

VERHANDLUNGSSCHRIFT ÜBER DIE öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates

am Dienstag, dem 20.09.2022

in der Galerie der BFF

Beginn: 18:00

Ende: 19:20

Anwesend sind:

Vorsitzende/r

Natascha Matousek

Trifft nach TOP 2 um 18:34 ein

Vorsitzender bzw. StellvertreterIn

Günter Hütter, MBA

Mitglieder

Alexander Geiger

Josef Graf

Dipl.-HLFL-Ing Heinrich Hartl

Bettina Hütter

Markus Hütter

Vanessa Matousek

Dipl.Ing. Cordula Müller

Helmut Müller

Peter Platzer

Julia Schmid

Erich Schneider

Verlässt die Sitzung nach TOP 2 um 18:35

Michael Tod

Degenhard Trubacek

Günther Wind

Martin Zier

Entschuldigt

Jürgen Bauer

Berndt Gössinger

Ing. Helmut Reiter

Florian Schartner

Ing. Klaus Schmid, MBA

Andrea Springer

SchriftführerIn

Franz Hacker

Dipl. Ing. Maximilian Schönowsky, BSc.

Der Vorsitzende, Hr. Vzbgm. Hütter eröffnet die Sitzung, begrüßt alle erschienenen GR-Mitglieder sowie die 20 Zuhörer und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Entschuldigt abwesend sind:

GGR Schmid Klaus, GR Reiter, GR Bauer, GGR Gössinger, GR Springer, GR Schartner

Bgm. Matousek trifft erst bei TOP 3 um 18:34 Uhr ein!

Von der Tagesordnung werden der Pkt 3 – Förderrichtlinien – sowie der Pkt. 5 – Abtretung in Öffentliches Gut - abgesetzt.

Antrag: Vzbgm. Hütter beantragt gemäß § 46/3 der NÖ Gemeindeordnung 1973 die Tagesordnung um folgenden Punkt zu erweitern:

Öffentlich:

Punkt 3 Bericht der Kontrolle

Begründung:

Da die Sitzung des Prüfungsausschusses – 19. Sep. 2022 - erst nach der Erstellung der Tagesordnung terminisiert wurde, ist die Dringlichkeit gegeben.

Beschluss: Mehrheitliche Annahme

Abstimmung: 15 Dafür Stimmen, 1 Gegenstimme – GR Schneider

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung des Protokolls vom 23.6.2022
2. Misstrauensantrag
Vorlage: AV/545/2022
3. Bericht der Kontrolle
Vorlage: BH/549/2022
4. Grundsatzbeschluss Wohnungsvergabe
Vorlage: AV/547/2022
5. Festlegung der Gebühren für Dokumentenscan
Vorlage: BA/486/2022
6. Stellungnahme zum sektoralen Raumordnungsprogramm des Landes NÖ (PV-Anlagen)
Vorlage: BA/543/2022
7. Bausperre Pfarrgasse
Vorlage: BA/488/2022
8. Wechsel Immobilienvermarktung BFF
Vorlage: AV/520/2022

Nicht öffentlicher Teil

9. Kaufangebot Gst- Nr.: 870/1 - Grünland im Betriebsgebiet
Vorlage: AV/532/2022

10. Personalangelegenheiten GR 09
Vorlage: BH/111/2022

Protokoll:

Öffentlicher Teil

zu 1 **Genehmigung des Protokolls vom 23.6.2022**

Sachverhalt:

Dem Gemeinderat liegt das Protokoll vom 23.6.2022 vor, welches jedem Gemeinderatsmitglied zugegangen ist. Es liegt keine schriftliche Stellungnahme vor. Es gilt daher ex lege als genehmigt.

zu 2 **Misstrauensantrag** **Vorlage: AV/545/2022**

Sachverhalt: AL Hacker bringt dem Gemeinderat die Chronologie des Antrages von Hrn. GR Schneider zur Kenntnis:

Herr Gemeinderat. Erich Schneider hat am 27.8.2022 um 09:56 am Postamt Oberwaltersdorf einen Brief an das Gemeindeamt „zu Händen“ Vizebürgermeister Hütter aufgegeben. Dieser Brief ist am 30.8.2022 beim Gemeindeamt (Posteingangsstempel) eingegangen. Das Kuvert enthielt einen Brief mit einem Misstrauensantrag, jedoch ohne **persönlicher Unterschrift**.

§112 NÖ Gemeindeordnung 1973 Misstrauensantrag

- (1) *Der Gemeinderat kann dem Bürgermeister das Misstrauen aussprechen.*
- (2) *Einen Antrag auf Ausspruch des Misstrauens kann jedes Mitglied des Gemeinderates **schriftlich** stellen. Der Antrag **muß an den Stellvertreter des Bürgermeisters gerichtet** werden. Ein Dringlichkeitsantrag ist unzulässig.*
- (3) *Binnen **vier Wochen nach Einlangen des Misstrauensantrages** am Gemeindeamt (Stadtamt) muss der Vizebürgermeister eine Sitzung des Gemeinderates zur Abstimmung über den Misstrauensantrag einberufen; Den Vorsitz in dieser Sitzung führt der Vizebürgermeister; Der Bürgermeister darf an dieser Sitzung bei der Beratung, nicht aber an der Abstimmung teilnehmen. Die Abstimmung muss mit Stimmzettel und geheim erfolgen. Erhält der Antrag die Zustimmung von mindestens zwei Drittel aller Mitglieder des Gemeinderates, so erlischt das Amt als Bürgermeister. Die Mitgliedschaft zum Gemeinderat wird durch die Abstimmung nicht berührt.*
- (4) *Ein Beschluss nach Abs. 3 muss der Landesregierung und der Bezirkshauptmannschaft umgehend mitgeteilt werden.*

§ 32 Abs. 2 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 Fristen

Nach Wochen, Monaten oder Jahren bestimmte Fristen enden mit dem Ablauf desjenigen Tages der letzten Woche oder des letzten Monats, der durch seine Benennung oder Zahl dem Tag entspricht, an dem die Frist begonnen hat. Fehlt dieser Tag im letzten Monat, so endet die Frist mit Ablauf des letzten Tages dieses Monats.

Das Anbringen wurde am Dienstag den 30.8.2022 zugestellt somit ergibt sich als **letzter Tag der Frist Dienstag der 27.9.2022** zur Einberufung einer Gemeinderatssitzung.

Durch **das Fehlen der Unterschrift** gem. §112 Abs.2 NÖ Gemeindeordnung 1973 wurde nach Rücksprache mit der Gemeindeaufsicht des Landes NÖ **ein Verbesserungsauftrag** gem. § 13 Abs. 3 AVG veranlasst am 6.9.2022 Herrn Gemeinderat Schneider am 7.9.2022 nachweislich zugestellt.

§ 13 Abs. 3 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991

*Mängel schriftlicher Anbringen ermächtigen die Behörde nicht zur Zurückweisung. Die Behörde hat vielmehr **von Amts wegen unverzüglich deren Behebung zu veranlassen** und kann dem Einschreiter die Behebung des Mangels innerhalb einer angemessenen Frist mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist zurückgewiesen wird. Wird der Mangel rechtzeitig behoben, so gilt das Anbringen als ursprünglich richtig eingebracht.*

Am 8.9 wurde der Misstrauensantrag persönlich durch Hr. Schneider am Gemeindeamt abgegeben. (in doppelter Ausführung an Vizebürgermeister und Amtsleiter)

Die Einberufung der Gemeinderatssitzung erfolgte nachweislich (RSB) am 13.9.2022 für die Sitzung am 20.9.2022 und entspricht daher gemäß

§45 Abs.3 NÖ Gemeindeordnung 1973

Die Gemeinderatssitzung ist wie folgt einzuberufen:

- *schriftlich unter Bekanntgabe der Gegenstände der Tagesordnung*
- *mit einer nachweislichen Zustellung an alle Mitglieder des Gemeinderates*
- *spätestens am fünften Tag vor dem Tag der Gemeinderatssitzung. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonn- oder Feiertag, so verlängert sich diese Frist auf den vorhergehenden Werktag.*

Da sich Hr. GR Schneider weigert, dem Gemeinderat seinen Misstrauensantrag vorzutragen, sondern über andere Themen spricht, erteilt ihm der Vorsitzende einen Ordnungsruf gemäß § 49 der NÖ Gemeindeordnung 1973.

Da er sich wiederum nicht daranhält, droht Hr. Vzbgm. Hütter mit einer Sitzungsunterbrechung.

Daraufhin willigt Hr. GR Schneider ein, dass Hr. AL Hacker den Misstrauensantrag zur Verlesung bringt.

Marktgemeinde Oberwaltersdorf

Eingel. 08. Sep. 2022

AZ.

Blg

Gemeinderat Erich Schneider
Hauptstr. 24
2522 Oberwaltersdorf
Tel.: 0664/8987585

8.9.2022

Oberwaltersdorf, am 22.08.22

Misstrauensantrag !

Betreff: Fr. Bürgermeisterin Natascha Matousek

Bei der ersten Gemeinderatssitzung, an der ich teilnahm, verwehrt Fr. Bürgermeisterin mir meine persönliche Vorstellung und rief die Polizei, welches in der Politik völlig undemokratisch und auch nicht üblich ist.

Bei der Angelobung mischte sich Hr. Hacker Franz in seiner Funktion als Amtsleiter in eine politische Funktion, die ihm keinesfalls zusteht, ein.

Seit mehr als 2 Jahren wird uns (Liste Pro OW) das Aufstellen von Parkbänken verwehrt.

Das kann nicht im Sinne der Gemeindebürger sein, daher ersuche ich um eine Neubesetzung des Bürgermeisteramtes.

Weiters möchte ich bekanntgeben, dass mich Fr. Bürgermeisterin Matousek mit Anzeigen überhäuft hat und mich das bereits rund € 10.000 gekostet hat.

Es ist auch nicht richtig, dass der komplette Gemeinderat die Erlaubnis gegeben hat, mich ohne Angaben von Gründen anzuzeigen.

Gemeinderat Erich Schneider



z. Hd. Hr. Hacker

Antrag:

Der Vizebürgermeister Günter Hütter stellt den Antrag, über den Misstrauensantrag von Hrn. GR Erich Schneider gem. §112 NÖ Gemeindeordnung 1973 in geheimer Wahl abzustimmen.

Der Vorsitzende bestimmt zwei Wahlhelfer zur Abwicklung der geheimen Abstimmung. Diese sind Hr. GR Geiger und Hr. GR Trubacek.

Vor Beginn der Abstimmung verlässt Fr. GR Vanessa Matousek aufgrund Befangenheit den Sitzungssaal.

Beschluss: Mehrheitliche Ablehnung

Wortmeldung: GR Schneider, GR Müller H., GGR Müller C., GGR Hartl, GR Schmid Julia, GR Graf, GR Trubacek, Vzbgm. Hütter

Abstimmung: 1 Dafür Stimme, 14 Gegenstimmen

zu 3 Bericht der Kontrolle
Vorlage: BH/549/2022

Sachverhalt:

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses berichtet über eine Sitzung vom 19.09.2022. Die Prüfung aller Barkassen, Journale verlief positiv.

Als Hauptthema wurde die Endabrechnung der Badekartenverkäufe Badeteichanlage besprochen und mit Gesamtnettoeinnahmen von € 52.408,10 ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

zu 4 Grundsatzbeschluss Wohnungsvergabe
Vorlage: AV/547/2022

Sachverhalt:

1. Wohnungsvergabe Top 4 Haus Helene im Gemeindevorstand am 8.9.2022 unter Top 22 (AV/537/2022) beschlossen

Es wird empfohlen das gegenständliche Top 4 im Haus Helene an den auf der Warteliste erstgereihten Interessenten, Herrn Zoltan LENGYEL, geboren am 07.03.1957 – wohnhaft Fabrikstraße 18/Zimmer 11 zur Anmietung anzubieten.

Eine ordentliche Beschlussfassung zu dieser Empfehlung wird in der nächsten Sitzung des Sozialausschusses nachgereicht.

Die Zustimmung zu dieser Empfehlung war einstimmig (Bettina Hütter – OK via Telefon eingeholt; die übrigen Mitglieder waren in Präsenz vor Ort)

Kommt noch für September ein gültiger Mietvertrag mit dem Interessenten zustande, so wird empfohlen die eingebrachte Kündigung per Ende August 2022 zu akzeptieren. (Siehe unten – Kündigung zur Wohnung Top 4 der verstorbenen Frau Auer wurde von der Tochter Frau Margit Ross und der Enkeltochter Frau Birgit Kaltenegger eingebracht)

Antrag:

Der Vorsitzende des Sozialausschusses beantragt Top 4 im Haus Helene an den auf der Warteliste erstgereihten Interessenten, Herrn Zoltan LENGYEL, geboren am 07.03.1957 – wohnhaft Fabrikstraße 18/Zimmer 11 zur Anmietung mit 1.9.2022 übergeben.

Beschluss: Einstimmige Annahme

Abstimmung: 16 Dafür Stimmen

Wortmeldung: keine

2. Wohnungsvergabe Top 18. „Paarwohnung“ im Haus Helene im Sozialausschuss am 30.6.2022 unter Top 4 beschlossen

Ab dem 01.07.2022 wäre die sogenannte „Paarwohnung“ im Haus Helene TOP 18 frei, daher müssen Nachmieter gesucht werden.

Am 29.06.2022 wurde der Vorsitzende GGR Wind von Frau Rabl informiert, dass diverse Bewerberinnen und Bewerber für die sogenannte „Paarwohnung“ von Frau Rabl selbst kontaktiert und informiert wurden, leider gab es keinen Bedarf. Jedoch

besitze Familie Seitz (steht nicht auf der Liste) großes Interesse und möchte schnellst möglichst am 01.07.2022 in die Paarwohnung ins Haus Helene einziehen. Frau Josefine und Herr Oskar Seitz sind beide mit Hauptwohnsitz wohnhaft in der Tattendorfer Straße in Oberwaltersdorf.

Antrag:

Der Vorsitzende des Sozialausschusses stellt den Antrag, die Familie Seitz Josefine und Oskar dem Gemeinderat als neue Mieter/in das TOP 18 Haus Helene vorzuschlagen.

Der Vorsitzende beantragt Top 18 im Haus Helene an die Familie Seitz Josefine und Oskar zur Anmietung mit 1.7.2022 übergeben.

Beschluss: Einstimmige Annahme

Abstimmung: 16 Dafür Stimmen

Wortmeldung: keine

3. Grundsatzbeschluss Wohnungsvergabe

Die Marktgemeinde Oberwaltersdorf hat das Vergaberecht beim Haus Helene, sowie ein Vorschlagsrecht bei den Genossenschaftswohnungen. Die Prozedur sieht eine Warteliste vor, die durch den Sozialausschuss geprüft wird, und die Personen auf dieser Liste der Reihe nach kontaktiert werden. In den Vorstandssitzungen werden die Vergabevorschläge des Sozialausschusses vorberaten und bestätigt bevor sie im Gemeinderat beschlossen werden.

Sollte aufgrund der langen Durchlaufzeit ein Leerstand eintreten so haftet die Gemeinde für die Mieten (Ausfallshaftung).

Antrag:

Die Vorsitzende beantragt, das Pouvoir der Wohnungsvergaben und des Vorschlagsrechtes, an den Gemeindevorstand abzutreten, damit die Vergaben schneller umsetzbar werden.

Beschluss: Einstimmige Annahme

Abstimmung: 16 Dafür Stimmen

Wortmeldung: keine

zu 5 Festlegung der Gebühren für Dokumentenscan Vorlage: BA/486/2022

Sachverhalt:

Aufgrund der Ablage von Bauakten im ELAK, ist es notwendig Gebühren für das Scannen bzw. für die digitale Weitergabe der Bauakten/Pläne usw. im Bauamt festzulegen.

Gemäß § 35 Ziff. 19 der NÖ Gemeindeordnung muss der Gemeinderat Entgelte für bestimmte Leistungen der Gemeinde beschließen.

Es wurde mit der Stadtgemeinde Bad Vöslau Kontakt aufgenommen da diese schon Gebühren beschlossen haben.

Das Bauamt der Stadtgemeinde Bad Vöslau hat folgende Gebühren für Printausgaben festgelegt:

A3 € 1,00

A2 € 2,00

A1 € 4,00
A0 € 8,00

Für Bauakten die im Elak abgelegt sind und nur mehr per USB-Stick weitergegeben werden können, wird folgendes verrechnet:

Stick	€ 5,00
Akt 0 bis 250 Seiten	€ 5,00
Akt 250 bis 500 Seiten	€ 10,00
Akt ab 500 Seiten	€ 15,00

Antrag:

Die Vorsitzende beantragt, die vorgeschlagenen Gebühren gemäß § 35 Ziff. 19 der NÖ Gemeindeordnung 1973 zu beschließen.

Beschluss: Einstimmig angenommen

Wortmeldung: keine

Abstimmung: 16 Dafür Stimmen

**zu 6 Stellungnahme zum sektoralen Raumordnungsprogramm des Landes NÖ (PV-Anlagen)
Vorlage: BA/543/2022**

Sachverhalt: Hr. GGR Hartl bringt dem Gemeinderat die Stellungnahme zur Kenntnis:

Die Verordnung über ein sektorales Raumordnungsprogramm für Photovoltaikanlagen im Grünland in Niederösterreich befindet sich gerade in der Ausarbeitung.

Die Begutachtung des Entwurfes hat bereits begonnen und läuft bis inklusive 21.09.2022.

In dieser Verordnung werden Zonen festgelegt, die sich für die Aufstellung von mehr als 2ha umfassende Photovoltaikanlagen eignen.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Oberwaltersdorf keine geeigneten Zonen festgelegt wurden. Dementsprechend eignet sich das Gemeindegebiet nicht für eine Zone von mehr als 2ha zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen im Grünland.

Diesbezüglich liegen Gutachten von DI Martin König (Wien Energie GmbH) und vom Büro Paula DI Sebastian Lausegger der Gemeinde vor.

Die Marktgemeinde Oberwaltersdorf möchte folgende Stellungnahme dem Land Niederösterreich vorlegen:



Marktgemeinde Oberwaltersdorf

Bezirk Baden, NÖ

2522 Oberwaltersdorf, Kulturstraße 1

Tel. 02253/61000 FAX 02253/61000 150

E-Mail gemeindeamt@oberwaltersdorf.gv.at

Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in Niederösterreich (NÖ SekROP PV) Stellungnahme der Gemeinde

Im Rahmen der öffentlichen Auflage des Entwurfs zur Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in Niederösterreich (NÖ SekROP PV) möchte die Marktgemeinde Oberwaltersdorf folgende Stellungnahme abgeben:

Im Zuge der Bearbeitung des Sektorales Raumordnungsprogramms wurde auf dem Gebiet der Marktgemeinde Oberwaltersdorf für eine Fläche, die im Osten der Gemeinde liegt, die Aufnahme in das Raumordnungsprogramm beantragt (siehe Abbildung). Leider wurde im nun aufgelegten Entwurf die beantragte Fläche nicht berücksichtigt.

Abbildung 1: Beantragte Fläche (Orthofoto)



Quelle: Google Earth, Maps Data: Google, ©2022 CNES / Airbus, Geoimage Austria, Maxar Technologies.

Aus fachlicher Sicht sprechen folgende Gründe für die Entwicklung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem gegenständlichen Standort:

- Im Osten des Gemeindegebiets von Oberwaltersdorf ist eine hohe technologische Vorbelastung gegeben. Mehrere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im Gebiet bzw. queren dieses (A 3 Südost Autobahn, Landesstraße B 210, Windkraftanlagen, Hochspannungsfreileitung). Das Gebiet ist daher für die Errichtung von weiteren Infrastruktureinrichtungen bzw. für die Errichtung von Photovoltaikanlagen geeignet.

- Die Fläche befindet sich im Nahbereich des Windparks Oberwaltersdorf sowie des Windparks Trumau. Es sind somit Synergieeffekte zu erwarten bzw. ist ein nahegelegener Netzanschluss gegeben. In der Marktgemeinde Oberwaltersdorf befindet sich zudem am östlichen Ortsausgang an der B 210 bereits seit geraumer Zeit eine Freiflächenphotovoltaikanlage. Eine Erweiterung und Intensivierung der Stromerzeugung durch Photovoltaik ist daher im Interesse der Gemeinde gelegen.
- Die Möglichkeit des Netzanschlusses der Photovoltaikanlagen ist gegeben. Dies geht ohnehin auch aus dem Methodenbericht zum Sektoralem Raumordnungsprogramm hervor.
- Die Bodenbonität im betroffenen Gebiet ist gering. Es werden daher keine hochwertigen Ackerböden beansprucht.
- Die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen in Europaschutzgebieten (Natura 2000) sollte nicht a priori ausgeschlossen werden. Ein naturverträglicher Betrieb von Photovoltaikanlagen ist in Abhängigkeit der potentiell betroffenen Schutzgüter und der Ausführung des Projekts grundsätzlich möglich und muss ohnehin im Einzelfall durch eine Naturverträglichkeitsprüfung geprüft und nachgewiesen werden. Eine Photovoltaiknutzung ohne Beeinträchtigung von Schutzgütern ist möglich, teilweise können auch positive Effekte auf Schutzgüter erzielt werden. Zu diesem Thema wurden seitens des Projektwerbers bereits ökologische Voruntersuchungen erstellt. Natura 2000 sollte daher nicht generell als Ausschlusskriterium herangezogen werden.

Die Marktgemeinde Oberwaltersdorf hat ein Interesse an der Entwicklung der angesuchten Fläche und ersucht daher, diese im Rahmen des Sektoralem Raumordnungsprogramms über Photovoltaikanlagen im Grünland in Niederösterreich (NÖ SekROP PV) zu berücksichtigen. Mit der Bitte um wohlwollende Behandlung verbleiben wir, mit freundlichen Grüßen

Marktgemeinde Oberwaltersdorf

Antrag:

Die Vorsitzende stellt den Antrag, dass im Zuge der Bürgerbegutachtung, betreffend der Verordnung über ein sektorales Raumordnungsprogramm über PV-Anlagen im Grünland in Niederösterreich, die Marktgemeinde Oberwaltersdorf die vorliegende Stellungnahme von Herrn DI Sebastian Lausegger (Büro Paula) abzugeben hat.

Beschluss: Einstimmige Annahme

Wortmeldung: GGR Müller

Abstimmung: 16 Dafür Stimmen

**zu 7 Bausperre Pfarrgasse
Vorlage: BA/488/2022**

Sachverhalt:

Die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Oberwaltersdorf beschlossene und vom 02.11.202 bis 17.11.2020 kundgemachte Bausperre in der Pfarrgasse (jetzige LNR-ehemalige Waxina) läuft mit 02.11.2022 ab.

Um das Ziel der Bausperre weiter zu verfolgen (verkehrliche Erschließungssituation, Siedlungsstruktur) kann die Bausperre für ein weiteres Jahr gemäß § 35 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, bis 02.11.2023 verlängert werden. Eine weitere Verlängerung

der Bausperre ist dann nicht mehr möglich.

Das Büro Dr. Paula hat die Kundmachung für die Bausperre bereits ausgearbeitet. Folgender Hinweis ist zur Bausperre aus raumordnungsfachlicher Sicht zu beachten:

„Das Ziel und der Zweck der Bausperre bleiben im Vergleich zur Ursprungsbausperre natürlich unverändert. Allerdings wurden in der Zwischenzeit Bebauungsbestimmungen auf dem betroffenen Grundstück erlassen. Dennoch ist die Bausperre aus folgenden Gründen nicht obsolet geworden:

- Auf der betroffenen Fläche wurden im Rahmen des Bebauungsplans Oberwaltersdorf allgemeine Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte, Bebauungsweise, Bebauungshöhe) festgelegt, um die Mindestanforderungen eines flächendeckenden Bebauungsplans für das Bauland zu erfüllen.*
- Ziel und Zweck der Erlassung der Bausperre in der Pfarrgasse 15 war u.a., Maßnahmen im Bebauungsplan auf eine allfällig zukünftig zu errichtende Verkehrserschließung abzustimmen (z.B. Ertüchtigung der Zufahrtssituation im Bereich der Brücke, Verbreiterung der Pfarrgasse). Eine Abstimmung zwischen der Verkehrserschließung und den Bebauungsbestimmungen ist aber nach wie vor nicht erfolgt.*
- Hinsichtlich der Ziele der Bausperre wurden noch nicht alle Möglichkeiten der Bebauungsplanung ausgeschöpft (z.B. auf eine zukünftige Erschließung abgestimmte Baufluchtlinien) bzw. erfolgte im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans Oberwaltersdorf noch keine Abstimmung mit einer allfälligen zukünftigen Verkehrserschließung und daher keine explizite Festlegung von Bebauungsbestimmungen, die auf einer verbesserten Verkehrslösung basieren.“*



Marktgemeinde Oberwaltersdorf

Bezirk Baden, NÖ

2522 Oberwaltersdorf, Kulturstraße 1

Tel. 02253/61000 FAX 02253/61000 150

E-Mail gemeindeamt@oberwaltersdorf.gv.at

MARKTGEMEINDE OBERWALTERSDORF

VERLÄNGERUNG BAUSPERRE

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Oberwaltersdorf hat in seiner Sitzung vom 20.09. 2022 die folgende Verordnung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Oberwaltersdorf beschlossene und vom 02. November 2020 bis 17. November 2020 kundgemachte Bausperre gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, für die als Bauland Wohngebiet gewidmeten Flächen des in der beiliegenden Plandarstellung rot gekennzeichneten Bereichs zwischen der Pfarrgasse und der Triesting wird gemäß § 35 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, **für ein Jahr (bis 02. November 2023) verlängert.**

Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

§ 2 Ziel

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Erstellung eines abgestimmten Bebauungsplans.

Die Bausperre verfolgt das Ziel,

- an die verkehrliche Erschließungssituation angepasste Bauungsbestimmungen, insbesondere solche, die einen Einfluss auf die Wohn- und Bauungsdichte haben, festzulegen und
- die Siedlungsstruktur des Ortes zu sichern.

Die Marktgemeinde Oberwaltersdorf plant daher, zur Sicherstellung der funktionsgerechten Verkehrsorganisation sowie der siedlungsstrukturellen Entwicklung einen Bauungsplan zu erlassen.

§ 3 Zweck

Die Bausperre verfolgt das Ziel, aufbauend auf die bestehende bzw. eine allfällig zukünftig zu errichtende Verkehrserschließung die oben angeführten Ziele durch entsprechende Maßnahmen im Bauungsplan umzusetzen. Es sollen daher im Bauland Wohngebiet des in der Plandarstellung rot gekennzeichneten Bereichs der verkehrlichen Erschließungssituation entsprechende Bauungsbestimmungen festgelegt werden (z.B. Bauungsdichte, Bauungsweise, Bauungshöhe, Baufluchtlinien, Mindestgröße von Grundstücken im Bauland Wohngebiet).

Derzeit wird das Areal lediglich über die Pfarrgasse im Westen sowie eine Brücke über die Triesting im Südosten erschlossen. Eine direkte Anbindung an die B 210 besteht nicht und ist aus verkehrstechnischer Sicht auch nicht oder nur sehr schwer umsetzbar. Die Breite der Verkehrsfläche in der Pfarrgasse beträgt stellenweise weniger als 4 m und erfüllt daher die Voraussetzungen für eine funktionsgerechte Verkehrserschließung einer Siedlung gemäß den Bestimmungen des § 32 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 nicht. Die Brücke über die Triesting ist im derzeitigen Ausbau- und Erhaltungszustand für den Kfz-Verkehr nicht geeignet.

Durch die Bausperre soll sichergestellt werden, dass keine Bauvorhaben errichtet werden, die über keine zweckmäßige Verkehrsanbindung verfügen. Durch die Ausarbeitung und Erlassung eines Bauungsplans soll bezweckt werden, dass in Zukunft nur solche Bauvorhaben errichtet werden, die aufgrund der bestehenden oder einer allfällig zukünftig zu errichtenden Verkehrsanbindung in verkehrsverträglicher Art und Weise ausgeführt werden können. Die Bauung soll dabei so geregelt werden, dass über die Festlegung von geeigneten Bauungsbestimmungen, insbesondere solche, die einen Einfluss auf die Wohn- und Bauungsdichte haben, eine den verkehrlichen Voraussetzungen angepasste Nutzung erreicht wird.

Für die Grundlagenforschung und für die Planungsmaßnahmen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich. Um sicherzustellen, dass bis dahin keine Bauung erfolgt, die den Intentionen der geplanten Erlassung eines Bauungsplans widerspricht, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

§ 4 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem, auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Oberwaltersdorf, am 20.09.2022

Für den Gemeinderat

Die Bürgermeisterin

angeschlagen am:

abgenommen am:

In der Gemeindevorstandssitzung vom 08.09.2022 wurde einstimmig (5 Stimmen) die Verlängerung der Bausperre beschlossen.

Antrag:

Die Vorsitzende stellt den Antrag an den Gemeinderat, die Bausperre im Bereich der Pfarrgasse laut beiliegender Verordnung letztmalig für ein Jahr zu verlängern.

Beschluss: Einstimmig angenommen

Wortmeldung: keine

Abstimmung: 16 Dafür Stimmen

**zu 8 Wechsel Immobilienvermarktung BFF
Vorlage: AV/520/2022**

Sachverhalt:

Fa. Hirtl & Jedlicka Immobilientreuhand GmbH wird mit 30.9.2022 die Tätigkeit einstellen. An ihre Stelle wird Fa. realbrokers Immobilien Dienstleistungs GmbH & Co KG treten. Der bestehende Vertrag mit Hirtl & Jedlicka Immobilientreuhand GmbH (beschlossen in GV 30.11.2015 Top 7 und Verlängert in GR am 19.10.2017 Top 6 damals als Avados Real) wird übernommen.

Zusammenfassend:

Befristet bis 2/2023 danach unbefristet. Bei Vermittlung 2 Bruttomonatszinse +20%UST

Die Sondervereinbarungen gem. alten Vertrag werden im Neuen übernommen:

- Im Falle der Vermittlung des Mietobjektes an Kunden von Oberwaltersdorf – die direkte Kontaktaufnahme über die Gemeinde hatten -entfällt zur Gänze die Maklerprovision.
- Im Falle der Vermittlung des Mietobjektes an einen Kunden, welcher vom Auftraggeber an die realbrokers Immobilien Dienstleistungs GmbH & Co KG weitergeleitet wurde, entfällt die Vermittlungsprovision für den Auftraggeber, jedoch nicht für den Mieter.

<p>Immobilienmakler (Firma/Adresse/Telefon/email)</p> <p>realbrokers.at IMMOBILIEN</p> <p>realbrokers Immobilien Dienstleistung GmbH & Co KG office@realbrokers.at, www.realbrokers.at 2520 Baden, Erdbeer Straße 43/1A Phone: +43 2522 539 679</p>	<h2>Alleinvertmittlungsauftrag</h2> <h3>Maklervertrag</h3> <p>gem. § 14 Maklergesetz</p> <h3>Verkauf/Vermietung</h3>
--	--

Auftraggeber:

Name(n)/Firma: **Marktgemeinde Oberwaltersdorf**

Adresse(n): **Kulturstraße 1, 2522 Oberwaltersdorf**

Tel.: _____ E-Mail: _____

Geburtsdatum: _____ Der Auftraggeber ist Verbraucher Ja Nein

Auftragsbedingungen

Der Immobilienmakler wird mit der Vermittlung des Verkaufes / der Vermietung des nachstehend beschriebenen Objektes zu den angeführten Bedingungen beauftragt.

Der Auftraggeber ist über dieses Objekt als Eigentümer / verfügungsberechtigt / vom Verfügungsberechtigten bevollmächtigt und haftet für die Verbindlichkeiten aus dieser Vereinbarung.

Vermittlungsobjekt:

Art des Objektes: **Büro + Lagerflächen**

Adresse: **2522 Oberwaltersdorf, Kulturstraße 1**

EZ: **1503** GST-Nr.: _____ Anteile: _____ Gfl.: _____ Nfl.: _____ Baujahr: _____

Verhandlungsbasis
 Kaufpreis inkl. Lasten: Euro ohne Verrechnung von USt/ zuzüglich % USt
 Monatlicher Bruttomietzins: Euro **laut Vorgabe der Hausverwaltung**

Vertragskonditionen/Beschreibung (Mietdauer, Zusammensetzung Mietzins, Kaution, Reparaturrücklage, etc.)

Dieser Auftrag ist bis **2/ 23** als **Alleinvertmittlungsauftrag befristet** und **wandelt sich danach** in einen unbefristeten und **jederzeit kündbaren schlichten Maklervertrag** um.

Provisionsvereinbarung

Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der nachstehenden Provision für den Fall, dass er mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten während oder nach Ablauf der vereinbarten Alleinvertmittlungsfrist das vorgenannte Rechtsgeschäft abschließt. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich tätig geworden ist. Die Provision ist mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Abgeberprovision - Provisionshöhe

% des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises inkl. Lasten **zuzüglich** **%** USt,

2 Bruttomonatsmietzinse (Gesamtzins ohne USt) **zuzüglich** **20** % USt,

% von besonderen Abgeltungen (für Investitionen, Einrichtungsgegenstände, Eröffnung von Rechten) **zzgl.** **%** USt

Für den Fall, dass der Auftraggeber ein **zweckgleichwertiges** Rechtsgeschäft (z.B. Verkauf statt Vermietung) abschließt, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision zu zahlen, die nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 berechnet wird. Eine **Ergänzungsprovision** nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der IMV 1996 wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (zB zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (zB dann Kauf) abgeschlossen wird.

ÖVI-Form Nr. 11/5/2014 Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996 GZ 2014/05/30 PVO Ma/Pe Form 11 ÖVI 

Wechselseitige Unterstützungs- und Informationspflicht

Der Auftraggeber hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen. Makler und Auftraggeber sind verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu geben, insbesondere hat der Auftraggeber den Immobilienmakler von einer Änderung der Verkaufs-/Vermietungsabsicht unverzüglich zu informieren. Weiters verpflichtet sich der Auftraggeber, jene Personen bekanntzugeben, die sich während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages direkt an ihn gewendet haben. Der Makler verpflichtet sich, nach Kräften tätig zu werden.

Besondere Provisionsvereinbarungen

Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionssatzes zuzüglich gesetzlicher USt auf Basis des im Alleinvermittlungsauftrag genannten Kaufpreises/Bruttomietzins (bzw. einer Provision in der Höhe von Euro zuzüglich gesetzlicher USt) wird auch für den Fall vereinbart.

- dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft **wider Treu und Glauben** nicht zustande kommt (ohne beachtenswerten Grund wird ein für das Zustandekommen des Rechtsgeschäfts erforderlicher Rechtsakt überraschend unterlassen),
- dass ein **anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft** zustande kommt,
- dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat (**Informationsweitergabe**), oder
- ein gesetzliches oder vertragliches **Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht** ausgeübt wurde (§ 15 Abs 1 Maklergesetz).

Für die Dauer des Alleinvermittlungsauftrages werden zusätzlich folgende Provisionsstatbestände vereinbart: Der Auftraggeber hat die oben genannte Provision zu zahlen, falls

- er den Alleinvermittlungsauftrag **vertragswidrig ohne wichtigen Grund** vorzeitig auflöst oder
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages **vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers** oder auf andere Art (zB **Selbstverkauf**) zustande gekommen ist (§ 15 Abs 2 Maklergesetz).

Vorlage eines Energieausweises und Information über Energiekennzahlen in Inseraten

Der Auftraggeber hat dem Käufer oder Bestandsnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis vorzulegen** und spätestens 14 Tage nach Vertragsunterfertigung **auszuhändigen**.

Die **Kennwerte** HWB und fGEE sind (ab 1.12.2012) im **Inserat** anzuführen. Das Zuwiderhandeln gegen die Informationspflicht in Inseraten wird mit einer den Auftraggeber und den Immobilienmakler treffenden **Verwaltungsstrafe** von bis zu EUR 1.450,- geahndet. Das Zuwiderhandeln gegen die Vorlage- und Aushändigspflicht wird mit einer den Auftraggeber (Verkäufer/ Vermieter) treffenden Verwaltungsstrafe von bis zu EUR 1.450 geahndet. Bereits erstellte Energieausweise (die nur den HWB-Kennwert enthalten) behalten ihre Gültigkeit 10 Jahre ab Ausstellungsdatum. Der Käufer bzw. Bestandsnehmer, dem kein Energieausweis übergeben wurde, kann ab 1.12.2012 selbst einen Energieausweis erstellen lassen und dafür die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren klagsweise geltend machen.

- Der Auftraggeber wurde über die Informationspflicht betreffend Energieausweiskennzahlen in Inseraten, die Pflicht zur Vorlage- und Aushändigung eines Energieausweises sowie die Verwaltungsstrafbestimmungen informiert.
- Der Auftraggeber hat dem Immobilienmakler einen Energieausweis zur Verfügung gestellt / Der Auftraggeber wird bis einen Energieausweis beibringen. Der Auftraggeber stellt trotz erfolgter Information **keinen Energieausweis** zur Verfügung.

Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung

Der Auftraggeber wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Alleinvermittlungsauftrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von diesem Alleinvermittlungsauftrag binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigegebenen Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden. Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll, bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Auftraggeber, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

- Der Auftraggeber **wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden** innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und **nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG verliert.** Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.
- Der Auftraggeber **wünscht kein vorzeitiges Tätigwerden.**

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

Der Auftraggeber erhält eine Kopie dieses Alleinvermittlungsauftrages und eine Nebenkostenübersicht (ÖVI-Form 13 K bzw. M)

Gerichtsstand (für Unternehmer): **Sondervereinbarung: Im Falle der Vermittlung des Mietobjekts an Kunden von Oberwaltersdorf - die direkte Kontaktaufnahme über die Gemeinde hatten - entfällt zur Gänze die Maklerprovision. Im Falle der Vermittlung des Mietobjektes an einen Kunden, welcher vom Auftraggeber an die Avados Real KG weitergeleitet wurde, entfällt die Vermittlungsprovision für den Auftraggeber, jedoch nicht für den Mieter.**

Ort: , am

Falls zutreffend:
 Diese Vereinbarung wurde in den Geschäftsräumen des Maklerunternehmens abgeschlossen.

realbrokers Immobilien
Dienstleistungs GmbH & Co KG

2500 Baden, Brainerstraße 41/1A
Immobilienmakler

Auftraggeber

Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieses Formulars kann der ÖVI keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.
Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, 1040 Wien, Favoritenstr. 24/11, www.o.vi.at
Bestellungen: Druckerei Mascha GmbH & CoKG, 1140 Wien, Gurkgasse 8, Tel 01/812 67 61, Fax DW 40, mail@maschadruck.at

Antrag:

Die Vorsitzende beantragt den oa. Vertrag mit der Fa. realbrokers Immobilien Dienstleistungs GmbH & Co KG für die Immobilien Vermittlung der BFF per 1. Okt. 2022 zu genehmigen.

Beschluss: Einstimmige Annahme

Wortmeldung: GR Trubacek, Bgm. Matousek

Abstimmung: 16 Dafür Stimmen