

# Verhandlungsschrift Nr. 2/2023

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Bad Zell  
am Donnerstag, 29. Juni 2023 um 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Gemeindeamtes

## Tagesordnung:

1. Unter diesem Tagesordnungspunkt besteht die Möglichkeit Anfragen an den Gemeinderat zu stellen
2. Architekt DI Werner Scheutz gibt einen Überblick über die notwendigen Schritte bis zum Neubau des Gemeindezentrums
3. Beschlussfassung von drei Absichtserklärungen zum Ankauf von Grundstücken für den Neubau des Gemeindezentrums
4. Auftragsvergaben zum Neubau Gemeindezentrum:
  - a) Zweistufige Totalübernehmerfindung
  - b) Durchführung eines geladenen Architekturwettbewerbs
5. Beschließung eines Finanzierungsplanes zur Sanierung der Arena
6. Auftragsvergaben zur Sanierung der Arena:
  - a) Beleuchtungstechnik
  - b) Tontechnik
  - c) Bodenschutzplatten und Verdunkelungsrollo
  - d) Umstellung auf LED-Beleuchtung in der Mehrzweckhalle
  - e) Beschattung Lichtkuppel
  - f) Vorhänge für die Mehrzweckhalle
  - g) Asphaltierung der Stockhalle
7. Auftragsvergabe für die Überprüfung der neu errichteten Abwasserbeseitigungsanlage BA 13 (Gutauer Straße gegenüber Wasserhaus)
8. Auftragsvergabe zur Asphaltierung der Siedlungsstraße Riegl samt Errichtung eines Gehweges
9. Bericht des Prüfungsausschusses
10. Beschließung eines Finanzierungsplanes zur Errichtung eines Löschwasserbehälters im Grenzgebiet Bad Zell - Allerheiligen
11. Beschlussfassung über die Wahl des Pflichtbereichskommandanten
12. Beschlussfassung eines Zivilschutz-Ablaufplanes im Blackout-Fall
13. Flächenwidmungsplan Nr. 3 – Änderung Nr. 27 - Grundstück 713 (Teil), KG Lanzendorf (Ratzenböck, Erdleiten 3) – Änderung von Grünland in Bauland (Dorfgebiet) –
  - a) Vorlage der Fachgutachten
  - b) Beschluss der Baulandsicherungsvereinbarung
14. Flächenwidmungsplan Nr. 3 – Änderung Nr. 28 - Grundstücke 761/2 (Teil) u. 761/1 (Teil), KG Zell bei Zellhof (Zabern/Landl bzw. Fröhlich) – Änderung von Grünland in Bauland (Wohngebiet)
  - a) Vorlage der Fachgutachten
  - b) Beschluss der Baulandsicherungsvereinbarung
15. Flächenwidmungsplan Nr. 3 – Änderung Nr. 29 - Grundstück 40/3 (Teil), KG Aich (Furtlehner, Aich 72) – Erweiterung der Sternchenbauwidmung Nr. 21 - Vorlage der Fachgutachten
16. Nachwahl eines Mitglieds jeweils in den Planungsausschuss und in den Kulturausschuss
17. Beschließung eines Gleichstellungsprogrammes für alle Gemeindemitarbeiter

## 18. Allfälliges

### **Anwesende:**

Bürgermeister Martin Moser  
Vizebürgermeisterin Andrea Schinnerl  
Helmut Mühllehner  
DI Georgia Naderer  
Melanie Schinnerl  
Josef Haslhofer  
Ing. Johann Schinnerl  
Markus Hackl  
Johann Hinterreiter  
Sonja Palmetzhofer  
Manfred Grillnberger  
Wolfgang Friedl  
David Diesenreither  
DI Lukas Galli

Peter Hofer, BSc  
Samuel Lintner  
Matthias Böhm  
Verena Katzenschläger  
Julia Höfer  
Reinald Ittensammer  
DI Rupert Höfer  
Klaus Lichtenecker  
Johannes Wurm  
Wolfgang Kranzl  
Engelbert Diesenreither  
Schriftführer Thomas Zach

### **Entschuldigt ferngeblieben sind:**

Harald Pfarrhofer, Manuel Galli, DI Gerhard Lengauer, Johannes Hölzl, Katrin Schmalzer, Stefan Schinnerl, Ing. Joachim Sunzenauer, Bernhard Hametner, Franz Stadler, Claus Moser, Stefan Schübl, Fabian Bauernberger, DI Robert Wurm, Christoph Wahl, Johanna Haider BSc, Marlene Voglhofer, Kerstin Felbinger-Forster, Markus Hirmann, Lorenz Fürst, Matthias Hintersteininger, Simon Viehböck, Michael Ortner, Mag. Manfred Hofko, DI Michaela Fröhlich, Johannes Skopetz, Sieglinde Aigenbauer, Martin Mairböck, Manuela Mitterlehner, Manfred Aigenbauer,

### **Folgende Ersatzmitglieder sind erschienen:**

Johann Hinterreiter, Sonja Palmetzhofer, Manfred Grillnberger, Wolfgang Friedl, Verena Katzenschläger, Johannes Wurm, Engelbert Diesenreither

### **Der Bürgermeister stellt fest:**

- a) dass die Sitzung von ihm zeitgerecht einberufen wurde;
- b) dass der Termin dieser Sitzung im Sitzungsplan angekündigt wurde, daher die Einladung der Gemeinderatsmitglieder unter Bekanntgabe der Tagesordnung ordnungsgemäß ohne Nachweis erfolgte und durch Anschlag an der Amtstafel kundgemacht wurde;
- c) dass 25 Mitglieder anwesend sind. Die Sitzung ist beschlussfähig.

Es sind sieben Zuhörer anwesend. Der Bürgermeister begrüßt alle Anwesenden.

### **Punkt 1**

**Unter diesem Tagesordnungspunkt besteht die Möglichkeit  
Anfragen an den Gemeinderat zu stellen**

Kapellmeister Dominik Nimmervoll ist unter den Zuhörern. Er listet in seinem Statement für ein neues Musik-Probenlokal die aktuellen Probleme auf. Diese sind der gravierende Platzmangel für die vielen Musiker, die Hitze im schlecht isolierten Dachgeschoß und die schlechte Akustik. Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

## **Punkt 2**

### **Architekt DI Werner Scheutz gibt einen Überblick über die notwendigen Schritte bis zum Neubau des Gemeindezentrums**

Der Bürgermeister leitet ein, dass es im Vorfeld Gespräche und Überlegungen gab, welche Schritte bis zum Neubau des Gemeindezentrums notwendig sind.

Es hat sich gezeigt, dass ein für uns passender Weg beim Projekt Gemeindezentrum Neubau die Ausschreibung eines Totalübernehmers mit bestimmten Auswahlkriterien ist. Mit dieser EU-weiten Ausschreibung wäre dem Bundesvergabegesetz Genüge getan um dann in einem weiteren (parallelen) Schritt einen geladenen Architekturwettbewerb zu organisieren.

Nach vielen Gesprächen mit verschiedensten möglichen Begleitern wurde auch mit Architekt DI Werner Scheutz Kontakt aufgenommen. Unter anderem haben sein engagiertes Auftreten und die umfangreiche Referenzliste überzeugt.

Herr DI Werner Scheutz übernimmt das Wort und beschreibt nun den Generalübernehmer (GÜ) bzw. den Totalübernehmer (TÜ).

Der TÜ unterscheidet sich vom GÜ nur dahingehend, dass der TÜ auch die Architektenleistung in sein Aufgabengebiet aufnimmt.

Der TÜ wird nach dem Bundesvergabegesetz 2018 (BVergG) gesucht. Dazu präsentiert Herr DI Scheutz den Gemeinderäten ein Muster eines zweistufigen Vergabeverfahrens. Zuerst sind alle Interessenten aufgerufen Teilnahmeanträge zu stellen und geforderte Nachweise vorzulegen. Der Auftragsgegenstand ist jedenfalls die technische und kommerzielle Abwicklung des gesamten Bauvorhabens.

Es gibt Kriterien für die Ausschreibung (zB Referenzen) und daraus ergibt sich eine Reihung. Das ist die erste Stufe des Vergabeverfahrens TÜ.

In der 2. Stufe werden in einer engeren Auswahl an Anbietern genauere Informationen, wie beispielsweise das Raumprogramm und der Rahmenvertrag zur Verfügung gestellt. Wenn dann konkrete Angebote mit Konzept, Preis und Bauzeitplan vorliegen, muss die TÜ-Vergabe entschieden werden.

Der TÜ ist der direkte Ansprechpartner sämtlicher Professionisten. Er ist verpflichtet den Kostenrahmen einzuhalten und muss alle seine Handlungen (Auftragsvergaben, ...) mit der Gemeinde abstimmen.

Der TÜ darf nachverhandeln.

Der TÜ ist Berater beim Architekturwettbewerb und schreibt diesen Wettbewerb auch aus. Die Vorbereitung dieses Wettbewerbs kann gemeinsam mit DI Scheutz erfolgen.

DI Scheutz skizziert einen möglichen Zeitplan, im Falle einer heutigen Auftragserteilung:

- In 2 Monaten hätten wir den TÜ
- Ein Ergebnis aus dem Architekturwettbewerb wäre bis Nov. 2023 möglich
- Plus ca. ½ Jahr für das Kostendämpfungsverfahren beim Land OÖ
- Plus ca. ein weiteres ½ Jahr für die konkreten Planungen
- Möglicher Baubeginn 1. Quartal 2025

DI Scheutz bekräftigt, dass der TÜ immer der einzige Ansprechpartner für sämtliche Firmen im Rahmen des Gemeindezentrumbaues ist und jeden Schritt mit der Gemeinde absprechen muss.

DI Rupert Höfer fragt nach, welche Unterlagen es mindestens für einen Wettbewerb braucht. DI Scheutz antwortet, dass ein genehmigtes Raumprogramm und ein Kostenrahmen des Landes OÖ notwendig sind um den Wettbewerb zu starten.

DI Werner Scheutz konkretisiert zum Architekturwettbewerb:

Offizieller Auslober ist der TÜ – im Hintergrund die Gemeinde, denn wenn der TÜ auslobt, dann kann geladen ausgeschrieben werden. Die Aufgabenstellung wird aufbauend auf das Raumprogramm und den Kostenrahmen formuliert.

Gemeinsam mit den ausgewählten Architekten wird die Auslobung verfeinert. Die überarbeitete Auslobung bildet dann die Arbeitsbasis für die Architekten.

Binnen 8 Wochen soll dann die Planungsleistung erfolgen.

Es sind Preisgelder für die Teilnehmer des Architekturwettbewerbes vorgesehen.

Der Gewinner wird dann für seine Planungsleistungen nach einem Gemeindevertrag bezahlt. Das Honorar ist nicht verhandelbar.

Johannes Wurm fragt bezüglich Sanierungsmöglichkeiten bei den Gebäuden der Fam. Hofko und der Raiffeisenbank nach.

Der Bürgermeister erinnert, dass bei der letzten Gemeinderatssitzung der Grundsatzbeschluss gefasst wurde ein neues Gemeindezentrum zu bauen. Eine Sanierung war hier niemals ein Thema. Sehr oft sind Adaptierungen bedeutend teurer als ein Neubau. Insbesondere ist die Geländesituation besonders schwierig.

Reinald Ittensammer fragt nach, warum das Projekt so schnell vorangetrieben wird – ohne Ausschuss.

Der Bürgermeister verweist auf den Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 23. März 2023 mit dem klaren Auftrag Verhandlungen bezüglich Grundkauf und Projektausrichtung zu führen. Die Ergebnisse sind in der Sachverhaltsdarstellung formuliert und werden heute präsentiert.

Nachdem es keine weiteren Anfragen gibt, verabschiedet sich DI Scheutz. Der Bürgermeister dankt für sein Ausführungen.

### **Punkt 3**

#### **Beschlussfassung von drei Absichtserklärungen zum Ankauf von Grundstücken für den Neubau des Gemeindezentrums**

Der Bürgermeister informiert zu diesem Tagesordnungspunkt.

Nachdem in der Gemeinderatssitzung am 23. März 2023 der Grundsatzbeschluss gefasst wurde an den Standorten der Raiffeisenbank, der Liegenschaft Fam. Hofko und der Liegenschaft Kurt Populorum ein neues Gemeindezentrum zu errichten, wurde mit den Liegenschaftsbesitzern Gespräche über deren Liegenschaftsverkauf geführt.

Die Raiffeisenbank und Herr Kurt Populorum bringen jeweils die gesamten Liegenschaften ein.

Die Familie Hofko möchte sich den nördlich gelegenen Grünzug als eigene Gartenfläche zurückbehalten. Somit werden von der Fam. Hofko nur die Parzellen .43 und 95/2 eingebracht. Ein Übersichtsplan liegt vor.

Für die 3 Liegenschaften liegen Wertermittlungsgutachten vor, die insgesamt einen Verkehrswert in Höhe von Eur 1.351.500,00 definieren.

Um einen Grundkauf bzw. Grundtausch einzuleiten, musste als erster Schritt mit den betroffenen Liegenschaftsbesitzern eine Kaufabsichtserklärung und Reservierungsvereinbarung verhandelt werden. Es liegen folgende Ergebnisse vor:

**Raiffeisenbank Aist – Bankstelle Bad Zell:**

Knapp unter dem Ergebnis des Wertermittlungsgutachtens in Höhe von Eur 697.000,00 liegt die Forderung der Raiffeisenbank bei Eur 690.000,00.

**Kurt Populorum:**

Hier gibt es das Kaufangebot in Höhe von Eur 45.000,00. Bei einem Verkehrswert laut Wertermittlungsgutachten in Höhe von Eur 10.500,00.

Fam. Hofko:

Hier gab es bereits mehrere Verhandlungsrunden. Schlussendlich wurde bei einem berechneten Verkehrswert in Höhe von Eur 644.000,00 für die gesamte Liegenschaft (inkl. Grünzug im nördlichen Bereich) ein Verkaufsangebot in Höhe von Eur 890.000,00 genannt (ohne Grünzug). Die Familie Hofko möchte ihren Verkaufserlös reinvestieren. Am Ende des Baukörpers und im Anschluss an den Grünzug soll eine ebenerdige Wohnung und eine zweite darüberliegende Wohnung eingeplant werden.

In den Kaufabsichtserklärungen der Fam. Hofko und von Kurt Populorum ist eine Wertsicherungsbestimmung mit einer Bindung an den VPI 2020 enthalten, wobei hier die Bezugsgröße der Jänner 2024 ist. Schwankungen +/- 5 % bleiben unberücksichtigt.

Der Bürgermeister trägt die vorliegenden Kaufabsichtserklärungen vor. Zuerst wird die Erklärung von Kurt Populorum wortwörtlich vorgelesen.

Die Vereinbarung mit der Fam. Hofko wird aufbauend auf die wenig umfangreichere Populorum-Vereinbarung erläutert.

Auch die Vereinbarung mit der Raiffeisenbank wird aufbauend auf die ursprüngliche Populorum-Vereinbarung vorgetragen.

Es wurden bereits dem Land OÖ Muster-Kaufabsichtserklärungen vorgelegt bzw. nachgefragt, ob seitens des Landes OÖ die bisher genannten Summen mitgetragen würden und in weiterer Folge die Gemeinde für den Ankauf der notwendigen Flächen Mittel aus dem Projektfonds erhalten würde. Aktuell wären das 63 % der Grundkaufkosten.

Es gibt nun die Zusage aus dem Büro von Landesrätin Langer-Weninger, dass für den Teil, den die Gemeinde benötigt, die Fördermittel in Höhe von 63 % gewährt würden.

Das aktuell ausgearbeiteten Wertermittlungsgutachten für die gesamte Liegenschaft der Gemeinde Marktplatz 8 weist einen Verkehrswert in Höhe von Eur 760.000,00 aus.

Der Bürgermeister skizziert nun den geplanten Weg bis zu den Grundstückskäufen:

Nachdem wir nach Ausschreibung des Totalübernehmers, Durchführung eines Architekturwettbewerbs und eines Kostendämpfungsverfahrens bei der Einreichplanung angekommen sind, soll ein Nutzwertgutachten erstellt werden.

Darin werden die Anteile des Projektes auf Gemeinde, Raiffeisenbank, Fam. Hofko und eventuelle Dritte aufgeteilt. Erst wenn dann die Eigentumsverhältnisse dargestellt sind, sollen die Grundstückskäufe bzw. der Grundstückstausch abgewickelt werden. Da das noch vor dem Bau erfolgt, bildet die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer das Grundstück. Wenn die Darstellung der Eigentumsverhältnisse erst nach der Errichtung des neuen Gebäudes erfolgen würde, dann wäre die Grunderwerbsteuer deutlich höher, weil der Wert des neuen Baukörpers in die Berechnung einfließen würde.

Natürlich kann dann auch erst nach dieser Parifizierung eindeutig gesagt werden, welchen Anteil die Gemeinde übernimmt. Somit kann zum jetzigen Zeitpunkt auch noch nicht klar gesagt werden, wie hoch die tatsächlichen Kosten für den Grund der Gemeinde sind. Nachdem neben dem Gemeindeamt, der Musik, dem öffentlichen WC auch Parkflächen entstehen sollen, die im Eigentum der Gemeinde liegen werden, wird die Gemeinde jedenfalls die meiste Fläche beanspruchen.

Der Bürgermeister präsentiert nun eine Überschlagsrechnung, in der er je nach Anteil der Gemeinde (zwischen 60 % und 80 %) den verbleibenden Gemeindebeitrag darstellt. Er rechnet auch vor, dass mit dem Verkaufserlös der Liegenschaft Marktplatz 8 der Gemeindeanteil von 37 % für den neuen Standort abgedeckt werden kann (Verkehrswert-Schätzung Eur 760.000,00).

Der Bürgermeister stellt in einer weiteren Folie die Vor- und Nachteile von drei möglichen Varianten dar. Hierbei werden die Varianten Neubau Areal Raiffeisenbank/Hofko, Neubau grüne Wiese und Neubau am alten Standort beleuchtet.

Variante 1	Variante 2	Variante 3
Neubau Areal Raiba/Hofko	Neubau " grüne Wiese "	Neubau alter Standort
Grundkosten € 0,00 (Eigenanteil durch Verkauf altes Amtsgebäude gedeckt)	Grundkosten € 0,00 ( gedeckt durch Verkauf altes Amtsgebäude )	Grundkosten € 0,00
+ Leerstandsförderung	- Flächenverbrauch	- Umzug von 4 Parteien
- hohe Kosten für die 3 Liegenschaften	- nicht in Zentrumsnähe	- keine Fenster ostseitig möglich
- Abbruchkosten	- keine Orstkernentwicklung möglich	- Ausfahrtsituation
+ Ortskernentwicklung	+ Verbleib im alten Gebäude bis Fertigstellung	- keine Orstkernentwicklung möglich
+ Verbleib im Zentrum		- Abbruchkosten
+ 1.000 m <sup>2</sup> mehr Grund		- nur 2.100 m <sup>2</sup>
+ Verbleib im alten Gebäude bis Fertigstellung		

Bei allen Varianten sind die Grundkaufkosten durch den Verkauf der Liegenschaft Marktplatz 8 gedeckt bzw. es fallen beim Neubau am aktuellen Grundstück keine Grundkaufkosten an.

Nun bittet der Bürgermeister zur Diskussion:

Engelbert Diesenreither erscheint der Kaufpreis sehr hoch. Wenngleich sich die Immobilienpreise in den letzten Jahren stark nach oben hin entwickelt haben.

Er möchte im Falle der Realisierung des Projektes eine Zusicherung, dass zwischen 50 und 60 Parkplätze errichtet werden. Bad Zell hat einen sehr lebendigen Marktplatz, da brauchen wir die Stellflächen.

Der Bürgermeister bestätigt die Aussage von Engelbert Diesenreither und fügt hinzu, dass es auch Reserven bei den Stellflächen braucht um eine aktive Ortskernbelebung umsetzen zu können.

David Diesenreither steht grundsätzlich hinter dem Projekt. Seiner Meinung nach sind jedenfalls die Preise zu hoch. Die Raiffeisenbank bekommt alle Forderungen erfüllt und es ist für ihn unverständlich, dass dennoch dieser sehr hohe Preis verlangt wird. Am freien Markt könnte dieser Preis niemals erzielt werden.

Er erinnert auch, dass die Fam. Hofko ursprünglich die ganze Liegenschaft zugesichert hatte. Die Planungen werden mit dem Zurückhalten des Grünzugs deutlich eingeschränkt. Auch der Preis für die Hofko-Liegenschaft ist zu hoch. Er kann von der Fam. Hofko und von der Raiffeisenbank nicht erkennen, dass es sich hier um ein gemeinsames Projekt handelt.

Der Bürgermeister stellt klar, dass Raiffeisen ein großes Interesse an einem Verkauf hat. Der Raiffeisenpreis orientiert sich unter anderem auch am Preis für die Hofko-Liegenschaft. Jedenfalls sollen Synergien beim Neubau für alle entstehen.

Johannes Wurm fragt nach, ob es den Abschlag von 15 % durch erschwerte Verkaufsbedingungen zur Errechnung des Verkehrswertes (so wie beim Hofko-Gutachten) auch beim Wertermittlungsgutachten fürs Gemeindeamt gibt.

Der Bürgermeister informiert, dass es beim Gemeindegebäude diesen Abschlag von 15 % im vorliegenden Wertermittlungsgutachten nicht gibt.

Helmut Mühllehner und Markus Hackl sehen eine Chance in der Umsetzung dieses Projektes für Bad Zell, wenngleich die Preise hoch sind.

Eine Verzögerungstaktik ist ihrer Meinung nach nicht sinnvoll.

DI Rupert Höfer kritisiert, dass es keine Zeit gab in Ausschüssen über diese Absichtserklärungen zu beraten. Jetzt liegen die Fakten auf dem Tisch und es soll entschieden werden.

Der Bürgermeister informiert, dass bis kurz vor der Sitzung noch verhandelt wurde. Weiters wurde auch in einem Bürgermeister-Jour Fixe mit den Fraktionsobleuten die aktuelle Situation besprochen. Er gibt zu bedenken, dass Zwischenergebnisse in laufenden Verhandlungen nicht breit transportiert werden können.

David Diesenreither befürchtet, dass die Bevölkerung diese Kaufabsicht mit den geforderten hohen Preisen nicht mittragen wird.

Der Bürgermeister berichtet von einem Gespräch mit Oberst Prager bezüglich der Zukunft der Polizeidienststelle Bad Zell. Demnach gibt es klare Abwanderungstendenzen, wenn nicht seitens der Gemeinde ein klares positives Signal in Richtung Neubau kommt. Die aktuelle Polizeidienststelle ist nicht zeitgemäß und barrierefrei, eine Geschlechtertrennung wurde nur provisorisch hergestellt.

Im Abschlussplädoyer des Bürgermeisters bittet der Bürgermeister um eine breite Einheit hinter dem geplanten Projekt. Wir sollten dieses Vorhaben als Jahrhundertchance nutzen, die Bevölkerung steht zumindest größtenteils hinter dem Projekt und wir können aus dem Leerstand-Förderungsprogramm Einnahmen erzielen.

Nach einer 5-minütigen Sitzungsunterbrechung – in der sich die einzelnen Fraktionen beraten können – stellt der Bürgermeister den Antrag, die vorliegenden Kaufabsichtserklärungen zu beschließen, um die weiteren Schritte in Richtung Neubau Gemeindezentrum einleiten zu können.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen. 14 Stimmen für den Antrag. 7 Stimmenthaltung (Verena Katzenschläger, Matthias Böhm, Julia Höfer, Reinald Ittensammer, DI Rupert Höfer, Klaus Lichtenecker, Johannes Wurm) 4 Gegenstimmen (David Diesenreither, DI Lukas Galli, Peter Hofer BSc, Samuel Lindner,).

Die Abstimmung erfolgt mit Erheben der Hand.

#### **Punkt 4**

##### **Auftragsvergaben zum Neubau Gemeindezentrum:**

- a) **Zweistufige Totalübernehmerfindung**
- b) **Durchführung eines geladenen Architekturwettbewerbs**

Der Bürgermeister informiert, dass neben DI Scheutz, Linz auch mit Mag. Huemer, Wien Kontakt aufgenommen wurde, bezüglich der Begleitung bei den nächsten Schritten in Richtung Neubau Gemeindezentrum.

DI Werner Scheutz hat seine Kompetenz mit einer Reihe an Referenzen bereits im zweiten Tagesordnungspunkt dieser Sitzung untermauert. Darüber hinaus ist auch sein Angebot günstiger als das von Mag. Huemer.

Es sollen nun folgende Aufträge vergeben werden:

a) Zweistufige Totalübernehmerfindung von der Ausschreibung bis zum Vergabevorschlag

Eur 7.500,00

b) Durchführung eines geladenen Architekturwettbewerbes von der Projektvorbereitung über die Verfahrensorganisation bis hin zur Prüfung der Preisplausibilität (=Überprüfung der von den Planern angegebenen Herstellungskosten)

Eur 7.500,00

Alle Preise exkl. Ust.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag zu a), Herrn DI Scheutz den Auftrag zur Organisation einer zweistufigen Totalübernehmerfindung von der Ausschreibung bis zum Vergabevorschlag zum Preis von Eur 7.500,00 zu erteilen.

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

Der Bürgermeister stellt weiters den Antrag zu b), Herrn DI Scheutz den Auftrag zur Durchführung eines geladenen Architekturwettbewerbes von der Projektvorbereitung über die Verfahrensorganisation bis hin zur Prüfung der Preisplausibilität zum Preis von Eur 7.500,00 zu erteilen.

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

### Punkt 5

#### Beschließung eines Finanzierungsplanes zur Sanierung der Arena

Der Bürgermeister erinnert, dass bereits im Voranschlag für das Finanzjahr 2023 für die Sanierung/Revitalisierung der Arena ein Betrag von Eur 104.500,00 reserviert wurde. Nach Gesprächen mit dem Land OÖ über die Mitfinanzierung bei diesem Projekt liegt nun folgender Finanzierungsplan vor, der vom Gemeinderat beschlossen werden soll um dann in weiterer Folge Aufträge vergeben zu dürfen. Der neue Kostenrahmen in Höhe von Eur 98.000,00 wurde vom Land OÖ, Abt. UBAT nach Vorlage einer Gebäudesubstanzanalyse und einer Begehung vor Ort festgelegt.

Bezeichnung der Finanzierungsmittel	2023	2024	Gesamt in Euro
Eigenmittel der Gemeinde	41.100		41.100
LZ, Sport		12.400	12.400
BZ - Projektfonds - Mehrzwecknutzung	30.600		30.600
BZ - Projektfonds - Sport	13.900		13.900
<b>Summe in Euro</b>	<b>85.600</b>	<b>12.400</b>	<b>98.000</b>

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Finanzierungsplan zu beschließen.



**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

### **Punkt 6**

#### **Auftragsvergaben zur Sanierung der Arena:**

- a) Beleuchtungstechnik**
- b) Tontechnik**
- c) Bodenschutzplatten und Verdunkelungsrollo**
- d) Umstellung auf LED-Beleuchtung in der Mehrzweckhalle**
- e) Beschattung Lichtkuppel**
- f) Vorhänge für die Mehrzweckhalle**
- g) Asphaltierung der Stockhalle**

Der Bürgermeister berichtet:

Als die Arena ursprünglich errichtet wurde, hat das Architekturbüro Mautner Markhof den Bau begleitet. Nachdem nun Revitalisierungen notwendig werden, wurde wieder mit diesem Büro Kontakt aufgenommen. Sämtlich Unterlagen und Informationen rund um die Arena liegen beim Büro AMM auf und somit braucht es keine Einarbeitungsphase.

Als ersten Schritt im Rahmen der Arena-Sanierung – insbesondere im Hinblick auf das geplante Theaterprojekt – soll die Mehrzweckhalle besser für Kulturveranstaltungen nutzbar gemacht werden.

Unter anderem soll ein Vorhangsystem installiert werden.

An der Stirnwand (Richtung Lagerraum-Bar) soll ein schwarzer Vorhang mit 6,3 m Höhe angebracht werden. Auch entlang der Galerie soll ein 3 m hoher schwarzer Vorhang bzw. auf der gegenüberliegenden Seite (ab der Kletterwand) ebenfalls ein 3 m hoher Vorgang angebracht werden (der blaue Prallschutz wäre Großteils mit schwarzem Vorhang abgedeckt). Der Vorhang ist schwer entflammbar und nicht qualmend.

Nach einigen Terminen bzw. Begehungen vor Ort, liegen nun folgende Angebote vor:

#### a) Beleuchtungsanlage

Musik Gattermann, Bad Hall: Mobile Beleuchtungstechnik Eur 8.704,08

#### b) Tontechnik

Musik Gattermann, Bad Hall: Beschallungsanlage Eur 7.874,17

#### c) Bodenschutzplatten und Verdunkelungsrollo

Pauzenberger Turn-Sportgeräte GmbH, Haag; Eur 10.306,71  
200 m<sup>2</sup> Bodenschutzplatten,  
Innen-Jalousien für die Fenster auf der Galerie

#### d) Umstellung auf LED-Beleuchtung in der Mehrzweckhalle

E-Gruber, Bad Zell Eur 6.078,60  
Klambauer GmbH, Tagwein; Eur 8.015,31

#### e) Beschattung Mehrzweckhalle-Lichtkuppel

Kunstschlosserei Daniel Grasserbauer, Bad Zell; Eur 6.205,00  
Aluminiumkiste zur Lagerung einer Abdeckfolie auf der  
Lichtkuppel der Mehrzweckhalle

f) Vorhänge für die die Mehrzweckhalle

Baumgartner GmbH, Linz; Eur 26.683,57

g) Asphaltierung der Stockhalle

Swietelsky AG, Linz Eur 20.037,00

(Dieses Angebot wurde in Anlehnung an das Asphaltangebot für Riegl erstellt – vgl. TOP 8)

Porr Bau GmbH, Linz Eur 21.901,27

Aufgrund von Unebenheiten in der Stockhalle muss die oberste Asphaltenschicht erneuert werden

Alle Preise exkl. Ust.

Die Auswahl der Licht- und Tontechnik erfolgte in Abstimmung mit Franz Riegler, der in diesem Bereich große Erfahrung mitbringt.

David Diesenreither sieht jedenfalls die Dringlichkeit der geplanten Investitionen. In Zukunft soll jedoch mehr Anlaufzeit eingeplant werden um Ausschüsse mit den Maßnahmen zu betrauen. Er fragt nach, wann der Tennishallenboden saniert wird.

Der Bürgermeister informiert, dass es diesbezüglich bereits Gespräche mit dem Land OÖ gegeben hat und in den nächsten Jahren diese Investition eingeplant ist.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt nun folgende Anträge zur Auftragserteilung:

Zu a und b)

Musik Gattermann, Bad Hall: Mobile Beleuchtungstechnik Eur 8.704,08  
und Beschallungsanlage Eur 7.874,17

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

Zu c) Pauzenberger Turn-Sportgeräte GmbH, Haag; Eur 10.306,71  
200 m<sup>2</sup> Bodenschutzplatten,  
Innen-Jalousien für die Fenster auf der Galerie

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

Zu d) Billigstbieter: E-Gruber, Bad Zell; Umstellung auf LED-Beleuchtung Eur 6.078,60  
in der Mehrzweckhalle

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

Zu e) Kunstschlosserei Daniel Grasserbauer, Bad Zell; Eur 6.205,00  
Aluminiumkiste zur Lagerung einer Abdeckfolie auf der

Lichtkuppel der Mehrzweckhalle

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

Zu f) Baumgartner GmbH, Linz; Vorhänge für die die Mehrzweckhalle Eur 26.683,57

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

Zu g) Billigstbieter: Swietelsky AG, Linz; Asphaltierung der Stockhalle Eur 20.037,00

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

#### **Punkt 7**

#### **Auftragsvergabe für die Überprüfung der neu errichteten Abwasserbeseitigungsanlage BA 13 (Gutauer Straße gegenüber Wasserhaus)**

Gemeindevorstand Helmut Mühllehner berichtet:

Nach Fertigstellung des neuen Kanal-Bauabschnittes 13 (Gutauer Straße gegenüber dem Wasserhaus) braucht es eine Überprüfung dieser Anlage. Neben einer Dichtheitsprüfung erfolgt eine Druckprüfung der Druckleitungen und eine Kanalfernsehuntersuchung.

Dazu wurden vom Büro KUP (Karl & Peherstorfer ZT-GmbH) drei Angebote eingeholt:

Fa. Zaussinger, Wartberg/Aist	Eur 6.235,00
Fa. Rabmer, Altenberg/Linz	Eur 6.683,94
Fa. Swietelsky, Taufkirchen/Pram	Eur 7.153,09

Nach Überprüfung der Angebote empfiehlt das Büro KUP den Auftrag an den Billigstbieter, die Fa. Zaussinger, Wartberg/Aist zu vergeben.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Helmut Mühllehner stellt den Antrag, den Auftrag für die Abwasserbeseitigungsanlage BA 13 (Gutauer Straße gegenüber Wasserhaus) an den Billigstbieter, die Fa. Zaussinger, Wartberg/Aist zum Preis von Eur 6.235,00 (exkl. Ust.) zu vergeben.

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

#### **Punkt 8**

#### **Auftragsvergabe zur Asphaltierung der Siedlungsstraße Riegl samt Errichtung eines Gehweges**

Gemeindevorstand Helmut Mühllehner berichtet:

Es wurden 3 Firmen zur Anbotlegung für das Straßen- u. Gehsteigbauvorhaben eingeladen (Porr, Swietelsky, Hasenöhr). Dabei wurde kein fertiges Leistungsverzeichnis erstellt, sondern es haben die Firmen die Maße anhand des Projektes bzw. aufgrund einer Begehung selbst herausrechnen müssen. Nach

Vergleich bzw. Durchrechnung der vorliegenden Angebote stellt sich die Fa. Swietelsky mit einer Auftragssumme von brutto € 187.183,20 als Billigstbieter heraus.

Der Infrastrukturausschuss hat sich in der Sitzung am 21.06.2023 mit den Angeboten befasst und einstimmig beschlossen dem Gemeinderat die Vergabe der Arbeiten an die Fa. Swietelsky mit einer Auftragssumme von € 187.183,20 brutto vorzuschlagen.

David Diesenreither fragt bezüglich Beleuchtungskonzept in diesem Bereich nach. Helmut Mühllehner informiert, dass bereits beim GW-Bau eine Leerverrohrung vorgesehen wird. Die Beleuchtung selbst soll in einem eigenen Projekt abgewickelt werden. Dazu braucht es noch Vorarbeiten.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Helmut Mühllehner stellt den Antrag, den Auftrag zur Asphaltierung der Siedlungsstraße Riegl samt Errichtung eines Gehweges an den Billigstbieter, die Fa. Zaussinger, Wartberg/Aist zum Preis von Eur € 187.183,20 brutto zu vergeben.

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

<b>Punkt 9</b> <b>Bericht des Prüfungsausschusses</b>
--

Der Prüfungsausschussobmann Peter Hofer Bsc. berichtet:

Am 12. Juni fand eine Prüfungsausschusssitzung statt. Hier wurden aktuelle Kosten je Ansatz anhand des Power Bi Tools geprüft. Auch den Gemeinderäten wird anhand von einigen Folien die Auswertung präsentiert. Hier wurde beispielsweise ein Vergleich der Einnahmen aus Ertragsanteile und deren Entwicklung dargestellt. Weiters sind Einnahmen- und Ausgabenanalysen möglich. Auch Abweichungen bei den einzelnen Kostenstellen bzw. ein Vergleich zwischen Plan- und Vorjahr ist mit diesem Tool möglich.

Weiters wurden bei dieser Sitzung abgeschlossene und laufende Projekte einer Prüfung unterzogen. Der Prüfungsausschuss verschaffte sich auch einen Überblick über Aufwände für Vergaben an externe Unternehmen im Jahr 2022 und 2023.

Das Budget wurde jedenfalls eingehalten und es gibt keine außergewöhnlichen Vorkommnisse.

Markus Hackl fragt bezüglich der Buchhaltungsdaten nach, die die Grundlage für die Power Bi Auswertungen bilden.

Peter Hofer informiert, dass die Daten von der Gemeindebuchhaltung zur Verfügung gestellt wurden und er versichert, dass diese Daten nach Auswertung wieder gelöscht werden. Er versichert weiters, dass diese Buchhaltungsdaten ausschließlich für interne Zwecke des Prüfungsausschusses herangezogen werden.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorgetragenen Bericht des Prüfungsausschussobmannes zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

## Punkt 10

### Beschließung eines Finanzierungsplanes zur Errichtung eines Löschwasserbehälters im Grenzgebiet Bad Zell - Allerheiligen

Der Bürgermeister berichtet:

Im Grenzgebiet zu Allerheiligen (Hennberg) soll ein Löschwasserbehälter errichtet werden, das wird in der GEP (Gefahren- und Entwicklungsplanung) der Gemeinde Allerheiligen gefordert.

Nachdem mit diesem Wasservorrat im Brandfall auch Objekte auf Bad Zeller Gemeindegebiet geschützt werden können, erging seitens der Gemeinde Allerheiligen das Ansuchen, ob sich Bad Zell bei diesem Projekt finanziell beteiligt. Die gesamte Abwicklung würde über die Gemeinde Allerheiligen laufen.

Das Ansuchen aus Allerheiligen wurde bereits in der Gemeindevorstandssitzung am 18. April behandelt. Dort wurde mehrheitlich diese Kostenbeteiligung beschlossen.

Es braucht nun einen Beschluss im Gemeinderat über den vorliegenden Finanzierungsplan aus Allerheiligen, der dem Land OÖ, IKD vorgelegt werden muss.

Bezeichnung der Finanzierungsmittel	2023	Gesamt in Euro
Haushaltsrücklagen	9.248	9.248
Interessentenbeitrag - Gde. Bad Zell	9.249	9.249
LFK-Zuschuss	2.500	2.500
BZ - Sonderfinanzierung	18.500	18.500
<b>Summe in Euro</b>	<b>39.497</b>	<b>39.497</b>

Matthias Böhm fragt bezüglich einer finanziellen Unterstützung für Private nach, die in eine Löschwasserversorgungsanlage investieren.

Der Bürgermeister versichert, wenn die Notwendigkeit einer solchen Löschwasserversorgung seitens der Feuerwehr bestätigt wird, dann kann es jedenfalls Unterstützungen geben. Dazu muss jedoch noch ein Konzept ausgearbeitet werden.

David Diesenreither erinnert, dass im Gemeindevorstand bereits beschlossen wurde Richtlinien auszuarbeiten wie die Löschwasserversorgung im ländlichen Bereich in Zukunft verbessert werden kann.

Engelbert Diesenreither würde bei der Löschwasserversorgung eher einen Weg in Richtung Naturteiche wählen. Dazu gibt es bereits ein gutes Beispiel in Hirtlhof.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Finanzierungsplan aus Allerheiligen bzw. den darin enthaltenen Interessentenbeitrag aus Bad Zell zu beschließen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen. 24 Stimmen für den Antrag. 1 Stimmenthaltung (David Diesenreither).

Die Abstimmung erfolgt mit Erheben der Hand.

**Punkt 11**  
**Beschlussfassung über die Wahl des Pflichtbereichskommandanten**

Der Bürgermeister berichtet:

Am 13. April 2023 hat die FF Bad Zell als Nachfolgerin von Harald Wagner Frau Barbara Ebner zur Kommandantin gewählt. Die FF Erdleiten hat bei ihrer Kommandowahl am 5. März 2023 Herrn Christian Zwettler als Kommandant bestätigt.

Hat im Pflichtbereich nur eine öffentliche Feuerwehr ihren Standort, so ist deren Feuerwehrkommandant:in zugleich auch Pflichtbereichskommandant:in. In den übrigen Fällen, in denen mehrere Feuerwehren ihren Standort im Pflichtbereich haben (so wie in Bad Zell), hat der Gemeinderat der Standortgemeinde unter Berücksichtigung der Schlagkraft der einzelnen Feuerwehren des Pflichtbereichs und der Eignung ihrer Kommandantinnen bzw. Kommandanten aus ihren Reihen mit Bescheid den Pflichtbereichskommandanten zu ernennen und festzulegen, wem im Verhinderungsfall die Vertretung zukommt.

Harald Wagner war in der Vergangenheit Pflichtbereichskommandant der Gemeinde Bad Zell, Christian Zwettler sein Stellvertreter.

Nun soll Frau Barbara Ebner Pflichtbereichskommandantin der Gemeinde Bad Zell werden, Christian Zwettler ihre Vertretung.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, Frau HBI Barbara Ebner zur Pflichtbereichskommandantin und Herrn HBI Christian Zwettler zum Pflichtbereichskommandantin-Stellvertreter zu ernennen.

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

**Punkt 12**  
**Beschlussfassung eines Zivilschutz-Ablaufplanes im Blackout-Fall**

Der Zivilschutzbeauftragte David Diesenreither berichtet:

Unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten in Bad Zell wurde ein Ablaufplan im Blackout-Fall, in Abstimmung mit der Gemeinde, ausgearbeitet. Nun soll dieser Ablaufplan beschlossen werden um dann in weiterer Folge mit allen betroffenen bzw. beteiligten Organisationen (Feuerwehren, Polizei, Rettung, Gemeindebauhof, Schulen, ..) bezüglich Blackout in Kontakt treten zu können.

In einem nächsten Schritt soll die Bevölkerung über den Ablaufplan und allgemeine Zivilschutz-Selbsthilfetipps informiert werden. Das wichtigste und effektivste Mittel zur Versorgung im Blackout-Fall ist jedenfalls die Selbstversorgung in der Bevölkerung.

Der Ablaufplan liegt dieser Sitzung vor.

DI Rupert Höfer ist der Meinung, dass Selbsthilfebasen bei den Feuerwehren nicht günstig situiert sind, weil im Blackout-Fall die Feuerwehren viele andere Aufgaben zu bewerkstelligen haben.

David Diesenreither argumentiert, dass die Feuerwehrhäuser notstromversorgt sind und daher ein verlässlicher Ort für diese Basen sind.

DI Georgia Naderer fragt nach, warum der Kindergarten im Ablaufplan nicht enthalten ist.

David Diesenreither erklärt, dass der Kindergarten, die Pfarre und auch das Haus für Senioren eigene Pläne haben.

Markus Hackl fragt nach, wie der Transport der Kindergartenkinder im Ernstfall erfolgt.

David Diesenreither erklärt, es muss jedenfalls für den Heimtransport gesorgt werden. Dies sollte die Feuerwehr erledigen.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

David Diesenreither stellt den Antrag, den vorliegenden Zivilschutz-Ablaufplan für den Blackout-Fall zur beschließen.

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

**Punkt 13**  
**Flächenwidmungsplan Nr. 3 – Änderung Nr. 27 - Grundstück 713 (Teil), KG Lanzendorf (Ratzenböck, Erdleiten 3) – Änderung von Grünland in Bauland (Dorfgebiet) -**  
**a) Vorlage der Fachgutachten**  
**b) Beschluss der Baulandsicherungsvereinbarung**

DI Rupert Höfer berichtet zu diesem Umwidmungsantrag – Änderung Nr. 3.27. Es liegen nachstehende Stellungnahmen ohne Einwendungen vor: EVU Ebner Strom, MiKdo OÖ, LK OÖ, WKO Freistadt

Von den Fachabteilungen des Landes liegen Stellungnahmen der Abt. Wasserwirtschaft, der Abt. Raumordnung und der Wildbach- und Lawinenverbauung vor.

Von Seiten der Örtlichen Raumordnung ist zur geplanten Änderung festzuhalten, dass das Vorhaben grundsätzlich mit den Festlegungen des rechtswirksamen Örtlichen Entwicklungskonzept übereinstimmt. Die ggst. Fläche ist dreiseitig von bereits gewidmetem Bauland umschlossen, weswegen der hierdurch vorgenommene Lückenschluss nachvollzogen werden kann. Die geplante Änderung wird deshalb ohne Einwand zur Kenntnis genommen. Im öffentlichen Interesse am Schutz vor Wildbachgefahren besteht gegen die geplante Umwidmung mit Verweis auf nachstehende Verfahren (Bauverfahren – rechtskonforme Verbringung der anfallenden Dach- u. Oberflächenwässer) kein Einwand.

Die betroffenen Grundeigentümer wurden nachweislich von der geplanten Widmungsänderung verständigt. Es sind diesbezüglich keine Einwendungen/Anregungen eingebracht worden. Weiters liegt eine Baulandsicherungsvereinbarung (Bauverpflichtung 5 Jahre mit Vorkaufsrecht der Gemeinde und Infrastrukturkostenbeitrag) zur Beschlussfassung vor.

Vom Planungsausschuss ergeht die Empfehlung an den Gemeinderat, die durchaus pos. Fachgutachten zur Kenntnis zu nehmen und das Umwidmungsverfahren zu beschließen.

David Diesenreither fragt nach, warum in der Baulandsicherungsvereinbarung eine Bauverpflichtung auf 5 Jahre festgeschrieben ist und nicht, wie in der Vergangenheit auch, 3 Jahre vereinbart werden.

DI Rupert Höfer erinnert, dass es eine Empfehlung des Landes OÖ für diese 5 Jahre gibt, weil 3 Jahre oft sehr knapp bemessen sind (zwischen Widmung und Bebauung).

Engelbert Diesenreither berichtet von guten Erfahrungen bei der 3-Jahre-Regel und er würde diese Frist auch beibehalten.

Verena Katzenschläger sieht den Vorteil in den 3 Jahren darin, dass es schneller zu einer Bebauung der Grundstücke kommt.

Markus Hackl würde grundsätzlich die 3-Jahres-Variante bevorzugen.

Helmut Mühllehner differenziert, denn dort wo die Infrastruktur bereits vorhanden ist (insb. beim Straßenbau) drängt die Zeit für eine schnelle Bebauung nicht so sehr, daher würden im konkreten Fall 5 Jahre ausreichen.

Es gibt keine Wortmeldungen.

DI Rupert Höfer stellt den Antrag zum Flächenwidmungsplan Nr. 3 – Änderung Nr. 27 - Grundstück 713 (Teil), KG Lanzendorf (Ratzenböck, Erdleiten 3), die Änderung von Grünland in Bauland (Dorfgebiet) zu beschließen.

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

DI Rupert Höfer stellt den Antrag, die vorliegende Baulandsicherungsvereinbarung zu beschließen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen. 23 Stimmen für den Antrag. 2 Stimmenthaltung (David Diesendreither, Samuel Lindner).  
Die Abstimmung erfolgt mit Erheben der Hand.

#### **Punkt 14**

**Flächenwidmungsplan Nr. 3 – Änderung Nr. 28 - Grundstücke 761/2 (Teil) u. 761/1 (Teil), KG Zell bei Zellhof (Zabern/Landl bzw. Fröhlich) – Änderung von Grünland in Bauland (Wohngebiet) -**

**a) Vorlage der Fachgutachten**

**b) Beschluss der Baulandsicherungsvereinbarung**

DI Rupert Höfer berichtet zu diesem Umwidmungsantrag. Der Änderung Nr. 3.28 - liegen nachstehende Stellungnahmen ohne Einwendungen vor: EVU Ebner Strom, MiKdo OÖ, LK OÖ, WKO Freistadt

Von den Fachabteilungen des Landes liegen Stellungnahmen der Abt. Wasserwirtschaft, Abt. Natur- u. Landschaftsschutz und der Abt. Raumordnung vor.

Von Seiten der Örtlichen Raumordnung ist zur geplanten Änderung festzuhalten, dass das Vorhaben grundsätzlich im Einklang mit dem rechtswirksamen Örtlichen Entwicklungskonzept steht. Die ggst. Fläche ist zweiseitig von bereits gewidmetem Bauland umschlossen und befindet sich am südwestlichen Ende des Hauptortes sowie nördlich der B124. Die geplante Änderung wird deshalb ohne Einwand zur Kenntnis genommen. Auf die Anmerkungen der Abt. Wasserwirtschaft hinsichtlich des nachgelagerten Bauverfahrens wird abschließend hingewiesen.

Die betroffenen Grundeigentümer wurden nachweislich von der geplanten Widmungsänderung verständigt. Es sind diesbezüglich keine Einwendungen/Anregungen eingebracht worden. Weiters liegt eine Baulandsicherungsvereinbarung (Bauverpflichtung 5 Jahre mit Vorkaufsrecht der Gemeinde und Infrastrukturkostenbeitrag) zur Beschlussfassung vor.

Vom Planungsausschuss ergeht die Empfehlung an den Gemeinderat, die durchaus pos. Fachgutachten zur Kenntnis zu nehmen und das Umwidmungsverfahren zu beschließen.

Es gibt keine Wortmeldungen.

DI Rupert Höfer stellt den Antrag zum Flächenwidmungsplan Nr. 3 – Änderung Nr. 28 - Grundstücke 761/2 (Teil) u. 761/1 (Teil), KG Zell bei Zellhof (Zabern/Landl bzw. Fröhlich), die Änderung von Grünland in Bauland (Wohngebiet) zu beschließen.



**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

DI Rupert Höfer stellt den Antrag, die vorliegende Baulandsicherungsvereinbarung zu beschließen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen. 23 Stimmen für den Antrag. 2 Stimmenthaltung (David Diesenreither, Samuel Lindner).  
Die Abstimmung erfolgt mit Erheben der Hand.

#### **Punkt 15**

#### **Flächenwidmungsplan Nr. 3 – Änderung Nr. 29 - Grundstück 40/3 (Teil), KG Aich (Furtlehner, Aich 72) – Erweiterung der Sternchenbauwidmung Nr. 21 - Vorlage der Fachgutachten**

DI Rupert Höfer berichtet zu diesem Umwidmungsantrag. Der Änderung Nr. 3.29 - liegen nachstehende Stellungnahmen ohne Einwendungen vor: MiKdo OÖ, LK OÖ, WKO Freistadt

Von den Fachabteilungen des Landes liegen Stellungnahmen der Abt. Wasserwirtschaft, Abt. Natur- u. Landschaftsschutz, der Forstbehörde und der Abt. Raumordnung vor.

Unter Berücksichtigung der Aussagen in den ergänzend eingeholten fachspezifischen Stellungnahmen wird mitgeteilt, dass die ggst. Planung in der vorliegenden Form zur Kenntnis genommen wird.

Auf die Anmerkungen von Seiten des Natur- und Landschaftsschutzes hinsichtlich etwaiger nachgelagerter Bauverfahren wird abschließend hingewiesen.

Die betroffenen Grundeigentümer wurden nachweislich von der geplanten Widmungsänderung verständigt. Es sind diesbezüglich keine Einwendungen/Anregungen eingebracht worden.

Vom Planungsausschuss ergeht die Empfehlung an den Gemeinderat, die durchaus pos. Fachgutachten zur Kenntnis zu nehmen und das Umwidmungsverfahren zu beschließen.

Es gibt keine Wortmeldungen.

DI Rupert Höfer stellt den Antrag zum Flächenwidmungsplan Nr. 3 – Änderung Nr. 29 - Grundstück 40/3 (Teil), KG Aich (Furtlehner, Aich 72), die Erweiterung der Sternchenbauwidmung Nr. 21 zu beschließen.

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

#### **Punkt 16**

#### **Nachwahl eines Mitgliedes jeweils in den Planungsausschuss und in den Kulturausschuss**

Bevor mit dieser SPÖ-Fraktionswahl begonnen wird, stellt der Bürgermeister den Antrag an den gesamten Gemeinderat, dass die Abstimmung nicht geheim mit Stimmzettel sondern per Handzeichen erfolgen soll.

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

SPÖ-Fraktionsobmann David Diesenreither erinnert, dass Herr Markus Hirmann Mitglied im Planungs- und im Kulturausschuss ist. Im Sommer wird Herr Hirmann seinen Wohnsitz verlegen. Sein Mandat wird somit in beiden Ausschüssen frei.

In einer SPÖ-Fraktionswahl soll die Nachbesetzung erfolgen.

Für die Nachbesetzung des Mandates von Markus Hirmann im Planungsausschuss und im Kulturausschuss liegt folgender Wahlvorschlag vor:

Planungsausschuss: DI Lukas Galli rückt als Mitglied nach.  
Neues Ersatzmitglied Matthias Hintersteiner.

Kulturausschuss: David Diesenreither rückt als Mitglied nach.  
Neues Ersatzmitglied Michael Ortner.

Der Bürgermeister stellt nun folgende Anträge an die SPÖ-Fraktion:

Im Planungsausschuss soll DI Lukas Galli (bisher Ersatzmitglied) als Mitglied nachrücken.

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

Neues Ersatzmitglied im Planungsausschuss soll Matthias Hintersteiner werden.

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

Im Kulturausschuss soll David Diesenreither (bisher Ersatzmitglied) als Mitglied nachrücken.

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

Neues Ersatzmitglied im Kulturausschuss soll Michael Ortner werden.

**Beschluss:** Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die Abstimmung erfolgte mit Erheben der Hand.

### Punkt 17

#### Beschließung eines Gleichstellungsprogrammes für alle Gemeindemitarbeiter

Der Bürgermeister informiert, dass der Gemeinderat gemäß § 34 Oö. Gleichbehandlungsgesetz 2021 (Oö. GBG 2021) ein Gleichstellungsprogramm zu erlassen hat.

Das Gleichstellungsprogramm gilt für alle Personen, die sich in einem Dienst-, Ausbildungs- oder Lehrverhältnis zur Gemeinde befinden oder sich um ein solches bewerben. Im Gleichstellungsprogramm ist jedenfalls festzulegen, in welcher Zeit und mit welchen personellen, organisatorischen sowie aus- und fortbildenden Maßnahmen in welchen Verwendungen eine bestehende Unterrepräsentation sowie bestehende Benachteiligungen eines Geschlechts beseitigt werden können.

Dieser Sachverhaltsdarstellung liegt ein Entwurf zum Gleichstellungsprogramm der Marktgemeinde Bad Zell bei. Die Grundlage für diesen Entwurf bildet ein mit dem OÖ Gemeindebund erarbeiteter Leit-faden.

Wolfgang Kranzl sieht keinen Sinn in solch einem Gleichstellungsprogramm, da insbesondere bei der Entlohnung kein Unterschied zwischen den Geschlechtern gemacht wird.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, das vorliegende Gleichstellungsprogramm zu beschließen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen. 22 Stimmen für den Antrag. 1 Stimmenthaltung (Markus Hackl) 2 Gegenstimmen (Wolfgang Kranzl, Engelbert Diesenreither).  
Die Abstimmung erfolgt mit Erheben der Hand.

<b>Punkt 18</b> <b>Allfälliges</b>
---------------------------------------

Helmut Mühllehner regt an, dass in der nächsten Gemeindezeitung ein Bericht zum Thema „Rechtsregel“ im Straßenverkehr erscheinen soll.

Markus Hackl regt an, dass auch an das Thema „Freihalten der Lichtraumprofile“ auf öffentlichen Verkehrswegen in der Gemeindezeitung erinnert werden soll.

Wolfgang Kranzl fragt bezüglich einem offenen Bauverfahren im Bereich des Fößnerweges nach. Wobei hier die Familie Pichler/Bauer starke Einschränkungen befürchten.

Der Bürgermeister erklärt die Chronologie zur geplanten Bebauung des betroffenen Grundstücks im Fößnerweg. Geplant ist hier ein Gebäude mit 5 Wohnung. Laut OÖ Bauordnung und der dortigen aktuellen Flächenwidmung ist das vorliegende Projekt bewilligungswürdig.

Aufgrund der massiven Proteste wurde nun der Ortsbildbeirat eingeschaltet. Aktuell gibt es jedoch noch keine Antwort des Ortsbildbeirates.

Die Fam. Pichler/Bauer hat ein Schreiben bezüglich ihrer Bedenken unter anderem auch an den Gemeinderat gerichtet. Der Bürgermeister verliest dieses Schreiben.

Wolfgang Kranzl schlägt vor, im Bereich Autohaus Niederberger zwei Zebrastreifen und einen Gehsteig für einen sicheren Schulweg für Kinder zu schaffen, die von Richtung Fößnerweg kommen.

Es gibt noch Einladungen für Gemeinderäte zur 30-Jahr-Feier der MV-Alm im GH Rameder, Mönchdorf am 7. Juli.

Vizebgm. Andrea Schinnerl informiert, dass das Programm zur Sommerächtschn fix ist und das Programmheft nächste Woche in den Schulen verteilt wird.

Sie informiert auch, dass das Zertifikat für die familienfreundliche Gemeinde nun vorliegt.

Die Vizebürgermeisterin dankt weiters allen Teilnehmern für die Mitarbeit beim Agenda Zukunft Prozess für Bad Zell. Gleichzeitig ruft sie zur aktiven Mitarbeit bei den einzelnen Projekten auf. Mit 8 Projekten wurde in der Projektwerkstatt gestartet. Die Projektverantwortlichen kommen nun zum Kernteam hinzu.

David Diesenreither erinnert an einen nicht bebauten Bauplatz in Riegl, obwohl ein Baulandsicherungsvertrag mit Bauverpflichtung vereinbart wurde. Er spricht sich diesbezüglich für eine Klärung der weiteren Vorgehensweise in der nächsten Gemeindevorstandssitzung aus.

DI Georgia Naderer hat gemeinsam mit dem Naturpark einen Obstbaum- und Wildsträucher Sammelbestellung organisiert, die auch in der Gemeindezeitung veröffentlicht wird. Sie lädt ein dieses tolle Angebot zu nutzen bzw. zu bewerben.

Jän.	Feb.	März	April	Mai	Juni	SITZUNGSKALENDER 2023	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
		23. 20.00			29. 20.00	<b>Gemeinderat</b>				5. 20.00		
	7. 20.00		18. 20.00			<b>Gemeindevorstand</b>						
		6. 19.00			12. 19.00	<b>Prüfungsausschuss</b>						
	15. 20.00				14. 20.00	<b>Örtliche Raumplanung, Wohnbau, Ortsentwick- lung</b>						
		14. 20.00			21. 20.00	<b>Öffentliche Infrastruk- tur</b>						
	14. 19.30					<b>Kultur, Wirtschaft, Tourismus, Sport u. Freizeit, Regionalent- wicklung, Feuerwehr- wesen</b>						
		3. 20.00				<b>Bildung, Jugend, Fami- lie, Senioren, soziale Fragen, Gesundheit</b>						
			26. 19.30			<b>Natur, Klima, Umwelt, Regionalität</b>						

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen folgen, schließt der Bürgermeister die Sitzung um 24.00 Uhr und bedankt sich für die konstruktive Mitarbeit.

---

(Bürgermeister)

---

(Schriftführer)

Diese Verhandlungsschrift ist bis zur nächsten Sitzung des Gemeinderates während der Amtsstunden im Gemeindeamt sowie während der nächsten Sitzung zur Einsichtnahme für die Mitglieder des Gemeinderates aufgelegt (§ 54 Abs. 4 O.ö. Gemeindeordnung).

Gegen diese Verhandlungsschrift wurden weder schriftliche noch mündliche Einwendungen von den Mitgliedern des Gemeinderates eingebracht.

Diese Verhandlungsschrift gilt somit als genehmigt.

Der Bürgermeister:

---

---

(Protokollunterfertiger SPÖ)

---

(Protokollunterfertiger UBBZ)

---

(Protokollunterfertiger FPÖ)