



# Öffentliche Gemeinderatssitzung

## PROTOKOLL

08.10.2020

18:00-18:18 UHR

GEMEINDEAMT ACHAU,  
HAUPTSTRASSE 23, 2481 ACHAU

<b>VORSITZENDER</b>	Bgm. Johannes Würstl
<b>SCHRIFTFÜHRER</b>	Mag. Barbara Supper
<b>TEILNEHMER</b>	GR 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 Sattler Rudolf GR Schneider Christoph GR Thurner Marion GR Toyfl Christian GR Würstl Barbara GR Michael Koudela GR Stefan Fodroczi
<b>ENTSCHULDIGT ABWESEND</b>	
<b>UNENTSCULDIGT ABWESEND</b>	

### Tagesordnungspunkte

1. Genehmigung des Protokolls vom 26.08.2020
2. Darlehensaufnahme Erweiterung Wasserversorgung
3. Pachtvertrag Agrargenossenschaft
4. Aufschließungsvertrag
5. Erweiterung Kanal- und Wasserversorgung
6. Initiativantrag

---

Der Bürgermeister eröffnet um 18:00 Uhr die heutige Gemeinderatssitzung, stellt fest, dass die Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde, öffentlich und beschlussfähig ist.

---

**PUNKT 1****Genehmigung der Protokolle vom 26.08.2020**

Die Protokolle wurden zugestellt und zur Kenntnis genommen. Es liegen keine Einwendungen vor

**PUNKT 2****Darlehensaufnahme Erweiterung Wasserversorgung****SACHVERHALT**

Für die Erweiterung der Wasserversorgung soll ein Darlehen aufgenommen werden. Die großflächige Erweiterung der Wasserversorgung im Bereich der neuen Siedlungsgebiete (Anningergasse, Sulzweg), Umlegung der Wasserleitung im Bereich B11 auf öffentliches Gut, sowie Erneuerung der Hauswasseranschlüsse haben bereits im Jahr 2019 begonnen und diese Projekte werden 2020 abgeschlossen.

Dabei sind Kosten angefallen, die durch die Anschlussgebühren nicht gedeckt werden können. Bereits im RA 2019 wurde (auf Anraten unseres Prüfers beim Amt der NÖ Landesregierung) ein Fehlbetrag im Bereich der Wasserversorgung in Höhe von € 417.000,- ausgewiesen und wurde uns die Finanzierung über ein Darlehen nahe gelegt.

Die Finanzierung über ein Darlehen ist anzuraten, da nur so gewährleistet ist, dass die Kosten der Erweiterung der Wasserversorgung auch im Bereich der Wasserversorgung und somit im entsprechenden Gebührenhaushalt dargestellt sind. Die Gebührenhaushalte (wie Wasser, aber auch Kanal und Müll) müssen sich in sich selbst finanzieren und tragen. Die Kosten sind diesem Bereich zuzuschreiben und in einem Betriebsfinanzierungsplan ist nachzuweisen, dass die laufenden Kosten über die Einnahmen im Bereich der Wasserversorgung finanziert werden können.

Nun soll ein Darlehen angefallenen Investitionskosten decken und in Höhe von € 600.000,- aufgenommen werden. Die angefragte Laufzeit wurde mit 30 Jahren angegeben, fixe und variable Verzinsung.

Es wurden Anfragen an die folgenden Kreditinstitute gestellt:

Raiffeisen Regionalbank Mödling  
Bank Austria  
BAWAG  
Erste Bank  
Oberbank

**Angebote wurden abgegeben von:****Angebot – Raiffeisenbank:****Variabel:**

0,90% Pkte Aufschlag auf 6-Monats-EURIBOR. Basis = 0 (da mit -0,472 negativ), somit Aufschlag von 0,90% Pkte p.a.

**Fixzinssatz** auf 10 Jahre Möglich: 0,90% Punkte Aufschlag, danach variable Variante. Die endgültige Zinssatzberechnung bei der Fixzinsvariante erfolgt 2 Bankarbeitstage vor der vollständigen Darlehensausnutzung auf Basis ICE Swap Rate Fixing für 10 Jahre, unter der Anwendung des Euro-Swapsatzes gegen den 6-Monats-Euribor, zuzüglich eines Aufschlages von 90 Basispunkten. Sollte der Indikator unter einem Wert von 0% liegen, wird als Indikator für die Zinsanpassung ein Wert von Null herangezogen.

SWAPSatz 10 Jahre am 01.10.2020: -0,213



**Angebot HYPO:**

**Variabel:**

**2 Varianten**

- a) Wenn der Indikator (6 Monats-EURIBOR) negativ ist, wird dieser nicht berücksichtigt. Und der Aufschlag gilt als Mindestzinssatz.  
Aufschlag: 0,440%, Kreditzinssatz p.a. 0,440%
- b) Berücksichtigung des Indikators (auch wenn er negativ ist).  
6-M EURIBOR: -0,480; Aufschlag: 1,140%; Kreditzinssatz p.a. 0,66%

**Fixzinssatz:**

Auf 25 Jahre

- a) Aufschlag: 0,690%, Kreditzinssatz p.a. 0,690%
- b) ICE Swap Rate: -0,077%; Aufschlag: 1,690%, Kreditzinssatz p.a. 1,613%

GR Christoph Schneider führt die Angebote aus und rät an über die Variante der Fixverzinsung bei der HYPO nachzudenken. Seine Tendenz geht hier hin.

GGR Michael Koudela unterstützt Herrn GR Christoph Schneider. Er ist der Meinung, dass wir als Gemeinde hier auf Sicherheit tendieren.

Bgm. Ing. Johannes Würstl hält fest, dass die Bedeckung des Schuldendienstes unter Berücksichtigung kostendeckender Gebühren gewährleistet wird.

**ANTRAG DES BÜRGERMEISTERS**

Der Bürgermeister stellt den Antrag, das Darlehen in Höhe von € 600.000,- bei der HYPO NÖ mit einer Laufzeit von 30 Jahren, Fixzins auf 25 Jahre mit einem Aufschlag von 0,690% auf die ICE SWAP Rate, wobei der Aufschlag bei negativem Indikator den Kreditzinssatz p.a. darstellt, aufzunehmen. Der Zinssatz ist fix bis 01.03.2045, die Gestaltung des Aufschlages/Zinssatzes ab dem 02.03.2045 bleibt weiteren Verhandlungen vorbehalten. Die Bedeckung des Schuldendienstes wird dabei unter Berücksichtigung kostendeckender Gebühren gewährleistet.

**BESCHLUSS**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

**ABSTIMMUNGSERGEBNIS**

einstimmig

**PUNKT 3**

**Pachtvertrag Agrargenossenschaft**

**SACHVERHALT**

Zwischen der Agrargemeinschaft und der Gemeinde Achau gibt es ein bestehendes Pachtverhältnis im Bereich der Hutweide. Aufgrund der Gestaltung der Kirchenallee wurden die Pachtflächen vermessen und neu erfasst. Es soll nun ein neuer Pachtvertrag über die folgenden Flächen



abgeschlossen werden:

Fläche 1 (ausgewiesen im beiliegenden Plan) im Ausmaß von 370 m<sup>2</sup>: unmittelbar an die Kirchenallee (Grundstück Nr. 824, EZ 500 anschließender Teil des Grundstücks 825).

Fläche 3 (ausgewiesen im beiliegenden Plan) im Ausmaß von 357 m<sup>2</sup>: Parkplatz Schrebergartenverein (angrenzend an das Grundstück Nr. 796, EZ 352 Neubach)

Gesamt: 727 m<sup>2</sup>

Preis: € 1,- pro Jahr, pro m<sup>2</sup>

Dauer 5 Jahre

Der Pachtvertrag soll rückwirkend ab 01.01.2019 abgeschlossen werden (1.1.2019-31.12.2024).

## ANTRAG DES BÜRGERMEISTERS

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den Pachtvertrag mit der Agrargenossenschaft zu den bereits genannten Konditionen, 2 Teilflächen im Gesamtausmaß von 727 m<sup>2</sup> zu einem Preis von € 1,- pro Jahr und m<sup>2</sup>, rückwirkend ab 01.01.2019, auf die Dauer von 5 Jahren zu beschließen.

## BESCHLUSS

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

## ABSTIMMUNGSERGEBNIS

einstimmig

## PUNKT 4

### Aufschließungsvertrag

#### SACHVERHALT

Für die Herstellung der Straßeninfrastruktur, soll zwischen der Gemeinde Achau und der Firma Kohlbacher GmbH ein Aufschließungsvertrag abgeschlossen werden.

In diesem Vertrag verpflichtet sich die Firma Kohlbacher zur Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen:

- 1) Herstellung bzw. Ausbau der Fahrbahn, deren technische Beschaffenheit und deren Aufbau laut Straßenschnitt (Vorgabe Firma ÖSTAP)
- 2) Herstellung des Gehsteigs (Vorgabe ÖSTAP),
- 3) Herstellung der Oberflächenentwässerung (vorgelegtes und durch Firma ÖSTAP geprüftes Konzept).
- 4) Herstellung der Beleuchtung auf den Straßen (laut Referenzprojekt Sulzweg)

Die Leistungen der Firma Kohlbacher werden mit angemessenen Kosten auf die Aufschließungsabgabe angerechnet. Kohlbacher verpflichtet sich die erbrachten Leistungen aufzugliedern und vorzulegen.



<b>ANTRAG DES BÜRGERMEISTERS</b>	
<p>Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Aufschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Achau und der Firma Kohlbacher zur Herstellung der Straßeninfrastruktur zu beschließen.</p>	
<b>BESCHLUSS</b>	
<p>Der Antrag wird einstimmig angenommen.</p>	
<b>ABSTIMMUNGSERGEBNIS</b>	
<p>einstimmig</p>	

<b>PUNKT 5</b>	<b>Erweiterung Kanal- und Wasserversorgung</b>
<b>SACHVERHALT</b>	
<p>Für die Herstellung der Infrastruktur (Kanal und Wasserversorgung) des Aufschließungsgebiets „Sulzweg - Kohlbacher“ wurden Angebote von zwei Firmen eingeholt.</p> <p>1) Firma Kohlbacher 2) Firma Leithäusl</p> <p>Die Angebotssummen stellen sich wie folgt dar: 1) Firma Kohlbacher: € 68.485,- (excl. USt.) 2) Firma Leithäusl: € 71.060,70 (excl. USt.)</p> <p>Die Firma Kohlbacher geht somit als Bestbieter (Billigstbieter) hervor. Darüber hinaus sind durch die Vergabe an die Firma Kohlbacher Synergieeffekte nutzbar, die das optimale Voranschreiten des Gebietes gewährleisten.</p>	
<b>ANTRAG DES BÜRGERMEISTERS</b>	
<p>Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Firma Kohlbacher in Höhe von € 68.485,- (excl. USt.) mit der Herstellung der Wasser- und Abwasserversorgung im neu erschlossenen Siedlungsgebiet zu beauftragen.</p>	
<b>BESCHLUSS</b>	
<p>Der Antrag wird angenommen.</p>	

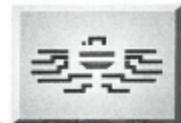


<b>ABSTIMMUNGSERGEBNIS</b>	
Einstimmig.	

PUNKT 6	Initiativantrag
SACHVERHALT	
<p>Am 21. September 2020 ist ein Initiativantrag am Gemeindeamt der Gemeinde Achau eingelangt. Zustellungsbevollmächtigter ist Hr. Herbert Neuhold. Der Initiativantrag erfüllt die Vorgaben der Gemeindeordnung und ist daher im Gemeinderat zu behandeln.</p> <p>Der Bürgermeister führt dazu aus:</p> <p>„Wie wir alle wissen, handelt es sich hier um ein sehr herausforderndes Thema, da eine Erfüllung des Widmungswunsches unter den vorliegenden rechtlichen Rahmenbedingungen nicht möglich ist. Es liegt aber in meinem Interesse - und ich gehe davon aus im Interesse des gesamten Gemeinderates, dass mit der Umsetzung des Hochwasserschutzes der Fortbestand des Schrebergartenvereins sichergestellt werden kann.</p> <p>Um dieses Thema auch den derzeit richtigen Rahmen zu geben, habe ich mich im Vorfeld mit der Kommunalakademie des Landes NÖ und der „Abteilung Gemeinden des Landes NÖ“ darüber abgestimmt, wie dieser Initiativantrag zu behandeln ist und folge dem Vorschlag diesen Punkt als „Bericht des Bürgermeisters“ in der heutigen Gemeinderatsitzung zu behandeln.</p> <p><b>Der Initiativantrag lautet wie folgt:</b> „Der Gemeinderat der Gemeinde Achau möge den Beschluss fassen, das teils als „Grünland Kleingärten (Gkg), teils als „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ (Glf) gewidmete Grundstück Nr. 656/1 der Liegenschaft EZ 95 KR 16101 Achau, zur Gänze als „Grünland Kleingärten“ (Gkg) zu widmen.</p> <p><b>Zu diesem Antrag haben wir von unserem Raumplanungsbüro eine schriftliche Stellungnahme eingeholt. Diese ist vom 30.9.2020 und lautet wie folgt:</b></p>	

**DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2  
TEL 01 / 489 35 52 FAX 01 / 489 35 52-20  
MAIL raumplanung@siegl.co.at WEB www.raumplanung-siegl.at

**GEMEINDE****ACHAU**

GEMEINDEAMT

z.Hd. Hrn.Bgm. ING. WÜRSTL

**2481 ACHAU**

PZ: FÄ9 - SN5 - 09/2020

Wien, 30.9.2020

Betrifft: Änderungswunsch "Grünland-Kleingarten (Gkg)" im Bereich der Parz.Nr. 656/1 -  
"Initiativantrag" vom 21.9.2020 - Raumordnungsfachliche Stellungnahme

Zu einer ev. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Achau in Form der ev. Umwidmung von derzeit "Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf)" in "Grünland - Kleingarten (Gkg)" für die gesamte Parz.Nr. 656/1 (gemäß dem im Betreff angeführten "Initiativantrag" vom 21.9.2020) ist Folgendes anzuführen:

Gemäß dem derzeit rechtskräftigen "Regionalen Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland" (LGBl. 67/2015 - Siehe beiliegende Ausschnittskopie aus dem Blatt 59 "Wien Süd", Anlage 11) verläuft entlang der südlichen Baulandgrenze der Ortschaft Achau eine "lineare Siedlungsgrenze".

Diese darf nach §5 (1) Z1. des oben angeführten "Regionalen Raumordnungsprogrammes" "*bei neuen Baulandwidmungen oder bei der Widmung Grünland-Kleingärten oder Grünland-Campingplatz nicht überschritten werden*".

Der betreffende Widmungswunsch steht somit **im Widerspruch** zu rechtsverbindlichen **Gesetzesvorgaben**, sodass auch die **Aufnahme in eine Änderungsverfahren** zum Örtlichen Raumordnungsprogramm / Flächenwidmungsplan der Gemeinde Achau **nicht empfohlen** werden kann, da aufgrund dieses gesetzlichen Widerspruchs auch eine **Genehmigung durch das Amt der NÖ-Landesregierung nicht erwartet werden kann**.

Ich verbleibe

mit freundlichen Grüßen

**ZT** **DIPL.ING. KARL SIEGL**  
STAATL. BEF. U. BEEID. INGENIEURKONSULENT  
FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2  
TELEFON 01 - 489 35 52

ANLAGEN:

- \*) Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm "Südliches Wiener Umland"(LGBl. 67/2015), Blatt 59 "Wien Süd" - M 1:50.000, 1 Blatt
- \* Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächenwidmungsplan M 1: 5.000

Zusätzlich gab es am 29.9.2020 einen Termin mit der raumplanerischen Sachverständigen des Landes NÖ Fr. DI Pelz-Grundner am Gemeindeamt in dem inhaltlich das gleiche wie oben angeführt besprochen wurde:

„Ein Änderungsverfahren – eine Umwidmung ist nur dann möglich, wenn die lineare Siedlungsgrenze im Regionalen Raumordnungsprogramm verlegt wird. Die Verlegung an sich erfordert die Errichtung eines Hochwasserschutzes.“

Als letzten Punkt meiner Recherche möchte ich anführen, dass aus einem Gesprächsprotokoll aus dem Jahr 2018 mit Vertretern des Landes NÖ hervorgeht, dass eine Verschiebung der linearen



Siedlungsgrenze an einen Hochwasserschutz gebunden ist (ebenso).

Ich darf daher den Sachverhalt nochmals zusammenfassen:

- Eine Umwidmung von Grünland Land- und Forstwirtschaft erfordert die Verlegung der linearen Siedlungsgrenze
- Die Verlegung der linearen Siedlungsgrenze kann jedoch erst beantragt werden, wenn ein Hochwasserschutz besteht.
- Die Errichtung eines Hochwasserschutzes erfordert eine verbindliche Vereinbarung zwischen dem Schrebergartenverein und der Gemeinde.

Die Gemeindevertreter haben vereinbart, in einer erweiterten Vorstandsrunde im Anschluss an die Gemeinderatssitzung zu beraten.

Der Bürgermeister schließt um 18:18 Uhr die öffentliche Gemeinderatssitzung.

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

**BÜRGERMEISTER**

**SCHRIFTFÜHRER**

**GEMEINDERAT**

**GEMEINDERAT**

**GEMEINDERAT**