



Großgemeinde Nickelsdorf

Bez. Neusiedl am See, Burgenland



1/2026

N I E D E R S C H R I F T

aufgenommen im Gemeindeamt Nickelsdorf anlässlich der Sitzung des Gemeinderates am 19. Jänner 2026.

Beginn: 18:33 Uhr

Ende: 19:45 Uhr

	anwesend:
Vorsitzender Bürgermeister Ing. Gerhard Zapfl	X
Erster Vizebürgermeister Helmut Pecher	X
Zweiter Vizebürgermeister Erich Weisz	X
GV ⁱⁿ Verena Hänslar	X
GV Ing. Roman Nitschinger	X
GV Michael Schmickl	entschuldigt
GV Michael Eder MA	X
GR DI Hannes Pahr BSc	X
GR ⁱⁿ Mag. ^a Dr. ⁱⁿ Barbara Inge Juno-Dorner	X
GR Roland Limbeck	X
GR Nikola Milosevic	X
GR Simon Salzer BA MSc	entschuldigt
GR ⁱⁿ Sigrid Zapfl	X
GR Peter Laditsch	X
GR Ing. Christian Schmidt	X
GR Florian Lair	X
GR Gerhard Limbeck	X
GR Ronald Pecher	X
GR ⁱⁿ Mag. ^a Rita Wieger	X
GR Manuel Limbeck	entschuldigt
GR Stefan Weiss	X
EGR ⁱⁿ DI ⁱⁿ Eva Stanekova	X
EGR ⁱⁿ Karin Lebmarm	
EGR Christian Bettler	X
Mag. Wolfgang Falb	Schriftführer

Um 18:33 Uhr eröffnet der Vorsitzende die Gemeinderatssitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Einberufung der Gemeinderatssitzung und die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Als Beglaubiger der Verhandlungsschrift werden die Gemeinderatsmitglieder GR Nikola Milosevic und GR Florian Lair bestellt.

TAGESORDNUNG

- 1) Genehmigung der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 18. Dezember 2025
- 2) Bausperre im Bereich der Mittleren und Oberen Gartensiedlung
- 3) Allfälliges

Behandlung der einzelnen Tagesordnungspunkte

1) Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung des Gemeinderates vom 18. Dezember 2025

Der Vorsitzende stellt den Gemeinderäten die Frage, ob es gegen die Niederschrift vom 18. Dezember 2025 Einwendungen gibt.

Gegen die Niederschrift über die GR-Sitzungen (öffentlich) erfolgen keine Einwendungen und auch keine Wortmeldungen.

Der Vorsitzende erklärt die Niederschrift für **einstimmig genehmigt**.

2) Verordnung einer Bausperre im Bereich der Mittleren und Oberen Gartensiedlung

Der Vorsitzende erläutert nochmals den Sachverhalt und teilt dazu mit, dass die Kundmachung der Absicht einen Teilbebauungsplan für den Bereich der Mittleren und Oberen Gartensiedlung zu erstellen, gesetzeskonform erfolgt ist.

Der Vorsitzende begrüßt DI Ralf Wunderer, dieLandschaftsplaner.at ZT-GmbH, 2460 Bruck an der Leitha, als neuen Raumplaner der Gemeinde. Weiters erläutert er, dass ein Bauansuchen eingelangt ist und dem Bauwerber ein Verbesserungsauftrag erteilt worden ist. Nun soll durch den Beschluss einer Bausperre verhindert werden, dass es zu einer 2. Reihe von Häusern in diesem Gebiet und somit zu zusätzlichen Infrastrukturkosten für die Gemeinde kommt. Mit dem Ortsbild alleine konnte dabei nicht argumentiert werden. In weiterer Folge würde ein Teilbebauungsplan größere Rechtssicherheit für die Gemeinde bedeuten.

Die befristete Bausperre untersagt grundsätzlich jegliche Bautätigkeit in diesem Gebiet – Ausnahmen müssen durch den GR auf Antrag und nur mit gutachterlicher Stellungnahme genehmigt werden.

DI Ralf Wunderer stellt sich kurz vor und erläutert den Sachverhalt wie folgt:

Der Teilbebauungsplan soll zukünftig dazu dienen, die aktuelle Bauweise in etwa gleich zur bisherigen Bauweise zu belassen. Ziel ist, dass die Gartenzone zwischen

der Mittleren und der Oberen Gartensiedlung erhalten bleibt und der Weg zw. den beiden Straßenzügen weiterhin ein Hintausweg ist.

Um das sicherzustellen, soll unter anderem eine hintere Baulinie festgelegt werden. Eine Mindestgrundstücksgröße könnte ebenfalls festgelegt werden.

Die Aufstellung eines Teilbebauungsplanes ist dazu das geeignetste Mittel.

Vizebürgermeister Helmut Pecher spricht die mangelnde Breite des Weges an – dies wird auch von DI Ralf Wunderer bestätigt.

Der Entwurf des Teilbebauungsplanes ist öffentlich aufzulegen. Die Erstellung bedarf einer Grundlagenforschung. Um ausreichend Zeit für die Erstellung dieses Entwurfes zu haben, gibt es die Möglichkeit der Erlassung einer Bausperre. Auch er spricht die Möglichkeit der Ausnahme von der Bausperre mit Beschluss des Gemeinderates an. Die befristete Bausperre gilt für 2 Jahre – erlischt aber mit der Fertigstellung des Teilbebauungsplanes.

Von der Erlassung eines Teilbebauungsplanes kann, falls es im Gemeinderat keine entsprechende Mehrheit gibt, trotzdem abgesehen werden.

Die Grundlagenforschung und der Vorentwurf werden durch DI Ralf Wunderer durchgeführt und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Zuge der Auflage können die Anrainer Erinnerungen einbringen. Der Gemeinderat muss sich damit beschäftigen und alle Erinnerungen behandeln. Die Erinnerungen müssen keine Berücksichtigung finden, können aber natürlich auch zu Anpassungen führen. Die fachliche Expertise zur Beratung über die Erinnerungen liefert das Büro dielandschaftsplaner.at von DI Ralf Wunderer. Der Ablauf (Erstellung, Beschlussfassung und Genehmigung) ist sehr ähnlich dem eines Flächenwidmungsplanes.

Der Vorsitzende erläutert dazu, dass dies auch im Bereich Hutweide ähnlich gelöst wurde. Die Mindestgrundstückgröße liegt dort im Bereich von 500 m² bis 700 m².

Das offene und neue Bauverfahren dürfen in der Phase der Bausperre nur durch den Gemeinderat auf Grundlage der bereits definierten Ziele des Teilbebauungsplanes genehmigt werden.

Die Ziele, welche in der Verordnung definiert sind, können natürlich im nachfolgenden Prozess abgeändert werden.

Die Gemeinde müsste entlang des Weges den Kanalanschluss, eine Straßenbeleuchtung und eine befestigte Wegfläche herstellen – die Mindestbreite des Weges wäre 6 m.

Der Vorsitzende verliest die zur Beschlussfassung stehende Verordnung und zeigt die planliche Darstellung (Beilage A).

Anschließend stellt er den Antrag, der Gemeinderat möge diese Verordnung über die Erlassung einer befristeten Bausperre gemäß § 52 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019, idgF. für den Bereich „Mittlere Gartensiedlung (GrstNr. 1081 bis 940/10) und Obere Gartensiedlung (GrstNr. 1123 bis 940/15 und 940/16) beschließen.

Der Gemeinderat beschließt die vorliegende Verordnung einstimmig.

3) Allfälliges

Der Vorsitzende berichtet:

- **Gemeindevorplatz**

Es gibt eine Arbeitsgruppe, welche sich mit dem Thema befasst. Der Vorsitzende beabsichtigt, dass diese Arbeitsgruppe dieses Thema mit DI Ralf Wunderer gemeinsam bearbeitet. Es soll sich dabei um den gesamten Bereich von OH 1 bis zur OH 9 handeln. Es wird vereinbart, noch die Erstellung eines gesamten Lage- und Höhenplanes abzuwarten. Die Unterlage wird von DI Horvath erstellt und müsste Ende Februar fertiggestellt sein.

- **PV Anlagen auf den gemeindeeigenen Gebäuden**

Eine Angebotsöffnung ist bereits erfolgt. In der Zwischenzeit wurde jedoch eine zusätzliche Art der Projektierung und der Finanzierung eingebracht (Beilage B). Diese soll durch das Unternehmen Enlion, 7551 Stegersbach, (Ing. Andreas Schneeman, MSc.), in Zusammenarbeit mit der Raiffeisen Burgenland projektiert werden.

Die angebotenen Preise lagen in einem Rahmen von EUR 416.000,00 bis 614.000,00. Auf Grund der hohen Angebotssummen und der nicht zufriedenstellenden Finanzierungen wird die Vergabe nun zumindest aufgeschoben.

An Förderungen könnten lt. den beiden Experten Maksimiljan Grgic und Ing. Andreas Schneemann, MSc., rd. EUR 120.000,00 lukriert werden.

Das Unternehmen Enlion wird durch die Raiffeisen Burgenland als Teil des Projektes bezahlt.

Der 2. Vizebürgermeister Erich Weisz ersucht um eine detailliertere Information. Der Vorsitzende sagt ihm das auch zu, sobald sich Ing. Andreas Schneeman, MSc, einen genauen Überblick verschafft hat.

- **Friedhof – aufgelassene Gräber**

Im Zuge der bevorstehenden Vergabe der Benützungsrechte werden zahlreiche Grabstellen aufgegeben. Der bisherige Benützungsberechtigte ist gem. dem Leichen- und Bestattungswesengesetz und der Friedhofsordnung zur Wiederherstellung verpflichtet. Werden die aufgelassenen Gräber nicht sofort rückgebaut, besteht die Gefahr, dass die Gemeinde in weiterer Folge auf den Kosten des Rückbaus sitzen bleibt.

Im Zuge der aktuellen Erhebung haben rd. 30 Benützungsberechtigte die Grabstelle zurückgegeben. Bereits vor längerer Zeit wurden weitere rd. 30 Grabstellen zurückgegeben. Bei 12 Grabstellen gibt es noch immer keine Rückmeldung – es ist beabsichtigt, diesen das Benützungsrecht mit Bescheid zuzuerkennen.

Die Personen werden in den kommenden Wochen über den Sachverhalt informiert. Das Fundament muss nicht immer entfernt werden. Der zuständige GV ist der 1. Vizebürgermeister Helmut Pecher, welcher sich die einzelnen Grabstellen persönlich

ansehen wird und mit dem Vorsitzenden und der Verwaltung gemeinsam die weitere Vorgehensweise festlegen wird.

- Ehemaliges Friseurlokal

Lt. OSG kann die Räumlichkeit nur sehr schwer in eine Wohnung umgebaut werden. Solange keine Weitervermietung erfolgt, muss die Miete die Gemeinde bezahlen.

Es folgt eine kurze Diskussion – eine Weitervermietung ist anzustreben.

- Interkommunaler Businesspark

Der Vorsitzende berichtet, dass am Standort Nickelsdorf ein Datencenter errichtet werden soll. Den Umstand, dass im Vorfeld ein entsprechender Teilbebauungsplan erstellt und im Gemeinderat beschlossen werden muss, möchte der Vorsitzende bei den anstehenden Verhandlungen nutzen. Für ihn steht fest, dass ohne monetären Vorteil für die Gemeinde keine derartigen Beschlüsse gefasst werden sollten. Da das Datencenter nicht sehr viele Arbeitsplätze hat, müsste der Gemeinde auf andere Weise ein monetärer Vorteil zukommen.

- Kontrolle der Lichtmasten

Auf Grund der Durchrostung eines Lichtmastes werden die bestehenden Masten im Gemeindegebiet in den nächsten Monaten kontrolliert. Der Vorsitzende wird außerdem noch einmal den Vertreter der Herstellerfirma kontaktieren.

- Brücke über den Komitatskanal

Beschränkung der Tonnage erfolgt durch die BH Neusiedl am See. Die Gemeinde wird in das Verfahren eingebunden. Die entsprechenden Verkehrszeichen sind bereits bestellt.

- Schneeräumung

Das Schneeräumen und die Pflege der Gehsteige passiert in Nickelsdorf sehr nachlässig. Der 2. Vizebürgermeister Erich Weisz berichtet dazu, dass das Schneeräumen in der Gemeinde durch die Mitarbeiter des Wirtschaftshofes sehr gut funktioniert hat.

Der Vorsitzende berichtet, dass er ein Schreiben, welches die Bürger auf ihre Pflichten hinweist, bereits vorbereitet hat. Dieses Schreiben soll in den kommenden Jahren vor dem Wintereinbruch zumindest in den Schaukästen und elektronisch verlautbart werden.

GR Florian Lair berichtet, dass das Salzstreuen vor der Volksschule nicht wirklich funktioniert hat. Man wird daraus lt. 2. Vizebürgermeister Erich Weisz die entsprechenden Lehren ziehen.

- Resolution des Gemeinderates

Der Vorsitzende verliest die Stellungnahme des Landes vom 23. Dezember 2025 (Beilage C).

- Abschließend gibt der Vorsitzende die nächsten Sitzungstermine bekannt:

- Sitzung des Gemeindevorstands am 18. März 2026 um 17 Uhr
- Sitzung des Gemeinderates am 26. März 2026 um 18 Uhr
- die Sitzung des Gemeinderates im September wurde entgegen der Jahresplanung 2026 von 30. auf den 29. September 2026 vorverlegt

Der Vorsitzende bedankt sich noch einmal für die Teilnahme an der Sitzung, welche auf Grund der Dringlichkeit des Tagesordnungspunktes 2 sehr spät und ohne Vorankündigung einberufen worden ist.

Er beschließt um 19:40 Uhr die Gemeinderatssitzung.

Der Vorsitzende:



BGM Ing. Gerhard Zapfl

Die Beglaubiger:



GR Nikola Milosevic

Der Schriftführer



VB Mag. Wolfgang Falb



GR Florian Lair