

## Öffentliche Gemeinderatssitzung

### PROTOKOLL

22.07.2024

19:00-19:55 UHR

GEMEINDEAMT ACHAU,  
HAUPTSTRASSE 23, 2481  
ACHAU

VORSITZENDER	Bgm. Ing. Johannes Würstl
SCHRIFTFÜHRER	Mag. Barbara Supper
TEILNEHMER	Vize-Bgm. Ing. Rudolf Sattler GGR Baumgartner Karin GR Beranek Kornelius GR Giel Gerald GR Grabner Karl GR Hempel Melanie GGR Koch Doris GR Kratky Florian GR Krojac Ernst GGR Moser Rudolf GR Moser Petra GR Schneider Christoph GR Thurner Marion GR Toyfl Christian GR Würstl Barbara GGR Michael Koudela GR Stefan Fodroczi GR Maria Kremser
ENTSCULDIGT ABWESEND	GR Petra Moser GGR Moser Rudolf GR Giel Gerald GR Stefan Fodroczi GGR Michael Koudela GR Hempel Melanie
UNENTSCULDIGT ABWESEND	

### TAGESORDNUNGSPUNKTE

1. Protokolle vom 11.06.2024
2. Bericht des Prüfungsausschusses
3. Bericht Entwicklungen ARGE Mobilregion
4. Auftragsvergabe Kindergartenzubau: Möbeltischlerarbeiten – Beschlussfassung
5. Auftragsvergabe Kindergartenzubau: Büromöbel – Beschlussfassung
6. Auftragsvergabe Kindergartenzubau: Kücheneinrichtung – Beschlussfassung
7. Auftragsvergabe Kindergartenzubau: Zaunanlage – Beschlussfassung
8. Auftragsvergabe Kindergartenzubau: Sporthallenausbau – Beschlussfassung
9. Auftragsvergabe Kindergartenzubau: Schließenanlagen – Beschlussfassung
10. Auftragsvergabe Kindergartenzubau: Baureinigung – Beschlussfassung
11. Auftragsvergabe Kindergartenzubau: Honorar Architekt – Beschlussfassung
12. Vereinbarung Nutzungsüberlassung Gst. Nr. 395/6 – Beschlussfassung
13. Verkauf Gst. Nr. 180/5 – Beschlussfassung
14. Abtretungsvereinbarung Gst. Nr. 139/5 – Beschlussfassung

15. Verlängerung Bausperre BS5-12424-FWP und BS5-12424-BBP –  
Beschlussfassung
16. Bericht des Bürgermeisters

Der Bürgermeister eröffnet um 19:00 die heutige öffentliche Gemeinderatssitzung, stellt fest, dass die Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde, öffentlich und beschlussfähig ist.

Der Bürgermeister stellt den Dringlichkeitsantrag Pkt. 17) Stellungnahme zum Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms Mödling auf die Tagesordnung zu nehmen und als letzten Tagesordnungspunkt zu behandeln. Der Antrag wird einstimmig angenommen.

## **PUNKT 1                    Protokolle vom 22.04.2024**

### **Sachverhalt**

Die Protokolle wurden zugestellt, es liegen keine Einwände vor. Die Protokolle werden in der vorliegenden Form zur Kenntnis genommen.

## **PUNKT 2                    Bericht des Prüfungsausschusses**

### **Sachverhalt**

Am 25.06.2024 hat eine Sitzung des Prüfungsausschusses stattgefunden. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses GR Christian Toyfl berichtet.

Die Kassenprüfung ergab eine Übereinstimmung, Abweichungen oder Unstimmigkeiten konnten nicht festgestellt werden. Die Buchführung erfolgt tagesaktuell.

Darüber hinaus wurden die beiden Investitionsvorhaben – Kinderspielplatz und Kindergartenerweiterung – einer Prüfung unterzogen.

Beim **Spielplatz** erfolgte eine Überprüfung der Rechnungen, insbesondere der Ablauf / Abwicklung / Prozedere von Beschluss, Auftragsvergabe, sowie Rechnungsprüfung wurde vom Ausschuss im Detail geprüft. Die Rechnungsprüfung erfolgt detailliert, Rechnungskorrekturen wurden aufgrund der tatsächlichen Arbeitsleistung und Dokumentation der Gemeinde, sowie den Angeboten vorgenommen. Die Rechnungsprüfungen erfolgen sehr detailliert und genau.

### **Kindergartenerweiterung**

Die Ausschreibung und Abwicklung der Kindergartenerweiterung wurden überprüft. Die vorgelegten Unterlagen (Ausschreibungsunterlagen, Vergabevorschläge, Gemeinderatsbeschlüsse, Auftragsschreiben, etc.) wurden hinsichtlich Plausibilität und Übereinstimmung mit den Gemeinderatsbeschlüssen geprüft und für in Ordnung befunden.

## PUNKT 3 Bericht Entwicklungen ARGE Mobilregion

### Sachverhalt

Seit der Gemeinderatssitzung im April 2024, in welcher die Beschlussfassung für eine einjährige Verlängerung der Teilnahme am AST bzw. der ARGE Mobilregion Mödling beschlossen wurde, haben zwei Meetings der ARGE Mobilregion stattgefunden. GR Christian Toyfl hat als Gemeindevertreter daran teilgenommen und berichtet über den aktuellen Status.

Ausgangspunkt bei der Beschlussfassung im April 2024

€ 6.686,91 jährliche Grobkosten (abzüglich Förderung) für das AST Mödling

Eine Auftragswertschätzung durch den VOR hat stattgefunden und wurde in 2 Sitzungen der ARGE Mobilregion vorgestellt.

#### Eckpunkte des neuen Systems:

- VOR über VOR Flex App (löst die alte App ab)
- 30 min Bediengarantie liegt zu Grunde (frühestens 30 min nach Buchung, spätestens nach 60 min nach der Buchung).
- Reine Verkehrsleistung wird ausgeschrieben
- Call-Center und App wird durch das Land NÖ zur Verfügung gestellt
- App hat mehrere Vorteile: Kontaktmöglichkeiten mit Fahrer, Details zum Fahrzeug (Kennzeichen u.ä.) werden in der App angezeigt,...
- 38,5% der Fahrzeuge werden elektrisch angetrieben
- Buchung erfolgt über App oder Callcenter

Voraussichtliche Kosten (Puffer von 20%): ~ € 16.000,- (abzüglich Förderung)

Die Anzahl der Fahrten ist für Achau sehr gering. Die Kosten je Fahrt dadurch verhältnismäßig hoch. Auch in anderen Gemeinden findet man dieses Bild, dementsprechend ist das Stimmungsbild in den anderen Gemeinden ebenfalls durchwachsen und nicht eindeutig für oder gegen eine Weiterführung des Systems.

#### Weiteres Vorgehen in der ARGE Mobilregion:

Austausch der „großen“ Gemeinden im Bezirk. Diskussion und evtl. Überarbeitung des Kostenschlüssels (evtl. Kosten an tatsächliche Fahrten anknüpfen).

#### Weiteres Vorgehen für die Gemeinde:

- Heute: Präsentation eines Zwischenberichts.
- Auf Rückmeldung bzw. mögliche Änderungen warten.
- Entscheidung der Gemeinde und Beschlussfassung im Herbst 2024.

## PUNKT 4      Auftragsvergabe    Kindergartenzubau:    Möbeltischlerarbeiten    – Beschlussfassung

### Sachverhalt

Der Bürgermeister gibt einen kurzen Überblick zum aktuellen Stand:

- Ergänzend zum Zu-/Neubau wurden folgende Arbeiten im Bestandsbereich beschlossen:
  - Elektroinstallationsmaßnahmen, Ergänzungsauftrag in Bezug auf Leuchtmittelaustausch, Umstellung auf LED im gesamten Kindergarten; tlw. Fenster- und Türenaustausch wo erforderlich. Diese Maßnahmen werden im Rahmen vom KIP eingereicht (50%-ige Förderung)
  - Austausch von Bodenbelägen wo erforderlich und zweckmäßig und damit verbundene Wand- und Deckenbeschichtungen.
  - Sprech- und Schließanlagen werden mit dem in der Gemeinde Achau üblichen System ausgestattet.
- Termine:
  - Instandsetzungsarbeiten im Bestandsgebäude sind bereits im Gang, Schließwoche ab 29.7, anschließend 2 Wochen Kindergartenbetrieb in der Schule, bis dahin sind die Instandsetzungsarbeiten weitgehend abgeschlossen.
  - Rohbauarbeiten am Zubau sind nahezu abgeschlossen, Dachflächen sind abgedichtet, Arbeiten verlaufen termingerecht.
  - Ausbau und Gebäudetechnik-Gewerke starten in den nächsten Wochen.
  - Gesamtfertigstellung liegt mit Ende 2024 im Zeitplan (ohne Straßenbau und ohne Außenanlagen).
- Gesamtkosten
  - Die Gesamtkosten belaufen sich aktuell auf ca. 2,8 Mio. (Auftragssummen und geschätzte Kosten für noch nicht vergebene Leistungen).
  - Zubau liegt im Bereich der Erwartungen, Bestandserweiterung kommt on top
  - Zusammenfassend:  
Kostensituation ist im erwartenden Rahmen, jedoch aufgrund der erforderlichen Bestandsadaptierungen im oberen Bereich

Zu den folgenden Auftragsverfahren:

In den Gemeinderatssitzungen im März und April dieses Jahres wurden bereits Auftragsvergaben für den Kindergartenzubau beschlossen. Das Prozedere wurde bereits in den letzten Sitzungen beschrieben. Heute stehen weitere acht Auftragsvergaben in gleicher Art und Weise zum Beschluss an:

Ausschreibung der Gewerke durch Architekt Manfred Schneider über [www.ausschreibung.at](http://www.ausschreibung.at), Prüfung der Angebote, Erarbeitung eines Vergabevorschlags. Der Vergabevorschlag inklusive Auftragsleistungsverzeichnis wurde allen Gemeinderäten schriftlich zur Kenntnis gebracht.

### Zur Auftragsvergabe Möbeltischlerarbeiten:

Für die Möbeltischlerarbeiten haben 18 Firmen die Unterlagen behoben, 3 Angebote sind fristgerecht eingelangt.

Als Bestbieter ging folgendes Unternehmen aus der Angebotsprüfung hervor:

Tischlerei Gangl GmbH

Angebotssumme: € 87.041,77 (exkl. USt.)

Höchste Angebotssumme: € 131.055,- (exkl. USt.)

---

### Diskussion

---

---

### Antrag des Bürgermeisters

---

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Tischlerei Gangl GmbH mit den Möbeltischlerarbeiten in Höhe von € 87.041,77 (exkl. USt.) zu beauftragen.

---

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

---

**Abstimmungs-  
ergebnis** einstimmig

---

---

**PUNKT 5**      **Auftragsvergabe**      **Kindergartenzubau:**      **Büromöbel**      **-**  
**Beschlussfassung**

---

### Sachverhalt

---

Bei den Büromöbeln wird der Bestand weiterverwendet und ergänzt. Daher wurde die Firma der Bestands-Büromöbel zur Angebotslegung aufgefordert.

Der Vergabevorschlag lautet daher auf die Firma Bene GmbH mit einer Auftragssumme in Höhe von € 10.227,79 (exkl. USt.). Die Preisangemessenheit ist gegeben. Der Bieter verfügt nach derzeitigem Wissensstand über die entsprechende Zuverlässigkeit und Fähigkeit zur Arbeitsdurchführung.

---

### Diskussion

---

---

### Antrag des Bürgermeisters

---

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Firma Bene GmbH mit Büromöbeln im Wert von € 10.227,79 (exkl. USt.) zu beauftragen.

---

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

---

**Abstimmungs-  
ergebnis** einstimmig

---

---

**PUNKT 6**      **Auftragsvergabe**      **Kindergartenzubau:**      **Kücheneinrichtung**      **-**  
**Beschlussfassung**

---

## Sachverhalt

Für die Kücheneinrichtung haben 6 Firmen die Unterlagen behoben, 3 Angebote sind fristgerecht eingelangt.

Als Bestbieter ging folgendes Unternehmen aus der Angebotsprüfung hervor:

Johannes Putz

Angebotssumme: € 15.639,- (exkl. USt.)

Höchste Angebotssumme: € 25.535,- (exkl. USt.)

## Diskussion

### Antrag des Bürgermeisters

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Firma Putz mit der Kücheneinrichtung in Höhe von € 15.639,- (exkl. USt.) zu beauftragen.

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis** einstimmig

**PUNKT 7**      **Auftragsvergabe**      **Kindergartenzubau:**      **Zaunanlage**      **-**  
**Beschlussfassung**

## Sachverhalt

Für die Errichtung einer Zaunanlage wurde wie bei den anderen Gemeindeeinrichtungen ein Stahlgitterzaun bei brix Zaun angefragt. Die Preisangemessenheit ist gegeben. Der Bieter verfügt nach derzeitigem Wissensstand über die entsprechende Zuverlässigkeit und Fähigkeit zur Arbeitsdurchführung.

Das Angebot beläuft sich auf € 11.318,20 (exkl. USt.).

## Diskussion

### Antrag des Bürgermeisters

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Firma brix Zaun in Höhe von € 11.318,20 (exkl. USt) mit der Zaunanlage zu beauftragen.

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis** einstimmig

**PUNKT 8      Auftragsvergabe      Kindergartenzubau:      Sporthallenausbau      –**  
**Beschlussfassung**

**Sachverhalt**

Für den „Sporthallenausbau“ (Einrichtung des Bewegungsraums) sind 2 Angebote fristgerecht eingelangt.

Als Bestbieter ging folgendes Unternehmen aus der Angebotsprüfung hervor:

Schweiger-Sport GmbH

Angebotssumme: € 29.146,29 (exkl. USt.)

**Diskussion**

**Antrag des Bürgermeisters**

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Firma Schweiger-Sport mit der Einrichtung des Bewegungsraums in Höhe von € 29.146,29 (exkl. USt.) zu beauftragen.

**Beschluss**      Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungs-  
ergebnis**      einstimmig

**PUNKT 9      Auftragsvergabe      Kindergartenzubau:      Schließanlagen      –**  
**Beschlussfassung**

**Sachverhalt**

Für die Erweiterung der bestehenden Schließ- und Sicherheitsanlage wurde der bisherige Hersteller – Firma BELI Infrastructure, Ing. Bernhard Litschauer e.U. – zur Angebotslegung aufgefordert.

Das Angebot beläuft sich auf € 21.363,32 (exkl. USt.)

Die Preisangemessenheit ist gegeben. Der Bieter verfügt nach derzeitigem Wissensstand über die entsprechende Zuverlässigkeit und Fähigkeit zur Arbeitsdurchführung.

**Diskussion**

**Antrag des Bürgermeisters**

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Firma BELI Infrastructure mit der Erweiterung der bestehenden Schließanlage in Höhe von € 21.363,32 (exkl. USt.) zu beauftragen.

**Beschluss**      Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungs-  
ergebnis** einstimmig

**PUNKT 10**      **Auftragsvergabe**      **Kindergartenzubau:**      **Baureinigung**      **-**  
**Beschlussfassung**

### Sachverhalt

Für die Baureinigung sind 3 Angebote fristgerecht eingelangt.

Als Bestbieter ging folgendes Unternehmen aus der Angebotsprüfung hervor:

Rieger Gebäudereinigung e.U.

Angebotssumme: € 6.446,- (exkl. USt.)

Höchste Angebotssumme: € 10.302,50 (exkl. USt.)

### Diskussion

### Antrag des Bürgermeisters

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Firma Rieger Gebäudereinigung e.U. mit der Baureinigung in Höhe von € 6.446,- (exkl. USt.) zu beauftragen.

**Beschluss**      Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungs-  
ergebnis** einstimmig

**PUNKT 11**      **Auftragsvergabe**      **Kindergartenzubau:**      **Honorar**      **Architekt**      **-**  
**Beschlussfassung**

### Sachverhalt

Für die Einrichtungsplanung des Kindergartenzubaus liegt von Büro Chromy und Schneider ein Angebot vor.

Das Angebot umfasst die Projektvorbereitung, Planung, Abstimmung mit den Nutzern, Erstellung der Ausschreibung und Vergaben, sowie die Bauaufsicht. Das Angebot beläuft sich auf € 14.500,- (exkl. USt.).

### Diskussion



---

### Antrag des Bürgermeisters

---

Der Bürgermeister stellt den Antrag, das Büro Chromy und Schneider Zivilingenieure für Hochbau mit der Architektenleistung für die Einrichtungsplanung des Kindergartenzubaus in Höhe von € 14.500,- (exkl. USt.) zu beauftragen.

---

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

---

**Abstimmungs-  
ergebnis** einstimmig

---

---

**PUNKT 12 Vereinbarung Nutzungsüberlassung Gst. Nr. 395/6 –  
Beschlussfassung**

---

#### Sachverhalt

---

Unser Orts- und vor allem Siedlungsgebiet in Achau hat sich in den letzten Jahren vergrößert und auch geografisch verschoben. Der Bürgermeister möchte gerne im Bereich „Sulzweg“ langfristig eine Spiel- und Bewegungsfläche schaffen. Da die Gemeinde selbst über keine Grundstücke in diesem Bereich verfügt, soll mit der Firma Kohlbacher (Eigentümerin des Grundstücks Nr. 395/6) heute ein Leihvertrag beschlossen werden.

Im gegenständlichen Leihvertrag, der allen Gemeinderäten im Vorfeld übermittelt wurde, wird geregelt, dass die Verleiherin (Firma Kohlbacher) der Entleiherin (Gemeinde Achau) eine Fläche von ca. 524 m<sup>2</sup> auf der Liegenschaft Gst. Nr. 395/6 zum Zwecke der Nutzung als Spielplatz zur Verfügung stellt.

Die Gebrauchsüberlassung erfolgt unentgeltlich. Der Leiherein entstehen keine Kosten. Die Grundstücksteilfläche wird vom Verleiher für 3 Jahre der Leiherein zur Verfügung gestellt. Im Zeitraum der Verleihung übernimmt die Gemeinde Achau die Pflege der Fläche und erhält das Recht Spielgeräte aufzustellen.

Die Verleiherin übernimmt die Herstellung eines Zugangs, sowie die erdbaumäßige Begradigung und Herstellung der Fläche. Darüber hinaus wird eine Erstausrüstung Sandkiste, Mistkübel, Sitzgelegenheit von der Fa. Kohlbacher bereitgestellt.

Mit den Arbeiten soll am 19. August 2024 begonnen werden.

---

#### Diskussion

---

---

### Antrag des Bürgermeisters

---

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Leihvertrag zu beschließen.

---

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

---

**Abstimmungs-  
ergebnis** einstimmig

---

## **PUNKT 13 Verkauf Gst. Nr. 180/5 – Beschlussfassung**

### **Sachverhalt**

Für das Grundstück Nr. 180/5 hat Frau Mag. Barbara Supper im Dezember 2023 ein Ansuchen zum Ankauf gestellt.

In der Gemeindevorstandssitzung am 11. Dezember 2023 wurde das Ansuchen beraten und prinzipiell positiv beurteilt.

In der Diskussion verständigten sich die Mitglieder des Gemeindevorstands, dass der Verkehrswert für private Verkehrsflächen erhoben werden muss, um den adäquaten Wert / Preis festzustellen.

Der Bürgermeister wurde mit der Erhebung der Grundlagen für einen möglichen Verkauf beauftragt. Das entsprechende Gutachten wurde allen Gemeinderäten übermittelt.

In der heutigen Gemeinderatssitzung soll der Verkauf behandelt werden und eine Grundsatzentscheidung zum Verkauf des Gst. Nr. 180/5, Flächenausmaß: 49 m<sup>2</sup>, zu einem Preis von € 7.350,- (laut Wertgutachten) an Frau Mag. Barbara Supper beschlossen werden. In weiterer Folge würde der Kaufvertrag für die Gemeinderatssitzung im September vorbereitet werden und dem Grunde nach beschlossen werden.

### **Diskussion**

GR Marion Thurner: geht davon aus, dass das Einvernehmen mit der Feuerwehr (wie im Gutachten erwähnt) getroffen wurde und das Grundstück zur Brandbekämpfung nicht notwendig ist.

### **Antrag des Bürgermeisters**

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den Verkauf des Gst. Nr. 180/5, Flächenausmaß in Höhe von 49 m<sup>2</sup>, zu einem Preis von € 7.350,- an Frau Mag. Barbara Supper zu beschließen. Die dabei anfallenden Kosten werden je zur Hälfte vom Käufer und vom Verkäufer getragen.

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis** einstimmig

## **PUNKT 14 Abtretungsvereinbarung Gst. Nr. 139/5 – Beschlussfassung**

### **Sachverhalt**

Im Zuge der Grundstücksteilung des Grundstücks Nr. 139, wurde mit dem Eigentümer (SOMI Immobilieninvestment Fünf GmbH) vereinbart eine Teilfläche im Ausmaß von 63 m<sup>2</sup> unentgeltlich an die Gemeinde Achau als öffentliche Verkehrsfläche abzutreten. Die Liegenschaft befindet sich entlang der B11 (Lanzendorferstraße). Die Abtretung soll einer zukünftigen Herstellung von Straßennebenanlagen dienlich sein.

Diese Abtretung erfolgte bereits im Teilungsplan des DI Meixner GZ 395/22. Um die grundbücherliche Durchführung abzuschließen ist ein Abtretungsvertrag notwendig. Dieser liegt nun vor und soll vom Gemeinderat beschlossen werden.

Der Abtretungsvertrag wurde allen Gemeinderäten bereits übermittelt.

---

### Diskussion

---

---

### Antrag des Bürgermeisters

---

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Abtretungsvertrag zwischen der SOMI Immobilieninvestment Fünf GmbH und der Gemeinde Achau betreffend des Gst. Nr. 391/5, EZ 786, im Ausmaß von 63 m<sup>2</sup>, unentgeltliche Abtretung, zu beschließen.

---

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

---

**Abstimmungs-  
ergebnis** einstimmig

---

---

### PUNKT 15 Verlängerung Bausperre BS5-12424-FWP und BS5-12424-BBP – Beschlussfassung

---

#### Sachverhalt

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Achau hat in seiner Sitzung am 19.09.2022 eine Bausperre beschlossen. Ziel der Bausperre war und ist es, eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Beschränkung und Steuerung der Verdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Die damals beschlossene Bausperre ist für 2 Jahre gültig und soll heute um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Die heute zu beschließenden Verordnungsmuster wurden den Gemeinderäten bereits zur Kenntnis gebracht.

---

#### Diskussion

---

GR Christoph Schneider fragt nach dem Stand des neuen Bebauungsplans. Momentan arbeitet das Raumplanungsbüro in Abstimmung mit dem Bauamt an den Erhebungen. Auch möchte der Bürgermeister hier dem zukünftigen Gemeinderat nicht vorgreifen.

---

### Antrag des Bürgermeisters

---

Der Bürgermeister stellt den Antrag,  
die folgenden Verordnungen: 1) zum Flächenwidmungsplan und 2) zum Bebauungsplan zu beschließen:

#### Verordnung 1:

§ 1 Gemäß § 35 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird die am 19.09.2022 - für die in der Plandarstellung mit der PZ.: ACHAU – BS 5 – 12424 - FWP näher dargestellten

Flächen in der Gemeinde Achau - beschlossene Bausperre „BS5“ um ein Jahr verlängert. Der Geltungszeitraum der Verlängerung beginnt am 21.09.2024.

## § 2 Ziel der Bausperre

Der Baulandbereich, für den die Erlassung der Bausperre beabsichtigt ist, umfasst den überwiegend von geschlossener, relativ dichter und zum Teil noch landwirtschaftlicher Bebauungsstruktur geprägten, zentralen Ortskern von Achau.

Eine weitere, über das ortsübliche Maß hinausgehende Verdichtung würde im Bereich des Ortskerns entlang der „Hauptstraße“ und der „Lanzendorfer Straße“ der vorhandenen charakteristischen Bebauungs- und Nutzungsstruktur widersprechen und aller Voraussicht nach auch die Kapazitätsgrenzen der infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde übersteigen. Es wird daher angestrebt, dass die historisch gewachsene Orts-, Siedlungs- und Bebauungsstruktur im zentralen Ortsbereich für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt wird und vorerst keine weiteren, stark verdichteten Bebauungsstrukturen errichtet werden.

## § 3 Zweck der Bausperre bzw. der geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes

Die oben angeführte Zielsetzung soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Beschränkung und Steuerung der Verdichtungsmöglichkeiten im Zuge einer Überarbeitung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes (Wohnbaulandwidmungsarten „BA“ <-> „BK“, inklusive eventueller Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück und Festlegung von Bereichen mit verdichteter Bebauung) erreicht werden.

Bis dahin sind im Geltungsbereich der Bausperre für alle Baulandflächen mit der Widmung „Bauland Kerngebiet (BK)“ und

- mit einer im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Bauklasse I,II bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe bis 8,0m festgelegten Bebauungshöhe max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück („blau“ gekennzeichnete Baulandflächen) bzw.
- auf Baulandflächen mit einer im rechtskräftigen Bebauungsplan ab Bauklasse III bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe über 8,0m festgelegten Bebauungshöhe max. 9 Wohneinheiten pro Grundstück („grün“ gekennzeichnete Baulandflächen) zulässig

Bauvorhaben mit mehr als 6 bzw. 9 Wohneinheiten gemäß der obigen Bestimmung sind nur dann zulässig, wenn anhand einer Bebauungsstudie im jeweiligen Bauverfahren durch eine befugte Person der Nachweis erbracht wird, dass den Zielen der Bausperre nicht widersprochen wird.

§ 4 Diese Verordnung tritt mit ihrer Kundmachung in Kraft.

## **Verordnung 2:**

§ 1 Gemäß § 35 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird die am 19.09.2022 - für die in der Plandarstellung mit der PZ.: ACHAU – BS 5 – 12424 - BBP näher dargestellten Flächen in der Gemeinde Achau - beschlossene Bausperre „BS5“ um ein Jahr verlängert. Der Geltungszeitraum der Verlängerung beginnt am 21.09.2024.

## § 2 Ziel der Bausperre

Der Baulandbereich, für den die Erlassung der Bausperre beabsichtigt ist, umfasst den überwiegend von geschlossener, relativ dichter und zu einem Teil noch landwirtschaftlicher Bebauungsstruktur geprägten, zentralen Ortskern von Achau.

Eine weitere, über das ortsübliche Maß hinausgehende Verdichtung würde im Bereich des engeren Ortszentrums entlang der „Hauptstraße“ und der „Lanzendorfer Straße“ der vorhandenen charakteristischen Bauungs- und Nutzungsstruktur widersprechen und aller Voraussicht nach auch die Kapazitätsgrenzen der infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde übersteigen. Es wird daher angestrebt, dass die historisch gewachsene Orts-, Siedlungs- und Bauungsstruktur im zentralen Ortsbereich für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt wird und vorerst keine weiteren, stark verdichteten Bauungsstrukturen errichtet werden.

## § 3 Zweck der Bausperre bzw. der geplanten Änderungen des Bauungsplanes

Die oben angeführte Zielsetzung soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Beschränkung und Steuerung der Verdichtungsmöglichkeiten im Zuge einer Änderung des Bauungsplanes (Überarbeitung der Bauungsbestimmungen, z.B.: Festlegung einer max. Bauungsdichte und textliche Bauungsvorschriften hinsichtlich der Festlegung einer „Mindestbauplatzgröße“) erreicht werden.

Bis dahin haben im Zuge von Grundstücksteilungen oder Grundzusammenlegungen neu geschaffene Bauplätze eine Mindestgröße von 1000m<sup>2</sup> aufzuweisen.

Weiters ist auf Grundstücken mit einer im rechtskräftigen Bauungsplan

- mit Bauklasse I,II bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe bis 8,0m festgelegten Bauungshöhe eine maximale Bauungsdichte von GFZ (Geschossflächenzahl) = 1,0 („blau“ gekennzeichnete Baulandflächen) und
- ab der Bauklasse III bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe über 8,0m festgelegten Bauungshöhe eine maximale Bauungsdichte von GFZ (Geschossflächenzahl) = 1,2 („grün“ gekennzeichnete Baulandflächen) zulässig.

## § 4 Diese Verordnung tritt mit ihrer Kundmachung in Kraft.

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungs-  
ergebnis** einstimmig

## PUNKT 16 Bericht des Bürgermeisters

### Sachverhalt

Von den Eigentümern der in der Aufschließungszone BW-A6 gelegenen Grundstücke Nr. 402, 403 und 404 wurde ein Ansuchen an den Bürgermeister und Gemeinderat gestellt die Aufschließungszone frei zu geben.

Ob die Freigabebedingungen erfüllt sind, wurde von unserem Raumordnungsbüro DI Haselberger geprüft und eine Stellungnahme verfasst. Die Stellungnahme wurde allen Gemeinderäten bereits übermittelt.

Zusammengefasst kann zu der vorliegenden Anfrage festgehalten werden:

Eine mögliche Freigabe einer Aufschließungszone erfolgt durch Verordnung des Gemeinderats nach Erfüllung der festgelegten Freigabebedingungen.

Vor einer möglichen Freigabe und Beschluss im Gemeinderat muss gewährleistet sein, dass die Freigabebedingungen erfüllt sind.

Für die Freigabe der Zone BW-A6 ist es erforderlich, dass mindestens 60% der damals neu geschaffenen Grundstücke, – im Bauland- Wohngebiet – im Bereich der Parzellen 402/1, 403 und 404 mindestens mit Hauptgebäuden bebaut sind.

Nach Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Grundstücksteilungen der damaligen Parzellen 402/1, 403 und 404 wurde erhoben, dass 11 der 27 parzellierten Baugrundstücke bebaut wurden. Das entspricht rund 40%.

Zur Erfüllung der Freigabebedingung müssten 17 von 27 Parzellen bebaut sein.

Da das Ansuchen an den Gemeinderat gerichtet wurde, möchte der Bürgermeister den Gemeinderat heute über das Ansuchen und die raumfachliche Prüfung informieren. Ein Beschluss betreffend einer Freigabe ist zum aktuellen Zeitpunkt rechtlich noch nicht möglich. Die Grundstückseigentümer werden im Nachgang zur Gemeinderatssitzung über den Sachverhalt bzw. die Stellungnahme der Raumplanerin informiert werden.

---

## Diskussion

---

---

## PUNKT 17 Stellungnahme zum Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms Mödling

---

### Sachverhalt

Der Bürgermeister informiert den Gemeinderat, dass das Regionale Raumordnungsprogramm Mödling abgeändert wird und Stellungnahmen bis zum 23.08.2024 eingebracht werden können.

Der Entwurf der Stellungnahme wurde vor der Sitzung allen Gemeinderäten zugeschickt und zur Kenntnis gebracht.

---

### Diskussion

GR Christoph Schneider führt aus, dass es bereits eine Stellungnahme des Gemeinderates gab. Diese wurde nicht berücksichtigt, somit möchte der Gemeinderat während der Frist wieder eine Stellungnahme abgeben.

---

### Antrag des Bürgermeisters

---

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Stellungnahme wie folgt zu beschließen:

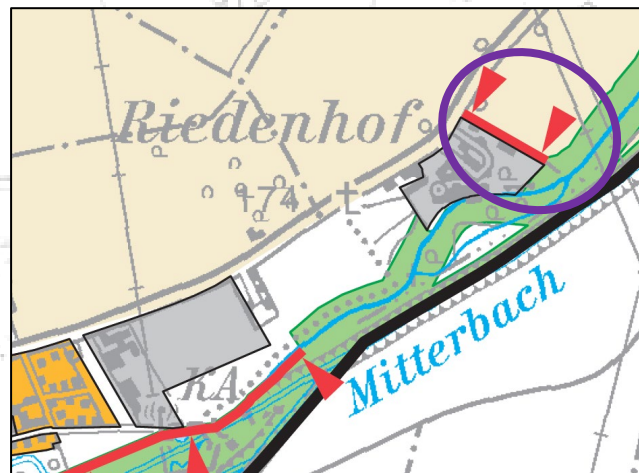
---

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf den Auflageentwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm für den Bezirk Mödling, möchte die Gemeinde Achau ergänzend zu den bereits übermittelten Rückmeldungen zum bisher vorliegenden Entwurf der „Regionalen Leitplanung“ eine Stellungnahme betreffend der geplanten Festlegung einer „Siedlungsgrenze“ nordöstlich des „Riedenhofes“ im Osten des Gemeindegebiets abgeben.

Wie auch bereits früher angeführt, haben wir positiv zur Kenntnis genommen, dass viele der, bei diversen Terminen besprochenen Änderungspunkte und Anregungen, in dem jetzt vorliegenden Auflageentwurf des REG ROPs eingeflossen sind und berücksichtigt wurden.

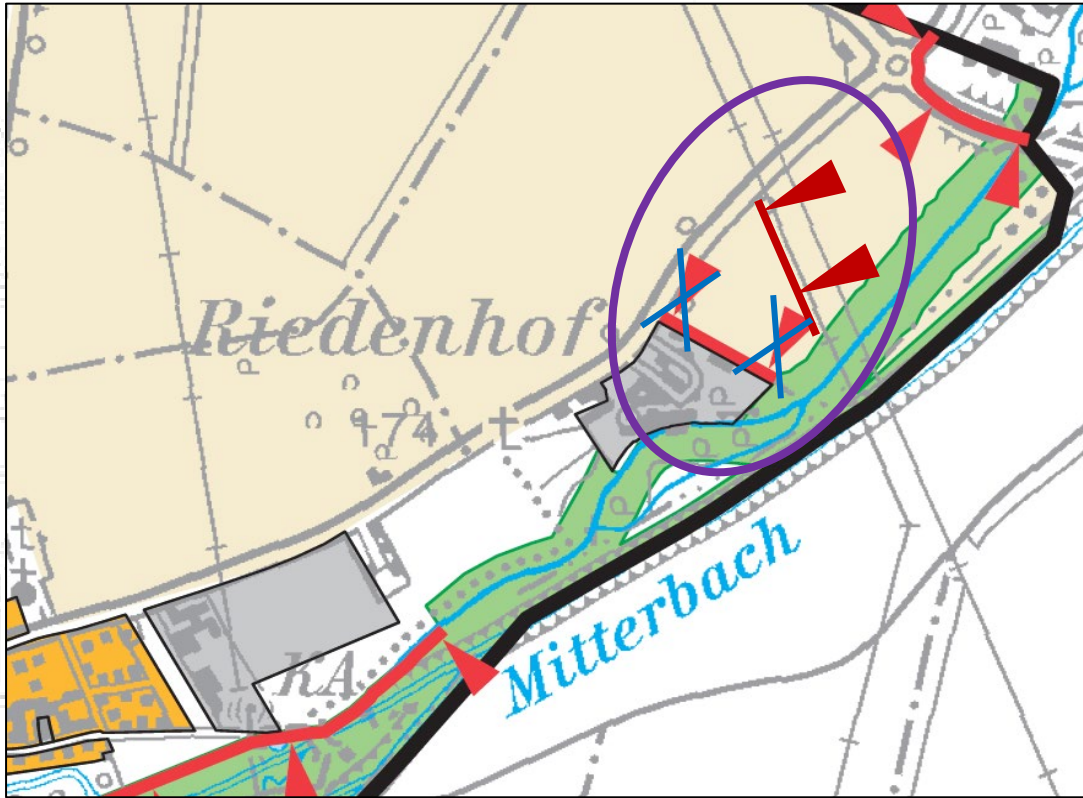
Neben einigen kleineren Wünschen, die nicht in den Entwurf aufgenommen wurden, ist der Gemeinde vor allem eine kleinräumige Verschiebung der „Linearen Siedlungsgrenze“ im Anschluss an die Baulandflächen des „Riedenhofes“ ein großes Anliegen (siehe violette Markierung im nebenstehenden Ausschnitt aus dem Entwurf des REG ROPs).



Wir möchten daher nochmals die wesentlichen Eckpunkte und Grundlagen für das Ansuchen um Verschiebung der Siedlungsgrenze zusammenfassen:

- Gute Anbindung an die Autobahn (A2) sowie die Schnellstraße (S1) über die Landesstraßennetz (B11 und B16) → sehr gut ausgebautes Infrastrukturnetz
  - Achau ist Standort für mehrere mittlere bis große Gewerbebetriebe, jedoch sind keine nennenswerten BB- und BI-Reserveflächen im Gemeindegebiet vorhanden.
  - Neue Betriebsgebiete im Westen des Gemeindegebiets wären bezüglich der Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowohl für das eigene Gemeindegebiet als auch für die im Westen angrenzenden Gemeinden Biedermannsdorf und Laxenburg eine größere Belastung.
  - Neue Betriebsgebiete im Westen des Gemeindegebiets würden ev. auch Überschneidungen mit möglichen Umfahrungstrassen der Landesstraße „B11“ ergeben.
- Die Schaffung einer möglichen Betriebsgebietserweiterung im Osten des Gemeindegebietes im Anschluss an bestehendes „Bauland – Industriegebiet (BI)“ südlich der „B11“ mit Anbindung an die „S1“ über die „B15“ und „B16“ wäre daher aus der Sicht der Gemeinde Achau eine sinnvolle Lösung, wobei kein Schließen der Siedlungsgebiete von Achau und Maria Lanzendorf angestrebt wird, sondern maximal eine Verschiebung bis zu den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Freileitungen.

Die Gemeinde Achau ersucht daher, die derzeit im Auflageentwurf festgelegte Siedlungsgrenze nochmals zu prüfen und eine Verschiebung in Richtung Nordosten bis zu den in Nord-Süd-Richtung des Gemeindegebietes querenden Hochspannungsfreileitungen zu berücksichtigen (siehe nachfolgende Skizze auf Grundlage des Auflageentwurfes des REG ROPs).



**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis** einstimmig

Der Bürgermeister schließt um 19:55 Uhr die öffentliche Gemeinderatssitzung.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am \_\_\_\_\_ genehmigt.



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter [www.achau.gv.at](http://www.achau.gv.at) bzw. [www.signaturpruefung.gv.at](http://www.signaturpruefung.gv.at)

**SCHRIFTFÜHRER**

GEMEINDERAT

GEMEINDERAT

GEMEINDERAT