NIEDERSCHRIFT

aufgenommen am **11. März 2026** im Gemeindeamt Frankenau-Unterpullendorf, Frankenau 108, anlässlich der Sitzung des Gemeinderates.

Anwesend:

ÖVP-Fraktion:

Mag[a]. Julia KRIZMANITS	Dominik VLASICH	Vbgm[in]. Angelika MILEDER
Thomas SIMON	Daniel MERSITS	Mag[a]. Sandra HEISZ
Ing. Karl KERESZTESI	Alexandra KRÖPFL (EGR)	

SPÖ-Fraktion:

Bgm. Paul FERCSAK	Manuela FERCSAK, MA	Michael FAZEKAS
DI Thomas SCHREINER	Manfred CSENAR	
Stefan HORVATH	Mag[a]. Jennifer RADNASICH	

MIT:

Philip JURANICH, MA	Luka LASSALLE-ZEICH-MANN

FBL:

Vinzenz MÖRK	Johannes FORSICH

und als Schriftführer GOAR DI Erich FAZEKAS

Ebenfalls anwesend: ---

Abwesend und entschuldigt: Karl HORVATH

Abwesend und unentschuldigt:

Die Sitzung wird um **19:00** Uhr eröffnet. Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Gemeinderatsmitglieder und stellt die **gesetzmäßige Einberufung des Gemeinderates** und die **Beschlussfähigkeit fest.**

Mit der Beglaubigung der Niederschrift werden die Gemeinderäte **Mag. Jennifer RADNASICH** und **Alexandra KRÖPFL** betraut.

Vor Eintritt in die Tagesordnung gibt der Vorsitzende bekannt, dass der TO-Pkt. 12 „Aufnahme von mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen in die Wählerevidenz“ von der Tagesordnung abgesetzt wird.

Anschließend erfolgt der Übergang zur

T A G E S O R D N U N G

1. Genehmigung des Protokolls der vorangegangenen Gemeinderatssitzung
2. Rechnungsabschluss 2025 der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf: Beschlussfassung
3. Beschlussfassung über den Abschluss eines Liefervertrages für Speisen für die Bildungseinrichtungen der Gemeinde

4. Vermietung von Räumlichkeiten im Gemeindehaus Unterpullendorf an die Macher Brot GmbH
5. Beschlussfassung über die vorzeitige Rückzahlung eines Wohnbaukredites gem. Sonderwohnbauförderaktion 2026
6. Kassakontrolle 2025 – Vorlage des Prüfberichtes der Aufsichtsbehörde an den Gemeinderat
7. Vereinbarung über eine gemeindeübergreifende Kinderbetreuung mit der Gemeinde Lutzmannsburg (Kinderkrippe Kleinmutschen Beteiligungs-Kooperation)
8. Bestellung von Frau Dr. Dagma Thalhammer zur Totenbeschauerin in der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf
9. Beitritt der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf zu einer Energiegemeinschaft
10. Entsiegelung des Kirchenplatzes in Frankenau - Beschlussfassung
11. Stand der Verhandlungen über die Vereinbarung betreffend das Thermengebiet: Bericht
12. Möglichkeiten zur Erweiterung der Öffnungszeiten in der Kinderkrippe
13. Umwidmungsansuchen für Grundstück Nr. 136/2, KG Kleinmutschen – Beschlussfassung
14. Befestigung/Pflasterung auf öffentlichem Gut (Unterpullendorf, Milingasse 3)
15. Allfälliges

1. Genehmigung des Protokolls der vorangegangenen Gemeinderatssitzung

Der Vorsitzende stellt das Protokoll der GR-Sitzung vom 22.12.2025 zur Diskussion und fragt, ob es Einwände gibt.
GR DI Thomas Schreiner beim TO-Pkt. 10 „Vereinbarung über privatrechtliche Maßnahmen (Optionsverträge) gemäß § 24 Abs. 4 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019“ nicht der in der Niederschrift abgedruckte Mustervertrag (Variante Option) sondern der Mustervertag (Variante Bauland) beschlossen wurde. Somit wäre eine Kopie dieses Mustervertrages in die Niederschrift aufzunehmen.

Variante Bauland

VEREINBARUNG

Privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 24 Abs 4 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 (Bgld. RPG 2019)

abgeschlossen zwischen

[Gemeinde]
[Adresse]

(im Folgenden kurz „*Gemeinde*“ genannt)

und

[Name]
[Geburtsdatum]
[Adresse]

(im Folgenden kurz „*Grundeigentümer*“ genannt)

(im Folgenden gemeinsam kurz „*Vertragsparteien*“ genannt)

PRÄAMBEL

Nach den Bestimmungen des Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019 (Bgld. RPG), LGBl. Nr. 49/2019 idgF hat die örtliche Raumplanung den sparsamen Umgang mit Bauland als besonders wichtiges Planungsziel zu berücksichtigen.

Bereits gewidmetes Bauland ist zu nutzen, wobei die Gemeinden zu dessen Mobilisierung in der örtlichen Raumplanung Maßnahmen, dies tunlichst zu leistbaren Preisen im Sinne des § 24b Bgld. RPG, zu treffen haben.

Die Neuwidmung von Bauland ist nur in Verbindung mit geeigneten Maßnahmen zur Mobilisierung, wie etwa eine Befristung von Baulandwidmungen nach § 24 Abs 3 Bgld. RPG oder privatwirtschaftliche Maßnahmen nach § 24 Abs 4 Bgld. RPG, zulässig.

Nach § 24 Abs 4 Bgld. RPG können Gemeinden zur Deckung des örtlichen Baubedarfes

- Vereinbarungen mit Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümern über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder von ihr namhaft gemachten Interessenten (Z1), oder

- Vereinbarungen mit Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümern, in denen sich die Grundeigentümer verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen (Z2)

schließen.

Die gegenständliche Vereinbarung stellt eine privatwirtschaftliche Maßnahme iSd § 24 Abs 4 Z 1 und 2 Bgld. RPG dar.

Auf dieser Grundlage, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, wird die nachstehende Vereinbarung abgeschlossen:

§ 1 VERTRAGSGEGENSTAND

Der/Die Grundstückseigentümer/in, ist/*sind* gemäß beiliegendem – als Beilage./1 einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden - Grundbuchsauszug grundbücherliche/r Alleineigentümer/in / *je grundbücherliche Hälfteeigentümer / zu …… Anteilen Miteigentümer* der Liegenschaft EZ …….. KG ……, *unter anderem* bestehend aus dem/*den* Grundstück/*en* Nr. ……

Der/Die Grundeigentümer/in erklärt/en, dass der beiliegend Grundbuchsauszug (Beilage./1) zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieser Vereinbarung nach wie vor aktuell ist.

Gegenstand dieser Vereinbarung ist/*sind* das/*die* im beiliegenden – und als Beilage./2 einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden - Lageplan/*Katasterplan*/*Teilungsplan* dargestellte/n Grundstück/*e* Nr. ……/ *die Teilfläche/n des/der Grundstücks/e Nr. …….. (Trennstück Nr. ……)*, im unverbürgten Ausmaß von ca. ……m² (im Folgenden kurz „*Vertragsgegenstand*“ genannt).

Der Vertragsgegenstand ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland der Kategorie …… ausgewiesen.

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass die Baulandwidmung nicht Gegenstand dieser Vereinbarung ist. Die Festlegung einer Baulandwidmung erfolgt nach Maßgabe öffentlich-rechtlicher Vorschriften und steht im gesetzmäßig auszuübenden bzw. freien, durch diese Vereinbarung in keiner Weise gebundenen Ermessen der Gemeinde. Der Abschluss dieser Vereinbarung begründet keinen Rechtsanspruch auf die Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes.

§ 2 VERWENDUNGSVEREINBARUNG (BEBAUUNGSFRIST) / BEBAUUNGSPFLICHT

Der/Die Grundeigentümer/in verpflichtet/n sich gegenüber der Gemeinde unwiderruflich, innerhalb von drei Jahren ab Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung das/die gegenständliche/n Grundstück/e entweder

a) selbst widmungsgemäß zu bebauen, oder
b) über eine Weitergabe im Familienverband für eine Bebauung zu sorgen, oder
c) an Dritte zwecks Bebauung zu veräußern, oder
d) einem Dritten am Vertragsobjekt ein Baurecht oder das Recht zur Errichtung eines Superädifikats (Bauen auf fremdem Grund) einzuräumen.

Eine widmungsgemäße Bebauung des Vertragsgegenstandes liegt vor, wenn binnen drei Jahren ab Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung mit dem Bau eines Wohnhauses begonnen wird. Als Beginn der Bautätigkeit ist die Erwirkung einer rechtskräftigen Baubewilligung samt Beginn der Bautätigkeiten, wie beispielsweise der Aushub eines Kellers oder das Legen der Grund-/Bodenplatte zu verstehen.

Bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe wird eine angemessene Verlängerung der Frist zur widmungsgemäßen Bebauung gewährt. Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des § 5 verwiesen.

§ 3 SICHERUNGSMITTEL, OPTIONSRECHT (BENENNUNGSRECHT) DER GEMEINDE

Für den Fall, dass der/die Grundstückseigentümer/in seiner/ihrer Verpflichtung zur Bebauung im Sinne des § 2 dieser Vereinbarung nicht fristgerecht entspricht/entsprechen, verpflichtet/n sich der/die Grundeigentümer oder Erwerber unmittelbar nach Ablauf der dreijährigen Bebauungsfrist gemäß § 2 dieser Vereinbarung das/die noch unbebaute/n Baugrundstück/e bzw. den Vertragsgegenstand der Gemeinde oder einem von ihr namhaft zu machenden Dritten zum Kauf anzubieten. Der Kaufpreis für den lastenfreien Vertragsgegenstand richtet sich nach dem in der Verordnung der Burgenländischen Landesregierung gemäß § 24b Abs 5 Bgld. RPG für die Gemeinde festgelegten maximalen Quadratmeterpreis und beläuft sich daher auf EUR …….. pro m^2.

In diesem Sinne räumt/en der/die Grundeigentümer/in der Gemeinde nun ein unwiderrufliches Optionsrecht ein, den Vertragsgegenstand oder die noch unbebauten Teile des Vertragsgegenstandes zum vereinbarten Kaufpreis zu kaufen oder zum Verkauf (dritte) Kaufinteressenten namhaft zu machen (Benennungsrecht).

Die Gemeinde verpflichtet sich, von diesem Optionsrecht nur im Falle der Verletzung der Vertragspflicht gemäß § 2 (Bebauungspflicht) Gebrauch zu machen.

Das Optionsrecht bzw. Benennungsrecht ist von der Gemeinde innerhalb einer Frist von zehn Jahren ab dem Tag des Feststehens einer Vertragsverletzung gemäß § 2 mit eingeschriebenem Brief der Gemeinde an den/die Grundeigentümer/in geltend zu machen.

Die Gemeinde erklärt, dass sie mit der Einräumung des gegenständlichen Benennungsrechts keinerlei wirtschaftliche Eigeninteressen verfolgt. Vielmehr dient dieses Benennungsrecht einzig und allein dazu, um sicherzustellen, dass

nach Unterlassung der Bebauung des Vertragsgegenstands durch den/die Grundstückseigentümer/in, der von der Gemeinde benannte Dritte den Vertragsgegenstand zeitnah widmungskonform bebaut.

Die Benennung des Dritten bzw. die Weitergabe des Optionsrechts erfolgt sohin unentgeltlich, sodass im gegenständlichen Fall die Ausnahmebestimmung des § 3 Abs. 1 Z 9 Grunderwerbsteuergesetz (Zuwendungen öffentlich-rechtlicher Körperschaften) zur Anwendung gelangt; mit der Rechtsfolge, dass nach der derzeitigen Rechtslage keine Grunderwerbsteuer anfällt.

Für den Fall der Ausübung des Optionsrechtes bzw. Benennungsrechtes ist unverzüglich auf Kosten des Optionsberechtigten/namhaft gemachten Kaufinteressenten ein Kaufvertrag durch einen von diesem schriftlich namhaft zu machenden Vertragserrichter zu erstellen.

Eine allfällige Veräußerung erfolgt – sofern in dieser Vereinbarung nicht anders vereinbart - frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten wie z.B. Grundlasten, Bestandrechten, Baurechten oder sonstigen Rechten Dritter, frei von Sondermüll und dgl., insbesondere von Altlasten im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes. Allfällige mitzuübernehmende Grunddienstbarkeiten (Servituten) sind im Rahmen der Preisbildung zu berücksichtigen. Hinsichtlich nicht den Vertragsgegenstand betreffende Grunddienstbarkeiten (Servituten) verpflichtet/n sich der/die Grundeigentümer/in im Veräußerungsfall zur Lastenfreistellung und jederzeitigen Fertigung einer diesbezüglichen grundbuchsfähigen Urkunde zur Lastenfreistellung.

Solange die Gemeinde oder ein von ihr namhaft gemachter Dritter das Kaufanbot hinsichtlich einer bestimmten, unter § 1 angeführten Grundstücksfläche noch nicht angenommen hat, besteht seitens des/der Grundeigentümer/s/in das Recht, das/die angebotsgegenständliche/n Grundstück/e/sflächen selbständig und ohne Preisfestlegung zu verkaufen bzw. zu veräußern. In diesem Fall hat jedoch der Grundeigentümer für die Einhaltung der nachstehend in § 4 normierten Verpflichtungen durch den Erwerber Sorge zu tragen.

§ 4 RECHTSNACHFOLGE UND ÜBERBINDUNGSVERPFLICHTUNG, VORKAUFSRECHT DER GEMEINDE

Sämtliche Bestimmungen dieser Vereinbarung gelten sowohl für den/die derzeitigen Grundstückseigentümer/in im Eigentum des/der vereinbarungsgegenständlichen Grundstücks/e Nr. …… EZ …… KG …… als auch für allfällige Rechtsnachfolger im Eigentum jener Grundparzelle.

Der/Die Grundstückseigentümer/in verpflichtet/n sich, die in dieser Vereinbarung eingegangenen Verpflichtungen, insbesondere die Bebauungspflicht gemäß § 2 sowie die Verpflichtung zur Veräußerung an die Gemeinde oder einen von dieser namhaft gemachten Dritten bei Verstoß gegen die Bebauungspflicht, im Falle einer Veräußerung (davon umfasst sind alle Veräußerungsarten, entgeltlich oder unentgeltlich) auf einen Rechtsnachfolger zu überbinden.

In den Fällen des § 2 lit b) – d) sind in die Bebauungsfrist für die Rechtsnachfolger die Zeiten des/der Grundstückseigentümer/s/in und allfälliger weiterer Rechtsvorgänger miteinzubeziehen. Die Bebauungsfrist beginnt somit nicht neu zu laufen. Bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe kann die Bebauungsfreist von der Gemeinde auf verlängert werden. Hierfür bedarf es jedoch einer entsprechenden schriftlichen Zusatzvereinbarung mit der Gemeinde.

Als Rechtsnachfolger im Sinne dieser Bestimmung gelten auch „außerbücherliche Eigentümer“ sowie natürliche oder juristische Personen, denen hinsichtlich des/der vereinbarungsgegenständlichen Grundstücks/e ein Baurecht oder ein Recht auf Errichtung eines Superädifikats (einschließlich Bestandsrechte) eingeräumt wurde.

Der/die Grundstückseigentümer/in verpflichtet/n sich, zur Hintanhaltung einer Verletzung der in diesem Vertragspunkt geregelten Verpflichtung (Überbindungsverpflichtung) sowie der in § 2 b) - d) dieser Vereinbarung normierten Bebauungspflicht, der Gemeinde unwiderruflich ein uneingeschränktes Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten (sohin insbesondere auch für den Fall einer Eigentumsübertragung im Wege einer Schenkung, eines Tausch oder einer Sacheinlage in eine Gesellschaft gegen Gewährung von Anteilsrechten) hinsichtlich des/der vertragsgegenständlichen Grundstücks/e Nr. …… KG …… gemäß §§ 1072ff ABGB einzuräumen.

Der/die Grundeigentümerin erteilt/en seine/ihre ausdrückliche Einwilligung, dass das Vorkaufsrecht für die Gemeinde im Grundbuch eingetragen werden kann.

Die Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Vereinbarung – auch nur über einseitiges Ansuchen – ob der Liegenschaft EZ …… KG …… das Vorkaufsrecht gemäß § 1072 ABGB gemäß § 4 dieser Vereinbarung zugunsten der Gemeinde einverleibt werden kann.

Das Vorkaufsrecht ist als wesentlicher Bestandteil in Kaufverträge aufzunehmen, sodass auch im Falle der Weiterveräußerung eines Baugrundstückes die jeweiligen Käufer zur Einräumung eines Vorkaufsrechtes im Grundbuch verpflichtet sind. Von jeder beabsichtigen Veräußerung ist die Gemeinde zu informieren. Eine Ausfertigung der Kaufverträge ist vor Unterzeichnung durch den/die Käufer/in der Gemeinde zum Zweck der Überprüfung der Einhaltung der Bestimmungen dieser Vereinbarung vorzulegen.

Sofern die Gemeinde das ihr gemäß § 3 eingeräumte Optionsrecht nicht innerhalb einer Frist von zehn Jahren entweder selbst ausübt oder durch einen von ihr namhaft gemachten Dritten ausüben lässt, gilt diese Vereinbarung als aufgelöst und hat die Gemeinde dem/der Grundeigentümer/in eine grundbuchsfähige Löschungserklärung hinsichtlich des Vorkaufsrechtes auszustellen.

§ 5 HÖHERE GEWALT

Die in dieser Vereinbarung unter § 2 eingegangene Verpflichtung (Bebauungspflicht) besteht dann nicht, wenn ein Fall höherer Gewalt im Sinne der Rechtsprechung vorliegt.

Unter höherer Gewalt wird ein von außen kommendes Ereignis verstanden, welches unabwendbar und unvorhersehbar war (insbesondere Naturkatastrophen, Krieg, Seuchen, Pandemien etc.).

Wenn sich der/die Grundstückseigentümer/in oder einer seiner/ihrer Rechtsnachfolger auf höhere Gewalt beruft/en, hat/haben er/sie die Gemeinde unverzüglich von diesem Umstand zu verständigen. Für die Dauer des Bestehens höherer Gewalt wird die in § 2 vereinbarte Frist gehemmt.

Sollte die höhere Gewalt länger als fünf Jahre andauern, werden die Vertragsparteien im Einvernehmen eine Entscheidung bezüglich der weiteren Abwicklung des Vertrages treffen.

Die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich, dass ein Fall höherer Gewalt auch dann anzunehmen ist, wenn sich durch entsprechende Einwendungen, Berufungen oder Beschwerden von Nachbarn das Erlangen der Baubewilligung unverschuldet verzögert, oder für das betroffene Gebiet eine Bausperre vorliegt.

In diesem Fall ist die in § 2 festgelegte Bebauungsfrist mit Einbringen des ersten Rechtsmittels (Berufung) durch einen Nachbarn bis zu jenem Verfahrensstadium, ab welchem mit den Bauarbeiten begonnen werden kann, gehemmt.

§ 6 BAULANDMOBILISIERUNGSABGABE

Gemäß § 24a Bgld. RPG erhebt das Land Burgenland eine Baulandmobilisierungsabgabe als gemeinschaftliche Landesabgabe im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 4 lit. a des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948.

Gegenstand der Abgabe sind unbebaute Baulandgrundstücke, die als Bauland der Widmungskategorien gemäß § 33 Abs. 3 Z 1 bis 9 ausgewiesen sind, deren aktuelle Widmung vor mehr als fünf Jahren festgelegt wurde.

Festgehalten wird, dass der Abgabenanspruch unter einem nicht entsteht, in Zeiten der Geltung einer Vereinbarung gemäß § 24 Abs. 4 Bgld. RPG für das betreffende Baulandgrundstück (§ 24a Abs. 2 Z 5 Bgld. RPG) ebenso, wenn die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer mit der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 6 Bgld. RPG nachträglich eine Vereinbarung zur Baulandmobilisierung abschließt (§ 24a Abs. 2 Z 6 Bgld. RPG).

Nach Auflösung der gegenständlichen Vereinbarung und mangels Vorliegen eines sonstigen Befreiungstatbestandes, gelangt die Baulandmobilisierungsabgabe daher zur Vorschreibung und Einhebung.

§ 7 VERTRAGSKOSTEN

Die Gemeinde übernimmt die Kosten der Errichtung dieser Vereinbarung und die mit der grundbücherlichen Einverleibung des Vorkaufsrechtes verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren.

§ 8 RECHTSWIRKSAMKEIT / AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG

Diese Vereinbarung bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung des Gemeinderates der Gemeinde, welche mit Beschluss zu erteilen ist. Die Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung ist daher aufschiebend bedingt durch die Genehmigung des Gemeinderates der Gemeinde.

Eine aufsichtsbehördliche Genehmigung dieser Vereinbarung ist nicht erforderlich.

§ 9 SONSTIGE VEREINBARUNGEN

Änderungen und/oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, ebenso wie das Abgehen vom Erfordernis der vereinbarten Schriftform.

Mündliche Nebenabreden und Vereinbarungen, auch solche durch konkludente Handlungen bestehen nicht und sind vereinbarungsgemäß unwirksam.

Der/Die Grundeigentümer ist/sind nicht berechtigt, Forderungen gegen die Gemeinde mit aufgrund dieser Vereinbarung der Gemeinde zukommenden Forderungen aufzurechnen und aus diesem Grunde ganz oder teilweise zurückzuhalten, sofern solche Forderungen nicht mit gerichtlichem Urteil oder Vergleich gegenüber der Gemeinde tituliert oder von der Gemeinde ausdrücklich anerkannt wurden.

Die Vertragsparteien verzichten wechselseitig auf das Recht der Anfechtung dieser Vereinbarung wegen Irrtums, sowie wegen Verkürzung über die Hälfte des Wertes.

Sollte eine oder mehrere Bestimmung(en) dieser Vereinbarung unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt oder verstoßen, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Fall, die unwirksame Bestimmung möglichst rasch und durch eine wirksame Vereinbarung zu ersetzen, die der Intention und dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

Sollte(n) die Vereinbarung oder Bestimmungen dieser Vereinbarung lückenhaft sein, gelten solche Bestimmungen als vereinbart, die dem entsprechen, was nach Sinn und Zweck der Vereinbarung von ordentlichen Vertragsparteien nach Treu und Glauben vereinbart worden wäre, hätten sie diese Umstände bereits vor bzw. bei Vertragsabschluss bedacht.

Diese Vereinbarung wird in einem Original errichtet, welches der Gemeinde verbleibt. Der/Die Grundstückseigentümer erhält/erhalten eine unbeglaubigte Kopie.

Für alle aus der vorliegenden Vereinbarung sich ergebenden Streitigkeiten, einschließlich der Frage des gültigen Zustandekommens und der Vor- und Nachwirkungen dieser Vereinbarung, wird die Zuständigkeit des für die Gemeinde sachlich und örtlich zuständigen Gerichts vereinbart.

Beilagen:

Beilage./1 Grundbuchsauszug

Beilage./2 Lageplan/Katasterplan/Vermessungsurkunde

GR Karl Keresztesi merkt an, dass unter dem TO-Punkt Allfälliges der Bürgermeister über die geplante 30 km/h Beschränkung im Bereich des Campus in Kleinmutschen berichtet hat und dies in der Niederschrift nicht angeführt sei.
Beide Punkte werden als Ergänzung zur vorliegenden Niederschrift aufgenommen und der Gemeinderat **genehmigt einstimmig** die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung mit diesen Ergänzungen.

2. Rechnungsabschluss 2025 der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf: Beschlussfassung

Der Vorsitzende bringt

- eine Zusammenfassung des Rechnungsabschlusses 2025
- den Kassenabschluss für das Jahr 2025
- die Veränderungen der liquiden Mittel
- die Vermögensrechnung

den anwesenden Gemeinderatsmitgliedern zur Kenntnis.
Zum Ergebnis des Rechnungsabschlusses meint der Bürgermeister, dass die Vorgaben größtenteils erfüllt worden sind und die Gemeinde finanziell gut dasteht. Gegenüber dem VA 2025 hat sich der SALDO 5 des Finanzierungsvoranschlages im RA 2025 um 321.116,73 Euro verbessert. Dennoch ist ein negativer Saldo von 376.983,27 im Rechnungsabschluss 2025 ersichtlich.
Da es keine Wortmeldungen zum Bericht gibt stellt der Bürgermeister den vorliegenden RA 2025 zur Abstimmung.

Über Antrag des Bürgermeisters wird der Rechnungsabschluss 2025 **einstimmig (19:0)** wie folgt beschlossen:

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf beschließt den Rechnungsabschluss und die Vermögensrechnung für das Jahr 2025 in der vorgelegten Form mit allen Bestandteilen und Beilagen.
Die Höhe

- *des **Saldos 0 „Nettoergebnis“ des Ergebnishaushalts** beträgt **minus 41.721,83 Euro**,*
- *des **Saldos 1 „Geldfluss aus der operativen Gebarung“ des Finanzierungshaushalts** beträgt **plus 43.194,72 Euro***
- *des **Saldos 5 „Geldfluss aus VA-wirksamer Gebarung“ des Finanzierungshaushalts** beträgt **minus 376.983,27 Euro***
- *des **Nettovermögens laut Vermögensverzeichnis beträgt 10.993.152,46 Euro***
- der ***Liquiden Mittel zum 31.12.2025** betragen **plus 1.831.050,34 Euro***

3. Beschlussfassung über den Abschluss eines Liefervertrages für Speisen für die Bildungseinrichtungen der Gemeinde

Über Antrag des Bürgermeisters wird **einstimmig (19:0)** folgender Liefervertrag beschlossen:

Beschluss

meine sonnen therme

Liefervertragsentwurf für Speisen
für alle Bildungseinrichtungen und Kindergärten

abgeschlossen am unten angesetzten Tag zwischen der:

AG, Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf
Frankenau 108, A-7361 Frankenau

im Folgenden als „AG" (Auftraggeber) bezeichnet

und der:

AN, Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH, FN 271396m,
Thermengelände 1, A-7361 Lutzmannsburg

im Folgenden als „AN" (Auftragnehmer) bezeichnet

§1. Dauer der Vereinbarung

Die Liefervereinbarung beginnt am 1. September 2026
und wird auf 5 Jahr abgeschlossen

§2. Preisfestlegung

Alle Preise für die nachstehenden Bildungseinrichtungen verstehen sich pro Person, inkl. Lieferung und Abholung und Steuern! Basis: Schuljahr 26/27!

Einrichtung

Kinderkrippe 4,80

Kindergarten 5,70

Volksschule/Hort 6,10

Unterstufe / NMS / Gymnasium 6,70

Oberstufe / Pädagogisches Personal 8,00

§3. Art der Speisen

In der Regel gibt es täglich ein Menü bestehend aus einer Suppe und einer Hauptspeise. Einmal pro Woche gibt es an wechselnden Tagen ein Dessert: Kuchen oder Obst! Der BIO- und REGIONAL - Anteil entspricht den aktuellen Richtlinien des Landes Burgenland!

§4. Indexierung

Es wird ausdrücklich vereinbart, dass die Preise laut Tabelle 1 auf Basis des von der Statistik Austria veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2025 (Basisjahr 2025), oder eines allfälligen Nachfolgeindex wertgesichert sind. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.
Die wertgesicherte Preisanpassung erfolgt immer am ersten Tag des jeweiligen Schuljahres, frühestens im Jahr 2027 und wird automatisch wirksam.

§5. Anlieferung

Der AN verpflichtet sich vor 12:00 Uhr in die Räumlichkeiten des AG zu liefern. Die Lieferung von Speisen erfolgt in den dafür vorgesehenen Transportbehältern. Welche in den Räumlichkeiten des AG von der Anlieferung bis zur Ausgabe der Essen mit Strom zu versorgen sind, normaler Stecker!
Die Lieferungen erfolgen nur an Werktagen, an denen die Einrichtungen des AG geöffnet ist!

§6. Rückholung

Die Rückholung der Transportbehälter erfolgt i.d.R. am auf den Liefertag folgenden Werktag. Die Speisenschalen, die mit Speisen in Kontakt kommen, sind aufgrund **hygienischer Bestimmungen, vorgereinigt zurückzugeben**.

§7. Bestellung von Speisen

Die Bestellung von Speisen obliegt den Eltern! Durch unser App MAMPF. Spezialessensbestellungen, oder Korrekturen der bestellten Essen können auch durch die Pädagoginnen erfolgen!

§8. Zahlungsbedingungen

Eine Sammelrechnung, im Excel Format mit den jeweiligen Bestellern, wird, jeweils am Monatsanfang, für den vorangegangenen Monat an die Gemeinde ausgestellt. Als Rechnungsgrundlage sendet die Gemeinde eine Statistik über gelieferte Speisen, oder das

Bestellprogramm dient als Basis. Die konkreten Zahlungskonditionen, insbesondere Zahlungsziel, sind der jeweiligen Rechnung zu entnehmen.

§9. Rechtsnachfolge

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die jeweiligen Gesamtrechtsnachfolger der Vertragsparteien über.

§10. Sonstiges

Alle Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zur ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Auf diese Formerfordernis kann nur schriftlich verzichtet werden.
Diese Vereinbarung unterliegt österreichischem Recht!

---

4. Vermietung von Räumlichkeiten im Gemeindehaus Unterpullendorf an die Macher Brot GmbH

Der Vorsitzende berichtet, dass Herr [redacted], an die Gemeinde mit dem Ansuchen herangetreten ist, die Räumlichkeiten des ehemaligen Gemeindeamtes in Unterpullendorf anzumieten.
Als Grund wird angeführt, dass in diesen Räumlichkeiten ein Selbstbedienungsladen für Bäckereiprodukte eingerichtet werden soll.
Der Bürgermeister führt dazu aus, dass dieser Selbstbedienungsladen eine wesentliche Bereicherung für die örtliche Nahversorgung darstellen würde, und spricht sich daher für die Vermietung der derzeit leerstehenden Räumlichkeiten aus.

Nach eingehender Diskussion wird über Antrag des Bürgermeisters **einstimmig (19:0)** folgender Mietvertrag beschlossen.

M i e t v e r t r a g

zwischen

Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf, 7361 Frankenau, Nr. 108

("**Vermieterin**")

und

[redacted] (Macher Brot GmbH), [redacted]

("**Mieter**")

(gemeinsam "**die Vertragsparteien**")

1. Präambel

1.1 Die Vermieterin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft Grstk. Nr. 338, EZ 747, KG Unterpullendorf, mit der Grundstücksadresse 7452 Unterpullendorf, Hauptstraße 53, auf der sich der Mietgegenstand befindet. Der Mietgegenstand wird zum Zweck eines Selbstbedienungsgeschäftes vermietet.

1.2 Der Mietgegenstand besteht aus zwei Räumen mit einer Gesamtfläche von **28 m²**.

1.3 Die Vermieterin vermietet an den Mieter und der Mieter mietet nach Maßgabe dieses Vertrags den Mietgegenstand. Zur Information wird ein Planauszug des Mitgegenstands dem Mietvertrag (Mietgegenstand ist farblich markiert) als Anlage angeschlossen. Die daraus ersichtlichen Planmaße sind jedoch nur Näherungswerte und stellen keine wie immer gearteten Zusicherungen der Vermieterin dar. Abweichungen der tatsächlichen Fläche zu der hier angegebenen berechtigen daher den Mieter nicht zu einer Anpassung des Mietzinses. Der Mieter hat den Mietgegenstand vor Unterzeichnung dieses Mietvertrages besichtigt und ist sich über dessen tatsächliche Ausmaße bewusst.

2. Mietdauer

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.03.2026 und wird vorerst auf ein Jahr, bis 01.03.2027 abgeschlossen. Sollte der Mietvertrag von der Vermieterin bzw. dem Mieter während diesem Jahr nicht gekündigt werden, verlängert sich die Mietdauer auf unbestimmte Dauer. Sollte der Mietvertrag in ein unbefristetes Mietverhältnis übergehen, kann jeder der beiden Vertragspartner unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Ende jedes Kalenderjahres das Mietverhältnis kündigen. Ungeachtet der vereinbarten Mietzeit kann die Vermieterin diesen Mietvertrag aus den in § 30 MRG genannten Gründen und aus nachstehend genannten und ausdrücklich im Sinne § 30 Abs 1 und Abs 2 Z 13 MRG vereinbarten wichtigen Gründen fristlos kündigen. Solche wichtigen Gründe im Sinne § 30 Abs 1 und Abs 2 Z 13 MRG liegen vor, wenn

2.1.1 der Mieter mit den Zahlungspflichten aus diesem Vertrag trotz Mahnung und einer Nachfrist von zumindest 14 Tagen in Verzug geraten ist;

2.1.2 der Mieter den Mietgegenstand zu einem anderen als dem vertraglich vereinbarten Zweck verwenden oder den Mietgegenstand oder Rechte aus diesem Mietvertrag ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters in welcher Form und in welchem Umfang auch immer weitergibt;

2.1.3 der Mieter unbefugt bauliche Änderungen vornimmt;

2.1.4 der Mieter seine Versicherungspflicht nicht entsprecht;

2.1.5 über das Vermögen des Mieters die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens droht oder ein diesbezüglicher Antrag mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird und die Zahlung künftiger Mietzinse gefährdet ist;

2.1.6 der Mieter seinen Benützungs- und Instandhaltungsverpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung mit Nachfristsetzung von zumindest 14 Tagen nicht nachkommt. Die erforderlichen Arbeiten dürfen in diesem Fall durch die Vermieterin auf Kosten des Mieters vorgenommen werden. Bei drohender Gefahr oder

unbekanntem Aufenthalt des Mieters bedarf es keiner Mahnung,

2.1.7 wenn der Mieter die Kaution nicht erlegt oder er bei Ausnutzung trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 10 Tagen nicht wieder auffüllen oder nach Aufforderung die sich aus einer Indexanpassung ergebende Erhöhung nicht bezahlt.

2.2 Die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung des Mietzinses beginnt mit 01. März 2026.

2.3 Der Mietgegenstand befindet sich in einem für die Mietzwecke gutem Zustand. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand geräumt von allen Fahrnissen, weiß ausgemalt und gereinigt so zurückzustellen, dass er zu einer sofortigen Weitervermietung funktionsfähig und geeignet ist. Der Mieter hat die Wände und Decken von befugten Professionisten neu weiß ausmalen zu lassen, wenn die Wände nicht nur geringe und für die Vertragsdauer gewöhnliche Abnutzungsspuren aufweisen, die so ausgebessert werden können, dass sie nach der Ausbesserung nicht mehr sichtbar sind. Der Fußbodenbelag sowie Fensterstöcke oder Türstöcke sind vom Mieter bei Beendigung nur dann zu sanieren, wenn sie über eine schonende Nutzung hinaus abgenützt oder beschädigt sind.

3. Mietzins

3.1 Das vom Mieter zu bezahlende laufende Entgelt besteht aus:

(A) dem Hauptmietzins,

(B) den Betriebs- und Nebenkosten und

(C) der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer.

Der vom Mieter für den Mietgegenstand zu zahlende monatliche Mietzins beträgt ab 01.03.2026 **EUR 126,00 (netto)** zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.
An Betriebs- und Nebenkosten werden bis zur ersten Jahresabrechnung folgende Kosten akontiert:

Heizungskosten (10 % Ust.):	**EUR 27,00 (netto)**
Stromkosten (10 % Ust):	**EUR 30,00 (netto)**
Wasser (10 % Ust):	**EUR 2,00 (netto)**
Müll (10 % Ust):	**EUR 1,50 (netto)**
Kanal (10 % Ust)	**EUR 2,60 (netto)**
Versicherung (0 % Ust)	**EUR 7,70**

Die angeführten Kosten verstehen sich zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer.

3.2 Die Miete und die unter 3.1 angeführten Kosten sind in monatlichen Raten im Vorhinein jeweils am 10. eines Kalendermonats fällig und werden per Bankeinzug durch die Vermieterin eingezogen. Die Vertragsparteien vereinbaren den Hauptmietzins als wertgesichert. Dieser wird auf den nach dem Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Verbraucherpreisindex 2020 oder an einen an seine Stelle tretenden Index wertbezogen. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses (März 2026) verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen bleiben bis einschließlich 5 % unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten

nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Schwellwerts gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Hauptmietzinses als auch für die Berechnung des neuen Spielraums zu bilden hat.

3.3 Im Falle eines Zahlungsverzugs verpflichtet sich der Mieter zur Bezahlung von Verzugszinsen in der jeweils gesetzlichen Höhe. Im Verzugsfall hat der Mieter weiters angemessene Kosten für Mahnung und Inkasso sowie die vollen Kosten des anwaltlichen Einschreitens, insbesondere der Mahnschreiben, zu bezahlen, soweit diese zu einer zweckentsprechenden Rechtverfolgung geboten sind.

3.4 Eine Aufrechnung von Forderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters ist nur zulässig, wenn die Forderungen des Mieters rechtskräftig festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind. Auch eine Zurückbehaltung ist nur auf Grund solcher Forderungen zulässig. Das zwingende Mietzinsminderungsrecht gemäß § 1096 ABGB wird durch diese Regelung nicht berührt.

4. Betriebs- und Nebenkosten

4.1 Die Betriebs- und Nebenkosten sind in der jeweils anfallenden, der dem Vermieter vorgeschriebenen Höhe gemeinsam mit dem Hauptmietzins zu bezahlen, und zwar:

4.1.1 Sämtliche, die Liegenschaft betreffenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die aufgrund des Eigentums an der Liegenschaft kraft Gesetz, Verordnung oder behördlicher Verfügung an den Grundeigentümer zur Vorschreibung gelangen, anteilig für den Mietgegenstand.

4.1.2 Sämtliche zur Erhaltung und zum ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes und der dazugehörigen Flächen und Einrichtungen notwendigen Ausgaben, unter anderem jedenfalls analog die in §§ 21 bis 25 MRG in der jeweils geltenden Fassung genannten, aber auch alle zur Erhaltung und zum ordnungsgemäßen Betrieb der dazugehörigen Flächen und Einrichtungen notwendigen Ausgaben, insbesondere Wasser– und Kanalisationsgebühren, auch die Kosten (Gebühren) für Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Schädlingsbekämpfung und Unratabfuhr, die Kosten für Licht- und Kraftstrom, Be- und Entwässerung, Straßenreinigungsgebühr, die Kosten angemessener Versicherungen, wie Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- einschließlich Sprinklerversicherungen, Sturmschadenversicherung sowie – soweit abgeschlossen – Stromschäden und Glasbruch-Versicherung und die für die allgemeinen Teile der Liegenschaft vorgeschriebenen Gebrauchsgebühren, sowie alle mit der laufenden Erhaltung und Verwaltung des Gebäudes samt Außenanlagen und Infrastruktur verbundenen sonstigen Aufwendungen sowie auch die Umgestaltungen oder Ergänzungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Vorschreibungen.

4.1.3 Kosten für Heizung, Warmwasser, soweit diese allgemeine Teile des Hauses betreffen. Diese Heizungs-, Klimatisierungs- und Warmwasserkosten umfassen die Kosten insbesondere für Brennstoff, Anfahrt und Zulieferung, elektrische Energie, die übliche Reinigung, die laufende Instandhaltung und Wartung der Anlagen.

4.1.4 Alle Kosten der Instandsetzung, Instandhaltung, sonstigen Erhaltung und Wartung

der Gemeinschaftsanlagen. Dazu gehören insbesondere der Gemeinschaft dienende Einrichtungen, weiters all diese Kosten für Schnee- und Eisräumung, Abfallbeseitigung und die Erfüllung der jeweils für den Betrieb des Gebäudes erteilten Behördenaufträge etc., sowie sonstige für die gesamte zu entrichtende laufende öffentliche Abgaben, wie die Müllabfuhr (einschließlich Sondermüll).

4.1.5 Von den Betriebs- und Nebenkosten sind daher auch jene Kosten umfasst, die von der Hausverwaltung im Zuge der Betriebskostenabrechnung bisher verrechnet wurden, auch wenn sie in den obigen Punkten nicht ausdrücklich erwähnt sind.

4.2 Betreffend die allgemeinen Teile des Gebäudes erfolgt die allfällige Verteilung der Heiz-, Wasserkosten und sofern anwendbar Kältekosten nach dem Verhältnis der Nutzwerte anteilig oder bei Verwendung messtechnischer Ausstattungen zur Gebrauchserfassung nach dem tatsächlichen Verbrauch. Wird bei Mieterwechsel eine Zwischenablesung vorgenommen, sind die Kosten entsprechend zu verteilen. Die Kosten der Zwischenablesung trägt der ausziehende Mieter. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig aufzuteilen.

4.3 Sobald der Vermieterin die erste Jahresabrechnung über die im vorausgegangenen Kalenderjahr angefallenen Betriebs- und Nebenkosten vorliegt, wird der vom Mieter an Betriebs- und Nebenkosten gemäß Punkt 3 und 4 monatlich zu bezahlende Betrag entsprechend an die tatsächliche Vorschreibung oder die tatsächlichen Kosten angepasst.

5. Heizung, Warmwasser, Strom betreffend den Mietgegenstand

5.1 Nicht enthalten im Mietzins und den Betriebs- und Nebenkosten gemäß Punkt 3 und 4 sind die Kosten für die Versorgung des Mietgegenstands mit Heizung, Warmwasser, Strom sowie anderen allenfalls von der Mieterin benötigten Versorgungsleistungen.

5.2 Die Vermieterin hat die Versorgungsverträge (Heizung und Strom) für die vom Mieter benötigten Versorgungsleistungen zur Verfügung zu stellen. Die Heizkosten (Fernwärme) und Energiekosten (Strom) werden von der Vermieterin während des Jahres mit einer monatlichen Akontozahlung dem Mieter vorgeschrieben. Nach Vorliegen der Jahresabrechnung werden die tatsächliche Kosten angepasst und abgerechnet.

6. Benützung des Mietgegenstands, Instandhaltung

6.1 Der Mieter darf den Mietgegenstand nur zum Betreiben eines Selbstbedienungsgeschäftes nutzen. Der Mieter haftet für alle Forderungen aus einer widmungswidrigen Verwendung des Mietgegenstands und haben diesbezüglich den Vermieter schad- und klaglos zu halten.

6.2 Jede Änderung des Nutzungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

6.3 Die Vermieterin übernimmt keinerlei Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, Zustand oder Ertragsfähigkeit des Vertragsgegenstandes.

6.4 Genehmigungen, die nichts mit der Lage und/oder Beschaffenheit des Mietgegenstandes zu tun haben, sondern vom Mieter selbst im Hinblick auf den vereinbarten Nutzungszweck benötigt werden, hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Der Mieter hat auf

seine Kosten sämtliche gesetzlichen und behördlichen Voraussetzungen für den Betrieb seines Gewerbes zu schaffen und aufrecht zu erhalten.

6.5 Es ist allein Sache des Mieters sich um die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und behördlichen Auflagen, insbesondere aller arbeitsrechtlichen und gewerberechtlichen Bestimmungen und Auflagen zu kümmern und alle erforderlichen Genehmigungen auf eigene Kosten zu erwirken. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass diese Bestimmungen und Auflagen entsprechend der von ihr ausgeübten Tätigkeit eingehalten werden.

6.6 Der Mieter hat die Benützung des Mietgegenstandes unter Einhaltung aller behördlichen, insbesondere feuerpolizeilichen Vorschriften und Auflagen vorzunehmen, und darf die Benützung nur in jenem Umfang durchführen, als sie nach dem Gesetz oder behördlichen Vorschriften sowie der beigeschlossenen Bau- und Ausstattungsbeschreibung überhaupt zulässig ist.

6.7 Die vorhandenen Versorgungsleitungen für Elektrizität, Heizung/Warmwasser, Wasser und Abwässer dürfen nur in solchem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt.

6.8 Dem Mieter ist es ausdrücklich untersagt, andere Beleuchtungskörper oder Geräte als jene, die gemäß den behördlichen Auflagen dafür vorgesehen sind, an jenen Stromkreis anzuschließen, der von einem Notstromaggregat oder einer Batterieanlage versorgt wird. Im Fall des Zuwiderhandelns haftet der Mieter in diesem Fall für sämtliche Schäden, die aus oder im Zusammenhang mit solchen unberechtigten Anschlüssen an den Stromkreis, der von einem Notstromaggregat oder einer Batterieanlage versorgt wird, resultieren und hat auf ihre Kosten den vertragsgemäßen Zustand sofort wiederherzustellen.

6.9 Der Mieter haftet für Schäden, die nach Übergabe des Mietgegenstandes durch ihn, seine Unterbestandnehmer, Dienstnehmer, Besucher, Lieferanten und beauftragte Professionisten am Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Gebäudes verursacht und verschuldet werden. Behauptet der Mieter eine Verursachung durch Dritte oder fehlendes Verschulden, trifft ihm die Beweislast. Diese Beweislastumkehr gilt jedoch nur für Schäden am Mietgegenstand und nicht für Schäden an allgemeinen Teilen des Gebäudes.

6.10 Leitungsverstopfungen, die vom Mieter verursacht wurden, hat er bis zum Hauptrohr auf eigene Kosten zu beseitigen.

6.11 Kommt der Mieter allfälligen gemäß diesem Vertragspunkt erforderlichen Arbeiten bzw. sonstigen Verpflichtungen nicht fristgerecht nach, jedenfalls jedoch nicht innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach diesbezüglicher schriftlicher Aufforderung des Vermieters, in der die Vermieterin den Mieter auf die Ersatzvornahme dieser Arbeiten bzw. sonstigen Verpflichtungen hinweist, so ist die Vermieterin zur Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters berechtigt. Bei drohender Gefahr oder unbekanntem Aufenthalt der Mieterin bedarf es keiner Aufforderung.

6.12 Aus zeitweisen Störungen oder Unterbrechungen wie z.B. der Wasser-, oder Energiezufuhr, Stromschwankungen, sonstigen Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Kraftstrom-, Wasser-, Heizungs- oder Lüftungsleitungen oder der Kühlung und dergleichen, kann der Mieter, unbeschadet der zwingenden Bestimmungen des § 1096 ABGB betreffend die Mietzinsminderung, keinerlei Rechtsfolgen ableiten.

6.13 Die Vermieterin haftet nicht für Schäden durch Feuchtigkeit, Brand, oder Diebstahl an den dem Mieter gehörigen Waren oder Einrichtungsgegenständen, gleichgültig welcher Art, es sei denn, die Vermieterin oder ihm gemäß §1313a ABGB zuzurechnende Personen haben diese Schäden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt.

6.14 Jede Haftung der Vermieterin ist jedenfalls auf die Versicherungssumme der von ihr abgeschlossenen Gebäudehaftpflichtversicherung begrenzt. Die Vermieterin ist verpflichtet, eine der Funktion und Ausstattungsart des Mietgegenstands entsprechende übliche Versicherungsdeckung aufzunehmen und aufrecht zu erhalten.

6.15 Die Vermieterin haftet nicht für Schäden an den des Mieters gehörigen Besitztümern oder Einrichtungsgegenständen, gleichgültig welcher Art. Davon ausgenommen sind Schäden, die die Vermieterin vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

7. Versicherung

7.1 Die Vermieterin ist verpflichtet, eine Gebäudeversicherung, insbesondere gegen Feuer, Sturm,- Glasbruch,- und Leitungswasserschaden, sowie eine Gebäudehaftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.

7.2 Der Mieter ist verpflichtet, werterhöhende Einbauten sowie jede Gefahrenänderung im Sinne des Versicherungsrechtes dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Damit etwa verbundene Prämienerhöhungen trägt allein der Mieter.

7.3 Der Mieter bestätigt, eine seiner Tätigkeit der Höhe nach angemessene Versicherung, insbesondere eine Haftpflichtversicherung, für den Mietgegenstand zu unterhalten. Auf Verlangen wird der Mieter der Vermieterin jederzeit den entsprechenden Versicherungsschutz nachweisen.

7.4 Sollte der Geschäftsbetrieb des Mieters das übliche Feuerrisiko übersteigende Risiken bewirken, sind diese der Vermieterin bekannt zu geben und sich daraus ergebende Prämienerhöhungen vom Mieter gesondert zu tragen.

8. Kaution

8.1 Der Mieter erlegt innerhalb von acht Tagen nach Unterfertigung dieses Mietvertrags, aber jedenfalls spätestens bei der Übergabe des Mietgegenstands als Kaution für alle Ansprüche der Vermieterin aus diesem Vertragsverhältnis und damit im Zusammenhang stehende Forderungen einen Barbetrag in der in der Höhe von EUR 600,--.

8.2 Die Übergabe des Mietgegenstands kann die Vermieterin so lange verweigern, wie der Mieter die Kaution nicht erbracht hat. Die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung des Mietzinses gemäß Punkt 3 bleibt hiervon unberührt und beginnt zu dem vertraglich festgelegten Zeitpunkt.

8.3 Diese Kaution ist unverzüglich nach Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Rückstellung des Mietgegenstands durch die Vermieterin an den Mieter auszufolgen.

8.4 Die Vermieterin ist berechtigt aus der Kaution alle sich aus diesem Mietvertrag ergebenden und damit im Zusammenhang stehenden Forderungen abzudecken.

8.5 Wird die Kaution während des aufrechten Vertragsverhältnisses auch nur teilweise in Anspruch genommen, so ist der Mieter verpflichtet, die verbrauchte Kaution oder Kautionsteile unverzüglich auf die ursprüngliche Höhe unter Berücksichtigung einer zwischenzeitlich erfolgten Wertanpassung zu ergänzen.

9. Bauliche Veränderungen

9.1 Bauliche Veränderungen des Mietgegenstands, auch wenn sie keine Baubewilligung erfordern, bedürfen der schriftlichen, nur für den Einzelfall gültigen, Zustimmung der Vermieterin. Die Kosten dieser baulichen Veränderungen gehen zu Lasten des Mieters. Die Instandhaltungspflicht des Mieters betrifft auch solche vorgenommenen Veränderungen. Der Mieter ist verpflichtet, diese baulichen Änderungen bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzubauen oder nach Wahl der Vermieterin ohne einen Anspruch auf Entgelt im Bestandobjekt zu belassen.

9.2 Etwaige Zustimmungserklärungen der Vermieterin werden stets - auch wenn dies bei Erteilung der Zustimmung nicht ausdrücklich erklärt wird - vorbehaltlich einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung erteilt. Die Beschaffung der erforderlichen Genehmigung obliegt dem Mieter auf seine Kosten. Der Mieter hat die Vermieterin und alle anderen Eigentümer und Mieter hinsichtlich aller Schäden im Zusammenhang mit derartigen Maßnahmen schad- und klaglos zu halten.

9.3 Die Vermieterin darf Ausbesserungen und Verbesserungen, die zur Erhaltung des Mietgegenstands oder zur Abwendung von drohenden Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig oder sinnvoll sind, auch innerhalb des Mietgegenstands, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat derartige Maßnahmen zu dulden, wobei derartige Vorhaben rechtzeitig vorab mit dem Mieter abzustimmen sind. Ihm steht wegen derartiger Arbeiten kein Ersatzanspruch gegen die Vermieterin zu.

10. Untervermietungs- und Weitergabeverbot

10.1 Der Mieter ist nicht berechtigt, den Mietgegenstand an Dritte unterzuvermieten, zu verpachten oder in sonstiger Weise zur Nutzung zu überlassen.

10.2 Eine gänzliche oder teilweise Weitergabe des Mietgegenstands ist untersagt.

11. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

11.1 Die Vermieterin und dessen Beauftragte und Bevollmächtigte sind berechtigt, nach vorheriger Anmeldung die Besichtigung des Mietgegenstands vorzunehmen, um

11.1.1 den baulichen Zustand und die Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu kontrollieren,

11.1.2 bauliche Veränderungen, welche der Mieter zu dulden hat, vorzubereiten und durchzuführen,

11.1.3 das Objekt mit Kauf- oder Mietinteressenten bzw. Sachverständigen zu besichtigen.

11.2 Bei Gefahr im Verzug ist der Vermieterin der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit

gestattet.

12. Schlussbestimmungen

12.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen – ebenso wie rechtserhebliche Erklärungen aufgrund dieses Vertrags – der Schriftform. Diese Form ist auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis einzuhalten. Mit der Unterfertigung dieses Vertrages verlieren sämtliche Vorabreden, insbesondere ein allenfalls erstelltes Mietangebot, ihre Gültigkeit, sodass nur mehr dieser Vertragstext gilt. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

12.2 Die mit der Errichtung dieses Vertrags verbundenen Kosten und staatlichen Rechts- geschäftsgebühren werden vom Mieter getragen. Die Vergebührung erfolgt durch die Vermieterin im Wege der Selbstberechnung.

12.3 Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen lässt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen und undurchführbaren Bestimmungen gelten wirksame und durchführbare Bestimmungen, die den beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck möglichst weitgehend erreichen.

12.4 Die Vertragsparteien verpflichten sich, die nicht ex lege übergehenden Rechte und Pflichten dieses Mietvertrags ausdrücklich und schriftlich auf den (die) jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden und diese(n) wiederum zur Überbindung auf weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten, wobei in dieser Klausel kein Recht zur Weitergabe durch den Mieter zu erblicken ist.

12.5 Solange die Vertragsparteien einander nichts Abweichendes mitgeteilt haben, gelten die in diesem Vertrag genannten Geschäftsanschriften als Abgabestellen für Zustellungen.

12.6 Dieser Vertrag wird in einfacher Ausfertigung errichtet, wovon der Mieter eine Kopie erhält.

12.7 Sämtliche Bei- und Anlagen zu diesem Vertrag stellen einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages dar.

5. Beschlussfassung über die vorzeitige Rückzahlung eines Wohnbaukredites gem. Sonderwohnbauförderaktion 2026

Der Bürgermeister berichtet, dass das Land Burgenland Häuslbauer (auch Gemeinden sind in dieser Aktion gemeint im Zeitraum von 1. Jänner 2026 bis 31. März 2026 eine begünstigte vorzeitige Rückzahlung von Wohnbaudarlehen anbietet. Im Rahmen dieser Aktion erhalten alle Fördernehmerinnen und Fördernehmer von Wohnbaudarlehen einen Nachlass von 25 Prozent auf den zum Zeitpunkt der Rückzahlung aushaftenden Darlehensstand. Informationsschreiben zu dieser Aktion wurden an Fördernehmer gesendet. Voraussetzung für den Nachlass ist, dass der reduzierte Darlehensbetrag in einer Einmalzahlung bis spätestens 30.04.2026 vollständig beglichen wird.
Die Gemeinde hat ein Wohnbaudarlehen für den damaligen Umbau der Gemeindewohnungen in Unterpullendorf aufgenommen. Mit Stand 01.01.2026 ist eine Restschuld von EUR 11.101,47 noch offen. Durch diese Aktion würde sich die Gemeinde einen Betrag von EUR 2.775,37 ersparen, so der Bürgermeister abschließend in seinem Bericht an den Gemeinderat.

Nach eingehender Diskussion wird über Antrag des Bürgermeisters **einstimmig (19:0)** wie folgt **beschlossen**:

Beschluss

Die Gemeinde wird das Angebot zur vorzeitigen Tilgung des Wohnbaudarlehens (Konto Nummer: 50004910001, mit dem aushaftenden Betrag per 01.01.2026 in der Höhe von EUR 11.101,47) annehmen. Die Ersparnis dabei ist eine Summe von EUR 2.775,37.

6. Kassakontrolle 2025 – Vorlage des Prüfberichtes der Aufsichtsbehörde an den Gemeinderat

Der Bürgermeister berichtet, dass die Gemeindeaufsichtsbehörde im Amt der Burgenländischen Landesregierung am 04.12.2025 in der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf eine Kassenkontrolle im Sinne der Bestimmungen des § 79 Burgenländische Gemeindeordnung 2003, LGBl. Nr. 55/2003 in der Fassung LGBl. Nr. 18/2022 (Bgld. GemO 2003), vor Ort durchgeführt hat.
Der dabei verfasste Prüfbericht ist gemäß § 79 Abs. 2 zweiter Satz Bgld. GemO 2003 dem Gemeinderat unter einem eigenen Tagesordnungspunkt zur Kenntnis zu bringen. Allen Gemeinderäten wurde gemeinsam mit der Einladung zur Gemeinderatssitzung der vollständige Prüfbericht übermittelt, sodass die Möglichkeit bestand, diesen umfassend zu studieren.
Die im Prüfbericht angeführten Mängel bzw. empfohlenen Maßnahmen – insbesondere betreffend den Kontostand der Haftung für den Campus Kleinmutschen – wurden laut Ausführungen des Bürgermeisters im Rechnungsabschluss 2025 korrigiert.
Da seitens der anwesenden Gemeinderäte keine Wortmeldungen zum vorliegenden Bericht erfolgen, wird dieser vom Gemeinderat in der vorliegenden Form zur Kenntnis genommen.

7. Vereinbarung über eine gemeindeübergreifende Kinderbetreuung mit der Gemeinde Lutzmannsburg (Kinderkrippe Kleinmutschen Beteiligungs-Kooperation)

Der Vorsitzende berichtet, dass die im Jahr 2024 abgeschlossene Vereinbarung zwischen den Gemeinden Lutzmannsburg und Frankenau-Unterpullendorf zur Abdeckung der gemeindeübergreifenden Betreuung von Kindern in der Kinderkrippe ist ausgelaufen. Nunmehr würde es anstehen, diese Vereinbarung zu verlängern und den Sockelbetrag bzw. Betrag für zusätzliche Betreuungsplätze anzupassen.
Der Sockelbetrag sowie der Betrag für zusätzliche Betreuungsplätze wurden dem VPI angepasst und die Vereinbarung soll auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden mit einer jährlichen Kündigungsmöglichkeit.
Auf Nachfrage einiger Gemeinderäte, welche Kosten (Kosten pro Krippenplatz) für die Kinderkrippe in Kleinmutschen anfallen, wurde seitens der Gemeindeverwaltung eine Auflistung vorgenommen, die im Anschluss angeführt ist.

Kostenaufstellung Kinderkrippe Kleinmutschen				
		Anteil	Betrag	Summe Anteil
Personalkosten	Pädagogin	100%	€ 46.122,80	€ 46.122,80
	Helferin	100%	€ 33.950,56	€ 33.950,56
	Reinigungskraft	50%	€ 24.683,42	€ 12.341,71
	Gemeindearbeiter	10%	€ 45.307,16	€ 4.530,72
Energiekosten		25%	€ 6.938,79	€ 1.734,70
Anteilige Mietkosten		50%	€ 42.813,48	€ 21.406,74
Instandhaltungskosten		50%	€ 5.862,02	€ 2.931,01
Wasser		25%	€ 688,04	€ 172,01
Versicherung		50%	€ 1.099,56	€ 549,78
Telefonkosten		50%	€ 606,61	€ 303,31
geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens		50%	€ 4.761,73	€ 2.380,87
SUMME anteilige Kosten Krippe				**€ 126.424,19**
abzüglich Personalkostenförderung Land		100%	€ 22.689,90	€ 22.689,90
abzüglich Zukunftsfond des Bundes§ 23 FAG 2024		50%	€ 31.224,00	€ 15.612,00
SUMME Förderungen Personalkosten				**€ 38.301,90**
anteilige NETTO-Kosten Kinderkrippe				**€ 88.122,29**
Bewilligte Krippenplätze	**15**			
anteilige NETTO-Kosten pro Krippenplatz				**€ 5.874,82**

Nach eingehender Diskussion wird über Antrag des Bürgermeisters **einstimmig (19:0)** folgende Vereinbarung beschlossen:

VEREINBARUNG

zwischen den Gemeinden FRANKENAU – UNTERPULLENDORF
Frankenau 108, 7361 Frankenau

und

LUTZMANNSBURG
Neustiftplatz 1, 7361 Lutzmannsburg

betreffend
gemeindeübergreifende Kinderbetreuung (Beteiligungs-Kooperation)

Präambel

Die **Gemeinden Frankenau-Unterpullendorf und Lutzmannsburg** beabsichtigen am Standort 7452 Kleinmutschen 41 eine gemeindeübergreifende Kinderkrippe in der Form zu betreiben, dass

die Gemeinde Lutzmannsburg ihren eigenen Kinderbetreuungsbedarf durch die Einrichtung der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf abdecken lässt. Die Ausstattung der Kinderkrippe entspricht den behördlichen Anforderungen und dem aktuellen Stand der Technik und Pädagogik.

Zur Regelung des Betriebes der Kinderbetreuungseinrichtung schließen die Vertragsparteien folgende Vereinbarung:

§ 1 Vertragsgegenstand, Vertragsbeginn

Die Gemeinde *Frankenau-Unterpullendorf* betreibt am Standort ***7452 Kleinmutschen 41*** unter der Bezeichnung **"KINDERKRIPPE"** eine gemeindeübergreifende Kinderkrippe für die Gemeinden *Frankenau-Unterpullendorf* und *Lutzmannsburg*. Der Betrieb dieser gemeindeübergreifenden Kinderbetreuungseinrichtung bildet nunmehr den Gegenstand dieses Vertrages.

§ 2 Rechte und Pflichten

1. Die Gemeinde *Lutzmannsburg*, die ihren Kinderbetreuungsbedarf durch die Einrichtung der Gemeinde *Frankenau-Unterpullendorf* abdecken lässt, verpflichtet sich folgende Beiträge an die Gemeinde *Frankenau-Unterpullendorf* zu leisten:
    a. Die Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf verrechnet der Gemeinde Lutzmannsburg einen Sockelbetrag in Höhe von ***EUR 4.700,--*** **pro Kindergartenjahr**. Das Kindergartenjahr beginnt am 01. September und endet mit 31. August. Der Sockelbetrag ist am 15. September des jeweiligen Kindegartenjahres im Vorhinein fällig und ist auf das Konto der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf IBAN: AT69 3301 0000 0440 0016, zu entrichten. Mit dem Sockelbetrag ist der Beitrag der Gemeinde Lutzmannsburg für drei Betreuungsplätze pro Kindergartenjahr abgegolten.
    b. Für jeden weiteren Betreuungsplatz, der nicht im Sockelbetrag gemäß lit. a enthalten ist, verrechnet die Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf der Gemeinde Lutzmannsburg einen Betrag von **EUR 1.600,--** pro zusätzlichem Betreuungsplatz pro Kindergartenjahr, unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt der zusätzliche Betreuungsplatz während des Kindergartenjahres in Anspruch genommen wird.
    c. Der Sockelbetrag sowie der Betrag für weitere Betreuungsplätze sind wertgesichert und werden jährlich neu berechnet. Als Wertmaßstab gilt der Verbraucherpreisindex 2020, wie er von der Statistik Austria monatlich verlautbart wird. Maßgeblich ist jeweils der Indexwert des Monats Juli des laufenden Jahres im Vergleich zum Monat Juli des vorangegangenen Jahres. Der sich daraus ergebende Betrag ist auf die nächste Zehnerstelle zu runden.
    d. Die Entscheidung über Form und Höhe einer allfälligen Weiterverrechnung der Erhaltungsbeiträge an die Eltern der betreuten Kinder obliegt jedem Vertragspartner selbst. Dabei sind die Bestimmungen und Grundsätze des § 3 Bgld. Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz 2009 (Bgld. KBBG 2009) einzuhalten. Die Vertragsparteien kommen überein, nach Möglichkeit eine möglichst einheitliche Vorgangsweise bei der Weiterverrechnung der Erhaltungsbeiträge anzustreben.
2. In der Kinderkrippe am Standort 7452 Kleinmutschen 41 besteht eine Kapazität von insgesamt 15 Betreuungsplätzen. Die Erreichung der im Bgld. KBBG 2009 in der jeweils geltenden Fassung für den Betrieb einer Kinderkrippengruppe vorgeschriebenen

Mindestanzahl an zu betreuenden Kindern ist zwingende und unabdingbare Voraussetzung für den Betrieb der Kinderkrippe.

a. Von diesen Betreuungsplätzen stehen der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf als Errichterin der Kinderkrippe 12 (zwölf) Betreuungsplätze zu.
b. Der Gemeinde Lutzmannsburg stehen 3 (drei) Betreuungsplätze zu.
c. Zur Gewährleistung einer effizienten Planung für das jeweilige kommende Kindergartenjahr ist der Betreuungsbedarf beider Gemeinden bereits in der Einschreibungsphase zu berücksichtigen. Beide Gemeinden verpflichten sich, die Einschreibungsphase so zu gestalten, dass eine verlässliche und zeitgerechte Bedarfsmeldung erfolgen kann.
d. Sollte eine oder sollten beide kooperierenden Gemeinden die ihnen jeweils zustehende Anzahl an Betreuungsplätzen nicht mit Kindern aus dem eigenen Gemeindegebiet belegen können, können auch Kinder aus anderen Gemeinden in die Kinderkrippe aufgenommen werden. Die Entscheidung über die Aufnahme von Kindern aus anderen Gemeinden obliegt ausschließlich der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf und bedarf keiner Zustimmung der Gemeinde Lutzmannsburg.
e. Die Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf verpflichtet sich, der Gemeinde Lutzmannsburg während des laufenden Kindergartenjahres jederzeit bis zu drei Betreuungsplätze zur Verfügung zu stellen, sofern sich nachträglich ein entsprechender Bedarf ergibt.
f. Mit Beginn eines neuen Kindergartenjahres stehen der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf wiederum 12 (zwölf) und der Gemeinde Lutzmannsburg 3 (drei) Betreuungsplätze zur Verfügung.

§ 3 Dienstverhältnisse

Hinsichtlich der bei Vertragsbeginn bestehenden sowie während der Vertragsdauer neu begründeten Dienstverhältnisse vereinbaren die Vertragsparteien, dass sämtliche diesbezüglichen Entscheidungen und Verfügungen ausschließlich von der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf zu treffen sind

§ 4 Betriebskosten

Sämtliche Betriebs- und Instandhaltungskosten der Kinderbetreuungseinrichtung, die dieser Vereinbarung zugrunde liegen, werden von der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf getragen.

§ 5 Ablauf bzw. Auflösung der Vereinbarung

1. Diese Vereinbarung wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und verlängert sich jeweils automatisch um ein weiteres Jahr, sofern sie nicht von einer der beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum 31. August eines Kalenderjahres schriftlich gekündigt wird.
   Eine vorzeitige Auflösung der Vereinbarung bedarf der Schriftform sowie zu ihrer Rechtswirksamkeit der Zustimmung des jeweiligen Gemeinderates beider Vertragsparteien. Unbeschadet der Möglichkeit einer einvernehmlichen Auflösung steht jeder Vertragspartei das Recht zur Kündigung zu.

2. Die Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf ist darüber hinaus berechtigt, diese Vereinbarung aus wichtigen Gründen schriftlich vorzeitig aufzulösen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn die Gemeinde Lutzmannsburg ihren finanziellen Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung, insbesondere der fristgerechten Zahlung der vereinbarten Beiträge, nicht nachkommt.

§ 6 Sonstige Bestimmungen

1. Diese Vereinbarung gibt die vollständige Übereinkunft der Vertragsparteien über die darin geregelten Vertragsgegenstände wieder. Nebenabreden, gleichgültig ob schriftlich oder mündlich, bestehen nicht.
2. Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und müssen in einer einheitlichen, von beiden Vertragsparteien unterfertigten Urkunde festgehalten werden. Dieses Formerfordernis gilt auch für ein Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung aus welchem Grund auch immer ganz oder teilweise unwirksam sein oder sollte eine Regelungslücke vorliegen, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen oder fehlenden Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die dem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der ursprünglichen Regelung möglichst nahekommt.
4. Für sämtliche Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung, einschließlich der Frage ihres gültigen Zustandekommens sowie ihrer Vor- und Nachwirkungen, wird die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Oberpullendorf vereinbart.
5. Die Kosten für die Errichtung dieser Vereinbarung werden von den Vertragsparteien zu gleichen Teilen getragen. Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung trägt jede Vertragspartei selbst.
6. Sämtliche in dieser Vereinbarung erwähnten Beilagen bilden einen integrierten Bestandteil dieser Vereinbarung.
7. Die Vertragsparteien halten fest, dass durch diese Vereinbarung sämtliche einschlägigen, insbesondere öffentlich-rechtlichen Vorschriften, hier im Besonderen das Bgld. KBBG 2009 in der jeweils geltenden Fassung, unberührt bleiben und anzuwenden sind.
8. Diese Vereinbarung wird in zwei gleichlautenden Ausfertigungen errichtet, wovon jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhält.

§ 7 Aufschiebende Bedingung

Diese Vereinbarung bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Zustimmung durch den jeweiligen Gemeinderat beider Vertragsparteien.

8. Bestellung von Frau Dr. Dagma Thalhammer zur Totenbeschauerin in der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf

Die Bürgermeisterin berichtet den anwesenden Gemeinderatsmitgliedern, dass Frau Dr^{in} med. univ. Dagma Thalhammer, die in der Ordination von Dr. Wolfgang Fuchs, MSc in

Großwarasdorf arbeitetet, den Antrag gestellt hat, dass der Gemeinderat sie zur Totenbeschauerin für die Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf bestellten möge.
Seitens des Gemeindeamtes ist daraufhin der Ärztekammer und dem zuständigen Amtsarzt die laut Leichen- und Bestattungswesengesetz vorgesehene Gelegenheit zur Anhörung eingeräumt worden.
Da beide Stellungnahmen positiv ausgefallen sind, beschließt der Gemeinderat über Antrag des Bürgermeisters **einstimmig (19:0)** wie folgt:

Beschluss

Frau **Dr^{in} med. univ. Dagma Thalhammer***, Ärztin für Allgemeinmedizin, wird zur* ***Totenbeschauerin*** *gegen jederzeitigen Widerruf bestellt.*

9. Beitritt der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf zu einer Energiegemeinschaft

Der Vorsitzende berichtet, dass gemäß der Aufforderung durch den Gemeinderat mit drei Anbietern

- Raiffeisen Energiegenossenschaft Region Deutschkreutz eGen
- EG Austria - Energiegemeinschaft für Strom und Wärme in Graz
- BE Solution GmbH

Kontakt aufgenommen worden ist, die den Beitritt zu einer Energiegemeinschaft anbieten.

Da die Zeit nicht ausreichte, um einen objektiven Vergleich des Einsparungspotentiales bzw. der Kostenersparnis der drei Anbieter nicht gegeben war wird der Antrag auf Vertagung der Beschlussfassung gestellt.

Der **Antrag auf Vertagung** dieses Tagesordnungspunktes wird mit **fünfzehn (15) JA-Stimmen** und **vier (4) NEIN-Stimmen** [Fraktion MiT, Vbgm. Angelika MILEDER, Dominik VLASICH] **mehrheitlich beschlossen.**

Zur Anfrage von GR Lassalle-Zeichmann bezüglich des derzeitigen Standes zur geplanten Errichtung der Agri-PV-Anlage in Unterpullendorf informiert der Bürgermeister wie folgt:
Zur Zeit laufen die Arbeiten zum Ausbau des Umspannwerkes in Oberpullendorf, der Neuerrichtung eines Umspannwerkes in Großwarasdorf sowie der Trassierung des 110 kV-Leitung zum Umspannwerk in Oberpullendorf. Bis die Infrastruktur zur Ableitung des Stroms nicht gegeben ist, kann die Agri-PV-Anlage nicht errichtet werden. Nach Auskunft der Burgenlandenergie (Mag. Dr. Stephan Sharma) wird eine Inbetriebnahme der Agri-PV-Anlage nicht vor 2029 erfolgen können. Weiters wurde der Gemeinde zugesichert, dass ein Bürgerbeteiligungsmodell und eine Energiegemeinschaft geplant sind.

10. Entsiegelung des Kirchenplatzes in Frankenau - Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass dieser Punkt bei mehreren vorangegangenen Gemeinderatssitzung bereits diskutiert worden ist. Aus Einsparungsgründen wurde das Projekt im VA 20206 nicht dotiert. Jetzt ist ein erfreuliches Ereignis eingetreten. Beim Entsiegelungswettbewerb „Baba Beton“ wurde unsere Gemeinde zum Siegerprojekt erkoren. Damit einhergehend ist eine

finanzielle Dotierung in der Höhe von bis zu € 100.000,-- verbunden. Am 03. März 2026 wurde in Donnerskirchen im Rahmen einer der Präsentation der eingereichten Projekte die Preisverleihung an unsere Gemeinde vorgenommen. Durch dieses erfreuliche Ereignis wäre die Umsetzung des Projektes finanziell jetzt möglich. Es wäre eine Ironie, wenn die Gemeinde auf die zugesagten finanziellen Mittel verzichten würde. Da auch eine Förderung seitens LEADER plus von ca. € 30.000,-- möglich wäre, könnten für das Projekt in Summe bis zu € 130.000,-- an Fördermitteln ausgelöst werden. Im Kostenvoranschlag für dieses Projekt in der Höhe von ca. € 260.000,-- könnten einige Positionen gestrichen werden. Dadurch könnten die Kosten auf ca. € 200.000,-- gesenkt werden.
Abschließend in seinem Bericht an den Gemeinderat formuliert der Bürgermeister folgenden Antrag (Hauptantrag), welcher zur Beschlussfassung gebracht wird:

> *Das Projekt „Entsiegelung des Kirchenplatzes in Frankenau – Platz der Generationen“ soll 2026 umgesetzt werden. Dafür soll das Projekt in den Nachtragsvoranschlag aufgenommen und dafür ein Betrag in Höhe von bis zu EUR 200.000,-- vorgesehen werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Ortsteiles Frankenau.*

GR Philip Juranich meldet sich zu Wort und begrüßt die Anstrengungen zur Entsiegelung von öffentlichen Flächen. Gleichzeitig gratuliert er dem Bürgermeister zum ersten Platz beim Entsiegelungswettbewerb Baba Beton.
GR Johannes Forsich bringt in die Diskussion ein, dass er mit einigen Bürgern von Frankenau gesprochen hat und es dabei nicht nur Zustimmung zum Projekt gegeben hat. Vor allem bei den vorgesehenen Kosten sehen viele das Problem. Es gab Aussagen, wie z.B. die Gemeindeabgaben wurden erhöht aber für den Kirchenplatz gibt es Geld oder Bgm. Fercsak will sich mit diesem Projekt verewigen.
GR Stefan Horvath möchte wissen, ob das Preisgeld von € 100.000 fix ist oder bis zu 100.000 Euro möglich sind.
Dazu erwidert der Bürgermeister dass er nachgefragt hat und die € 100.000 ab einer Investitionssumme von € 100.000 gewährt werden. Falls z.B. nur € 70.000 investiert werden, dann kann die Maximalsumme von € 100.000 nicht ausgelöst werden.
GR Mag. Sandra Heisz fragt nach, ob das Projekt so umgesetzt werden muss, wie es eingereicht wurde.
Darauf erwidert der Bürgermeister, dass Abänderungen möglich sind, die Förderung aber trotzdem gewährt werden würde.
GR Philip Juranich wirft dazu ein, dass sein Wissenstand jener sei, dass für das eingereichte Projekt € 100.000 Förderung möglich sind.
Bgm. Fercsak ergänzt zu seinen eingangs vorgebrachten Ausführungen, dass auch im Rahmen von LEADER, eine Förderung von bis zu € 30.000 möglich sei. Dazu müsste aber die Einreichung bis 18. März 2026 erfolgen.

GR Alexandra Kröpfl meldet sich zu Wort und bringt zu dem vom Bürgermeister eingebrachten Antrag (Hauptantrag) folgenden **Abänderungsantrag der ÖVP-Fraktion** ein:

<u>Beschlusswortlaut</u>

Der Gemeinderat möge beschließen, dass das Projekt „Entsiegelung des Kirchenplatzes in Frankenau“ nur unter folgenden Voraussetzungen umgesetzt wird:

1. *Überarbeitung des Projektes unter Einbindung des Ortsausschusses Frankenau, insbesondere mit noch stärkerer Entsiegelung und mehr offenen Grünflächen.*
2. *Festlegung einer verbindlichen Kostenobergrenze von 150.000 Euro für das Gesamtprojekt. Davon soll eine maximale Kostenbeteiligung des Ortsteiles von 50.000 Euro erfolgen, während 100.000 Euro aus dem Preisgeld des Entsiegelungswettbewerbes „Baba Beton" finanziert werden.*
3. *Umfassende Information und Einbindung der Bevölkerung des Ortsteils Frankenau, beispielsweise durch eine Bürgerversammlung samt Befragung.*
4. *Beschlussfassung im Gemeinderat erst nach Vorliegen eines klaren und dokumentierten Beschlusses des Ortsausschusses Frankenau.*

Begründung

Die Neugestaltung des Kirchenplatzes im Ortsteil Frankenau ist grundsätzlich ein wichtiges Projekt für die Ortsentwicklung und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Der derzeit vorliegende Entwurf sieht jedoch Gesamtkosten von rund 260.000 Euro vor. Dem stehen derzeit 100.000 Euro aus dem Entsiegelungswettbewerb „Baba Beton" gegenüber. Eine mögliche zusätzliche Förderung aus dem LEADER-Programm in Höhe von etwa 30.000 Euro ist derzeit nicht gesichert, da das Projekt aktuell lediglich als Reserveprojekt geführt wird.

Damit würde ein erheblicher Teil der Kosten aus Gemeindemitteln finanziert werden müssen. Vor dem Hintergrund der finanziellen Verantwortung gegenüber der gesamten Gemeinde erscheint es daher sinnvoll, das Projekt in einer kostenmäßig reduzierten und klar begrenzten Variante umzusetzen.

Gleichzeitig handelt es sich um ein Projekt, das unmittelbar den Ortsteil Frankenau betrifft. Daher ist es wesentlich, dass der Ortsausschuss Frankenau als gewähltes Gremium des Ortsteils sowie die Bevölkerung ausreichend informiert und aktiv in die Planung eingebunden werden. Eine entsprechende Abstimmung stärkt die Akzeptanz des Projektes und entspricht der in der Gemeinde bisher gelebten Praxis, Vorhaben in enger Abstimmung mit den jeweiligen Ortsteilen umzusetzen.

Durch die Überarbeitung des Projektes, eine verbindliche Kostenobergrenze von 150.000 Euro sowie eine klare Einbindung des Ortsausschusses und der Bevölkerung kann eine breite Zustimmung erreicht und gleichzeitig eine verantwortungsvolle Verwendung öffentlicher Mittel sichergestellt werden.

Bei einer schnellen Durchsicht der Angebote gibt es nachfolgende Einsparungspotentiale, weitere können in einer genauen Auseinandersetzung gefunden werden:

Pos.Nr.	Zweck	Preis nach Einsparung	Preis lt. Angebot
6.32	Wasseranschluss	-	4 750,06
13.65.01	Betonsteinpflaster	22 152,00	38 766,00
58.11	Vorarbeiten, Rodungen	1 425,60	4 681,58
58.13	Grasnarbe entfernen	4 007,80	4 007,80
58.13	Substrat andecken	4 007,80	9 652,61
58.16	Pflanzung	8 913,20	9 996,44
58.18	Anwuchspflege	-	17 878,19
58.25	Bewässerungsanlagen	-	6 705,72
58.79	Möblierung	4 423,84	22 263,36
		44 930,24	118 701,76

Ersparnis	73 771,52

Entwicklung der Kosten

geplante Kosten lt. Angebot des Billigstbieters	260 872,67
Gesamtkosten abzgl. Ersparnis	187 101,15

Finanzierungsplan

Preisgeld Entsiegelungswettbewerb "Baba-Beton"	100 000,00
mögliche Leader plus Förderung	30 000,00
Anteil des Ortsteiles	50 000,00

Bei der vorliegenden Berechnung wurde von einer gepflasterten Fläche von 400m² ausgegangen, statt der 700m², wodurch dem Zweck des Wettbewerbs mehr Flächen zu Entsiegeln noch mehr Rechnung getragen wird. Fraglich ist zudem, ob für diese Fläche wirklich 8cm dicke Pflastersteine erforderlich sind. Ein Vergleich der Angebote zeigt auch im Bereich der Baustellengemeinkosten große Unterschiede und Einsparungspotentiale.

Wir merken zudem an, dass es bisher keine verbindliche Zusage der Anbotsleger gibt, ob die damals erteilten Preise überhaupt noch eingehalten werden können. Förderzusagen liegen zum jetzigen Stand auch keine vor.

GR Mag. Julia Krizmanits wirft in die Diskussion ein, dass weder die ÖVP-Fraktion noch der Ortsausschuss Frankenau Kenntnis davon hatten, dass dieses Projekt beim Entsiegelungswettbewerb „Baba Beton“ eingereicht wurde. Weiters möchte Frau Krizmanits wissen, ob der Bürgermeister die Teilnahmebedingungen von „Baba Beton“ kennt bzw. welche Kriterien dabei zu erfüllen sind, wann die Fördermittel ausbezahlt werden und bis wann das Projekt umgesetzt werden muss.
Der Bürgermeister habe ausgeführt, dass das Projekt bis Juni 2027 umgesetzt sein müsse. Dies entspreche jedoch nicht den Teilnahmebedingungen. Diese sehen vor, dass binnen eines Jahres nach Auszeichnung mit dem Projekt begonnen werden muss und die Fertigstellung nachweislich innerhalb von zwei Jahren zu erfolgen hat. Somit sehe sie keinen unmittelbaren Zeitdruck für eine sofortige Umsetzung. Vielmehr eröffne dies die Möglichkeit, das Projekt nochmals gemeinsam mit dem Ortsausschuss, dem Verschönerungsverein und der Planerin zu diskutieren, Einsparungspotenziale sinnvoll zu prüfen und die Projektkosten auf eine für den Ortsteil Frankenau vertretbare Summe zu reduzieren. Zudem sei in den Teilnahmebedingungen ausdrücklich festgehalten, dass die Bevölkerung in solche Projekte einzubinden ist. Durch den fehlenden unmittelbaren Zeitdruck könne diesen Punkten vollinhaltlich entsprochen werden.
Der Bürgermeister erwidert, dass das Projekt bereits seit zwei Jahren diskutiert werde und im Budget 2025 finanzielle Mittel in Höhe von € 150.000 vorgesehen gewesen seien. Das Projekt hätte somit bereits umgesetzt werden können. Nun ergebe sich eine neue Möglichkeit, mit einer zugesagten Förderung von bis zu € 100.000 das Projekt zu realisieren, wodurch die finanzielle Belastung für den Ortsteil Frankenau spürbar reduziert werde.
GR Mag. Julia Krizmanits entgegnet, dass der Bürgermeister nun von Projektkosten in Höhe von € 200.000 spreche und bereits Positionen gestrichen haben soll, jedoch bislang nicht kommuniziert habe, um welche es sich dabei konkret handelt. Zudem sei der Bürgermeister in den Sitzungen des Ortsausschusses nicht bereit, Kompromisse einzugehen oder die Anregungen des Ortsausschusses sowie der Frankenauer Gemeinderäte aufzunehmen und gemeinsam Lösungen zu erarbeiten. Kritische Fragen würden vielmehr dahingehend interpretiert, dass die

ÖVP gegen das Projekt sei, was nicht den Tatsachen entspreche. Ziel des Ortsausschusses und der ÖVP-Fraktion Frankenau sei es vielmehr, ein Projekt umzusetzen, das die Meinung der Bevölkerung widerspiegelt, mit dem sich diese identifizieren kann und das finanziell vertretbar ist. Der von der ÖVP-Fraktion eingebrachte Abänderungsantrag trage diesen Punkten Rechnung und werde von der Mehrheit der Bevölkerung unterstützt.
Der Bürgermeister erwidert darauf, dass bereits eine Präsentation stattgefunden habe und er die Einsparungspotenziale (z. B. Nachbehandlungsmaßnahmen und Rodung) genannt habe. Er könne nicht nachvollziehen, weshalb die ÖVP-Fraktion gegen das Projekt sei, obwohl dieses mit Gesamtkosten von € 200.000 umgesetzt werden könne und der Ortsteil lediglich € 100.000 zu tragen hätte.
GR Alexandra Kröpfl stellt klar, dass die ÖVP-Fraktion nicht gegen das Projekt sei. Es sei jedoch nicht akzeptabel, dass sich der Bürgermeister einer offenen Diskussion entziehe und unterschiedliche Meinungen als grundsätzliche Ablehnung darstelle.
GR Manfred Csenar hält fest, dass heute ein Kostenrahmen von € 200.000 beschlossen werden solle, welcher im Nachtragsvoranschlag zu budgetieren ist. Dies bedeute jedoch nicht, dass diese Summe auch tatsächlich ausgeschöpft werden müsse.
GR Stefan Horvath gibt zu bedenken, dass es in der aktuellen Zeit besonders wichtig sei, sorgsam und sparsam mit den vorhandenen finanziellen Mitteln umzugehen. Es stelle sich daher die Frage, ob jetzt der richtige Zeitpunkt sei, ein Projekt in dieser Größenordnung umzusetzen.
Der Bürgermeister kündigt an, dass das Projekt am Samstag, dem 14. März 2026, im Beisein von LHStv. Haider-Waller der Bevölkerung vorgestellt werde.
Auf die Kritik, dass der Planerin keine konkreten Vorgaben bzw. keine Kostenobergrenze genannt worden sei, entgegnet der Bürgermeister, dass sehr wohl Vorgaben hinsichtlich der Ausgestaltung des Platzes gemacht worden seien.
Darauf erwidert GR Krizmanits, dass ausschließlich der Bürgermeister diese Vorgaben erteilt habe, ohne diese zuvor mit dem Ortsausschuss abzustimmen.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, wird gemäß der Geschäftsordnung des Gemeinderates der Abänderungsantrag der ÖVP-Fraktion vor dem Hauptantrag des Bürgermeisters zur Abstimmung gebracht.

Der Abänderungsantrag mit folgendem Beschlusswortlaut wird zur Abstimmung gebracht:

Der Gemeinderat möge beschließen, dass das Projekt „Entsiegelung des Kirchenplatzes in Frankenau“ nur unter folgenden Voraussetzungen umgesetzt wird:

1. ***Überarbeitung des Projektes*** *unter Einbindung des Ortsausschusses Frankenau, insbesondere mit noch stärkerer Entsiegelung und mehr offenen Grünflächen.*
2. ***Festlegung einer verbindlichen Kostenobergrenze von 150.000 Euro*** *für das Gesamtprojekt. Davon soll eine maximale Kostenbeteiligung des Ortsteiles von* ***50.000 Euro*** *erfolgen, während 100.000 Euro aus dem Preisgeld des Entsiegelungswettbewerbes „Baba Beton“ finanziert werden.*
3. ***Umfassende Information und Einbindung der Bevölkerung*** *des Ortsteils Frankenau, beispielsweise durch eine Bürgerversammlung samt Befragung.*

4. ***Beschlussfassung im Gemeinderat erst nach Vorliegen eines klaren und dokumentierten Beschlusses des Ortsausschusses Frankenau.***

Der Abänderungsantrag wird mit **zehn (10) JA-Stimmen** [ÖVP-Fraktion, Stefan HORATH, Johannes FORSICH] und **sieben (7) NEIN-Stimmen** [Bgm. Paul FERCSAK, DI Thomas SCHREINER, Manfred CSENAR, Manuela FERCSAK, Michael FAZEKAS, MIT-Fraktion] bei **zwei (2) Stimmenthaltungen** [Mag. Jennifer RADNASICH, Vinzenz MÖRK] **mehrheitlich angenommen**.

Mit Annahme des Abänderungsantrags entfällt die Abstimmung über den Hauptantrag."

11. Stand der Verhandlungen über die Vereinbarung betreffend das Thermengebiet: Bericht

Der Vorsitzende berichtet, dass die Gemeinde Lutzmannsburg eine Anfrage an die Abt. 2 beim Amt der Bgld Landesregierung gestellt hat, wo sie die Auswirkungen der Vereinbarung zur Aufteilung der Ein- und Ausgaben das Thermengebiet betreffend geklärt haben wollten. Zusammenfassend wurde folgende Aussage getroffen:

Diese Zusammenhänge haben folgende **Konsequenzen**:

- **Nur bei jener Gemeinde**, die tatsächlich Abgabenbehörde ist, fallen Abgaben an und sind diese bei der Berechnung der **Finanz- bzw. Steuerkraft** zu berücksichtigen. In der Gebarung der Gemeinde sind die Gesamteinnahmen der Abgaben (ohne Abzüge der Beteilung anderer Gemeinden) **als Abgaben** zu führen.
- Für Gemeinden, die an Einnahmen einer anderen Gemeinde aus deren Abgaben aufgrund einer Vereinbarung **beteiligt** sind, stellen die transferierten Mittel **keine eigenen Abgaben** dar. Sie sind daher auch nicht als Abgaben zu buchen oder bei der Berechnung der Finanz- bzw. Steuerkraft zu berücksichtigen.
- Ein **finanzieller Ausgleich** einer möglichen Belastung oder **eines finanziellen Nachteils** der abgabeneinhebenden Gemeinde aufgrund einer (im Vergleich zu den tatsächlichen Abgabeneinnahmen) erhöhten Finanz- bzw. Steuerkraft können ausschließlich in der von den Gemeinden getroffenen **Vereinbarung** mit der anderen Gemeinde berücksichtigt werden.

Es wird ein Gespräch mit Bgm. Kainrath und RA Mag. Rezar in nächster Zeit geben, wo die weitere Vorgehensweise bezüglich der Abrechnung im Thermengeiet erörtert werden soll.

12. Möglichkeiten zur Erweiterung der Öffnungszeiten in der Kinderkrippe

Der Bürgermeister berichtet, dass das von Seiten einiger Eltern der Wunsch geäußert wurde, die Öffnungszeiten der Kinderkrippe auszuweiten. Diese Anregung wurde aufgegriffen und seitens der Gemeindeverwaltung wurde überprüft, wie mit den derzeitigen Personalressorucen die Öffnungszeiten verlängert werden könnten.

Durch Erhöhung des Beschäftigungsausmaßes der Pädagogin von derzeit 94,53 % auf 100 % und der Helferin von derzeit 75 % auf 80,63 % wäre es möglich, die Öffnungszeiten bis 15:00 Uhr zu verlängern.
Nach eingehender Diskussion wird über Antrag des Bürgermeisters folgender **einstimmiger (19:0)** Beschluss gefasst:

Beschluss

Ab dem Beginn des Kindergartenjahres 2026/2027 werden die Öffnungszeiten der Kinderkrippe erweitert. Die Aufteilung der zusätzlichen Betreuungsstunden erfolgt in Abstimmung mit den Eltern.
Das Beschäftigungsausmaß des Betreuungspersonals wird angepasst: Jenes der Pädagogin wird auf 100 % und jenes der Helferin auf 80,63 % erhöht.
Die Aufnahme von zusätzlichem Betreuungspersonal ist nicht vorgesehen.

13. Umwidmungsansuchen für Grundstück Nr. 136/2, KG Kleinmutschen – Beschlussfassung

Das von Herrn [redacted] an die Gemeinde gerichtet Schreiben wird den Gemeinderäten zur Kenntnis gebracht:

> Ich, [redacted], wohnhaft in [redacted], Besitzer des Baulandgrundstückes Nr. 136/2 (Katastralgemeinde 33018) ersuche hiermit um Rückumwidmung (Nutzungsart – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche – Äcker, Wiesen oder Weiden) des vorgenannten Grundstückes.
> Das Grundstück wurde über Jahre hinweg als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist bis dato verpachtet. Eine Bebauung des Grundstückes ist nicht beabsichtigt.
> Um eine Befreiung der Baulandmobilisierungsabgabe beim Amt der Burgenländischen Landesregierung zu erwirken, ersuche ich die Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf weiter um eine Bestätigung dieses Umwidmungsersuchens.

Die Fa. A.I.R hat über Aufforderung der Gemeinde folgende Stellungnahme zum Rückwidmungsbegehren übermittelt:

Ausgangssituation
Das Grundstück **Nr. 136/2, KG Kleinmutschen, Ried Krautäcker** befindet sich im Eigentum von Herrn [redacted].
Es weist derzeit folgende Widmungen auf:

- Bauland–Dorfgebiet (BD): ca. 1.140 m²
- Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Gl): ca. 225 m²

Der Eigentümer hat die Umwidmung des BD-Anteils in landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Gl) beantragt. Ein entsprechendes Ansuchen wurde an die Gemeinde Frankenau Unterpullendorf übermittelt (E-Mail vom 04.02.2026).
Das Grundstück liegt im nördlichen Siedlungsgefüge von Kleinmutschen und ist vollständig verkehrlich und technisch erschlossen (Strom, Wasser, Kanal - entlang der Verkehrsflächen).

Abbildung 1: Auszug rechtskräftiger digitaler Flächenwidmungsplan/Orthofoto mit Darstellung Grst. Nr. 136/2 (türkises Feld Nr. 1), Quelle: GeoDaten Burgenland, Abfrage: 13.02.2026

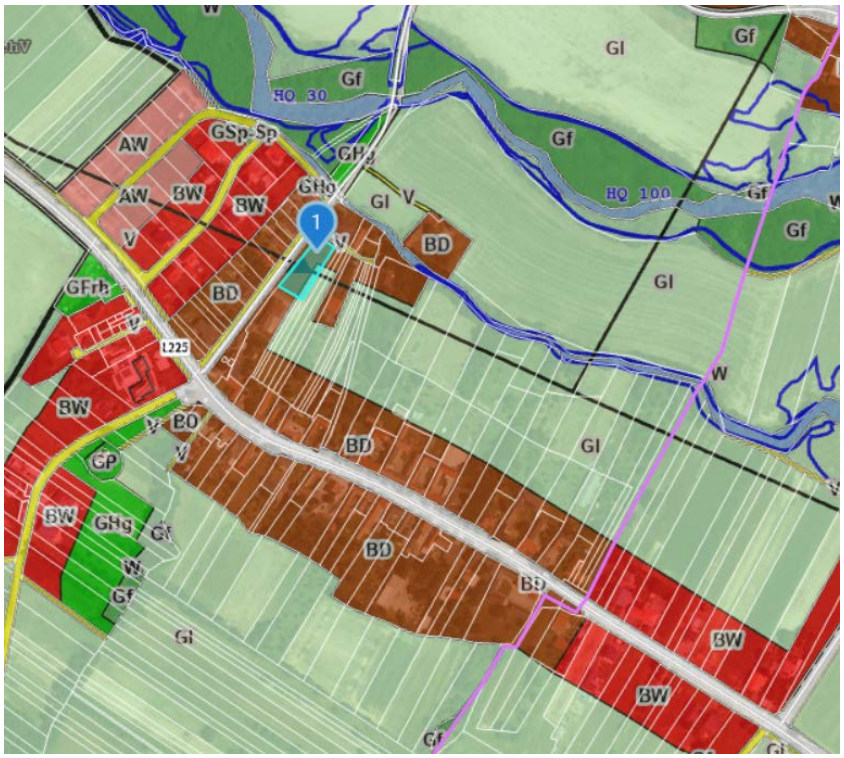


Abbildung 2: Detail



Rechtsgrundlagen

Burgenländisches Raumplanungsgesetz (Bgld. RPG 2019)

- § 24 Abs. 2: bereits gewidmetes Bauland ist zu nutzen.
- Eine Rückwidmung von Bauland ist nur zulässig, wenn sie raumordnungsfachlich begründet ist und mit den Zielsetzungen der überörtlichen und örtlichen Raumplanung im Einklang steht.

- § 31: Der Flächenwidmungsplan ist von der Gemeinde zu erlassen, gliedert das Gemeindegebiet und legt die Widmungsarten verbindlich fest.

Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011)

- Siedlungsgebiete sind konzentriert, flächensparend und nachhaltig zu entwickeln. Siedlungskörper sind abzurunden und vorrangig im Anschluss an bestehende Bebauung zu erweitern.
- Kompakte Siedlungsentwicklung hat insbesondere durch Nutzung und Schließen von Baulandlücken im bestehenden Siedlungskörper zu erfolgen (Punkte 2.6.4 und 2.6.5).

Bewertung und Schlussfolgerung

- Das gegenständliche Bauland liegt mitten im bestehenden Siedlungsgefüge.
- Es ist vollständig technisch und verkehrlich erschlossen.
- Eine Rückwidmung würde den kompakten Siedlungsverband aufbrechen und zu sogenannten Inselwidmungen führen.
- Eine Rückwidmung würde somit den gesetzlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2011) und des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes (Bgld. RPG 2019) widersprechen

Fazit:
Das Bauland (BD) auf dem Grst. Nr. 136/2 befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und ist voll erschlossen. Der Flächenwidmungsplan als verbindliche Planungsgrundlage legt die Gliederung des Gemeindegebiets fest. Aufgrund der Kompaktheit des Siedlungsgefüges, der vorhandenen Infrastruktur sowie der gesetzlichen und raumordnungsfachlichen Vorgaben gibt es aus fachlicher Sicht keine Begründung für eine Änderung der Planungsabsicht der Gemeinde in diesem Bereich.
Insgesamt wird daher **von einer Umwidmung einer Teilfläche des Grst. Nr. 136/2 von BD in GI dringend abgeraten**.

Gestützt auf die Expertise der Fa. A.I.R zu gegenständlichen Rückwidmungsansuchen stellt der Bürgermeister den Antrag, dass das Rückwidmungsansuchen von Herrn [redacted] nicht befürwortet werden soll und die Gemeinde die Rückwidmung nicht weiter verfolgen wird.

*Der Antrag des Bürgermeisters wird **einstimmig (19:0)** angenommen.*

14. Befestigung/Pflasterung auf öffentlichem Gut (Unterpullendorf, Milingasse 3)

Der Bürgermeister berichtet den anwesenden Gemeinderatsmitgliedern, dass Herr [redacted] und Frau U[redacted], eine Befestigung der Grünfläche vor dem Objekt Milingasse 3 in Unterpullendorf planen. Sie haben bei der Gemeinde angefragt, in wie und welchem Ausmaß die Grünfläche befestigt werden darf.
OV DI Thomas Schreiner hat im Auftrag des Bürgermeisters mit den Personen Kontakt aufgenommen und man hat sich darauf verständigt, dass die Zufahrt im Bereich der Garage und des Einfahrtstores befestigt werden dürfte.



Basierend auf diese einvernehmliche Lösung wird über Antrag des Bürgermeisters **einstimmig (19:0)** folgender Beschluss gefasst:

Beschluss

Herrn [redacted] und Frau [redacted] wird die Bewilligung erteilt, eine Teilfläche des öffentlichen Gutes – Grundstück Nr. 301, KG Unterpullendorf – zu befestigen.
Die Befestigung ist auf den Bereich der bestehenden Garageneinfahrt (Garagentor) sowie auf die Breite des Einfahrtstores zum Grundstück Nr. 279 beschränkt.
Für die Befestigung sind nach Möglichkeit Materialien zu verwenden, die eine Versickerung von Oberflächenwässern ermöglichen bzw. fördern. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Gemeinde unaufgefordert ein aussagekräftiges Foto der befestigten Fläche zu übermitteln.

15. Allfälliges

Der Bürgermeister berichtet:

- die schulische Tagesbetreuung für das Schuljahr 2026/2027 wird mit einer Gruppe bewerkstelligt werden
- im Bereich des Campus Kleinmutschen wurde die 30 km/h Beschränkung verordnet. Gemäß der Zusatztafel soll sie an Werktagen von 07:00 bis 17:00 gelten
- die OSG und die Wohnbau Süd habe sich einige Objekte bzw. Grundstücke angesehen, die für Wohnungsbau oder andere öffentliche Zwecke geeignet wären
- die 13. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplanes musste aufgrund von Eingaben (Änderungswünschen) des Landschafts- und Naturschutzes einer neuerlichen zweiwöchigen öffentlichen Auflage zugeführt werden. Nach dieser Auflage- und einer

zweiwöchigen Stillhaltefrist, kann die 13. Änderung des digitalen Flächenwidmungsplanes bei der Junisitzung beschlossen werden.

- die Straßenlaterne in der Sportplatzstraße in Unterpullendorf (im Bereich Objekt [redacted]) wird auf öffentliches Gut verlegt.
- Die Abrechnung der Ein- und Ausgaben für die 800-Jahrfeierrlichkeiten in Unterpullendorf sollen vom dafür gegründeten Verein demnächst der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.
- Die Straßenkehrung der Gemeindestraßen wird voraussichtlich in der Karwoche stattfinden
- Im Campus in Kleinmutschen wird überlegt, die derzeit in Betrieb befindliche Gastherme durch eine Luftwärmepumpe zu ersetzen
- Die Kanalbauarbeiten in Unterpullendorf – im Bereich der Baumschulgasse - werden nach Ostern starten
- Die Gemeinde hat das Land aufgefordert auch in unserer Gemeinde Messungen zur Asbestbelastung vorzunehmen
- Von einigen Eigentümern der als Bauland gewidmete Fläche in Frankenau („Brkava“) wurde der Wunsch geäußert Optionsverträge mit der Gemeinde abzuschließen. Bei der nächsten GR-Sitzung sollen diese Optionsverträge zur Beschlussfassung vorliegen.
- Das Haus Frankenau Nr. 1 (ehem. [redacted]) steht zu Verkauf. Es bestünde eventuell die Möglichkeit eine Teilfläche anzukaufen, um eine Verbindung zwischen der Ortsdurchfahrt (im Beich der ehem. Raika) und der Gemeindeheide zu schaffen



Umweltgemeinderat Lassalle-Zeichmann informiert die anwesenden Gemeinderatsmitglieder darüber,

- dass für Samstag 28. März 2026 die Flurreinigung in der Gemeinde geplant ist
- dass das Projekt „Vielfalt vor der Haustür“ genehmigt worden ist. Im Rahmen dieses Projektes können jetzt entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden.
- dass am 25 April 2026 im ASSZ Großmutschen ein Flohmarkt geplant ist. Alle Gemeindebürger sind dazu herzlich eingeladen

Der Bürgermeister gibt bekannt, dass die nächste Gemeinderatssitzung voraussichtlich am 11. Juni 2026 stattfinden wird.

Nach Erschöpfung der Tagesordnung dankt der Vorsitzende den Gemeinderäten/Innen für ihr Erscheinen und schließt um **21:15 Uhr** die Sitzung des Gemeinderates.

V.g.g.

Bürgermeister: Paul FERCSAK	Protokollmitfertiger: Alexandra KRÖPFL
Schriftführer: GOAR DI Erich FAZEKAS	Protokollmitfertiger: Mag. Jennifer RADNASICH

GEMEINDE FRANKENAU-UNTERPULLENDORF
7361 Frankenau 108, Tel.: 02615/87 278, Fax 02615/87 110
e-mail: post@frankenau-unterpullendorf.bgld.gv.at, www.frankenau-unterpullendorf.gv.at

Frankenau-Unterpullendorf, 13.03.2026

KUNDMACHUNG

Gemäß § 50 (3) des Burgenländischen Gemeindevolksrechtegesetz, LGBl. Nr. 55/1988 i.d g.F. werden die Beschlüsse der Gemeinderatssitzung vom 11. März 2025, die Gegenstand einer Volksabstimmung sein können, kundgemacht.

Anträge auf Durchführung einer Volksabstimmung sind innerhalb einer Woche nach Kundmachung des Gemeinderatsbeschlusses dem Gemeinderat anzuzeigen. Die Anzeige ist beim Gemeindeamt einzubringen.

Der Gemeinderat hat beschlossen:

1. Genehmigung des Protokolls der vorangegangenen Gemeinderatssitzung
2. Rechnungsabschluss 2025 der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf: Beschlussfassung
3. Beschlussfassung über den Abschluss eines Liefervertrages für Speisen für die Bildungseinrichtungen der Gemeinde
4. Vermietung von Räumlichkeiten im Gemeindehaus Unterpullendorf an die Macher Brot GmbH
5. Beschlussfassung über die vorzeitige Rückzahlung eines Wohnbaukredites gem. Sonderwohnbauförderaktion 2026
6. Vereinbarung über eine gemeindeübergreifende Kinderbetreuung mit der Gemeinde Lutzmannsburg (Kinderkrippe Kleinmutschen Beteiligungs-Kooperation)
7. Bestellung von Frau Dr. Dagma Thalhammer zur Totenbeschauerin in der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf
8. Entsiegelung des Kirchenplatzes in Frankenau - Beschlussfassung
9. Möglichkeiten zur Erweiterung der Öffnungszeiten in der Kinderkrippe
10. Umwidmungsansuchen für Grundstück Nr. 136/2, KG Kleinmutschen – Beschlussfassung
11. Befestigung/Pflasterung auf öffentlichem Gut (Unterpullendorf, Milingasse 3)

Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf Opcina Frakanava-Dolnja Pulja Bez. Oberpullendorf Burgenland

Der Bürgermeister:
Paul FERCSAK

Angeschlagen am: 16.03.2026
Abzunehmen am: 24.03.2026

Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf Opcina Frakanava-Dolnja Pulja Bez. Oberpullendorf Burgenland

Der Bürgermeister:
Paul FERCSAK

GEMEINDE FRANKENAU-UNTERPULLENDORF
7361 Frankenau 108, Tel.: 02615/87 278, Fax 02615/87 110
e-mail: post@frankenau-unterpullendorf.bgld.gv.at, www.frankenau-unterpullendorf.gv.at

Frankenau-Unterpullendorf, 02.03.2026

EINLADUNG

zu der am **Mittwoch, dem 11. März 2026, 19.00 Uhr,** im **Gemeindeamt Frankenau-Unterpullendorf, Frankenau 108,** stattfindenden Sitzung des **Gemeinderates**.

Gegenstände:

1. Genehmigung des Protokolls der vorangegangenen Gemeinderatssitzung
2. Rechnungsabschluss 2025 der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf: Beschlussfassung
3. Beschlussfassung über den Abschluss eines Liefervertrages für Speisen für die Bildungseinrichtungen der Gemeinde
4. Vermietung von Räumlichkeiten im Gemeindehaus Unterpullendorf an die Macher Brot GmbH
5. Beschlussfassung über die vorzeitige Rückzahlung eines Wohnbaukredites gem. Sonderwohnbauförderaktion 2026
6. Kassakontrolle 2025 – Vorlage des Prüfberichtes der Aufsichtsbehörde an den Gemeinderat
7. Vereinbarung über eine gemeindeübergreifende Kinderbetreuung mit der Gemeinde Lutzmannsburg (Kinderkrippe Kleinmutschen Beteiligungs-Kooperation)
8. Bestellung von Frau Dr. Dagma Thalhammer zur Totenbeschauerin in der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf
9. Beitritt der Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf zu einer Energiegemeinschaft
10. Entsiegelung des Kirchenplatzes in Frankenau - Beschlussfassung
11. Stand der Verhandlungen über die Vereinbarung betreffend das Thermengebiet: Bericht
12. Aufnahme von mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen in die Wählerevidenz
13. Möglichkeiten zur Erweiterung der Öffnungszeiten in der Kinderkrippe
14. Umwidmungsansuchen für Grundstück Nr. 136/2, KG Kleinmutschen – Beschlussfassung
15. Befestigung/Pflasterung auf öffentlichem Gut (Unterpullendorf, Milingasse 3)
16. Allfälliges

Der Bürgermeister:
Paul FERCSAK

Angeschlagen am: 03.03.2026
Abzunehmen am: 12.03.2026

Der Bürgermeister:
Paul FERCSAK

ZUSTELLNACHWEIS

Die Übernahme der Einladung zur **Sitzung des Gemeinderates 11. März 2026, 19:00 Uhr**, im Gemeindeamt Frankenau-Unterpullendorf, Frankenau 108, wird bestätigt.

Name/Adresse	Übermittlung per Mail am	Unterschrift
BLAZOVICH Marianne, 7361 Frankenau 48 **ERSATZMITGLIED SPÖ**	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
CSENAR Manfred, 7452 Unterpullendorf, Unter Hauptstraße 3	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
FAZEKAS Michael, 7452 Unterpullendorf, Neusiedlgasse 11a	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
FERCSAK Manuela, MA, 7452 Unterpullendorf, Hauptstraße 102	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
Bgm. FERCSAK Paul, 7361 Frankenau 110	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
FORSICH Johannes, 7452 Großmutschen 52	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
Mag. HEISZ Sandra, 7452 Großmutschen, Sportplatzgasse 1	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
HORVATH Karl, 7361 Frankenau 120	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
KERESZTESI Karl, 7361 Frankenau 111	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
Mag. KRIZMANITS Julia, 7361 Frankenau 122	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
MILEDER Angelika, 7361 Frankenau 159	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
Mag. RADNASICH Jennifer, 7452 Kleinmutschen, Bachgasse 16	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung

Name/Adresse	Übermittlung per Mail am	Unterschrift
SIMON Thomas, 7452 Kleinmutschen 28	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
VLASICH Dominik, 7361 Frankenau, Neugasse 23	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
HORVATH Stefan, 7452 Großmutschen, Neue Siedlung 14	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
JURANICH Philip, BA, 7452 Unterpullendorf, Hauptstraße 13	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
KRÖPFL Alexandra, 7361 Frankenau 184 **ERSATZMITGLIED ÖVP**	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
MERSITS Daniel, 7452 Unterpullendorf, Hauptstraße 86	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
MÖRK Vinzenz, 7452 Kleinmutschen 70	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
PRIKOSZOVICH Gerhard, 7361 Frankenau 104 **ERSATZMITGLIED FBL**	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
DI SCHREINER Thomas, 7452 Unterpullendorf, Hauptstraße 45	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
LANG Manuel, 7452 Großmutschen, Kleine Wiesen 2 **ERSATZMITGLIED MIT**	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung
LASSALLE-ZEICHMANN Luka, 7452 Unterpullendorf, Hauptstraße 38	03.03.2026	Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs 3a Bgld. Gemeindeordnung

Einladung zur GR-Sitzung am 11.03.2026

Post Frankenau-Unterpullendorf an geli-m, karl-horvath, julia.fazekas, sandra.heisz, m.fercsak, koal_k, jennifer.radnasich, thomas.simon, mblazovich83, manfred.csenar, paul.fercsak, mike.faze, dominikvlasich, johannes-forsich, sthstm.horvath, philip.juranich, dmersits, t.schreiner, luka.zeichmann, alexkroepfl, priko10, m.vinzenz, lang.manuel9

03.03.2026 10:49

Von Post Frankenau-Unterpullendorf/BGEM/AT

An geli-m@gmx.at, karl-horvath@gmx.at, julia.fazekas@hotmail.com, sandra.heisz@gmx.at, m.fercsak@aon.at, koal_k@gmx.at, jennifer.radnasich@gmx.at, thomas.simon@kleinmutschen.at, mblazovich83@gmail.com, manfred.csenar@chello.at, paul.fercsak@gmail.com, mike.faze@gmail.com, dominikvlasich@msn.com, johannes-forsich@gmx.at, sthstm.horvath@gmail.com, philip.juranich@gmail.com, dmersits@gmx.at, t.schreiner@vienna.at, luka.zeichmann@gmail.com, alexkroepfl@gmail.com, priko10@gmx.at, m.vinzenz@gmx.at, lang.manuel9@hotmail.com

In der Anlage wird die Einladung zur Gemeinderatssitzung übermittelt.

Der Einberufung zur Gemeinderatssitzung auf elektronischem Weg gem. § 36 Abs. 3a Bgld Gemeindeordnung haben sie ihre schriftliche Zustimmung erteilt.

Weiters sind die bis heute vorliegenden Unterlagen zu den einzelnen TO-Punkten mit dem Link abrufbar.

https://www.transfernow.net/dl/20260303mjzE3R6l

ACHTUNG: Der Link ist nur für maximal sieben Tage gültig!!!!

Es wird auf die im § 40 Abs. 2 Bgld GemO normierten Amtsverschwiegenheit für Mitglieder des Gemeinderates ausdrücklich hingewiesen.

Einladung 20260311.pdf

mit freundlichen Grüßen
Bgm. Paul FERCSAK
Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf
Frankenau 108
7361 Frankenau
T:02615/87 278; F:02615/87 110
post@frankenau-unterpullendorf.bgld.gv.at
ATU58366967
IBAN: AT69 3301 0000 0440 0016, BIC: RLBBAT2E010