Vereinbarung gemäß § 17 Abs 3 und 4 NÖ ROG 2014

abgeschlossen zwischen

Marktgemeinde Breitenfurt
Hirschentanzstraße 3
2384 Breitenfurt bei Wien
(in der Folge: „Gemeinde“)
einerseits

und

BIP-Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H.
FN 160764 v
Schwarzenbergplatz 5/7.1
1030 Wien
(in der Folge: „BIP“)
andererseits

1. Vertragsgegenstand

1.1. BIP ist bücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2727, Grundbuch 16104 Breitenfurt, bestehend aus den Grundstücken Nrn. 306/1, 306/5, 306/6, 306/7, 306/20 und 506/1 (aktueller Grundbuchsauszug, **Beilage ./1**). Diese Liegenschaft wird in der Folge vereinfacht auch „vertragsgegenständliche Liegenschaft“ bezeichnet.

1.2. Die unter Abs 1 genannten Grundstücke sind im geltenden örtlichen Raumordnungsprogramm der Gemeinde (**Beilage ./2**) zum Teil als „Bauland Kerngebiet-Aufschließungszone A4“ und zum Teil als Grünland – und zwar „Grünland-Grüngürtel-Uferbegleitgrün“, „Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung“ bzw „Grünland-Park“ – sowie zum Teil als öffentliche Verkehrsfläche mit der Nutzung „Lagerplatz“ gewidmet.

1.3. Seitens der Gemeinde werden folgende Maßnahmen im Bereich der örtlichen Raumplanung erwogen:

- Erlassung einer Freigabeverordnung hinsichtlich der

Aufschließungszone A4 gemäß dem Entwurf **Beilage ./3**;

- Änderung des Raumordnungsprogramms durch Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Flächenwidmungsplan im Bereich der freizugebenden Aufschließungszone gemäß dem Entwurf **Beilage ./4**, wobei angestrebt wird, diese Widmungsmaßnahme – sofern gesetzlich zulässig – ohne Verfahren nach § 25 NÖ ROG 2014 (§ 16 Abs 4 letzter Satz leg cit) oder im beschleunigten Verfahren gemäß § 25a leg cit umzusetzen;

- Erlassung eines Bebauungsplanes für die bisher als Aufschließungszone ausgewiesenen Grundflächen gemäß dem Entwurf **Beilage ./5**.

1.4. Gegenstand der vorliegenden Vereinbarung sind aus Anlass der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplans und der Erlassung des Bebauungsplans getroffene Regelungen über

- Verpflichtungen, bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen (§ 17 Abs 3 Z 2 iVm Abs 4 NÖ ROG 2014), sowie

- Maßnahmen zur Verbesserung der Qualität des Baulandes und zur Verbesserung der Siedlungsstruktur im Sinne des § 17 Abs 3 Z 3 iVm Abs 4 NÖ ROG 2014.

2. Planungsabsichten der Gemeinde

2.1. Festgehalten wird, dass die unter Punkt 1.3. erwähnten beabsichtigten Maßnahmen der örtlichen Raumplanung ausschließlich dem freien Beschlussrecht des Gemeinderates der Marktgemeinde Breitenfurt unterliegen; die Gemeinde geht mit der vorliegenden Vereinbarung keine Verpflichtung zur Erlassung von Verordnungen oder sonstigen hoheitlichen Akten ein. BIP genießt daher auch kein geschütztes Vertrauen auf die Erlassung bestimmter Verordnungen oder sonstiger hoheitlicher Akte. Von dieser

Klarstellung unberührt bleibt, dass die Gemeinde als redliche Vertragspartnerin BIP über alle Entwicklungen, die ihre Interessen berühren und Einfluss auf die Umsetzung ihres Projekts haben können, einschließlich solcher im öffentlich-rechtlichen Bereich, rechtzeitig und umfassend informiert.

2.2. Die Verpflichtungen der Parteien gemäß der vorliegenden Vereinbarung sind daher aufschiebend bedingt mit der Beschlussfassung im Gemeinderat über die Erlassung der Freigabeverordnung gemäß dem Entwurf **Beilage ./3**, und die Erlassung des Bebauungsplans gemäß dem Entwurf **Beilage ./5** und das von der Gemeinde nachgewiesene Inkrafttreten dieser Verordnungen sowie des Inkrafttretens einer Verordnung des Gemeinderates, mit der die Bausperreverordnung vom 6.11.2024 aufgehoben wird oder dem Außerkrafttreten dieser Bausperre aufgrund des Ablaufs ihrer Befristung mit Ablauf von zwei Jahren nach ihrem Inkrafttreten am 07.11.2024. Abweichungen der tatsächlich in Kraft getretenen Verordnungen zu der Freigabeverordnung gemäß dem Entwurf **Beilage ./3** sowie zum Bebauungsplan gemäß dem Entwurf **Beilage ./5** verhindern den Bedingungseintritt dann nicht, wenn diese Abweichungen im Sinne des Vertragspunktes 2.5. geringfügig sind. Das Unterbleiben des Bedingungseintritts berechtigt keine der Vertragsparteien, Ansprüche – aus welchem Rechtstitel auch immer – gegenüber der anderen Vertragspartei geltend zu machen. Die Gemeinde ist daher insbesondere auch nicht verpflichtet, BIP aus diesem Grund Aufwendungen oder Schäden (insbesondere daher weder positive Schäden noch entgangener Gewinn, noch Vertrauens- oder Nichterfüllungsschäden) welcher Art auch immer zu ersetzen. Festgehalten wird, dass die gemäß Punkt 1.3. erwogene Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms durch Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche keine aufschiebende Bedingung für das Wirksamwerden der Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung ist. Das Unterbleiben der Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche gemäß dem Entwurf **Beilage ./4**, lässt die Verpflichtungen von BIP aus dieser

Vereinbarung daher unberührt und berechtigt BIP auch nicht, Ansprüche – aus welchem Rechtsgrund auch immer – geltend zu machen. Es herrscht das gemeinsame Verständnis, dass die Verkehrserschließung von Norden Priorität hat und gemeinsam nach Kräften verfolgt werden soll. Muss ihre Umsetzung aus zwingenden raumordnungsrechtlichen oder naturschutzrechtlichen Gründen unterbleiben, haben die Vertragsparteien einvernehmlich festzulegen, wo alternativ öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen und die Erschließung des Projekts gemäß dem Nutzungskonzept **Beilage ./6** gewährleistet werden können. Die Parteien bestellen zum Zweck der Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung Dr. Gerhard Schuessler, öffentlicher Notar in 1010 Wien, zum Treuhänder und bevollmächtigen den Treuhänder, im Namen sämtlicher Vertragsparteien gegenüber dem Grundbuchsgericht mit grundbuchstauglich unterfertigter Erklärung den Bedingungseintritt rechtsverbindlich zu erklären und zu bestätigen.

2.3. Sollte es nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 2.2. zur Aufhebung der Freigabeverordnung (**Beilage ./3**) durch die Aufsichtsbehörde gemäß § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973 kommen, wird die vorliegende Vereinbarung zur Gänze gegenstandslos. Auch in diesem Fall ist keine der Vertragsparteien berechtigt, Ansprüche – aus welchem Rechtstitel auch immer – gegenüber der anderen Vertragspartei geltend zu machen. Die Gemeinde ist in diesem Fall daher insbesondere auch nicht verpflichtet, BIP Aufwendungen oder Schäden (insbesondere daher weder positive Schäden noch entgangener Gewinn, noch Vertrauens- oder Nichterfüllungsschäden) welcher Art auch immer zu ersetzen. Die Parteien bemühen sich jedoch in diesem Fall, einvernehmlich eine Lösung zu erzielen, die den mit dieser Vereinbarung verfolgten Zielen möglichst nahekommt. Wird vom Gemeinderat der Gemeinde in der Folge binnen zwei Jahren ab Wirksamwerden der Aufhebungsverordnung der Landesregierung (neuerlich) eine Freigabeverordnung beschlossen, die in

Kraft tritt und von der Aufsichtsbehörde auch nicht gemäß § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973 aufgehoben wird, so wird die vorliegende Vereinbarung wieder zur Gänze rechtsverbindlich.

2.4. Im Fall, dass die Gemeinde das örtliche Raumordnungsprogramm oder den Bebauungsplan noch vor vollständiger Umsetzung des Nutzungskonzeptes **Beilage ./6** so abändert, dass die Bebauungsmöglichkeiten hinsichtlich der unter Punkt 1.1. angeführten Grundstücke im Vergleich zu den Entwürfen **Beilage ./4** und **Beilage ./5** eingeschränkt werden, entfallen sämtliche Verpflichtungen von BIP nach dieser Vereinbarung, leben jedoch wieder auf, wenn diese einschränkenden Abänderungen binnen zwölf Monaten ab ihrem Wirksamwerden wieder aufgehoben bzw. rückgängig gemacht werden. Der Entfall sämtlicher Verpflichtungen von BIP gilt jedoch nicht im Fall geringfügiger Anpassungen aufgrund der Ergebnisse des Verfahrens gemäß §§ 24 und 25 bzw. 33 und 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG) oder im Fall geringfügiger verpflichtender Anpassungen an geänderte Bestimmungen insbesondere des NÖ ROG. Klarstellend festgehalten wird, dass BIP im Falle der Versagung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms und/oder der Aufhebung einer erlassenen Verordnung durch die Aufsichtsbehörde insbesondere gemäß § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973, gegenüber der Gemeinde keine Ansprüche geltend machen kann. Die Gemeinde ist in diesem Fall daher insbesondere auch nicht verpflichtet, BIP Aufwendungen oder Schäden (insbesondere daher weder positive Schäden noch entgangener Gewinn, noch Vertrauens- oder Nichterfüllungsschäden) welcher Art auch immer zu ersetzen. Dies gilt nicht für allfällige öffentlich-rechtliche Ansprüche.

2.5. Als geringfügig gilt eine Änderung, die BIP die Umsetzung eines Projekts im Sinne des Nutzungskonzepts **Beilage ./6** ermöglicht und sie hinsichtlich der erzielbaren Nutzflächen nicht schlechter stellt als die in **Beilage ./4** und **Beilage ./5** vorgesehenen Regelungen und auch sonst nur

von geringfügigem Einfluss auf die Verwertbarkeit ist.

3. Künftige Nutzungen

3.1. BIP wird auf den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken im Bauland-Kerngebiet die Errichtung einer Primärversorgungseinheit (PVE) im Sinne des § 2 Primärversorgungsgesetz, BGBl I Nr. 131/2017 idgF, nach Maßgabe des Nutzungskonzepts **Beilage ./6** durch entgeltliche Zurverfügungstellung der Liegenschaft ermöglichen und verpflichtet sich zu diesem Zweck, sämtliche ausschließlich für die Zurverfügungstellung der Liegenschaft erforderlichen Vereinbarungen (wie etwa Kauf- oder Baurechtsvertrag) mit dem Betreiber der PVE abzuschließen und Erklärungen abzugeben. Die Vertragsparteien haben sich redlich darum zu bemühen, dass an den genannten Grundstücken ein PVE errichtet und betrieben wird.

3.2. Jede Nutzung der im Nutzungskonzept **Beilage ./6** für die PVE vorgesehenen Grundflächen, die in keinem Zusammenhang mit der PVE steht, ist unzulässig. Der Gemeinde kommt diesbezüglich auch ein Unterlassungsanspruch zu.

3.3. Punkt 3.2. kommt nicht zur Anwendung, wenn die Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer PVE nachweislich auf Dauer nicht sichergestellt werden können, dies aus Gründen, die außerhalb der Sphäre von BIP liegen, wie insbesondere wegen des Ausbleibens von durch den Betreiber kalkulierten Fördermitteln, der Verweigerung oder Aufkündigung von Kassenverträgen. Für diesen Fall räumt BIP der Gemeinde das Recht ein, die im Nutzungskonzept **Beilage ./6** für die PVE vorgesehene Teilfläche zum nachstehend festgesetzten Wert zu erwerben, wobei die Gemeinde im Fall des Erwerbs verpflichtet ist, diese Fläche keinesfalls für eine Wohnnutzung welcher Art auch immer oder für Nutzungen zu verwenden, die Immissionen oder sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen, die im Rahmen einer Bauland-Kerngebiet-Widmung unzulässig sind, gleichgültig, ob für diese Nutzungen eine Bewilligungspflicht nach der

NÖ Bauordnung 2014 besteht, oder nicht, und auch keine Ver- und Entsorgungsanlagen, wie z.B. Müllsammelstellen, Abwasserbehandlungsanlagen, zu errichten, die nicht für die Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft erforderlich sind; eine Nutzung für eine PVE ist jedenfalls zulässig. Die Ausübung dieses Rechts ist von der Gemeinde binnen acht Wochen ab dem Zeitpunkt, in dem endgültig feststeht, dass die PVE nicht umgesetzt werden kann, durch eingeschriebenen Brief zu erklären. Der Wirksamkeit dieser Erklärung steht es nicht entgegen, wenn sie unter dem Vorbehalt der finanziellen Bedeckung innerhalb einer gleichzeitig bekannt zu gebenden, vier Monate nicht übersteigenden Frist erfolgt. Der Wert wird einvernehmlich mit EUR 200,- pro m² inkl. einer allfälligen Umsatzsteuer zuzüglich der anteiligen Aufschließungsabgabe festgelegt, wobei er im Zeitpunkt der Ausübung des Rechts durch die Gemeinde anhand des VPI 2020 (Basis: April 2026) zu valorisieren ist. Eine Verbücherung dieses Rechts der Gemeinde ist nicht vorgesehen. Klargestellt wird, dass die Rechte der Gemeinde aufgrund dieses Punkts mit der Inbetriebnahme der PVE oder einer vergleichbaren Gesundheitseinrichtung jedenfalls erlöschen.

3.4. BIP stellt der Gemeinde im Zuge der Erweiterung des Kindergartens zumindest auf Dauer dessen Bestandes unentgeltlich eine Teilfläche von 600 m² des Grundstückes Nr. 506/1, inneliegend der Liegenschaft EZ 2727, KG 16104 Breitenfurt, gemäß dem Lageplan **Beilage ./7** als unverbaute Fläche zum Spielen nach Maßgabe der Anforderungen des NÖ Kindergartengesetzes, LGBl 5060 idgF, zur Verfügung, wobei die Einhaltung des NÖ Kindergartengesetzes in der Verantwortung der Gemeinde liegt. Diese Grundfläche (**Spielplatz**) verbleibt im Eigentum von BIP; die Erhaltung des Spielplatzes, die Pflege des angrenzenden Baumbestandes und allfällige Sicherungsmaßnahmen bei diesem jeweils zum Schutz des Spielplatzes und die Instandhaltung von Spielplatzgeräten sowie der Einzäunung obliegt der Gemeinde. Sollte diese nicht selbst Kindergartenbetreiberin sein, ist es ihre Aufgabe, mit dem Betreiber das Einvernehmen herzustellen und diesem die

Verpflichtungen aufgrund dieses Vertragspunkts zu überbinden. Die Gemeinde hält BIP hinsichtlich aller Ansprüche von Nutzern dieser Fläche und sonstiger Dritter im Zusammenhang mit der gegenständlichen Fläche schad- und klaglos, dies auch hinsichtlich des angrenzenden Baumbestandes.

3.5. BIP räumt der Gemeinde hiermit zu dem unter Punkt 3.4. genannten Zweck für sich und ihre Rechtsnachfolger im Liegenschaftseigentum die Dienstbarkeit der unentgeltlichen Nutzung der im Lageplan **Beilage ./7** farblich dargestellten Teilfläche des Grundstückes Nr. 506/1, inneliegend der Liegenschaft EZ 2727, KG 16104 Breitenfurt, ein, und die Gemeinde nimmt die Dienstbarkeitseinräumung an. Die Einräumung der Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich. Die Dienstbarkeit kann der Ausübung nach auch auf einen allfälligen Betreiber des Kindergartens samt Mitarbeiter und sonstige Nutzer des Kindergartens (Kinder, Eltern, Besucher etc.), übertragen werden. BIP verzichtet auf Dauer des Bestandes des Kindergartens auf den Widerruf, die Aufkündigung oder sonstige Beendigung der eingeräumten Dienstbarkeit. Die Gemeinde ist berechtigt, innerhalb dieser Fläche auf ihre Kosten eine geeignete Einzäunung sowie die entsprechenden Spielgeräte sowie Gerätehütten oä. zu errichten. Die Vertragsparteien verpflichten sich, für die grundbücherliche Durchführung allenfalls erforderliche Erklärungen abzugeben und Nachträge grundbuchstauglich zu unterfertigen.

3.6. BIP errichtet auf den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken im Bauland-Kerngebiet Gebäude mit einer Bruttogeschoßfläche im Sinne des § 1 Abs 1 Z 10 NÖ ROG 2014 von maximal 33.000 m² mit überwiegender Wohnnutzung gemäß dem Nutzungskonzept **Beilage ./6** und ermöglicht auch die Errichtung von Gebäuden durch Dritte nur zu diesen Bedingungen. Die Anzahl an Wohnungen im Sinne des § 4 Z 32a NÖ BO 2014 ist mit 310 begrenzt. Im Interesse der Förderung von „leistbarem Wohnen“ darf diese Anzahl jedoch überschritten werden, wenn

unter Einhaltung der Begrenzung der Bruttogeschoßfläche mit 33.000 m² entsprechend kleinere Wohnungen errichtet werden. Auch in diesem Fall darf jedoch die Gesamtanzahl der Wohnungen 374 nicht übersteigen.

3.7. Der Gemeinde kommt ein Anspruch auf Unterlassung der Errichtung und Benützung von Gebäuden im Sinne des Punkts 3.6. mit einer Bruttogeschoßfläche im beschriebenen Sinn von mehr als 33.000 m² sowie von Wohnungen, deren Gesamtanzahl die in Punkt 3.6. festgelegte Anzahl übersteigt, zu.

3.8. BIP unterlässt die Errichtung und den Betrieb von dauernd genutzten oberirdischen Stellplätzen (d.h. nicht von Flächen für Ladezonen, Besucher und dgl.) mit Ausnahme jener, die im Nutzungskonzept **Beilage ./6** im Bereich der PVE vorgesehen sind. Der Gemeinde kommt diesbezüglich auch ein Anspruch auf Unterlassung zu.

3.9. BIP leistet im Fall von Verstößen gegen Punkt 3.6., die von BIP begangen wurden, zudem eine Vertragsstrafe an die Gemeinde, wenn die unzulässige Grundstücksnutzung nicht binnen vier Wochen ab schriftlicher Aufforderung durch die Gemeinde unterbunden wird. Die Vertragsstrafe beträgt EUR 500,- pro m² unzulässiger Bruttogeschoßfläche bzw. EUR 20.000,- pro unzulässiger Wohneinheit und ist gemäß Vertragspunkt 3.21. wertgesichert. **Die Unterlassungsansprüche der Gemeinde bleiben davon unberührt**. BIP kann sich durch die Leistung der Vertragsstrafe daher nicht von ihren (Unterlassungs-)Verpflichtungen befreien.

3.10. Bei der Errichtung der Gebäude ist jedenfalls der folgende Zeitplan von BIP verbindlich einzuhalten:

- BIP beantragt vor Baubeginn der Bebauungsphase 1 (Bauplatz C) die Bauplatzerklärung hinsichtlich sämtlicher vertragsgegenständlicher Grundstücke in Anlehnung an die Bauplatzkonfiguration gemäß **Beilage ./8**, soweit diese im Bauland liegen, sofern in diesem

Zeitpunkt der bei Vertragsabschluss geltende Einheitssatz gemäß § 38 Abs 6 NÖ BO 2014 unverändert gilt.

- Der Baubeginn der **Bebauungsphase 1 (Bauplatz C)** gemäß dem Nutzungskonzept **Beilage ./6** darf nicht vor dem Baubeginn der PVE (Bauplatz B) im Sinne des Punkts 3.1. und vertraglicher Sicherstellung der Verfügbarkeit der Grundflächen für die Nutzung durch die PVE für die Dauer von mindestens 30 Jahren erfolgen (wobei als Sicherstellung der Verfügbarkeit auch der Erwerb des Eigentums durch einen Arzt oder mehrere Ärzte, die in der PVE tätig sind, oder durch eine von diesem bzw. diesen beherrschte Gesellschaft gilt), sofern nicht ein Anwendungsfall des Punkts 3.3. eintritt oder der Baubeginn der PVE nicht binnen zwölf Monaten ab vertraglicher Sicherstellung der Verfügbarkeit der Grundflächen für die Nutzung durch die PVE erfolgt;

- Der Baubeginn der **Bebauungsphase 2 (Bauplätze A, D und E)** gemäß dem Nutzungskonzept **Beilage ./6** darf nicht früher als zwei Jahre nach dem Baubeginn der PVE im Sinne des Punkts 3.1., im Anwendungsfall des Punktes 3.3. nicht früher als zwei Jahre nach Baubeginn der Bauphase 1, erfolgen.

- Der Baubeginn der **Bebauungsphase 3 (Bauplatz F)** gemäß dem Nutzungskonzept **Beilage ./6** darf nicht früher als zwei Jahre nach dem Baubeginn der Bebauungsphase 2 erfolgen.

- Der Baubeginn der **Bebauungsphase 4 (Bauplatz G)** gemäß dem Nutzungskonzept **Beilage ./6** darf nicht früher als zwei Jahre nach dem Baubeginn der Bebauungsphase 3 erfolgen.

- BIP ist berechtigt, die Reihenfolge des Baubeginns der Bebauungsphasen 2 bis 4 abzuändern, sodass etwa auch die Bauphase 4 (Bauplatz G) vor der Bauphase 2 (Bauplätze A, D und E) usw. begonnen werden darf.

Zwischen dem Baubeginn der jeweiligen Bauphasen müssen jedoch verpflichtend zwei Jahre liegen. Erste Bebauungsphase muss jedoch die Bebauungsphase 1 (Bauplatz C) sein. Eine Verkürzung dieses zeitlichen Abstands auf jeweils ein Jahr ist zulässig, wenn ein entsprechender Wohnungsbedarf nachweislich gegeben ist.

3.11. Der Gemeinde kommt ausdrücklich auch ein Anspruch auf Unterlassung der Errichtung und Benützung von Gebäuden, die entgegen dem Zeitplan gemäß Punkt 3.10. errichtet werden, zu.

3.12. BIP gestaltet alle Bauvorhaben im Sinne des Grundsatzes einer Minimierung der versiegelten Flächen und trifft Vorsorge dafür, dass in ausreichendem Maß Flächen für die Versickerung oder Retention der auf dem Projektareal anfallenden Niederschlagswässer auf Eigengrund zur Verfügung stehen sowie dass die für das Projekt gemäß dem Nutzungskonzept **Beilage ./6** erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen werden. Darüber hinaus werden im Zuge der Projektumsetzung weitere zeitgemäße klimarelevante Maßnahmen getroffen und wird die Erhaltung des vorhandenen Waldbestandes im Bereich der im geltenden Flächenwidmungsplan kenntlich gemachten Forstflächen sichergestellt.

3.13. Die Gebäude am gesamten Areal werden nach Maßgabe der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten mit Energie aus CO_2-neutralen Quellen versorgt. Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen und, soweit technisch möglich, auch über die ausdrücklichen Anforderungen des § 66a NÖ Bauordnung 2014 hinaus mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten.

3.14. BIP sorgt dafür, dass sämtliche Wohnungen, die auf den vertragsgegenständlichen Grundflächen errichtet werden, zuerst der Bevölkerung von Breitenfurt angeboten werden, soweit dem nicht Verpflichtungen gegenüber dem Land NÖ im Zusammenhang mit einer allfälligen Wohnbauförderung entgegenstehen. Dieses Erstangebot

hat in Form einer Informationsveranstaltung zu erfolgen, die vor Beginn jeglicher sonstiger Vermarktungstätigkeiten von BIP oder einem ihrer Vertragspartner durchzuführen ist und zu der mittels einer an alle Haushalte in Breitenfurt gerichteten Postwurfsendung eingeladen wird. Sämtliche Kosten der jeweiligen Ankündigung und Durchführung der Veranstaltung trägt BIP.

3.15. BIP räumt der Gemeinde für sich und ihre Rechtsnachfolger hiermit hinsichtlich der im Plan **Beilage ./7** dargestellten Teilflächen (beschriftet mit Nr. 1 öffentlich 657 m², Nr. 2 öffentlich 7.411 m², Nr. 3 öffentlich 8.155 m², Nr. 4 öffentlich 6.396 m², und Nr. 8 Park 1 11.415 m²) der vertragsgegenständlichen Liegenschaft EZ 2727, KG 16104 Breitenfurt (einschließlich des inneren Wegenetzes als Erschließung zum öffentlichen Gut – beschriftet mit Servitute: Wege), unentgeltlich die zeitlich nicht begrenzte, immerwährende und unentgeltliche **Dienstbarkeit der Nutzung als öffentlicher Park** ein und verzichtet auf den Widerruf, die Kündigung oder sonstige Beendigung der Dienstbarkeit; die Dienstbarkeit kann auch von der Allgemeinheit ausgeübt werden. Die Gemeinde nimmt die Dienstbarkeitseinräumung hiermit an. Die Erhaltung und Pflege der Parkfläche samt Vegetation (insbesondere des Baumbestands) einschließlich der auf dieser liegenden Wege (insbesondere Winterdienst) obliegt ab der Übernahme durch die Gemeinde, die binnen vier Wochen ab Verständigung über die der Herstellung der Zugänglichkeit dieser Fläche über das interne Wegnetz auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu erfolgen hat, der Gemeinde; bis zu diesem Zeitpunkt ist die Parkfläche weiterhin von BIP zu erhalten und zu betreuen. BIP hat die Zugänglichkeit dieser Fläche über einen an das das öffentliche Gut angeschlossenen Privatweg bis längstens zur Fertigstellung der Bebauungsphase 1 (Bauplatz C) herzustellen, wobei temporäre Einschränkungen im Zusammenhang mit der Baustellenlogistik späterer Bauphasen zulässig sind. Die Gemeinde sowie von dieser beauftragte Dritte, sind zum Zwecke der Erhaltung und Pflege der Parkfläche auch berechtigt, die Dienstbarkeitsfläche zu begehen und

mit für die Pflege und Erhaltung erforderlichen Fahrzeugen zu befahren. BIP stellt ab Fertigstellung des Bauabschnitts 1 die Zugänglichkeit dieser Fläche über das interne Wegenetz (das sind jene Flächen, die auch der Erschließung von Wohnungen dienen) auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft sicher und erhält und pflegt (insbesondere Winterdienst) unentgeltlich dieses Wegenetz, nicht aber die inneren Wege der Parkfläche. Die Gemeinde ist berechtigt, nicht aber verpflichtet, innerhalb der Dienstbarkeitsfläche auf ihre Kosten eine parkähnliche Bepflanzung und Gestaltung vorzunehmen. Die Vertragsparteien verpflichten sich, für die grundbücherliche Durchführung allenfalls erforderliche Erklärungen abzugeben und Nachträge grundbuchstauglich zu unterfertigen.

3.16. BIP bleibt es jedoch vorbehalten, von der Benützung ihrer Liegenschaft Personen auszuschließen, die vor Abschluss dieser Vereinbarung ein individuelles Recht an dieser behauptet und gerichtlich geltend gemacht haben, sofern der Rechtsstreit nicht binnen vier Wochen ab beiderseitiger Unterfertigung dieser Vereinbarung beendet wird.

3.17. Die Parteien verpflichten sich zur beiderseitigen Unterfertigung grundbuchstauglicher Urkunden bezüglich der in den Punkten 3.4., 3.5. und 3.15. eingeräumten Rechte im Fall, dass die Verbücherung aufgrund dieser Urkunde aus grundbuchsrechtlichen Gründen nicht erfolgen kann.

3.18. BIP und im Fall des Eintritts von Punkt 3.3. auch die Gemeinde unterlässt jegliche Nutzung ihrer Grundstücke, durch die die Nutzung des Parks gemäß Punkt 3.15. in einer bei innerörtlichen Parks unüblichen Weise eingeschränkt wird. Die Einbeziehung dieser Fläche in das Hochwasserschutzprojekt ist jedoch jedenfalls zulässig, wobei die Erhaltung und Betreuung allfälliger technischer Anlagen für den Hochwasserschutz jedoch BIP obliegt. Ebenso sind vorübergehende Einschränkungen im notwendigen Ausmaß im Zuge von Bauarbeiten zulässig.

3.19. Bei Umsetzung des Nutzungskonzepts **Beilage ./6** werden jedenfalls auch die darin vorgesehenen **Begrünungsmaßnahmen** und **Baumpflanzungen** (220 neue Bäume) umgesetzt, dies unter Berücksichtigung der Anforderungen des **Naturschutzes** gemäß dem Biodiversitätskonzept „Wiesenpark Breitenfurt“ des Dipl.-Ing. Thomas PROKSCH, Ingenieurkonsulent für Landschaftsplanung und Landschaftspflege, vom 22.07.2026, jeweils nach Maßgabe der wasserbaulichen Vorgaben. Soweit Baumpflanzungen im Rahmen dieser Verpflichtung vorgesehen sind, ist ausschließlich im für die jeweilige Baumpflanzung erforderlichen Pflanzbereich eine Bodenüberdeckung von mindestens 100 cm herzustellen. Darüberhinausgehende Flächen können entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplans mit der dort vorgesehenen Bodenüberdeckung ausgeführt werden.

3.20. Die Gemeinde erteilt, ohne damit öffentlich-rechtlichen Akten vorzugreifen, ihre zivilrechtliche Zustimmung zur Umsetzung des Nutzungskonzepts **Beilage ./6** nach Maßgabe der vorstehenden Punkte, wobei die Projektumsetzung und das diesbezügliche Risiko BIP obliegt. BIP kann aus dieser zivilrechtlichen Zustimmung jedoch keine Ansprüche gegen die Gemeinde im Falle der Nichtumsetzung oder Nichtumsetzbarkeit des Nutzungskonzeptes **Beilage ./6** ableiten. Die Gemeinde ist in diesem Fall daher insbesondere auch nicht verpflichtet, BIP Aufwendungen oder Schäden (insbesondere daher weder positive Schäden noch entgangener Gewinn, noch Vertrauens- oder Nichterfüllungsschäden) welcher Art auch immer zu ersetzen. Allfällige öffentlich-rechtliche Ansprüche bleiben unberührt.

3.21. Die in dieser Vereinbarung vereinbarten Vertragsstrafen sind in der Form wertgesichert, dass sie sich so wie der von der STATISTIK AUSTRIA, Bundesanstalt Statistik Österreich, monatlich verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2020 erhöhen oder ermäßigen. Grundlage der Berechnung ist der Index für April 2026 und der am effektiven

Zahlungstag jeweils zuletzt veröffentlichte Index. Die Gemeinde verzichtet für den Fall, dass die Berücksichtigung der Wertsicherung einmal unterbleiben sollte, nicht auf die Geltendmachung dieser Ansprüche und ist berechtigt, Wertsicherungsansprüche auch für bereits vergangene Zeiträume geltend zu machen und binnen 14 Tagen fällig zu stellen.

3.22. Kaufoption: BIP räumt der Gemeinde hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich eine Kaufoption für den Ankauf der

- im Punkt 3.4. dieses Vertrages genannten Fläche von 600 m² des Grundstückes Nr. 506/1, inneliegend der Liegenschaft EZ 2727, KG 16104 Breitenfurt, gemäß dem Lageplan **Beilage ./7** als unverbaute Fläche zum Spielen nach Maßgabe der Anforderungen des NÖ Kindergartengesetzes; sowie der

- im Punkt 3.15. dieses Vertrages genannten und im Plan **Beilage ./7** dargestellten Teilflächen (beschriftet mit Nr. 1 öffentlich 657 m², Nr. 2 öffentlich 7.411 m², Nr. 3 öffentlich 8.155 m², Nr. 4 öffentlich 6.396 m², und Nr. 8 Park 1 11.415 m²) der vertragsgegenständlichen Liegenschaft EZ 2727, KG 16104 Breitenfurt, zur Nutzung als öffentliche Parkfläche (jedoch ohne das innere Wegenetz als Erschließung zum öffentlichen Gut, sofern dieses nicht auf den oben genannten Teilflächen liegt),

jeweils bestand- und lastenfrei, zum nachstehend genannten Kaufpreis ein, und die Gemeinde nimmt die Einräumung der jeweiligen Kaufoption an. Als Kaufpreis vereinbaren die Vertragsparteien für jene Flächen des Optionsgegenstandes, die als Grünland-Parkanlagen (Gp) gewidmet sind, einen Kaufpreis iHv EUR 5,- pro m², für jene Flächen, die als Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung oder Grünland-Grüngürtel-Uferbegleitgrün (Ggü) gewidmet sind, EUR 5,- pro m²; Flächen, die als Verkehrsfläche öffentlich (Vö) gewidmet sind, haben keinen Verkehrswert, für diese Flächen ist daher kein gesonderter

Kaufpreis zu bezahlen. Die ausgewiesenen Beträge verstehen sich inklusive einer allfälligen Umsatzsteuer. Die exakte m²-Anzahl der jeweils erworbenen Flächen ist dem zur grundbücherlichen Durchführung zu erstellenden Teilungsplan zu entnehmen. Festgehalten wird, dass bei der Berechnung des Kaufpreises ausschließlich die zum Stichtag 01.01.2026 bestehende Widmung der gegenständlichen Flächen maßgeblich ist, und zwar selbst dann, wenn diese später (auch rückwirkend) abgeändert oder aufgehoben werden sollte. Die Kaufoption wird unentgeltlich eingeräumt und kann von der Gemeinde auch nur hinsichtlich einzelner der oben genannten, zwei (Pkt. 3.4. und Pkt. 3.15)Teilflächen ausgeübt werden. Die Gemeinde ist berechtigt, die eingeräumte Kaufoption innerhalb von 12 Monaten ab Erstattung der letzten Fertigstellungsanzeige für die zur vollständigen Umsetzung des Konzepts **Beilage ./6** dienenden Bauvorhaben durch schriftliche Erklärung auszuüben. Die Optionsausübung ist fristwahrend, wenn sie innerhalb der genannten Frist an BIP nachweislich versandt wurde.

4. Rechtsnachfolge

4.1. BIP überbindet sämtliche Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung auf Rechtsnachfolger im Grundeigentum und verpflichtet diese, die Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung wiederum an deren Rechtsnachfolger oder Rechtsnachfolger im Grundeigentum dauerhaft, somit mit immer weiteren Überbindungsverpflichtungen, weiter zu überbinden. Durch die Überbindung auf Rechtsnachfolger muss die Gemeinde diesem gegenüber unmittelbar forderungsberechtigt werden. Im Fall der vollständigen und dauerhaften Überbindung enden die Verpflichtungen von BIP mit der Verbücherung des Eigentums eines Rechtsnachfolgers hinsichtlich der von diesem erworbenen Grundflächen, sofern für noch offene Zahlungen gemäß Punkt 6.1./6.9. und Punkt 6.2. sowie Punkt 6.5. eine Sicherstellung in Form einer abstrakten, unwiderruflichen und unbedingten Bankgarantie eines inländischen Kre-

ditinstituts zumindest in Höhe der noch offenen Zahlungen an die Gemeinde übergeben wird, mit der sich der Garantiegeber gegenüber der Gemeinde verpflichtet, an diese Zahlung auf erste Aufforderung ohne Prüfung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einrede und Aufrechnung binnen drei Bankarbeitstagen zu leisten. Die Garantielaufzeit darf nicht vor vollständiger Leistung der Zahlungen gemäß Punkt 6.1./6.9. und Punkt 6.2. sowie Punkt 6.5. enden. Die Kosten der Garantie sind ausschließlich von BIP oder deren Rechtsnachfolger zu tragen.

4.2. Punkt 4.1. gilt sinngemäß im Fall der Einräumung eines Baurechts und im Fall der Inbestandgabe der Liegenschaft zum Zweck der Errichtung eines oder mehrerer Superädifikate.

4.3. Im Fall des Erwerbs der Liegenschaft oder von Teilen derselben durch eine Bauvereinigung im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), BGBl Nr. 139/1979 idgF, stellen die Vertragsparteien das Einvernehmen bezüglich der auf die gemeinnützige Bauvereinigung zu überbindenden Verpflichtungen her. Sofern Verpflichtungen nicht an die gemeinnützige Bauvereinigung überbunden werden und noch nicht erfüllt sind, bleiben die Verpflichtungen für BIP aufrecht.

5. Aufsandungserklärung

Hiermit erteilt die BIP-Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H., FN 160764 v, ob der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft EZ 2727, KG 16104 Breitenfurt, die ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages und ohne ihr weiteres Einvernehmen, die

1. **Dienstbarkeit der Nutzung** gemäß Punkt 3.4. und 3.5. dieses Vertrages, sowie die

2. **Dienstbarkeit der Nutzung als öffentlicher Park** gemäß Punkt 3.15. dieses Vertrages

jeweils im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 2727, KG 16104

Breitenfurt, für die Marktgemeinde Breitenfurt, Hirschentanzstraße 3, 2384 Breitenfurt, einverleibt werden kann.

6. Beiträge zur Infrastruktur

6.1. BIP leistet einen monetären Beitrag zu folgenden Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde:

6.1.1. Ausbau und Erweiterung bzw. allenfalls Neubau des Kindergartens;

6.1.2. Ausbau und Erweiterung bzw. allenfalls Neubau der Volksschule;

6.1.3. Ausbau und Erweiterung bzw. allenfalls Neubau des Hortes;

6.1.4. Ausbau und Erweiterung der bestehenden, sonstigen (sozialen) Infrastruktur wie Krabbelstube und Musikschule, sowie die aufgrund der Erschließung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft im Bereich der örtlichen Feuer- und Gefahrenpolizei (ergänzend) zu setzenden Maßnahmen und Investitionen in technische Geräte und Ausrüstung einschließlich Fahrzeugen, Betriebsmittel, und sonstige Hilfsmittel, sofern diese nicht durch Zuwendungen des Landes oder Dritter, Kostenersätze und sonstige Erträge gedeckt werden.

6.2. BIP verpflichtet sich zudem, sämtliche Planungs-, Bau- und sonstige Maßnahmen zur Errichtung der für die Erschließung und Zugänglichkeit des Vorhabens gemäß Nutzungskonzept **Beilage ./6** erforderlichen oder zweckmäßigen Zufahrt samt Gehwegen inklusive Brücke und Anbindung an die Landesstraße samt allfällig erforderlicher Adaptierungsarbeiten dieser auf ihre Kosten durchzuführen (**Verkehrserschließung**). Die Gemeinde darf – mit Ausnahme des vereinbarten Kostenbeitrages – diesbezüglich mit keinerlei Kosten belastet werden. BIP hat der Gemeinde nach Fertigstellung der Verkehrserschließung jene Straßen- und Wegbereiche samt Brücke unentgeltlich in das Eigentum und die Erhaltung der Gemeinde

(öffentliches Gut) zu übertragen, die das öffentliche Straßennetz der Gemeinde betreffen; die Gemeinde hat diese Übertragung umgehend nach Fertigstellung der Verkehrsfläche anzunehmen und ist ab diesem Zeitpunkt allein für die Erhaltung verantwortlich.

6.3. Sollte die Bewilligung der Errichtung durch BIP aus zwingenden öffentlich-rechtlichen Gründen nicht binnen zwei Jahren ab Wirksamwerden dieser Vereinbarung möglich sein, so hat die Gemeinde – nach unentgeltlicher Übertragung der hierfür erforderlichen Grundstücksteile in das Eigentum der Gemeinde (öffentliches Gut) – die Verkehrserschließung als Gemeindestraße – im Rahmen des gesetzlich und behördlich Möglichen und Zulässigen sowie unter Einhaltung vergaberechtlicher Vorschriften – auf Kosten von BIP herzustellen bzw. durch Dritte herstellen zu lassen.

6.4. Im Fall, dass die vorgesehene Verkehrserschließung der Primärversorgungseinheit bis zu deren Eröffnung nicht sichergestellt werden kann, sorgen die Parteien rechtzeitig einvernehmlich für die Errichtung eines Provisoriums, das den Betrieb uneingeschränkt ermöglicht, wobei Maßnahmen auf Grundstücken, die im Eigentum von BIP stehen, auf deren Kosten umgesetzt werden.

6.5. Sämtliche für die Errichtung der Verkehrserschließung im Sinne des Punkts 6.3. anfallenden Kosten sind (mit Ausnahme des vereinbarten Kostenbeitrages der Gemeinde) von BIP zu tragen, sofern die von der Gemeinde vor der Ausschreibung der Bauleistungen festgelegte budgetäre Bedeckung mit BIP abgestimmt wurde. Die Parteien sichern einander diesbezüglich Vertraulichkeit zu.

6.6. BIP hat der Gemeinde die von der Gemeinde unter Anschluss der Rechnungen Dritter vorgeschriebenen Beträge nach Maßgabe des Punkts 6.5. innerhalb angemessener Prüffrist, jedenfalls aber so rechtzeitig zu bezahlen, dass die Gemeinde ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber den beauftragten Dritten fristgerecht nachkommen kann und hält die Gemeinde hinsichtlich Ansprüche

Dritter schad- und klaglos. Hat die Gemeinde im Rahmen der gemäß Punkt 6.5. einvernehmlich vorgesehenen budgetären Bedeckung Zahlungen bereits selbst geleistet oder wurde sie von Dritten unmittelbar in Anspruch genommen, verpflichtet sich BIP, der Gemeinde diese Beträge unverzüglich unter Schad- und Klagloshaltung der Gemeinde zu ersetzen.

6.7. Die Gemeinde leistet an BIP einen einmaligen **Kostenbeitrag** zu den Planungs- und Baumaßnahmen zur Herstellung der Verkehrserschließung in Höhe der für die vertragsgegenständliche Liegenschaft vorgeschriebenen und tatsächlich vereinnahmten Aufschließungs- und Ergänzungsabgaben gemäß den §§ 38 und 39 NÖ Bauordnung 2014, sofern die Leistungen oder Zahlungen von BIP nicht bereits als „frühere Leistungen" im Sinne des § 38 Abs 7 NÖ Bauordnung 2014 auf diese Abgaben angerechnet oder von der Gemeinde aufgrund der Ausübung der Kaufoption gemäß Punkt 3.3. ohnehin (teilweise) an BIP bezahlt wurden oder zu bezahlen sind (keine Doppelverwertung). Die Zahlung dieses Kostenbeitrages erfolgt zu 50 % ausschließlich durch Aufrechnung gegen den von BIP für die Bauphase 2 (Bauplatz A, D und E) und zu 50 % ausschließlich durch Aufrechnung gegen den von BIP für die Bauphase 3 (Bauplatz F) jeweils gemäß Punkt 6.9. zu leistenden Infrastrukturbeitrag. Der in den Bauphasen 2 und 3 von BIP an die Gemeinde effektiv zu zahlende Infrastrukturbeitrag reduziert sich daher um die jeweiligen Beträge. BIP ist nicht berechtigt, die Zahlung des Kostenbeitrages direkt, sohin nicht im Wege der Aufrechnung, zu verlangen. Diese Regelung hat keinen Einfluss auf die öffentlich-rechtliche Abgabenschuld als solche.

6.8. Wird die Abfolge der Bebauungsphasen gemäß Punkt 3.10. abgeändert, ist der Zahlungsplan gemäß Punkt 6.7. sinngemäß anzupassen.

6.9. Der monetäre Infrastrukturbeitrag beträgt insgesamt wertgesichert **EUR 6.500.000,-**. Er wird mit

- einem Teilbetrag in Höhe von **EUR 1.488.337,-** zwei

Wochen nach dem Baubeginn der Bebauungsphase 1 (Bauplatz C) gemäß dem Nutzungskonzept **Beilage ./6**,

- mit einem weiteren Teilbetrag in Höhe von **EUR 231,04/m² Bruttogeschoßfläche (BGF) für Wohnen**, die in dieser Bebauungsphase errichtet werden sollen, innerhalb von zwei Wochen ab Baubeginn mit der Bebauungsphase 2 (Bauplätze A, D und E) gemäß dem Nutzungskonzept **Beilage ./6** (der Kostenbeitrag der Gemeinde gemäß Punkt 6.7. ist entsprechend in Abzug zu bringen),

- mit einem weiteren Teilbetrag in Höhe von **EUR 231,04/m² Bruttogeschoßfläche (BGF) für Wohnen**, die in dieser Bebauungsphase errichtet werden sollen, innerhalb von zwei Wochen ab Baubeginn mit der Bebauungsphase 3 (Bauplatz F) gemäß dem Nutzungskonzept **Beilage ./6** (der Kostenbeitrag der Gemeinde gemäß Punkt 6.7. ist entsprechend in Abzug zu bringen),

- und mit einem weiteren Teilbetrag in Höhe von **EUR 231,04/m² Bruttogeschoßfläche (BGF) für Wohnen**, die in dieser Bebauungsphase errichtet werden sollen, innerhalb von zwei Wochen ab Baubeginn mit der Bebauungsphase 4 (Bauplatz G) gemäß dem Nutzungskonzept **Beilage ./6**,

zur Zahlung an die Gemeinde fällig, wobei er zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt anhand des Verbraucherpreisindex 2020 zu valorisieren ist. Die Ausgangsbasis der Valorisierung bildet der für den Monat des Inkrafttretens (Bedingungseintritt gemäß Punkt 2.2.) dieser Vereinbarung kundgemachte Wert; sie ist anhand des jüngsten endgültigen Indexwerts vorzunehmen, der vor dem Zeitpunkt der Fälligkeit von der Statistik Austria kundgemacht wurde.

6.10. Innerhalb von zwei Wochen ab Baubeginn mit der letzten Bebauungsphase gemäß Nutzungskonzept **Beilage ./6**

(gemeint ist die Bebauungsphase 4, die Bebauungsphase 5 ist nicht relevant), müssen jedenfalls insgesamt EUR 6.500.000,- zuzüglich Wertsicherung an Infrastrukturbeitrag an die Gemeinde bezahlt worden sein, widrigenfalls der Differenzbetrag zu den EUR 6.500.000,- zuzüglich Wertsicherung an die Gemeinde zu zahlen ist. BIP ist es untersagt, die Bauarbeiten in jenen Bebauungsphasen fortzusetzen, in denen ein fälliger Teilbetrag noch nicht vollständig gezahlt wurde. Der Gemeinde kommt diesbezüglich ausdrücklich ein Unterlassungsanspruch zu.

6.11. **Kautionshypothek:** Zur (teilweisen) Sicherstellung der Zahlung des monetären Infrastrukturbeitrages, räumt BIP der Gemeinde an der Liegenschaft des Bauplatzes F (Bebauungsphase 3) gemäß Nutzungskonzept **Beilage ./6** eine Kautionshypothek in Höhe von EUR 2.000.000,- im ersten ungeteilten Rang ein, verpfändet den diesbezüglichen Grundbuchskörper daher entsprechend und erteilt ihre einseitig unwiderrufliche Zustimmung zur Einverleibung des entsprechenden Pfandrechtes im Grundbuch; die Gemeinde nimmt die Einräumung hiermit an. BIP verpflichtet sich zu diesem Zweck, auf ihre Kosten, unverzüglich nach Rechtswirksamkeit der gegenständlichen Vereinbarung, einen Teilungsplan zu erstellen und diesen im Grundbuch unverzüglich durchzuführen, sodass der Grundbuchskörper für den Bauplatz F (Bebauungsphase 3) geschaffen und das Pfandrecht vor Baubeginn der Bebauungsphase 1 einverleibt wird. Vor Einverleibung des Pfandrechtes darf seitens BIP kein Baubeginn gesetzt werden, der Gemeinde kommt diesbezüglich ein Unterlassungsanspruch zu.

6.12. Eine Einverleibung im zweiten Rang ist nur mit Zustimmung der Gemeinde und nur dann zulässig, wenn durch ein Sachverständigengutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen nachgewiesen ist, dass trotz der nachrangig erfolgten Einverleibung aufgrund des Verkehrswertes der jeweiligen Liegenschaft und des Wertes des vorrangig eingetragenen Rechtes eine vollständige und

ausreichende Sicherstellung der Forderung der Gemeinde unzweifelhaft gegeben ist.

6.13. Die grundbuchstaugliche Pfandbestellungsurkunde wird mit gesonderter Urkunde errichtet und verpflichten sich die Gemeinde und BIP, sämtliche zur grundbücherlichen Durchführung erforderlichen Erklärungen und Unterschriften – gegebenenfalls auch wiederholt – in grundbuchsfähiger Form auf Kosten der Gemeinde abzugeben. Sämtliche, insbesondere mit der Einräumung und Verbücherung der jeweiligen Hypotheken verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren (einschließlich der gerichtlichen Eintragungsgebühr sowie einer anfallenden Gebühr nach dem Gebührengesetz), sind von der Gemeinde unter Schad- und Klagloshaltung der BIP zu tragen.

6.14. Die Gemeinde verpflichtet sich, BIP Zug um Zug mit Zahlung des Infrastrukturbeitrages für die Bebauungsphase 3 (Bauplatz F) gemäß Punkt 6.9., eine grundbuchstaugliche Löschungserklärung hinsichtlich des ob dem Grundbuchskörper des Bauplatzes F einverleibten Pfandrechtes auszuhändigen, mit der BIP die Einverleibung der Löschung des Pfandrechtes im Grundbuch beantragen darf und kann. Die Vertragsparteien gehen dabei davon aus, dass mit erfolgter Zahlung des Infrastrukturbeitrages für die Bebauungsphase 3 (Bauplatz F) von den vereinbarten EUR 6.500.000,- zuzüglich Wertsicherung, jedenfalls nur bis zu höchstens EUR 2.000.000,- unberichtigt aushaften, sodass zu diesem Zeitpunkt maximal dieser Infrastrukturbeitrag grundbücherlich nicht besichert ist. Sollten zu diesem Zeitpunkt jedoch Infrastrukturbeiträge gemäß Punkt 6.9. in Höhe von mehr als EUR 2.000.000,- aushaften (etwa weil BIP die Reihenfolge der Bebauungsphasen gemäß Punkt 3.10. abgeändert hat), ist die Gemeinde nur dann zur Übergabe einer grundbuchstauglichen Löschungserklärung verpflichtet, wenn BIP entweder den EUR 2.000.000,- übersteigenden, noch aushaftenden Infrastrukturbeitrag Zug um Zug bezahlt oder der Gemeinde vorab eine gleich-

wertige Sicherstellung in Form eines Pfandrechtes an einer anderen Liegenschaft eingeräumt wurde; mit der Einräumung und Verbücherung dieser neuerlich Hypothek verbundene Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren (einschließlich der gerichtlichen Eintragungsgebühr sowie einer anfallenden Gebühr nach dem Gebührengesetz), sind jedenfalls von BIP zu tragen.

6.15. Die Gemeinde informiert BIP über allfällige spezifische und auf das gegenständliche Projekt (Nutzungskonzept **Beilage ./6**) bezogene Förderungen des Bundes oder des Landes NÖ für die gegenständliche, gemäß Punkt 6.2. von BIP zu errichtende Zufahrt samt Brücke. Diese sind vom Infrastrukturbeitrag, den BIP ab der Bebauungsphase 4 leistet, abzuziehen. Nicht auf das Projekt bezogene, allgemeine Bedarfszuweisungen für Brücken und Straßen sind somit nicht abzuziehen.

6.16. Die Parteien gehen davon aus, dass der Infrastrukturbeitrag gemäß Punkt 6.1. bis Punkt 6.15. nicht der Umsatzsteuer unterliegt. Fällt doch Umsatzsteuer an, kommt diese in gesetzlicher Höhe zum vereinbarten Betrag hinzu, wobei die Zahlungsverpflichtung von BIP hinsichtlich der Umsatzsteuer nur unter der Voraussetzung besteht, dass die Gemeinde eine Rechnung im Sinne des § 11 UStG 1994 legt.

6.17. Die innere Erschließung der vertragsgegenständlichen Grundstücke wird zur Gänze von BIP hergestellt. Dies gilt für die erforderlichen Wege samt Ausstattung sowie für die Kanäle bis zur Anbindung derselben an das bestehende öffentliche Kanalnetz.

6.18. BIP verpflichtet sich zur Umsetzung insbesondere folgender Mobilitätsmaßnahmen gemäß Mobilitätskonzept (**Beilage ./9**):

- Zurverfügungstellung von Besucherstellplätzen im Ausmaß von 5% der Pflichtstellplätze der zur Ausführung gelangenden Wohnbauprojekte;

- Errichtung einer öffentlichen Lademöglichkeit für

Elektrofahrzeuge an der neu zu errichtenden Gemeindestraße im Bereich der geplanten Primärversorgungseinheit;

- Errichtung von Fahrrad-Stellplätzen für Besucher bei allen Wohngebäuden (auf Erdgeschoßniveau, 1 Stück für je 10 Wohnungen).

7. Sonstiges

7.1. Jede Partei trägt die Kosten ihrer rechtlichen Beratung und Vertretung selbst.

7.2. Diese Vereinbarung wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen jede Partei eine erhält.

7.3. Festgehalten wird, dass keinerlei Nebenabreden zu dieser Vereinbarung bestehen.

7.4. Die Parteien verzichten auf die Anfechtung oder Anpassung dieses Vertrags wegen vorvertraglicher Pflichtverletzung, Irrtums, Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes und Wegfalls oder Änderung der Geschäftsgrundlage.

7.5. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt diejenige wirksame oder durchführbare Bestimmung als vereinbart, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung nach Gegenstand, Maß, Zeit, Ort oder Geltungsbereich am nächsten kommt. Dasselbe gilt entsprechend für allfällige Lücken in dieser Vereinbarung.

7.6. Für alle Streitigkeiten oder Ansprüche, die sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergeben oder sich auf dessen Abschluss, Gültigkeit, Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, ist das sachlich zuständige Gericht für Wien-Innere Stadt ausschließlich zuständig.

7.7. Es bestehen keine Nebenabreden zu dieser Vereinbarung. Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für das einvernehmliche Abgehen von diesem Formerfordernis.

7.8. Mit der Rechtswirksamkeit der gegenständlichen Vereinbarung (Bedingungseintritt gemäß Punkt 2.2.) erteilt BIP ihre Zustimmung zu den derzeit bestehenden Flächenwidmungen der vertragsgegenständlichen Grundstücke (vgl. Punkt 1.1. und 1.2.) sowie zu den gemäß Punkt 1.3. erwogenen Maßnahmen im Bereich der örtlichen Raumplanung, insbesondere zu den erwogenen Änderungen des örtlichen Raumordnungsprogramms sowie zur Erlassung des Bebauungsplans gemäß den Entwürfen **Beilage ./4** und **Beilage ./5,** sowie im Falle der Errichtung und des Betriebes einer Primärversorgungseinheit (PVE) gemäß Punkt 3.1., auch zur allfälligen Widmung der für die PVE gemäß dem Nutzungskonzept Beilage ./6 vorgesehenen Teilfläche als Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz Primärversorgungseinheit oder vergleichbar, und verzichtet auf die Geltendmachung von allfälligen Ansprüchen - aus welchem Rechtstitel auch immer - im Zusammenhang mit den derzeit bestehenden Widmungen der vertragsgegenständlichen Grundstücke und den erwogenen Änderungen des örtlichen Raumordnungsprogramms und der Erlassung des Bebauungsplans, insbesondere auch auf Ansprüche gemäß den §§ 27, 36 NÖ Raumordnungsgesetz 2014. Gleiches gilt im Falle von im Sinne des Punktes 2.5. geringfügigen Abweichungen von den erwogenen Maßnahmen im Bereich der örtlichen Raumplanung. BIP verpflichtet sich, sämtliche Anträge, Rechtsmittel und Rechtsbehelfe, die auf die Aufhebung oder Abänderung der derzeit bestehenden Widmungen der vertragsgegenständlichen Grundstücke abzielen, insbesondere die zur GZ E 802/2026 beim Verfassungsgerichtshof eingebrachte Beschwerde, mit der Rechtswirksamkeit der gegenständlichen Vereinbarung und Erhalt eines seitens der Gemeinde gemäß § 55 Abs 1 und 2 NÖ Gemeindeordnung 1973 gefertigten Originals unverzüglich zurückzunehmen

bzw. zurückzuziehen. Allenfalls zwischenzeitlich oder dennoch ergehende Entscheidungen, die zu einer Aufhebung oder Abänderung der derzeit bestehenden Verordnungen hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Grundstücke führen, berechtigen BIP ebenfalls nicht zur Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber der Gemeinde und lassen die Verpflichtungen von BIP aus dieser Vereinbarung unberührt. Die Gemeinde ist daher auch in diesem Fall insbesondere auch nicht verpflichtet, BIP Aufwendungen oder Schäden (insbesondere daher weder positive Schäden noch entgangener Gewinn, noch Vertrauens- oder Nichterfüllungsschäden) welcher Art auch immer zu ersetzen.

Breitenfurt, am .....

Der Bürgermeister:

.....

Geschäftsführender Gemeinderat:

.....

Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates
der Marktgemeinde Breitenfurt am _____

Die Gemeinderäte:

.....

.....

.....
BIP-Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H.

Beilagen:

./1: Grundbuchsauszug
./2: Auszug aus dem bei Vertragsabschluss geltenden örtlichen Raumordnungsprogramm
./3: Entwurf Freigabeverordnung
./4: Entwurf Änderung des Flächenwidmungsplans
./5: Entwurf Bebauungsplan
./6: Nutzungskonzept
./7: Plan Dienstbarkeitsflächen
./8: Bauplatzkonfiguration
./**9**: Mobilitätskonzept

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16104 Breitenfurt EINLAGEZAHL 2727
BEZIRKSGERICHT Mödling

****
Letzte TZ 7071/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
306/1		GST-Fläche	806	
		Wald(10)	380	
		Sonst(50)	426	Hauptstraße 76
306/5		GST-Fläche	620	
		Bauf.(20)	279	
		Wald(10)	341	
306/6		Wald(10)	184	
306/7		Wald(10)	123	
306/20		GST-Fläche	6847	
		Wald(10)	2200	
		Sonst(50)	4647	Hauptstraße 78 - 78a
506/1		GST-Fläche	87282	
		Landw(10)	73690	
		Landw(30)	2147	
		Gärten(10)	521	
		Wald(10)	10170	
		Sonst(10)	754	
GESAMTFLÄCHE			95862	

Legende:
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
Wald(10): Wald (Wälder)

********** A2 **********

1 a 10893/2003 Naturdenkmal (auf) Gst 506/1 (stockende Eiche)

********** B **********

2 ANTEIL: 1/1
BIP-Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H. (FN 160764v)
ADR: Schwarzenbergplatz 5, Top 7/1, Wien 1030
b 5433/2025 Sacheinlagevertrag 2005-09-07 Eigentumsrecht

********** C **********

1 a TZ eines anderen Gerichtes 2460/1943
DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1
Vereinbarung 1943-07-30 hins Gst 306/5 306/6 für
Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
b 8542/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 2076
2 a 7816/1994 10315/1997 Pfandurkunde 1994-08-29
PFANDRECHT Höchstbetrag 41,000.000,--

für Bank der Österreichischen Postsparkasse
Aktiengesellschaft

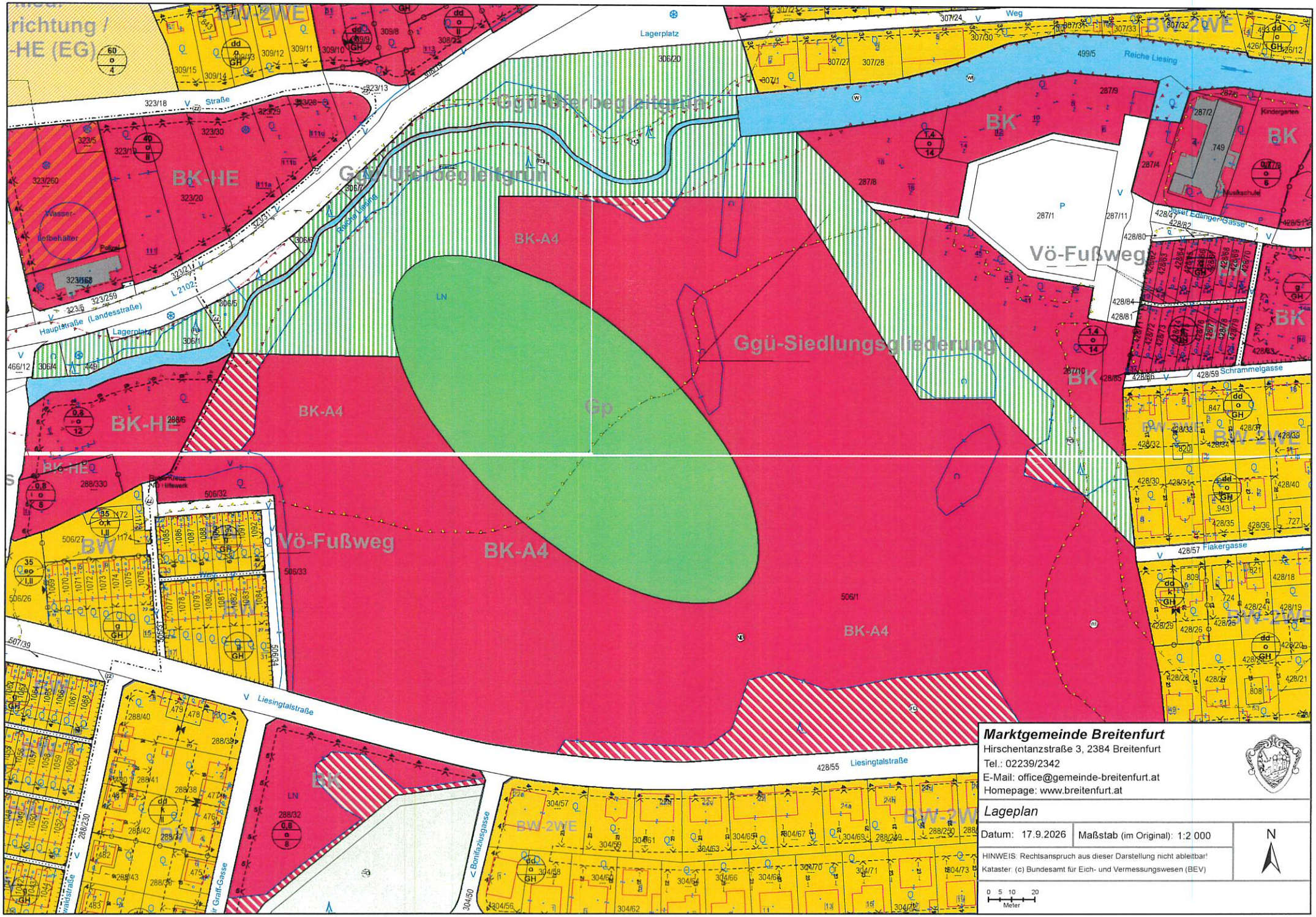
b gelöscht

3 a 6896/2025 Klage gem § 70 GBG (4 C 61/25m)

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

********** GEBÜHR: EUR 2,30



Marktgemeinde Breitenfurt
Hirschentanzstraße 3, 2384 Breitenfurt
Tel.: 02239/2342
E-Mail: office@gemeinde-breitenfurt.at
Homepage: www.breitenfurt.at

Lageplan

Datum: 17.9.2026 | Maßstab (im Original): 1:2 000

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

Kataster: (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)

N

0 5 10 20
Meter

VERORDNUNG ZUR FREIGABE DER BK-A4
IN DER KATASTRALGEMEINDE BREITENFURT
DER MARKTGEMEINDE BREITENFURT BEI WIEN

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien beschließt in seiner Sitzung am . . 2026 unter TOP folgende

VERORDNUNG

§1

Aufgrund des § 16, Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung und der Erfüllung der festgelegten Freigabevoraussetzungen wird die Bauland - Kerngebiet - Aufschließungszone Nr. 4 (BK-A4) freigegeben.

§ 2

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

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:
Abgenommen am:

ENTWURF DES VERORDNUNGSTEXTES ZUR ÄNDERUNG Nr. 2026-1
DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES
Plandarstellungen in der KG. Breitenfurt, Blatt 3, Planzahl 21/7
im Maßstab 1:5.000
DER MARKTGEMEINDE BREITENFURT BEI WIEN

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am
folgende

V E R O R D N U N G

§ 1

Aufgrund des § 25, Abs. 1-5 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien dahingehend abgeändert, dass für die auf den hiezugehörigen Plandarstellungen rot umrandeten Grundflächen, die durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

§ 2

Die im § 1 angeführten Umwidmungen sind in der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6 unter der Änderung „Örtliches Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien, Änderung Nr. 2026-1, in der KG. Breitenfurt, Blatt 3, Planzahl 21/7 im Maßstab 1:5.000 verfassten Plandarstellungen am 16. 04. 2026, ersichtlich. Die Plandarstellungen, welche gemäß § 24, Abs. 11 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 in der geltenden Fassung, mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

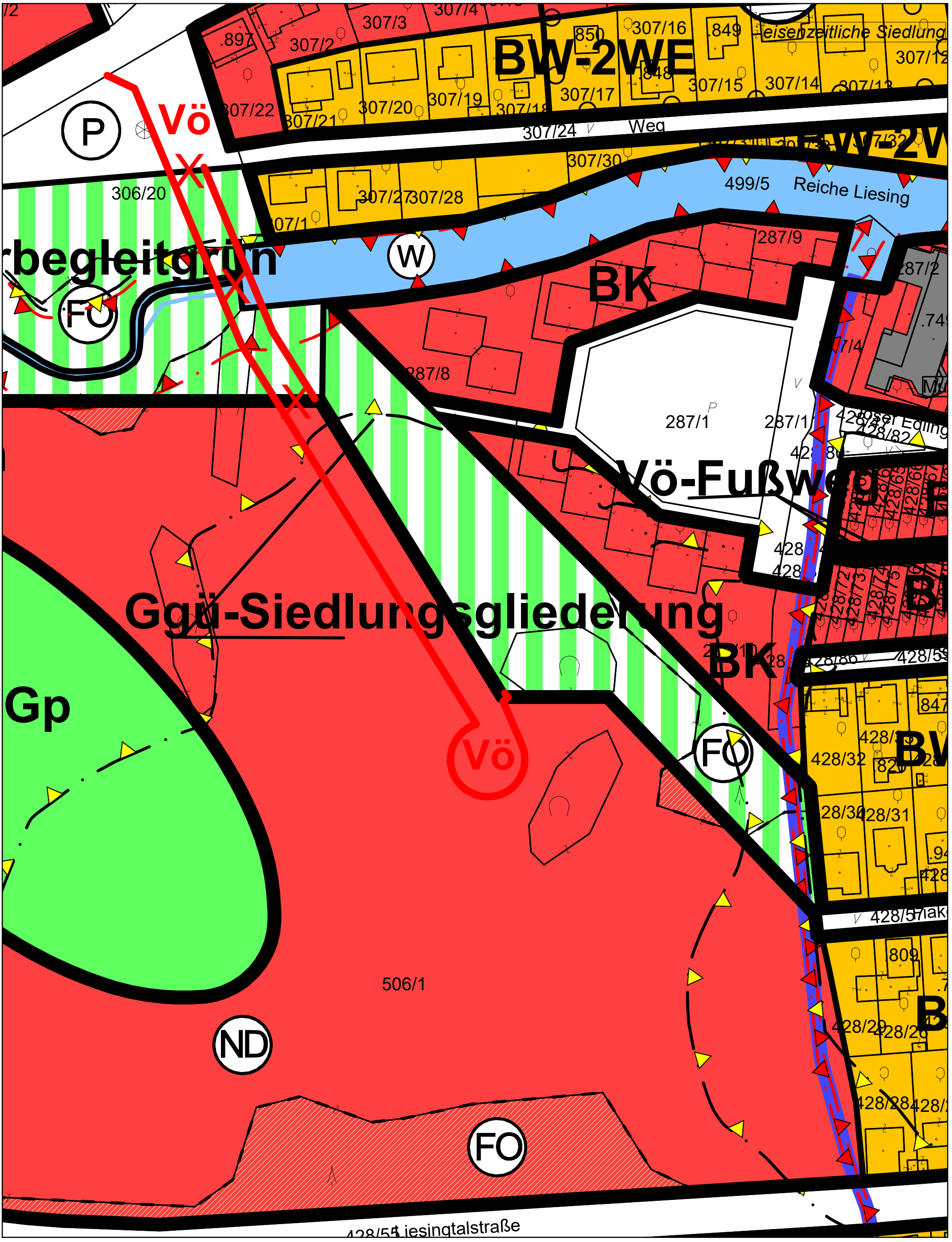
§ 3

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

_____
Der Bürgermeister
Wolfgang Schredl

Marktgemeinde Breitenfurt
Örtliches Raumordnungsprogramm

Ausschnitt Flächenwidmungsplan Blatt 3
geplante Änderung für die Erschließung des PVZ vom Norden



Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
Pantlitschkogasse 8-12/4/6
1230 Wien

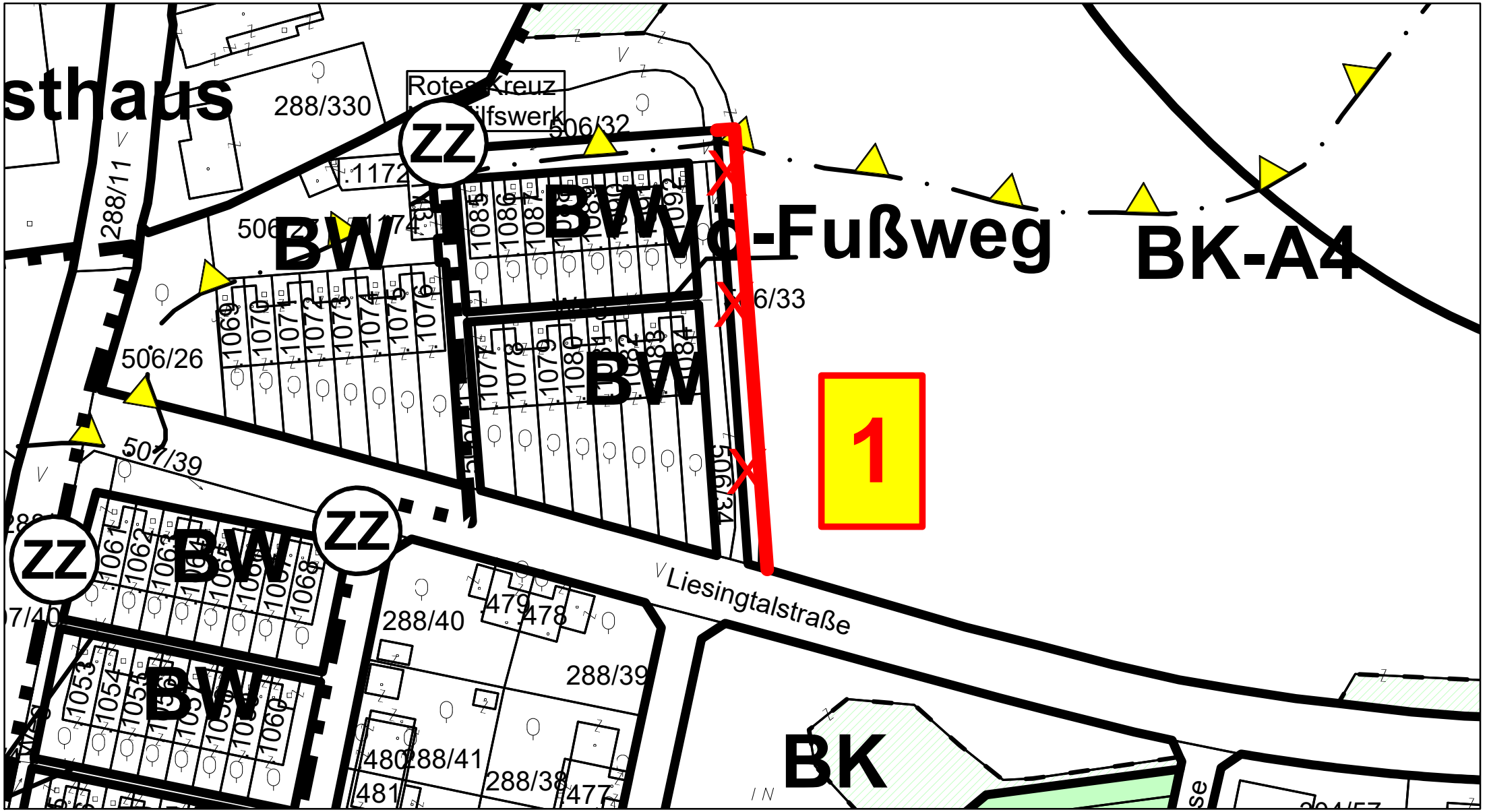
Maßstab M 1 : 1.000

Datum: 16. 09. 2026

N

Marktgemeinde Breitenfurt
Örtliches Raumordnungsprogramm

Ausschnitt Flächenwidmungsplan Blatt 3
Änderung 2026-1 u. digitale Neudarstellung



Planverfasser:
Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG
Pantlitschkogasse 8-12/4/6
1230 Wien

öffentliche Auflage: vom 20. 04. 2026 bis 01. 06. 2026

Maßstab M 1 : 1.000

Planzahl: 21/7

Datum: 16. 04. 2026

N

ENTWURF DES VERORDNUNGSTEXTES ZUR ÄNDERUNG 2026-1 DES BEBAUUNGSPLANES

(Bebauungsplan Plandarstellungen Plannummer:

- **KG. Breitenfurt auf den Katastralmappenblätter mit der Nr.: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2**
- **sowie das Legendenblatt)**

DER MARKTGEMEINDE BREITENFURT BEI WIEN LAND NIEDERÖSTERREICH

Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026, 24. 09. 2026

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Breitenfurt bei Wien beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ folgende

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund des § 34, Abs. 1 und Abs. 2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird der Bebauungsplan auf den Plandarstellungen Plannummer:

- **KG. Breitenfurt auf den Katastralmappenblätter mit der Nr.: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2**
- **sowie das Legendenblatt**

abgeändert und digital neu dargestellt, sowie die Bebauungsbestimmungen überarbeitet.

§ 2

Die Festlegung der neuen Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6 unter der Änderung 2026-1, am 06. 03. 2026, **Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026, 24. 09. 2026** verfassten und aus dem Planblättern des Bebauungsplanes mit den Plannummern:

- **KG. Breitenfurt auf den Katastralmappenblätter mit der Nr.: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2**
- **sowie das Legendenblatt**

bestehend, und welche auf jedem Blatt mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, zu entnehmen.

§ 3

Die Bebauungsbestimmungen werden folgendermaßen geändert bzw. ergänzt:

ABSCHNITT 2
zusätzliche BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zu Abschnitt 1 für das Bauland – Wohn-, - Agrar- und Kerngebiet

§ 8
Niederschlagswässer (Dachwässer)

(1) Die Niederschlagswässer (Dachwässer) sind auf Eigengrund zu versickern (Nachweis). Bis zu einem 10-jährlichen Ereignis müssen die Niederschlagswässer auf Eigengrund versickert werden~~, darüber hinaus ist eine Ableitung über den Mischwasserkanal möglich~~. Wenn bei Bestandsobjekten 100% der Grundstücksfläche bebaut sind, ist eine Ausnahme möglich (Nachweis).

~~ABSCHNITT 2~~
~~zusätzliche BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zu Abschnitt 1 für das Bauland – Wohn-, - Agrar- und Kerngebiet~~

~~§ 9~~
~~Baukörpergestaltung~~

~~(5) Ist im Bebauungsplan bei der Gebäudehöhe eine Sternsignatur eingetragen, so ist die eingetragene Gebäudehöhe als Absoluthöhe zu verstehen und darf weder mit zurückgesetzten Geschossen noch mit Steildächern überschritten werden. Die Errichtung von technischen Aufbauten (Aufzugsüberfahrten / Dachausstiege / Sonstige Aufbauten) sind auch über der festgelegten Absoluthöhe zulässig.~~

ABSCHNITT 3
zusätzliche BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zu Abschnitt 1 für die im Plan ausgewiesene „Zentrumszone“ und die darin enthaltenen Widmungen Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen, Bauland – Kerngebiet und Bauland - Sondergebiet

§ 15
Lage und Ausgestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge im Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen und Bauland – Kerngebiet

Die **oberirdischen KFZ-Stellplätze** sind mit einem innenliegenden Grünstreifen zu versehen, wo das Oberflächenwasser zu versickern ist.

Ab jedem 5. Stellplatz ist im innenliegenden Grünstreifen ein standorttypischer, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Bei der Erstbepflanzung der KFZ-Stellplätze müssen die Bäume einen Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm) und eine Höhe von mindestens 2,50 m haben. Diese Bäume sind so zu pflanzen, dass eine ausreichende Feuchtigkeitszufuhr gewährleistet ist. Diese Bäume sind zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten. Diese Bäume sind so anzuordnen, dass eine Beschattung der KFZ-Stellplätze erreicht werden kann.

ABSCHNITT 4
§ 17
spezielle Bebauungsbestimmungen für das Grundstück mit der Nummer 506/1, KG. Breitenfurt

(1) Die im Süden des Grundstückes 506/1 festgelegte Freifläche (F2) dient dem Schutz der breitkronige Solitär-Eiche, die mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Mödling vom 22. Oktober 2003 (9-N-0241) zum Naturdenkmal erklärt wurde. Somit wird die Kronentraufe plus einen 2m Abstand von ober- und unterirdischer Bebauung freigehalten.

(2) Ist im Bebauungsplan bei der Gebäudehöhe eine Sternsignatur eingetragen, so ist die eingetragene Gebäudehöhe als Absoluthöhe zu verstehen und darf weder mit zurückgesetzten Geschossen noch mit Steildächern überschritten werden. Die Errichtung von Gebäudeteilen im Sinne des § 53, Abs. 5 NÖ BO 2014 sind auch über der festgelegten absoluten Höhe zulässig.

(3) Tiefgaragen, die eine Überdeckung mit Erdreich von mindestens 60 cm aufweisen, zählen nicht zur versiegelten Fläche.

(4) Bestimmungen aus wildbachfachlicher Sicht:
- Innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone dürfen keine Neubauten oder Gehwege errichtet werden.
- Eine Entlangführung von Verkehrswegen ist innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone nicht möglich. Etwaige Querungen der Bachstatt mittels Brücken sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für Brückenbauwerke ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
- Eine Entlangführung von kritischer Infrastruktur (Strom, Abwasser, Trinkwasser, etc.) ist innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone nicht möglich. Etwaige Querungen der Bachstatt sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Mindestüberdeckung der Einbauten muss mind. 1,5 m betragen (d.h.: Kabel- oder Rohrführung mind. 1,5 m unter dem jeweiligen Sohlniveau).

- Die zu bebauuenden Flächen (incl. Nebengebäude und Gärten) müssen innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone im Vorfeld gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts hochwasserfrei gestellt werden. Das zu unterstellende Bemessungsereignis ist ein HQ_{100} incl. IF inklusive einer 30 cm hohen Sicherheitsreserve (Freibord).
- Alle innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone liegenden KFZ Abstellplätze,müssen im Vorfeld gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts hochwasserfrei gestellt werden. Das zu unterstellende Bemessungsereignis ist ein HQ_{100} incl. IF.
- Die Hochwasserfreistellung hat derart zu erfolgen, daß gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts das öffentliche Interesse (Verweis § 105 Wasserrechtsgesetz) nicht beeinträchtigt und bestehende Rechte nicht verletzt werden.
- Durch die Hochwasserfreistellung darf es gegebenenfalls nach Maßgabe eines wasserrechtlich bewilligten Projekts zu keiner Wasserspiegelerhöhungen auf Fremdgrundstücke kommen (Hinweis: auf Eigengrund 506/1 wird sich der Wasserspiegel im Differenzenplan verändern).
- Die Planung der Hochwasserfreistellung hat durch ein befugtes und fachkundiges Büro für Wasserbau oder Wildbachverbauung zu erfolgen. Die geplanten Maßnahmen sind mit der Wasserrechtsbehörde schriftlich abzustimmen, ggf. ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
- Hangwässer / pluviale Wässer sind bei der Planung der Hochwasserfreistellung zu berücksichtigen.
- Die Zufahrt / der Zugang zu den innerhalb der Gelben Wildbachgefahrenzone liegenden Baulichkeiten muss auch im Bemessungsfall dauerhaft möglich sein (Hinweis: auch hier ist zu beachten, dass es zu keiner Beeinträchtigung des öffentliche Interesse und bestehende Rechte kommt).
- Innerhalb der Wildbachgefahrenzonen (rot und gelb) ist die die Errichtung geschlossener Zäune, Sockelmauern, abflusshemmender Hecken, etc. nicht möglich. Allfällige Zäune sind so herzustellen, dass sie kein Hindernis für den Hochwasserabfluss darstellen.
- Alle neu hinzukommenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf Eigengrund zu retentieren. Im Falle einer Einleitung in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.
- Innerhalb der Wildbachgefahrenzonen dürfen keine Spielplätze errichtet werden.
- Auch während der Baupase ist der gefahrlose Hochwasserabfluss im Hinblick auf gelagerte Baumaterialien, Gerüste, Baustelleneinrichtung, etc. sicherzustellen.

§ 4

Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

~~Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung, mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag, in Kraft.~~
Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung 1973 mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Der Bürgermeister

Wolfgang Schredl

MARKTGEMEINDE BREITENFURT
BEBAUUNGSPLAN
(Ausschnitt Blätter: 49/3, 56/4, 57/1 u. 64/2)

ÄNDERUNG 2026 - 1
u. digitale Neudarstellung

Legende

Bebauungsdichte
(Geschoßflächenzahl = Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschoßfläche zur Grundstücksfläche bzw. Baufeldern)

Bebauungsweise
o.....offene Bebauungsweise

Bebauungshöhe
arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern
*...maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden, mit Ausnahme von technisch erforderlichen Gebäudeteilen und Aufbauten (Aufzugsüberfahrten / Wärmepumpen / sonstige Aufbauten etc.)

Bebauungsdichte
(~~Grundflächenzahl~~ prozentueller Anteil eines Grundstücks bzw. Baufeldes, das maximal überbaut werden darf)

Bebauungsweise
o.....offene Bebauungsweise

Bebauungshöhe
arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern
*...maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden, mit Ausnahme von ~~technisch erforderlichen Gebäudeteilen und Aufbauten (Aufzugsüberfahrten / Wärmepumpen / sonstige Aufbauten etc.)~~ der Errichtung von Gebäudeteilen im Sinne des § 53, Abs. 5 NÖ BO 2014 auch über der festgelegten absoluten Höhe

I.....Bauklasse I (bis 5 m)
II.....Bauklasse II (5 bis 8 m)
III.....Bauklasse III (8 bis 11 m)
IV.....Bauklasse IV (11 bis 14 m)
V.....Bauklasse V (14 bis 17 m)
VI.....Bauklasse VI (17 bis 20 m)
VII.....Bauklasse VII (20 bis 23 m)
VIII.....Bauklasse VIII (23 bis 25 m)
IX.....Bauklasse IX (über 25 m)

Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter

Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise oder -höhe.

50 Kotierungslinie mit Maßzahl

Freifläche F2 um das Naturdenkmal Durchmesser 25 m (Fläche ca. 491 m2)

rote Zone / gelbe Zone

WLV - Zahl: 2026-0.044.549
vom 14. 01. 2026
wildbachgefährdete Fläche
rote und gelbe Gefahrenzone

blauer Vorbehaltsbereich
gefährdete Bereiche im braunen Hinweisbereich

Entwurfsauflage vom 06. 03. 2026 bis 17. 04. 2026
zur öffentlichen Einsichtnahme

Maßstab: 1 : 1.000

Planverfasser:
Technisches Büro
f. Raumplanung u. Raumordnung
Dipl.-Ing. FRIEDMANN u. AUJESKY OG
1230 Wien, Pantlitschkogasse 8-12/4/6

Änderung 2026-1: Wien, am 06. 03. 2026

Beschlussexemplar vom 29. 07. 2026, 10. 09. 2026

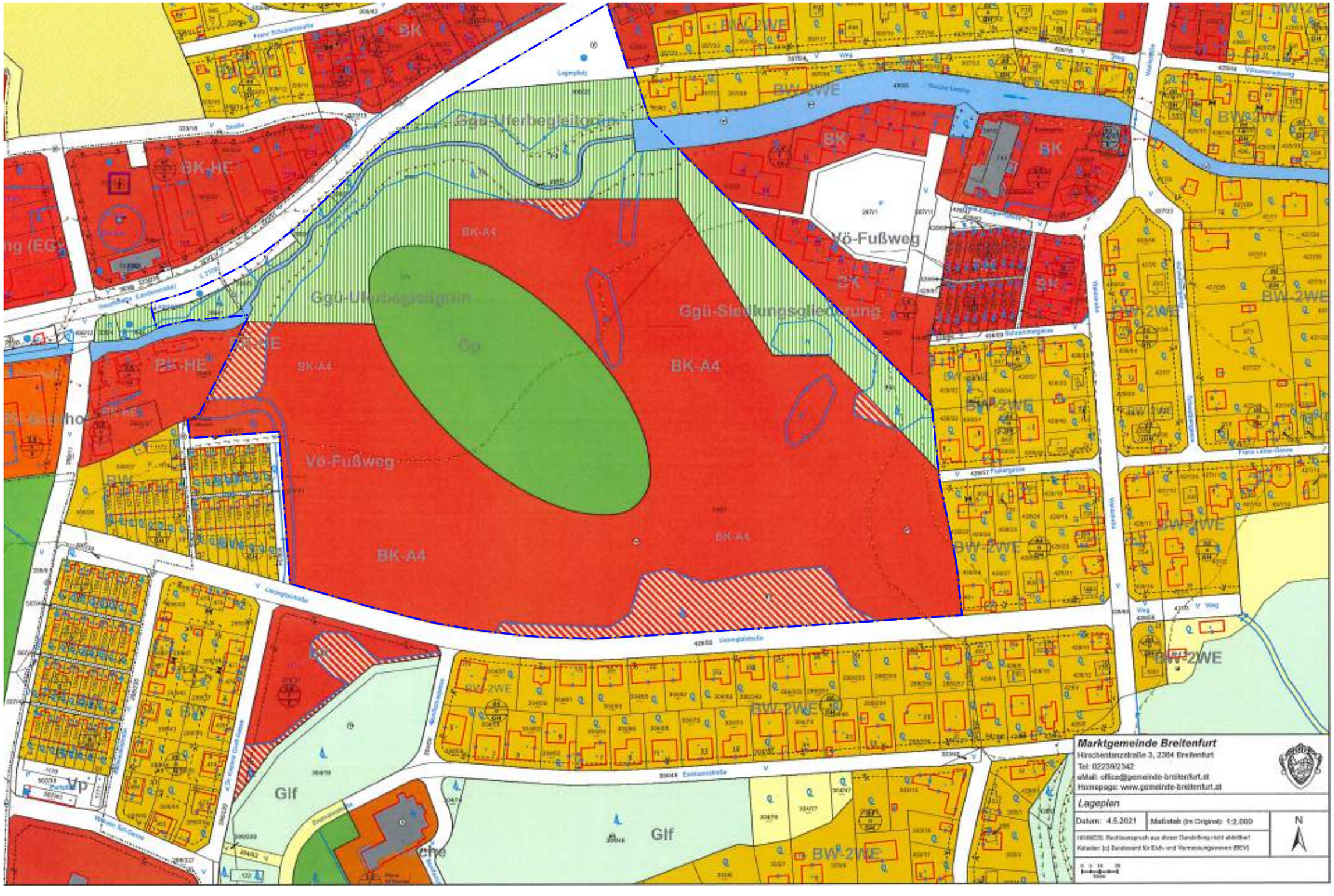


Wiesenpark

BREITENFURT

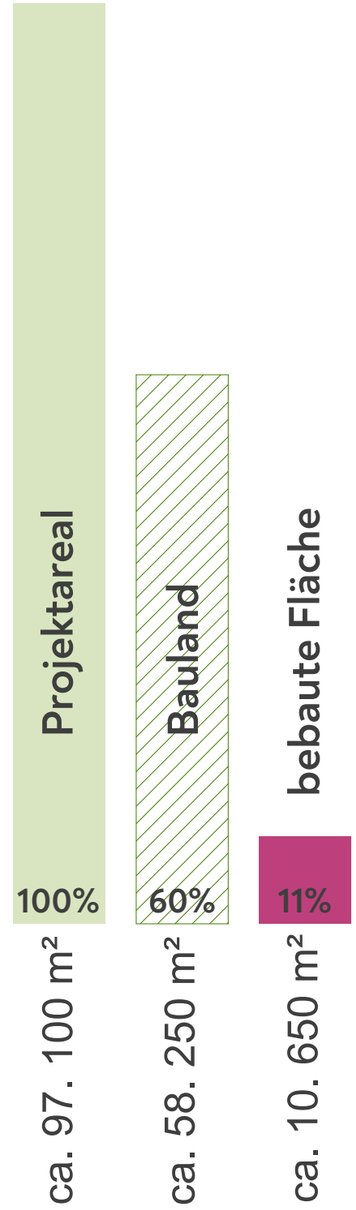
NUTZUNGSKONZEPT 2026

Flächenwidmungsplan



Flächenbilanz - bebaute Fläche 2026





220 neue Bäume
Coworking Space/ Dienstleistung/ Seniorenwohnen
Mobility Point
Apotheke, Bandagist
Spielplatz für Kindergarten
Liesingbach
Wiesenpark
Dorfplatz
PVE
Siedlung Josef-Edlinger-Gasse



300 klimagerechte Wohnungen
Fuß-& Radwege
Bäcker/ Cafe
Naturdenkmal
Abenteuerwald für Kinder

Luftbild | BREIT | 12.4

Städtebauliches Konzept



Nutzungskonzept Beilage ./6 | 18.06.2026

Städtebauliches Konzept | Lageplan | BREIT | 1:2000 | 12.5

Durchwegung



Höhenentwicklung 2026



Nutzungskonzept Beilage ./6 | 18.06.2026

Höhenentwicklung | BREIT | 1:2000 | 12.7

Regenwassermanagement



Nutzungskonzept Beilage ./6 | 18.06.2026

Hochwasserschutz 3 | BREIT | 1:2000 | 12.8

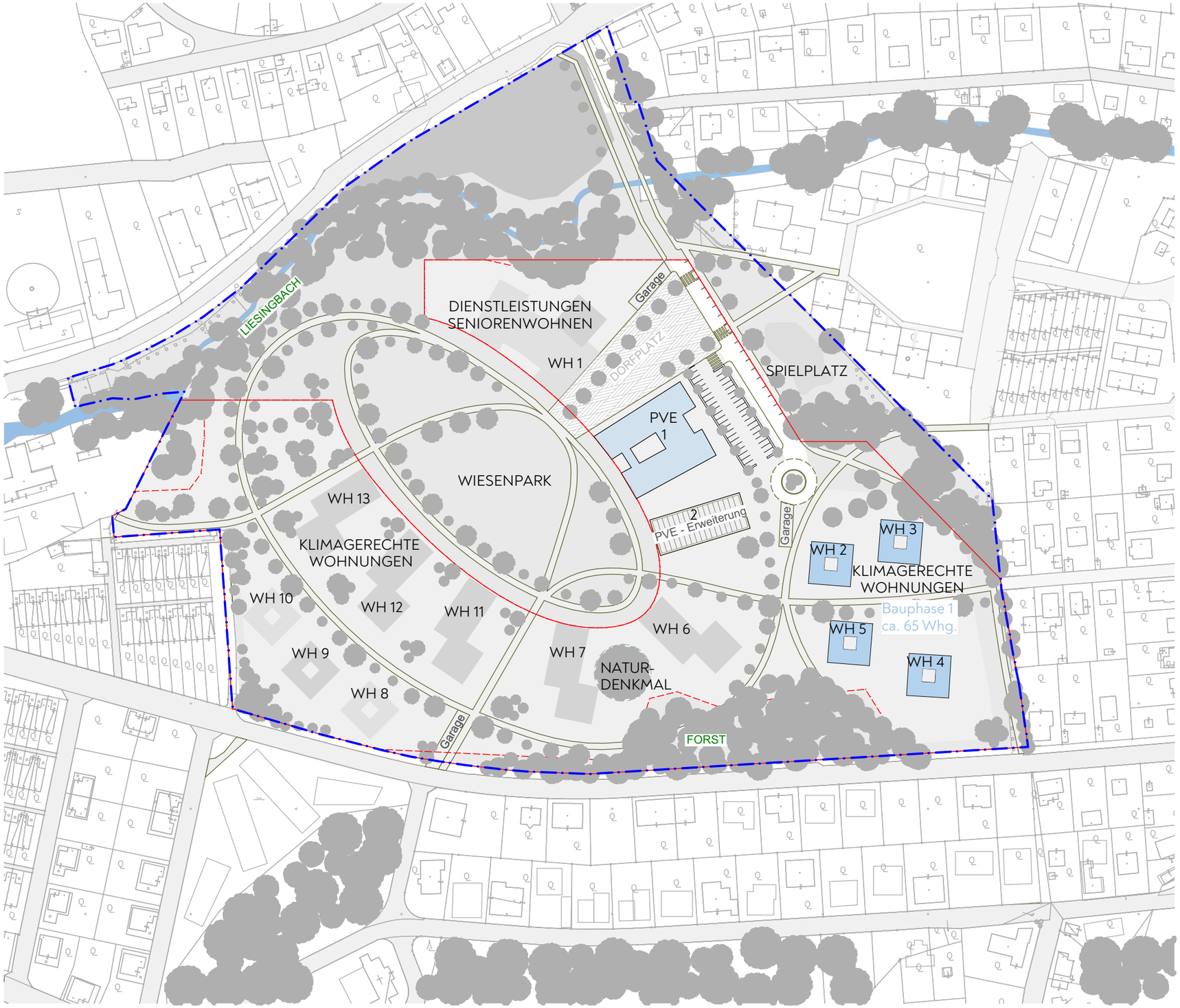
Baumbestand + Neupflanzungen



Nutzungskonzept Beilage ./6 | 18.06.2026

Baumpflanzungen | BREIT | 1:2000 | 12.9

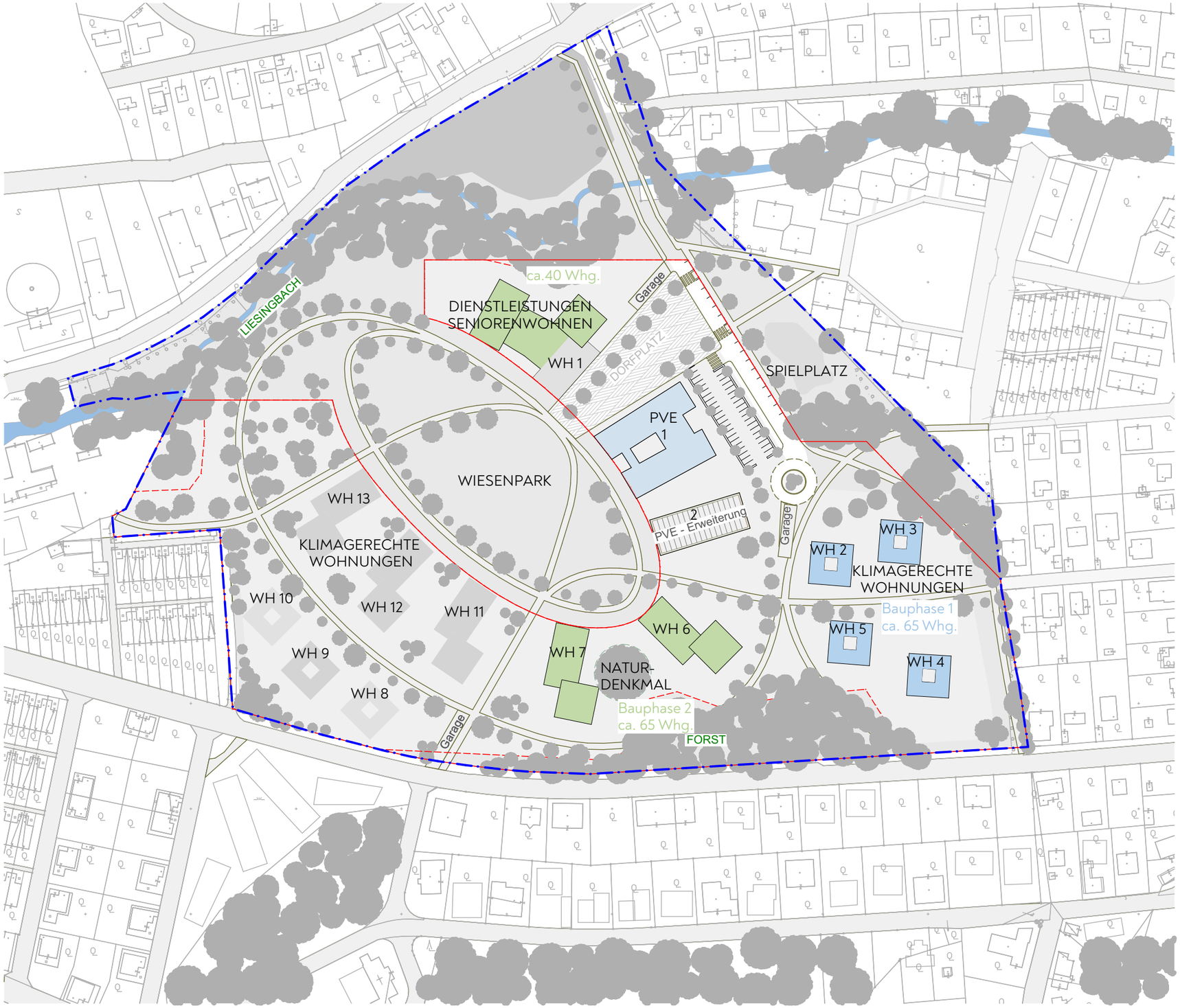
Bauphase 1



Nutzungskonzept Beilage ./6 | 18.06.2026

Bauphase 1 | BREIT | 1:2000 | 12.10

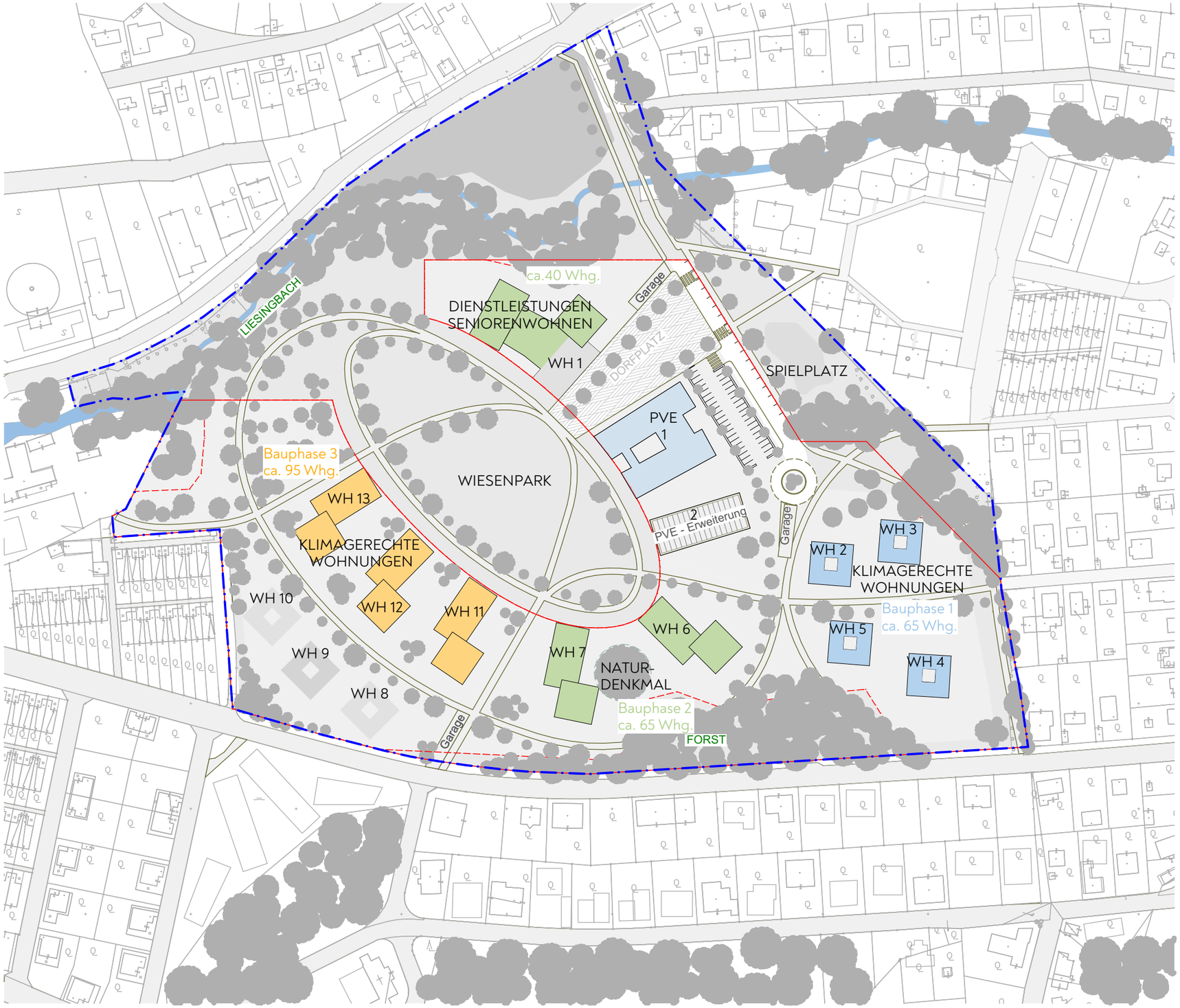
Bauphase 2



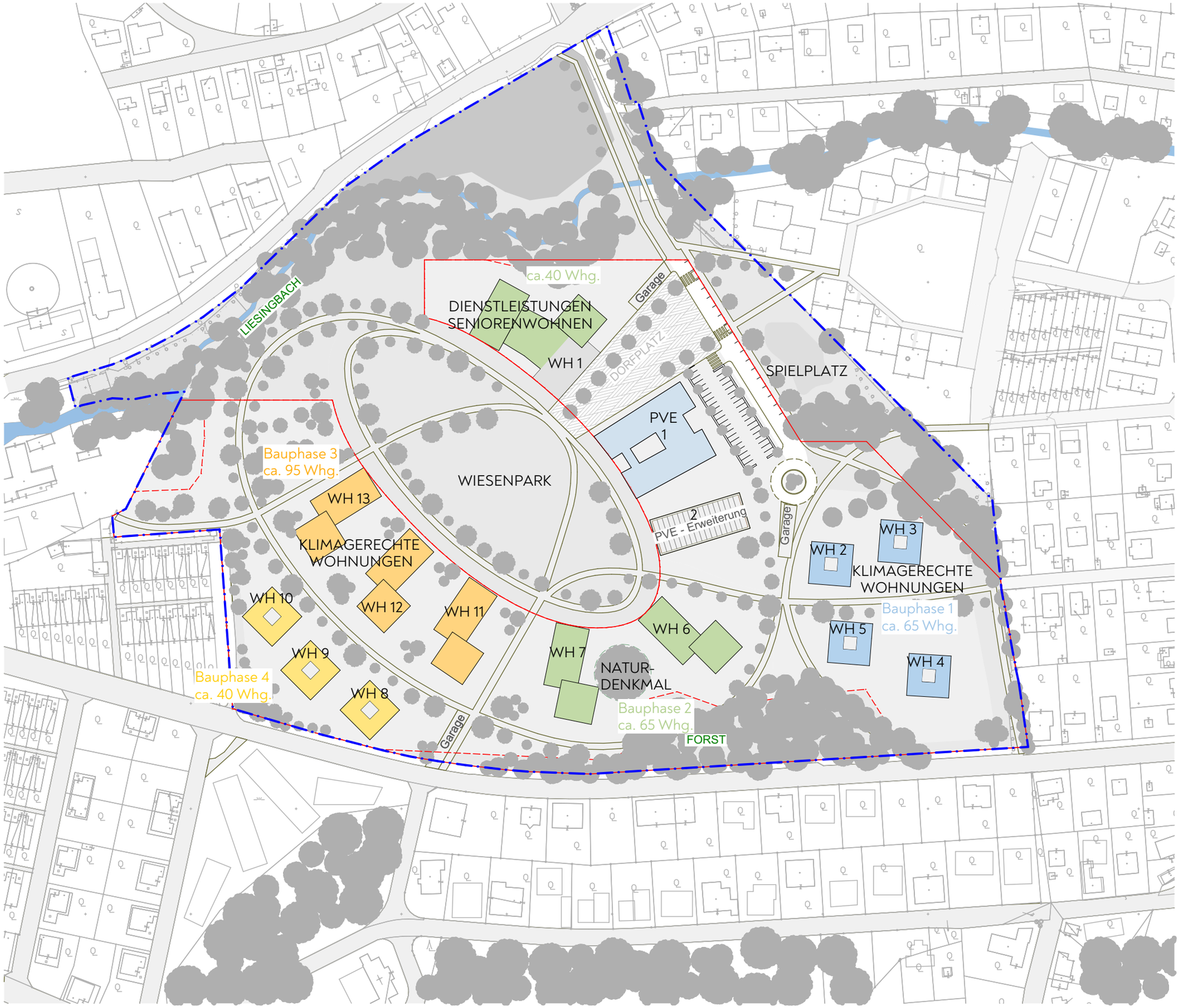
Nutzungskonzept Beilage ./6 | 18.06.2026

Bauphase 2 | BREIT | 1:2000 | 12.11

Bauphase 3


LIESINGBACH
ca.40 Whg.
DIENSTLEISTUNGEN
SENIORENWOHNEN
WH 1
Garage
DORFPLATZ
SPIELPLATZ
PVE
1
Bauphase 3
ca. 95 Whg.
WIESENPARK
WH 13
KLIMAGERECHTE
WOHNUNGEN
WH 12
WH 11
WH 10
WH 9
WH 8
Garage
WH 7
WH 6
NATUR-
DENKMAL
Bauphase 2
ca. 65 Whg.
FORST
2
PVE - Erweiterung
Garage
WH 2
WH 3
KLIMAGERECHTE
WOHNUNGEN
Bauphase 1
ca. 65 Whg.
WH 5
WH 4
N
Bauland gem. Bebauungsplan
Forst gem. Bebauungsplan
Grundstücksgrenze
Bauphase 3 ca. 95 Whg.

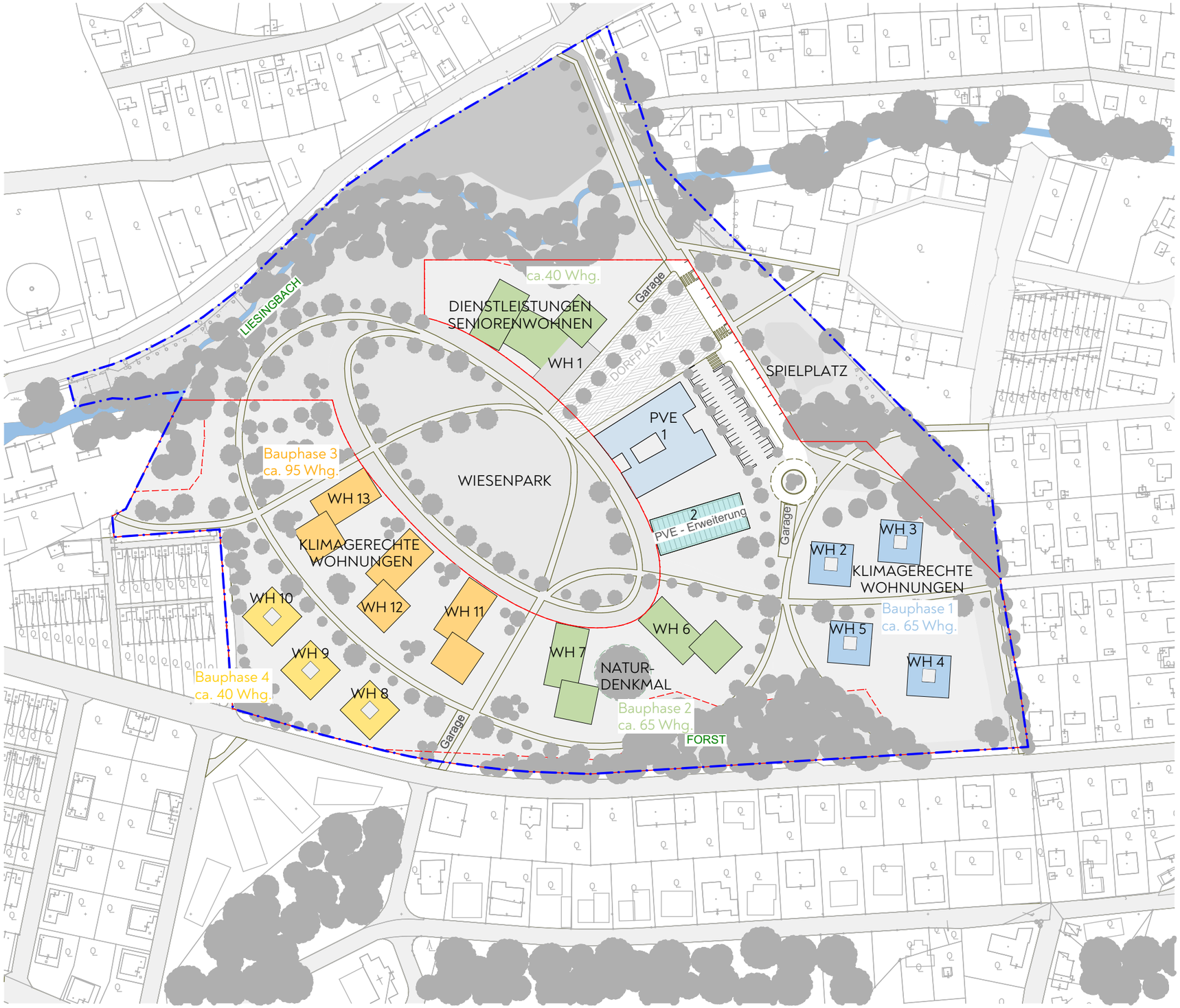
Bauphase 4



Nutzungskonzept Beilage ./6 | 18.06.2026

Bauphase 4 | BREIT | 1:2000 | 12.13

Bauphase 5 - PVE Erweiterung



Bauland gem. Bebauungsplan

Forst gem. Bebauungsplan

Grundstücksgrenze

Bauphase 5 - PVE Erweiterung

Nutzungskonzept Beilage ./6 | 18.06.2026

Bauphase 5 | BREIT | 1:2000 | 12.14

Städtebäuliche Kennwerte (ohne Nahversorger)

Bebaute Fläche ``footprint``:
Bebauung Wohnen: 7.142m²
Bebauung Allgemein: 3.504m²
Summe bebaute Fläche: 10.646m²
10.646 : 58.245 = 0,19
Grundflächenzahl GRZ= 0,19

Geschossflächenzahl:
Baulandfläche (inkl. Forst): 58.245m²
Summe BGF Wohnen + BGF Allgemein= 36.855m²
36.407 : 58.245 = 0,63
Geschossflächenzahl GFZ = 0,63

Parkplätze:
Schrittweise Entwicklung in mehreren Bauphasen

Ärztezentrum:
ca. 60 PKW oberirdisch + ca. 40 PKW unterirdisch
Summe ca. **100 PKW** Stellplätze

Wohnen:
165 + 140 = ca. 305 Wohnungen
Bei **1,5 Stellplätzen** pro Wohnung = **458 PKW** Stellplätze (UG)
Angestrebt: **1 Stellplatz** pro Wohnung = ca. **305 PKW** Stellplätze (UG) mit Mobilitätskonzept

	BGF
Dienstleistung/ Coworking/ Seniorenwohnen	
	2.030
Haus A	6 Baukörper ca. 165 Whg.
	17.632
Haus B	8 Baukörper ca. 140 Whg.
	12.320
PVZ	2 Baukörper
	4.425
Σ BGF	**36.407 m²**

Schaubild Dorfplatz

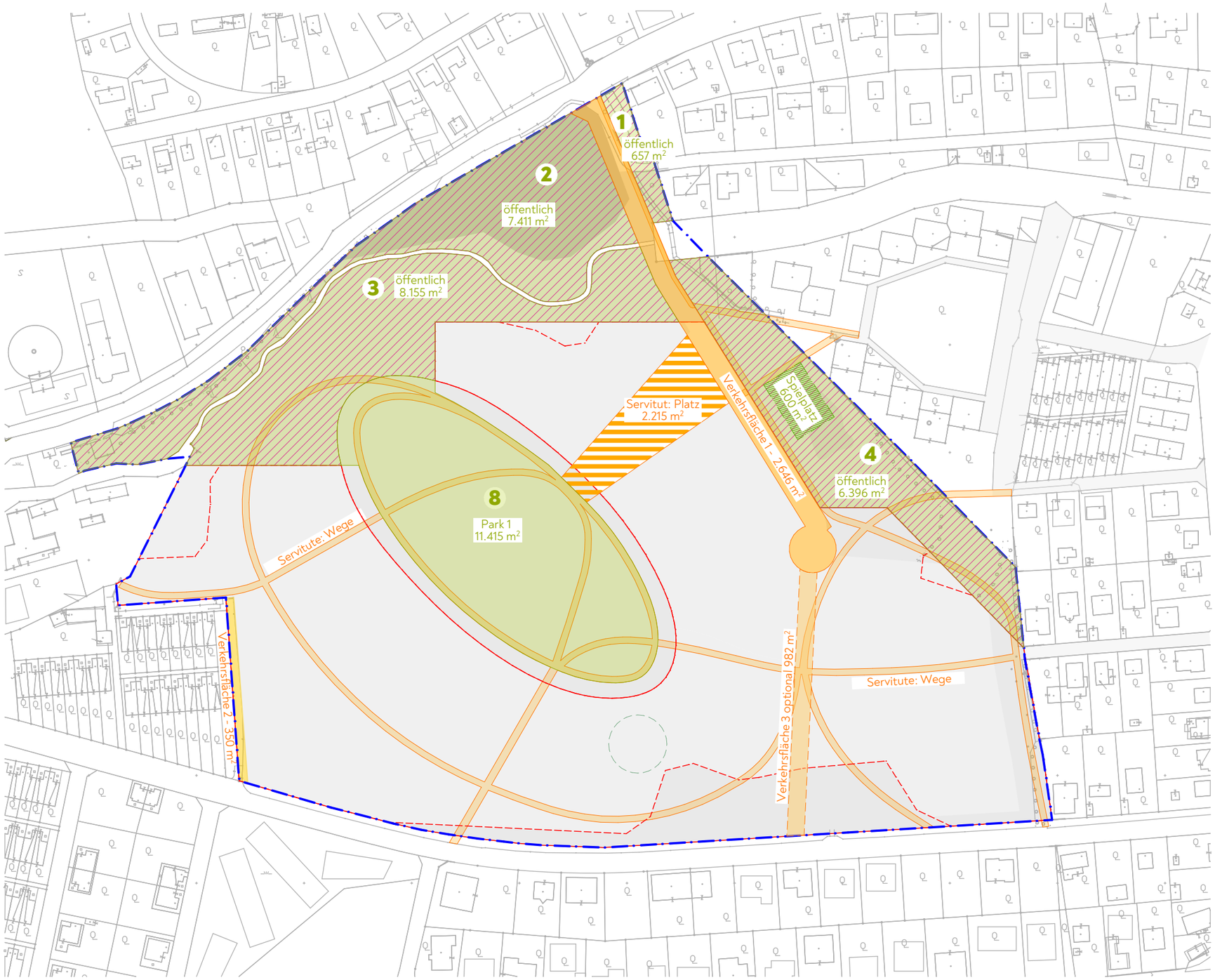


Schaubild Dorfplatz | BREIT | 1:0,89 | 12.16

Schaubild Wiesenpark



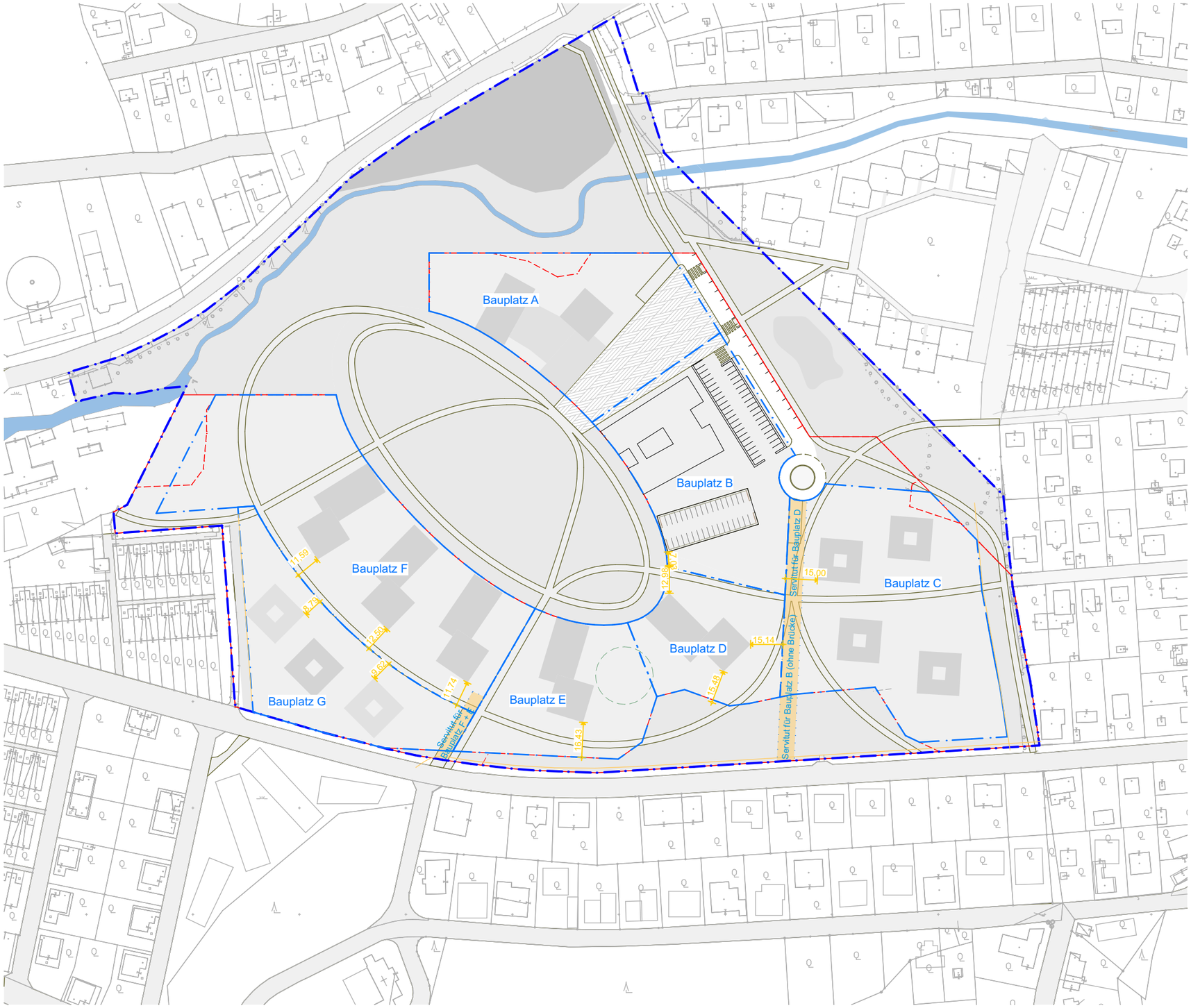
Schaubild Wiesenpark | BREIT | 1:0,89 | 12.17



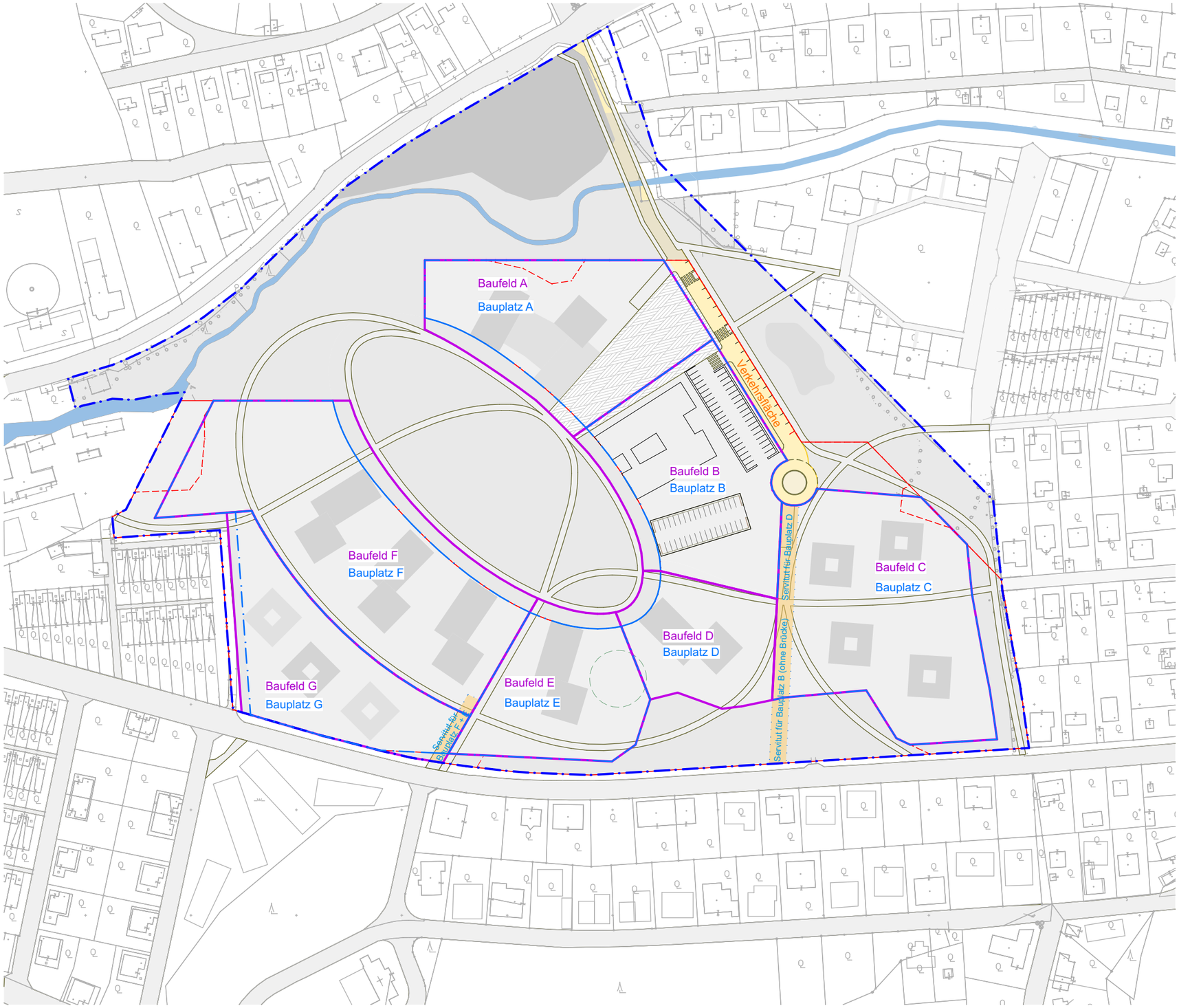
Servitutsplan Gemeinde | 16.06.2026

Servitutsplan - Beilage ./7 | BREIT | 1:2000 | 11.1

Bauplätze und Bauwich



Baufelder und Bauplätze



ROSINAK & PARTNER
Ziviltechniker GmbH

Mobilitätskonzept

Projekt „Wiesenpark Breitenfurt“, 2384 Breitenfurt bei Wien

Wien, am 20.05.2026
GZ 24469

Projekt „Wiesenpark Breitenfurt“

GZ 24469

Auftraggeber

BIP Immobilienverwaltung Gesellschaft mbH
Schwarzenbergplatz 5/7.1
1030 Wien

Auftragnehmer

Rosinak & Partner ZT GmbH
Schloßgasse 11
1050 Wien

Bearbeitung

DI[in] Snejana Nenkova-Bruntsch

Gegengelesen

DI (FH) Philip Rosinak

Wien, am 20.05.2026



DI (FH) Philip Rosinak
Geschäftsführer
Rosinak & Partner ZT GmbH

Datei: 24469_MK_Wiesenpark_Breitenfurt_260520.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabe 5
2. Projektbeschreibung 5
3. Verkehrsanalyse und Mobilität 8
   3.1. Verkehrsqualität im nichtmotorisierten Verkehr (NMV) 8
   3.2. Verkehrsqualität im öffentlichen Verkehr (ÖV) 9
   3.3. Verkehrsqualität und Erschließung im Kfz-Verkehr 11
   3.4. Wichtige Ziele im Projektumfeld 13
   3.5. Mobilitätskennzahlen 13
4. Stellplatzkonzept 15
   4.1. Fahrradabstellplätze 15
   4.2. Pkw-Stellplätze 16
5. Infrastrukturelle Mobilitätsmaßnahmen und Mobilitätsmanagementmaßnahmen am Projektareal 18
   5.1. Mobilitätsmaßnahmen im Fuß- und Radverkehr 18
   5.2. Weitere Mobilitätsmanagement-Maßnahmen 20
6. Schlussfolgerung 22
7. Verwendete Unterlagen 23
8. Allgemeines 23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Nutzungsübersicht nach Bauphasen (vorläufiger Stand) 6
Abbildung 2: Lageskizze des Projektes, Städtebauliches Konzept 7
Abbildung 3: Übersicht Baufelder und Bauplätze 7
Abbildung 4: Radfahranlagen und Radrouten 8
Abbildung 5: ÖV-Güteklassen an Werktagen mit Schule 10
Abbildung 6: ÖV-Güteklassen an Werktagen in den Herbstferien 11
Abbildung 7: Verkehrsstärken (Querschnittsbelastungen) im Projektumfeld Morgenspitzenstunde/ Nachmittagsspitzenstunde [Pkw-E/h], Bestandsverkehr 2024, Werte gerundet 12
Abbildung 8: Verkehrsstärken (Querschnittsbelastungen) im erweiterten Projektumfeld Morgenspitzenstunde/ Nachmittagsspitzenstunde [Pkw-E/h], Bestandsverkehr 2024, Werte gerundet 12
Abbildung 9: Lage im Ortsgebiet / Points of Interest (POI) 13
Abbildung 10: Verkehrsmittelwahl der Bevölkerung im Industrieviertel nach Hauptverkehrsmittel 14
Abbildung 11: Fahrrad-Pflichtstellplätze gemäß NÖ Bautechnikverordnung bzw. Verordnung der Gemeinde Breitenfurt, Anzahl geplanter Fahrradabstellplätze 15
Abbildung 12: Pkw-Pflichtstellplätze gemäß Bebauungsvorschriften Gemeinde Breitenfurt, Anzahl geplanter Pkw-Stellplätze 16
Abbildung 13: Erschließung der geplanten Pkw-Stellplätze 17

1. Aufgabe

Auf einem Areal zwischen der L2102 Hauptstraße, der Hirschentanzstraße und der Liesingtalstraße in der Gemeinde Breitenfurt bei Wien (Breitenfurt-Ost) ist die Errichtung eines Projektes mit Wohnungen, Seniorenwohnen, einem Ärztezentrum, Handels- sowie Büronutzungen geplant. Voraussetzung für die Erschließung des Projektes ist ein Ausbau des Promenadewegs über den Fluss Reiche Liesing zur Anbindung an die Kreuzung Hauptstraße – Promenadeweg. Für den Gemeinderatsbeschluss zur Aufhebung der Aufschließungszone ist ein Mobilitätskonzept erforderlich.

Ziel des Mobilitätskonzeptes ist, durch ein Bündel von Mobilitätsmaßnahmen das Mobilitätsverhalten der künftigen Bewohner*innen in Richtung der stadtverträglichen Verkehrsarten zu beeinflussen und das projektinduzierte Verkehrsaufkommen im Kfz-Verkehr möglichst gering zu halten:

Im Rahmen dieses Mobilitätskonzeptes wird bzw. werden:

» die vorhandenen Verkehrsverhältnisse analysiert (Kfz-Verkehrsfrequenz, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Qualität im Fuß- und Radverkehr, örtliche Besonderheiten);

» begleitende infrastrukturelle und bewusstseinsbildende Mobilitätsmaßnahmen empfohlen;

2. Projektbeschreibung

Das Grundstück 506/1 in der Gemeinde Breitenfurt bei Wien liegt südlich der L 2102 Hauptstraße, nördlich der Liesingtalstraße und östlich der Hirschentanzstraße. Im Osten und im Westen schließt das Grundstück an der bestehenden Bebauung an. Auf dem Areal sind Wohnungen, ein Ärztezentrum sowie Handels- und Büronutzungen geplant.

Das Ärztezentrum befindet sich bereits im Bestand in Breitenfurt Ost in der Hauptstraße 111. Da erforderliche Kapazitätserweiterungen auf dem bestehenden Standort nicht möglich sind, soll das Ärztezentrum auf das Projektareal umgesiedelt und erweitert werden.

Eine vorläufige Nutzungsübersicht, die sich im Zuge der weiteren Planungen ändern kann, ist in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Nutzungsübersicht nach Bauphasen (vorläufiger Stand)

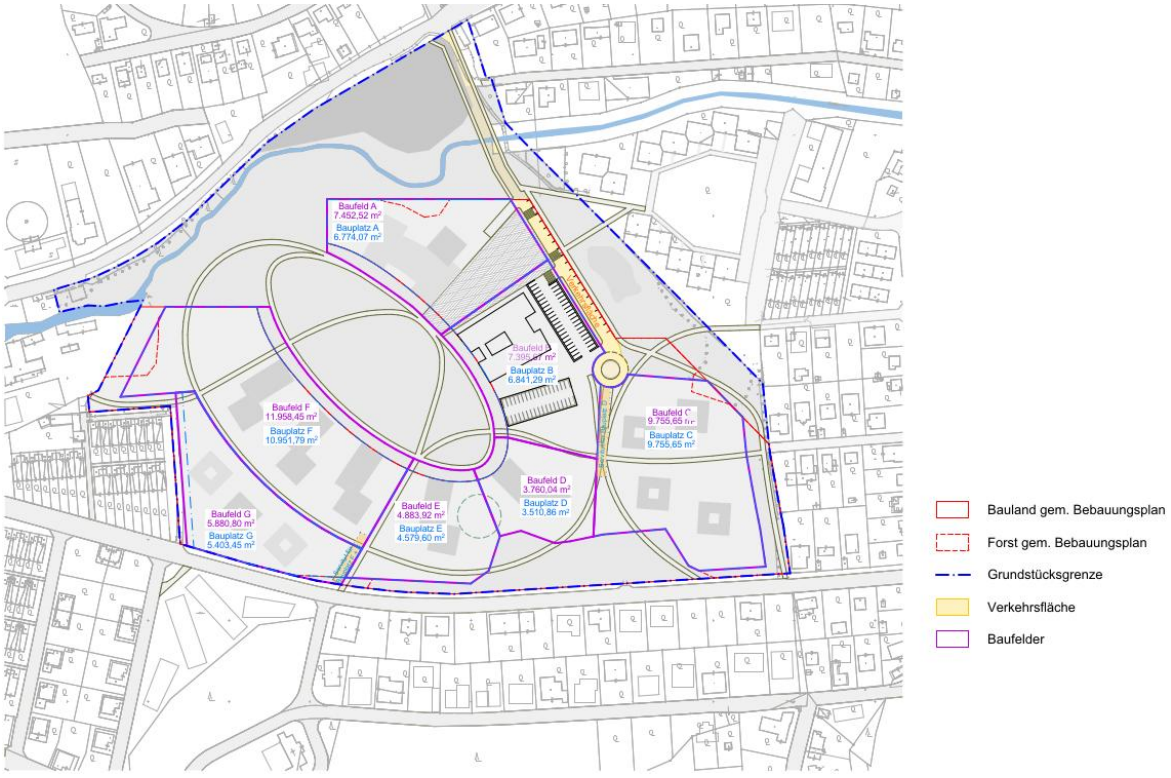
Nutzung	Bruttogeschoß-fläche [m² BGF]	Nutzfläche [m² NF]	Anzahl Wohneinheiten	Geplante Pkw-Stellplätze	Geplante Fahr-radabstellplätze
Bauplatz A					
Wohnen	2.252,00	1.576,00	25	38	63
Büro	1.344,00	1.142,00	-	29	28
Handel	934,00	841,00	-	17	17
Seniorenwohnen	1.620,00	1.134,00	25	13	10
Summe Bauplatz A	***6.150,00***	***4.693,00***	***50***	***97***	***118***
Bauplatz B					
Ärztezentrum	4.492,00	3.369,00	-	100	10
Bauplatz C					
Wohnen	6.400,00	4.480,00	69	104	172
Bauplatz D					
Wohnen	3.088,00	2.161,60	34	51	85
Summe Bauphase 1	**20.130,00**	**14.703,60**	**153**	**352**	**385**
Bauplatz E					
Wohnen	3.088,00	2.161,60	34	51	85
Bauplatz F					
Wohnen	9.264,00	6.484,80	100	150	250
Bauplatz G					
Wohnen	4.000,00	2.800,00	44	66	110
Summe Bauphase 2	**16.352,00**	**11.446,40**	**178**	**267**	**445**
Summe gesamt	**36.482,00**	**26.150,00**	**331**	**619**	**830**

Abbildung 2: Lageskizze des Projektes, Städtebauliches Konzept



Quelle: Städtebauliche Studie Stand 08.05.2026, Hawlik Gerginski Architekten ZT GmbH

Abbildung 3: Übersicht Baufelder und Bauplätze



Quelle: Städtebauliche Studie Stand 08.05.2026, Hawlik Gerginski Architekten ZT GmbH

3. Verkehrsanalyse und Mobilität

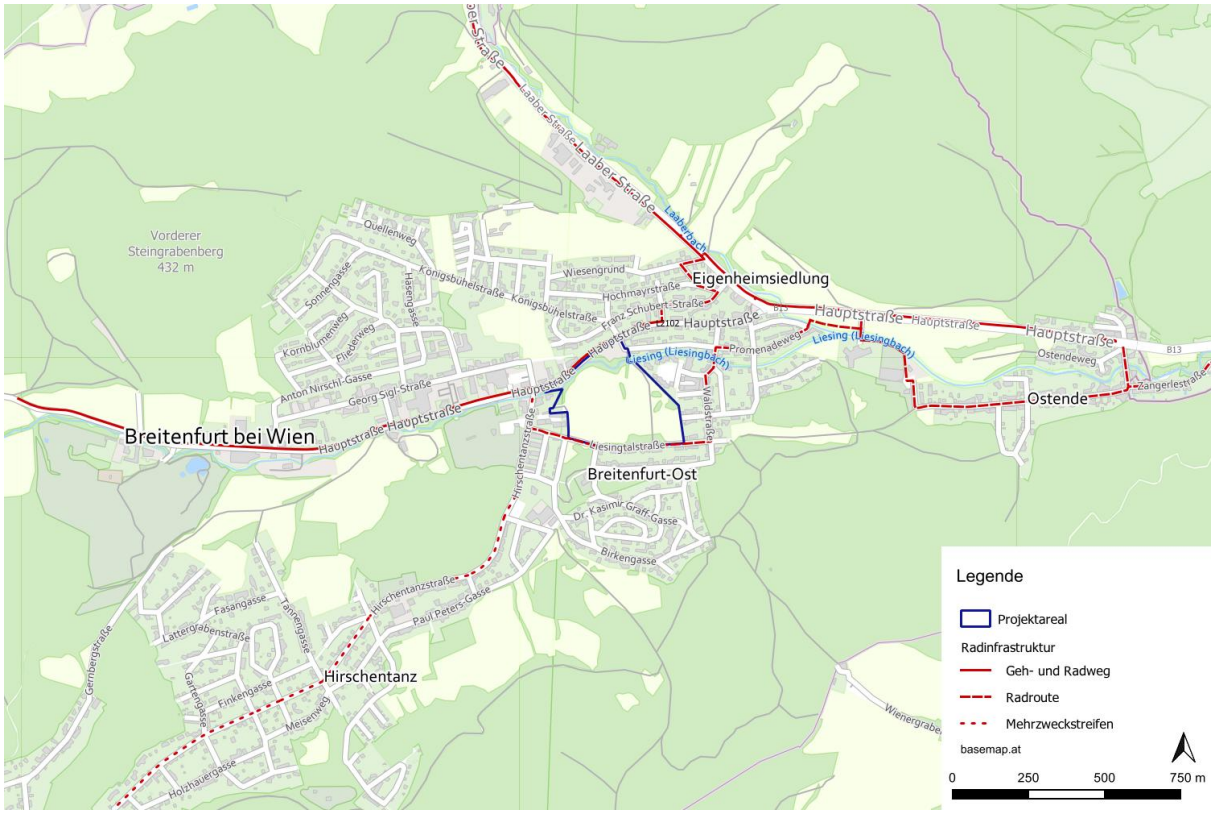
3.1. Verkehrsqualität im nichtmotorisierten Verkehr (NMV)

Entlang des Projektareals sind weder in der Hauptstraße noch in der Liesingtalstraße Gehsteige vorhanden. Entlang der Hauptstraße ist ein Geh- und Radweg auf der nördlichen Straßenseite angeordnet. Querungshilfen gibt es in den Kreuzungsbereichen Hauptstraße – Promenadenweg – Weidenweg und Hauptstraße – Hirschentanzstraße – Georg-Sigl-Straße. In der Liesingtalstraße ist Tempo 30 verordnet, der Fußverkehr wird größtenteils im Mischverkehr abgewickelt. In der Hirschentanzstraße ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h. Auf der westlichen Straßenseite ist zwischen der Hauptstraße und der Bushaltestelle Grüner Baum kein durchgehender Gehbereich vorhanden, das Zu-Fuß-Gehen erfolgt zum Teil im Mischverkehr. Zwischen der Bushaltestelle und der Liesingtalstraße ist keine Querungshilfe vorhanden. Derzeit ist das Projektareal eingezäunt und eine Durchwegung ist nicht möglich.

Der Geh- und Radweg in der Hauptstraße verläuft zwischen der Sperlinggasse und der Reitschule Richterhof. In Richtung Breitenfurt West ist das Radfahren auf der Fahrbahn im Mischverkehr möglich. **In Richtung Wiener Stadtgrenze verläuft ein Geh- und Radweg östlich der Laaber Straße bis Breitenfurt Ostende. Darüber hinaus besteht südlich der Hauptstraße bzw. der Breitenfurter Straße eine Radroute entlang der Liesingtalstraße, der Zanglerstraße und des Promenadenwegs bis nach Liesing.** In der Hirschentanzstraße in Richtung Süden ist ein Mehrzweckstreifen vorhanden.

Den Radfahrenden steht ein Wegweisungssystem zu wichtigen Zielen in der Gemeinde zur Verfügung.

Abbildung 4: Radfahranlagen und Radrouten



Quelle: basemap.at

3.2. Verkehrsqualität im öffentlichen Verkehr (ÖV)

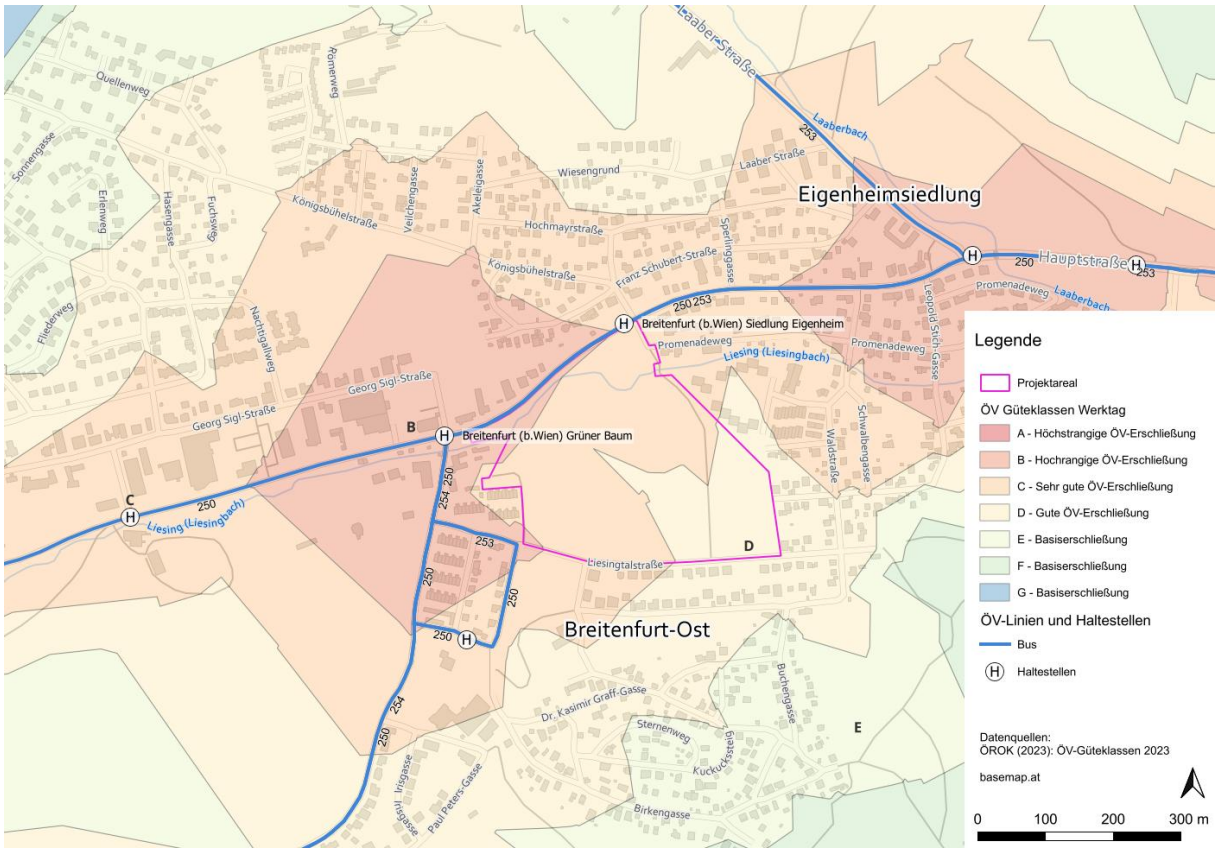
In der Hauptstraße im Umfeld des Projektareals verkehren folgenden Buslinien:

- **Linie 250 zwischen Liesing und Breitenfurt; Intervalle 5-10 Minuten in der Morgen- und 10 Minuten in der Nachmittagsspitze**; Haltestellen Siedlung Eigenheim, Grüner Baum (Hauptstraße).
- Linie 253 zwischen Wien Liesing – Laab am Walde – Tullnerbach Pressbaum; Intervalle 22 Minuten bis 44 Minuten in der Morgen- und 30 Minuten in der Nachmittagsspitze; Haltestelle Laaber Spitz (Laaber Str.). Die Haltestellen Laaber Spitz (Hauptstraße), Siedlung Eigenheim, Grüner Baum und Volksschule werden nur an Schultagen mittags bedient.
- Linie 254 zwischen Grüner Baum (Hirschentanzstraße) und Breitenfurt Hirschentanz; einstündige Intervalle zehn Mal am Tag außerhalb der Spitzenzeiten mit Anschluss an die Linie 250 Grüner Baum (Hauptstraße).

Laut Fahrplan beträgt die Fahrzeit zwischen dem Projektareal und Wien Liesing je nach Einstiegshaltestelle ca. 17 Minuten. **Die Haltestelle Siedlung Eigenheim befindet sich an der Kreuzung Hauptstraße – Promenadeweg und somit unmittelbar neben dem Projektareal.** Die Haltestelle Grüner Baum (Hauptstraße) ist über die Liesingtalstraße in einer fußläufigen Entfernung zum Projektareal von ca. 300 m. Die Haltestelle Grüner Baum (Hirschentanzstraße) ist ca. 150 m vom Projektareal entfernt.

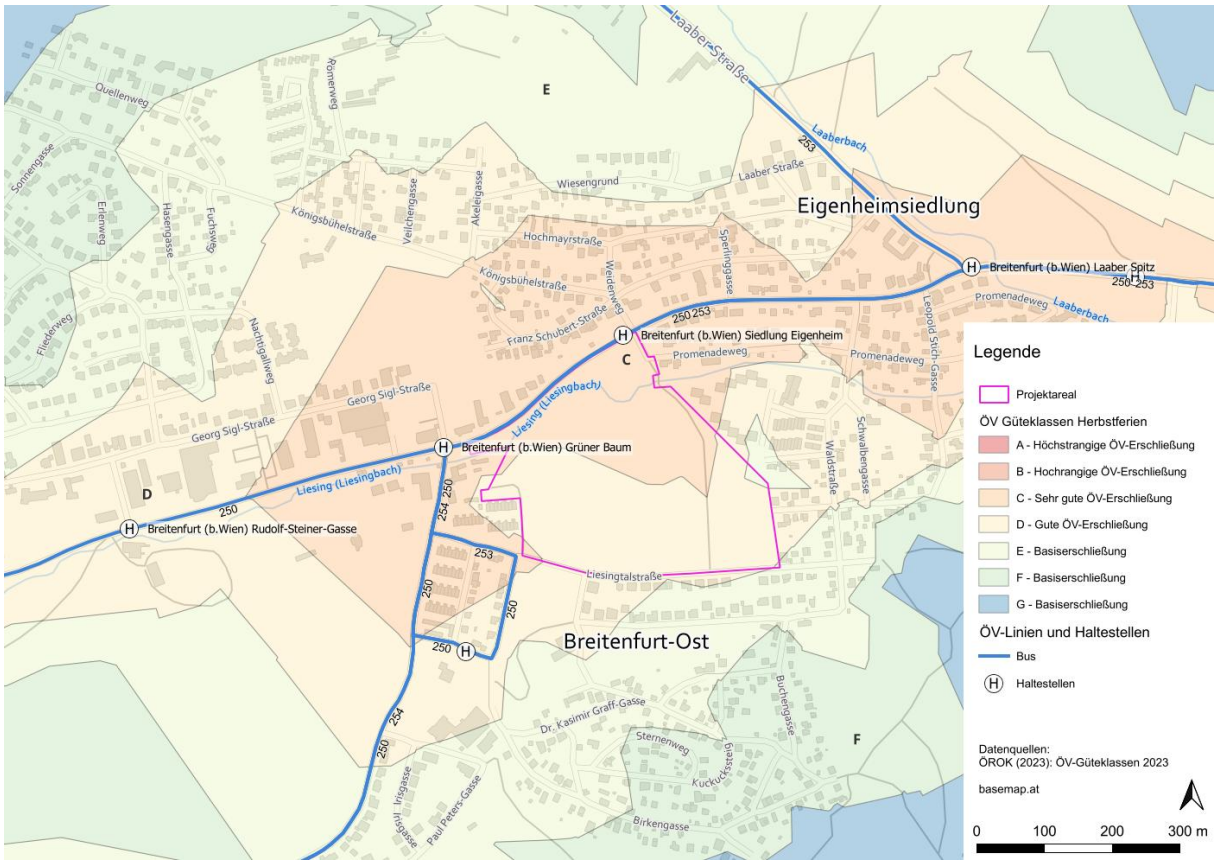
Das Projektareal ist somit gut an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden.

Abbildung 5: ÖV-Güteklassen an Werktagen mit Schule



Quelle: ÖROK 2023

Abbildung 6: ÖV-Güteklassen an Werktagen in den Herbstferien



Quelle: ÖROK 2023

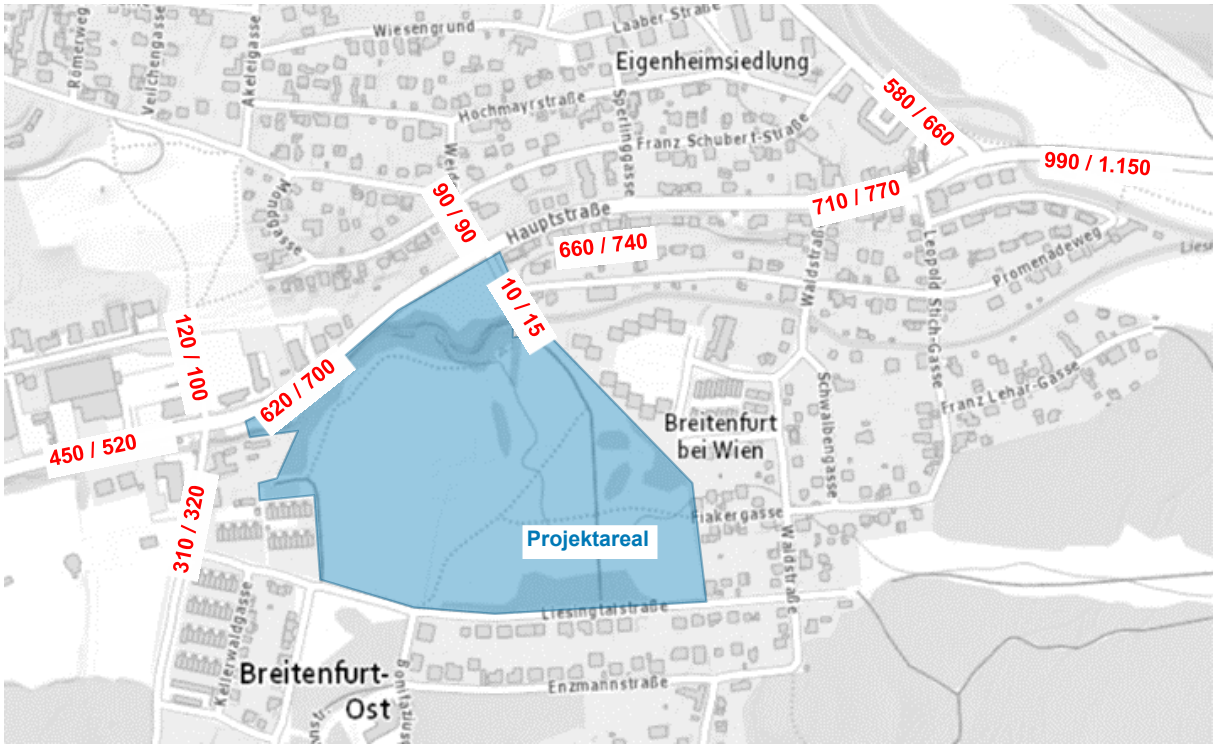
Das von der ÖREK-Plattform „Raumordnung und Verkehr“ entwickelte ÖV-Güteklassensystem /9/ koppelt die Bedienungsqualität von Haltestellen mit der fußläufigen Erreichbarkeit von Haltestellen. Neben der Siedlungsentwicklung kann dieses Instrument auch für Festlegungen zur Stellplatzverpflichtung dienen. Je besser die ÖV-Erschließung ist, desto niedriger kann die Stellplatzverpflichtung sein. **Das gegenständliche Projektareal liegt in der ÖV-Güteklasse C bzw. D, was einer sehr guten bzw. guten ÖV-Erschließung entspricht. Die Erschließung des Projektareals ist damit überdurchschnittlich gut.**

3.3. Verkehrsqualität und Erschließung im Kfz-Verkehr

Die maßgebenden Verkehrsstärken im Untersuchungsgebiet wurden bei Verkehrszählungen am Donnerstag, dem 20.06.2024 und am Dienstag, dem 25.06.2024 ermittelt.

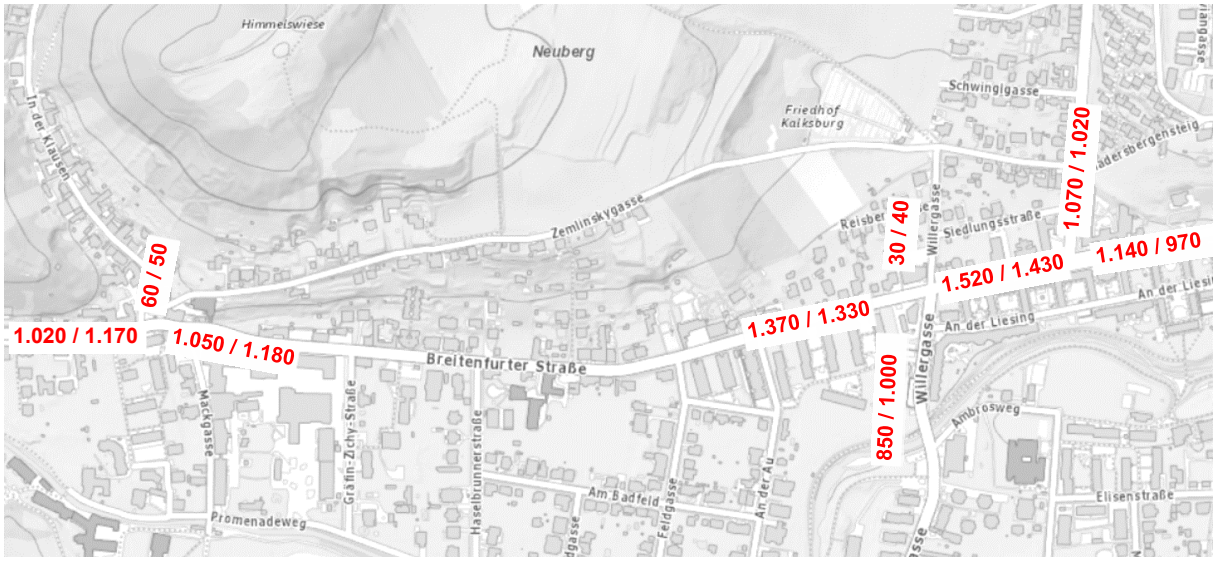
Die Breitenfurter Straße ist eine starkbefahrene Straße mit regionaler Bedeutung und mit Verkehrsstärken an Werktagen teilweise bis zu ca.1.500 Pkw-E/h in der Morgen- und ca. 1.400 Pkw-E/h in der Nachmittagsspitzenstunde. Die Hauptstraße und die Laaber Straße sind wichtige Sammelstraßen für die umliegenden Gemeinden und weisen Verkehrsstärken an Werktagen von ca.500 bis 700 Pkw-E/h in der Morgen- und ca. 500 bis 800 Pkw-E/h in der Nachmittagsspitzenstunde auf. Der Promenadeweg hat eine Erschließungsfunktion mit werktäglichen Verkehrsstärken von ca. 15 Pkw-E/h in der Spitzenstunde.

Abbildung 7: Verkehrsstärken (Querschnittsbelastungen) im Projektumfeld Morgenspitzenstunde/ Nachmittagsspitzenstunde [Pkw-E/h], Bestandsverkehr 2024, Werte gerundet



Hintergrundquelle: basemap.at

Abbildung 8: Verkehrsstärken (Querschnittsbelastungen) im erweiterten Projektumfeld Morgenspitzenstunde/ Nachmittagsspitzenstunde [Pkw-E/h], Bestandsverkehr 2024, Werte gerundet

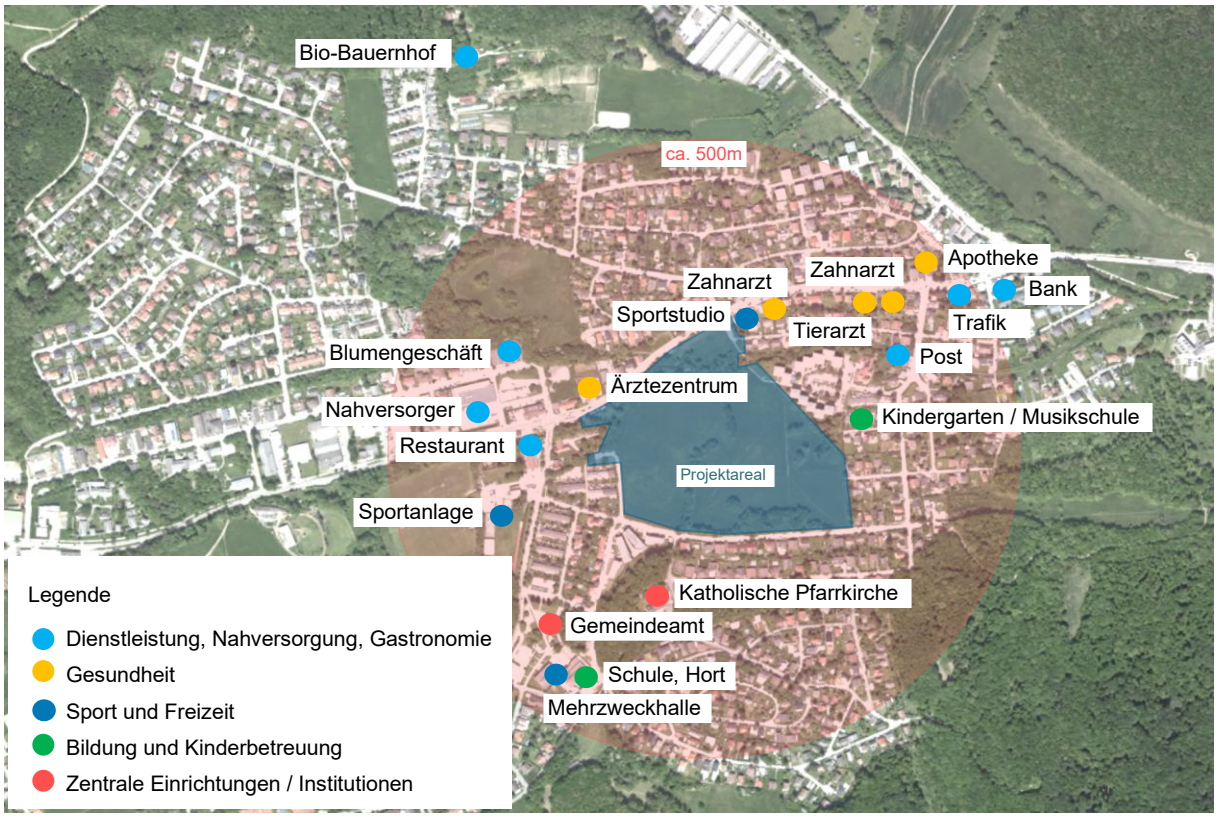


Hintergrundquelle: basemap.at

3.4. Wichtige Ziele im Projektumfeld

Das Projektareal befindet sich in einer zentralen Lage in Breitenfurt Ost und ist von zahlreichen Points of Interest wie z.B. Dienstleistungs-, Nahversorgungs-, Gesundheits-, Sport- und Freizeit-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen umgeben. Die Schule und die Mehrzweckhalle befinden sich in einer durchschnittlichen fußläufigen Entfernung zum Projektareal von ca. 500 m. Der Nahversorger ist ca. 650 m und die Apotheke ca. 580 m entfernt. Derzeit ist das Areal eingezäunt. **Mit der Realisierung des Projektes wird das Areal geöffnet und es entstehen öffentliche Durchwegungen.**

Abbildung 9: Lage im Ortsgebiet / Points of Interest (POI)



Quelle: basemap.at

3.5. Mobilitätskennzahlen

Da für die Gemeinde Breitenfurt keine Mobilitätskennzahlen zur Verfügung stehen, wird auf die Mobilitätserhebung für das Industrieviertel aus dem Jahr 2018 zurückgegriffen /1/.

Im Durchschnitt leben im Industrieviertel 2,2 Personen pro Haushalt. Jede Person legt durchschnittlich 3,1 Wege pro Tag. Ein Haushalt im Industrieviertel verfügt im Schnitt über 1,5 Pkw und über 1,9 Fahrräder.

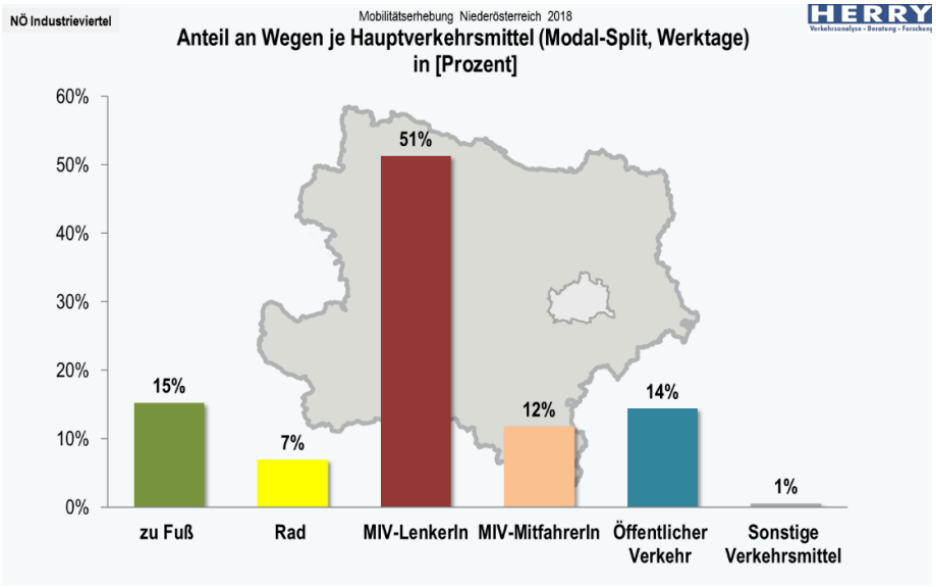
Das Mobilitätsverhalten der Bevölkerung im Industrieviertel weist folgende Verkehrsmittelwahl (Modal Split) nach Hauptverkehrsmittel auf: 14 % öffentlicher Verkehr, 63 % motorisierter Individualverkehr (Lenker*innen und Mitfahrer*innen), 7 % Radverkehr, 15 % zu Fußverkehr sowie 1 % sonstige

Verkehrsmittel. Der Anteil der Führerscheinbesitzer*innen (ab 17 Jahren) beträgt 87%. 83 % der Bevölkerung mit Führerscheinbesitz steht jederzeit ein Pkw und zur Verfügung.

71% der Personen im Industrievierten verfügen über ein eigenes Fahrrad.

30% der Bewohner*innen besitzt eine Zeitkarte für den öffentlichen Verkehr (Wochen-, Monats und Jahreskarten) bzw. eine Ermäßigungskarte wie z.B. die ÖBB-Vorteilscard.

Abbildung 10: Verkehrsmittelwahl der Bevölkerung im Industrieviertel nach Hauptverkehrsmittel



Quelle: Mobilitätserhebung Industrieviertel 2018 /1/

4. Stellplatzkonzept

4.1. Fahrradabstellplätze

In der nachfolgenden Abbildung sind die Orientierungswerte zur Ermittlung der Mindestanzahl von Fahrradabstellplätzen, die geplanten Nutzungen sowie die sich daraus ergebenden notwendigen Abstellplätze dargestellt.

Abbildung 11: Fahrrad-Pflichtstellplätze gemäß NÖ Bautechnikverordnung bzw. Verordnung der Gemeinde Breitenfurt, Anzahl geplanter Fahrradabstellplätze

Nutzung	Kriterium	Nutzungs-kennzahlen	Anzahl Fahrrad-Pflichtstellplätze	Anzahl geplante Fahrrad-Stellplätze
Wohnen Bauphase 1				
Bauplatz A	2,5 Fahrrad-SP / Wohnung	25 Wohneinheiten	63 Fahrrad-SP	63 Fahrrad-SP
Bauplatz C		69 Wohneinheiten	173 Fahrrad-SP	173 Fahrrad-SP
Bauplatz D		34 Wohneinheiten	85 Fahrrad-SP	85 Fahrrad-SP
Summe Wohnen Bauphase 1		***128 Wohneinheiten***	***321 Fahrrad-SP***	***321 Fahrrad-SP***
Wohnen Bauphase 2				
Bauplatz E	2,5 Fahrrad-SP / Wohnung	34 Wohneinheiten	85 Fahrrad-SP	85 Fahrrad-SP
Bauplatz F		100 Wohneinheiten	250 Fahrrad-SP	250 Fahrrad-SP
Bauplatz G		44 Wohneinheiten	110 Fahrrad-SP	110 Fahrrad-SP
Summe Wohnen Bauphase 2		***178 Wohneinheiten***	***445 Fahrrad-SP***	***445 Fahrrad-SP***
Summe Wohnen gesamt		***306 Wohneinheiten***	***766* Fahrrad-SP**	***766 Fahrrad-SP***
Ärztezentrum	1 Fahrrad-SP / 20 Arbeitsplätze	30 Arbeitsplätze*	2 Fahrrad-SP	10 Fahrrad-SP
Handel	1 Fahrrad-SP / 50 m²VF	841 m²VF	17 Fahrrad-SP	17 Fahrrad-SP
Büro	1 Fahrrad-SP / 20 Arbeitsplätze	45 Arbeitsplätze*	3 Fahrrad-SP	28 Fahrrad-SP
Seniorenwohnen	1 Fahrrad-SP / 3 Wohnungen	25 Wohneinheiten	9 Fahrrad-SP	10 Fahrrad-SP
Summe gesamt			**797 Fahrrad-SP**	**831 Fahrrad-SP**

* gleichzeitig anwesend

** Annahme: 1 Beschäftigter/30m² BGF /2/ (1.280 m²BGF --> 43 Beschäftigte)

Für die Wohnungen sind demnach 766 Fahrradabstellplätze erforderlich. Für das Ärztezentrum sind auf dem Projektareal mindestens 2, für den Handel 17, für die Büronutzung 3 und für das Seniorenwohnen 9 Fahrradabstellplätze zu errichten. Die Anordnung, die Dimensionierung und die Zugänglichkeit zu den Fahrrad-Abstellräumen werden gemäß NÖ Bautechnikverordnung ausgeführt.

Im Sinne der Förderung aktiver Mobilität ist über die gesetzliche Verpflichtung hinaus die Errichtung von mindestens 10 Fahrradabstellplätzen für das Ärztezentrum, die von den Beschäftigten und den Patient*innen genutzt werden können, vorgesehen. In der Freiraumplanung sind Potenzialflächen für eine eventuell erforderliche Erweiterung der Fahrradabstellplätze vorgesehen. Für die Büronutzung ist ebenfalls die Errichtung von weiteren 25 Fahrradabstellplätzen über die gesetzliche Verpflichtung von 3 Fahrradabstellplätzen hinaus für Mitarbeiter*innen und Besucher*innen geplant. Diese werden im Nahbereich der Eingänge situiert und wenn möglich überdacht.

4.2. Pkw-Stellplätze

Maßgebend für die Anzahl der Bewohner*innen-Pflichtstellplätze sind die Bebauungsvorschriften der Gemeinde Breitenfurt /3/. Demnach sind bei Errichtung von mehr als fünf Wohneinheiten 1,5 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Für die geplanten 306 Wohnungen sind demnach etwa 460 Pkw-Pflichtstellplätze und für das gesamte Projekt 632 Pkw-Pflichtstellplätze vorzusehen.

Abbildung 12: Pkw-Pflichtstellplätze gemäß Bebauungsvorschriften Gemeinde Breitenfurt, Anzahl geplanter Pkw-Stellplätze

Nutzung	**Kriterium**	**Nutzungs-kennzahlen**	**Anzahl Pkw-Pflichtstellplätze**	**Anzahl geplante Pkw-Stellplätze**
Wohnen Bauphase 1				
Bauplatz A	1,5 Pkw-SP / Wohnung	25 Wohneinheiten	38 Pkw-Stellplätze	38 Pkw-Stellplätze
Bauplatz C		69 Wohneinheiten	104 Pkw-Stellplätze	104 Pkw-Stellplätze
Bauplatz D		34 Wohneinheiten	51 Pkw-Stellplätze	51 Pkw-Stellplätze
Summe Wohnen Bauphase 1		***128 Wohneinheiten***	***193 Pkw-Stellplätze***	***193 Pkw-Stellplätze***
Wohnen Bauphase 2				
Bauplatz E	1,5 Pkw-SP / Wohnung	34 Wohneinheiten	51 Pkw-Stellplätze	51 Pkw-Stellplätze
Bauplatz F		100 Wohneinheiten	150 Pkw-Stellplätze	150 Pkw-Stellplätze
Bauplatz G		44 Wohneinheiten	66 Pkw-Stellplätze	66 Pkw-Stellplätze
Summe Wohnen Bauphase 2		***178 Wohneinheiten***	***267 Pkw-Stellplätze***	***267 Pkw-Stellplätze***
Summe Wohnen gesamt		***306 Wohneinheiten***	***460 Pkw-Stellplätze***	***460 Pkw-Stellplätze***
Ärztezentrum	1 Pkw-SP / 30 m²NF	3.369,00 m²NF	113 Pkw-Stellplätze	100 Pkw-Stellplätze
Handel	1 Pkw-SP / 50 m²VF	841,00 m²VF	17 Pkw-Stellplätze	17 Pkw-Stellplätze
Büro	1 Pkw-SP / 40 m²NF	1.142 m²NF	29 Pkw-Stellplätze	29 Pkw-Stellplätze
Seniorenwohnen	1 Pkw-SP / 2 Wohnungen	25 Wohneinheiten	13 Pkw-Stellplätze	13 Pkw-Stellplätze
Summe gesamt			***632 Pkw-Stellplätze***	***619 Pkw-Stellplätze***

Geplant ist die Errichtung der Pkw-Stellplätze im Umfang der gesetzlichen Verpflichtung. Bei den Flächen und Wohneinheiten, die für die Berechnung der Pflichtstellplätze herangezogen werden, handelt es sich um einen vorläufigen Stand. Diese Nutzungskennzahlen werden im Zuge der weiteren Planungen angepasst. Das vorliegende Stellplatzkonzept stellt sicher, dass keine wesentlichen Abweichungen zwischen Stellplatzverpflichtung und Planung vorliegt und, dass die Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden.

Die Erschließung der geplanten Pkw-Stellplätze (Bauplätze A bis D) erfolgt über die Kreuzung Hauptstraße – Promenadeweg. Dafür ist ein Ausbau des Promenadewegs über den Fluss *Reiche Liesing* zur Anbindung des Projektes an die Kreuzung Hauptstraße – Promenadeweg erforderlich. Die in der zweiten Bauphase errichteten Wohnungen werden über die Liesingtalstraße erschlossen.

Abbildung 13: Erschließung der geplanten Pkw-Stellplätze



Hintergrundquelle: basemap.at

5. Infrastrukturelle Mobilitätsmaßnahmen und Mobilitätsmanagement-maßnahmen am Projektareal

Eine Reihe an infrastrukturellen und Mobilitätsmanagement-Maßnahmen, die im Zuge des Projektes umgesetzt werden sollen, fördern die aktive Mobilität (Rad- und Fußverkehr) sowie die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel. Sie lenken das Verkehrsverhalten der Bewohner*innen in Richtung des nachhaltigen Verkehrs und unterstützen Familien, Kinder- und Jugendliche sowie ältere Personen in ihrer selbstbestimmten Mobilität jenseits der Nutzung des privaten Pkw. Dabei handelt es sich einerseits um infrastrukturelle Maßnahmen wie z.B. kurze und direkte Fußwege am Areal, großzügig geplante und gut erreichbare Fahrradabstellräume, Angebot von Car- und Bike-Sharing aber auch um Informations- und Anreizmaßnahmen wie z.B. Informationspakete, Bildung von Fahrgemeinschaften, kostenlose ÖV-Tickets usw.

Aus heutiger Sicht ist beabsichtigt, die in den Kapiteln 5.1 und 5.2 beschriebenen Mobilitätsmaßnahmen umzusetzen.

5.1. Mobilitätsmaßnahmen im Fuß- und Radverkehr

» Qualität der Durchwegung und der Zugangswege: Die Durchwegung des Projektareals ist auf das bestehende Fußwegenetz abgestimmt, so dass wichtige Ziele im Umfeld nicht nur von den Bewohner*innen sondern auch von den Anrainer*innen mit direkten und kurzen Wegen erschlossen werden. Die Zugangswege zu den Eingängen in Gebäude werden möglichst direkt und umwegfrei geführt und beleuchtet. Die Eingangsbereiche sind witterungsgeschützt und barrierefrei erreichbar. Es gibt keine schwer einsehbaren Fußgängerbereiche. Barrierefreiheit ist am gesamten Areal gewährleistet.

» Öffentlich zugängliche Grünflächen: großzügig gestaltete Grünflächen bieten sowohl Bewohner*innen als auch Anrainer*innen in unmittelbarer Nähe zum Wohnort Freiraum zum Entspannen, Verweilen und für soziale Kontakte.

» Kinderspielplatz (Abenteuerwald für Kinder): Ein Kinderspielplatz am Projektareal mit autofreien Zugangswegen bietet sicheren Freiraum für Kinder mit der Möglichkeit des unbeaufsichtigten Spielens.

» Abstellplätze für Kinderwägen und Außenspielgeräte: Für das Abstellen von Kinderwägen und Außenspielgeräten sind bei den Wohnhausanlagen eigene Räume in Eingangsnähe – und somit barrierefrei – vorgesehen.

» Einkaufstrolley / Handwagen: Alle Haushalte können im Rahmen der Wohnungsübergabe kostenlos einen modernen Transport- und Einkaufstrolley bzw. Handwagen für Einkäufe des täglichen Bedarfs erhalten.

» Ausstattung von Fahrradräumen und Fahrradabstellplätzen: Es wird eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätze in guter Qualität und Erreichbarkeit im Gebäude bereitgestellt. Folgende qualitative und quantitative Vorgaben dienen einer fahrradfreundlichen Dimensionierung von Radabstellanlagen sowie zu einer benutzerfreundlichen Unterbringung von Fahrrädern:

» **Ausreichend große Stellfläche:** Es ist auf die erforderlichen Abmessungen der Stellplätze und Fahrgassen zu achten. Der Stellflächenbedarf hängt vom Parksystem ab. Folgende Mindestmaße sollten lt. *RVS 03.02.13 Radverkehr* **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** eingehalten werden:

- Mindestabstand für Anlehnbügel: 1,00 m
- Mindestabstand für Transporträder: 1,00 m
- Mindestabstand für Einstellbügel: 0,80 m; bei höhenversetzter Einstellung 0,50 m
- Fahrgassenbreite mind. 2,00 m

Gemäß *Bautechnikverordnung NÖ* /7/ muss ein Stellplatz für Fahrräder mindestens 2,00 m lang und 0,70 m breit sein. Die Mindestbreite kann bei Radständern, die eine höhenversetzte Aufstellung ermöglichen, um bis zu 0,20 m unterschritten werden.

» **Sicheres Abstellen:** Hängesysteme sind zwar platzsparend, aber für die tägliche Nutzung unkomfortabel. Der Zugriff auf das Fahrrad soll für die alltägliche Nutzung niederschwellig und einfach sein. Rahmen und Vorder-/Hinterrad sollen mit einem Schloss am Fahrradständer befestigt werden können. Empfehlenswert sind Anlehnbügel, Einstellbügel oder Doppelstockparker gegeben.

» **Stabilität:** Das Fahrrad soll im Fahrradständer sicheren Halt haben und darf beim Beladen nicht umkippen oder wegrollen. Fahrradständer, die das Rad nur an der Felge stützen, sind unzureichend.

» **Erreichbarkeit und Sichtbarkeit:** Die Radabstellanlage soll sicher, konfliktfrei und möglichst ohne Umwege erreichbar sein.

» **Barrierefreiheit:** Der Stellplatz soll fahrend oder schiebend barrierefrei erreicht werden können: stufenloser Zugang, ausreichend große Durchgänge und Zufahrtsbreiten (mind. 0,90 m bzw. 1,00 m für Lastenräder).

» **Witterungsschutz:** Radabstellanlagen sollen entweder innerhalb eines Gebäudes oder außen überdacht errichtet werden, um vor Witterung geschützt zu sein.

» **Beleuchtung:** Beleuchtete Radabstellanlagen erhöhen die subjektive Sicherheit und ermöglichen auch bei Dunkelheit das leichte Auf- und Absperren des Schlosses sowie das Be- und Entladen des Rades.

» **Für unterschiedliches Nutzerverhalten geeignet:** Die Abstellmöglichkeiten sollen dem unterschiedlichen Nutzerverhalten der Radfahrer*innen entsprechen. Eine Mischung aus ebenerdig zugänglichem Fahrradraum im Erdgeschoß, fahrradtauglichen Einlagerungsräumen und Abstellmöglichkeiten für Besucher*innen und Bewohner*innen im Freiraum (überdacht) ist vorzusehen. Mindestens 30 % der Fahrradabstellplätze sollten in abgeschlossenen Räumen untergebracht werden.

- Dabei werden maximal zwei Türen am Weg ins Freie überwunden.
- Die Abstellplätze sind ebenerdig oder über eine Rampe (max. 10 % Neigung; <= 6 % barrierefrei) erreichbar.
- Der Zugang zum Fahrradraum ist mind. 1,00 m breit und gewährleistet ein automatisches Offenhalten der Türen.

- Ein Teil des Raumes wird als markierte Fläche für Anhänger bzw. Lastenräder ausgeführt, der andere Teil des Raums mit einem Parksystem (z.B. Anlehn- oder Einstellbügel).
- Für Regenschutz, Helm, Kindersitz, etc. sind Ablagemöglichkeiten vorgesehen
- Für E-Fahrräder bzw. Leerverrohrungen stehen E-Ladestationen zur Verfügung.

Wenn Fahrradräume mit einer Mindesthöhe von 2,75 m und mind. 2,50 m breiten Fahrgassen geplant werden, ist ein Nachrüsten mit Doppelstockparker möglich.

» Verleih von Spezial-Fahrrädern: Es wird ein Verleihsystem für Elektrofahrräder, Lastenfahrräder, Fahrradanhänger, Handkarren, einer Sackrodel, etc. aufgebaut. Alle Fahrräder, Lastenräder und Handkarren, die in einem geschützten und abschließbaren Raum stationiert sind, können für die Bewohner*innen über ein Chip-System gratis entlehnt und wieder retourniert werden. Für E-Bikes wird durch die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur sichergestellt, dass die Akkus über Nacht aufgeladen werden können.

» Radservicestation / Fahrradwerkstatt: Mit einer eigenen Radservice-Station wird die geeignete Infrastruktur für Fahrradreparaturen zur Verfügung gestellt. Diese Servicestation befindet sich im Fahrradabstellraum und beinhaltet geeignetes Werkzeug und eine Pumpstation (Druckluftstation). Im Außenbereich wird es eine Reinigungsstelle inklusive Wasseranschluss geben. Somit stehen allen Bewohner*innen eine attraktive Möglichkeit zur Verfügung, ihr Fahrrad in Stand zu halten und die Reifen aufzupumpen.

» Fahrrad-Check und Tauschbörse: Fahrradchecktag: An diesem Tag können die Bewohner*innen ihr Rad vor Ort von Fahrradprofis warten und gegebenenfalls reparieren lassen. Alternativ dazu kann auch in Zusammenarbeit mit einem lokalen Fahrradmechaniker ein Reparaturservice (evtl. mit Hol- und Bringservice) in dessen Geschäftslokal angeboten werden. Eine andere Variante stellt auch die Selbsthilfe unter fachlicher Anleitung dar. An diesem Fahrradchecktag können auch Tauschbörsen für Mobilitätsartikel (Fahrräder, Kinderräder, Zubehör, Skooter, Rollerskates, etc.) angeboten und damit die Verfügbarkeit von umweltfreundlichen Fahrzeugen verbessert werden.

5.2. Weitere Mobilitätsmanagement-Maßnahmen

» Mobilitätsstation: Eine Mobilitätsstation wird an einem gut öffentlich einsehbaren Ort mit hoher Fußgängerfrequenz am Rand des Quartiers eingerichtet. Sie verknüpft verschiedene Verkehrsangebote und Dienstleistungen vom E-Rad bis zum Car-Sharing-Fahrzeug miteinander.

» (E-)Car-Sharing: Mit Car-Sharing kann ein Zweit oder Drittauto, das nicht täglich genutzt wird, eingespart werden. Vom Car-Sharing können nicht nur die Bewohner*innen der neu errichteten Wohnanlage sondern auch Anrainer*innen profitieren. Das Car-Sharing-Auto kann sich dabei in der Wohnhausanlage oder in unmittelbarer Nähe dazu befinden. Als zusätzlichen Anreiz kann eine Car-Sharing-Jahresmitgliedschaft für ein Jahr gratis inkl. Fahrtguthaben angeboten werden.

» Mieter*innen-Tickets: Neue Bewohner*innen erhalten Mobilitätsgutscheine zur Förderung der wohnungsbezogenen Mobilität ohne eigenes Auto bzw. Zweitauto. Beim Einzug wird jedem/jeder Bewohner*in gratis eine Jahreskarte für den öffentlichen Verkehr für ein Jahr zur Verfügung gestellt.

» Fahrgemeinschaften: Das private Autoteilen und die gemeinsame Autonutzung (Mitfahrgelegenheit, Bildung von Fahrgemeinschaften) unter den Bewohnern wird angeregt und die Installation einer Mitfahrbörse in der Pilotphase zur Koordination der interessierten Nutzer unterstützt.

» Mobilitätsinfo-Startpaket für Bewohner*innen: Häufig werden die unterschiedlichen Wahlmöglichkeiten von Verkehrsalternativen verzerrt wahrgenommen. Fußwege und Wege mit Bahn und Bus werden länger eingeschätzt als sie tatsächlich sind, Wege im Pkw werden als kürzer eingestuft.

Die Infomappe „Mobilität“ beinhaltet zweckdienliche Informationen zu den Mobilitätsangeboten in der Standortgemeinde und am Projektareal selbst. Dieses Willkommenspaket wird bereits bei der Vermarktung eingesetzt und später beim Einzug in das Areal an die Bewohner*innen übergeben. Die Bewohner*innen erhalten die wichtigsten Informationen zu den Mobilitätsangeboten „aus einer Hand“ und können sich damit in ihrer neuen Mobilitätsumgebung orientieren. Der Wert der Mobilitätsmappen kann gesteigert werden, wenn spezifische lokale Informationen integriert werden, zum Beispiel lokaler Fahrradhändler, Läden mit Lieferdiensten, etc.

Die Infomappe „Mobilität“ setzt sich aus folgenden Inhalten zusammen:

- Detail-Umgebungsplan mit Geschäften, Haltestellen, Taxistandplätze, Car-Sharing-Standplatz unter Angabe von Fuß-/Radverbindungen (in Minuten)
- Haltestellenfahrpläne der nächstgelegenen Haltestellen: Bahnfahrplan, Busfahrplan
- Hinweise zur VOR-APP AnachB
- Informationsmaterial E-Car-Sharing
- Radwegeplan der Gemeinde
- Informationen zum kostenlosen Verleih des Fahrradanhängers
- Informationen zu den nächstgelegenen Fahrradhändlern / Fahrrad-Services
- Tipps für das richtige Absperren der Fahrräder
- Informationen zu Lieferdiensten
- Mobilitätsgutscheine zur Förderung der wohnungsbezogenen Mobilität ohne eigenes Auto bzw. Zweitauto: Einzelfahrscheine, Tageskarten

» Mobilitätsecke (analog/digital): Zur Erleichterung der gegenseitigen Absprache der Bewohner*innen (Organisation von Einkäufen, Schul-/Kindergartenwegen, Mitfahrgemeinschaften, Empfang von Paketen/Sendungen, etc.) wird eine Mobilitätsecke (Schwarzes Brett) eingerichtet. Ergänzend wird ein Informationssystem im Lift (Display mit Ankündigungen und Infos) eingerichtet.

» Sensibilisierung der Bewohner*innen: Bewohner*innen werden zu speziellen Anlässen über die Mobilitätsangebote informiert und dafür sensibilisiert. So können Anlässe wie z.B. die jährliche Hausversammlung Gelegenheit bieten zu erfahren, welche Maßnahmen von der Bewohnerschaft besonders geschätzt und nachgefragt würden.

6. Schlussfolgerung

Das Mobilitätskonzept stellt sicher, dass das Projekt anhand folgender infrastruktureller Gegebenheiten im Planungsumfeld sowie aufgrund der geplanten Mobilitätsmanagement-Maßnahmen, im Hinblick auf eine klimafreundliche Mobilität positiv beurteilt werden kann:

- Die zentrumsnahe Lage und die Nähe zu Versorgungs- und Bildungseinrichtungen ergibt eine besondere Standortgunst, die bei vielen anderen Wohngebieten in Breitenfurt nicht gegeben ist.
- Die unmittelbare Nähe des Projektareals zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie die dichten Intervalle in den Spitzenstunden stellen eine sehr gute Ausgangslage für die Nutzung des Öffentlichen Verkehrs von den künftigen Bewohner*innen.
- Die gute Erschließung des Projektareals im Radverkehr sowie das ausreichende und qualitativ hochwertige Angebot an Fahrradinfrastruktur am Projektareal fördern die Nutzung des Fahrrades im Alltag.
- Das breite Angebot an Infrastrukturelle- und Mobilitätsmanagement-Maßnahmen am Projektareal, sowie deren Kombination beeinflussen das Mobilitätsverhalten der künftigen Bewohner*innen in Richtung der nachhaltigen Verkehrsarten. Von vielen Angeboten wie z.B. den öffentlich zugänglichen Grün- und Spielflächen, der Durchwegung des Areals, den Sharing-Angeboten profitieren nicht nur die Bewohner*innen, sondern auch die Anrainer*innen.

Bearbeitung: DI^{in} Snejana Nenkova-Bruntsch

gegengelesen: DI (FH) Philip Rosinak

Wien, am 20.05.2026

DI (FH) Philip Rosinak
Geschäftsführer
Rosinak & Partner ZT GmbH

7. Verwendete Unterlagen

/1/ Mobilitätserhebung Industrieviertel 2018
Verfasser: Herry Consult GmbH i.A. der NÖ Landesregierung
Wien, 2020

/2/ Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung
Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung
Heft 42 – 2000, Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung
Verfasser: Dr. Dietmar Bosserhoff
Wiesbaden, 2005

/3/ Verordnung zur Änderung 2022-1 des Bebauungsplanes
Marktgemeinde Breitenfurt, 2022

/4/ Mobilität in Niederösterreich – Ergebnisse der landesweiten Mobilitätserhebung 2018
Verfasser: Herry Consult im Auftrag der Niederösterreichischen Landesregierung
Wien, April 2020

/5/ Entwicklung eines Umsetzungskonzeptes für österreichweite ÖV-Güteklasse – Abschlussbericht
Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK)
Wien, 2017

/6/ ÖROK-Haushaltsprognose 2022-2051
Österreichische Raumordnungskonferenz
Wien, 2024

/7/ Bautechnikverordnung Niederösterreich, i. d. g. F.

/8/ RVS 03.02.13 Radverkehr
FSV – Österreichische Forschungsgesellschaft Straße, Schiene, Verkehr
i. d. g. F.

8. Allgemeines

Dieser Bericht darf nur vollinhaltlich, ohne Weglassen oder Hinzufügen einzelner Seiten bzw. Textpassagen, veröffentlicht werden. Wird er auszugsweise vervielfältigt, so ist vorab die Genehmigung des Verfassers einzuholen.