

Sind wir bald 1000 Leute mehr im Ort?



Wenn es nach dem Bauwerber für Wohnungen am Areal hinter dem SPAR-Markt in Maria Ellend geht: Ja.

Denn die aktuelle Planung der Firma „SW beta gbmH“ sieht an die 260 Wohneinheiten vor. Doppelt so viele, als die 130 Wohneinheiten, von denen ursprünglich die Rede war. Und auch nicht mehr schrittweise, wie die letzten Jahre immer wieder beteuert, sondern nun plötzlich alle auf einmal.

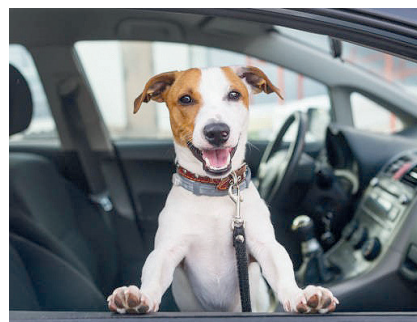
Lesen Sie weiter auf Seite 2!

Parkregelung wird immer dringlicher

„Jetzt parken sie auch schon bei uns“, hört man immer öfter im Ort klagen. Gemeint sind die Autos der Gratis-Langzeitparker, die bezahlpflichtigen Parkplätzen rund um den Flughafen ausweichen und die Tatsache nutzen, dass Haslau-Maria Ellend keine Parkregelung hat. Nachdem sich durch die Kurzparkzone beim Bahnhof die Situation dort entschärft hat, wird eben ausgewichen.

Sogar in der Heidestraße in Maria Ellend oder in Haslau wird bereits munter „fremdgeparkt“.

Denn bei der großen Parkfläche Ecke Landstraße/ Wienerstraße (beim ehem. Lokal Pimpel) ist wegen der guten Bahnhofsanbindung sowieso schon alles zu. Wer zu einer größeren Veranstaltung ins Kulturhaus oder in die Kirche will – Pech gehabt. Unser Bürgermeister „beobachtet die Situation“ (Zitat aus 2023, NÖN) scheinbar noch immer und hat als Lösung



bisher nur zeitlich begrenzte Parkverbote beim „Pimpel“ im Köcher.

Viele Gemeinden haben bereits Lösungen

In Wien hat man als Anrainer ein Parkpickerl. In Fischamend eine Kurzparkzone, die gut funktioniert und sich für die Gemeinde sogar auszahlt. In Schwadorf parkt man am Hauptplatz gratis – aber nur für 2 Stunden. Ebenso in Enzersdorf an der Fischa. Was die Gemeinden können, können wir doch auch, oder?

Unsere Gemeinde darf nur geregelt wachsen!

SPÖ hat Bebauungsplan initiiert

Zur geplanten Errichtung von Wohneinheiten am sog. Kernfeld in Maria Ellend kann man vorab nur sagen: Gut!!!!, dass wir seit rund einem Jahr einen – übrigens von der SPÖ-Fraktion initiierten – Bebauungsplan für unsere Gemeinde haben. Er wurde einstimmig beschlossen und – soweit wir sagen können – stimmt der gesamte Gemeinderat in einem sehr wichtigen Punkt vollkommen überein: Das Wachstum von Haslau-Maria Ellend muss sehr gut überlegt sein und darf nur langsam und geordnet erfolgen.

Kontrolliertes Wachstum

Dies ist nicht zuletzt auch im Sinne von neu zuziehenden oder innerhalb der Gemeinde einfach umziehenden BürgerInnen, die sich natürlich zu Recht einen funktionierenden Kanal, sauberes Trinkwasser aus der Leitung oder ausreichend Schul- und Kindergartenplätze erwarten. Vom Ortsbild oder der naturnahen Lebensqualität „direkt am Nationalpark“ gar nicht zu Reden.



Das rechts am Bild sind 24 Wohneinheiten. Ein mehr als Zehnfaches davon will die „SW beta gmbH“ am Kernfeld errichten.

Denn wie bewirbt (noch! Stand Oktober 2025) EHL Immobilien die Wohnungen im Internet:

„Angrenzend an den Nationalpark Donau-Auen, entsteht auf dem ca. 45.000 m² großen Grundstück ein lebendiges und multifunktionales Quartier. Dabei entstehen in der Wohnzone au-side living in zwei Baustufen rund 130 Eigen-

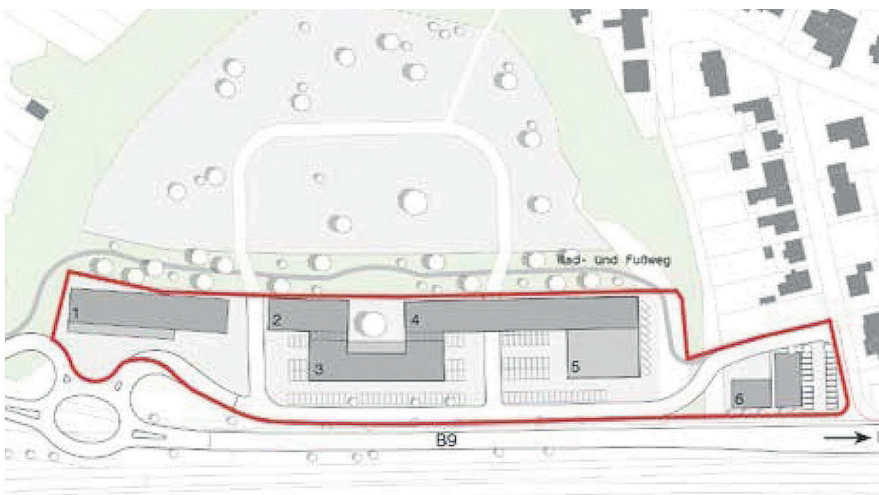
tums- und Vorsorgewohnungen. Die verkehrsbefreite Anlage punktet mit eigenem Badeteich, durchdachten Grundrissen und großzügigen Freiflächen.“

Verspekuliert?

Wir können nur vermuten: Das Konzept – das es so bereits seit gut 13 Jahren!!! gibt – rechnet sich für den nunmehrigen Bauwerber „SW beta gmbH“ offenbar nicht (mehr).

Darum sollen nun mehr als doppelt so viele Wohneinheiten entstehen, und alle gleichzeitig!

Das urgieren jedenfalls die Anwälte der „SW beta gmbH“, welche unseren geltenden Bebauungsplan „beeinspruchen“ und u. a. massiv auf die Aufschließung der bereits als Bauland freigegebenen Flächen drängen (jene, wo von zwei Baustufen die Rede war) sowie auf eine dritte Fläche, die als Bauland noch nicht einmal



Die ursprüngliche „Ausbaustufe 1“ rund um den Spar-Markt ist noch gar nicht fertiggestellt.

freigegeben ist. (Anders gehen sich die über 260 Wohneinheiten wohl gar nicht aus?)

Das Land weiß von Nix

Wir haben nachgefragt: Das Land Niederösterreich weiß sozusagen von Nichts. Es liegt dort vom Bauwerber derzeit noch gar kein Plan vor. Daher kann auch noch gar kein Plan besprochen oder gar genehmigt worden sein. Dennoch lassen uns die Anwälte des Bauwerbers wissen, die „Gemeinde wäre verpflichtet“, die Areale freizugeben. Der Gemeinderat sieht das naturgegeben anders und hat – wie auch in der Bürgermeisterinformation vom Oktober 2025 auf Seite 1, 2. Absatz zu lesen – „die Bedingungen für eine mögliche Baulandfreigabe verschärft.“

Wir alle zahlen kräftig mit

Und weil es wie immer auch um Geld geht, ist noch ein Punkt sehr wichtig: Die Aufschließungsgebühren. Diese sind von jedem Bauwerber nach einem komplexen Schlüssel betreffend der Grundstücksgröße zu bezahlen. Diese gesetzlich geregelte Berechnung führt nun aber dazu, dass sich mit steigender Grundstücksgröße die zu bezahlenden Gebühren in Relation verringern.

Heißt: Würde nicht für einen Bauwerber ein großes Grundstück aufgeschlossen werden sondern für 260 Bauwerber 260 Grundstücke gleicher Gesamtgröße, würde das deutlich mehr Gebühren lukrieren – und die von der Gemeinde selbst, also von uns allen – noch zu tragenden Kosten dementsprechend verringern. Von den nachfolgenden und wohl erheblich höheren Infrastrukturkosten (Kindergartenplätze, Kanalausbau usw.) für uns alle ganz zu schweigen. Ein Problem, das erkannt wurde und an dem derzeit gearbeitet wird.

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

wer immer von Ihnen in Zukunft bei uns baut oder umbaut sollte wissen: Haslau-Maria Ellend hat einen Bebauungsplan, der zusätzlich zur NÖ Bauvorschrift gilt.

Dieser Plan wurde auf Betreiben der SPÖ-Mandatare im Gemeinderat 2024 erstellt. In der 1. Änderung des Bebauungsplanens wurden sodann die maximalen Bauplatzgrößen und Mindestbauplatzflächen festgelegt.

In weiteren wichtigen Punkten wurden der Anteil von unverbauten Flächen und die Oberflächengestaltung festgelegt und ebenso, welche Oberflächengestaltung zu wieviel Prozent versiegelt sein darf.

Das erscheint im Hinblick auf die Starkregenfälle und damit verbundenen Überschwemmungen der letzten Jahre besonders wichtig.

Durch den auf Initiative der SPÖ verordneten Bebauungsplan soll nun die harmonische Einordnung von Gebäuden in das Ortsgebiet sowie die Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung gewährleistet sein.

Durch den Bebauungsplan kann auch besonders auf die bestehende und zu planende Infra-



struktur (Kindergarten, Schule, Wasser, Kanal usw.) Rücksicht genommen werden. Dies ist für die weitere Entwicklung der Gemeinde überaus wichtig.

Sie interessieren sich, was in der Gemeinde so vor sich geht?

Alle Protokolle der Gemeinderatssitzungen können Sie in unserer Homepage unter „haslau-maria-ellend.spo.e.at“ einsehen. Wenn Sie über bevorstehende Gemeinderatssitzungen informiert werden wollen oder sonstige Anliegen haben, schreiben Sie mir doch bitte unter willibald120@gmail.com oder rufen Sie mich einfach an unter: 0664 7368225.

Ich wünsche Ihnen und Ihren Familien eine schöne Adventzeit.

Ihr Willibald Fritz

SPÖ Haslau-Maria Ellend auf facebook

Bürgerservice Transparenz

Wir informieren Sie gerne über Termine und öffentliche Tagesordnungspunkte der nächsten Gemeinderatssitzung. Einfach ein kurzes Mail mit Betreff „Gemeinderatssitzung“ an willibald120@gmail.com senden. Sie bekommen dann die Einladung, sobald wir sie selbst bekommen.



Heuer hat die SPÖ Haslau-Maria Ellend gleich drei Events veranstaltet, zu denen alle herzlich eingeladen waren. Denn neben unserem schon traditionellen **Oktoberfest** im Herbst, setzten wir auch zwei neue Initiativen zur Belebung des Miteinanders in unserer Gemeinde:

Im April fand erstmals eine sehr gut angenommene **Pflanzen-tauschbörse** beim Haslauer Sportplatz statt, Ende August eine **Tauschbörse für Kindersachen** beim Kulturhaus, im Rahmen derer wir auch die Übermittlung von Spenden an caritative Einrichtungen übernommen haben.

Danke, Danke, Danke an alle Besucher, Teilnehmer, Helfer, Impulsgeber, Unterstützer – und an die Sonne, die es immer gut mit uns gemeint hat.

Gemeinsam aktiv gestalten: Das war 2025



Unsere Feste sind nicht nur zum Essen und Trinken da: Bei gemeinsamen Treffen tauscht man sich aus, lernt Leute kennen, erfährt allerlei Neues – z. B. über Gemüsepflanzen – oder hilft sich gegenseitig durch Tauschen statt Kaufen.

