
GEMEINDERATSFRAKTION

Atzenbrugg, am 29.4.2025

Sitzung des Gemeinderates am 29.4.2025

TOP 6 – Änderung des örtlichen Raumordnungsplanes bzw. Beschluss Baulandsicherungsvertrag gem. § 17 Abs. 2 NÖ ROG 2014

Stellungnahme gem. § 22 NÖ GO

Zum genannten Tagesordnungspunkt wurde uns eine Stellungnahme bzw. Beschlussempfehlung des Raumplanungsbüros „die Landschaftsplaner.at“ sowie ein Entwurf für einen Baulandsicherungsvertrag per Email am 24.4.2025 übersandt.

Es fehlt der Teilungsplan-Entwurf der Terragon Vermessung-ZT GbmH GZ 12859 vom 16.10.2023 sowie weiteren Informationen zur Abwicklung der nach der Umwidmung geplanten Verkaufes des neu geschaffenen Bauplätze.

Auch nach mehrfacher Nachfrage im Gemeindevorstand bzw. im entsprechenden Ausschuss wurde keine Erklärung zu einem möglichen Ankauf von Bauplätzen durch die KommReal Atzenbrugg GmbH bzw. die Gemeinde Atzenbrugg vom Grundeigentümer GR Franz Schwarz durch den zuständigen Geschäftsführer der Kommreal Atzenbrugg GmbH bzw. Ausschuss Obmann – Vzbgm. Franz Buchberger - abgegeben.

Nach Abfrage des aktuellen Grundbuchsstandes müssen wir mit Bedauern zur Kenntnis nehmen, dass uns hier wesentliche Informationen zu diesem Tagesordnungspunkt bzw. Rechtsgeschäft offenbar bewusst vorenthalten werden:

Am Auszug aus dem Grundbuch der EZ 510, KG 20155 Moosbierbaum ist bei dem widmungsgegenständlichen Grundstück Nr. 1283 im Rang 2 des C-Blattes (TB-Zahl 59/2024) ein Vereinbarung vom 13.11.2023 zu einer bis zum 30.6.2025 befristetes **Vorkaufsrecht zugunsten der Kommreal Atzenbrugg GmbH** mit einem ebenso vereinbarten Kaufpreis von EUR 87,-/m2 verbüchert.

Bei einer nunmehrigen Umwidmung wäre es somit durch das bestehende Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsfälle der KommReal Atzenbrugg GmbH möglich, und müsste diese – aus rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten bzw. in Hinblick auf einen garantierten, wertgesicherten Rückkaufpreis / festgelegten ortsüblicher Preis durch die Gemeinde Atzenbrugg von EUR 110,-/m2 - jedenfalls gezogen werden.

Eine Umwidmung liegt somit **eindeutig auch im wirtschaftlichen Interesse der KommReal Atzenbrugg GmbH**, da hier jedenfalls ein Erlös bei einem **Weiterverkauf der 6 Baugrundstücke lukriert wird**. Nach der Bedienung des Ranges 1 beträgt dieser **Gewinn zumindest mehr als EUR 100.000!**

Da eines unserer zentralen Anliegen die Auflösung der Kommreal Atzenbrugg GmbH ist, und wir die Geschäftstätigkeit auch nicht weiter unterstützen werden, spricht sich die FPÖ Fraktion eindeutig gegen die geplante Umwidmung, den Baulandsicherungsvertrag und die Ziehung des Vorkaufsrechts durch die KommReal Atzenbrugg untern den zuvor genannten Rahmenbedingungen zum aktuellen Zeitpunkt aus.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Tatsachen weisen wir im Besonderen darauf hin, dass zur Beschlussfassung in diesem TOP der **GR Franz Schwarz** als auch selbstverständlich der **Vz-Bgm. Franz Buchberger** – in seiner Funktion als Geschäftsführer der KommReal Atzenbrugg GmbH – **jedenfalls als befangen in Hinblick auf den § 50 Abs. 1 Zi 1 und 5 NÖ GO anzusehen sind**, und beide von der Beschlussfassung auszuschließen sind. Sollte dies nicht erfolgen, dürfen wir bereits jetzt die umgehende Einbringung einer Aufsichtsbeschwerde bei der IVW3 zur Herbeiführung gemeindeordnungsrechtskonformer Zustände ankündigen.

Beilagen: - Grundbuchsauszug (1 Seite)

-Vereinbarung Vorkaufsrecht vom 13.11.2023 (6 Seiten)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20155 Moosbierbaum
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 510

Letzte TZ 1484/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1283	G Landw(10)	*	5076

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

11 ANTEIL: 1/1

Franz Schwarz

GEB: 1996-09-16 ADR: Heiligeneicher Strasse 1, Moosbierbaum 3452

a 3425/2004 Einantwortungsurkunde 2004-03-05 Eigentumsrecht

b 6763/2016 Amtsbestätigung 2015-06-02 Eigentumsrecht

c 5338/2020 IM RANG 3276/2020 Schenkungsvertrag 2020-07-09 Eigentumsrecht

d 5338/2020 Zusammenziehung der Anteile

e 5338/2020 Vorkaufsrecht

h 59/2024 Vorkaufsrecht

i 1484/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-03-26

***** C *****

1 a 5338/2020

VORKAUFSRECHT gem P Neuntens Schenkungsvertrag 2020-07-09
für Bernadette Sauprügl geb 1988-03-01

2 a 59/2024

VORKAUFSRECHT für alle Veräußerungsfälle gem P II
Vereinbarung 2023-11-13 für KommReal Atzenbrugg GmbH
(FN 296826i)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



3430 Tulln, Bahnhofstraße 9, Tel.: 02272 / 624 73, Fax: 02272 / 635 33-33
23254 -/M/N/M

VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen:

1. Herrn Franz S c h w a r z , geb. 16.9.1996, Heiligeneicher Straße 1, A-3452
Moosbierbaum,

einerseits, sowie

2. der KommReal Atzenbrugg GmbH mit dem Sitz in der politischen Gemeinde
Atzenbrugg und der Geschäftsanschrift Wachauer Straße 5, A-3452 Atzen-
brugg, FN 296826i, durch ihre gefertigte Vertretung,

andererseits, wie folgt:

I.

Herr Franz Schwarz ist unter seinem vormaligen Familiennamen „Sauprügl“
grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 510 des Grundbuches
der Katastralgemeinde 20155 Moosbierbaum laut nachstehendem Grund-
buchsauszug:

KATASTRALGEMEINDE 20155 Moosbierbaum EINLAGEZAHL 510
BEZIRKSGERICHT Tulln
***** ABFRAGEDATUM 13.11.2023
Letzte TZ 5338/2020
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1283 G Landw(10) * 5076
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
11 ANTEIL: 1/1
Franz Sauprügl
GEB: 1996-09-16 ADR: Heiligeneicher Straße 1, Moosbierbaum 3452

Seite 4/9

BG 201 TZ 59/2024

a 3425/2004 Einantwortungsurkunde 2004-03-05 Eigentumsrecht
b 6763/2016 Amtsbestätigung 2015-06-02 Eigentumsrecht
c 5338/2020 IM RANG 3276/2020 Schenkungsvertrag 2020-07-09 Eigentumsrecht
d 5338/2020 Zusammenziehung der Anteile
e 5338/2020 Vorkaufsrecht
***** C *****
1 a 5338/2020
VORKAUFSRECHT gem P Neuntens Schenkungsvertrag 2020-07-09
für Bernadette Sauprügl geb 1988-03-01
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

II.

Herr Franz Schwarz räumt hiemit der Firma KommReal Atzenbrugg GmbH unter gleichzeitiger Annahme durch diese das grundbücherlich sicherzustellende Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsfälle ob dem im Vertragspunkt I. näher bezeichneten Grundstück 1283 des Grundbuches der Katastralgemeinde 20155 Moosbierbaum **jedoch befristet bis 30.6.2025 (dreißigster Juni zweitausendfünfundzwanzig)** ein.

Als Einlösumgspreis wird ein Betrag in der Höhe von € 87,-- (Euro siebenundachtzig) pro Quadratmeter vereinbart.

III.

Die Kosten und Gebühren der Errichtung dieser Urkunde und ihrer grundbücherlichen Durchführung sowie jegliche sonst hieraus erwachsenden Auslagen trägt die KommReal Atzenbrugg GmbH.

IV.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieser Urkunde ohne ihr ferneres Wissen und Einvernehmen ob dem im Vertragspunkt I. näher bezeichneten Grundstück 1283 des Grundbuches der Katastralgemeinde 20155 Moosbierbaum das VORKAUFSRECHT für alle Veräußerungsfälle für **KommReal Atzenbrugg GmbH, FN 296826i, befristet bis 30.6.2025** grundbücherlich einverleibt werden könne.

Seite 5/9

- Seite drei -

V.

Diese Vereinbarung wird in einer für die KommReal Atzenbrugg GmbH bestimmten Urschrift errichtet. Herr Franz Schwarz erhält eine Abschrift.

Tulln, am 13. November 2023

KommReal Atzenbrugg GmbH

Franz Schwarz *Hand*
Carls

Seite 6/9

BG 201 TZ 59/2024

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Josef Strommer | öffentlicher Notar
Tulln

B.R.Zl: 2781/2023/P

Die Echtheit der Unterschrift -----

- a) des Herrn Franz M a n d l , geboren am 16.12.1954 (sechzehnter Dezember neunzehnhundertvierundfünfzig), Julius-Raab-Straße 12, A-3452 Heiligeneich, und -----
- b) des Herrn Ingenieur Michael Schreiber, geboren am 09.07.1971 (neunter Juli neunzehnhunderteinundsiebzig), Beethovenstraße 22, A-2345 Brunn am Gebirge, -----

je in ihrer Eigenschaft als gemeinsam vertretungsbefugte Geschäftsführer der KommReal Atzenbrugg GmbH, Firmenbuchnummer 296826i, mit dem Sitz in politischer Gemeinde Atzenbrugg und der Geschäftsanschrift Wachauer Straße 5, A-3452 Atzenbrugg, -----

weitere die Echtheit der Unterschrift -----

- c) des Herrn Franz Schwarz, geboren am 16.09.1996 (sechzehnter September neunzehnhundertsechundneunzig), Heiligeneicher Strasse, A-3452 Moosbierbaum, -----

wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Franz Mandl und Herr Ingenieur Michael Schreiber berechtigt sind, die unter Firmenbuchnummer 296826i eingetragene KommReal Atzenbrugg GmbH gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Tulln, am 13.11.2023 (dreizehnter November zweitausenddreißig). -----



öffentlicher Notar

Seite 7/9

Berichtigung zu B.R.ZI: 2781/2023/P

Die umseitige Beglaubigungsklausel wird dahingehend ergänzt, dass die Anschrift des Franz Schwarz, geboren am 16.9.1996 (sechzehnter September neunzehnhundertsechundneunzig) **richtigerweise** Heiligeneicher Straße 1, A-3452 Moosbierbaum, lautet.-----

Tulln, am 28.11.2023 (achtundzwanzigster November zweitausenddreißig)-----



öffentlicher Notar



Seite 8/9



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

BILDICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR	
	Unterzeichner Karina Zotter Notariatskandidat/in für Notariat Dr. Josef Strommer
	Datum/Zeit-UTC 2024-01-05T07:36:07Z
	Aussteller-Zertifikat a-sign-Premium-Sig-05
	Serien-Nr. 1581987208
	Prüfinformation Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.notar.at/signatur .

Sak 9/9

BG 201 TZ 59/2024



FREIHEITLICHE UND UNABHÄNGIGE ATZENBRUGG

Antrag gem. § 22 GO NÖ

Atzenbrugg, 29.4.2025

GEMEINDERATSFRAKTION

TOP 11 – Sitzung des Gemeinderates am 29.4.2025

Zum genannten Tagesordnungspunkt wurde uns eine Angebotsprüfung und Vergabevorschlag zu einer erfolgten, geschlossenen Ausschreibung durch das ZT Büro PT Trattner Planung und Bauleitung GmbH vom 5.3.2025 per Email am 24.4.2025 übersandt.

Gegenstand der Ausschreibung ist die Herstellung eines entsprechenden Unterbaues, Entwässerung sowie ungebundener Tragschichten nebst Einfassungen für die gesamte Jakobusgasse im Siedlungsgebiet Heiligeneich West.

Da uns leider nicht die Möglichkeit gegeben wurde, dieses Projekt in der am 15.4.2025 festgesetzten Ausschusssitzung zu besprechen, erlauben wir uns nunmehr unsere Stellungnahme dazu vorzubringen.

SPÖ Gemeinderatsfraktion

Betr.: Stellungnahme zu TO 12 „Umbau Volksschule“

Atzenbrugg, am 29. April 2025

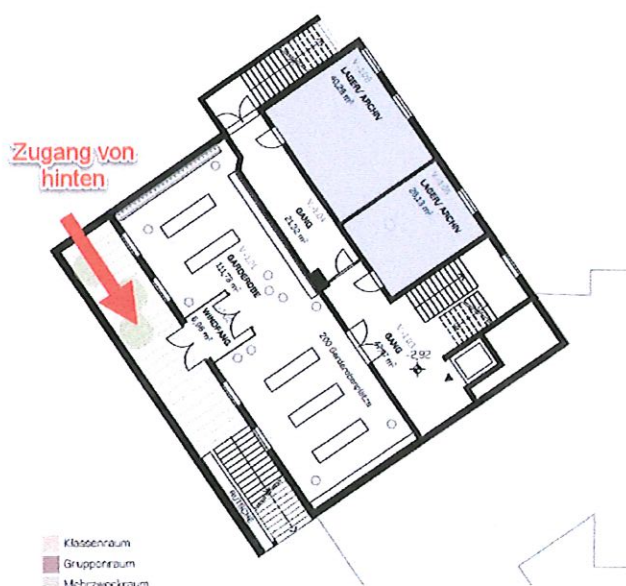
Stellungnahme zu TO 12 „Umbau Volksschule:

Laut dem uns übermittelten Plan ist beim Haupteingang zur Volksschule eine Treppe zu den Zentralgarderoben nur von der Vorderseite her vorgesehen, das heißt von der St. Pöltner Straße kommend. Hier ist im Abgangsbereich eine weitere Treppe zu errichten, um auch einen gleichwertigen Zugang von der Rückseite, das heißt von der Dechant-Wagner-Straße kommend, zu ermöglichen.

Begründung:

1. Bereits jetzt wird die Dechant-Wagner-Straße genutzt, um SchülerInnen zur Schule zu bringen und abzuholen.
2. Mit steigender Schülerzahl und einer Zunahme der Wohnbauten im Bereich Heiligeneich-West und Nordwest wird diese Anzahl steigen.
3. Der Bereich vor den Schulen in der St. Pöltner Straße ist bereits jetzt ein neuralgischer Punkt, wo es zu den Stoßzeiten immer wieder zu Verkehrsproblemen kommt. Die zweite Treppe beim Haupteingang leistet einen Beitrag, das Verkehrsaufkommen in der St. Pöltner Straße zu verringern, weil eine Alternative geboten wird.

Scooter- und Radabstellplätze sind hier ebenfalls vorzusehen.



Für die SPÖ Gemeinderatsfraktion:

[Handwritten signatures in blue ink]