

PROTOKOLL

AUFGENOMMEN ÜBER DIE 18. ORDENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES DER STADTGEMEINDE BAD VÖSLAU AM DONNERSTAG, 29. JUNI 2023, UM 19.00 UHR, IM STADTAMT BAD VÖSLAU, UNTER DEM VORSITZ VON HERRN BÜRGERMEISTER CHRISTIAN FLAMMER.

Anwesend: Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub, die Mitglieder des Stadtrates DI Thomas Lampl, BSc, DI Harald Oissner, Ing. Markus Wertek, MA, Anita Tretthann, Doris Sunk, Dr. Eva Mückstein, Marta Glockner und Karl Lielacher sowie die Mitglieder des Gemeinderates Manuela Cap, Mag. Christina Grasl, Mag. Petra Grossmann, BA, Paul Heintaler, Ing. Andreas Herzog, BSc, DI (FH) Christian Hoffmann, MSc, Verena Kaltenegger, Jörg Redl, Michael Riegler, Mag. Lukas Schinner, Sandro Sereinig, Michael Slechta, Bernhard Hein, Mag. Gabriela Heiss, Andrea Klinger, Christoph Herzog, Katrin Herzog, Mag. (FH) Peter Lechner, Emma Kerper, Stefan Rabits, DI Marcus Mann und Gerald Hein.

Abwesend entschuldigt: Herr Stadtrat Wolfgang Reiterer, Frau Gemeinderat Sabine Rath, BA MSc und die Herren Gemeinderäte Stefan Zlabinger, Alexander Laimer-Netsch und LAbg. Peter Gerstner

Zuhörer: 30

Schriftführer: Andreas Klingelmayer

Nachdem die ordnungsgemäße Einladung sämtlicher Mitglieder des Gemeinderates laut Einladungskurrende vom 22.06.2023 nachgewiesen und eine beschlussfähige Anzahl erschienen ist, eröffnet der Herr Bürgermeister die Sitzung mit der Begrüßung der Anwesenden.

Die Tagesordnung der Sitzung wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 22.06.2023 zustimmend zur Kenntnis genommen und ist gemäß § 46 Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung seit 22.06.2023 an der Amtstafel öffentlich angeschlagen.

I. Öffentliche Sitzung

Zur Sitzung wurden von den Grünen Bad Vöslau ein Dringlichkeitsantrag zu dem Thema „2-Jährige dürfen ab 2024 in den Kindergarten – Bad Vöslau noch weitgehend unvorbereitet“ eingebracht.

(Der Text des Dringlichkeitsantrages ist dem Originalprotokoll als Beilage angeschlossen.)

Über Ersuchen verliert Herr Gemeinderat Bernhard Hein den Dringlichkeitsantrag. Für die Dringlichkeit stimmen die 5 Mandatäre der Grünen.

Gegen den Antrag stimmen 23 Mandatäre (die 19 Mandatäre der LISTE Flammer, die 2 Mandatäre der SPÖ, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS) und Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Der Stimme enthalten sich die 4 Mandatäre der ÖVP.

Der Gemeinderat hat die Dringlichkeit somit mehrheitlich für nicht gegeben erachtet.

1. Das Protokoll der 17. ordentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.03.2023 wurde gemäß § 53 Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

Herr Bürgermeister Christian Flammer stellt fest, dass keine Einwendungen gegen das Protokoll vom 23.03.2023 abgegeben wurden, wodurch das Protokoll gemäß § 53 Abs. 5 der NÖ Gemeindeordnung als genehmigt gilt.

2. Gemeinderat Emma Kerper als Vorsitzende des Prüfungsausschusses verliert das dem Original-Gemeinderatsprotokoll beiliegende Prüfungsausschussprotokoll vom 14.06.2023.

Herr Bürgermeister Christian Flammer erklärt, dass er zum Bericht gemäß § 82 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung 1973 keine Stellungnahme abgibt und dankt für die umsichtige Prüfung.

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Herr Bürgermeister Christian Flammer übergibt den Vorsitz an Herrn Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub.

3. Herr Bürgermeister Christian Flammer berichtet:

Herr Bürgermeister Christian Flammer gratuliert Herrn Gemeinderat Gerald Hein zu seinem Geburtstag und zur Geburt seines Sohnes.

Herr Bürgermeister Christian Flammer übernimmt wieder den Vorsitz und ersucht Herrn Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub um seine Ausführungen.

4. Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub berichtet:

Gemäß § 75 der NÖ Gemeindeordnung ist für Ausgaben, die im Voranschlag nicht vorgesehen sind (außerplanmäßige Ausgaben) und deren Bedeckung durch Rücklagen erfolgt, ein Nachtragsvoranschlag zu erstellen und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Auf Grund der nach wie vor steigenden Kosten, vor allem im Bausektor, sowie einigen aufgetretenen notwendigen Instandhaltungsarbeiten haben sich vor allem die Ausgaben verändert.

Geändert wurden mittels Nachtragsvoranschlag somit der Ergebnis- wie auch der Finanzierungshaushalt, wobei die Änderungen im Nachtrag zum Finanzierungsvoranschlag als wesentlicher erscheinen.

Die Zusammenfassung der Voranschläge 2023 bzw. der 1.Nachtragsvoranschläge 2023 ergeben folgende Schlusssummen:

| | VA 2023 | 1.NVA 2023 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Finanzierungshaushalt Einzahlungen | € 43.311.400,-- | € 43.249.400,-- |
| Finanzierungshaushalt Auszahlungen | € 49.454.700,-- | € 50.598.400,-- |
| Ergebnishaushalt Erträge | € 32.325.600,-- | € 33.678.700,-- |
| Ergebnishaushalt Aufwendungen | € 30.963.300,-- | € 31.627.000,-- |

Nach Bildung der Summen der operativen und investiven Gebarung sowie jener der Finanzierungstätigkeit verbleibt ein Finanzierungsbedarf von € 7.349.000,-- welcher durch Behebung von Rücklagen gedeckt wird.

Die Mitglieder des Finanzausschusses, des Prüfungsausschusses und des Stadtrates wurden in der Besprechung vom 06.06.2023 über die Einzelheiten des 1. Nachtragsvoranschlags 2023 informiert.

Der Nachtragsvoranschlagsentwurf wurde in der Zeit vom 12.06.2023 bis 26.06.2023 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt und zeitgerecht den Fraktionen des Gemeinderates und den Mitgliedern des Prüfungsausschusses zur Verfügung gestellt.

Ich beantrage die Genehmigung der vorliegenden 1. Nachtragsvoranschläge 2023 samt Dienstpostenplan.

Der Antrag wird nach Wortmeldungen von Frau Gemeinderat Andrea Klinger, Frau Stadtrat Marta Glockner, Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein, Frau Stadtrat Anita Tretthann und Stadtrat Karl Lielacher abgestimmt.

Für diesen Antrag stimmen 27 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der SPÖ, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS) und Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Der Stimme enthalten sich die 5 Mandatare der Grünen.

Der Antrag ist somit mehrheitlich angenommen.

5. Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub berichtet:

Das neue Kommunalinvestitionsgesetz (KIG 2023) enthält unter anderem auch die Möglichkeit gemäß § 2 Abs. 3 sowie § 5 Abs. 8 KIG 2023, dass die Gemeinde höchstens 5 % des ihr maximal zustehenden Zuschusses aus beiden Fördertöpfen für Förderungen von Organisationen, die gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke im Sinne der BAO verfolgen, zur Deckung gestiegener Energiekosten verwenden. Die Gemeinde muss als Antragsteller in Erscheinung treten, gibt somit einen Teil der ihr zustehenden Zweckzuschüsse an die entsprechende Organisation weiter und muss zusätzlich noch einen Ko-Finanzierungsanteil von 50 % entrichten. Die Gemeinde muss einerseits überprüfen, ob die Organisation im Vergleich zum Jahr 2021 gestiegene Energiekosten hatte und andererseits ob die Organisation die Voraussetzungen im Sinne der BAO erfüllt.

Stefan Reicher hat für den Verein HOB i RAUM bezüglich des oben genannten Zweckzuschuss bei der Stadtgemeinde angefragt.

Aufgrund des geplanten Einsatzes der Fördermittel für notwendige Investitionen wie unter anderem einem Kindergartenneubau und der Einheitlichkeit und Übersichtlichkeit der Verwendung der Fördermittel, beantrage ich von der oben genannten Möglichkeit keinen Gebrauch zu machen und Vereine wie bisher auf Antrag entsprechend zu subventionieren.

Für diesen Antrag stimmen 27 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der SPÖ, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS) und Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Gegen den Antrag stimmen die 5 Mandatäre der Grünen.

Der Antrag ist somit mehrheitlich angenommen.

6. Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub berichtet:

Der „Schwimmende Salon“ ist ein über die Grenzen Bad Vöslaus bekanntes Literatur-Festival unter der Intendanz von Journalistin Angelika Hager. Die publikums- und medienwirksame Veranstaltung wurde u.a. im Seitenblicke Magazin gesendet, und in bundes- und landesweiter, sowie regionaler Presse publiziert.

Die Kulturförderung des Landes Niederösterreich ist an einen Zuschuss der Gemeinde gekoppelt. Es soll daher eine Subvention von € 2.000,- inkl. USt. seitens der Stadtgemeinde Bad Vöslau an die Vöslauer Thermalbad GmbH erfolgen. Im Gegenzug wird für die gesamte Dauer des Schwimmenden Salons ein von der Tourist Info übermitteltes, wechselndes Plakat im Format A1 im Badareal platziert.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Herr Stadtrat Karl Lielacher verlässt den Sitzungssaal.

7. Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub berichtet:

Das Weinfest in unserer Partnerstadt Neu-Isenburg ist heuer von 11.-20. August 2023 geplant. Der Stand von Bad Vöslau wird vom Weinbaubetrieb Karl Lielacher betreut.

Für die Teilnahme an dieser Veranstaltung beantrage ich einen Zuschuss von € 2.000,- zu genehmigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Herr Stadtrat Karl Lielacher betritt den Sitzungssaal.

8. Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub berichtet:

Die Richtlinien für die Energie- und Klimaschutz-Förderungen der Stadtgemeinde Bad Vöslau, beschlossen vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Vöslau am 19.03.2009, sollen überarbeitet werden. Grund hierfür ist, dass für die verschiedenen Energiesparmaßnahmen hinsichtlich einer Förderung unterschiedliche Abwicklungsstellen zuständig sind (Land NÖ, OeMAG, Kommunalkredit Public Consulting, ...). Ebenso sind die Punkte „Luft-Wasser-Wärmepumpe“ und „Stromspeicher für PV-Anlagen“ zu ergänzen.

Alte Formulierung:

5. Ansuchen und Verfahren

Ansuchen der Förderung nach den vorliegenden Richtlinien ist mittels Ansuchen bei der Stadtgemeinde Bad Vöslau einzubringen.

Dem Förderantrag sind folgende Unterlagen in Kopie beizulegen:

- Eigentumsnachweis an der Liegenschaft.
- Baubehördliche Bewilligung bzw. Bauanzeige.

- Zu 1.a: Saldierte Rechnung eines befugten Gewerbetreibenden über die Gesamtkosten von Anschaffung und Errichtung der Dämmung oder saldierte Rechnung über Anschaffungskosten von einem Baustoffhändler.
- Zu 1.a: Nachweis der Verbesserung des U-Wertes durch eine befugte Person.
- Zu 1.f: Nachweis der Jahresarbeitszahl durch den ausführenden Installateur, berechnet nach VDI - Richtlinie 4650.
- Zu 1.b-f: Saldierte Rechnung eines befugten Gewerbetreibenden über die Gesamtkosten von Anschaffung und Errichtung der Anlage.
- Zu 1.b-f: Förderungszusage der NÖ Landesförderung.

Neue Formulierung:

5. Ansuchen und Verfahren

Ansuchen der Förderung nach den vorliegenden Richtlinien ist mittels Ansuchen bei der Stadtgemeinde Bad Vöslau einzubringen.

Dem Förderantrag sind folgende Unterlagen in Kopie beizulegen:

- Eigentumsnachweis an der Liegenschaft.
- Baubehördliche Bewilligung bzw. Bauanzeige.
- Zu 1.a: Saldierte Rechnung eines befugten Gewerbetreibenden über die Gesamtkosten von Anschaffung und Errichtung der Dämmung oder saldierte Rechnung über Anschaffungskosten von einem Baustoffhändler.
- Zu 1.a: Nachweis der Verbesserung des U-Wertes durch eine befugte Person.
- Zu 1.f: Nachweis der Jahresarbeitszahl durch den ausführenden Installateur, berechnet nach VDI - Richtlinie 4650.
- Zu 1.b-f: Saldierte Rechnung eines befugten Gewerbetreibenden über die Gesamtkosten von Anschaffung und Errichtung der Anlage.
- *Zu 1.b-f: Förderungszusage einer öffentlichen Förderstelle (Land NÖ, OeMAG, Kommunalkredit Public Consulting, ...)*

Alte Formulierung:

1.e Förderung von Photovoltaikanlagen

Errichtung von Photovoltaikanlagen in Verbindung mit einem Wohngebäude.

| Art der Förderung | Voraussetzungen | maximaler Zuschuss |
|----------------------------|----------------------------|--------------------|
| Investitionskostenzuschuss | Mind. 1 kWp bis max. 4 kWp | € 100,-- / pro kWp |

Neue Formulierung:

1.e Förderung von Photovoltaikanlagen

Errichtung von Photovoltaikanlagen in Verbindung mit einem Wohngebäude.

| Art der Förderung | Voraussetzungen | maximaler Zuschuss |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Investitionskostenzuschuss | Mind. 1 kWp bis max. 4 kWp | € 100,-- / pro kWp |
| <i>Investitionskostenzuschuss</i> | <i>Stromspeicher bis max. 5 kWh</i> | <i>€ 50,-- / pro kWh</i> |

Alte Formulierung:

1.f Förderung von Wärmepumpenanlagen zur Warmwasserbereitung und Raumheizung

| Art der Förderung | Voraussetzungen | maximaler Zuschuss |
|----------------------------|---|--------------------|
| Investitionskostenzuschuss | Erdreich-Wasser oder Wasser-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung oder Wandheizung, monovalenter Heizungsbetrieb, Jahresarbeitszahl größer als 4 | € 400,-- |

Neue Formulierung:

1.f Förderung von Wärmepumpenanlagen zur Warmwasserbereitung und Raumheizung

| Art der Förderung | Voraussetzungen | maximaler Zuschuss |
|----------------------------|---|--------------------|
| Investitionskostenzuschuss | Erdreich-Wasser oder Wasser-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung oder Wandheizung, monovalenter Heizungsbetrieb, Jahresarbeitszahl größer als 4 <i>Luft-Wasser-Wärmepumpe Jahresarbeitszahl größer als 3</i> | € 400,-- |

Ich beantrage, dem Ansuchen zuzustimmen und der Änderung der Richtlinien für die Energie- und Klimaschutz-Förderungen der Stadtgemeinde Bad Vöslau.

Der Antrag wird nach Wortmeldung von Frau Stadtrat Marta Glockner einstimmig angenommen.

9. Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub berichtet:

- a) Der TC Bad Vöslau ist als Sport- und Tennisverein in der Gemeinde sehr aktiv. Vor allem engagiert er sich auch sehr für die Kinder und Jugendlichen der Stadtgemeinde, jeden Samstagvormittag wird bei entsprechender Witterung z.B ein kostenloses Kindertraining angeboten, im Juli organisiert die Jugend ein Tennisturnier mit Spielern aus ganz Niederösterreich und auch die Damenmannschaft 60plus ist sehr aktiv und erfolgreich und spielt dieses Jahr sogar in der Bundesliga.
- Die meisten Instandhaltungsarbeiten der Tennisanlage werden von den Mitgliedern ehrenamtlich erledigt, als Non-Profit-Organisation ist der TC Bad Vöslau auf Spenden und Unterstützungen angewiesen, daher hat Herr Gerhard Praxmarer als Obmann des TC Bad Vöslau um Unterstützung für die zahlreichen Investitionen (Engagement eines Tennistrainers, Ausweichmöglichkeiten bei Regen, Renovierung der Plätze, Unterstützung der Damenmannschaft) seitens der Stadtgemeinde angesucht.

2023 wurden bereits Investitionen in Aufarbeitungen und Renovierungen von ca. € 11.000,-- brutto getätigt.

Ich beantrage, eine Subvention in der Höhe von € 3.000,-- zu genehmigen.

Für den Antrag stimmen 31 Mandatare (18 Mandatare der LISTE Flammer (außer Herr Stadtrat DI Harald Oissner), die 5 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der SPÖ, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS) und Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Der Stimme enthält sich Herr Stadtrat DI Harald Oissner (LISTE Flammer).

Der Antrag ist somit mehrheitlich angenommen.

- b) In Anbetracht der für Jungfamilien heuer besonders schwierigen Finanzsituation soll auch im Jahr 2023 wieder die Aktion „Schulstarthilfe“ durchgeführt werden. Der Antrag hierfür muss bis spätestens Ende September 2023 gestellt werden.

Ich beantrage, allen Schulanfängern (erste Klasse Volksschule) mit Hauptwohnsitz in Bad Vöslau, die Geschwister haben und deren Familie Familienbeihilfe für mindestens zwei Kinder bezieht, eine einmalige Subvention von € 50,-- als Schulstarthilfe zu gewähren. Weiters soll allen Antragstellern, die den Kriterien entsprechen, auch heuer auf Grund der hohen Teuerungsrate und der damit zusammenhängenden Belastung der Familien als einmalige Leistung ein zusätzlicher Betrag in Höhe von € 25,- aus den Mitteln des Jugendfonds ausbezahlt werden.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

- c) Der Behindertenverband KOBV Bad Vöslau hat um Unterstützung zu den Bus-Kosten des Ausfluges am 2.5.2023 zu den Kittenberger Erlebnisgärten angesucht. Eine Rechnung der Fa. Lenardin über € 700,- wurde vorgelegt.

Ich beantrage, dem KOBV eine Subvention in Höhe von € 350,- zu gewähren.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

- d) Frau Mag. Nicole Gerfertz-Schiefer und Herr Mag. Franz Schiefer, beide wohnhaft in Bad Vöslau möchten ihr Kulturprojekt „Love me Tinder! Die Nacht der einsamen Herzen“ beim Industrieviertelfestival 2024 einreichen. Das Theater-Musik-Projekt wird 4 mal in Bad Vöslau (HOB i RAUM) aufgeführt. Die Annahme beim Industrieviertelfestival ist von einer finanziellen Unterstützung der Gemeinde, in der das Projekt stattfindet, abhängig. Die Projektleitung ersucht um finanzielle Unterstützung von € 1.000,--.

Ich beantrage, das Projekt mit einer Subvention in Höhe von € 500,-- zu unterstützen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

10. Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub berichtet:

Seit der letzten Gemeinderatssitzung ist folgendes Ansuchen um Subventionierung der Saalmiete für Veranstaltungen bei der Stadtgemeinde eingelangt:

Volksheim Gainfarn

Kinderfreunde BV, Kindermaskenball am 22.01.2023 € 200,--

Ich beantrage, die oben genannte Veranstaltung mit 50 % zu subventionieren.

Für den Antrag stimmen 31 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer, die 5 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, Herr Gemeinderat Stefan Rabits (SPÖ), Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS) und Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Der Stimme enthält sich Frau Gemeinderat Emma Kerper (SPÖ).

Der Antrag ist somit mehrheitlich angenommen.

11. Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub berichtet:

- a) Für das Betriebsgebiet Nordost (BB-A2) hat sich ein Interessent um ein Grundstück beworben:
Die GED Wohnbau GmbH, vertreten durch Herrn Geschäftsführer Ing. Dietmar Geiger,
Landstraßer Hauptstraße 71/2/207, 1030 Wien möchte ihren Firmensitz von Wien nach Niederösterreich verlegen. Die GED errichtet ein Bürogebäude und eine kleine Lagerhalle.

Ich beantrage das Grundstück 1224/1, KG Vöslau, im Ausmaß von 2.418 m² – rechts vom Schilfweg liegend um € 165,--/m², somit um € 398.970,-- an die obgenannte GED Wohnbau GmbH zu verkaufen und den vorliegenden Kaufvertrag zu genehmigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

- b) Für das Betriebsgebiet BB-A6 hat sich ein Interessent um ein Grundstück beworben:
Die Wieser Maschinen GmbH, vertreten durch Herrn Geschäftsführer Peter Wieser
Gutenbrunnerstraße 1/5, 2500 Baden möchte ihren Firmensitz von Baden nach Bad Vöslau verlegen. Die Wieser Maschinen GmbH errichtet ein Bürogebäude mit einem Lager.
Nachdem Herr Wieser nur 1.700 m² benötigt wurde mit Teilungsplan vom 24.4.2023 des DI Andreas Hornyik, GZ 9305/23 das Grundstück 1484 geteilt. Somit sind die Grundstücken 1484/1 mit 2.587 m² und 1484/2 mit 1700 m² neu entstanden.

Ich beantrage das Grundstück 1484/2, KG Vöslau, im Ausmaß von 1.700 m² – um

€ 165,--/m², somit um € 280.500,-- an die obgenannte Wieser Maschinen GmbH zu verkaufen und den vorliegenden Kaufvertrag zu genehmigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

- c) Die Styrian Panther GmbH, vertreten durch Herrn Geschäftsführenden Gesellschafter Mag (FH). Harald Uidl hat mit der Stadtgemeinde Bad Vöslau Kontakt aufgenommen, um das Grundstück 1469, EZ 1386, KG Vöslau (Betriebsgebiet BB-A5) zu erwerben.
Die Styrian Panther GmbH ist ein Projektentwickler und hat auch mit den umliegenden Grundeigentümer Kontakt aufgenommen, um ein Gesamtprojekt in Form eines Gewerbeparks zu entwickeln.
In den Verhandlungen wurde seitens der Stadtgemeinde verdeutlicht, dass ein Ankauf erst möglich ist, wenn ein umsetzungsfähiges Projekt vorliegt, dass durch die Stadtgemeinde beurteilt werden kann. Die Styrian Panther GmbH ersucht nun um Abschluss eines Optionsvertrages, um mit einer Projektentwicklung beginnen zu können.

Die wesentlichen Punkte des Optionsvertrages sind Folgende:

- Grobplanung für einen High-Tech-Geschäfts- und Gewerbepark mit multifunktionalen Light Industrial Gebäuden. Ausdrücklich ausgeschlossen wird die überwiegend Nutzung als Abstellplatz, überwiegende Nutzung für die Lagerung von Gütern aller Art, Container- und Garagenvermietung).
- Gebäude ausgestattet mit Technologien, die die Umweltbelastung verringern (Photovoltaikanlagen, Kreislaufwirtschaftssysteme und Gebäudemanagementsysteme) mit Zertifizierung nach ISO 14001 und 50001 (Umweltmanagement und Energiemanagement), ÖGNI bzw. klima:aktiv Zertifizierung.
- Optionsfrist 12 Monate mit Verlängerungsrecht 6 Monate (Optionsverlängerungsprämie € 5.650,--)
- Einräumung der Option für die Styrian Panther GmbH oder einer von der Käuferin zu benennenden, mit der Käuferin gemäß § 189a Z 8 UGB verbundenen Projektgesellschaft (Zustimmung der Verkäuferin)
- Kaufpreis € 120,--/m², somit bei 4.708 m² € 564.960,-- zuzüglich € 180.000,-- finanzielle Beteiligung an einer Verkehrssignalanlage.
- Sollte das Grundstück während der Options- oder Kauffrist seitens der Stadtgemeinde veräußert werden, ist diese verpflichtet den Differenzbetrag , der über den Kaufpreis von € 120,--/m² hinausgeht, an die Optionsinhaberin bzw. Käuferin zu leisten.
- Der vorliegende Optionsvertrag wurde inhaltlich und rechtlich von einem Rechtsanwalt überprüft

Ich beantrage für das Grundstück 1469, EZ 1386 KG Vöslau, im Ausmaß von 4.708 m² den vorliegenden Optionsvertrag mit der Styrian Panther GmbH abzuschließen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

12. Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub berichtet:

- a) Frau Margit Gludovatz teilte der Stadtgemeinde mit, dass ab Juni 2023 Frau Sonja Rom, wohnhaft Dr. Johan Tanzer Straße 2/7, 2486 Pottendorf die Räumlichkeiten in der Hochstraße 23 mitbenutzen wird. Frau Rom bietet die Dienstleistung der Kinesiologie an.

Der Bericht wird Zur Kenntnis genommen.

- b) Die AURA Hausverwaltungs GmbH hat den bestehenden Hausverwaltungsvertrag für die Rudolf Schön-Gasse 48 mit Wirksamkeit 31. Dezember 2023 gekündigt. Als Begründung gibt die AURA Hausverwaltungs GmbH an, über nicht genügend Ressourcen für die weitere Abwicklung zu verfügen. Nachdem derzeit auch mit der Hausverwaltung Jurai einige Abstimmungsprobleme vorhanden sind, ist es notwendig eine alternative Hausverwaltung mit den weiteren Agenden zu betrauen. Mit email vom 5. Juni 2023 hat die Kerschbaumer Immobilien GmbH, Hauptplatz 19, 2700 Wiener Neustadt ein sehr umfangreiches Hausverwaltungsangebot übermittelt. Die Kerschbaumer Immobilien GmbH ist derzeit auch der neue Hausverwalter der WEG Wiener Neustädter Straße 1–19.

Das Angebot umfasst die Hausverwaltung, die Abrechnung, Vertretung von Behörden, Objektbetreuung samt Instandhaltung und Reinigung, Versicherungsmanagement, Überprüfung ÖNORM B 1300, Einholung von Kostenvoranschlägen, etc. Alle Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit dem Eigentümer. Die Verwaltung erfolgt zu den gleichen Konditionen wie jene der AURA (gesetzlich vorgegeben).

Ich beantrage, der Übertragung der Hausverwaltung der Rudolf Schöngasse 48 an die Kerschbaumer Immobilien GmbH mit 31.12.2023 zuzustimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

13. Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub berichtet:

- a) Die A1 Telekom Austria AG möchte ihre Funkmasten samt Mietverträgen aus Effizienzgründen an eine neue Gesellschaft „A1 Towers“ mit Sitz in Österreich ausgliedern. Die neue Gesellschaft wird ebenfalls von der Telekom Austria Gruppe und der America Movil kontrolliert. Mit 28.1.2009 wurde mit der Mobilkom Austria jetzt Telekom Austria ein Bestandsvertrag für Grundstück 863/2 inliegend in EZ 387, KG Vöslau abgeschlossen. Dieser Vertrag sowie der Funkmasten soll nun mit allen Rechten und Pflichten auf die A1 Towers übertragen werden. Das vereinbarte Mietentgelt wird ab Übertragung von der A1 Towers automatisch überwiesen.

Ich beantrage, der Übertragung des Vertrages an die A1 Towers zuzustimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

- b) Das Araliya Kaffeewerk e. U, Inh. W. S. Jayesundera., Eitzenbergerstraße 8/1, 2544 Leobersdorf ist mit seinem Coffee Trailer beim Wochenmarkt vertreten. Der Inhaber ist an die Stadtgemeinde mit dem Wunsch herangetreten, mit seinem Trailer im Fischerlteichpark zu stehen. Der Trailer steht von 19.6.2023 bis

27.8.2023 (danach beginnt der Umbau) und umfasst auch max. 30 Sitzplätze im Freien. Die Öffnungszeiten wären Mittwoch bis Sonntag von 9:00 bis 19:00 Uhr. Der Stromanschluss wird auf eigene Kosten mit einem ortsansässigen Elektriker durchgeführt und direkt mit Wien Energie abgerechnet. Wasser wird vom ehemaligen Cafe Thermal bezogen und direkt mit der Ottakringer AG verrechnet. Die Müllentsorgung erfolgt auf eigene Rechnung. Als monatliche Pacht werden € 80,- (analog dem Balkangrill) verrechnet.

Ich beantrage, der Verpachtung von 16.6.2023 bis 27.8.2023 zuzustimmen und beiliegenden Pachtvertrag zu genehmigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

- c) Die Veterinärmedizinische Universität Wien möchte am Haidlhof auf Grundstück 3196/2, KG Gainfarn eine vollbiologische Abwasserreinigungsanlage für 25 Einwohnerwerte (EW) errichten. Das gereinigte Abwasser wird in den angrenzenden Regenwasserabzugsgraben eingeleitet. Seitens der Wasserrechtsbehörde wird verlangt, dass die Einleitung nicht direkt, sondern über einen Rieselgraben mit Passage eines Humusfilters zu erfolgen hat. Dieser ist dementsprechend in der Böschung des Regenwasserabzugsgrabens anzuordnen und liegt somit teilweise auf Grundstück 3421, KG Gainfarn (öffentliches Gut), welches im Eigentum der Stadtgemeinde Bad Vöslau steht. Die Bewilligung zur Einleitung der gereinigten Abwässer ist an einen positiven Bescheid der Wasserrechtsbehörde gebunden. Die von der Behörde vorgeschriebenen Untersuchungsergebnisse der einzuleitenden Abwässer sind regelmäßig der Stadtgemeinde zu übermitteln. Das jährliche Nutzungsentgelt beträgt € 120,- für 14 m² analog den Tarifen des NÖ Gebrauchsabgabengesetz. Zur rechtlichen Absicherung wird Herr Mag. Robert Auer mit der Erstellung eines Nutzungsvertrages beauftragt.

Ich beantrage, der Nutzung eines Teiles des Grundstückes 3421 sowie der Einleitung zuzustimmen und Herrn Mag. Robert Auer mit der Erstellung des Nutzungsvertrages zu beauftragen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

14. Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub berichtet:

Auf Grund des Umbaus des Schloßplatzes stehen derzeit weniger Parkplätze im Zentrum von Bad Vöslau zur Verfügung. Daher wurde mit der Billa AG ein Prekarium abgeschlossen, welches die Bevölkerung berechtigt, 14 Parkplätze in der Garage der Billa Filiale Wiener Neustädter Straße 8-14, 2540 zu benützen. Während der Geschäftszeiten gilt eine maximale Parkdauer von 90 Minuten. Die Parkplätze werden als öffentliche Kurzparkzone ausgewiesen und sind von der Stadtgemeinde im Rahmen ihrer Parkraumüberwachung zu kontrollieren. Ein Einkauf in der Billa Filiale ist mit der Benützung der Parkplätze nicht verbunden. Die Garage bleibt durchgehend geöffnet. Für die Benützbarkeit außerhalb der Öffnungszeiten der Billa Filiale ist die Stadtgemeinde verantwortlich (Streuung, Reinigung, Winterdienst). Für die Benützung ist kein Entgelt zu bezahlen. Als monatliche Strompauschale wurden netto € 100,- vereinbart. Im Sinne der raschen Verfügbarkeit für die Bevölkerung wurde das Prekarium bereits mit 30.05.2023 abgeschlossen.

Ich beantrage, den prekaristischen Vertrag mit Wirksamkeit 30.05.2023 zu genehmigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

15. Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub berichtet:

Die Preise für Transparentwerbung bei Veranstaltungen der Stadtgemeinde sollen angepasst werden. Im Moment verrechnet die Stadtgemeinde für Transparentwerbung bei Festen wie z.B. dem Stadtfest oder Rote Nasen Lauf € 100,-- zzgl. 5% Werbeabgabe. Der Preis soll auf € 105,-- zzgl. 5% Werbeabgabe erhöht werden.

Ich beantrage die Erhöhung zu genehmigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

16. Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub berichtet:

Nach intensiver Planungsphase soll jetzt die Betriebstankstelle auf der Liegenschaft des ASZ Vöslau nach folgender Kurzbeschreibung errichtet und bis Ende des Jahres in Betrieb genommen werden:

- oberirdischer Tank mit Fassungsvermögen 2 x 35.000 Liter Diesel
- Stellfläche für LKW mit Zu- und Abfahrtsschleife
- Zapfsäule am Rand der Stellfläche mit 2 wählbaren Durchflussmengen
- unterirdische Verrohrung zur Kläranlage, ausgeführt als eigener Zapfpunkt Diesel, über den der dort bestehende Lagerbehälter nachgefüllt wird
- elektrische Versorgung inkl. Notstromversorgung der Tankstelle von der Kläranlage aus
- für die gesamte Ausführung aller Treibstofflagerungen werden die Bestimmungen der VbF 2023 eingehalten
- Tankautomat der mittels Transponder gestartet wird und den Tankvorgang freigibt; im Transponder ist die Information des jeweiligen Fahrzeuges / der jeweiligen Kostenstelle gespeichert; diese Daten werden für die Verrechnung verwendet

Die Vorleistungen am Gelände sind erledigt.

Auf Grund der laufenden Angebotslegungen wird der Finanzbedarf über die vorhandene detaillierte Kostenübersicht festgelegt.

Die Kosten betragen max. ca. € 286.000,-- netto, bzw. € 310.000,-- inkl. USt. und umfassen die Gewerke Baumeister, Tanktechnik, Elektrotechnik und Sicherheitstechnik.

Die einzelnen Arbeiten werden nach Angebotsprüfung in den nächsten Wochen an den Bestbieter des jeweiligen Gewerkes vergeben.

Die Kosten sind über den 1. Nachtragsvoranschlag gedeckt und nicht vorsteuerabzugsfähig.

Ich beantrage, der oben genannten Vorgangsweise zuzustimmen und die Kostenobergrenze zu genehmigen.

Es erfolgt eine Wortmeldung und ein Antrag von Frau Stadtrat Marta Glockner (Grüne):

Wir planen wieder einmal eine neue Dieseltankstelle in Bad Vöslau. Im Jahr 2023 wohl gemerkt!

Den Klimanotstand kann wohl niemand mehr leugnen. Die einzige Abhilfe den CO²-Anstieg in der Atmosphäre zu beschränken bedeutet auf erneuerbare Energien umzusteigen, darüber ist sich Wissenschaft, die Weltgemeinschaft einig.

Aus diesem Grund stellen wir als Gemeinde unseren Fuhrpark immer mehr auf Elektrofahrzeuge um. In diesem Gemeinderat beschließen wir erstmals einen Traktor mit Elektroantrieb anzukaufen.

Wie rückwärtsgewandt mutet es dann an, wenn wir gleichzeitig eine Dieseltankstelle errichten um mit diesem Diesel dann Strom für unsere Elektrofahrzeuge zu erzeugen. Wir Grünen nehmen die Sorge, dass es zu einem Blackout kommen könnte sehr wohl sehr ernst. Ich selbst habe als Kulturstadträtin und Zuständige für das Stadtfest im letzten Jahr dafür geworben, dass der Zivilschutz mit einem Informationsstand für Blackout-Vorsorge anwesend ist. Das Informationsangebot wurde auch von vielen BürgerInnen sehr gut angenommen.

Der Zivil- und Katastrophenschutz in Österreich und somit auch Niederösterreich ist sehr gut aufgestellt. Als Gemeinde sollten wir unseren BürgerInnen dieses Vertrauen vermitteln und sie anleiten, was sie im Krisenfall selber, zum eigenen Schutz, beitragen können.

Die Gemeinde muss im Krisenfall die Koordination auf eigenen Boden übernehmen aber in Zusammenarbeit mit dem Land, dem Bund und der EU, basierend auf bestehenden, seit Jahrzehnten entwickelten Strukturen.

Wenn wir planen unsere Gemeinde für den Krisenfall noch besser aufzustellen, darf das nicht auf Kosten unserer Kinder und Kindeskiner gehen, sondern sollte auch ihrem Gedeih dienen.

Sie könnten dem jetzt entgegensetzen, wegen dieser einen Tankstelle mehr wird die Welt nicht untergehen, wegen der einen versiegelten Fläche, den paar gefällten Bäumen, diesen einen Flug, diesen paar Plastikflaschen, dem einen SUV, nur weil ich 130 km/h fahre. Aber genau darum geht es, wir müssen irgendwo anfangen aufzuhören mit den CO² Emissionen. Aufhören in fossile Energie zu investieren. Stellen sie sich vor, wir würden diese € 500.000,-- jetzt nutzen um als Gemeinde den Anfang zu machen unsere Stromversorgung durch PV-Anlagen systematisch auszubauen, zeitgemäße Stromspeichermöglichkeiten evaluieren und damit Geld sparen und in Zukunft sogar Geld verdienen?

Stellen sie sich vor, wir würden uns mit den Stromanbietern vernetzen um in Notfall autark zu sein.

Um dieses Ziel zu erreichen, bedeutet es, dass wir die ersten Schritte setzen müssen, heute, und keinen einzigen Schritt mehr zurückgehen sollten. Diese Dieseltankstelle ist ein Schritt zurück.

Antrag 1:

Der Gemeinderat möge beschließen, diesen Tagesordnungspunkt von der Tagesordnung zu nehmen, alternative Methoden ansehen und neu beraten.

Antrag 2:

Der Gemeinderat möge beschließen, für die Vorbereitung der Bevölkerung im Falle einer Krisensituation solle man regelmäßige Informationsveranstaltungen organisieren, Selbsthilfebasen errichten und für den Fall eines Blackouts Offline-Pläne erstellen.

Es erfolgen Wortmeldungen von Herrn Gemeinderat Stefan Rabits, Herrn Stadtrat Karl Lielacher, Herr Gemeinderat DI (FH) Christian Hoffmann, MSc, Herrn Bürgermeister Christian Flammer, Herrn Gemeinderat Bernhard Hein, Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein, Herr Stadtrat Ing. Markus Wertek, MA, Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub und Frau Stadtrat Marta Glockner.

Frau Stadtrat Marta Glockner erläutert ihre Bedenken gegen die Betriebstankstelle im Zusammenhang mit der Blackoutvorsorge. Ihrer Ansicht nach sind sowohl die Art der Vorsorge (fossile Treibstoffe) als auch die Kosten-Nutzen-Situation unbefriedigend „nur weil ein paar Jungs spielen wollen“.

Herr Gemeinderat DI (FH) Christian Hoffmann, MSc, fragt nach, wer mit „Jungs“ gemeint ist.

Frau Stadtrat Marta Glockner antwortet mit „die Feuerwehr“.

Herr Gemeinderat DI (FH) Christian Hoffmann, MSc, weist diese Aussage empört zurück.

Frau Stadtrat Marta Glockner entschuldigt sich für die Aussage.

Es kommt zur Abstimmung des ersten Antrages.

Für den Antrag stimmen die 5 Mandatare der Grünen.

Gegen den Antrag stimmen 27 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der SPÖ, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS) und Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Der Antrag ist somit mehrheitlich abgelehnt.

Es kommt zur Abstimmung des zweiten Antrages.

Für den Antrag stimmen 23 Mandatare (Herr Bürgermeister Christian Flammer, Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub, Frau Stadtrat Doris Sunk, Frau Stadtrat Anita Trethmann, Herr Stadtrat Ing. Markus Wertek, MA, Herr Stadtrat DI Harald Oissner, Herr Stadtrat DI Thomas Lampl, BSc, Herr Gemeinderat Mag. Lukas Schinner, Herr Gemeinderat Michael Riegler, Herr Gemeinderat Paul Heintaler, Herr Gemeinderat Sandro Sereinig, Herr Gemeinderat DI (FH) Christian Hoffmann, MSc, Herr Gemeinderat Ing. Andreas Herzog, BSc, (alle LISTE Flammer), die 5 Mandatare der Grünen, die 4 Mandatare der ÖVP, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS)).

Der Stimme enthalten sich 9 Mandatare (Frau Gemeinderat Mag. Petra Grossmann, BA, Frau Gemeinderat Verena Kaltenegger, Frau Gemeinderat Mag. Christina Grasl, Frau Gemeinderat Manuela Cap, Herr Gemeinderat Michael Slechta, Herr Gemeinderat Jörg Redl (alle LISTE Flammer), die 2 Mandatare der SPÖ, Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Der Antrag ist somit mehrheitlich angenommen.

Der ursprüngliche Antrag kommt zur Abstimmung.

Für diesen Antrag stimmen 27 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der SPÖ, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS) und Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Gegen den Antrag stimmen die 5 Mandatäre der Grünen.

Der Antrag ist somit mehrheitlich angenommen.

17. Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub berichtet:

Um die ärztliche Grundversorgung in Bad Vöslau weiterhin zu gewährleisten, haben in den vergangenen Monaten eine Vielzahl an Besprechungen in verschiedenste Richtungen stattgefunden. Das Vorhaben im VIVEA bestehende Kapazitäten umzubauen um eine zusätzliche Arztpraxis zu schaffen ist aus verschiedenen Gründen leider gescheitert.

Da die Kassenplätze nur bis 31.10. reserviert sind, ist nun schnelles Handeln gefragt. Daher sollen Container angeschafft werden, welche für den Praxisbedarf ausgebaut werden. Diese sollen auf dem Gemeindeparkplatz beim College Garden aufgestellt werden. Mit den Ärzten wurde bereits gesprochen und sie sind mit dieser Lösung einverstanden. Zur Absicherung der Kosten wird mit Fr. Dr. Simon eine Vereinbarung abgeschlossen, die von Herrn Mag. Auer im Auftrag der Stadtgemeinde errichtet wird. Die Kosten von € 200.000,-- brutto sind im 1. Nachtragsvoranschlag unter der Haushaltsstelle 5/510000-010000 budgetiert.

Ich beantrage dieser Vorgehensweise zuzustimmen, einen Grundsatzbeschluss zu fassen und die Kosten bis zu der Höhe von € 200.000,-- zu genehmigen.

Herr Gemeinderat Bernhard Hein (Grüne) stellt folgenden Antrag:

Es gibt in Bad Vöslau demnächst nur noch drei HausärztInnen-Praxen. Kassenstellen sind unbesetzt. Die notwendige allgemeinmedizinische Versorgung ist nicht mehr gesichert und auf Dauer gefährdet. Die umliegenden Gemeinden schaffen Anreize für die Niederlassung von ÄrztInnen, indem sie Räumlichkeiten zur Verfügung stellen, günstige Mieten oder etwa E-Autos anbieten.

Die Stadtgemeinde hatte ursprünglich mit dem Vivea Gesundheitszentrum den Ausbau von Arztpraxen im Vivea Gesundheitszentrum vereinbart. Eine Gruppe von ÄrztInnen hatte sich bereits für das neue Ärzte-Zentrum zusammengefunden. Das Projekt ist aber leider gescheitert, da die Stadtgemeinde offenbar keine vertragliche Absicherung mit dem Vivea Gesundheitszentrum gesucht hat. Vivea wollte letztlich viel weniger Fläche und schlechtere Bedingungen zur Verfügung stellen. Die Ärzte-Gruppe ist daher abgesprungen.

Nun soll wieder einmal eine Container-Lösung folgen. Zwei Allgemeinmedizinerinnen sollen in einem Container ihre Praxis aufbauen. Unseres Erachtens werden in Bad Vöslau dringend mindestens drei zusätzliche AllgemeinmedizinerInnen und ein/e KinderfachärztIn benötigt. Besser noch wäre es, ein ÄrztInnen-Zentrum zu planen, für das die Stadtgemeinde die Immobilie und günstige Mietverhältnisse zur Verfügung stellt.

Der Gemeinderat beschließt, dass die Stadtgemeinde umgehend ein zukunftsorientiertes Konzept inklusive Anreizsystem für notwendige ärztliche Versorgung erstellt. Der Gemeinderat beschließt außerdem dem Projekt ÄrztInnen-Zentrum oberste Priorität einzuräumen.

Es erfolgen Wortmeldungen von Herrn Bürgermeister Christian Flammer, Herrn Gemeinderat Stefan Rabits, Herrn Gemeinderat Ing. Andreas Herzog, BSc und Frau Stadtrat Anita Tretthann und Frau Gemeinderat Mag. Gabriela Heiss.

Für den Antrag stimmen die 5 Mandatare der Grünen.

Gegen den Antrag 13 Mandatare (Herr Bürgermeister Christian Flammer, Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub, Frau Stadtrat Anita Tretthann, Herr Stadtrat DI Harald Oissner, Frau Gemeinderat Manuela Cap, Frau Gemeinderat Verena Kaltenegger, Herr Gemeinderat Mag. Lukas Schinner, Herr Gemeinderat Michael Riegler, Herr Gemeinderat Michael Slechta, Herr Gemeinderat Paul Heintzler, Herr Gemeinderat Jörg Redl, Herr Gemeinderat DI (FH) Christian Hoffmann, MSc, (alle LISTE Flammer) und Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Der Stimmt enthalten sich 14 Mandatare (Frau Stadtrat Doris Sunk, Herr Stadtrat Ing. Markus Wertek, MA, Herr Stadtrat DI Thomas Lampl, BSc, Frau Gemeinderat Mag. Petra Grossmann, BA, Frau Gemeinderat Mag. Christina Grasl, Herr Gemeinderat Sandro Sereinig, Herr Gemeinderat Ing. Andreas Herzog, BSc, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der SPÖ und Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS)).

Der Antrag ist somit mehrheitlich abgelehnt.

Der ursprüngliche Antrag kommt zur Abstimmung.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Frau Gemeinderat Mag. Christina Grasl verlässt den Sitzungssaal.

18. Herr Stadtrat DI Harald Oissner berichtet:

A) Behandlung der Stellungnahmen zur Änderung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplanes (Auflage 21.März bis 02. Mai 2023)

Die geplanten Änderungen zum Flächenwidmungsplan und zum Bebauungsplan waren gemäß § 25 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015, im Zeitraum vom 21.März bis 02. Mai 2023 im Rathaus der Stadtgemeinde Bad Vöslau zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt. Die Öffentlichkeit wurde durch Anschlag an der Amtstafel, einem Schreiben an alle Haushalte, Kundmachung auf der Homepage sowie schriftliche Verständigung aller Grundeigentümer benachrichtigt. Weiters wurden die angrenzenden Gemeinden, die NÖ Wirtschaftskammer, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer sowie die Interessensvertretungen für die Gemeinden über die Auflage unterrichtet. Die angrenzenden Nachbargemeinden sind mit dem Ersuchen um ortsübliche Kundmachung von der Auflage termingerecht schriftlich benachrichtigt worden und diesem Ersuchen auch nachgekommen.

Jedermann war berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms schriftlich Stellung zu nehmen. Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat jedoch keinen Anspruch darauf, dass seine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.

In Änderungsverfahren waren 4 Änderungspunkte zum Flächenwidmungsplan (Pläne 1-3), 4 Änderungspunkte zum Bebauungsplan (Pläne 1-7).

| Nr. | Änderungspunkte zum Flächenwidmungsplan | Plan |
|-----|--|------|
| 1 | Volksschule Bad Vöslau, Raulestraße <i>Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland Sondergebiet - Pflichtschule, Kindergarten“</i> | 1 |
| 2 | Feldgasse <i>Umwidmung von „Bauland Wohngebiet – 2 Wohneinheiten“ in „Verkehrsfläche öffentlich“</i> | 2 |
| 3 | Oberkirchengasse <i>Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Verkehrsfläche privat“</i> | 3 |
| 4 | Brunngasse <i>Umwidmung von „Bauland Agrargebiet“ in „Bauland Sondergebiet – Nahversorgung“ und „Bauland Agrargebiet“ (Widmung in 2 Ebenen)</i> | 4 |

| Nr. | Änderungspunkte zum Bebauungsplan | Plan |
|-------|---|------|
| II.A | Änderungspunkte zum Flächenwidmungsplan <i>Kennlichmachung der Änderung des Flächenwidmungsplanes</i> | 1-4 |
| III.A | Feldgasse (Änderungspunkt 2) <i>Anpassung Baufluchtlinien (Vorgartentiefe: 3m)</i> | 2 |
| III.B | Betriebsgebiet Ost Wiener Straße (Änderungspunkt 5) <i>Festlegung von Bebauungsbestimmungen (max. Bebauungshöhe: 15 m)</i> | 5, 6 |

Sämtliche zur Auflage gebrachten Änderungspunkte sollen, unter ggf. Berücksichtigung der eingelangten Stellungnahmen, einer Beschlussfassung zugeführt werden.

Innerhalb der Auflagefrist von 21. März bis 02. Mai 2023 sind folgende Stellungnahmen zum Änderungsverfahren eingelangt:

- 1) Stellungnahme Dr. Karl Holaubeck und Mitunterzeichner am 02.05.2023 zu Änderungspunkt 3 „Oberkirchengasse“ (Flächenwidmung): Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Verkehrsfläche privat“

Seitens des Amtes der NÖ Landesregierung sind folgende Stellungnahmen eingelangt:

- 2) Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung, Abt. RU1 Bau- und Raumordnungsrecht Frau Mag. Sonja Wozak vom 13.06.2023, unter Anschluss der Gutachten der Amtssachverständigen für Raumplanung und Raumordnung DI Heidemarie Rammler (Örtliches Raumordnungsprogramm) vom 12.06.2023 und des Amtssachverständigen für Naturschutz Mag. Claus Stundner vom 08.05.2023

Behandlung der eingelangten Stellungnahmen

- 1) Stellungnahme Dr. Karl Holaubeck und Mitunterzeichner am 02.05.2023

Partei:

Dr. Karl Holaubeck und Mitunterzeichner (39 Personen)

Oberkirchengasse 10 und Umgebung
2540 Bad Vöslau

Bezug:
30603-23/1-F – Punkt 3

Betroffenen Liegenschaft(en):
373; 329/1 und 329/2, KG Gainfarn

Sachverhalt:

O.a. Partei sind größtenteils wohnhaft in der Oberkirchengasse, nordwestlich des Stadtzentrums von Bad Vöslau und wenden sich gegen die geplante Umwidmung auf gegenständlichen Parzellen von derzeit „Verkehrsfläche öffentlich“ auf „Verkehrsfläche privat“. Hierbei wurde ein Gutachten von a.o. Univ.- Prof. Dr. Gerhard Muzak beigebracht und auf Grundlage dessen in fünf Punkten Bedenken vorgebracht.

- 1) Rechtliche Hintergründe der Änderung: NÖ Straßengesetz verhindert den Bau eines Privatparkplatzes

Hierbei wird angeführt, dass die Errichtung eines privaten Parkplatzes, für eine auf angrenzender Liegenschaft geplanten Wohnhausanlage, auf einer „öffentlichen Verkehrsfläche“ nicht zulässig ist. Zudem wird ausgeführt, dass durch die geplante Änderung ausschließlich den Interessen der Eigentümer gedient wird.

- 2) Bestehende Verkehrsflächenwidmung schon jahrelang rechtswidrig: eigentlich Grünland

In diesem Punkt wird ausgeführt, dass die vorliegenden Widmungssituation, in Folge des Wegzugs der Heeresanitätsanstalt rechtswidrig sei und daher eine Verpflichtung zur Umwidmung der Flächen in Grünland bestünde. Bedingt durch die Siedlungsgrenze sei nämlich eine Umwidmung in Bauland nicht mehr möglich und nach Maßgabe des NÖ ROG 2014 würden alle nicht als Bauland oder Verkehrsfläche gewidmeten Flächen zum Grünland gehören. Darüber hinaus besteht auch kein Anspruch der Grundeigentümerin auf Wiederherstellung der Baulandwidmung, allzumal diese zum Zeitpunkt des Ankaufs bereits als „Verkehrsfläche“ gewidmet waren.

- 3) Voraussetzungen für eine rechtmäßige Änderung des Flächenwidmungsplanes liegen bei der beabsichtigten Änderung nicht vor

Die Einschreiter wenden hierzu ein, dass der gegenständlichen Änderung kein gesetzmäßiger Änderungsanlass zu Grunde liegt und darüber hinaus keine ausreichende Grundlagenforschung sowie Interessenabwägung vorgenommen wurde.

- 4) Widmung als Verkehrsfläche privat inhaltlich nicht zulässig

In diesem Punkt wird zu unterschiedlichen Themenbereichen eine nach Ansicht der Unterzeichner bestehende Unzulässigkeit der geplanten Widmung dargelegt.

So besteht einerseits kein öffentliches Verkehrsinteresse an der gegenständlichen Fläche bzw. kann ein privater Parkplatz ein solches nicht begründen, da es sich bei der Bezeichnung „privat“ um eine bloße Unterkategorie, im Hinblick auf die Erhaltungspflicht, handelt. Vielmehr wäre, so wird ausgeführt, der rechtmäßige

Widmungszustand bereits seit Jahren „Grünland“, welche im Grunde von einer Erstwidmung als Verkehrsfläche auszugehen ist. Weiters sind die Parkplätze für ein Bauprojekt auf dem Baugrund selbst herzustellen, was aufgrund der aktuellen Grundstücksstruktur für das geplante Bauvorhaben ohnedies nicht zulässig ist.

Andererseits werden mögliche Widersprüche zu den regionalen bzw. überregionalen Planungszielen des „Biosphärenpark Wienerwald“ sowie der „landwirtschaftlichen Vorrangzone“ gem. Regionalen Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ aufgezeigt.

- 5) Mit Widmung erfolgter Zweck nicht erreichbar
 Hierzu wird ausgeführt, dass gem. den Bestimmungen der NÖ BO 2014 i.d.g.F., selbst bei Änderung des Widmungszusatzes die Errichtung von Kfz-Stellplätzen für ein angrenzendes Bauvorhaben nicht möglich ist, da die Pflichtstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen sind, wobei es sich hierbei gem. der aktuellen Grundstücksstruktur um unterschiedliche Liegenschaften handelt. Demzufolge wäre das Bauvorhaben entsprechend anzupassen und besteht kein Bedarf an gegenständlicher Widmung.

Empfehlung:
 Keine Berücksichtigung

Erläuterung:
 Eingangs wird nochmals, wie bereits im Erläuterungsbericht zur gegenständlichen Änderung dargelegt, festhalten, dass aktuelle Widmungssituation aus einer Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes im Jahr 1992 – also bereits vor über 30 Jahren(!) – bei welcher die gegenständlichen Flächen von „Bauland Wohngebiet-A3-60“ in „Verkehrsfläche“ mit der Kennzeichnung als „Parkplatz“ umgewidmet wurden, resultiert. Gem. § 18 NÖ ROG 1976 in damals gültiger Fassung waren dabei als Verkehrsflächen solche Flächen vorzusehen, die der Abwicklung des Verkehrs, der Aufschließung des Baulandes, des Grünlandes sowie für den ruhenden Verkehr dienen. U.a. gehören dazu neben Straßen oder Tankstellen auch Parkplätze. Eine darüberhinausgehende Differenzierung einer Verkehrsfläche war nicht möglich. Mit Beschluss des NÖ Landtags vom 31.10.1995 – also nach Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes im gegenständlichen Bereich – wurde das Raumordnungsgesetz in § 18 dahingehend abgeändert, als dass u.a. neben einer Spezifizierung hinsichtlich einer speziellen Nutzung (bspw. als Fuß- oder Radweg, aber auch Tankstelle oder Abstellanlage) auch festgelegt wurde, dass Verkehrsflächen, sofern diese nicht ausdrücklich als private festgelegt, als öffentlich anzusehen sind.

Gem. dem Bericht des zuständigen Ausschusses soll „aufgrund der Erfordernisse der Praxis den Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, Verkehrsflächen zu widmen, die nicht abgetreten werden müssen und bei denen auch keine Erhaltungspflicht für die Gemeinde besteht.“ Nachdem die gegenständlichen Flächen zum Zeitpunkt der Umwidmung im Eigentum Republik Österreich – Heeresverwaltung waren, war eine dbzgl. Differenzierung im Sinne des NÖ ROG nicht zwingend erforderlich, wenngleich im Grunde keine öffentliche Nutzung des Parkplatzes (sondern nur für die Heeresanitätsanstalt) vorgesehen war.

Im Jänner 2001 wurde die gegenständlichen Parzellen inkl. der östlich angrenzenden Baulandflächen an die G. Grasl GmbH veräußert und gingen somit in Privatbesitz

über. Eine zweckmäßige Widmung der Flächen als „private Verkehrsfläche“ wurde hierbei nicht vorgenommen, allzumal seitens der neuen Eigentümerin eine Wiederaufnahme ins Bauland (gem. dem Stand vor 1992) angestrebt wurde. Im Zuge einer Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes Wiener Umland. LGBl. 8000/77-1 mit Rechtskraft vom 12. November 1994 – also nach erfolgter Umwidmung von Bauland in Verkehrsfläche – wurden jedoch die Siedlungsgrenzen im gegenständlichen Bereich dahingehend abgeändert, als dass diese an die neue Abgrenzung des Baulandes gelegt wurden, wodurch die Verkehrsfläche außerhalb der Siedlungsgrenze zu liegen kam und sohin eine Rückwidmung in Bauland nicht mehr möglich war. In weiterer Folge wurden seitens der Grundeigentümer mehrere Anträge zur Änderung der Siedlungsgrenze und zur Herstellung des Rechtszustandes vor 1992 eingebracht, welche seitens der zuständigen Abteilungen des Amtes der NÖ Landesregierung – zuletzt mit Schreiben vom 14. Jänner 2020 (RU1-RO-18/035-2019) negativ beschieden wurden. Weitere Anträge wurde daraufhin nicht mehr eingebracht.

Zu den vorgebrachten Bedenken wird folgendes festgehalten:

Zu 1): Rechtliche Hintergründe der Änderung: NÖ Straßengesetz verhindert den Bau eines Privatparkplatzes

Die durch die Unterzeichnenden sowie im Gutachten vorgebrachte Rechtsansicht hinsichtlich der Errichtung eines privaten Parkplatzes auf einer öffentlichen Verkehrsfläche wird vollinhaltlich geteilt. In diesem Zusammenhang ist jedoch wichtig festzuhalten, dass es sich bei gegenständlicher Fläche weder um eine bestehende Straße, noch um ein tatsächliches Straßenbauvorhaben der Stadtgemeinde handelt, allzumal die derzeit bestehende Widmungssituation zu keinem Zeitpunkt von der Gemeinde aktiv angestrebt wurde, sondern auf einer Änderung der gesetzlichen Grundlagen in der Vergangenheit, wie zuvor dargelegt, resultiert. So wies der gegenständliche Bereich zum Zeitpunkt seiner Umwidmung lediglich die Widmung „Verkehrsfläche“ auf, die Einstufung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgte ohne Zutun der Stadtgemeinde als Negativbestimmung und stellt in diesem Zusammenhang daher ein Versäumnis aus der Vergangenheit dar, auch resultierend aus dem mangelnden Interesse die gegenständlichen Liegenschaften einer Verwertung zuzuführen. Mit dem Eigentümerwechsel im Jahr 2001 wurden mehrfach Anstrengungen unternommen die gegebene Widmungssituation abzuändern, wobei die Herstellung des Rechtsstandes von 1992, also eine Umwidmung in „Bauland Wohngebiet“ angestrebt wurde, welche im Jänner 2020 abschließend vom Land NÖ negativ beschieden wurde. Die geänderte Rechtslage sowie der Eigentümerwechsel bilden sohin, in Verbindung mit der Genesis der gegenständlichen Widmungssituation, eine wesentliche Änderung der Grundlagen, welche auch einen hinreichenden Änderungsbedarf des örtlichen Raumordnungsprogrammes begründen. Darüber hinaus steht die Maßnahme, in Verbindung mit der geplanten Errichtung einer Wohnhausanlage auf angrenzenden Parzellen im Einklang mit den Zielen und Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, welche für gegenständlichen Bereich eine Verdichtungszone, nach Maßgabe der Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014 i.d.g.F., vorsieht. Dies schließt naturgemäß auch die Errichtung der vorgeschriebenen Abstellflächen für KFZ mit ein.

Zu 2) Bestehende Verkehrsflächenwidmung schon jahrelang rechtswidrig: eigentlich Grünland

Eingangs ist hierzu festzuhalten, dass die Örtlichen Raumordnungsprogramme, wie bereits mehrfach höchstgerichtlich betont, einen erhöhten Bestandsschutz genießen. So sind im Falle der Abänderung eines bereits bestehenden Flächenwidmungsplanes

die Interessen der Grundeigentümer an diesem bestehenden Plan zu schützen und Rückwidmung nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die Änderung einer Nutzungsabsicht führt daher noch keinesfalls zu einem Automatismus hinsichtlich einer Verpflichtung zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, sondern inhäriert maximal einen Änderungsanlass. Die im beigebrachten Rechtsgutachten dargelegte Verweise hinsichtlich der ständigen Judikatur des VfGH werden hierbei der gegenständlichen Situation nicht gerecht. So handelt es sich weder um eine rechtswidrige Verordnung, noch kann aus dem Beibehalten der damaligen Widmungssituation eine raumordnungsfachliche Ineffizienz abgeleitet werden, allzumal seit dem Verkauf der Liegenschaften, wie zuvor dargelegt, durch die neue Grundeigentümerin, im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde, mehrfach Anstrengungen unternommen wurden, eine Änderung der bestehenden Widmungssituation zu erreichen, wenngleich diese nicht auf die nunmehrige Änderungsabsicht referenzierte. Es wäre in diesem Zusammenhang daher unlauter gewesen diese, durchaus begründeten, Bemühungen durch zwischenzeitliche Erwirkung einer geänderten Widmungssituation, entgegen den offensichtlichen Interessen der Grundeigentümer, zu konterkarieren, allzumal zu Beginn der damaligen Anstrengungen eine negative Beurteilung durch das Amt der NÖ Landesregierung keinesfalls absehbar war und eine Änderung der Siedlungsgrenze (auch im Gemeindegebiet von Bad Vöslau) durchaus im Rahmen des Möglichen lag. Ein Anspruch auf eine Baulandwidmung hätte jedoch auch nicht aus einer gelungenen Änderung der Siedlungsgrenze nicht abgeleitet werden können, allzumal es kein subjektives Recht auf Änderung des Flächenwidmungsplanes gibt. Die in den zitierten höchstgerichtlichen Entscheidungen (in Zusammenhang mit Verkehrsflächen) zu Grunde liegenden Anlässe resultieren weiters ausnahmslos aus einem Interesse der Grundeigentümer selbst, eine bestehende, nicht realisierte Verkehrsflächenwidmung zugunsten einer Baulandwidmung zu revidieren und sind von daher nicht mit der gegenständlichen Situation vergleichbar.

Zu 3) Voraussetzungen für eine rechtmäßige Änderung des Flächenwidmungsplanes liegen bei der beabsichtigten Änderung nicht vor. Die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Änderung von Örtlichen Raumordnungsprogrammes werden durch die Bestimmungen des § 25 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. normiert. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes müssen dabei auf einen der ebenda genannten Änderungsanlässe zurückführbar sein, allzumal die Festlegungen die Grundlage für langfristige private Entscheidungen und erhebliche Investitionen bilden (vgl. KIENASTBERGER G., STELLNER-BICHLER A., NÖ Baurecht: 3. Auflage, S.1513 f). Die gegenständliche Änderung referenziert dabei, wie auch im Rechtsgutachten erkannt wird, einerseits auf eine wesentliche Änderung der Grundlagen und andererseits dient sie der Vermeidung einer erkennbaren Fehlentwicklung. Wie im Erläuterungsbericht umfassend dargelegt resultiert die bestehende Widmungssituation bereits auf einer ehemaligen Absicht zur Errichtung eines Parkplatzes, wobei durch die Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen im NÖ ROG eine wesentliche Änderung in den Grundlagen eingetreten ist. Ebenso stellt auch der Eigentümerwechsel eine maßgebliche Änderung dar, allzumal es sich nicht um einen Privatverkauf, sondern um einen Eigentumsübertrag aus der öffentlichen Hand in das Privateigentum gehandelt hat. Diesem Umstand spiegelt sich auch in den langjährigen Bemühungen der neuen Grundeigentümer die ursprüngliche Widmungssituation herzustellen, wieder. Beiden Nutzungsabsichten gemein ist jedoch die fehlende Absicht der Stadtgemeinde selbst weder Grundeigentümerin der gegenständlichen Flächen zu werden, noch dort einen öffentlichen Parkplatz zu errichten. Die in der Widmung fortbestandene

Planungsabsicht ist hier einerseits auf ein Versäumnis im Zuge der Änderung der gesetzlichen Grundlagen und andererseits auf das Abwarten der Entscheidung hinsichtlich der Bestrebungen der neuen Grundeigentümerin zurückzuführen, bildete aber zu keinem Zeitpunkt die tatsächliche Planungsabsicht der Stadtgemeinde ab. Vielmehr würde, bereits in Folge einer möglichen Änderung der Grundgrenzen, eine Abtretungsverpflichtung gem. § 12 NÖ BO 2014 i.d.g.F. ausgelöst. Eine solche Verpflichtung umfasst dabei auch jene Grundstücke und Grundstücksteile, welche dem Baugrundstück vorgelagert sind und demselben Grundeigentümer gehören. Zudem ist die, über das Maß von 7 m hinausgehenden, Grundstücksflächen durch die Gemeinde eine Entschädigung zu leisten.

Unter dem Lichte, dass weder ein tatsächliches Interesse der Stadtgemeinde bzw. der Öffentlichkeit am Besitz dieser Liegenschaft besteht, noch die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen ist, würde eine Verpflichtung zur Abtretung eines Großteils der gegenständlichen Flächen den Interessen und Zielsetzungen der Gemeinde deutlich zuwiderlaufen und stellt sohin eine klare Fehlentwicklung dar. Der Umstand, dass ebendiese Entwicklung erst durch eine konkrete Planungsabsicht der neuen Grundeigentümer zu Tage getreten ist, führt jedoch zu keiner Veränderung der Sachlage. Die Einwendung einer fehlenden Grundlagenforschung kann hingegen nicht nachvollzogen werden. So wurde sowohl die Genesis der bestehenden Widmungssituation umfassend aufbereitet und darüber hinaus die örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich naturschutzfachlicher Belange, möglicher Naturgefahren oder auch der Entwicklungsperspektive der Stadtgemeinde dargelegt. Hinsichtlich der vorgebrachten fehlenden Interessenabwägung ist festzuhalten, dass diese nicht nur das öffentliche Interesse, sondern auch und vor allem auch das Interesse der Grundeigentümer:innen umfasst. In der höchstgerichtlichen Judikatur kommt den Örtlichen Raumordnungsprogrammen eine erhöhte Bestandsgarantie zu, wobei die gegenständliche Änderung effektiv zu keiner tatsächlichen Änderung der Widmung führt, sondern lediglich Konsequenzen in der Öffentlichkeit ihrer Nutzung und der Durchgriffsmöglichkeiten der Stadtgemeinde mit sich bringt. Die Abwägung der Interessen der anrainenden Bevölkerung wurde hierbei bereits im Zuge eines vorgelagerten Architekturwettbewerbes in großem Maße vorgenommen. Entgegen der im Rechtsgutachten aufgeführten Annahme dieses Architekturwettbewerb hätte sich allein auf das Bauprojekt bezogen ist zu entgegen, dass es Vorgabe des Verfahrens war, sich umfassend mit der Umgebungssituation, sowohl städtebaulich, funktionell als auch bei Entwicklung der Verkehrslösung, zu befassen. So wurde hier bspw. zur Berücksichtigung der Interessen der Anwohner eine Zufahrt über die Oberkirchengasse bereits im Vorfeld ausgeschlossen bzw. soll diese nunmehr aus südlicher Richtung aus der Hauptstraße erfolgen. Ebenso wurden mit der Grundeigentümerin auch zur Sicherung der Qualitäten des Wettbewerbes ein Raumordnungsvertrag gem. § 17 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. geschlossen. Darüber hinaus wurden die Anrainer:innen durch die Grundeigentümerin ebenso umfassend über das geplante Bauvorhaben informiert. Inwiefern die Realisierung einer öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Bereich, welche schließlich zwingend über die Oberkirchengasse erschlossen werden müsste, den Interessen der Anrainer:innen besser dienen würde bleibt hingegen offen. Mögliche darüber hinaus gehende Interessen, wiewohl sie nicht formuliert wurden, wie das Freihalten von Aussichten, die Sicherung von „privaten“ Parkplätzen auf öffentlichem Grund oder auch nur eine Grünfläche vor dem Haus können nicht zu Lasten einzelner Grundeigentümer begründet werden.

Zu 4) Widmung als Verkehrsfläche privat inhaltlich nicht zulässig

Eingangs ist hierzu erneut festzuhalten, dass es sich bei der gegenständlichen Widmungssituation um eine rechtsgültige Verkehrsflächenwidmung handelt. Diese fußt dabei weder auf einer rechtswidrigen Verordnung, noch ist sie durch einen Widmungsmangel oder einer Verpflichtung zur Änderung der Widmung behaftet. Wie auch im Rechtsgutachten ausgeführt, werden die rechtlichen Grundlagen für Verkehrsflächen in §19 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. normiert. Die Bestimmung legt dabei klar, dass als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne des Gesetzes nur solche der Gemeinde in Frage kommen bzw. Verkehrsflächen anderenfalls ausdrücklich als privat zu bezeichnen sind. Allein die Möglichkeit einer solchen Differenzierung zeigt bereits, dass entgegen der Annahme der Einschreiter:innen, bei der Widmung einer Verkehrsfläche sehr wohl unterschiedliche Verkehrsinteressen zu Grunde gelegt werden können. So dienen private Verkehrsflächen bspw. der Erschließung von „Bauland Sondergebiet“, bilden aber auch die Grundlage für Nutzungen wie Tankstellen, private Parkplätze oder private Zufahrtswege und können in vielen Fällen die Voraussetzung für eine baubehördliche Bewilligung darstellen (vgl. KIENASTBERGER G., STELLNER-BICHLER A., NÖ Baurecht: 3. Auflage, S. 1446). Vielmehr wurden durch den Gesetzgeber durch die nämliche Differenzierung die Möglichkeit geschaffen, eine etwaige Bebauung auf einer Liegenschaft zu lenken bzw. explizit Flächen bspw. für die notwendige Errichtung von Kfz-Stellplätzen vorzusehen, ohne dabei eine Abtretung der Flächen ins öffentliche Gut und sohin eine öffentliche Erhaltungspflicht auszulösen. Ebenso handelt es sich wie Eingangs dargelegt um keine Erstwidmung einer Verkehrsfläche, sondern bei der Differenzierung zwischen öffentlich und privat „bloß um Unterkategorien“ (sic), welcher im Sinne der Rechtssicherheit eine erhöhte Bestandskraft im Rahmen des örtlichen Raumordnungsprogrammes zukommt. Die Frage, ob im Falle der Errichtung von Kfz-Stellplätzen im gegenständlichen Bereich, den Bestimmungen der NÖ Bauordnung und der NÖ Bautechnikverordnung, im Hinblick auf Umsetzung der Stellplatzverpflichtung, entsprochen werden kann bzw. welche Schritte hierzu ggf. setzen wären, ist Gegenstand eines etwaigen Bauwilligungsverfahrens. Die aktuelle Grundstücksstruktur stellt dabei keinen unveränderlichen Sachverhalt dar.

Hinsichtlich der vorgebrachten Einwendung zur Lage der gegenständlichen Flächen innerhalb einer Pflegezone des „Biosphärenpark Wienerwald“ wird erneut auf die Stellungnahme der RU7 (ehemals RU2) verwiesen. Hierbei handelt es sich nämlich keinesfalls um eine allgemeine Aussage wurde diese doch konkret zum Anlassfall der Änderung der Pflegezone im gegenständlichen Bereich, im Rahmen der Gemeindegutachten, getroffen. Wenngleich die Zielsetzungen des NÖ Biosphärenpark Wienerwald-Gesetzes eine Bedachtnahme im Zuge der örtlichen Raumplanung inhärieren, so darf dennoch nicht die aufrechte und rechtsgültige Widmungssituation verkannt werden bzw. sind Maßnahmen dbzgl. entsprechend abzustimmen. Das auch eine Neuwidmung von Verkehrsflächen, wenngleich es im gegenständlichen Fall lediglich zu einer Änderung der Zusatzbezeichnung kommt, in Pflegezonen nicht ausgeschlossen ist, ergibt sich auch aus dem Umstand, dass eine solche für Kernzonen explizit ausgeschlossen ist, in Pflegezonen hingegen nicht. An dieser Stelle sei auch nochmals auf die umfassenden Bemühungen der Grundstückseigentümer verwiesen, den geplanten Parkplatz flächeneffizient und naturnah auszugestalten, die Versiegelung zu minimieren, den Baumstand zu erhalten bzw. sogar zu vergrößern und durch den Einsatz einer standortgerechneten und klimaresilienten Bepflanzung eine ökologische Aufwertung zu ermöglichen. Darüber hinaus wurde das Areal bzw. das Projekt im Rahmen einer Naturschutzfachlichen Stellungnahme durch das Büro Land.in.Sicht – DI Thomas Proksch untersucht und hierbei festgestellt, dass vorhabenbedingt relevante Beeinträchtigungen der örtlichen

Schutzgüter auf der Projektfläche sowie auch im Bereich der angrenzenden Umlandflächen, wie insbesondere auch der angrenzenden Europaschutzgebietsflächen, auszuschließen sind und kein Versagungsgrund für die vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Bad Vöslau im Zusammenhang mit dem ggst. anlassgebenden Projektvorhaben aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zu begründen ist.

Hinsichtlich der im Regionalen Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ bestehenden Festlegung einer „Landwirtschaftlichen Vorrangzone“ wird erneut festgehalten, dass es zu keiner Neuwidmung von Verkehrsflächen im gegenständlichen Bereich kommt, sondern lediglich der Widmungszusatz, im Sinne der Klarstellung, abgeändert wird. Darüber hinaus werden nahezu sämtliche nicht bewaldeten Flächen im Gemeindegebiet als eine solcherart „Landwirtschaftliche Vorrangzone“ eingestuft, was, selbst wenn ein alternativer Standort tatsächlich sinnbringend wäre, im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung ohnedies effektiv keine andere Fläche in Betracht käme. Darüber hinaus umfassen „Landwirtschaftliche Vorrangzonen“ dabei gem. der zugehörigen Verordnung solcherart von zusammenhängenden Flächen, die eine besondere natürliche Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung aufweisen oder für das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft von Bedeutung sind. Der gegenständliche Bereich kann hierbei aber, bedingt durch die bauliche Trennung in Form von Stein- und Bodenmauer sowie die Oberkirchengasse, effektiv weder als Teil einer größeren zusammenhängenden Fläche mit einer besonderen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung, noch ob seines Bestandes bzw. Nutzung als bedeutend für das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft eingestuft werden. Ebendiesem Umstand ist es auch geschuldet, dass im Rahmen der Regionalplanung Neu keine Fortschreibung dieses Bereiches im Rahmen der agrarischen Schwerpunkträume vorgesehen ist. Wenngleich diese Neuplanung noch keine Rechtskraft erlangt hat, so wurde sie dennoch in einem mehrjährigen Prozess entwickelt und stellt einen unbestrittenen Planungskonsens zwischen dem Amt der NÖ Landesregierung und der Stadtgemeinde Bad Vöslau dar. Die Einbeziehung solcherart überörtlicher Planungen ist dabei bereits gem. § 24 Abs. 11 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. zulässig, als dass ein örtliches Raumordnungsprogramm einem überörtlichen Raumordnungsprogramm oder anderen rechtswirksamen überörtlichen Planungen nicht widerspricht, sofern eine dementsprechende Änderung der überörtlichen Planung zulässig ist und seitens des Landes bereits in Bearbeitung genommen wurde.

Zu 5) Mit Widmung verfolgter Zweck nicht erreichbar

Die Bestimmungen des § 63 NÖ BO 2014 i.d.g.F. umfassen die gesetzlichen Vorgaben für die Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sowie Ein- und Ausfahrten. Sie dienen der Vorabinformation für künftige Bauwerber und werden durch die Baubehörde, so wie auch bspw. die Bestimmungen zur Ermittlung der Höhe von Bauwerken (§ 53), im Baubewilligungsverfahren geprüft. Die Frage, ob im Falle der Errichtung von Kfz-Stellplätzen im gegenständlichen Bereich, den Bestimmungen der NÖ Bauordnung und der NÖ Bautechnikverordnung, im Hinblick auf Umsetzung der Stellplatzverpflichtung, entsprochen werden kann bzw. welche Schritte hierzu ggf. setzen wären, ist daher Gegenstand eines etwaigen Folgeverfahrens. Die aktuelle Grundstücksstruktur, auf welche der aufgezeigte Widerspruch abzielt, stellt dabei keinen unveränderlichen Sachverhalt dar.

Abschließend wird dazu festgehalten, dass der Begriff des „Baugrundstückes“ auf die grundsätzliche Bebaubarkeit zumindest von Teilen Liegenschaft abstellt, dies jedoch

nicht das Vorliegen unterschiedlicher Widmungen ausschließt und diese sofern sie Teil des gleichen Grundstückes sind, ebenso vom Begriff des „Baugrundstückes“ umfasst werden. Die tatsächliche Ausnutzbarkeit wird dabei durch die ggf. unterschiedlichen Widmung bereits definiert. Demgegenüber steht der Begriff des „Bauplatzes“. Dieser wird, im Unterschied zum Begriff des „Baugrundstückes“ in der NÖ BO 2014 i.d.g.F. definiert und umfasst hier ausschließlich nur jenen im Bauland gelegenen Teil eines Grundstückes, wie dies auch von den Einschreiter:innen für den Begriff des „Baugrundstückes“ impliziert wird. Ob der genauen Bestimmung des „Bauplatzes“ in der NÖ BO 2014 i.d.g.F. kann aber von keiner Gleichsetzung mit dem Begriff des „Baugrundstückes“ ausgegangen werden bzw. hätte dieser auch in den Regelungen des § 63 NÖ BO 2014 i.d.g.F. Anwendung gefunden. Ferner wird in Absatz 4 ausgeführt, dass, sollte ein Grundstück nur zum Teil als Bauland gewidmet sein, die Ein- und Ausfahrt auch durch andere Widmungen erfolgen darf, wenn dies mit dem jeweiligen Widmungszweck vereinbar ist. Durch die Erweiterung dieser Bestimmung auf sämtliche andere Widmungsarten (ehem. nur „Grünland Grüngürtel“) wurde u.a. auch großvolumigen Wohnungsbauten mit privaten Verkehrsflächen als Parkplätze Rechnung getragen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die nicht als Bauland gewidmeten Flächen Teil des zu erschließenden Grundstückes sind (vgl. KIENASTBERGER G., STELLNER-BICHLER A., NÖ Baurecht: 3. Auflage, S. 159). Dies wäre im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Ich beantrage, der Empfehlung zuzustimmen und die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein (Grüne) stellt folgenden Antrag:

Es handelt sich um eine seit 2018 laufende „Geschichte“ – Für die Grünen ein Symbol dafür, dass es in Vöslau BürgerInnen erster und zweiter Klasse gibt. Seit fünf Jahren erleben wir einen Widmungsprozess in Salami taktik, um für die Firma Grasl Widmungs- und Bebauungsbestimmungen für ein lukratives Bauvorhaben durchzuboxen. Bebauungsmöglichkeit, wie sie wohl sonst niemand in Vöslau bekommen würde, der sein Villengrundstück gewinnbringend verwerten möchte.

Zur Historie:

Zwischen Hauptstraße, Sellnergasse und Oberkirchengasse soll ein riesiges Wohnbauvorhaben entstehen.

Auf insgesamt 11.500m² sind 6 Wohnblöcke, insgesamt 76 Wohnungen geplant; im nordwestlichen Teil sollen 112 Stellplätze im Freien, ebenerdig und mit einer Parkdecklösung errichtet werden – „Stellplatzanlage“ genannt

Aus unserer Sicht eine weit überdimensionierte Verdichtung mit schmerzlicher Zerstörung der Lebensqualität für die Anrainer und für alle VöslauerInnen und mit einer bedauerlichen und verantwortungslosen Grünlandvernichtung

Die Liegenschaft liegt in der Schutzzone Villenviertel in einer der schönsten Gegenden in Gainfarn am Übergang in das Erholungsgebiet und in die Weinlandschaft. Angrenzend an die betroffenen Grundstücke befinden sich denkmalgeschützte Villen der zweihöchsten Kategorie mit schönen Gärten, alten Bäumen, teilweise mit parkähnlichem Charakter. Weiters grenzt die Liegenschaft direkt an den Schlosspark samt denkmalgeschütztem Schloss Gainfarn.

Zwischen der Liegenschaft und dem Schlosspark Gainfarn liegt das idyllische Wegerl, das in die Weinberge führt.

Grund genug, diesen Ort als sensibel zu bezeichnen und ganz besonders auf die Lebensqualität der BürgerInnen sowie Landschafts- und Ortsbildschutz zu achten.

Wir, die Grünen, haben bereits 2018 den Antrag gestellt, eine Bebauungshöhe von 6 bis 7m beizubehalten und das Bauvorhaben insgesamt zu verkleinern

Die Liste Flammer hat jedoch eine Bebauungshöhe von 9m und später eine nochmalige Erhöhung durchgesetzt und dadurch 4-geschossigen Wohnbau ermöglicht

Ein Architektenwettbewerb wurde beschlossen. Dafür wurden seitens der Stadtgemeinde großzügige Bebauungsparameter festgelegt

Der Teil des Grundstücks, um den es bei der heutigen Gemeinderatssitzung geht, liegt außerhalb der Siedlungsgrenze und ist noch aus der Zeit, als die Heeresanitätsanstalt neben der Grasl-Villa ansässig war, als Parkplatz öffentlich bzw. Verkehrsfläche öffentlich gewidmet. Die Fläche wurde aber nie als Parkplatz genützt.

Ein weiterer bemerkenswerter Akt erfolgte seitens der Stadtgemeinde sodann im Dezember 2018:

Laut NÖ Landesregierung sollte jener Teil des Grundstückes, der derzeit als Parkplatz gewidmet ist, als Biosphärenpark-Pflegezone ausgewiesen werden. Das hätte eine großvolumige Verbauung unmöglich gemacht oder zumindest erschwert. Die Stadtgemeinde hat sich jedoch dagegen ausgesprochen und hat eine Stellungnahme ans Land NÖ geschickt, wonach dieser Teil der Liegenschaft nicht in die Pflegezonen aufgenommen werden soll. Beschlossen mit den Stimmen der Liste Flammer und der SPÖ.

Dem nicht genug: Der als Parkplatz gewidmete Teil in der Oberkirchengasse liegt derzeit außerhalb der Siedlungsgrenze. Außerhalb der Siedlungsgrenze sind keine Baulandwidmungen erlaubt. Bereits im Jahr 2015 wurde ein Antrag um Verlegung der Siedlungsgrenze gestellt, jedoch vom Amt der NÖ Landesregierung abgelehnt. Beim Stadtrat am 5.12.2018 hat die Liste Flammer auf Wunsch der Firma Grasl GmbH beschlossen, einen neuerlichen Antrag auf Verlegung der Siedlungsgrenze beim Amt der NÖ Landesregierung zu stellen.

Im Jänner 2019 wenden sich die Grünen, die ÖVP und die FPÖ ans Land NÖ, um die Verlegung der Siedlungsgrenze zu verhindern und die Auszeichnung als Biosphärenpark Wienerwald zu erhalten.

Wir ersuchen um Beibehaltung als Biosphärenpark Pflegezone, um einer überdimensionierten, großflächigen Bebauung auf dieser Liegenschaft möglichst keinen Vorschub zu leisten und so viel wie möglich Grünfläche mit Baumbestand zu erhalten.

Die Siedlungsgrenze bleibt daraufhin erhalten, die gegenständlichen Flächen liegen noch immer in der Pflegezone des Biosphärenparks Wienerwald und in einer landwirtschaftlichen Vorrangzone.

Die Widmung von Verkehrsflächen in Kernzonen wäre daher eigentlich gar nicht zulässig.

Aktuell redet sich das Land NÖ darauf aus und stützt damit die Rechtsauffassung der Stadtgemeinde, dass in der Verordnung über die Kern- und Pflegezonen des Biosphärenparks keine Regelung über Verkehrsflächen gibt. Daher wäre die Widmung zulässig.

Im Jänner 2019 versuchten wir, die Grünen, in Zusammenarbeit mit der BürgerInnen-Initiative Oberkirchengasse für den außerhalb der Siedlungsgrenze liegenden Teil der Liegenschaft eine Waldfeststellung zu erreichen. Die Bezirkshauptmannschaft Baden lehnte jedoch leider ab.

Am 24.09.2020 stellen die Grünen, ÖVP und Neos einen Dringlichkeitsantrag im Gemeinderat:

- Die Bebauungshöhe von 6 bis 7 m soll beibehalten bzw. in der Aufschließungszone neu festgelegt werden.
- Geschossflächenzahl < 0,5. Das Grundstück darf nicht total zubetoniert werden. Im neuen Bebauungsplan ist ein Frei- und Grünflächenanteil zu sichern
- Parken soll verteilt innerhalb des Grundstücks erfolgen
- Kooperativer und transparenter Planungsprozess unter Einbindung der BürgerInnen, der Stadtgemeinde und des Bauwerbers sowie Architektenwettbewerb in Abstimmung und im Einvernehmen mit den BürgerInnen und der Stadtgemeinde

Der Dringlichkeitsantrag wird von der Liste Flammer abgelehnt.

2021: Die Freimüller Söllinger ZT GmbH gewinnt den Architektenwettbewerb mit dem Projekt „Die Gainfarner Harfe“:

6 drei bis viergeschossige Hausmodule, insgesamt 76 Wohnungen

Autofreies Wohnareal

Terrassierter Parkplatz im Westen mit insgesamt 112 Stellplätzen

Das Konfliktpotential aufgrund der Höhenentwicklung zur Oberkirchengasse wurde von der Jury erkannt, jedoch mit der Empfehlung „verstärkte Höhenstaffelung, optional zurückgesetzte Dachgeschoße bzw. Dachgeschoß-Entfall“ abgetan.

Nun soll der nächste Schritt zur optimierten Verwertung folgen:

Die derzeit als Parkplatz öffentlich gewidmete Fläche soll in Parkplatz privat gewidmet werden

Wieder geht es um die Frage, ob Stellplätze außerhalb des Baulandes errichtet werden dürfen und was alles zu „Baugrund“ zählt. Geht es nach der Liste Flammer, dürfen die Parkplätze auch außerhalb des Wohnbereichs liegen. Es soll eine „Sondergenehmigung“ geben, sodass der jetzt – eigentlich rechtswidrig – als Verkehrsfläche öffentlich gewidmete Teil zu einem privaten Parkplatz wird. Damit würde sich die Firma Grasl ersparen, die Stellplatzverpflichtung im Bauland zu erfüllen. Dadurch bleibt mehr Platz für den Wohnbau selbst. Genau das wollten die Anrainer verhindern und haben ein aufwändiges Rechtsgutachten beauftragt, das meines Erachtens sehr gut und schlüssig ist. Wollte man auf der Seite der AnrainerInnen stehen, könnte man dieser Rechtsauffassung folgen.

Die Stadtgemeinde hält mit ihrer Rechtsauffassung aber dagegen und wendet einen Widmungstrick an: Die Prüfung, ob Stellplätze im Bauland errichtet werden müssen oder außerhalb auf der sogenannten „Parkplatzanlage“ errichtet werden dürfen, wird erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen. Also eine scheinbare Abkoppelung der Widmung vom Bauvorhaben. Das ist die uns hinlänglich bekannte Salamitaktik, mit der immer wieder Fakten geschaffen werden, die nachträglich nicht mehr zu ändern sind. Außerdem riskiert die Stadtgemeinde damit bewusst einen

Rechtsstreit, der im Zusammenhang mit einer Einreichung um Baugenehmigung zu führen wäre.

Auf unbegreifliche Weise unterstützt das Amt der NÖ Landesregierung die Stadtgemeinde und hebt auch den Schutz bezüglich der landwirtschaftlichen Vorrangzone aus, mit dem Argument, dass eine überörtliche Änderung bereits in Bearbeitung ist und Ende des Jahres beschlossen werden soll.

Eigentlich Grünland:

Was aber immer noch ein wichtiges Argument ist, ist dass die Stadtgemeinde bei der letzten Änderung des Raumordnungsprogramms diese Flächen rechtmäßig in Grünland hätte widmen müssen. Das wurde verabsäumt, ansonst gäbe es die Diskussion heute gar nicht.

Ich habe meine Ausführungen so lange gehalten, um aus dem Verlauf ersichtlich zu machen, wie die „Freunde der Liste Flammer“ begünstigt werden und weil im Bauausschuss wieder einmal deutlich wurde, wie wenig informiert die Mandatäre der Liste Flammer sind, selbst in einer so wichtigen und für die AnrainerInnen so belastenden Angelegenheit.

Folgt der Gemeinderat den vorgelegten Widmungsfinessen, muss den Gemeinderatsmitgliedern klar sein, dass sie dafür auch zur Verantwortung gezogen werden können. Es ist gesetzwidrig, wenn Widmungen vorgenommen werden, die einen Bauwerber unsachlich begünstigen. Ich möchte ausdrücklich darauf hinweisen, dass diese Widmung ausschließlich im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Firma Grasl steht und ausschließlich dem Zweck dient, der Firma Grasl die Errichtung von Stellplätzen im Bauland-Wohnen zu ersparen.

Die Verkehrsfläche öffentlich soll in Grünland umgewidmet werden.

Für den Antrag stimmen 6 Mandatäre (die 5 Mandatäre der Grünen und Herr Mag. (FH) Peter Lechner (ÖVP)).

Gegen den Antrag stimmen 18 Mandatäre der LISTE Flammer.

Der Stimme enthalten sich 7 Mandatäre (Herr Stadtrat Karl Lielacher, Frau Gemeinderat Katrin Herzog, Herr Gemeinderat Christoph Herzog (alle ÖVP), die 2 Mandatäre der SPÖ, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS) und Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Der Antrag wird somit mehrheitlich abgelehnt.

Es erfolgt eine Wortmeldung von Herrn Stadtrat DI Harald Oissner.

Diese Liegenschaft hat seit 1992 die Widmung „Bauland-Wohngebiet“ ausgewiesen. Zu diesem Zeitpunkt war die Firma G. Grasl GmbH nicht Eigentümerin. Danach gab es den Übergang zur Heeresanitätsanstalt und in weiterer Folge 2001 den Übergang zur G. Grasl GmbH. Die VertreterInnen dieses Unternehmens haben sich dann mehrfach bemüht die bereits zu diesem Zeitpunkt als Parkplatz gewidmete Fläche wieder in „Bauland-Wohngebiet“ zurückzuführen. Das ist nicht gelungen. Es gab abschließend im Jahr 2020 eine Mail mit einer Stellungnahme seitens des Landes Niederösterreichs. Generell zur Widmungssituation: man hat hier keine Widmung für die G. Grasl GmbH oder sonst für jemanden gemacht. Da müsste man jetzt ins Jahr

1992 zurückblicken und hinterfragen, warum diese Fläche als „Bauland-Wohngebiet“ ausgewiesen wurde. Dem hat man wahrscheinlich zum damaligen Zeitpunkt gar nicht so eine große Bedeutung beigemessen, so wie wir es sehr oft bei Widmungen feststellen durften. Der Druck auf Flächen in Bad Vöslau ist jetzt ein ganz anderer als wie vor 30 Jahren.

Nun eine Stellungnahme zur Aussage von Fr. Stadtrat Dr. Eva Mückstein, dass niemand so eine Widmung bekommen würde und niemand seine Liegenschaft so ausnutzen dürfte, wie es die G. Grasl GmbH hier machen durfte.

Eine Vorgabe des Wettbewerbes war, dass die Geschoßflächenzahl, die dort erreicht werden soll, kleiner als 1 ist. Für jede Widmung, die „Bauland-Wohngebiet“ und „Bauland-Kerngebiet“ gilt, dass die Geschoßflächenzahl kleiner als eins sein muss. D.h. jeder, der eine Widmung „Bauland-Wohngebiet“ hat oder eine Widmung „Bauland-Kerngebiet“ auf seiner Liegenschaft hat, kann genau die gleiche Ausnutzung haben wie die G. Grasl GmbH. Hier ist in der Widmung kein Unterschied. Das ist auch deshalb sinnvoll und richtig, weil man hat mit der Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes im Dezember 2021 für Widmungen in „Bauland-Wohngebiet“ und „Bauland-Kerngebiet“ eben die Geschoßflächenzahl auf eins beschränkt. Früher war es so, wenn sie eine Widmung hatten, egal ob Bauland-Wohngebiet“ oder „Bauland-Kerngebiet“, da konnten Sie in Abhängigkeit vom allfälligen Bebauungsplan und von den Bebauungsbestimmungen jede Geschoßflächenzahl erreichen. Mit dieser Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes im Dezember 2021 hat man dies verhindert. Dann kommt noch dazu, im Gegensatz zu vielen anderen Liegenschaften und Projekten, die in Bad Vöslau in den letzten Jahrzehnten entstanden sind, hat man erstens der G. Grasl GmbH aufgetragen, dass sie hier einen Qualitätssicherungswettbewerb durchführen muss und gleichzeitig mit der Firma Grasl einen Raumordnungsvertrag abgeschlossen.

Die G. Grasl GmbH muss auch ganz erhebliche Grundstücksflächen im Bereich der Sellnergasse in das öffentliche Gut abtreten. Dass jetzt die Behandlung der G. Grasl GmbH so ein großer Vorteil gewesen wäre, ist nicht sichtbar. Vielleicht für Sie, aber für mich nicht.

Der nächste Punkt ist das Thema der Schutzzone. Das ist völlig richtig, dieser Bereich liegt natürlich in der Schutzzone. Als solches sind auch umgebende Liegenschaften gekennzeichnet und ausgewiesen. Das ist auch der Grund, warum wir diesen Weg und dieses Verfahren gewählt haben. Dann war es Thema, dass der Parkplatz außerhalb der Siedlungsgrenze ist. Dies ist jener Bereich, über den wir jetzt eigentlich reden. Und da gilt wiederum der Parkplatz oder ein ausgewiesener Parkplatz außerhalb der Siedlungsgrenze, das ist grundsätzlich nichts Ungewöhnliches. Das ist kein Unikat in Bad Vöslau, sondern das gibt es oft. Die Lage der KFZ-Abstellplätze, das haben Sie auch noch angesprochen, im Bereich des Baugrundstückes - ich glaube, wir müssen da noch einmal unterscheiden zwischen dem Begriff des Bauplatzes und des Baugrundstückes – das KFZ muss am Baugrundstück untergebracht werden. Diese Fläche ist auch Teil des Baugrundstückes und dort werden die Stellplätze auch untergebracht. Der Bauplatz wäre anders zu definieren, ich habe das vorhin ausführlich erklärt. Ich verstehe aber auch die Emotion jeder Anrainerin und jedes Anrainers, weil man ganz klar sagen muss, dass jedes Bauvorhaben, das entsteht, nicht zu einer Verbesserung der Anrainersituation führt. Wenn man eine Situation hatte, wo man über Jahrzehnte hinweg hier eine grüne Wiese hatte, auch wenn es seit Jahrzehnten als Bauland gewidmet ist, dann ist das natürlich eine andere Qualität, wie wenn in weiterer Folge hier Gebäude entstehen. Das ist absolut verständlich, dass hier eine Situation eintritt, die das Wohnumfeld verschlechtert, aber hier geht's einfach auch darum, noch einmal zu erläutern, es gibt dort eine Situation dieses Bauland

Wohngebiets, das seit über drei Jahrzehnten besteht und wenn wir heute diese Entscheidung treffen würden, ob man heute eine Wiese in Bauland - Wohngebiet an dieser Stelle umwidmen würde, dann würde das wahrscheinlich anders ausschauen. Aber das ist eben vor drei Jahrzehnten passiert.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, kommt der ursprüngliche Antrag zur Abstimmung.

Für den Antrag stimmen 18 Mandatare der LISTE Flammer.

Gegen den Antrag stimmen 6 Mandatare (die 5 Mandatare der Grünen und Herr Gemeinderat Mag. (FH) Peter Lechner (ÖVP)).

Der Stimme enthalten sich 7 Mandatare (Herr Stadtrat Karl Lielacher, Frau Gemeinderat Katrin Herzog, Herr Gemeinderat Christoph Herzog (alle ÖVP), die 2 Mandatare der SPÖ, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS) und Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

- 2) Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung, Abt. RU1 Bau- und Raumordnungsrecht Frau Mag. Sonja Wozak vom 13.06.2023

Partei:

Land NÖ – Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU 1

Bezug:

30603-23/1-F (Änderungspunkte 1-4), Bebauungsplan (Änderungspunkte II.A, III.A und III.B)

Sachverhalt:

Die Stadtgemeinde Bad Vöslau hat der NÖ Landesregierung den Entwurf einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zur fachlichen und rechtlichen Prüfung vorgelegt. Die Abteilung RU1 hat dazu fachliche Gutachten der Amtssachverständigen für Raumordnung und Raumplanung DI Heidemarie Rammler und des Amtssachverständigen für Naturschutz Mag. Claus Stundner angefordert.

Empfehlung:

Kenntnisnahme

Erläuterung:

Da weder seitens der Amtssachverständigen für Raumordnung und Raumplanung bzw. Naturschutz noch seitens der Abt. RU1 Bau- und Raumordnungsrecht Beanstandungen fachlicher bzw. rechtlicher Natur zu den geplanten Änderungen vorgebracht wurden, liegen, entsprechend der Stellungnahme von Frau Mag. Wozak vom 13.06.2023, auch keine Versagensgründe nach § 24 Abs. 11 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 vor.

Ich beantrage, der Empfehlung zuzustimmen und die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Für den Antrag stimmen 20 Mandatare (die 18 Mandatare der LISTE Flammer, Frau Gemeinderat Emma Kerper (SPÖ) und Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS)).

Gegen den Antrag stimmen die 5 Mandatare der Grünen.

Der Stimme enthalten sich 5 Mandatare (die 4 Mandatare der ÖVP und Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Frau Gemeinderat Mag. Christina Grasl betritt den Sitzungssaal.

B) Beschluss der Verordnungen

1. Verordnung Änderung des Flächenwidmungsplanes

Ich beantrage, die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, unter Berücksichtigung der Behandlung der Stellungnahmen aus Punkt A) per Verordnung zu beschließen.

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Vöslau beschließt nach Erörterung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 29.06.2023, TOP Pkt. B) 1. folgende Verordnung:

VERORDNUNG

- § 1 Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Bad Vöslau in den Katastralgemeinden Vöslau und Gainfarn dahingehend geändert, als dass die auf den hierzu gehörigen Plandarstellungen durch rote Signaturen dargestellten Widmungsarten des Flächenwidmungsplanes festgelegt werden.
- § 2 Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Stadtamt Bad Vöslau während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die Niederösterreichische Landesregierung und nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Antrag stimmen die 19 Mandatare der LISTE Flammer.

Gegen den Antrag stimmen die 5 Mandatare der Grünen.

Der Stimme enthalten sich 8 Mandatare (die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der SPÖ, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS) und Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

2. Verordnung Bebauungsplan

Ich beantrage die Änderung des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung der Behandlung der Stellungnahmen aus Punkt A) per Verordnung zu beschließen.

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Vöslau beschließt nach Erörterung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 29.06.2023, TOP Pkt. B) 2. folgende Verordnung:

VERORDNUNG

- § 1 Aufgrund des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau in den Katastralgemeinden Vöslau und Gainfarn dahingehend geändert, als dass die auf den hierzu gehörigen Plandarstellungen durch rote Signaturen dargestellten Änderungen festgelegt werden.
- § 2 Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Stadtamt Bad Vöslau während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 4 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Antrag stimmen die 19 Mandatare der LITSE Flammer.

Gegen den Antrag stimmen die 5 Mandatare der Grünen.

Der Stimme enthalten sich 8 Mandatare (die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der SPÖ, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS) und Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Herr Gemeinderat Michael Riegler verlässt den Sitzungssaal.

19. Herr Stadtrat DI Harald Oissner berichtet:

Aufgrund wichtiger Interessen der Stadtgemeinde Bad Vöslau bzw. aufgrund von Anträgen von Grundeigentümern haben sich folgende Punkte für das nächste Änderungsverfahren des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und des Bebauungsplans ergeben.

Flächenwidmung:**Änderungspunkte Stadtgemeinde Bad Vöslau:**1) Alle Bauland - Betriebsgebietsflächen:Umwidmung von BB oder BB-A in BB-I bzw. BB-I-A

Die Stadtgemeinde strebt eine nachhaltige und mehrwertbringende Verwertung bei der Entwicklung der Betriebsgebietsflächen in Bad Vöslau an. Um künftighin eine bloße Nutzung als Lagerfläche oder Logistikfläche, bspw. im Rahmen von „Garagen- oder Container-Lösungen“ oder zum Abstellen von KFZ hintanzuhalten, soll die Widmung um den Widmungszusatz „I“ ergänzt werden. Dieser lautet wie folgt:

-I: keine Verwendung, die am (ggf. auch mehrere in einem räumlichen Zusammenhang stehende Grundstücke umfassenden) Betriebsstandort dem betrieblichen Hauptzweck der Einlagerung, der Abstellung von Fahrzeugen, der Logistik oder der Lagerung von Waren und Gütern aller Art dient.

Ich beantrage der Änderung zuzustimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

2) Umwidmung von Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland Betriebsgebiet (BB), Grst. Nr.: 909, 911/5, 911/9, 927/1, 927/3 KG Vöslau / Betriebsgebiet Ost

Um die Gestaltungs- und Entwicklungsspielräume für die Kläranlage, das Fernwärmeheizwerk sowie das Altstoffsammelzentrum im Hinblick auf die Errichtung einer Photovoltaikanlage zu vergrößern, sollen diese, ohnedies bereits baulich genutzten Bereich in Bauland Betriebsgebiet aufgenommen werden.

Ich beantrage der Änderung zuzustimmen.

Herr Gemeinderat Michael Riegler betritt den Sitzungssaal.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

3) Umwidmung von Bauland Betriebsgebiet in Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) Grst. Nr.: 915/1, 1011/3 und 1476, KG Vöslau / Betriebsgebiet Ost

Gemäß Auskunft des Amtssachverständigen für Verkehrswesen ist für eine adäquate Erschließung der innerhalb des Aufschließungszone BB-A5 gelegenen Flächen ein Linksabbieger mit Ampelanlage vorzusehen. Hierfür wird künftighin eine Verbreiterung der Abfahrtsrampe zur Autobahnanschlussstelle Bad Vöslau notwendig sein, weshalb hier die notwendigen Flächen für eine künftige Straßenführung auch widmungsgemäß vorgesehen werden sollen. Weiters ist bei der Errichtung der neuen Erschließungsstraße im Betriebsgebiet Ost (gegenüber der Kläranlage) ein kombinierter Fuß- und Radweg vorgesehen. Um diesen auch künftighin an die Aufschließungszone BB-A5 anbinden zu können soll im Bereich des Anschlussstückes zur Wiener Straße die Verkehrsfläche in nördlicher Richtung (zur Parzelle Nr. 1476) um bis zu 2m bzw. rd. 50m² verbreitert werden.

Ich beantrage der Änderung zuzustimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Herr Gemeinderat Mag. (FH) Peter Lechner verlässt den Sitzungssaal.

Anträge von Grundeigentümern:

4) Umwidmung von Grünland Freihaltefläche (Gfrei-1) in Grünland Photovoltaikanlage, Grundstück Nr.: 857/8, KG Vöslau / Betriebsgebiet Ost

Die Fa. Lechner GesmbH plant gegenständliche Liegenschaft anzukaufen und auf diesen eine Photovoltaik-Anlage (2MWp) zu errichten. Der Standort ist dabei auch für eine künftige Erweiterung des bestehenden Betriebes in der Flugfeldstraße vorgesehen, wodurch auch den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, im Hinblick auf die ebenda vorgesehene Vorhaltung für eine schrittweise Erweiterung eines Betriebsgebietes, entsprochen wird. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit der Fa. Lechner GesmbH wird hierbei vor Beschluss der Widmungsänderung abgeschlossen.

Ich beantrage der Änderung zuzustimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

5) Umwidmung von Bauland Betriebsgebiet (BB) in Bauland Kerngebiet (BK) Grundstücke Nr.: 510/3 und 510/4, KG Vöslau / Färberstraße

Herr Christian Eder beantragt die Umwidmung der gegenständlichen Liegenschaft von derzeit Bauland Betriebsgebiet in Bauland Kerngebiet. Begründet wird dies mit der heranrückenden Wohnbebauung (auf der Nachbarliegenschaft ist die Errichtung einer Wohnhausanlage geplant) sowie eine in den kommenden Jahren anstehenden Pensionierung bzw. Betriebseinstellung. Mit der letzten Novelle des NÖ ROG 2014 wurde die Bestimmungen hinsichtlich der erforderlichen Abstände zwischen unterschiedlichen Widmungen (im östlichen Anschluss finden sich weitere Betriebsgebietsflächen) dahingehend abgeändert, als dass bei der Festlegung von Widmungsarten die Vermeidung von wechselseitigen Störungen zu gewährleisten ist. Dies ist vorrangig durch ausreichende Abstände zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sicherzustellen. Sollte dies aufgrund der räumlichen Verhältnisse nicht möglich sein, so sind geeignete und in ihrer Wirksamkeit gleichwertige Maßnahmen zur Abschirmung sicherzustellen. Im Hinblick auf die derzeit bestehenden Nutzungssituation in der Umgebung sowie die absehbare Betriebseinstellung kann, auch unter der Berücksichtigung des generellen strukturellen Wandels von einer gewerblichen

Nutzung hin zu einer Wohnnutzung im gegenständlichen Gebiet, dem Widmungsansuchen grundsätzlich zugestimmt werden. Die notwendigen Abschirmungsmaßnahmen zur Hintanhaltung einer gegenseitigen Beeinträchtigung sind dabei im Rahmen eines, ohnedies notwendigen, Raumordnungsvertrags zu definieren und im Vorfeld einer etwaigen Nutzungsänderung verbindlich umzusetzen.

Ich beantrage der Änderung zuzustimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Herr Gemeinderat Mag. (FH) Peter Lechner betritt den Sitzungssaal.

6) Umwidmung von Grünland Freihaltefläche (Gfrei-1) in Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb), Grundstück Nr. 533, KG Vöslau / Kanalgasse

Herr Felix Ebner beantragt die Ausweisung eines bestehenden Wohngebäudes als Geb

– Erhaltenswertes Gebäude im Grünland. Nach Auskunft des Widmungswerbers werden jedoch im Moment neue Konzepte für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes im gegenständlichen Bereich geprüft. Zur Vermeidung unnötiger Redundanzen soll daher die Vorlage und Prüfung dieser angekündigten Konzepte abgewartet werden.

Ich beantrage der Änderung nicht zuzustimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Frau Gemeinderat Emma Kerper verlässt den Sitzungssaal.

- 7) Umwidmung von Grünland Freihaltefläche (Gfrei-1) in Grünland Photovoltaik (Gpv) Grundstücke Nr. 1100/12 und 1102, KG Vöslau / Kanalgarbe
 10hoch4 energiesysteme beantragen im Namen des Grundeigentümers Christian Wunderlich die Umwidmung einer Teilfläche von rd. 1 ha auf den Grundstücken Nr. 1100/12 und 1102, KG Vöslau zur Errichtung einer PV-Anlage mit einer Engpassleistung von knapp 1MWp. Die gegenständlichen Flächen sind aktuell als Grünland Freihaltefläche – 1 ausgewiesen. Grundsätzlich kann das Ansuchen dabei positiv beurteilt werden, es sind jedoch bereits vor Beginn der Auflage die entsprechenden Nachweise gemäß dem „Leitfaden des Landes NÖ zur Ausweisung der Widmung Grünland Photovoltaik im Flächenwidmungsplan“ in Verbindung mit § 20 Z. 21 Abs. 3d NÖ ROG 2014 i.d.g.F. zu erbringen. Dies umfasst Aussagen zu den Bereichen: Erhaltung der Nutzbarkeit hochwertiger landwirtschaftlicher Böden, Geologie, Interessen des Naturschutzes bzw. übergeordnete Schutzgebietsfestlegungen, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, vorhandene und geplante Netzinfrastruktur, Vermeidung einer Beeinträchtigung des Verkehrs. Die erforderlichen Untersuchungen sind vom Grundeigentümer durchzuführen. Hinsichtlich der Nutzungsdauer, einer etwaigen Erneuerung der Anlage am Ende ihrer Lebensdauer oder deren Rückbau ist ein Raumordnungsvertrag gemäß § 17 Abs. 3 bis 5 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. zu schließen.

Ich beantrage der Änderung nicht zuzustimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

- 8) Umwidmung von Bauland Sondergebiet-Pflegeeinrichtung (BS) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö)
Grundstücke Nr. 1299 und 434 (öffentliches Gut)
 Bei einer Besprechung bezüglich die Neuerrichtung des Jakobusheimes wurde seitens des Grundeigentümers Land NÖ angeregt, im Zuge der erforderlichen Erstellung eines Vermessungsplanes die Straßenfluchtlinie linear an die des südlichen Nachbarn anzupassen. Da dies einer Anpassung an den Naturstand gleichkommt, ist es sinnvoll diese Änderung durchzuführen. Es soll daher eine dreieckige Grundstücksfläche von BS in Vö umgewidmet werden. Diese Grundstücksfläche wird im Zuge der Erstellung des Teilungsplanes kostenfrei vom Land NÖ an das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Bad Vöslau abgetreten.

Ich beantrage der Änderung zuzustimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Herr Gemeinderat Mag. Lukas Schinner verlässt den Sitzungssaal.

Bebauungsplanung:

Anträge von Grundeigentümern:

9) Anhebung Bebauungshöhe BK I auf 6 m

Grundstücke Nr.: 457/17, .458 und 304, KG Gainfarn / Wasserleitungsgasse

Herr Philipp Dachauer beantragt die Anhebung der Bebauungshöhe von Bauklasse I auf eine max. zulässige Gebäudehöhe von „6 m“. Dies entspricht einer Anhebung um 1m.

Bei Betrachtung der Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung zeigt sich, dass mit Ausnahme vereinzelter Baufelder sich die festgelegten Bebauungshöhen an der tlw. bereits langjährigen Bestandsbebauung orientieren bzw. diese auch blockweise zusammengefasst wurden. Eine Anhebung der Bebauungshöhe auf „6 m“ würde hierbei die Errichtung eines 3. Obergeschoßes ermöglichen, wodurch die Zielsetzung der Erhaltung des archetypischen Charakters des bestehenden Einfamilienhausgebietes konterkariert würde. Im Hinblick auf etwaige energetische bzw. haustechnische Erfordernisse wurde in den Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde bereits entsprechende Ausnahmen von den im Bebauungsplan verordneten Bebauungshöhen geschaffen.

Ich beantrage der Änderung nicht zuzustimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Frau Gemeinderat Emma Kerper betritt den Sitzungssaal.

Herr Gemeinderat Michael Slechta verlässt den Sitzungssaal.

10) Entfall des hinteren Bauwiches

Grundstücke Nr.: 1193/6, KG Vöslau / Fasangasse

Die Matzinger Liegenschaftsverwaltung GmbH beantragt die Streichung des hinteren Bauwiches. Die gegenständliche Parzelle weist dabei im nördlichen Bereich die Widmung Bauland Betriebsgebiet und im südlichen Bereich für ein kleineres Teilstück die Widmung Bauland Wohngebiet auf und wird durch einen Grüngürtel mit einer Breite von 20 m getrennt. Der ausgewiesene Bauwisch weist dabei eine Breite von 6 m auf, wodurch die verbleibende Restflächen (im Hinblick auf die einzuhaltenden Abstände zu Grundgrenzen defacto unbebaubar sind. Im Hinblick auf den vorhandenen Grüngürtel kann daher der hintere Bauwisch entfallen. Im Sinne einer durchgängigen und sinnstiftenden Festlegung kann dabei auch der hintere Bauwisch für die angrenzenden Liegenschaften entfallen, zumal ohnedies Teile von Hauptgebäuden in diesem bestehen.

Ich beantrage der Änderung zuzustimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Herr Gemeinderat Mag. Lukas Schinner und Herr Gemeinderat Michael Slechta betreten den Sitzungssaal.

20. Herr Stadtrat DI Harald Oissner berichtet:

In der Gemeinderatssitzung am 15.12.2022 wurde unter TOP 15 Punkt 3 beschlossen, dass die grundsätzliche Reduktion von PKW- Pflichtstellplätzen aufgrund von Mobilitätskonzepten geprüft und in weiterer Folge dafür geeignete Bestimmungen für die Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Bad Vöslau ausgearbeitet werden sollen. Es wurden vier Raumplanungsbüros um Abgabe eines Angebots ersucht. Drei Büros haben ein Angebot gelegt (DI Hameter, Ing. Hackl, DI Liske). Das Büro Liske wurde als Bestbieter, zu Kosten von € 6.000,-- brutto mit den entsprechenden Erhebungen und der Verfassung der sich daraus ergebenden Stellplatzvorschrift beauftragt.

Die Aufgabenstellung war, auf Basis von objektiven Beurteilungskriterien (Lage im Stadtgebiet, Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, Anbindung an das örtliche Rad- und Fußwegenetz, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Anbindung an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Schulen, Sportstätten)), einzelne Bereiche im Stadtgebiet von Bad Vöslau zu definieren, für welche künftighin eine reduzierte Anzahl an KFZ-Pflichtstellplätzen verordnet werden kann. Dies erfolgt im Rahmen einer Abänderung des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsvorschriften.

Folgende Parameter waren in den geeigneten Bereichen zu erheben:

Für Wohnhausanlagen mit mehr als 8 Wohneinheiten:

- KFZ-Stellplatzangebot auf Eigengrund (in Tiefgaragen bzw. an der Oberfläche)
- KFZ-Stellplatzauslastung auf Eigengrund (in Tiefgaragen bzw. an der Oberfläche)

Dem war gegenüberzustellen:

- Relevantes KFZ-Stellplatzangebot im öffentlichen Raum
- Auslastung des relevanten KFZ-Stellplatzangebotes im öffentlichen Raum

Das Ergebnis liegt nun als Entwurf in folgender Form vor:

- Plan 1:5.000 mit Eignungszone(n) für eine Reduktion der Stellplatzverpflichtung
- Erläuterungsbericht
- Textentwurf zu den Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Bad Vöslau

Die Gebiete mit hoher Lagegunst (siehe o.a. Beurteilungskriterien) wurden anhand quantifizierbarer Kriterien in einer Raumanalyse determiniert, auf klar abgrenzbare Bereiche (Baublöcke und Grundstücksgrenzen) übersetzt und die Umsetzbarkeit in diesen Gebieten, anhand von Erhebungen zur Stellplatzauslastung geprüft.

Um die zu implementierenden Kriterien zueinander in Relation zu setzen, aber auch die Basiswerte der Indikatoren zu normalisieren, wurden Multiplikatoren verwendet. Die Bedeutung der einzelnen Faktoren stellt sich daher im Wesentlichen in den sich dadurch ergebenden Punktwerten je Faktor dar. So wurde ein Fokus auf die Faktoren „Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr“ sowie „Anbindung an das örtlich Rad- und Fuß-wegenetz“ gelegt, da diese als wesentliche Potentiale für den Verzicht auf die Nutzung eines PKWs darstellen.

Um in den derart abgegrenzten Bereichen eine den Zielen entsprechende Umsetzung zu ermöglichen, wurde die Auslastung relevanter Stellplätze erhoben, um in gegebenenfalls bereits hoch ausgelasteten Gebieten durch die vorgesehenen Maßnahmen keine Verschlechterung der Stellplatzsituation herbeizuführen. Hierzu wurden Erhebungen in diesen Gebieten durchgeführt, welche neben dem KFZ-Stellplatzangebot im öffentlichen Raum, wie auch auf Eigengrund, vor allem deren Auslastung umfassten.

Die Erhebungen wurden dabei auf Wohnhausanlagen mit mehr als 8 Wohneinheiten, welche sich in der resultierenden Abgrenzung der Raumanalyse befinden bzw. den umgebenden öffentlichen Raum dieser, beschränkt.

Insgesamt wurden 67 Wohnobjekte berücksichtigt. Im Zuge der Erhebung wurde wie bereits erwähnt sowohl das Angebot an Stellplätzen auf Eigengrund und im öffentlichen Raum, als auch die Auslastung dieser erfasst. Um Mehrfachzählungen zu vermeiden wurden Stellplätze konkreten Adressobjekten zugeordnet, so dies nicht möglich war (Bsp. siehe Kapitel 4) wurden die Adressobjekte zusammengefasst.

Auf dieser Grundlage konnte ein prozentualer Anteil der Auslastungen berechnet werden. Die Datenerfassung wurde innerhalb von zwei unterschiedlichen Zeitfenstern, vormittags und abends, durchgeführt, um tageszeitabhängige Nutzungsunterschiede der Stellplatzauslastung abbilden zu können. Konkret wurde an folgenden Terminen erhoben: 16.05.2023 (09:00-12:00), 19.05.2023 (09:00-12:00), 25.05.2023 (09:00-12:00) sowie 26.05.2023 (18:00-22:00).

Die Erhebungen bei Objekten (Adressobjekte) mit mehr als 8 Wohneinheiten im relevanten Bezugsbereich ergab eine Gesamtauslastung aller erhobenen Stellplätze (sowohl im öffentlichen Raum als auch auf Eigengrund³) von 45,37%, wodurch keine generelle Überlastung der Stellplätze ersichtlich ist.

Auch bei Betrachtung der Stellplatzsituation am Vormittag (44,05%) und Abend (46,68%) sind keine tageszeit- bzw. nutzungssituationsbedingten Überlastungen bei kumulierter Betrachtung ersichtlich.

Bei Unterscheidung in Stellplätze im öffentlichen Raum und Stellplätze auf Eigengrund ergeben sich jedoch Differenzen. So ist tageszeitunabhängig die Auslastung der öffentlichen Stellplätze (59,58%) merklich höher als auf Eigengrund (36,57%). Tageszeit-abhängig ist dieses Bild interessanter Weise am Abend (öffentlich: 63,17%, Eigengrund: 36,48%) stärker ausgeprägt als an Vormittagen (55,99% bzw. 36,67%).

Trotz aller Einschränkungen (da Erhebungen nur bei Objekten mit mehr als 8 WE durchgeführt wurden) können die Ergebnisse aber grundsätzlich als Hinweise auf die Auslastung betrachtet werden. Wichtig hierbei ist aber auch eine kleinräumigere Betrachtung der Erhebungsergebnisse.

Vor allem die Wohnblöcke rund um den Schlosspark weisen dabei eine hohe Auslastung sowohl der Stellplätze auf Eigengrund (siehe Karte 3 & 4), als auch jener auf öffentlichen Verkehrsflächen (siehe Karte 5 & 6) auf. Wie in Karte 2 ersichtlich ist dies wohl auch auf die hier geringe Anzahl an Stellplätzen je Wohneinheit zurückzuführen. Im Vergleich der Auslastung am Vormittag und Abend sowie den Stellplätzen auf Eigengrund und öffentlichen Flächen bei diesen Objekten zeigt sich aber auch der Druck durch die hier unmittelbar umliegenden Einrichtungen, Geschäften und Dienstleistungsbetrieben. Als Ausnahme hiervon sind jedoch die Wohnblöcke Bahnstraße 6, 8 & 10 anzuführen.

Diese Wohnblöcke weisen rd. 1,25 Stellplätze auf Eigengrund je Wohneinheit auf, was generell einen geringeren Druck auf diese Stellplätze erwarten lässt, dabei jedoch Auslastungen von rd. 50% aufweisen.

Für eine Implementierung in die Bebauungsvorschriften kann in Zusammenschau der Raumanalyse und Analyse der Stellplatzauslastungen festgehalten werden, dass in den abgegrenzten Eignungszonen eine Reduktion des Stellplatzschlüssel von 0,7-0,8 Stellplätzen je Wohneinheit empfohlen werden kann.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist aber festzuhalten, dass eine entsprechende Reduktion der Anzahl der Pflichtstellplätze jedenfalls mit festgelegten Maßnahmen zu koppeln sind, damit aktiv alternative Mobilitätsformen in ihrer Nutzung gefördert werden. Beispielsweise sei hier eine Erhöhung des Radstellplatzschlüssels, Mindestmaße für Car-Sharing-Angebote angeführt.

Darüber hinaus sollte die Stadt weiter in die Attraktivierung des Umweltverbundes im Bereich der Eignungszonen investieren sowie darüber hinaus um nicht nur den Druck der unmittelbaren BewohnerInnen auf die Stellplätze zu reduzieren, sondern auch den Druck von NutzerInnen der in diesen Bereichen angesiedelten Einrichtungen,

Geschäften etc. zu reduzieren, indem eine Nutzung des Umweltverbundes zur Anreise attraktiver für diese wird.

Punkt I.1.8. „Kfz-Stellplätze“ der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Bad Vöslau könnte um folgenden Absatz ergänzt werden:

„Innerhalb von ausgewiesenen „Eignungszonen für die Reduktion des Stellplatzschlüssels“ kann, bei Wohnhäusern ab 3 Wohneinheiten, von den zuvor angeführten Bestimmungen abgewichen werden. Voraussetzung dafür ist das Vorliegen eines umfangreichen und schlüssigen Mobilitätskonzeptes mit Maßnahmen zur Reduktion des Stellplatzbedarfes sowie zur Förderung der aktiven Mobilität (z.B. Erhöhung des Fahrradstellplatzschlüssels, Car-Sharing-Angebote, Klimaticket, E-Bike Abstellflächen mit Ladestationen, E-Lastenfahrräder, etc.), wobei der Stellplatzschlüssel je Wohnung, entsprechend dem in der jeweiligen Eignungszone definierten Stellplatzregulativ, reduziert werden darf. Die Eignungszonen sowie das in den jeweiligen Zonen geltende Regulativ werden durch die Stadtgemeinde Bad Vöslau in einer Beilage zu den Bebauungsvorschriften festgelegt.“

Aus Sicht des Bauamtes ist zum vorliegenden Entwurf anzumerken, dass die Erhebungen noch nicht vollständig abgeschlossen sind (Stellplätze in Tiefgaragen, Einarbeitung noch fehlender Wohnbauten im Untersuchungsbereich) und auch eine Unterteilung des geeigneten Gebietes in unterschiedliche Eignungszonen mit jeweils zugehörigem Stellplatzregulativ noch nicht erfolgt ist.

Nach Fertigstellung der o.a. Erhebung und Ausweisung unterschiedlicher Eignungszonen, wird das Projekt erneut dem Bauausschuss vorgelegt werden.

Ich beantrage den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Der Bericht wird nach Wortmeldungen von Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein und Herrn Stadtrat DI Harald Oissner zur Kenntnis genommen.

21. Herr Stadtrat DI Harald Oissner berichtet:

Beim Bauvorhaben „Sanierung, Umbau und Erweiterung der Volksschule Raulestraße“ steht der Baubeginn am 3. Juli, unmittelbar bevor.

Vor dem Baubeginn werden vom Installateur bereits im Juni Vorbereitungsarbeiten im Bereich des Technikraumes durchgeführt bzw. werden Möbel, aus den vom Umbau in den Sommermonaten betroffenen Bereichen, abtransportiert und in der Turnhalle bis Anfang des Schuljahres zwischengelagert.

Seit der Gemeinderatssitzung vom 23.03.2023 wurden auch weitere Gewerke im Rahmen der beschlossenen Kostenobergrenzen vergeben. In der nachfolgenden Liste sind die aktuellen Vergaben und die noch nicht vergebenen Leistungen (*kursiv*) angeführt:

| | Gewerk | Vergabe Verfahren | Angebotssumme netto | Angebotssumme brutto |
|------------|-----------------------------|----------------------|--|----------------------|
| 347 | <i>Telefonanlage</i> | <i>Direktvergabe</i> | <i>Ausschreibung, Vergabe erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt – Kostenobergrenze (Kostenschätzung): € 2.500,00 netto / € 3.000,00 brutto</i> | |
| | | | | |

| | | | | |
|-----|---|--|---|-------------------------|
| 348 | Alarmanlage ÖBW Inbetriebnahme | Direktvergabe | Vergabe erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt – Kostenobergrenze (Kostenschätzung): € 1.000,00 netto / € 1.200,00 brutto | |
| 412 | Beschriftung Gebäude | Direktvergabe | Ausschreibung, Vergabe erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt – Kostenobergrenze (Kostenschätzung): € 5.000,00 netto / € 6.000,00 brutto | |
| 416 | Hinterlüftete Fassade Fa. Lieb Bau Weiz GmbH & Co KG Arndorf 37 8181 St. Rupprecht | Direktvergabe | € 104.340,13 | € 125.208,15 |
| 481 | Leitsystem Beschilderung / Folierung | Direktvergabe | Ausschreibung, Vergabe erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt! Kostenobergrenze (Kostenschätzung): € 6.500,00 netto / € 7.800,00 brutto | |
| | Gewerk | Vergabe Verfahren | Angebotssumme netto | Angebotssumme brutto |
| 485 | Schließanlage Fa. Inlox GmbH Industriestraße 27 2444 Seibersdorf | Direktvergabe | € 14.179,57 | € 17.015,49 |
| 495 | Turnhalle Ausbau Fa. Schweiger- Sport GmbH Gruberstraße 4 4641 Steinhaus | Direktvergabe mit vorheriger Bekannt- machung | € 263.340,68 | € 316.008,82 |
| 498 | Endreinigung | Direktvergabe | Ausschreibung, Vergabe erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt! Kostenobergrenze (Kostenschätzung): € 5.000,00 netto / € 6.000,00 brutto | |
| 510 | Einrichtung | Direktvergabe | Ausschreibung, Vergabe erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt! Kostenobergrenze (Kostenschätzung): € 150.279,70 netto / € 180.335,64 brutto | |

| | | | |
|------------|--|----------------------|---|
| 520 | <i>Küche, Tischlermöbel, Sitznische</i> | <i>Direktvergabe</i> | <i>Ausschreibung, Vergabe erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt! Kostenobergrenze (Kostenschätzung): € 22.500,00 netto / € 27.000,00 brutto</i> |
| 610 | <i>Außenanlagen Baumeister Firma</i> | <i>Direktvergabe</i> | <i>Ausschreibung, Vergabe erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt – Kostenobergrenze (Kostenschätzung): € 87.000,00 netto / € 104.400,00 brutto</i> |
| 611 | <i>Sanierung Kanal</i> | <i>Direktvergabe</i> | <i>Ausschreibung, Vergabe erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt – Kostenobergrenze (Kostenschätzung): € 30.000,00 netto / € 36.400,00 brutto</i> |
| 620 | <i>Außenanlagen Gärtner</i> | <i>Direktvergabe</i> | <i>Ausschreibung, Vergabe erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt! Kostenobergrenze (Kostenschätzung): € 49.476,00 netto / € 59.371,20 brutto</i> |

Ich beantrage den Bericht zu den aktuellen Vergaben zur Kenntnis zu nehmen.

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein verlässt den Sitzungssaal.

22. Herr Stadtrat DI Harald Oissner berichtet:

Die projektierten Arbeiten zur Erweiterung der Volksschule Gainfarn sind, wie bereits in der Gemeinderatssitzung vom 22.09.2022 berichtet wurde, abgeschlossen. Ein Kostenbericht der Projektsteuerung DI Heide Fritz, MBA zur Endabrechnung liegt vor. Die Gesamtkosten betragen € 1.155.000,00 netto bzw. € 1.386.000,00 brutto. Im nächsten Schritt soll die Förderabrechnung mit dem Land Niederösterreich bzw. dem Bund (Kommunalinvestitionsprogramm) erfolgen.

Die Kosten sind in den Voranschlägen 2020, 2021, 2022 und im Nachtragsvoranschlag 2023 gedeckt.

Ich beantrage die oben angeführten Gesamtkosten zu genehmigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

23. Herr Stadtrat DI Harald Oissner berichtet:

Die projektierten Arbeiten zur Erweiterung des Kindergarten Brunnegasse sind, wie bereits in der Gemeinderatssitzung vom 22.09.2022 berichtet wurde, abgeschlossen. Aufgrund von Auffassungsunterschieden zur Schlussrechnung der Baufirma Mörtinger liegen derzeit nur vorläufige Kosten zur Endabrechnung vor. Nachdem die Fa. Mörtinger, die geforderten Nachweise zur Schlussrechnung nicht erbracht hat und auf telefonische oder schriftliche Nachfrage durch den Generalplaner bzw. Projektsteuerung nicht reagiert hat, musste die Schlussrechnungsprüfung durch die Stadtgemeinde Bad Vöslau ohne Abstimmung mit der Fa. Mörtinger vorgenommen

werden. Die Fa. Mörtinger hat gemäß ÖNORM B 2110 bis 04.08.2023 Zeit einen Schlussrechnungsvorbehalt gegen die Abzüge zu erheben.
Die vorläufigen Gesamtkosten betragen nun € 906.293,00 netto bzw. € 1.087.551,60 brutto (inkl. einer Risikovorsorge bei der Schlussrechnung der Fa. Mörtinger).

Die Gesamtkosten sind in den Voranschlägen 2020, 2021, 2022 und im Nachtragsvoranschlag 2023 gedeckt.

Ich beantrage die oben angeführten vorläufigen Gesamtkosten zu genehmigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein betritt den Sitzungssaal.

24. Herr Stadtrat DI Harald Oissner berichtet:

a) Vergaben:

Es wurden beim Bauvorhaben Schloss Gainfarn seit der Gemeinderatssitzung am 23.03.2023 folgende weitere Gewerke im Rahmen der beschlossenen Kostenobergrenzen vergeben (die noch nicht vergebenen Gewerke sind *kursiv* dargestellt):

| | Gewerk | Vergabe Verfahren | Angebotssumme netto | Angebotssumme brutto |
|--------------|--|----------------------|---|-------------------------|
| 3 | TGA (restliche Gewerke) | | Kostenobergrenze: € 8.600,- netto / € 10.320,- brutto | |
| <i>341</i> | <i>E-Tankstelle Firma</i> | <i>Direktvergabe</i> | <i>Vergabe erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt!</i> | |
| 4 | AUSBAU (restliche Gewerke) | | Kostenobergrenze: € 48.573,- netto / € 58.287,60 brutto | |
| 485 | Schließanlage Firma Security Access GmbH Gewerbepark 89 A-2821 Lanzenkirchen | Direktvergabe | € 40.640,67 | € 48.768,81 |
| <i>498</i> | <i>Endreinigung Firma</i> | <i>Direktvergabe</i> | <i>Vergabe erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt!</i> | |
| 5 | EINRICHTUNG (und restliche Gewerke) | | Kostenobergrenze: € 517.020,- netto / € 620.424,- brutto | |
| 501.1 | Schränke / Altbau Firma M. Zottler Tischlerei GmbH Wiedenbergstraße 46 A-8162 Passail | Direktvergabe | € 88.561,73 | € 106.274,07 |

| | | | | |
|--------------|--|----------------------|---|-------------------------|
| 501.2 | Schränke / Neubau Firma M. Zottler Tischlerei GmbH Wiedenbergstraße 46 A-8162 Passail | Direktvergabe | € 27.637,34 | € 33.164,81 |
| 502 | Tische und Sitzmöbel Firma | Direktvergabe | <i>Vergabe erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt!</i> | |
| | Gewerk | Vergabe Verfahren | Angebotssumme netto | Angebotssumme brutto |
| 504 | Wandelemente Firma Hutter Acustix GmbH Weizerstraße 9 8190 Birkfeld | Direktvergabe | € 77.606,40 | € 93.127,68 |
| 505 | Musiksaal Stühle Firma TREWIT Wittmann GmbH Mühldorf 4 4644 Scharnstein | Direktvergabe | € 74.805,37 | € 89.766,44 |
| 510 | Spiegel Firma Ing. Andreas Bartl Hauptstraße 143 A-3872 Amaliendorf | Direktvergabe | € 20.540,81 | € 24.648,98 |
| 520 | Küche / Gastro Firma Stölner GesmbH Burggasse 120 1070 Wien | Direktvergabe | € 41.908,02 | € 50.289,62 |
| 521 | Küchen / Tischler (Teeküchen, Bistro) Firma Hutter Acustix GmbH Weizerstraße 9 8190 Birkfeld | Direktvergabe | € 51.303,24 | € 61.563,89 |
| 530 | Ausstattung Medien (Infoscreen, Beamer) Firma | Direktvergabe | <i>Vergabe erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt!</i> | |
| 550 | EDV (intern) | | | |
| 580 | Signaletik Firma Dkfm. J. Schweitzer GesmbH Julius-Schweitzer-Straße 6 8240 Friedberg | Direktvergabe | € 20.800,50 | € 24.960,60 |

Ich beantrage, den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Für den Antrag stimmen 27 Mandatare (die 19 Mandatare der LISTE Flammer, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der SPÖ, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS) und Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Der Stimme enthalten sich die 5 Mandatare der Grünen.

Der Bericht wird somit mehrheitlich zur Kenntnis genommen.

Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub und Herr Stadtrat DI Thomas Lampl, BSc, verlassen den Sitzungssaal.

b) Baufortschritt:

Im Außenbereich von Schloss Gainfarn wird unmittelbar nach Abbau des Fassadengerüsts mit der Herstellung des hofseitigen Niveaus begonnen. Die neuen Anschlüsse für Strom, Glasfaser und Kanal, sowie die Oberflächengestaltung des Innenhofs im Neubau (Patio) wurden bereits hergestellt.

Im Neubau sind die Fassadenarbeiten im Gange. Die Schwarzdeckerarbeiten am Dach, sowie die Installation der Rückkühlanlage am Dach wurden fertiggestellt. Die Estricharbeiten sind abgeschlossen. Heizungs-, Lüftungs- und Elektroinstallationen sind im fertig werden, die Trockenbauarbeiten ebenfalls. Boden- und Wandbelagsarbeiten sind im Gange. Im Konzertsaal wird derzeit an der akustischen Ausstattung sowie am Bühnenboden gearbeitet.

Im Bereich des Altbaus sind noch Innenausbauarbeiten (Bodenbelagsarbeiten, Malerarbeiten etc.) im Gange, ebenso Arbeiten an der Fassade (Sanierung Putzfassade und Fenster). Die Dachdeckerarbeiten sind wesentlich abgeschlossen.

Im Heizraum wurde die neue Hackschnitzelanlage installiert.

Kostenkontrolle und Kostentrend:

Die Projektsteuerung Heide Fritz ZT GmbH führt beim Bauvorhaben eine laufende Kostenkontrolle durch. Die Projektkosten haben sich seit dem letzten Bericht in der Gemeinderatssitzung vom 23.03.2023 wie folgt entwickelt:

Die Gesamtkosten (vor Index) betragen Stand Mai 2023 ca. € 12,19 Mio. netto.

Die Kostenerhöhungen gegenüber dem letzten Kostenbericht liegen zum einen in Mehraufwänden im Ausbau im historischen Bestandsgebäude (größerer Umfang der Neuherstellung von Wand- und Decken bzw. Oberflächen) sowie auf erhöhte Aufwendungen bei den Außenanlagenarbeiten, insbesondere den Grabarbeiten für die Retentionsanlage (schwerer Fels). Zudem ergab eine detaillierte Hochrechnung der Trendkosten für das Gewerk Elektro Mehrkosten aufgrund von erforderlichen Planungsfortschreibungen.

Weiters erfolgte mit dem Kostenbericht Mai-23 eine vertiefte Hochrechnung der Baupreisveränderungen (Stand: März 2023). Diese ergab Mehrkosten von ca. € 1,23 Mio. netto bzw. € 1,48 Mio. brutto.

Diese Indexhochrechnung erfolgte auf Basis der aktuellen Index-Werte von Februar 2023 in einer vertieften Form. Ausgehend von den bereits abgerechneten Indexkosten wurden für die noch offenen Leistungen die Indexwerte von Februar 2023 herangezogen, wobei für die Kostenaufteilung zwischen Lohn und Sonstiges eine vereinfachte Gesamtbetrachtung erfolgte. Für einzelne Gewerke wird in der Indexberechnung nach mehreren Branchenindexwerten differenziert, wie z.B. bei 410 Dach Zubau und 415 Dach Bestand. Hier konnte durch die Aufgliederung nach den Leistungen Schwarzdecker, Spengler, Zimmermann, Dachdecker gegenüber der vereinfachten Betrachtung von November 2022 eine Reduktion der Bewertung der Indexkosten erfolgen.

Da diese Indexhochrechnung nur die bis dato publizierten Indexwerte erfassen kann, wurde für weitere künftige Indexerhöhungen (insbesondere Kostenanteil Lohn) bis Bauende eine zusätzliche Risikovorsorge von € 0,10 Mio. netto aufgenommen. Die zu erwartenden Gesamtprojektkosten betragen somit ca. € 13,38 Mio. netto bzw. € 16,05 Mio. brutto, dies entspricht ca. € 1,67 Mio. netto bzw. € 2,00 Mio. brutto Mehrkosten gegenüber dem genehmigten Projektbudget. Der Großteil davon ist, wie oben im Detail ausgeführt, auf die Preissteigerungen seit Vergabe der Bauleistungen (Index: € 1,23 Mio. netto bzw. € 1,48 Mio. brutto, entspricht ca. 10% der Projektkosten) zurückzuführen. Die sonstigen Mehrkosten bewegen sich für einen Um- und Zubau eines historischen, denkmalgeschützten Gebäudes im unteren Bereich.

Die Gesamtkosten sind in den Voranschlägen 2020, 2021, 2022, 2023 und im Nachtragsvoranschlag 2023 gedeckt.

Ich beantrage, die voraussichtlichen Gesamtprojektkosten von € 13,38 Mio. netto bzw. € 16,05 Mio. brutto zu genehmigen.

Für den Antrag stimmen 25 Mandatare (17 Mandatare der LISTE Flammer, die 4 Mandatare der ÖVP, die 2 Mandatare der SPÖ, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS) und Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Gegen den Antrag stimmen die 5 Mandatare der Grünen.

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

Herr Vizebürgermeister Thomas Mehlstaub und Herr Stadtrat DI Thomas Lampl, BSc, betreten den Sitzungssaal.

Herr Gemeinderat Jörg Redl und Herr Gemeinderat Bernhard Hein verlassen den Sitzungssaal.

25. Herr Stadtrat DI Harald Oissner berichtet:

Das Mehrparteien-Wohnhaus Anton Krenn Straße 23 in Großau ist im Besitz der Stadtgemeinde Bad Vöslau und bedarf einer grundlegenden Sanierung. Dafür wurde über die Hausverwaltung Jurai ein Gesamtkonzept inkl. Prioritätenliste ausgearbeitet.

Die Hausverwaltung Jurai hat zwei Planungsfirmen zur Legung von Angeboten bzw. Kostenvoranschläge eingeladen.

Die Firma Baumeister Ing. Aichberger, Bad Vöslau, wurde eingeladen, kann aber aus Kapazitätsgründen erst im August 2023 Ergebnisse vorlegen. Ein Angebot für Büroleistungen und Örtliche Bauaufsicht in Höhe von 12 % der Baukosten exkl. USt. wurde vorgelegt.

Die Firma Baumeister Ing. Koizar, Bad Vöslau, war bereits im Jahr 2019 mit Vorarbeiten zu diesem Projekt befasst und hat sowohl einen Kostenvoranschlag für die Planungsleistung als auch eine Prioritätenliste und Kostenvoranschläge für die im Jahr 2023 budgetmäßig möglichen Maßnahmen vorgelegt. Ein Angebot für Büroleistungen (Projektvorbereitung, Einreichplan, Polier- und Detailpläne, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung) und Örtliche Bauaufsicht (Planungskoordination und Baustellenkoordination) in Höhe von 7,6 % der Netto-Gesamtsumme des Projektes wurde ebenfalls vorgelegt.

Für das Jahr 2023 werden von der Fa. Koizar folgende Arbeiten mit folgenden geschätzten Netto-Kosten vorgeschlagen:

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Dämmung Dachboden | € 15.000,- |
| Lüftung für Garagen | € 5.000,- |
| Fenster und Hauseingangstüre | € 60.000,- |
| Wohnungseingangstüren neu | € 30.000,- |
| Grab- und Abdichtungsarbeiten | € 7.500,- |
| Sanierung der Wohnung im Keller | € 45.000,- |
| Dämmung der Kellerdecke | € 13.000,- |
| Sonstiges | € 7.500,- |
| Zwischensumme 2023 exkl. USt. | € 183.000,- |
| Zwischensumme 2023 inkl. USt. | € 219.600,- |

Zuzüglich der Kosten für die anteilige Büroleistung der Fa. Koizar im Jahr 2023 in Höhe von ca. € 25.000,- inkl. USt. wären die Gesamtkosten für das Jahr 2023 somit bei ca. € 245.000,- inkl. USt. und somit im Rahmen der vorgesehenen Budgetmittel bzw. der vorhandenen Rücklagen.

Die Kostenschätzung für die Gesamtsanierung des Hauses betragen inklusive der für 2023 bereits genannten Kosten insgesamt geschätzte € 540.898,70 exkl. USt. Die erwarteten Preissteigerungen können aber noch nicht kalkuliert werden. Für 2024 wären somit rund € 300.000,- im Budget vorzusehen, um die Sanierung abzuschließen. In dieser Summe noch nicht enthalten ist der Austausch der Heizung, da dies seitens der Fa. Koizar auf Grund der derzeitigen Situation nicht als wirtschaftlich angesehen wird und daher für kommende Jahre vorgesehen werden sollte.

Für das heurige Jahr sind € 350.000,-- budgetiert, die vorhandene Rücklage für dieses Haus beträgt ca. € 270.000,--.

Ich beantrage, die Firma Koizar entsprechend der oben angeführten Gewerke für 2023 mit der Planung und Ausschreibung der nötigen Leistungen zu beauftragen. Die Vergabe der Aufträge soll an die Bestbieter erfolgen und darf inklusive aller Nebenkosten € 270.000,-- inkl. USt. im Jahr 2023 nicht übersteigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Herr Gemeinderat Jörg Redl betritt den Sitzungssaal.

Herr Gemeinderat DI Marcus Mann verlässt den Sitzungssaal.

26. Herr Stadtrat DI Harald Oissner berichtet:

Im Dachboden des Rathauses gibt es derzeit nur einen kleinen Bereich für die erforderliche Aufbewahrung von Akten. Durch die Herstellung eines neuen Dachbodenbereiches in der Größe von 68,45m² soll die Lagermöglichkeit für 2500 Ordner geschaffen werden.

Dieser neue Teil befindet sich ober der Finanzabteilung und ist über das Stiegenhaus in den 3. Stock und den derzeitigen Serverraum zugänglich.

Die Maßnahmen umfassen folgende Gewerke:

Baumeister: Liefern eines Treppengerüsts mit Lastenaufzug, Durchführung von Abbrucharbeiten, Herstellung von zwei Staubwänden während der Bauphase zum

Serverraum und Bestandsdachboden, Herstellung von Betondruckverteilern für Metallträger sowie Verputzarbeiten. Herstellen von zwei Durchbrüchen und Liefern und Versetzen von Brandschutztüren EI90.

Metallbau: Herstellen einer Trägerkonstruktion im Bodenbereich zur Lastverteilung der Regallasten und Trägerkonstruktion im Deckenbereich zur Abhängung einer Brandschutzdecke. Zusätzlich sind noch Treppenkonstruktionen für die beiden Übergänge und eine Absturzsicherung notwendig.

Trockenbau: Herstellen einer Trennwand mit Brandschutztür EI90 und einer abgehängten EI90 Deckenkonstruktion mit 20cm Wärmedämmung.

Elektroarbeiten: Liefern und Montieren der gesamten Elektroinstallation für Beleuchtung und Steckdosen.

Regale: Liefern und Montieren eines Regalsystems mit entsprechender Traglast.

Planungsleistungen: Die Erstellung der Einreichunterlagen und Detailzeichnungen.

Kontrolle Bauabwicklung: Durchführung der Bauaufsicht und Leistungen zum Bau KG

Aus den abgegebenen Angeboten wurde durch DI Anton Schweiger ein Preisspiegel erstellt und die Bestbieter ermittelt, die Preise verstehen sich inkl. USt.

| | |
|--|-------------|
| Baumeister: Fa. Plangl Felixdorf | € 41.433,- |
| Metallbau: Fa. Gruner Baden | € 66.427,68 |
| Trockenbau: Fa. Tüchler Wien 23 | € 24.448,42 |
| Elektroarbeiten: Fa. Jeschek Kottlingbrunn | € 6.372,84 |
| Regale: Fa. Allclick Pfaffstätten | € 11.640,- |

Für die erforderlichen Planungsleistungen und die Kontrolle der Bauabwicklung hat DI Schweiger Angebote vorgelegt.

| | |
|------------------------------------|------------|
| Planungsleistungen: | € 3.720,- |
| Bauaufsicht nach Aufwand, maximal: | € 4.656,60 |
| Leistungen BauKG: | € 1860,- |

Für Unvorhergesehenes wird ein Betrag von € 7.200,- inkl. USt. reserviert.

Als Gesamtsumme ergeben sich somit inkl. USt. € 167.758,54

Die Kosten sind im Voranschlag 2023 mit € 120.000,- und Nachtragsvoranschlag 2023 mit € 52.000,- gedeckt, ich ersuche die Kosten zu genehmigen und die genannten Firmen mit den Arbeiten zu beauftragen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Herr Gemeinderat Bernhard Hein und Herr Gemeinderat DI Marcus Mann betreten den Sitzungssaal.

27. Frau Stadtrat Anita Tretthann berichtet:

In der Sitzung des Gemeinderates vom 23.6.2022 wurden die Preise für das Mittagessen in den Schulen und Kindergärten zuletzt angepasst. Dabei wurde auch festgesetzt, dass die Preise auf Grund der allgemeinen Preissteigerungen für das Schuljahr 2023/2024 neu kalkuliert und neu festgesetzt werden müssen.

Der Lieferant „Startbahn“ hat die erwähnte Kalkulation durchgeführt und folgende neue Preise bekanntgegeben:

| | | |
|-----------------------|--------|-----------------|
| Kindergärten: | € 4,20 | (bisher € 4,10) |
| Krabbelstube: | € 3,90 | (bisher € 3,80) |
| Volksschulen und KLZ: | € 5,10 | (unverändert) |

Eine nächste Preisanpassung soll frühestes mit Beginn des Schuljahres 2024/2025 erfolgen.

Ergänzend soll noch darauf hingewiesen werden, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23.2.2023 eine Subventionierung für die Kosten des Mittagessens bei geringer Einkommenssituation beschlossen hat. Diese Förderungsmöglichkeit für einkommensschwache Familien gilt weiterhin bis Ende des Schuljahres 2023/2024, also bis Juni 2024.

Ich beantrage, die Preisanpassungen zu genehmigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

28. Frau Stadtrat Anita Tretthann berichtet:

Die Tarife für den Besuch der Krabbelstube müssen auf Grund einer Gesetzesänderung neu gestaltet werden. Ab Beginn des Kindergartenjahres 2023/2024 muss der Besuch der Krabbelstube vormittags (7 bis 13 Uhr) für die Eltern gratis sein. Der Besuch am Nachmittag soll für die Eltern in gleicher Form wie die Nachmittagsbetreuung im Kindergarten gestaltet werden. Gleichzeitig soll der bisherige Beitrag für Spiel- und Beschäftigungsmaterial von € 10,- pro Monat auf die ebenfalls im Kindergarten üblichen € 15,- erhöht werden. Damit werden die Tarife der Krabbelstube an die Tarife des Kindergartens angepasst.

Bisherige Tarife in der Krabbelstube:

| | |
|--|-------------------|
| Für die Betreuung bis 13 Uhr: | € 250,- pro Monat |
| Für die Betreuung bis 15 Uhr: | € 300,- pro Monat |
| Für die Betreuung länger als 15 Uhr: | € 350,- pro Monat |
| Für Spiel- und Beschäftigungsmaterial: | € 10,- pro Monat |

Ein „Geschwisterbonus“ kann über Antrag gewährt werden.
Weitere Ermäßigungen sind nicht vorgesehen.

Neue Tarife in der Krabbelstube ab 4.9.2023:

| | |
|---|-----------|
| Besuch von 7 bis 13 Uhr: | kostenlos |
| Besuch am Nachmittag: | |
| bis 20 Betreuungsstunden pro Monat: | € 50,- |
| bis 40 Betreuungsstunden pro Monat: | € 70,- |
| bis 60 Betreuungsstunden pro Monat: | € 90,- |
| mehr als 60 Betreuungsstunden: | € 110,- |
| Für Spiel und Beschäftigungsmaterial pro Monat: | € 15,- |

Ein Geschwisterbonus ist nicht möglich.

Eine Förderung bzw. Ermäßigung für den Kostenbeitrag am Nachmittag kann – wie auch für die Nachmittagsbetreuung im Kindergarten – beantragt werden. Es werden dafür die geltenden Förderrichtlinien für die Nachmittagsbetreuung im Kindergarten für die Krabbelstube übernommen.

Es soll die prinzipielle Möglichkeit einer Kautions in Höhe von € 150,- beschlossen werden, um im Falle von Vertragsverletzungen seitens der Eltern einen Ausgleich der entstandenen Kosten zu ermöglichen. Allerdings soll in einer ersten Phase versucht werden, auf die Einhebung der Kautions zu verzichten. Sollte sich jedoch bis Februar 2024 herausstellen, dass solche Fälle eintreten und eine Kautions daher notwendig ist, soll das Amt die Kautions ab März 2024 bei neuen Anmeldungen einheben.

Da bezüglich der Gewährung der Förderung durch das Land NÖ bei auswärtigen Kindern (kein Hauptwohnsitz in Bad Vöslau) ebenfalls Komplikationen und Schwierigkeiten zu befürchten sind, sollen auswärtige Kinder ab September 2023 nur mehr in begründeten Ausnahmefällen (oder bei Vorlage einer schriftlichen Zustimmung der Eltern, dass sie eine Ersatzleistung für die entfallene Förderung zahlen), in die Krabbelstube aufgenommen werden.

Die Mindereinnahmen der Stadtgemeinde werden durch zusätzliche Förderungen des Landes NÖ voraussichtlich zu einem Großteil abgefangen. Eine Berechnung ist aber erst bei Vorliegen der endgültigen Anmeldezahlen und Betreuungszeiten möglich.

Ich beantrage, der beschriebenen Vorgangsweise zuzustimmen und die Preisanpassungen zu genehmigen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

29. Frau Stadtrat Anita Tretthann berichtet:

In der Gemeinderatssitzung vom 22.9.2022 wurde beschlossen, sich an der Privathochschule Bad Vöslau Entwicklungs GmbH zu beteiligen und diese mit einem Zuschuss von € 25.000,- zu unterstützen. Nunmehr wurde die Gesellschaft gegründet und die Gesellschafter setzen sich aus der Wittenborg University of Applied Sciences B.V. (NL), der Stadtgemeinde Bad Vöslau, der ITM GmbH, der College Garden Hotels GmbH und der College Garden Immobilien GmbH zusammen.

Herr Mag. Lichtenwagner ist nun nochmals an die Stadtgemeinde herantreten und ersucht auch die weitere Förderung von € 50.000,- zu überdenken, da er dem Antrag auf Akkreditierung durch dieses Bekenntnis der Stadtgemeinde größere Chancen einräumt. Mit einer Zahlung ist frühestens im Budgetjahr 2024 zu rechnen.

Die Wittenborg University of Applied Sciences B.V. (NL) beteiligt sich laut Gesellschaftsvertrag mit € 150.000,-, wobei € 100.000,- nach erfolgreicher Akkreditierung bereitgestellt werden und € 50.000,- nach Gesellschaftsgründung.

Ich beantrage die Entwicklungsgesellschaft nach erfolgreicher Akkreditierung mit einem weiteren, verlorenen Zuschuss von € 50.000,- zu fördern.

Für den Antrag stimmen 27 Mandatäre (die 19 Mandatäre der LISTE Flammer, die 4 Mandatäre der ÖVP, die 2 Mandatäre der SPÖ, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS) und Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Gegen den Antrag stimmen die 5 Mandatäre der Grünen.

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

30. Herr Stadtrat DI Thomas Lampl, BSc berichtet:

Vergabe des Straßenbaukontrahenten 2023/2024

Die Vergabe des Straßenbaukontrahenten wurde abgeschlossen. Die vorläufigen Ergebnisse lauten wie folgt:

| | | |
|----------|---|------------|
| Bieter 1 | Angebotssumme netto € 448.076,25 brutto | 537.692,50 |
| Bieter 2 | Angebotssumme netto € 466.467,48 brutto | 559.760,98 |
| Bieter 3 | Angebotssumme netto € 472.409,01 brutto | 566.890,81 |
| Bieter 4 | Angebotssumme netto € 750.832,95 brutto | 900.999,54 |

Derzeitiger Stand ist, dass der Bieter 1 eine extreme Auffälligkeit bei den Positionen „Einrichten und Räumen der Baustelle“ aufweist.

Diese extrem hohen Preise müssen nun einer vertieften Angebotsprüfung unterzogen werden. Die Arbeiten sollen nach der Preisprüfung an den Bestbieter vergeben werden.

Die Auftragssumme ist im Budget 2023 vorgesehen.

Ich beantrage, der Vorgehensweise zuzustimmen.

Für den Antrag stimmen 31 Mandatäre (die 19 Mandatäre der LISTE Flammer, Frau Stadtrat Dr. Eva Mückstein, Frau Stadtrat Marta Glockner, Frau Gemeinderat Andrea Klinger, Herr Gemeinderat Bernhard Hein, (alle Grüne), die 4 Mandatäre der ÖVP, die 2 Mandatäre der SPÖ, Herr Gemeinderat DI Marcus Mann (NEOS) und Herr Gemeinderat Gerald Hein (FPÖ)).

Der Stimme enthält sich Frau Gemeinderat Mag. Gabriela Heiss.

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen.

31. Herr Stadtrat DI Thomas Lampl, BSc berichtet:

- a) Folgende Arbeiten sind im Rahmen des Straßenbauprogramms 2023 - Teil 2 vorgesehen:

| | | |
|---|--------------------------|--------------|
| Straßeninstandsetzung – Steinplatte – Fußgängerübergänge | Geschätzte Kosten Brutto | € 25.000,00 |
| Energiestraße unbefestigter Parkplatz | Geschätzte Kosten Brutto | € 25.000,00 |
| Aufschließung – Primelgasse, Liliengasse, Kleegasse und Kornblumengasse | Geschätzte Kosten Brutto | € 250.000,00 |

Diese Auftragssummen sind im Nachtragskostenvoranschlag 2023 vorgesehen.

Ich beantrage, der Vorgehensweise zuzustimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

- b) Folgende Arbeiten sind im Rahmen des Straßenbauprogramms 2023 - Teil 2 vorgesehen:

| | | |
|--|--------------------------|-------------|
| Straßeninstandsetzung – Rudolf Buchart Gasse – Befestigung des Wendehammer | Geschätzte Kosten Brutto | € 33.000,00 |
| Straßeninstandsetzung – Falkstraße unbefestigte Parkplatzherstellung | Geschätzte Kosten Brutto | € 25.000,00 |
| Straßeninstandsetzung Friedrich Kheck Straße | Geschätzte Kosten Brutto | € 20.000,00 |

Diese Auftragssummen sind im Budget 2023 vorgesehen.

Ich beantrage, der Vorgehensweise zuzustimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

32. Herr Stadtrat DI Thomas Lampl, BSc berichtet:

- a) Beauftragung zur Durchführung von Kanalsanierungsarbeiten in den Gassen Veilchengasse, Liliengasse, Kleegasse, Rohrgasse, Grenzgasse, Johann Hönigsberger Gasse, Dammgasse und Zeisलगasse im Bereich der Einmündung in die Brunnengasse.

Die Fa. PORR soll mit den Arbeiten beauftragt werden, welche der Kanalkontrahent der Stadtgemeinde Bad Vöslau ist.

Geschätzte Kosten Brutto € 200.000,00

Die Auftragssumme ist im Budget 2023 vorgesehen.

Ich beantrage, die Arbeiten zu beauftragen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

- b) Kamerabefahrung des Kanalnetzes – Teil 1, 2023:

Das gesamte Kanalnetz der Stadtgemeinde wird in Abständen von ca. 10 Jahren einer Kamerabefahrung unterzogen, um den Zustand beurteilen zu können und Schadensstellen frühzeitig zu erkennen. Die Ergebnisse werden in einer Zustandsliste gesammelt und mit einer Bewertungsziffer versehen. Im Jahr 2023 soll so ein Befahrungsintervall wieder gestartet werden, die Gesamtlänge des Netzes erfordert eine Aufteilung der Arbeiten auf 2 bis 3 Jahre.

So wie in der Vergangenheit soll die Befahrung wieder von Fa. STRABAG auf Grund entstehender Synergieeffekte (Datenabgleich alt zu neu) durchgeführt werden.

Im Budget 2023 wurde für diese Arbeiten ein Betrag von € 100.000,-- netto vorgesehen.

Die Kosten sind somit über den Voranschlag gedeckt und vorsteuerabzugsfähig.

Ich beantrage, die Arbeiten nach erfolgter Angebotsprüfung bei Fa. STRABAG bis zum Limit von max. € 100.000,-- netto in Auftrag zu geben.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

33. Herr Stadtrat DI Thomas Lampl, BSc berichtet:

Straßeninstandsetzungsarbeiten nach Kanalbauarbeiten in der Rebengasse, im Bereich Falkstraße/Sinagasse, Franz Prendinger Straße und im Bereich der Primelgasse, Liliengasse, Kleegasse, Kornblumengasse, Rohrgasse, Veilchengasse,

bis zu einer Auftragssumme Brutto € 117.000,00

Die Auftragssumme ist im Budget 2023 vorgesehen.

Ich beantrage, der Vorgehensweise zuzustimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

34. Herr Stadtrat DI Thomas Lampl, BSc berichtet:

Vergabe zur Planung der Nord-Süd Radachse in Bad Vöslau

Betreffend, der durch die Straßenbauabteilung 4 kommenden Sanierung der Wiener Neustädter Straße, soll die künftige Radverkehrsführung von Süden (Kottingbrunn) in Richtung Stadtzentrum und weiter bis zum Einkaufszentrum im Norden der Stadt überlegt werden.

Der Vergabevorschlag ergeht an das Büro CONSENS Verkehrsplanung.

Die Kosten hierfür betragen netto € 19.561,50 und inkl. 20% Ust. € 23.473,80 und sind im Budget 2023 vorgesehen.

Ich beantrage, die Arbeiten zu beauftragen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Ende der öffentlichen Sitzung um 22.30 Uhr.

Beilagen