

Gemeinde: **3471 GROSSRIEDENTHAL**  
Verw.Bez.: **TULLN**

## **VERHANDLUNGSSCHRIFT**

über die **SITZUNG** des

### **Gemeinderates**

am **Montag, 13.02.2017**  
in Großriedenthal

Beginn: **19.00 Uhr**

Die Einladung erfolgte

Ende: **21.30 Uhr**

am **08.02.2017** durch e-mail

#### **ANWESEND WAREN:**

Bürgermeister:

**Franz Schneider**

Vizebürgermeisterin:

**Gertrude Täubler**

die Mitglieder des Gemeinderates:

gf.GR **Rudolf Nimmervoll**

gf.GR **Franz Edlinger**

gf.GR **Matthias Bauer**

GR **Günther Kreuzspiegel**

GR **Mehofer Christoph**

GR **Heinrich Streicher**

GR **Bartl Franz**

GR **Fiedler Heidemarie**

GR **Franz Muhm**

GR **Benjamin Burkhart**

GR **Roman Edlinger**

GR **Jürgen Kneissl**

GR **Karl Kraft**

#### **ANWESEND WAREN AUSSERDEM:**

**Beer Josef (Schriftf.), Mag. Stefan Aufhauser, DI Margit Aufhauser**

#### **ENTSCHULDIGT ABWESEND WAREN:**

#### **NICHTENTSCHULDIGT ABWESEND WAREN:**

Vorsitzender: **Bgm. Franz Schneider**

Die Sitzung war öffentlich  
Die Sitzung war beschlussfähig.

## TAGESORDNUNG

Pkt.

1. Genehmigung des Gemeinderatssitzungsprotokolles vom 22.12.2016
2. Ergänzungswahl in den Gemeindevorstand (geschäftsführender Gemeinderat)
3. 7. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes
4. Optionsvertrag samt Kaufvertrag zwischen Bernhard Holzer, 3100 St. Pölten, und „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, unter Beitritt der Gemeinde Großriedenthal
5. Abbruch der Gebäude auf der Liegenschaft Großriedenthal Nr. 113
6. Information des Bürgermeisters

## VERLAUF DER SITZUNG

Der Bürgermeister berichtet dem Gemeinderat, dass der Tagesordnungspunkt 6.) „Information des Bürgermeisters“ nach dem Tagesordnungspunkt 2.) „Ergänzungswahl in den Gemeindevorstand“ behandelt wird.

### Zu Punkt 1)

Der Gemeinderat beschließt:

Das Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung vom 22.12.2016 wird genehmigt.

(offen, einstimmig)

### Zu Punkt 2)

Der Bürgermeister teilt mit, dass auf Grund des Amtsverzichtes des bisherigen gfGR Franz Edlinger die Ergänzungswahl eines geschäftsführenden Gemeinderates der Wahlpartei SPÖ notwendig geworden ist.

Zur Beurteilung der Gültigkeit der Stimmzettel werden beigezogen:

Das Mitglied des Gemeinderates	Bauer Matthias	(ÖVP)
Das Mitglied des Gemeinderates	Edlinger Roman	(SPÖ)

Von der Wahlpartei SPÖ wurde ein Wahlvorschlag eingebracht:

Der Wahlvorschlag lautet auf das Gemeinderatsmitglied KNEISSL Jürgen

Der Wahlvorschlag ist von allen Gemeinderatsmitgliedern der SPÖ unterfertigt

Der Bürgermeister verliest § 103 der NÖ GO 1973:

- (1) In den Gemeindevorstand können nur Vorgeschlagene gewählt werden. Jeder Stimmzettel, der auf eine andere Person lautet, ist ungültig. Leere Stimmzettel sind gleichfalls ungültig. Stimmzettel, auf denen neben den vorgeschlagenen auch andere Personen aufgeführt sind, sind für die Vorgeschlagenen gültig.
- (2) Gewählt sind jene Vorgeschlagenen, auf die gültige Stimmen entfallen.

Die mit Stimmzettel vorgenommene Abstimmung über den Wahlvorschlag der Wahlpartei SPÖ ergibt:

abgegebene Stimmen	15
ungültige Stimmen	2
gültige Stimmen	13

Die ungültigen Stimmzettel (leere Kuverts) werden fortlaufend nummeriert. Die Ungültigkeit ist wie folgt zu begründen:

Stimmzettel Nr. 1 u. 2 weil leer

Von den gültigen Stimmzettel lauten:  
auf das Gemeinderatsmitglied 13 Stimmzettel

Herr Gemeinderat KNEISSL Jürgen ist daher zum Mitglied des Gemeindevorstandes gewählt, er erklärt über Befragen, dass er die Wahl annimmt.

### **Zu Punkt 6.)**

Anfragebeantwortung des Bürgermeisters

- Schreiben des sozialdemokratischen Klubs im Gemeinderat der Gemeinde Großriedenthal vom 28.11.2016, eingelangt am 01.12.2016.

Mit Schreiben vom 28.11.2016 wurden Anfragen des sozialdemokratischen Klubs im Gemeinderat der Gemeinde Großriedenthal an den Bürgermeister gerichtet, diese werden wie folgt beantwortet:

Das Fragenpaket welches in Zusammenhang mit der in Punkt 3.) der Gemeinderatssitzung am 13.02.2017 behandelten 7. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes steht, wird im fachlichen Kommentar zu diesem Punkt beantwortet wie folgt:

Frage:

In welchem Zusammenhang steht das „gemeinsame örtliche Entwicklungskonzept Wagram“ mit der nunmehr geplanten Abänderung des „örtlichen Raumordnungsprogrammes“?

Antwort:

Die vorliegende 7. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms baut auf den geplanten Festlegungen zum gemeinsamen Örtlichen Entwicklungskonzept 2016 insbesondere auf der Grundlagenforschung auf und gilt somit als Art vorgezogene Umsetzungsmaßnahme des Entwicklungskonzepts. Zum Verfahren „gemeinsames Entwicklungskonzept“ liegt noch keine Begutachtung der Aufsichtsbehörde vor, informell wurde von Vertretern des Landes mitgeteilt, dass im diesen Verfahren noch Ergänzungen erforderlich sein werden, daher wird die Abwicklung dieses Verfahrens, das nicht von unserer Firma betreut wird, noch einige Zeit in Anspruch nehmen, daher wurde ein parallel laufendes Verfahren zur Bearbeitung dringender Änderungspunkte eingeleitet.

Die Flächenwidmungsplanänderungen widersprechen dem Entwicklungskonzept nicht, sondern greifen konkret die Zielsetzungen, die das gemeinsame Planwerk vorsieht auf. Wäre dem nicht so, so würde das Land NÖ als Aufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren Versagungsgründe anführen.

Frage:

Wann bzw. von wem wurde die „Kommunalialog Raumplanung GmbH.“ Mit der Erstellung eines Entwurfes für eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms beauftragt?

Antwort:

Im Zuge des Verfahrens zur Ausarbeitung des gemeinsamen Entwicklungskonzeptes schrieben die Gemeinden Absdorf, Kirchberg am Wagram und Großriedenthal gemeinsam die Digitalisierung ihrer Flächenwidmungspläne aus. Auf Grundlage der Einladung zur Anbotslegung zu dieser Digitalisierung und Aufbereitung des Flächenwidmungsplans vom 13.08.2012 wurde von der Aufhauser-Pinz OG (heute: Kommunalialog Raumplanung GmbH) ein Anbot (04.09.2012) für die Arbeiten abgegeben.

Mit Schreiben vom 16.10.2012 teilte uns die – in der Vergabe federführende Gemeinde Kirchberg am Wagram mit, dass von den Gemeinden unser Anbot als Bestbieter angenommen wurde.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde das Ergebnis der Digitalisierung in einem formellen

Verfahren neu verordnet. Aus dieser Zusammenarbeit ist eine konstruktive Beratungs- und Arbeitsverbindung zur Thematik Örtliche Raumordnung entstanden. Aus dieser heraus erfolgte die Beauftragung der Ausarbeitung der Verfahrensunterlagen zur 7. Änderung.

Frage:

Warum wurden nicht sämtliche, im „gemeinsamen örtlichen Entwicklungskonzept Wagram“ für unsere Gemeinde definierten Änderungsmöglichkeiten im nunmehr vorgesehenen Änderungsentwurf der „Kommunaldialog Raumplanung GmbH.“ berücksichtigt?

Antwort:

Das gemeinsame örtliche Entwicklungskonzept beschreibt Zielsetzungen und Handlungsspielräume für einen mittel- bis langfristigen Umsetzungszeitraum. Wie oben bereits ausgeführt wird der Abschluss des Verfahrens noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Ursprünglich war geplant, die Abfolge - zuerst Entwicklungskonzept, dann Umsetzungsmaßnahmen im Flächenwidmungsplan - einzuhalten. Als mögliche Zeitverzögerungen erkennbar wurden, entschied sich die Gemeindeführung, dringende Änderungspunkte vorzuziehen. Im laufenden Verfahren werden nur Punkte bearbeitet, die das Verfahren zur Erlassung des Entwicklungskonzeptes nicht maßgeblich berühren.

Bemerkung zum Änderungspunkt „Großriedenthal: Widmung von Bauland-Kerngebiet“:

Auf Seite 11 wird konkret ausgeführt: „Der Gemeinde ist es gelungen, die brachliegenden Gebäude und Flächen im Anschluss an den Kindergarten zu erwerben. Damit liegt es nun in der Planungshoheit der Gemeinde mit diesen ortskernnahen Flächen, zentrumsstärkende und ortsräumprägende Maßnahmen zu initiieren.“

Dieser als Motivation für den Gemeinderat dargestellte Umstand ist unrichtig und ist daher auch als Grundlage für eine Umwidmung zweifelhaft:

Antwort:

Die gegenständliche Aussage des Planungsbüros, dass die Gemeinde die Flächen erworben hätte, gründen auf der Information, dass es entsprechende Vorverträge gegeben hat. Zwischenzeitig wurden aber andere eigentumsrechtliche Vereinbarungen getroffen, die Gemeinde hat die Flächen nicht erworben. Aus raumordnungsfachlicher und -rechtlicher Sicht ist wichtig, dass die Flächen -unabhängig vom Eigentümer- für eine Bebauung zur Verfügung stehen und zeitnah auch bebaut werden. Die Kernkompetenz von Wohnbaugenossenschaften ist die Schaffung von Wohnraum. Im gegenständlichen Fall gibt es nun entsprechende Vereinbarungen mit einer Wohnbaugenossenschaft. Aus diesem Grund scheint sichergestellt, dass die Flächen im Sinne der Widmung Bauland-Kerngebiet bebaut und genutzt werden. Mit der geplanten Widmung setzt die Gemeinde in ihrer Planungshoheit ein siedlungspolitisches Zeichen auf einer ortskernnahen Fläche und initiiert damit zentrumsstärkende und ortsräumprägende Maßnahmen.

Fragen zum Wohnbauprojekt der „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., kurz WET

1. Projektvorstellung:

Der Projektsentwurf der „Huber Buchberger Architekten“ aus Melk für die „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. wurde in der Bauausschusssitzung am 06.12.2016 im Detail vorgestellt. Zusätzlich zu den Ausschusssmitgliedern waren auch VbGm. Gertrude Täubler und gfGR Jürgen Kneissl sowie GR Franz Bartl anwesend.

Dabei kam der Bauausschuss zur einhelligen Auffassung das vorliegende Projekt zu unterstützen und empfahl dem Gemeindevorstand und dem Gemeinderat die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen.

Die nachstehenden Fragen wurden in dieser Sitzung zum Großteil erörtert.

Frage:

Wie viele Wohnungen im Endausbau?

Größenordnung der Wohnungen?

Antwort:

Im Endausbau sollen lt. Entwurf 55 Wohneinheiten entstehen.

Dabei sind 24 B-Typen mit etwa 50 - 55 m<sup>2</sup> und 26 C-Typen mit etwa 70 - 75 m<sup>2</sup> sowie 5 Reihenhäuser mit etwa 100 – 105 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Frage:

Barrierefreiheit?

Antwort:

Die Wohnungen im Erdgeschoß sind barrierefrei.

Frage:

Möglichkeit Betreutes Wohnen angedacht?

Antwort:

„Betreutes Wohnen“ ist nur im Rahmen eines Baurechtsvertrages vorgesehen, aber natürlich können auch ältere MitbürgerInnen Wohnungen beziehen.

Frage:

Bauzeitplan?

Antwort:

Ein Bauzeitplan kann der „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. nicht vorgeschrieben werden.

Aus den vertraglichen und gesetzlichen Vorgaben ergibt sich etwa folgender Zeitablauf:

Die Option auf den Kauf der Liegenschaft Großriedenthal Nr. 113 kann lt. Optionsvertrag bis 31.12.2017 gezogen werden.

Weitere Fristen ergeben sich aus § 24 NÖ Bauordnung,

Zitat:

„§ 24 - Ausführungsfristen

(1) Das Recht aus einer Baubewilligung (§ 23 Abs. 1) erlischt, wenn

1. die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht

- binnen 2 Jahren ab der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 begonnen oder

- binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde“ Zitat Ende.

Festgestellt wird, dass seitens der „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. bereits umfangreiche Vorarbeiten hinsichtlich Planung sowie interne Beschlüsse geleistet wurden. Der finanzielle Aufwand hinsichtlich bereits aufgelaufener Planungskosten ist dabei nicht unerheblich.

Lt. mail von Prok. BM Ing. Manfred Schaufler vom 09.02.2017 wurde in der Geschäftsführer-Sitzung vom 24.11.2016 und in weiterer Folge in der Aufsichtsratssitzung vom 16.12.2016 der WET GmbH dem Antrag zum Ankauf der Grundstücke Nr. 92 und 96 in Großriedenthal und zur Errichtung von Wohneinheiten zugestimmt.

Weiters wurde bereits ein Ansuchen zur Durchführung des Gestaltungsbeirates für den ersten Bauabschnitt (4 Wohnblöcke mit 36 Wohnungen) an das Amt der NÖ Landesregierung übermittelt.

Frage:

Sind auch Reihenhäuser zu den Wohnungen geplant?

Antwort:

Ja – 5 Reihenhäuser

- Optionsvertrag samt Kaufvertrag zwischen Bernhard Holzer, 3100 St. Pölten, und „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, unter Beitritt der Gemeinde Großriedenthal in welchem der Abbruch der Objekte geregelt wird.

Äußerung:

Im Optionsvertrag ist geregelt, dass die Gemeinde die Objekte auf der Liegenschaft Großriedenthal Nr. 113 erst dann abbricht, wenn die „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. die Option zum Kauf der Liegenschaft gezogen hat.

Die Genossenschaft wird die Option erst nach Vorliegen der entsprechenden Bewilligungen (bau- und förderrechtlich), spätestens bis 31.12.2017 ziehen.

Hinsichtlich Baubeginn und Fertigstellung nach erteilter Baubewilligung wird auf den Punkt Bauzeitplan verwiesen.

- Aufschließungsverfahren

Äußerung:

Nachdem derzeit ein Teil der Liegenschaft Großriedenthal Nr. 113 innerhalb der Flächenwidmung „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ liegt, fällt nach Baulandwidmung und Bauplatzerklärung des ggst. Liegenschaftsteiles Ergänzungsabgabe an und wird vorgeschrieben.

- Vertragliche Festlegungen bezüglich Baubeginn und Fertigstellung

Äußerung:

Siehe Bauzeitplan

- Ansuchen der Genossenschaft auf Umwidmung des Grünlandteiles

Äußerung:

Die Umwidmung des Grünlandteiles ist Gegenstand des Tagesordnungspunktes 3.) der Gemeinderatssitzung am 13.02.2017.

- Konsequenzen wie Rückerstattung der Abbruchkosten bzw. Rückabwicklung des Kaufes und Rückwidmung

Äußerung:

Die „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. wird, aus eigenem Interesse, die Kaufoption erst nach Vorliegen der erforderlichen Bewilligungen ziehen und erst dann wird die Gemeinde den Abbruch der Objekte auf der Liegenschaft veranlassen, d.h. wenn die Genossenschaft die Option (Kauf) nicht zieht, gibt es keinen Kauf und auch keinen Abbruch durch die Gemeinde.

Frage:

Welche Genossenschaft soll das Wohnbau-Projekt auf den Grundstücken 208 und 209 in der KG Großriedenthal verwirklichen?

Antwort:

Es wird angenommen, dass es sich bei der Nennung der Grundstücksnummern 208 und 209 um einen Irrtum handelt, und die Liegenschaft Goßriedenthal Nr. 113 (Grdst. 96) gemeint ist. Das Projekt soll – wie in den vorstehenden Äußerungen bereits genannt – von der „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., Mödling, verwirklicht werden.

Frage:

Wurde von der Gemeinde bereits ein Vertrag mit der Genossenschaft inklusive Abmachung bezüglich Übernahme der Abbruchkosten abgeschlossen? Wenn ja, wurden ein fixer Bauzeitplan, eine Projektpräsentation, allfällige Sanktionen bei Nichteinhaltung (Zahlungen) und eine bestmögliche Nutzung des Platzangebotes festgeschrieben?

Antwort:

Ein derartiger Vertrag wurde bisher nicht abgeschlossen.

Die Beschlussfassung des „Optionsvertrages samt Kaufvertrag zwischen Bernhard Holzer, 3100 St. Pölten, und „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, unter Beitritt der Gemeinde Großriedenthal ist Gegenstand der Gemeinderatssitzung am 13.02.2017.

Frage:

Welche Genossenschaften, wenn überhaupt, wurden von Seiten der Gemeinde im Laufe der Partnersuche kontaktiert?

Antwort:

Die NÖ Wohnbaugruppe und ein Privater.

Daraus hat sich dann die „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. herauskristalisiert.

Feststellung:

Zusammengefasst wird festgehalten, dass die im Grundtenor der Anfrage des sozialdemokratischen Klubs im Gemeinderat der Gemeinde Großriedenthal erkennbare, und in der Anfrage vom 28.11.2016 auch schriftlich erwähnten („*Das Areal soll ja schließlich Wohnzwecken dienen und nicht auf unbestimmte Zeit zum Spekulationsobjekt für den Besitzer verkommen.*“) Befürchtung, dass die Wohnbaugenossenschaft die Liegenschaft nur für Spekulationszwecke erwerben könnte, nicht schlüssig nachvollzogen werden kann, weil

1. das oberste Ziel einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft der Nutzen der Gemeinschaft ist. Diese Prioritätensetzung ist sogar in einem speziellen Bundesgesetz festgelegt, dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)  
Gemäß dem WGG dürfen gemeinnützige Bauvereinigungen nur beschränkt Gewinne machen. Sie können diese Gewinne im Unterschied zu privaten Bauträgern (= nicht gemeinnützig) nicht beliebig verwenden, sondern müssen auch wieder in Wohnbaumaßnahmen im Inland investieren.  
Wenn gemeinnützige Bauvereinigungen zum Wohnungsbau oder zur Sanierung des Wohnungsbestandes öffentliche Förderungsmittel verwenden, unterliegen sie noch zusätzlich den - von Bundesland zu Bundesland unterschiedlichen - Wohnbauförderungsvorschriften.  
Gemeinnützige Bauvereinigungen werden sowohl von einem eigenen gesetzlichen Prüfungsverband (Revisionsverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen), als auch von den jeweiligen Landesregierungen kontrolliert. Diese Kontrolle sichert die sparsame, wirtschaftliche und zweckmäßige Verwendung aller Gelder, die gemeinnützigen

Bauvereinigungen anvertraut werden. Bei den Gemeinnützigen existiert das dichteste Kontrollnetz, das jemals für eine Branche geschaffen wurde.

2. von der Wohnbaugesellschaft bereits so viele geistige und finanzielle Ressourcen in das ggst. Projekt investiert wurden – obwohl auch für die Wohnbaugesellschaft noch keinerlei vertragliche Absicherung vorhanden ist – dass eine spekulative Absicht keinesfalls erkennbar ist.

Der Optionsvertrag samt Kaufvertrag wurde, wie in der Bauausschusssitzung am 06.12.2016 vereinbart, am 08.02.2017 vom Gemeindevorstand und am 09.02.2017 mit GR Kraft besprochen.

Der Vertrag wurde am 11.01.2017 auch an RA Mag. Müller übermittelt und am 13.01.2017 mündlich besprochen.

Dabei wurde die Änderung der Abbruchverpflichtung der Gemeinde von „nach Unterfertigung des Optionsvertrages“ in „nach Unterfertigung des Kaufvertrages“ besprochen. Ebenfalls wurde über allfällige Rückzahlungen seitens der Wohnbaugesellschaft gesprochen.

Dies wurde auch an die Wohnbaugesellschaft und den Vertragsrichter RA Dr. Falkner weiter gegeben und der Optionsvertrag hinsichtlich der Abbruchverpflichtung von „nach Unterfertigung des Optionsvertrages“ in „nach Unterfertigung des Kaufvertrages“ geändert.

Hinsichtlich allfälliger Rückzahlungsverpflichtungen wurde der Vertrag nicht geändert, mit dem Hinweis, dass auf Grund der vorgenommenen Änderung des Passus „Optionsvertrages“ in „Kaufvertrages“ und auf Grund der gesetzlichen Vorgaben im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) im Prinzip ausgeschlossen werden kann, dass die Gemeinde Großriedenthal die Gebäude auf der Liegenschaft Großriedenthal Nr. 113 Abbricht, ohne dass seitens der Wohnbaugesellschaft eine Bautätigkeit erfolgt.

Weiteres wurde der Gemeinde von Mag. Müller bisher nicht mitgeteilt.

Bei der Besprechung am 09.02.2017 pochte GR Kraft neuerlich auf die Aufnahme von Rückzahlungsverpflichtungen seitens der Wohnbaugesellschaft, im Falle dass es zu keiner Bebauung kommt, in den Optionsvertrag.

Dies wurde der Wohnbaugesellschaft nochmals vorgetragen.

Unter Hinweis auf die schon vorgenommenen Vertragsänderungen und die gesetzlichen Vorgaben für gemeinnützige Wohnbaugesellschaften wurde einer Aufnahme einer solchen Verpflichtung in den Vertrag nicht entsprochen, auch unter nochmaligem Hinweis darauf, dass für die Wohnbaugesellschaft ihrerseits keinerlei vertragliche Absicherung auf Rückerstattung ihrer bisher aufgelaufenen Kosten, welche in einem Telefonat mit dem Prokuristen der Wohnbaugesellschaft mit etwa. € 50.000,- beziffert wurden, im Falle eines Nicht-Zustandekommens des Vertrages besteht.

Zur Frage hinsichtlich der Beauftragung der Kommunal-Dialog GmbH. stellt GR Kreuzspiegel die Anfrage, ob es bereits zu Zahlungen an die Kommunal-Dialog GmbH. gekommen ist, nachdem die Beauftragung am 14.09.2012 erfolgte. Sollten Zahlungen geflossen sein, wird festgehalten, dass ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss nachzuholen wäre.

### **Zu Punkt 3.)**

Die Vertreter der Kommunal-dialog Raumplanung GmbH, Hr. Mag. Stefan Aufhauser und Fr. DI Margit Aufhauser stellen sich und das Büro vor und berichten:

Der Entwurf zur 7. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms lag vom 02.11.2016 bis 14.12.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

Während der Auflage ist eine Stellungnahme des sozialdemokratischen Klubs im Gemeinderat der Gemeinde Großriedenthal eingelangt. Zur Stellungnahme verfasste das Planungsbüro einen fachlichen Kommentar mit Empfehlungen für den Gemeinderatsbeschluss. Die Stellungnahme samt



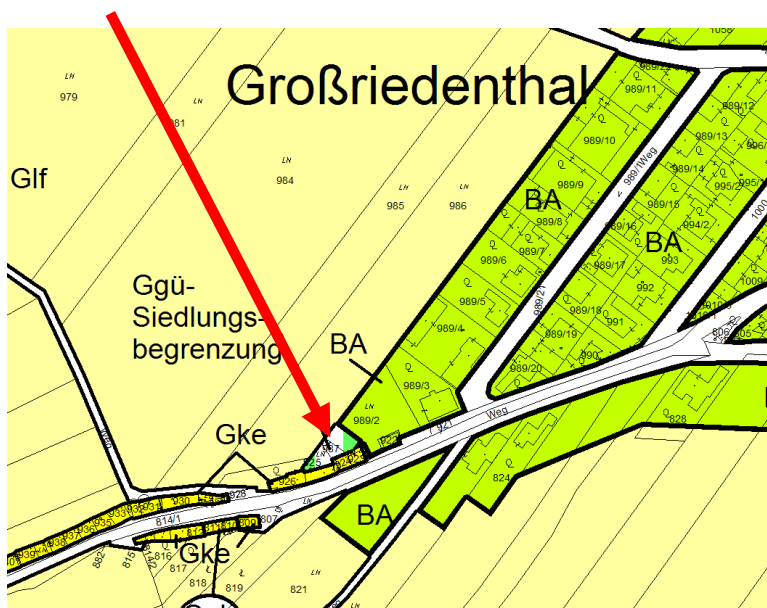
fachlichem Kommentar werden von der Raumplanerin ausführlich erörtert und liegen den Sitzungsunterlagen bei. Aufgrund der Stellungnahme kommt es zu keinen Änderungen. Am 21.11.2016 fand ein Lokalaugenschein mit der zuständigen Raumordnungssachverständigen, Dipl. Ing. Maria Neurauber sowie einem Vertreter der Behörde, Herrn Karl Simlinger und Bürgermeister Franz Schneider sowie mit einer Vertreterin des Raumplanungsbüros Margit Aufhauser-Pinz statt. Im Zuge dieses Lokalaugenscheins wurden von den Behördenvertretern geringfügige Anregungen zu den zwei Widmungspunkten formuliert. Zwischenzeitig übermittelte die Aufsichtsbehörde ihre Stellungnahme (RU1-R-186/015-2016 vom 15.12.2016 mit Gutachten RU2-O-186/022-2016 vom 15.12.2016), in dem die Punkte des Lokalaugenscheins noch einmal formuliert sind.

Aufgrund der Ergebnisse des Lokalaugenscheines und des Behördengesprächs sowie der Anregungen des ASV ergeben sich folgende geringfügige Änderungen gegenüber dem Entwurf:

### **Änderungspunkt Großriedenthal: Widmung BA**

Die SV regt an, die Lage der Kellerröhren im Bereich des neu gewidmeten Baulandes im Südwesten zu bestimmen und in der Baulandabgrenzung zu berücksichtigen. Der konkrete Verlauf der Kellerröhren ist nicht exakt ermittelbar. Sicherheitshalber wird der südlichste Teil des Grundstücks 989/2 als Grünland-Grüngürtel-Siedlungsbegrenzung gewidmet, da angenommen werden kann, dass die Kellerröhre des Gebäudes auf dem Grundstück 923 Richtung Norden verläuft.

Der Anregung der SV folgend wird für den gewidmeten Grüngürtel eine Funktionszuweisung festgelegt, diese lautet Siedlungsbegrenzung. Damit wird dokumentiert, dass der hintere Bereich der Kellergasse aufgrund der vorhandenen Kellerröhren ohne statischer Begutachtungen nicht bebaut werden darf.



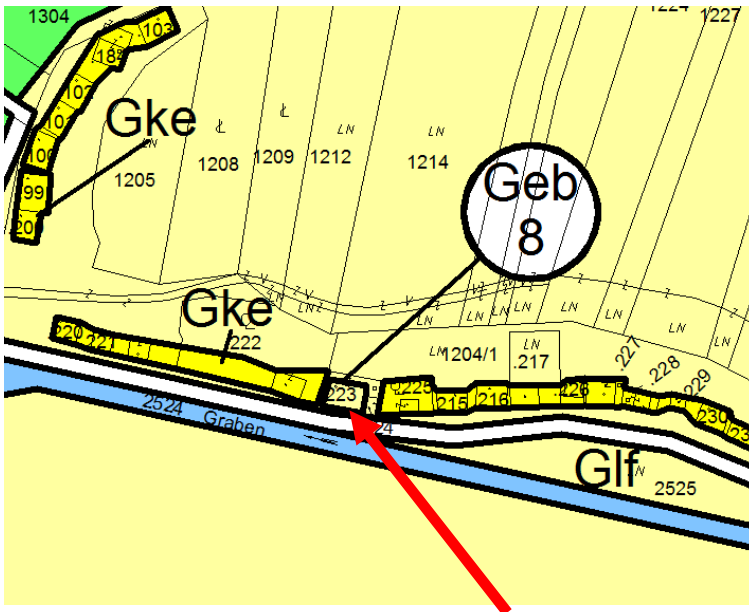


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan-Beschluss, Otenthal

**Änderungspunkt Neudegg: Reduzierung der Baulandabgrenzung**

Die Sachverständige regt an, die hintere (nördliche) Baulandabgrenzung am Grundstück 50/31 dem Umgebungsbereich und den natürlichen Nutzungsgegebenheiten anzupassen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan-Beschluss, Neudegg

Hinweise des Raumplanungsbüros

**Änderungspunkt Großriedenthal: Widmung Bauland-Kerngebiet**

Im Erläuterungsbericht zum Entwurf wurde fälschlicherweise dokumentiert, dass die Gemeinde die zur Widmung herangezogenen Grundstücke erworben hat. Dieser Irrtum ist daraus entstanden, da das Raumplanungsbüro aufgrund des Vorvertrages diese Annahme getroffen hat. Es wird klargestellt, dass die Gemeinde nicht Eigentümer der gegenständlichen Grundstücke ist, sondern entsprechende Vereinbarungen mit dem Wohnbauträger getroffen wurden.

Die angeführten Änderungen sind in den analog und digital vorliegenden Beschlussplänen eingearbeitet.

Beschluss:

Nach Erörterung beschließt der Gemeinderat nachstehende

# **Verordnung: Örtliches Raumordnungsprogramm 1993 7. Änderung**

## **§ 1**

Der Gemeinderat der Gemeinde Großriedenthal ändert gemäß § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 das örtliche Raumordnungsprogramm in Großriedenthal, Neudegg und Ottenthal ab.

## **§ 2**

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen wird so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, GZ 16 025B verfassten Plan auf beiden Planblätter neu dargestellt ist. Dieser Plan ist Bestandteil der Verordnung.

## **§ 3**

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

(offen, einstimmig)

### **Zu Punkt 4.)**

Der Bürgermeister bringt dem Gemeinderat den Optionsvertrag samt Kaufvertrag zwischen Bernhard Holzer, 3100 St. Pölten, und „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, unter Beitritt der Gemeinde Großriedenthal zur Kenntnis.

In diesem Optionsvertrag räumt der Optionsgeber, Herr Holzer Bernhard, der Optionsnehmerin, „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH. zu den Bedingungen dieses Vertrages und des einen integrierenden Bestandteil dieses Optionsvertrages bildenden und als Beilage ./A angeschlossenen Entwurfes eines Kaufvertrages die Option zum Erwerb des Grundstückes Nr. 96, inneliegend der EZ 623, Katastralgemeinde 20025 Großriedenthal, ein. Die Option kann befristet bis zum 31.12.2017 ausgeübt werden.

Jener Vertragsteil, der die Gemeinde Großriedenthal betrifft, lautet wie folgt:

„V.

Festgestellt wird, dass auf dem optionsgegenständlichen Grundstück mehrere Bauwerke errichtet sind. Gemeinde Großriedenthal verpflichtet sich gegenüber dem Optionsgeber und der Optionsnehmerin dazu, innerhalb einer Frist von 90 Kalendertagen nach Abschluss des Kaufvertrages und Eintritt der darin vereinbarten aufschiebenden Bedingungen (oder Verzicht der Käuferin auf den Eintritt einzelner oder aller aufschiebender Bedingungen) sämtliche auf dem optionsgegenständlichen Grundstück bestehende ober- und unterirdische Bauwerke (abgesehen von den in Beilage ./C zu diesem Optionsvertrag planlich dargestellten 4 Kellerröhren) abzurechen, das Abbruchmaterial sach- und fachgerecht zu entsorgen, alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten (ohne jeglichen Rückersatzanspruch gegenüber dem Optionsgeber und der Optionsnehmerin auch für den Fall, dass das gegenständliche Bauprojekt von der Optionsnehmerin nicht umgesetzt werden sollte) zu tragen und damit sicher zu stellen, dass das optionsgegenständliche Grundstück (nach erfolgter Ausübung der Option durch die Käuferin) vollständig von Bauwerken und Einbauten geräumt an die Optionsnehmerin übergeben werden können.

Die Vertragsteile halten klarstellend fest, dass Gemeinde Großriedenthal, welche dem gegenständlichen Optionsvertrag beitrifft, die gegenständliche Optionsvereinbarung zum Zeichen ihrer Zustimmung zur Übernahme der in diesem Vertragspunkt definierten Abbruch- und Räumungsverpflichtung mit unterzeichnet. Die Übernahme der gegenständlichen Verpflichtung durch Gemeinde Großriedenthal wurde im Rahmen der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Großriedenthal vom 13.02.2017 genehmigt.“

Antrag der SPÖ-Fraktion zur Vertragung des Tagesordnungspunktes 4.)

Begründung:

Nach persönlichem Telefonat zwischen GR Karl Kraft und Mag. Franz Müller am 13.02.2017 liegt nach Auskunft von Mag. Müller der uns zur Entscheidungsfindung vorgelegte Optionsvertrag nur als Rohentwurf vor, bei welchen verschiedene Punkte, die die Gemeindeinteressen betreffen, abzuändern wären bzw. ergänzt werden könnten. Da im vorliegenden Optionsvertrag die von der SPÖ über die letzten Monate mehrfach kommunizierten Interessen der Gemeinde:

- vertragliche Absicherung der Gemeinde gegen Grundstücksspekulation
- vertragliche Absicherung der Gemeinde für Einhaltung eines zu vereinbarenden Bauzeitplanes
- vertragliche Absicherung der Gemeinde für den Fall, dass o.a. Punkte nicht eingehalten werden, in Form von Rückerstattung der Abbruch- und Vermessungskosten

nicht enthalten sind, stellen wir den Antrag auf Vertragung dieses Tagesordnungspunktes.

Abstimmung:

Die Abstimmung erfolgte offen, durch Handzeichen.

Die ÖVP-Fraktion (10 Gemeinderäte) stimmt gegen den Antrag, die SPÖ Fraktion stimmte für den Antrag (5 Gemeinderäte).

Dem Antrag der SPÖ wird daher die Zustimmung versagt.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den Optionsvertrag samt Kaufvertrag zwischen Bernhard Holzer, 3100 St. Pölten, und „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, unter Beitritt der Gemeinde Großriedenthal in der vorliegenden Form zu beschließen.

Abstimmung:

Die Abstimmung erfolgte offen, durch Handzeichen.

Dem Antrag wurde von der ÖVP-Fraktion (10 Gemeinderäte) zugestimmt, von der SPÖ-Fraktion (5 Gemeinderäte) erfolgte Stimmenthaltung.

Der Antrag ist somit angenommen.

Protokollanmerkung:

Die SPÖ-Fraktion ist seit Langem für Wohnraumschaffung in der Gemeinde. Die zur Abstimmung vorliegenden Verträge, welche von der „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. gestaltet wurden, beinhalten nur die juristischen und wirtschaftlichen Interessen der Wohnbaugenossenschaft, was in der Natur der Sache liegt.

Da in den o.a. Verträgen die von der SPÖ über die letzten Monate mehrfach kommunizierten Interessen: Vertragliche Absicherung der Gemeinde gegen Grundstücksspekulation, vertragliche Absicherung der Gemeinde für Einhaltung eines zu vereinbarenden Bauzeitplanes, vertragliche Absicherung der Gemeinde für den Fall dass o.a. Punkte nicht eingehalten werden, in Form von Rückerstattung der Abbruch- und Vermessungskosten nicht Vertragsgegenstand sind, kann nicht zugestimmt werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die vorgetragenen Anmerkungen der SPÖ-Fraktion wurden ausführlich in der Anfragebeantwortung des Bürgermeisters (Tagesordnungspunkt 6.) behandelt und die Nichtaufnahme der vorgetragenen Punkte begründet.

Die ÖVP-Fraktion steht zum Wohnbau für seine und seine zukünftigen Gemeindebürger und Gemeindebürgerinnen.

#### **Zu Punkt 5.)**

Unter Hinweis auf die unter Punkt 6. (behandelt nach Punkt 2.) und Punkt 4. dargelegten Umstände beschließt der Gemeinderat den Abbruch aller Bauwerke auf der Liegenschaft Großriedenthal Nr. 113 (Grdst. Nr. 96 KG Großriedenthal) mit Ausnahme der vier darunter liegenden Kellerröhren. Der Abbruch wird innerhalb von 90 Kalendertagen nach Abschluss des Kaufvertrages zwischen Herrn Bernhard Holzer, 3100 St. Pölten, und „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., 2340 Mödling, unter Beitritt der Gemeinde Großriedenthal erfolgen. Der Auftrag wird gemäß dem Ergebnis der Offertöffnung und der Empfehlung des Bauausschusses in der Sitzung am 25.07.2016 an die Firma Lutz, Tulln, zu einem angebotenen Preis von € 43.800,- zzgl. MWSt. vergeben.

Abstimmung:

Die Abstimmung erfolgte offen, mit Handzeichen.

ÖVP-Fraktion (10 Gemeinderäte) dafür, SPÖ-Fraktion (5 Gemeinderäte) enthält sich der Stimme.

Der Tagesordnungspunkt erhält daher Zustimmung.

Protokollanmerkung:

Da die Interessen der Gemeinde in den vorliegenden Verträgen nicht genügend berücksichtigt wurden, stimmt die SPÖ diesem Punkt nicht zu.

v.g.g.