

Stellungnahmen der ÖVP Fraktion zur GR-Sitzung vom 7.10.2020 als Umlaufbeschluss

Zu TOP 1: Vizebürgermeister Thomas Woisetschläger kündigte im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 25.6.2020 (TOP 6) die Beantwortung der Mehrkosten bei den durch Nahwärme versorgten Objekten der Stadtgemeinde bis zur nächsten GR-Sitzung an. Bis dato steht die Beantwortung der Anfrage aus.

Zu TOP 4 und 6:

Mit Beschluss des Stadtrates vom 13.11. 2019 ist Herr Hofmann Rudolf Pächter der Parzelle 1091/3 (Kleinverpachtung), welche ab 1.1.2020 verpachtet worden ist und somit ist diese Fläche nicht öffentlich nutzbar.

Zudem sollen der Stadtgemeinde aufgrund der derzeitigen, angespannten finanziellen Lage keine nicht unbedingt erforderlichen bzw. auch nicht kalkulierbare Kosten entstehen. Fraglich ist nämlich, wer für die Pflege dieser ökologischen Vorzeigefläche zuständig ist.

Wir schlagen vor, jene Bäume, die im Rahmen der Baumpatenschaft (siehe **TOP 6**) nicht in Anspruch genommen werden bzw. deren Eltern keine Möglichkeit zur Pflanzung haben, auf diesem Gelände die Bäume für die KG Traismauer zu setzen, falls der Pächter damit einverstanden ist. Ebenso besteht die Möglichkeit, diese auf einem neu zu schaffenden Gelände des Hochwasserschutzbereiches entlang der Traisen zu pflanzen.

Darüber hinaus wäre ein Gemeinderatsbeschluss laut GR-04-Mailverkehr noe.regional vor dem 30. 9. 2020 erforderlich gewesen.

Zu TOP 6:

Wie im Ausschuss vereinbart, wäre beim Beschluss zu ergänzen, dass alle Gemeinderäte rechtzeitig zur Teilnahme informiert werden und dahingehend die Richtlinien angepasst werden.

Zu TOP 8:

Zum Zeitpunkt des Beschlussantrages fehlt die Überlassungserklärung an den ASBÖ Traismauer.

Alle Fördermittel müssen ausgeschöpft werden (auch Bundes- und Landesförderung) und sollen dem Budget der Stadtgemeinde gutgeschrieben werden.

Der Ankauf des Fahrzeuges war nicht budgetiert.

Es soll verhandelt werden, ob nicht jene 5000 € Sonderbedarfszuweisung, die bei Ausscheiden eines Fahrzeuges zu erhalten sind, ebenso in Anspruch genommen werden können. Es ist anzunehmen, dass die Förderstelle kulant ist.

Weiters ersuchen wir um Bekanntgabe der Anzahl der Sponsoren und die Summe der Sponsorengelder, die laut ASBÖ der Stadtgemeinde für das Essen-auf-Rädern-Fahrzeug überwiesen werden.

Neues Essen-auf Rädern-Auto	Netto	Brutto
Kosten	31.703,33	38.044,00
- 23,5 % Nachlass	- 7450,28	
- e-Mob Förderung	- 2000 €	
Summe	22.253,05	26703.66 (+20 % Mwst)
		200,00 € Manipulationsgebühr
- Bundesförderung		- 5.500,00
- Landesförderung		- 1.000,00
Summe	17.003,05 Maximaler Betrag	20.403,66
- Sonderbedarfzuweisung		- 5000,00
	12.836,38 Minimaler Betrag	15.403,66 (wenn ein Auto ersetzt wird)

Zu TOP 12:

Es stellt sich die grundsätzliche Frage, weshalb nicht die Gesamtfläche der Parzelle 1926/1 an den Wohnbauträger verkauft wird und der Stadtgemeinde die Flächenaufteilung zum Nachteil wird.

Der Stadtgemeinde sollen die mit einer Dienstbarkeit belastete Fläche (Erdgashochdruckleitung), der in der Flächenwidmung vorgeschriebene Grüngürtel und eine „Hubschrauberparzelle“ 1926/7, welche keine öffentliche Zufahrt aufweist, bleiben.

Es ist davon auszugehen, dass die künftigen Mieter vornehmlich das öffentliche Gut (PZ 1926/6 Gehweg), sowie den von der Gemeinde zu erhaltenden und pflegenden Grüngürtel (in Ermangelung eines Frei- bzw. Grünraumes) nutzen werden.

Auch die Teilauflassung der Johannesgasse ist kaum ein gutes Geschäft für die Gemeinde. Anstatt der eingesparten Fläche von 1.666m² übernimmt die Gemeinde öffentliches Gut neu von 2.071m², also um **405 m² mehr**.

Fragen an den Bürgermeister und StR Christoph Grünstäudl

Die ÖVP-Fraktion ersucht um die schriftliche Beantwortung dieser Fragen bis zur nächsten Gemeinderatssitzung bzw. die Beratung im Ausschuss Raumordnung.

1. Welche Strategie verfolgt die Stadtgemeinde im Bereich Raumplanung? Das Entwicklungskonzept ist mehr als 10 Jahre alt und muss mit der Bevölkerung neu überarbeitet werden.

2. Warum wurde das Grundstück (Parzelle 1926/1) nicht öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben?
3. Wie viele Wohnungen wurden im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus seit dem Jahr 2010 in Traismauer fertiggestellt und bezogen?
Wir ersuchen um genaue Auflistung mit Angabe der jeweiligen Größe der Wohnungen, der Bauträger sowie der Anzahl der jeweils eingezogenen Personen.
4. Wie viele gemeinnützigen Wohnungen sind derzeit in Bau?
Wir ersuchen um genaue Auflistung mit Angabe der jeweiligen Größe der Wohnungen in m², der Bauträger sowie der zu erwartenden Anzahl an Bewohnern.
5. Wie ist derzeit das Verhältnis von „gemeinnützigem Wohnbau“ zu „nicht gemeinnützigem Wohnbau“?
Wir ersuchen um eine genaue Auflistung der Bauwerber je Katastrale pro Jahr seit 2010.
6. Wie hoch ist der durchschnittliche Mietpreis pro m² bei Gemeindewohnungen und dem Jungen Wohnen?
Wir ersuchen um Angabe des absoluten Durchschnittswertes sowie um Angabe der durchschnittlichen Mietpreise pro m² in den verschiedenen Größenkategorien.
7. Wie hoch waren die Ertragsanteile seit dem Jahr 2010?

Zu TOP 13:

Wie wird die Wasserversorgung und Entwässerung der geplanten Bauten erfolgen?

Zu TOP 14:

Es liegen zwei Angebote zu den Erdbauarbeiten vor (Fa. Göstl und Fa. Swietelsky). Bei beiden Angeboten ist die Entsorgung des Bodenaushubs inkludiert.

Für uns stellt sich die Frage, ob dies tatsächlich passiert... Üblicherweise wird die abgehobene Erde (Humus) umgelegt und entweder wieder verfüllt oder für die Gestaltung von Nebenflächen verwendet.

Es fehlt ein 3. Angebot.

Fa. Weber aus Sitzenberg/Reidling hat jahrelange Erfahrung bei Grabungsarbeiten und arbeitete auch für die Stadtgemeinde schon mehrmals mit dem Bundesdenkmalamt zusammen. Wir vermischen eine Anfrage bei diesem Unternehmen aus der Region.

Bei den archäologischen Grabungen auf der Parzelle, wo heute die GEBÖS-Bauten stehen, fanden diese Rettungsgrabungen zum Teil im Grundwasserbereich statt. Gibt es ein hydrologisches Gutachten, ob bei den geplanten Neubauten Tiefgaragen ohne Umweltbeeinträchtigung möglich sind?

Die Freiparkflächen sollen auf der nicht zu ergrabenden archäologischen Schutzzone errichtet werden. Wie wird die Entwässerung dieser Parkflächen erfolgen und wohin sollen diese Niederschlagswässer abgeleitet werden? Wird dafür eine wasserrechtliche Bewilligung nötig sein?

Ist gewährleistet, dass allfällige Grabungen (Schmutzwasserkanal) nicht archäologische Schutzzone berühren? Wenn ja, muss die Gemeinde auch diese allfälligen Grabungen finanzieren?

Bei TOP 15

- Es fehlen bei den **Übertragungen** an das öffentliche Gut die Flächenausmaße

Trennfläche 1 (zu Johannesgasse West = 50 m²),

Trennfläche 3 (Johannesgasse Ost = 437 m²),

sowie PZ 1926/6 (Gehweg entlang südlicher Grenze zu 1926/5 = Verkaufsfläche) entlang der Erdgasleitung = 2024 m².

Diese Flächen sollten im Antrag angeführt sein.

Die Neugeschaffene PZ 1926/7 mit 92 m² wird eine "**Hubschrauberparzelle**", da kein Anschluss an das öffentliche Gut gegeben ist. Wer soll der Eigentümer laut Vertrag sein??? Es fehlt eine Angabe in der Vermessungs-Gegenüberstellung.

Die Teilauflassung der Johannesgasse ist kaum ein gutes Geschäft für die Gemeinde. Anstatt der eingesparten Fläche von 1.666 m² übernimmt die Gemeinde öffentliches Gut-neu von 2.071m², also um **405 m² mehr**.

Widersprüchliches zeigt sich im Detail:

- Die **Vermessungsübersicht** enthält östliche Zufahrt bis zur Zufahrt zu den Wimberger-Häusern; die **Empfehlung zum Beschluss** (TOP 12 und 13) enthält die Zufahrt bis PZ 1937/1, auch GR TOP 12 **Änderungsanlass**
- Im **Grabungsplan** ist nur der östliche Teil der Johannesgasse bis zum Anschluss Wimberger-Häuser als öffentliches Gut eingezeichnet. Auch auf Beilage A zum Kaufvertrag (Skizze) und Beilage B Freihalteraum.

Welche Variante gilt, oder werden beide beschlossen?

Zu Grundangelegenheiten – Kaufvertrag:

Es wäre sinnvoll gewesen, den Grundstücksverkauf in dieser Größenordnung öffentlich auszuschreiben.

Der Verkaufspreis von 65 €/m² ergibt einen Erlös von 1.006.460 €. Davon muss die Gemeinde rund 163.180 € für die **archäologischen Grabungen** aufwenden. Evt. Mehrkosten nicht einberechnet.

Die **Immobilienverkehrssteuer** hat ebenfalls die Gemeinde zu tragen.

Auch „Die Nettozinsen aus dem Kaufpreiserlag kommen der verkaufenden Partei zugute, diese hat jedoch auch die Bankspesen sowie sämtliche Kosten der Kontoeröffnung und -führung zu tragen.“

Bei günstig geschätzten Kosten verbleiben der Gemeinde ein Nettoverkaufspreis von 54 €/m². Jeder Euro mehr an Grabungskosten verringert den Verkaufserlös 1 zu 1.

Die Immobilienpreise stiegen zuletzt jährlich um ca. 8 %. Ist dieser Preis gerechtfertigt?

Das **Sachverständigen Gutachten** stammt aus dem Jahr 2018 und bezieht sich auf die Baulandpreise von 2017 und 2015.

Ist dieses Gutachten als aktuell anzusehen?

In welcher Preislage befinden sich die Baulandpreise bei unseren Nachbargemeinden wie Nußdorf, Sitzenberg-Reidling und Zwentendorf?

Auch sollte in diesem Kaufvertrag die PZ 1926/7 (92 m²) in den Kaufvertrag mit einbezogen werden, da diese Restfläche für die Gemeinde nicht nutzbar ist, jedoch für die GEBÖS als Parkfläche verwendet werden könnte.

Grundsätzliches:

Aufgrund der massiven Bedenken der Bevölkerung stimmen die Stadt- und Gemeinderäte einer zusätzlichen großvolumigen und dichten Bebauung nur dann zu, wenn eine vorherige Volksbefragung dazu abgehalten wird.

In unmittelbarer Nähe befinden sich ca. 100 Wohnungen (Wiener Straße). Da weiteres gewidmetes Bauland (ca. 9000 m²) sich in geringer Entfernung als Privatbesitz befindet und es beabsichtigt ist, dieses zu verbauen (Hufnagl-Wiese), ist die zukünftige Entwicklung und das Vorgehen der Stadtgemeinde umso wichtiger.

Diese Volksbefragung wäre eine gute Grundlage für ein neues Entwicklungskonzept für Traismauer.

Es stellt sich die Frage, in welchem Ausmaß und in welcher Geschwindigkeit in einer Katastrale die „zulässigen Maße der baulichen Nutzung“ erreicht werden sollen, um sinnvoll, nachhaltig und gemeinschaftsfördernd gestalten zu können.

Ohne vorliegendes Gesamtkonzept im Gemeindegebiet, nur einfach an jenen Stellen dichter zu bauen, wo faktisch gerade noch ein gemeindeeigenes Grundstück verfügbar ist, ist ein kontraproduktiver Ansatz. Dieses sensible Thema bedarf einer intensiven Bewusstseinsbildung der Bevölkerung und sollte behutsam angegangen werden und im Einklang mit der gesellschaftlichen Entwicklung weitergeführt werden. Wir sehen die Wohnbauinitiative in einem Ungleichverhältnis mit dem Angebot an Arbeitsplätzen in Traismauer.

Der konkrete Anlass, die Bebauung der Fläche 1926/1 in der Art der Beschlussfassung, bringt eine

- zu dichte Bebauung auf zu kleinem Raum,
- erhöhtes Verkehrsaufkommen (zusätzlich ca. 250 PKW),
- sinkende Lebensqualität und den allmählichen Verlust des Kleinstadt-Charakters von Traismauer.

Zu Top 16:

16a: Bestpreisermittlung falsch, weil Auftragnehmer (AN) vertauscht wurden

GR-16a, b, e, f, g + k:

Ermittlung der Punkte für Gewährleistungsfrist ist nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen falsch ausgerechnet.

Laut Definition Mang max. 2 (rechnerisch aber nur 1,52 Punkte) für 3 Jahre Gewährleistungsfristverlängerung möglich:

0 Jahr Gewährleistungsverlängerung 1,46 Punkte

1 Jahr Gewährleistungsverlängerung 1,48 Punkte

2 Jahre Gewährleistungsverlängerung 1,50 Punkte

3 Jahre Gewährleistungsverlängerung 1,52 Punkte

Bei seiner Definition macht eine Gewährleistungsverlängerung für den AN keinen Sinn, denn der Unterschied von 3 zusätzlichen Jahren zu gar keiner Verlängerung beträgt lediglich 0,06 Punkte, oder lt. Mang 0,54 Punkte (rechnerisch nicht nachvollziehbar) und das sind auch die Prozente.

Ein Bieter bekommt lt. Definition von Mang 1,46 von max. 1,52 Punkte, wenn er sogar gar keine Verlängerung anbietet.

Allgemein üblich sind 3 Punkte bei 3 Jahren Gewährleistungsverlängerung

0 Jahr Gewährleistungsverlängerung 0 Punkte

1 Jahr Gewährleistungsverlängerung 1 Punkte

2 Jahre Gewährleistungsverlängerung 2 Punkte

3 Jahre Gewährleistungsverlängerung 3 Punkte

GR-16-d

Die Ausscheidung des Bieter 001 könnte aus unserer Sicht problematisch werden. Der Bieter hat lediglich seine verpflichtende Prüf- und Warnpflicht gem. Ö-N B2110 wahrgenommen.

Bei einem neuerlichen Lock-down wird kein Bieter dann aufgrund der gesetzlichen Verordnungen den Endtermin ohne zusätzliche Forcierungskosten halten können.

Selbstverständlich befürworten wir, wenn möglich, die Beauftragung von ortsansässigen Firmen.

Zu Top 18: Zu diesem TOP können wir keine Planbeschreibung zum Projekt 2273 finden.

Zu Top 19 g: Die Ausscheidung des öffentlichen Guts soll erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens der angrenzenden Gemeindestraße erfolgen.

Top 20 c: Es ist laut Beschlussantrag ein Kaufvertrag zu genehmigen. Dieser liegt uns nicht vor, weshalb wir uns der Stimme enthalten.

Zu **TOP 21-h** Tiefbau Da einige Bauvorhaben bereits vor der Beschlussfassung begonnen wurden, enthalten wir uns der Stimme.

Gemeinderat Ing. Bruno Buchegger forderte zur Vorbereitung dieses Tagesordnungspunktes und von TOP 14 den Kontrahentenvertrag mit der Fa. Swietelsky an. Dieser wurde ihm jedoch ohne jegliche Rückmeldung vom zuständigen Baustadtrat nicht übermittelt.