



## Öffentliche Gemeinderatssitzung

### PROTOKOLL

19.09.2023

19:30-20:28 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 Hagenauer Michael GR Hempel Melanie GGR Koch Doris GR Krojac Ernst GGR Moser Rudolf GR Moser Petra GR Prokop Jennyfer GR Schneider Christoph GR Thurner Marion GR Toyfl Christian GR Würstl Barbara GGR Michael Koudela GR Stefan Fodroczi
ENTSCULDIGT ABWESEND	GR Jennyfer Prokop GR Stefan Fodroczi GR Hagenauer Michael GGR Koch Doris
UNENTSCULDIGT ABWESEND	-

### TAGESORDNUNGSPUNKTE

#### Öffentlich

1. Protokolle vom 25.07.2023
2. Vertragliche Vereinbarung Gemeinde Achau – HGN Projekt Eins GmbH betreffend Bauvorhaben Gst. Nr. 68 – Beschlussfassung
3. Servitutsvertrag Gemeinde Achau – D2 Liegenschaftsentwicklung GmbH - Beschlussfassung
4. Dienstbarkeitsvertrag Speed Connect - Beschlussfassung
5. Wohn- und Geschäftsgebäude: Neufassung künftiger Mietverträge – Beratung und Beschlussfassung
6. Weihnachtzuwendungen Gemeindebedienstete – Beschlussfassung
7. Straßenbauprogramm 2023: Sulzweg - Beschlussfassung

#### Nicht öffentlich

8. SC-Achau: Abfederung erhöhter Energiekosten, Subvention - Beschlussfassung
9. Dienstvertrag DN-Nr. 4022 - Beschlussfassung

10. Dienstvertrag DN-Nr. 84 – Beschlussfassung
11. Dienstvertrag DN-Nr. 82 – Beschlussfassung
12. Dienstvertrag DN-Nr. 81 - Beschlussfassung
13. Schrebergartenverein vertragskonforme Behandlung Grünschnitt – Beratung und Beschlussfassung

Der Bürgermeister eröffnet um 19:30 die heutige öffentliche Gemeinderatssitzung, stellt fest, dass die Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde, öffentlich und beschlussfähig ist.

## **PUNKT 1                    Protokoll vom 25.07.2023**

**Sachverhalt**                    Es liegen keine Einwendungen vor. Das Protokoll wird zur Kenntnis genommen.

## **PUNKT 2                    Vertragliche Vereinbarung Gemeinde Achau – HGN Projekt Eins GmbH betreffend Bauvorhaben GSt. Nr. 68 – Beschlussfassung**

### **Sachverhalt**

HGN Projekt Eins GmbH ist grundbücherliche Eigentümerin des Bauplatzes auf dem Grundstück Nr. 68 und beabsichtigt ein Bauprojekt „Projekt Achau, Hauptstraße 24“ umzusetzen.

*Ausführung: Das Projekt ist genehmigungsfähig und die Anrainerverständigung erfolgt in den nächsten Tagen.*

Im Zuge des Bauverfahrens sind für die Gemeinde einige Anliegen verkehrstechnischer bzw. stadtplanerischer Natur aufgetaucht, die im Interesse der Allgemeinheit bei der Umsetzung des Bauvorhabens in dem vorliegenden Vertrag geregelt werden:

Die maßgeblichen Punkte werden erläutert.

### **HGN verpflichtet sich zu folgenden Punkten:**

- Servitutsweg Verbindung Hintausstraße und Hauptstraße: HGN verpflichtet sich den durch das Projekt verlaufenden Gehweg für Fußgänger für die Allgemeinheit zugänglich zu machen.
- Vorplatzgestaltung Hintausstraße: HGN verpflichtet sich im Zuge der Fertigstellung den an die Hintausstraße angrenzenden Bereich so zu gestalten, dass angrenzend an den Vorplatz ein Gehsteig errichtet wird.
- Holzbrücke für Fußgänger: Die Gemeinde erwägt die Errichtung einer Holzbrücke für Fußgänger über den Krottenbach. Die HGN erklärt sich bereit sich an den Kosten der Errichtung dieser Brücke pauschal mit € 40.000,- zu beteiligen.
- Neuherstellung Gehsteig Hauptstraße: HGN verpflichtet sich im Zuge der Fertigstellung (bei Projektende) den Gehsteig über die komplette Grundstückslänge an der B11 neu herzustellen.

Die Vereinbarung ist bedingt durch das Vorliegen der rechtskräftigen Baugenehmigung.

Die Kosten für die Errichtung dieses Vertrags trägt HGN. Der Vertrag geht auf allfällige Rechtsnachfolger über.

Der Vertrag wurde allen Gemeinderäten vorab zugestellt. Der Vertrag wird vollständig in der Sitzung verlesen.

---

## Diskussion

---

---

## Antrag des Bürgermeisters

---

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die vorliegende Vereinbarung zwischen HGN Projekt Eins GmbH und der Gemeinde Achau betreffend verkehrstechnischer Maßnahmen der HGN rund um das Bauprojekt „Projekt Achau – Hauptstraße 24“ abzuschließen.

---

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

---

**Abstimmungsergebnis** einstimmig

---

---

**PUNKT 3**                      **Servitutsvertrag**                      **Gemeinde**                      **Achau**                      **-**                      **D2**  
**Liegenschaftsentwicklung GmbH - Beschlussfassung**

---

## Sachverhalt

---

### Hintergrund zum Servitutsvertrag

Rund um die Bautätigkeiten am Gst. Nr. 686/1 (Eigentümerin: D2 Liegenschaftsentwicklung GmbH) ist es notwendig einen Servitutsvertrag abzuschließen.

Die D2 Liegenschaftsentwicklung GmbH ist Eigentümerin des Gst. Nr. 686/1, die Gemeinde Achau ist Eigentümerin des dahinter liegenden Grundstücks Nr. 686/5. Die D2 räumt der Gemeinde Achau unentgeltlich nachstehende Dienstbarkeiten am Gst. Nr. 686/1 ein:

- die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenützung zum Begehen und zum Befahren;
- die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenützung für den Kanal und die Entwässerungsleitung, Wasserleitung sowie Strom- und Medienleitungen sowie allfälliger weiterer Infrastrukturanschlüsse

ein entsprechendes Konzept zur Leitungsverlegung wird dem Vertrag angeschlossen und wurde durch die Ziviltechniker der Gemeinde Achau geprüft.

**Der Beschluss wurde bereits vorbehaltlich der Prüfung unseres Rechtsanwalts bereits in der GR-Sitzung im Juni gefasst.**

Im Juli sind noch Rückmeldungen / geringfügige Änderungen unseres Rechtsanwalts eingetroffen. Diese wurden mit dem Rechtsvertreter der D2 Liegenschaftsentwicklungs GmbH abgestimmt:

**Änderungen:**

**Vertragspunkt 2:**

Nach dem zweiten Unterpunkt *„...sowie allfälliger weiterer Infrastrukturanschlüsse zugunsten des herrschenden Grundstücks“*

**Vertragspunkt 3:**

Ergänzung einer Rechtsgrundlage für die unentgeltliche Servitutseinräumung:

*„Sie erfolgt unentgeltlich in Erfüllung einer bestehenden vertraglichen Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien zur besseren infrastrukturellen Aufschließung der im Eigentum der Vertragsparteien stehenden Grundstücke.“*

Der Vertrag wurde den Gemeinderäten im Vorfeld der Sitzung elektronisch übermittelt.

Der Vertrag liegt nun geprüft vor und wurde bereits von den Vertragspartnern unterschrieben. Somit soll heute die Letztversion beschlossen und ebenfalls unterfertigt werden.

Auf die Verlesung des Vertrags wird vom Gemeinderat einstimmig verzichtet.

**Diskussion**

**Antrag des Bürgermeisters**

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Servitutsvertrag zwischen der D2 Liegenschaftsentwicklung GmbH und der Gemeinde Achau betreffend der Einräumung der unentgeltlichen Dienstbarkeiten für die Gemeinde Achau zur Mitbenützung zum Begehen, Befahren und der Leitungslegung für Infrastrukturmaßnahmen rund um die Bautätigkeiten am Gst. Nr. 686/1 zu beschließen.

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis** einstimmig

## **PUNKT 4            Dienstbarkeitsvertrag Speed Connect - Beschlussfassung**

---

### **Sachverhalt**

---

Gegenüber der Firma Speed Connect wurde eine Absichtserklärung für den flächendeckenden Breitbandausbau im Ortsgebiet ausgesprochen.

Für diesen Netzausbau ist technisch eine Container-Anlage für sämtliche zu- und abgehende Kabelleitungen, Kabelschächte und Stromkästen erforderlich. Diese Container Anlage soll am Gst. Nr. 451, EZ 97 (Lanzendorferstraße 19, Friedhof, Eigentümerin: Gemeinde Achau) errichtet werden.

Für die Container-Anlage und Leitungen bittet die Firma Speed Connect um den Abschluss eines Servitutsvertrags zwischen Speed-Connect Netzwerkerrichtungs GmbH und der Gemeinde Achau. Daten: Beanspruchte Fläche: 50 m<sup>2</sup>, Wert der vereinbarten Dienstbarkeit: € 490,- (einmalig).

In der bereits abgeschlossenen Absichtserklärung wurde unter anderem auch festgehalten, dass die Firma Speed Connect nach Beschluss der Absichtserklärung durch den Gemeinderat die Ausführungsplanung erstellt und einen Baubeginn vorschlägt. Diese Unterlagen liegen momentan noch nicht vollständig vor. Daher soll es heute zu keiner Beschlussfassung kommen.

In einem nächsten Schritt soll die Detailplanung mit Speed-Connect genau evaluiert werden, erst danach möchte der Bürgermeister mögliche notwendige weitere vertragliche Vereinbarungen treffen.

---

### **Diskussion**

---

GR Christoph Schneider möchte wissen, was die abgeschlossene Absichtserklärung insbesondere in finanzieller Hinsicht bedeutet. Eine Absichtserklärung wurde beschlossen, es besteht keine finanzielle Verpflichtung der Gemeinde.

---

### **Antrag des Bürgermeisters**

---

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag heute noch nicht zur Abstimmung zu bringen und erst nach Vorliegen und Evaluation der Ausbaupläne in planerische und zeitlicher Hinsicht, weitere mögliche vertragliche Vereinbarungen zu treffen.

---

**Beschluss**            Der Antrag wird angenommen

---

**Abstimmungs-  
ergebnis**            einstimmig

---

## PUNKT 5 Wohn- und Geschäftsgebäude: Neufassung künftiger Mietverträge – Beratung und Beschlussfassung

### Sachverhalt

In der Finanzausschuss-Sitzung vom 07.09.2023 wurde über die Mietverträge der Gemeinde Achau beraten. **Dabei ging es um Mietverträge bei Neuvergaben von Gemeindewohnungen!**

Die momentanen Mietverträge, die die Gemeinde Achau bei der Neuvergabe von Gemeindewohnungen abschließt stützen sich auf den Kategoriemietzins.

Der Kategoriemietzins ist laut den aktuellen Gesetzmäßigkeiten für Altbauwohnungen anzuwenden, für die ein Mietvertrag zwischen 01.01.1982 und 28.02.1994 abgeschlossen wurde. Somit trifft der Kategoriemietzins bei der **Neuvergabe** unserer Gemeindewohnungen nicht zu (Anmerkung Altbau: Errichtung vor 09.05.1945).

Neben dem Kategoriemietzins ist auch der Richtwertmietzins ein bekannter Wert. Der Richtwertmietzins ist verpflichtend auf Mietverhältnisse anzuwenden, die ab dem 01.03.1994 abgeschlossen worden sind und sich die Wohnung in einem Gebäude befindet, das vor dem 09.05.1945 geschaffen worden ist. Auch diese Regelung ist veraltet. Derzeit üblich ist der angemessene ortsübliche Mietzins.

Diese Erläuterungen, Regelungen und Anwendung auf unsere Gemeindewohnungen wurden mit unserem Juristen im Vorfeld abgestimmt.

---

In der Finanzausschuss-Sitzung wurde ein zukünftig anzuwendender Mietzins bei Neuvermietungen erarbeitet und einstimmig dem Gemeinderat zur Annahme empfohlen.

#### Ergebnis des Finanzausschusses:

*Die Vergabe neuer Gemeindewohnungen soll künftig zu einem Preis von € 7,- pro m<sup>2</sup> erfolgen. Werden die Kriterien für eine Kategorie A Wohnung nicht erfüllt wird ein Abschlag von 25% gewährt. Somit ergibt sich ein Preis für diese Wohnungen (keine Heizung, weniger als 30 m<sup>2</sup>) von € 5,-. Zukünftig soll die Miete jährlich indexbasiert angepasst werden.*

*Die neuen Mietpreise sollen mit 01.01.2024 eingeführt werden*

Der Bürgermeister und der Finanzreferent präsentieren die oben angeführten Ergebnisse des Finanzausschusses. Der Bürgermeister möchte dieser Empfehlung folgen.

### Diskussion

GR Ernst Krojac findet die Steigerung sehr hoch. Er bringt ein Beispiel: Durchschnittseinkommen einer Frau € 1.300,- / 1.400,-. Hier würden 50% des Gehalts für Wohnen benötigt werden. Seines Erachtens ist dieser Mietpreis sozial nicht verträglich.

GGR Michael Koudela führt aus, dass sich die Erhöhungen nur auf Neuvergaben beziehen. Ziel war es einen realistischen ortsüblichen und sozial verträglichen Wert zu definieren. Das ist seines Erachtens gelungen. Der Mietpreis liegt deutlich unter dem ortsüblichen Mietpreis.

GR Marion Thurner: fragt nach der Höhe der derzeitigen Kosten für Renovierungen / Sanierungen.

Nach Meinung des Bürgermeisters sind die momentan abgebildeten Kosten für Sanierungen nur eine Seite der Betrachtung und für die Entscheidung einer Mieterhöhung nicht einziges Kriterium. Bgm. Würstl führt aus, dass der Ansatz für die Erhöhung seiner Meinung nach eine Entwicklungsperspektive hat. Ziel ist es, sich den vorhandenen Status der Gemeindewohnungen leisten zu können, und den Erhalt bzw. die Sanierung auch langfristig gewährleisten zu können. Momentan werden oft notwendige Sanierungen zurückgestellt, weil das Budget für Sanierung nicht vorhanden ist. Es gibt auch zukünftig, notwendige Gesamtanierungen wie zum Beispiel Heizung, die finanziell geplant werden müssen. Diese sind mit den vorhandenen Mitteln nicht darstellbar.

GR Marion Thurner ist der Meinung, dass Gemeindewohnungen leistbar sein müssen und die Erhöhung ist ihrer Meinung nach zu hoch.

GR Petra Moser ist der Meinung, dass Erhöhungen nachvollziehbar sein müssen und der momentane Zeitpunkt, in der die Inflation sehr hoch ist, nicht optimal ist.

GR Karin Baumgartner ist der Meinung, dass es für Preisanpassungen nie einen optimalen Zeitpunkt gibt. Es handelt sich Ihrer Meinung aber um eine notwendige Anpassung, die in den letzten Jahrzehnten verabsäumt wurde und jetzt nachgeholt wird.

GGR Rudolf Moser findet einen neuen Mietpreis von € 7,- pro m<sup>2</sup> zu hoch. Er ist aber ebenfalls der Meinung, dass eine Anpassung notwendig ist. Konkret schlägt er einen Betrag von € 5,50 vor.

Bgm. Ing. Würstl führt aus, dass die Gemeindewohnungen trotz Erhöhung immer noch 30% bis 40% unter den im Vergleich zu ortsüblichen Preisen zu liegen kommen.

GR Christian Toyfl findet die Erhöhung als nachvollziehbar, weil in den letzten „30 Jahren“ keine Erhöhung / Anpassung stattgefunden haben.

Bgm. Würstl führt weiters aus, dass vergleichbare Nachbargemeinden bei Mietpreisen von ebenfalls bei € 7,- pro m<sup>2</sup> liegen.

GGR Michael Koudela führt aus, dass sich der Finanzausschuss intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt hat und diesen Vorschlag ausgearbeitet hat.

**Antrag auf Sitzungsunterbrechung von Bgm. Ing. Johannes Würstl.**

**Sitzungsunterbrechung von 20:09 Uhr bis 20:22 Uhr.**

GGR Michael Koudela empfiehlt, das Thema an den Finanzausschuss zurückzuweisen und einen Vertreter der ÖVP als beratendes Mitglied dem Ausschuss hinzuzuziehen.

---

**Antrag des Bürgermeisters**

Der Bürgermeister stellt den Antrag, das Thema an den Finanzausschuss zurückzuverweisen, einen Vertreter der ÖVP als beratendes Mitglied für diesen Tagesordnungspunkt in den nächsten Finanzausschuss einzuladen und eine Empfehlung an den Gemeinderat auszusprechen.

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis** einstimmig

**PUNKT 6** **Weihnachtszuwendungen Gemeindebedienstete**  
**Beschlussfassung**

**Sachverhalt**

Im Jahr 2022 wurde den Gemeindebediensteten äquivalent zu den Landesbediensteten, die einen Kinderzuschuss (Voraussetzung: Bezug Familienbeihilfe) erhalten, ein Kinderweihnachtsgeld ausbezahlt. Das Kinderweihnachtsgeld für Landesbedienstete begründet sich auf § 73 des NÖ Landesbedienstetengesetzes und der Dienstpragmatik der Landesbeamten 1972 bzw. § 23 Abs. 3 des Gehaltsgesetzes 1956. Diese außerordentlichen Zuwendungen werden jährlich verlaubar. Die Gemeinden erhalten die Empfehlung diese ebenfalls an die Gemeindebediensteten auszus zahlen.

Der Bürgermeister möchte auch dieses Jahr äquivalent der Landesbediensteten für alle Mitarbeiter:innen der Gemeinde Achau diese Zuschüsse gewähren.

Die Beträge für 2023 sind noch nicht bekannt.

Es werden die Beträge aus 2022 berichtet:

*Beträge aus 2022:*

*Für das erste Kind 195,00 Euro,*

*für das zweite Kind 231,00 Euro,*

*für das dritte und jedes weitere Kind 260,00 Euro.*

10 Mitarbeiter erhalten 2023 eine Kinderzulage.

Anzahl Kinder: 13

**Diskussion**

**Antrag des Bürgermeisters**

Der Bürgermeister stellt den Antrag, im Jahr 2023 ein Kinderweihnachtsgeld an alle Mitarbeiter:innen äquivalent zu den Rahmenbedingungen der NÖ Landesbediensteten auszuzahlen.

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungs-  
ergebnis** einstimmig

## **PUNKT 7 Straßenbauprogramm 2023: Sulzweg - Beschlussfassung**

### **Sachverhalt**

Am Sulzweg soll zwischen der Hussovitsgasse und dem Ende des Siedlungsgebiets die Straßenherstellung erfolgen. Konkret soll der Unterbau sowie ein 3 m breites Asphaltband hergestellt werden.

Im Rahmen unseres bestehenden Kontrahentenvertrags mit der Firma Pittel und Brausewetter wurde ein Kostenvoranschlag eingeholt. Die Kosten belaufen sich auf € 139.945,10 (inkl. USt.).

Die Maßnahmen sollen nach Möglichkeit noch 2023 erfolgen. Die Finanzierung aller beschlossener Straßenbauprojekte ist über Bedarfszuweisungen, sowie Überschüsse aus dem letzten Jahr gesichert.

### **Diskussion**

### **Antrag des Bürgermeisters**

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Firma Pittel und Brausewetter mit der ersten Ausbaustufe (Unterbau und provisorisches Asphaltband) am Sulzweg (Bereich Bertha von Suttner Gasse bis Siedlungsgrenze) in Höhe von € 139.945,10 (inkl. USt.) zu beauftragen.

**Beschluss** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungs-  
ergebnis** einstimmig

Der Bürgermeister schließt um 20:28 Uhr die öffentliche Gemeinderatssitzung.

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

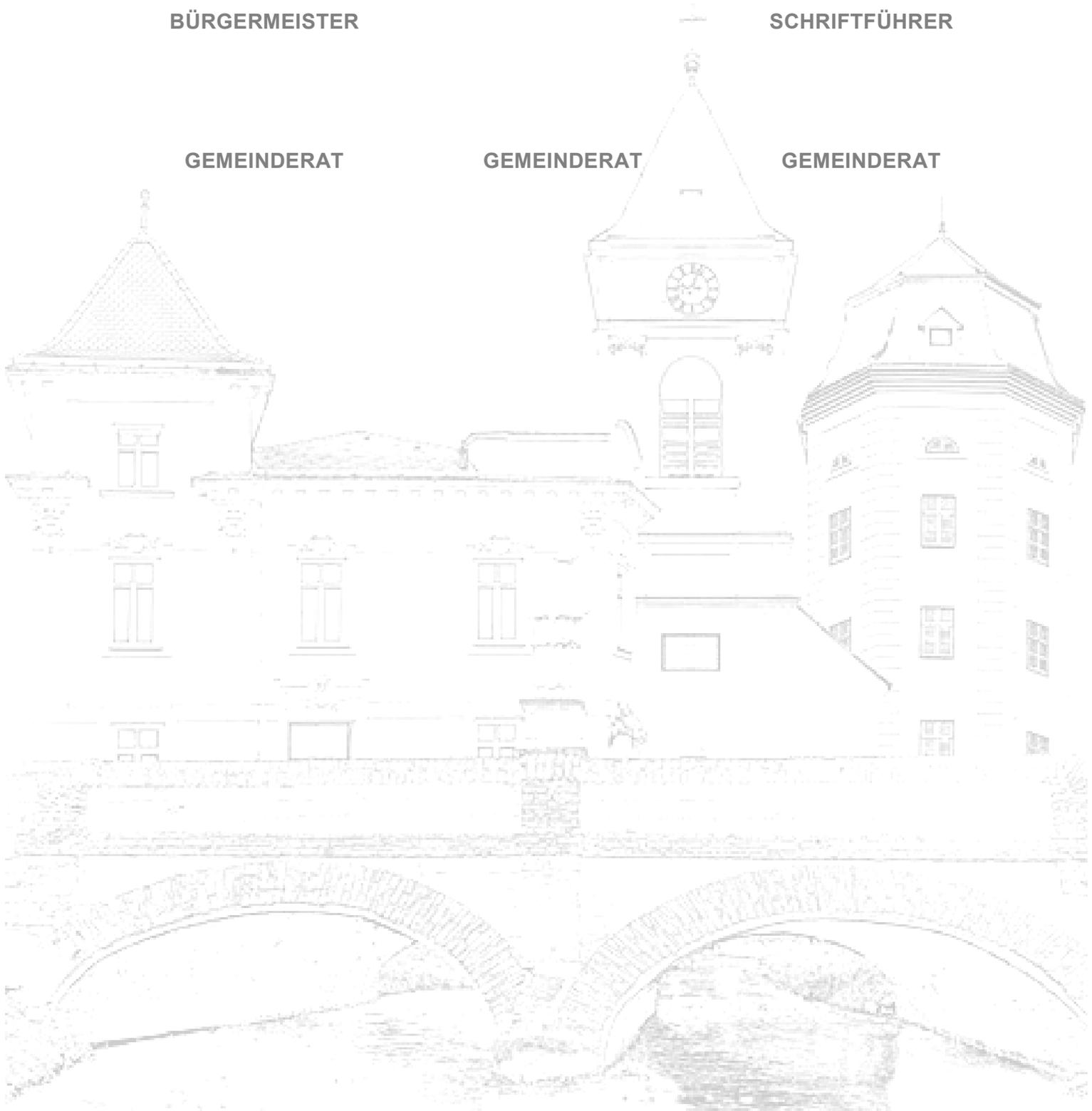
BÜRGERMEISTER

SCHRIFTFÜHRER

GEMEINDERAT

GEMEINDERAT

GEMEINDERAT



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)