechnen ist, dass diese Bauplätze verkauft werden. Gemäß der zugrundeliegenden Kostenschätzung der Östap ist mit einer Verdoppelung der geschätzten Kosten von 42.000 Euro zu rechnen. Die konkrete Umsetzung dieser Arbeiten erfolgt innerhalb der nächsten drei Jahre, wobei eine entsprechende Bedeckung (Darlehensaufnahme) vorzusehen ist.

Beschluss: Der Antrag von StR Frühberger wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

# 10 a) <u>ABA Siedlung Ungerndorf neu – wasserrechtliches Bewilligungsverfahren –</u> Zustimmung zu Bedingungen Grundeigentümer - DRINGLICHKEITSANTRAG

Stadtrat Nadler stellt den Antrag, nachfolgenden Dringlichkeitsantrag zu beschließen:

Am 16.2.2021 wurde die Stadtgemeinde Laa an der Thaya vom Planer ÖSTAP davon in Kenntnis gesetzt, dass für das wasserrechtliche Bewilligungsverfahren für die Abwasserbeseitigungsanlage Siedlung Ungerndorf neu eine Zustimmungserklärung der Stadtgemeinde Laa an der Thaya zu den Bedingungen der beiden Grundeigentümer der Grundstücke 309/1 und 310 in der KG Ungerndorf nötig ist (Schreiben der Grundeigentümer liegt vor), über deren Grundstücke der Regenwasserkanal verläuft (Plan liegt vor). Die übereinstimmenden Bedingungen lauten:

- Dem Grundstückeigentümer entstehen keinerlei Kosten für Wartung-, Sanierungs- oder Reparaturarbeiten an der Abwasserbeseitigungsanlage
- Sollte eine Nutzungsänderung des oben angeführten Grundstückes durch den Grundstückseigentümer eine Verlegung des Kanals notwendig machen, so hat der Eigentümer der Abwasserbeseitigungsanlage sämtliche Kosten für die Verlegung zu übernehmen.
- Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an der Abwasserbeseitigungsanlage auf diesem Grundstück sind nur in Absprache mit dem Grundstückseigentümer möglich
- Der Erdaushub ist in der Künette so einzubringen, dass die Schichtung des Bodens wie vor dem Aushub gegeben ist

Der Gemeinderat möge daher eine Zustimmungserklärung zu diesen vier Bedingungen beschließen. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass eine mögliche Nutzungsänderung dieser Grundstücke (derzeit Grünland gewidmet) aller Voraussicht nach eine Änderung der Flächenwidmung benötigt, die vom Gemeinderat entsprechend beschlossen werden müsste.

Beschluss: Der Antrag von StR Nadler wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

# 11. Aktuelle Projekte – Daseinsvorsorge – Bericht der Bürgermeisterin

Ergänzend zu der in TOP 3 b) beschlossenen Zusammenarbeitsvereinbarung mit dem neuen Kassenarzt berichtet Bürgermeisterin Ribisch, M.A. in Bezug auf die kurzfristige Schaffung eines Ordinationsbetriebes für einen Kassenarzt im Haus Stoiber am Laaer Stadtplatz gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 6.10.2020 im Detail über den aktuellen Stand der dazu durchgeführten Ausstattungsmaßnahmen und die einzelnen damit verbundenen Kosten. Weiters wurde darüber berichtet, dass der neue Kassenarzt seine Ordination bis Ende Feber 2021 in Betrieb nehmen wird.

# 12. <u>Corona-Krise – Bericht der Bürgermeisterin</u>

Bürgermeisterin Ribisch, M.A. berichtet im Detail über die Durchführung der Corona-Massentests am 16. u. 17. Jänner 2021 und die seit 29. Jänner 2021 bis auf weiteres eingerichteten, permanenten Corona-Tests in der Laaer Burg. Bürgermeisterin Ribisch, M.A. berichtet im Detail über alle dafür notwendigen Maßnahmen mit den damit verbunden Kosten seitens der Gemeinde und die eingelangte Kostenrefundierung für die 1. Massentestes im Dezember 2020.

# 13. Personalangelegenheiten

Der Tagesordnungspunkt 13. wird als nicht öffentliche Sitzung geführt und die Verhandlungsschrift darüber im nicht öffentlichen Protokoll abgelegt.

Ende der Sitzung: 20.30 Uhr

# Beilage 1:

#### RECHTSANWALT DR. GEORG UHER VERTEIDIGER IN STRAFSACHEN

An den Gemeinderat der Stadtgemeinde 2136 Laa a.d.Thaya Stadtplatz 43 2136 Laa an der Thaya

> Mistelbach, 28.01.2021 19/STAGES/1 - /PL - 13246585.doc

#### Gesellschaftsgründung der LaaPlus GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu den Adaptierungen der Gesellschaftervereinbarung und des Gesellschaftsvertrages, beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom 02.10.2019, darf ich festhalten wie folgt:

#### Ad. Gesellschaftsvertrag:

Zusätzlich zum Gesellschaftsvertrag, welcher in der Sitzung des Gemeinderats vom 02.10.2019 beschlossen wurden, wurden die Gesellschafter, das sind die Schütz IMMO GmbH, die Stadtgemeinde Laa a. d. Thaya und JB GmbH, genannt, da ansonsten nicht klargestellt ist, von wem der Gesellschaftsvertrag geschlossen wird.

Die Firma der Gesellschaft lautet nicht MFZ Laa GmbH, sondern LaaPlus GmbH. Dabei handelt es sich nur um eine Namensänderung, welche zu keiner inhaltlichen Änderung führt.

In Punkt 1.4 wurde vorgesehen, dass die Gesellschaft berechtigt ist, Zweigniederlassungen nicht nur im Inland, sondern auch im Ausland zu errichten.

Es hat nicht zu lauten Schütz Immobilien Entwicklungs GmbH, sondern Schütz IMMO GmbH. Der Name Schütz Immobilien Entwicklungs GmbH wurde auf Schütz IMMO GmbH geändert, auch dabei handelt es sich nur um eine Namensänderung, welche zu keiner inhaltlichen Änderung führt.

#### Ad. Gesellschaftervereinbarung:

In der Gesellschaftervereinbarung wurde der Name Schütz Immobilien Entwicklungs GmbH auf Schütz IMMO GmbH geändert; dabei handelt es sich nur um eine Namensänderung, welche zu keiner inhaltlichen Änderung führt.

Der Name MFZ Laa GmbH wurde auf LaaPlus GmbH geändert; dabei handelt es sich nur um eine Namensänderung, welche zu keiner inhaltlichen Änderung führt.

A-2130 Mistelbach
TELEFON 02572/32 604
Sprechstelle: A- 2136 LAA an der Thaya, Marktplatz 16/3
Terminvereinbarung für LAA/Thaya unbedingt erforderlich
E-Mail: uher-ra@nanet.at

 Bankverbindung: Erste Bank der österr. Sparkassen AG

 Kanzleikonto
 IBAN
 AT 56 2011 1242 1267 2101

 Anderkonto
 IBAN
 AT 29 2011 1242 1267 2102

 Anderkonto:
 IBAN
 AT 02 2011 1242 1267 2103

In Art. 2.1 wurde richtiggestellt, dass es sich bei der Stadtgemeinde Laa um keine GmbH handelt; dies führt zu keinen inhaltlichen Änderungen.

In Art. 2.3 wurde der erste Halbsatz wie folgt richtiggestellt: "Schütz IMMO kann die Option dadurch ausüben, dass Schütz IMMO an die Stadtgemeinde Laa innerhalb von sechs Monaten nach dem Datum, ....."

Die Richtigstellung ergibt sich daraus, dass die Option nur gegenüber der Stadtgemeinde Laa ausgeübt werden kann.

In Art. 5.4 ist der letzte Satz entfallen, da die LaaPlus GmbH nicht bis 30.09.2020 gegründet wurde.

In diesem Zusammenhang ist auf die Bestimmung des § 878 ABGB zu verweisen, wonach nicht Gegenstand eines gültigen Vertrages werden kann, was geradezu unmöglich ist. Ist Mögliches und Unmögliches zugleich bedungen, so bleibt der Vertrag in ersterem Teil gültig, wenn anders aus dem Vertrag nicht hervorgeht, dass kein Punkt von dem anderen abgesondert werden könne.

Mangels Gründung der LaaPlus GmbH bis 30.09.2020 ist der Satz entfallen, da ansonsten Unmögliches Vertragsbestandteil würde.

In Art. 6.1 hat es richtig zu lauten "von der Stadtgemeinde Laa a. d. Thaya", da die Gesellschaftervereinbarung mit der Stadtgemeinde Laa und nicht mit der JB GmbH geschlossen wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Georg Uher

#### GESELLSCHAFTSVERTRAG

# I. Gesellschafter, Firma und Sitz der Gesellschaft

1. Gesellschafter der Gesellschaft sind:

Schütz Immo GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichts Korneuburg unter FN 543276k Neuruppersdorf 156, 2164 Wildendürnbach

Stadtgemeinde Laa an der Thaya Stadtpaltz 43, 2136 Laa an der Thaya

JB GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichts Korneuburg unter FN 493006i Wildendürnbach 272, 2164 Wildendürnbach

2. Die Firma der Gesellschaft lautet

#### LaaPlus GmbH

- 3. Der Sitz der Gesellschaft ist in der politischen Gemeinde Wildendürnbach.
- Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten; ihre T\u00e4tigkeit erstreckt sich auf das In- und Ausland.

#### II. Gegenstand des Unternehmens

- 1. Gegenstand des Unternehmens ist
  - a) der Erwerb, die Entwicklung, die Verwaltung und die Veräußerung von Liegenschaften, insbesondere von Betriebsliegenschaften;
  - b) die Errichtung von Gebäuden, insbesondere von Geschäftsräumlichkeiten sowie Wohnräumlichkeiten und deren Instandhaltung;
  - c) die Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften und Gebäuden und die sonstige entgeltliche oder unentgeltliche Nutzungsüberlassung.
- Der Gegenstand des Unternehmens umfasst sämtliche Geschäfte und Maßnahmen, die zur Erreichung des in Punkt 1. beschriebenen Unternehmensgegenstandes notwendig oder nützlich sind.

#### III. Dauer der Geseilschaft

Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit errichtet.

#### IV. Geschäftsjahr

- Das Geschäftsjahr beginnt mit dem 1. (ersten) April und endet mit dem darauffolgenden 31. (einunddreißigsten) März.
- Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Eintragung der Gesellschaft in das Firmenbuch und endet mit dem darauffolgenden 31. (einunddreißigsten) März.

#### V. Stammkapital und Stammeinlagen

- Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 35.000,00 (Euro fünfunddreißigtausend). Die Gesellschafter haben die Stammeinlagen wie folgt übernommen und sind damit am Stammkapital wie folgt beteiligt:
  - a) Schütz Immo GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichts Korneuburg unter FN 543276k mit einer Stammeinlage von EUR 28.000,00 (in Worten: Euro achtundzwanzigtausend)
  - b) Stadtgemeinde Laa an der Thaya mit einer Stammeinlage von EUR 5.250,00 (in Worten: fünftausendzweihundertfünfzig)
  - JB GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichts Korneuburg unter FN 493006i mit einer Stammeinlage von EUR 1.750,00 (in Worten: Euro eintausendsiebenhundertfünfzig)
- 2. Das Stammkapital ist zur Gänze bar einzuzahlen.

#### VI. Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind:

- 1. der oder die Geschäftsführer;
- die Generalversammlung.

# VII. Geschäftsführung und Vertretung

- 1. Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer.
- 2. Die Gesellschaft wird, wenn nur ein Geschäftsführer bestellt ist, durch diesen vertreten. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird sie durch je zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Gesellschafter können jedoch einzelnen Geschäftsführern Einzelvertretungsbefugnis einräumen.
- Die Geschäftsführung hat alle Entscheidungen und Verfügungen zu treffen, die nicht durch das Gesetz, diesen Gesellschaftsvertrag oder durch die

2

Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der Beschlussfassung der Generalversammlung vorbehalten sind. Bei der Geschäftsführung haben die Geschäftsführer die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes anzuwenden und alle Beschränkungen einzuhalten, die in Gesetz, Gesellschaftsvertrag oder allfälliger Geschäftsordnung für die Geschäftsführung bestimmt sind oder die durch Beschlüsse der Gesellschafter festgelegt werden.

 Die Generalversammlung kann eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung erlassen.

#### VIII. Generalversammlung

- Gesellschafterbeschlüsse werden in der Generalversammlung oder schriftlich gemäß § 34 GmbHG gefasst.
- Die ordentliche Generalversammlung findet einmal j\u00e4hrlich am Sitz der Gesellschaft, einer ihrer Zweigniederlassungen oder in einer \u00f6sterreichischen Landeshauptstadt statt.
- 3. Die Generalversammlung der Gesellschaft wird durch einen Geschäftsführer oder einen Gesellschafter mittels eingeschriebenen Briefes oder per Telefax an die der Gesellschaft zuletzt bekannt gegebenen Anschriften der Gesellschafter unter Angabe der Tagesordnung einberufen. Zwischen dem Tag der Versendung der Einberufung und dem Tag der Generalversammlung muss ein Zeitraum von mindestens 14 (vierzehn) Tagen liegen.
- Einberufungsmängel werden grundsätzlich durch die Anwesenheit oder rechtsgültige Vertretung aller Gesellschafter geheilt.
- Die Gesellschafter k\u00f6nnen sich in der Generalversammlung durch eine von ihnen bevollm\u00e4chtigte Person mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.
- 6. Zur Beschlussfähigkeit der Generalversammlung ist erforderlich, dass mindestens drei Viertel des Stammkapitals vertreten ist. Ist dies nicht gegeben, so ist unter Hinweis auf die Beschlussunfähigkeit unverzüglich eine weitere Generalversammlung einzuberufen, die auf die Behandlung der Gegenstände der ersten Generalversammlung beschränkt und ohne Rücksicht auf die Höhe des vertretenen Stammkapitals beschlussfähig ist. Zwischen dem Tag der Versendung der Einberufung und dem Tag der solcherart einberufenen zweiten Generalversammlung muss ein Zeitraum von mindestens 7 (sieben) Tagen liegen.

- Das Stimmrecht richtet sich nach der übernommenen Stammeinlage. Je EUR 10,00 (Euro zehn) gewähren eine Stimme. Jeder Gesellschafter hat mindestens eine Stimme.
- Beschlüsse werden, soweit der Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz nichts anderes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.
- 9. Die Generalversammlung beschließt insbesondere über:
  - a) Änderungen des Gesellschaftsvertrages einschließlich Änderungen des Unternehmensgegenstandes sowie Kapitalerhöhungen mit oder ohne Ausschluss des Bezugsrechts der Gesellschafter und Kapitalherabsetzungen;
  - alle Arten von Umgründungen (insbesondere sohin Verschmelzungen, Spaltungen, Umwandlungen und Einbringungen);
  - c) Gründung, Erwerb und Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen
  - d) Errichtung, Erwerb, Schließung, Stilllegung und Veräußerung von Betrieben, Teilbetrieben oder Zweigniederlassungen;
  - e) Einräumung und Beendigung jedweder Beteiligungen am Gewinn der Gesellschaft, insbesondere von stillen Beteiligungen, partiarischen Rechtsverhältnissen, Substanzgenussrechten, oder sonstige Maßnahmen, die zu einer Verwässerung der Anteile, der Gewinnbeteiligung oder der Stimmrechte der Gesellschafter führen;
  - f) Feststellung des Jahresabschlusses;
  - g) Erwerb von Liegenschaften;
  - h) Aufnahme und Gewährung von Darlehen, Anleihen, Krediten;
  - i) Eingehen von Wechsel- und Bürgschaftsverpflichtungen, Garantien, Sicherungsübereignungen, Pfandbestellungen, Schuldübernahmen und Übernahme von sonstigen Haftungen;
  - i) Investitionen;
  - k) Gewinnverwendung und Gewinnverteilung;
  - Bestellung, Entlastung und Abberufung der Geschäftsführer sowie eine allfällige Geschäftsordnung für die Geschäftsführung;
  - m) Abschluss, Änderung oder Kündigung von Geschäftsführer-Anstellungsverträgen;
  - m) Übertragung des gesamten oder von wesentlichen Teilen des Gesellschaftsvermögens sowie Liquidation der Gesellschaft;

 n) alle übrigen in § 35 GmbHG (Paragraph fünfunddreißig Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung) genannten Belange.

#### IX. Jahresabschluss

- Die Geschäftsführer haben innerhalb von 5 (fünf) Monaten nach dem Ende des Geschäftsjahres den Jahresabschluss samt Anhang und Lagebericht aufzustellen, unverzüglich den Gesellschaftern zuzusenden und spätestens innerhalb von 8 (acht) Monaten nach dem Ende des Geschäftsjahres der Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
- Die Generalversammlung beschließt über die Prüfung und Genehmigung (Feststellung) des Jahresabschlusses, über die Verwendung des Bilanzgewinns und die Entlastung der Geschäftsführer.

#### X. Teilung und Übertragung von Geschäftsanteilen

- Die Geschäftsanteile sind teilbar und übertragbar, wobei jedoch alle Geschäftsanteile einer Stammeinlage von mindestens EUR 70,00 (Euro siebzig) entsprechen müssen.
- Sofern jedoch eine Übertragung von Geschäftsanteilen oder Teilen von Geschäftsanteilen an andere Personen als an Mitgesellschafter erfolgen soll, bedarf sie der Zustimmung der Generalversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

#### XI. Vorkaufsrecht

1. Beabsichtigen die Stadtgemeinde Laa an der Thaya oder die JB GmbH ihre Geschäftsanteile oder einen Teil hiervon zu veräußern (im Folgenden: der veräußerungswillige Gesellschafter), so hat der veräußerungswillige Gesellschafter dies unverzüglich der Schütz Immobilien Entwicklungs GmbH unter Beifügung des unwiderruflich abgegebenen, notariell beurkundeten Angebotes des potentiellen Erwerbers schriftlich mitzuteilen (im Folgenden Verkaufsmitteilung samt Angebot). Die Schütz Immobilien Entwicklungs GmbH hat sodann das Recht, den Geschäftsanteil des veräußerungswilligen Gesellschafters zu den in einer gesonderten Gesellschaftervereinbarung festzulegenden genannten Bedingungen zu erwerben (im Folgenden:

Vorkaufsrecht). Das Vorkaufsrecht kann bis zum Ablauf von vier Wochen ab Zugang der Verkaufsmitteilung samt Angebot und nur durch ein Einschreiben-Schreiben gegenüber dem veräußerungswilligen Gesellschafter ausgeübt werden. Das Einschreiben-Schreiben über die Ausübung des Vorkaufsrechtes gilt als rechtzeitig zugegangen, wenn es spätestens am letzten Tag der vierwöchigen Frist abgesendet wird.

- Soweit hier etwas nicht ausdrücklich geregelt ist, gelten ergänzend die gesetzlichen Bestimmungen über Vorkaufsrechte (§§ 1072 ff ABGB).
- 3. Das Vorkaufsrecht gilt insbesondere auch für Verfügungen, die wirtschaftlich einer Veräußerung gleichkommen, wie etwa durch Tausch oder im Wege von Umgründungen. Das Vorkaufsrecht besteht auch im Falle einer mittelbaren Übertragung oder Verfügung über Geschäftsanteile oder von Teilen hiervon, etwa durch Übertragung der Anteile an eine zwischengeschaltete Holding Gesellschaft.
- 4. Die Gesellschafter verpflichten sich, sämtliche für die wirksame Durchführung eines Vorkaufsfalles erforderlichen Maßnahmen ohne unnötigen Aufschub zu tätigen, insbesondere sämtliche Erklärungen in der gebotenen Form, insbesondere auch in der Form einer notariellen Beurkundung abzugeben.

#### XII. Aufgriffsrecht

- 1. Im Falle der rechtskräftigen Eröffnung eines Insolvenzfahrens über das Vermögen der Stadtgemeinde Laa an der Thaya oder JB GmbH, im Falle der Exekutionsführung auf den Geschäftsanteil der Stadtgemeinde Laa an der Thaya oder JB GmbH aufgrund eines rechtskräftigen Exekutionstitels, wenn die Exekution nicht binnen drei Monaten nach Rechtskraft des Exekutionstitels eingestellt wird sowie im Falle der Auflösung der JB GmbH (nachfolgend "der Aufgriffsfall") steht der Schütz Immobilien Entwicklungs GmbH das Recht zu, den Geschäftsanteil des betroffenen Gesellschafters zu den in einer gesonderten Gesellschaftervereinbarung festzulegenden genannten Bedingungen binnen vier Wochen nach Kenntnis vom Eintritt des Aufgriffsfalls durch eingeschriebene Erklärung (Aufgriffsrecht) zu erwerben. Die Mitteilung über die Ausübung des Aufgriffsrechtes gilt als rechtzeitig abgegeben, wenn sie spätestens am letzten Tag der vierwöchigen Frist abgesandt wird.
- Mangels Regelung in der respektiven Gesellschaftervereinbarung entspricht der Aufgriffspreis dem anteiligen Substanzwert des Geschäftsanteils (unter

- Aufdeckung sämtlicher stiller Reserven), wie er sich auf Basis des letzten festgestellten Jahresabschlusses der Gesellschaft berechnet.
- 3. Sofern der Aufgriffspreis nicht innerhalb von dreißig Tagen nach Einlangen der Mitteilung über die Ausübung des Aufgriffsrechtes einvernehmlich festgesetzt respektiven Regelung der werden kann, ist mangels Gesellschaftervereinbarung jeder am Aufgriff Beteiligte (sohin neben den Aufgreifenden auch der Masseverwalter oder der Gläubiger des vom Aufgriffsfall betroffenen Gesellschafters, sofern der Gläubiger bereits in das Eigentum der Anteile eingewiesen wurde) berechtigt, die Bestellung eines Wirtschaftsprüfers der Kammer Schiedsgutachter durch den Präsidenten Wirtschaftstreuhänder zu beantragen, Dieser hat binnen weiterer sechzig Tage nach erfolgter Bestellung ein Gutachten über den Aufgriffspreis zu erstellen. An dieses Gutachten sind die am Aufgriff Beteiligten gebunden. Die Kosten des Schiedsgutachters hat diejenige Partei zu tragen, deren zuletzt angebotener Aufgriffspreis am weitesten von der Bewertung des Aufgriffspreises durch den Schiedsgutachter entfernt war.

#### XIII. Mitverkaufspflicht

- 1. Für den Fall, dass die Schütz Immobilien Entwicklungs GmbH ihre Geschäftsanteile an der Gesellschaft oder Teile hiervon unmittelbar oder mittelbar an einen Dritten (oder eine Gruppe von Dritten) übertragen will, verpflichten sich die anderen Gesellschafter Ihre Geschäftsanteile nach Verlangen der Schütz Immobilien Entwicklungs GmbH an den von den Schütz Immobilien Entwicklungs GmbH zu benennenden Dritten (oder eine Gruppe von Dritten) zu marktüblichen Konditionen mit zu verkaufen.
- Die Gesellschafter verpflichten sich, sämtliche für die wirksame Durchführung der Mitverkaufspflicht erforderlichen Maßnahmen ohne unnötigen Aufschub zu tätigen, insbesondere sämtliche Erklärungen in der gebotenen Form, insbesondere auch in der Form einer notariellen Beurkundung, abzugeben.

#### XIV. Auflösung und Liquidation

7

- Ein Auflösungsbeschluss im Sinne des § 84 Abs 1 Z 2 GmbHG (Paragraph vierundachtzig Absatz eins Ziffer zwei des Gesetzes über die Gesellschaften mit beschränkter Haftung) bedarf der Einstimmigkeit der abgegebenen Stimmen.
- Liquidatoren der Gesellschaft sind der oder die Geschäftsführer, sofern nicht durch Generalversammlungsbeschluss andere Liquidatoren bestellt werden.

#### XV. Kündigung

Jeder Gesellschafter hat das Recht, die Gesellschaft unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres durch einen eingeschriebenen Brief an die Gesellschaft und an alle Gesellschafter, an deren jeweils zuletzt bekannte Adresse, aufzukündigen. Der/die Geschäftsführer sind verpflichtet, unverzüglich nach Erhalt einer Kündigung alle anderen Gesellschafter von der erfolgten Aufkündigung mittels eingeschriebener Briefsendung zu verständigen. Die verbleibenden Gesellschafter sind gemäß dem ihnen zustehenden Aufgriffsrecht berechtigt, den Geschäftsanteil des kündigenden Gesellschafters innerhalb einer 30-tägigen Frist ab Erhalten der Aufkündigung aufzugreifen. Für den Fall, dass ein Gesellschafter von dem ihm zustehenden Aufgriffsrecht keinen Gebrauch macht, wächst dieses Recht verhältnismäßig den anderen Gesellschaftern zu. Nimmt ein Gesellschafter von dem Aufgriffsrecht Gebrauch, hat er zugleich zu erklären, ob er dieses Recht auch im Umfang jener Teile des Gesellschafter zum Aufgriff zuwachsen.

Der Aufgriffspreis bestimmt sich nach Artikel 3 der Gesellschaftsvereinbarung vom

# XVI. Bekanntmachungen der Gesellschaft

Bekanntmachungen der Gesellschaft an die Gesellschafter erfolgen, soweit sich aus Gesetz oder Vertrag nichts anderes ergibt, durch eingeschriebenen Brief oder Telefax an die der Gesellschaft zuletzt bekannt gegebenen Anschriften der Gesellschafter.

#### XVII. Gründungskosten

8

Alle mit der Errichtung und Registrierung der Gesellschaft verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben werden bis zu einem Höchstbetrag von EUR 7.000,00 (Euro siebentausend) von der Gesellschaft getragen und sind mit der tatsächlichen Höhe in den ersten Jahresabschluss einzustellen.

#### XVIII. Allgemeine Bestimmungen

Insofern durch diesen Gesellschaftsvertrag oder dessen gültige Abänderungen oder durch Generalversammlungsbeschlüsse nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die sonstigen einschlägigen gesetzlichen Vorschriften.

#### XIX. Ausfertigungen

Ausfertigungen des Gesellschaftsvertrages können in beliebiger Anzahl an die Gesellschafter, Geschäftsführer und deren künftige Liquidatoren wie auch an die Gesellschaft selbst, jeweils auf Kosten des Verlangenden, hinausgegeben werden.

#### GESELLSCHAFTERVEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

Schütz Immo GmbH, FN 543276k

Neuruppersdorf 156, 2164 Wildendürnbach

nachfolgend als "Schütz IMMO" bezeichnet -

und der

#### Stadtgemeinde Laa an der Thaya

Stadtplatz 43, 2136 Laa an der Thaya

nachfolgend als "Stadtgemeinde Laa" bezeichnet -

**Schütz Immo** und Stadtgemeinde Laa nachfolgend gemeinsam als "Parteien" bezeichnet im Zusammenhang mit deren Beteiligung an der

#### LaaPlus GmbH

Neuruppersdorf 156

2164 Wildendürnbach

nachfolgend als "Gesellschaft" bezeichnet

wie folgt:

#### Präambel

- 2. Das voll und bar einzuzahlende Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 35.000,--. Schütz IMMO, FN 543276k, hat eine voll einzuzahlende Stammeinlage von EUR 28.000,-- (sohin 80 % des zu leistenden Stammkapitals), die Stadtgemeinde Laa an der Thaya hat eine voll einzuzahlende Stammeinlage von EUR 5.250,-- (sohin 15 % des zu leistenden Stammkapitals), die JB GmbH, FN 493006i, hat eine voll einzuzahlende Stammeinlage von EUR 1.750,-- (sohin 5 % des zu leistenden Stammkapitals) übernommen.
- 3. Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft sieht hinsichtlich der Geschäftsanteile Vorkaufsrechte, sowie Mitverkaufsrechte und -pflichten vor. Ergänzend dazu werden in der gegenständlichen Gesellschaftervereinbarung Optionsrechte der Schütz IMMO hinsichtlich der Geschäftsanteile von der Stadtgemeinde Laa an der Gesellschaft, Haftungsausschluss für die Stadtgemeinde Laa sowie Erfüllungsbedingungen der Stadtgemeinde Laa und Schütz IMMO vereinbart

#### Artikel 1

#### Anwendungsbereich dieser Gesellschaftervereinbarung

- 1.1 Diese Gesellschaftervereinbarung regelt die Übertragung des Geschäftsanteils der Stadtgemeinde Laa an die Schütz IMMO.
- 1.2 Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, ihre Rechte als Gesellschafter der Gesellschaft ausschließlich auf folgenden Grundlagen auszuüben:
  - auf der Grundlage der gegenständlichen Gesellschaftervereinbarung;
  - (ii) auf der Grundlage des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft; und
  - (iii) auf der Grundlage der anwendbaren (nicht zwingenden) Bestimmungen des österreichischen Gesellschaftsrechtes, Unternehmensrechts oder sonstigen Rechtes.

Für den (unvorhergesehenen) Fall von Abweichungen zwischen dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft und dieser Gesellschaftervereinbarung sind im Verhältnis zwischen den Parteien ausschließlich die Bestimmungen dieser Gesellschaftervereinbarung maßgeblich.

#### Artikel 2

#### Option

- 2.1 Die Stadtgemeinde Laa bietet Schütz IMMO hiermit unwiderruflich an, Schütz IMMO oder einem von ihr benannten Dritten ihren Geschäftsanteil an der Gesellschaft zu verkaufen und gegen Bezahlung des in Art. 3 definierten Kaufpreises zu übergeben (dieses Angebot nachfolgend als "Option" bezeichnet).
- 2.2 Schütz IMMO oder der von Schütz IMMO benannte Dritte darf die Option insgesamt oder teilweise annehmen, falls bei der Stadtgemeinde Laa eines der folgenden Ereignisse eintritt:
  - a) Ausscheiden aus der Gesellschaft
- 2.3 Schütz IMMO kann die Option dadurch ausüben, dass Schütz IMMO an die Stadtgemeinde Laa innerhalb von sechs Monaten nach dem Datum, an dem Schütz IMMO Kenntnis von dem Eintritt des jeweiligen Ereignisses gemäß Art. 2.2 erlangt hat, eine Annahmeerklärung in der Form eines Notariatsaktes übermittelt. Die Option gilt als rechtzeitig ausgeübt, wenn die Annahmeerklärung spätestens am letzten Tag der Frist an die Stadtgemeinde Laa abgesandt wird
- 2.4 Die Stadtgemeinde Laa leistet Schütz IMMO im Fall der Ausübung der Option ausschließlich dafür Gewähr, dass die Anteile an der Gesellschaft in ihrem unbeschränkten rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentum stehen, weder verpfändet noch sonst mit Rechten Dritter belastet sind.
- 2.5 Im Fall der Annahme der Option steht Schütz IMMO oder dem von ihr benannten Dritten der auf den abgetretenen Geschäftsanteil entfallende, nicht ausgeschüttete Bilanzgewinn für das

2

laufende Geschäftsjahr und für alle darin enthaltenen Gewinne aus vorangehenden Geschäftsjahren zu.

#### Artikel 3

#### Kaufpreis

3.1 Im Falle des Eintrittes eines Ereignisses gem. Artikel 2 Pkt. 2.2 ist der Kaufpreis für den von der Stadtgemeinde Laa zu übertragenden Geschäftsanteil anhand einer Bewertung über eine an dem Tag des Ausscheidens des Gesellschafters aufgestellten Zwischenbilanz bzw. Jahresabschluss, sofern der Austritt zum Ende des Wirtschaftsjahres erfolgt, zu ermitteln. Die Vertragsparteien vereinbaren hierzu, dass zu dem auf dieser Basis unter der Berücksichtigung der Beteiligung der Stadtgemeinde Laa ermittelten aliquoten Wert nochmals 5 % hinzuzurechnen sind. Als vereinfachtes Berechnungsbeispiel dient die nachfolgende Darstellung:

Bilanzseite	Bilanzposition	Betrag in EUR	
Aktiva	Grundstück	1.100.000	
Aktiva	Gebäude	2.800.000	
Aktiva	Umlaufvermögen	100.000	
Passiva	Gesellschafterdarlehen	-10	0.000
Passiva	Fremdverbindlichkeiten	-40	0.000
Betrag I		3.500.000	
Beteiligungswert (in %)	40%	1.400.000	
Zusatzwert	5%	70.000	
Betrag II = Abfindungsbetrag (Betrag I + Zusatzwert)		1.470.000	
(vor Steuerbelastung von Gesellschafter)			

Sofern der Kaufpreis nicht innerhalb von dreißig (30) Tagen nach Ausübung der Option einvernehmlich festgesetzt werden kann, ist jede Partei berechtigt, die Bestellung eines Wirtschaftsprüfers als Schiedsgutachter durch den Präsidenten der Kammer der Wirtschaftstreuhänder zu beantragen. Dieser hat binnen weiterer sechzig (60) Tage nach erfolgter Bestellung ein Gutachten über den Kaufpreis zu erstellen. An dieses Gutachten sind die Parteien gebunden. Die Kosten des Schiedsgutachters hat diejenige Partei zu tragen, deren zuletzt angebotener Kaufpreis am weitesten von der Bewertung des Kaufpreises durch den Schiedsgutachter entfernt war.

3.2 Der Kaufpreis ist fällig binnen zehn (10) Tagen nach Einigung der Parteien über die Höhe des Kaufpreises oder (im Falle der Nichteinigung) dem Zugang der Entscheidung des Schiedsgutachters.

#### Artikel 4

#### Haftungsausschluss für die Stadtgemeinde Laa

Die Stadtgemeinde Laa übernimmt keinerlei Haftung, aus welchem Titel und Rechtsgrund auch immer.

Die Stadtgemeinde Laa trifft keinerlei Nachschussverpflichtung.

Die Stadtgemeinde Laa nimmt am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht teil.

#### Artikel 5

#### Erfüllungsbedingungen der Stadtgemeinde Laa sowie Schütz IMMO

- 5.1 Die Stadtgemeinde Laa bringt das Grundstück LN 7445/2 EZ 5367 mit 4.118 m² mit einem Wert von EUR 308.850,-- als Sacheinlage in die Gesellschaft ein. Als Absicherung erhält die Stadtgemeinde Laa von der RS Immo Entwicklungs GmbH, FN 445392p.
  - a) für den Fall, dass über das Vermögen der der LaaPlus GmbH das Konkursverfahren eröffnet wird sowie für den Fall des Ausscheidens der Stadtgemeinde Laa aus der LaaPlus GmbH, aus welchem Grund auch immer, eine Bankgarantie der Raffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG über einen Betrag von EUR 308.850,--, mit einer Laufzeit bis 31.03.2025, in welcher sich die Raffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG verpflichtet, auf erste Anforderung ohne Prüfung des Rechtsgrundes binnen 10 Tagen einen Betrag von EUR 308.850,-- an die Stadtgemeinde Laa zu bezahlen
  - b) für den Fall, dass das in Artikel 5 lit. 5.1 genannte Grundstück als Sacheinlage in die LaaPlus GmbH eingebracht wurde eine put/call Option vom 01.04.2025 bis 31.12.2028, in welcher sich die RS Immo Entwicklungs GmbH, FN 445392p, verpflichtet, für den Fall, dass die Stadtgemeinde Laa die Option ausübt, einen Optionspreis von EUR 325.000,-- an die Stadtgemeinde Laa zu bezahlen.

Die Einbringung der unter 5.1 genannten Liegenschaft erfolgt erst dann, wenn die Stadtgemeinde Laa im Besitz der unter 5.1 a) genannten Bankgarantie und der in 5.1 b) genannten Option ist.

- 5.2 Im Gegenzug dafür bringt Schütz IMMO EUR 1,700.000 als Eigenkapital ein.
- 5.3 Die Stadtgemeinde Laa stellt die Aufschließung für Wasser und Kanal bis zur Grundstücksgrenze her.
- 5.4 Die Stadtgemeinde Laa beantragt bei den zuständigen Stellen die notwendigen Umwidmungen der Flächen LN 7445/1 EZ 445 mit 16.816 m², LN 7445/2 EZ 5367 mit 4.118 m², LN 7445/3 EZ 5387 mit 5.536 m² und LN 7446 EZ 5387 mit 5.845 m².

4

#### Artikel 6

#### Wirksamkeit der Gesellschaftervereinbarung

- 6.1 Diese Gesellschaftervereinbarung tritt nach ihrer notariellen Beurkundung in Kraft und wird für die Dauer der Beteiligung der Stadtgemeinde Laa an der Gesellschaft geschlossen.
- 6.2 Die Wirksamkeit dieser Gesellschaftervereinbarung ist aufschiebend bedingt mit der Eintragung der Gesellschaft in das Firmenbuch.

#### Artikel 7

#### Verschiedenes

- 7.1 Im Fall einer Änderung der Rechtsform der Gesellschaft in eine AG, eine Personengesellschaft oder eine sonstige Rechtsform, ist diese Gesellschaftervereinbarung entsprechend zu ändern oder anzupassen und, falls dies für ihre Gültigkeit und Rechtskraft erforderlich ist, (neuerlich) notariell zu beurkunden.
- 7.2 Änderungen und Ergänzungen zu dieser Gesellschaftervereinbarung, einschließlich aller Änderungen dieses Art. 5.2, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, sofern nicht kraft Gesetzes eine notarielle Beurkundung erforderlich ist.
- 7.3 Die Kosten der Errichtung dieser Gesellschaftervereinbarung trägt Schütz IMMO.
- 7.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieser Gesellschaftervereinbarung unwirksam oder undurchführbar sein oder sollte diese Gesellschaftervereinbarung Lücken aufweisen, so berührt dies in keiner Weise die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. In so einem Fall gelten die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen als durch gültige Bestimmungen ersetzt, die dem ursprünglichen Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen entsprechen. Lücken in dieser Gesellschaftervereinbarung gelten als durch Bestimmungen geschlossen, die dem ursprünglichen Sinn und Zweck dieser Gesellschaftervereinbarung entsprechen und die vereinbart worden wären, wenn die betreffende Angelegenheit von Anfang an in Betracht gezogen worden wäre.
- 7.5 Diese Gesellschaftervereinbarung unterliegt den Gesetzen der Republik Österreich und ist gemäß diesen auszulegen. Nicht-ausschließlicher Gerichtsstand ist das für Korneuburg sachlich zuständige Gericht.

#### KLARSTELLUNG

zum Gesellschaftsvertrag vom 10,12,2020 der LaaPlus GmbH

Einleitend wird festgestellt, dass die Schütz Immo GmbH (FN 543276 k), die Stadtgemeinde Laa an der Thaya und die JB GmbH (FN 493006 i) mit Notariatsakt vom 10.12.2020 zur Geschäftszahl 8363 des öffentlichen Notars Doktor Johann Friedschröder mit dem Amtssitz in Wolkersdorf die LaaPlus GmbH mit dem Sitz in Wildendürnbach gegründet haben.

Einvernehmlich wird klargestellt, dass es sich bei der in den Punkten XI, XII. und XIII. des Gesellschaftsvertrages angegebenen Schütz Immobilien Entwicklungs GmbH richtig um die Schütz Immo GmbH handelt.

Weiters wird ergänzend festgestellt, dass sich der im Punkt XV. genannte Aufgriffspreis nach Artikel 3 der Gesellschaftsvereinbarung vom 10.12.2020 bestimmt.

Wolkersdorf, am 19. Februar 2021	, am
Schütz Immo GmbH	JB GmbH
Laa an der Thaya, am	
Bürgermeisterin	Stadträtin
nichtgeschäftsführende Gemeinderätin	nichtgeschäftsführende Gemeinderätin