

# Verhandlungsschrift Nr. 2/2025

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Bad Zell  
am Dienstag, 1. Juli 2025 um 20.00 Uhr im Sitzungssaal des Gemeindeamtes

## Tagesordnung:

1. Unter diesem Tagesordnungspunkt besteht die Möglichkeit Anfragen an den Gemeinderat zu stellen
2. Lageverschiebung des geplanten Gemeindezentrums Bad Zell
  - a) Grundsatzbeschluss
  - b) Beschließung einer Kaufoptionserklärung
3. Vorvertrag über den Verkauf der Liegenschaft Marktplatz 8 (Gemeindeamt) an die GBW Management GmbH, Perg - Beschlussfassung
4. Bericht des Prüfungsausschusses
5. Warnsystem AT-Alert – Ermächtigung zum Abschluss einer Vereinbarung mit den Mobilfunkbetreibern
6. Beschließung einer Verordnung betreffend eines Halte- und Parkverbotes (Ausgenommen Linienbusse) beim Pendlerparkplatz B 124
7. Abwasserbeseitigungsanlage Bad Zell, BA 14 – Sanierung der Schadensklassen 4 und 5 in der Zone 1
  - a) Auftragsvergabe
  - b) Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen
8. Sanierung eines Teilbereichs der Schulstraße und des Maierhofweges
  - a) Auftragsvergabe
  - b) Beschließung eines Finanzierungsplanes
9. Öffentliche Beleuchtung - Umstellung auf LED – Auftragsvergabe
10. Antrag auf Abänderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3 – Änderung Nr. 34 einschl. Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1 – Änderung Nr. 19 für die Grundstücke 2004, 2193/2 u. 2215, KG Brawinkl (Spar Österreichische Warenhandels-AG) – Umwidmung von derzeit Bauland/Gebiet für Geschäftsbauten GVF 800 m<sup>2</sup> bzw. Betriebsbaugelände in Gebiet für Geschäftsbauten GVF 1500 m<sup>2</sup> – Vorlage der Fachgutachten bzw. Erstellung eines Bebauungsplanes (Grundsatzbeschluss)
11. Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3 – Änderung Nr. 35 (Gusenbauer) – GN 1208/1 (Teilfläche) und GN 1881 (Teilfläche), alle KG Aich von Grünland/LFW in Bauland (Dorfgebiet) – Vorlage der Fachgutachten
12. Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3 – Änderung Nr. 36 (Pfarrhofer) – GN 90/2 u. 90/3, KG Lanzendorf von Grünland/LFW in Bauland (Dorfgebiet) – Grundsatzbeschluss
13. Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3 – Änderung Nr. 37 (Wenigwieser) – GN 5/1 (Teilfläche), KG Zell bei Zellhof von Grünland/LFW in Bauland (Kerngebiet) – Grundsatzbeschluss

14. I-Gruber, Erdleiten – Antrag auf Sondernutzung für einen Teil des Öffentlichen Gutes, GN 1975/3, KG Lanzendorf – im Bereich Wirt `zErdleiten (BV Umbau und Sanierung der zwei best. Wohnungen - Neugestaltung der Garagenzufahrt bzw. neue Treppe) – Beschließung des Zustimmungsvertrages

15. Neubau Gemeindezentrum – Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3.38 - Erweiterung des Kerngebietes für das Grundstücke 98, KG Zell bei Zellhof (Hiehs) – Grundsatzbeschluss

16. Allfälliges

**Anwesende:**

Bürgermeister Martin Moser  
Vizebürgermeisterin Andrea Schinnerl  
Helmut Mühllehner  
Harald Pfarrhofer  
Melanie Schinnerl  
Manuel Galli  
Josef Haslhofer  
DI Gerhard Lengauer  
Ing. Johann Schinnerl  
Markus Hackl  
Ing. Joachim Sunzenauer  
Sonja Palmetzhofer  
David Diesenreither  
DI Lukas Galli

Peter Hofer BSc.  
Samuel Lintner  
Marlene Reisinger  
Matthias Böhm  
Mag. Manfred Hofko  
Julia Höfer  
DI Rupert Höfer  
Johannes Skopetz  
Alexandra Irsigler  
Sieglinde Aigenbauer  
Engelbert Diesenreither  
Schriftführer Thomas Zach

**Entschuldigt ferngeblieben sind:**

DI Georgia Naderer, Katrin Schmalzer, Johann Hinterreiter, Stefan Schinnerl, Bernhard Hametner, Franz Stadler, Reinald Ittensammer, Klaus Lichtenecker, DI Michaela Fröhlich, Johannes Wurm, Viktoria Danmayr, Mag. Maria Wieser, Werner Bauer, Wolfgang Kranzl, Martin Mairböck, Manuela Mitterlehner, Manfred Aigenbauer,

**Folgende Ersatzmitglieder sind erschienen:**

Ing. Joachim Sunzenauer, Sonja Palmetzhofer, Johannes Skopetz, Alexandra Irsigler, 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 8 Zuhörer anwesend. Der Bürgermeister begrüßt alle Anwesenden und geht zur festgesetzten Tagesordnung über.

**Punkt 1**  
**Unter diesem Tagesordnungspunkt besteht die Möglichkeit**  
**Anfragen an den Gemeinderat zu stellen**

Es gibt kein Anfragen.

**Punkt 2**  
**Lageverschiebung des geplanten Gemeindezentrums Bad Zell**  
**a) Grundsatzbeschluss**  
**b) Beschließung einer Kaufoptionserklärung**

Der Bürgermeister berichtet zu a), und beginnt mit der Chronologie der Geschehnisse zum Thema Gemeindezentrumsbau ab 2023.

Nun gibt es seit März 2025 eine neue Situation, weil es ein konkretes Verkaufsinteresse der Fam. Hiehs zur gesamten Hiehs-Liegenschaft gibt. Nach einige Gesprächsrunden wurde folgendes Verhandlungsergebnis erzielt: Die gesamte Hiehs-Liegenschaft, bestehend aus dem Grundstück .45 und aus dem Grundstück 98 mit insgesamt 2.215 m<sup>2</sup>, wird um Eur 1.030.000,00 zum Kauf angeboten.

Nachdem die Gemeinde große finanzielle Probleme hätte die Polizei-Dienststelle zu finanzieren, wurde in Herrn BM Ing. Besenbäck, GBW Management GmbH (=Käufer der gesamten Liegenschaft Markt- platz 8 – Gemeinde) ein Partner gefunden, der diese Dienststelle errichten würde.

Gleichzeitig wäre Herr BM Ing. Besenbäck bereit einen Beitrag zu den Grundkaufkosten in Höhe von ca. Eur 300.000,00 bis Eur 350.000,00 zu leisten. Somit bliebe der marktplatzseitige Bereich der Hiehs-Liegenschaft frei für das Gemeinde- bzw. Raiba/Musikgebäude.

Es könnten nun die beiden Baukörper (Gemeindeamt und Raiffeisenbank/Musik) um jeweils ein Grundstück Richtung Osten (Marktplatz abwärts) verschoben werden, sodass die Gemeinde keine Fläche der Hofko-Liegenschaft mehr beanspruchen würde. Die ursprünglich geplanten Wohnungen würden nicht mehr notwendig sein. Geringfügige Planänderungen beim Stiegenhaus/Lift und bei Lager-, Technik- und Archivräumlichkeiten der Gemeinde, würden notwendig werden. Jedenfalls sollte die Grundstruktur des Siegerprojektes aufgrund des durchgeführten Architekturwettbewerbs aufrechterhalten bleiben.

BM Ing. Walter Besenbäck würde mit unserem Planer DI Philipp Ensmann zusammenarbeiten.

Wenn nun die Gemeinde mit Unterstützung der GBW Management GmbH die Hiehs-Liegenschaft ankaufen würde, würde das viele Vorteile für alle Beteiligten bringen:

1. Das Gemeindeamt würde wieder mehr in Richtung Marktzentrum rücken.
2. Komplizierte und teure Unterfangungsmaßnahmen beim ursprünglichen Projekt in Richtung westlich angrenzenden Nachbarn (Mairböck) würden wegfallen. Hier müssten Gewölbekeller gesichert werden.
3. Eine kostspielige Nachbarschaftssituation mit der Fam. Hiehs würde sich auflösen und es könnten geländegestaltende Maßnahmen umgesetzt werden, die uns kostenintensive Stützmauern ersparen.
4. Es wäre in Absprache mit BM Ing. Besenbäck eine gemeinsame Verkehrslösung möglich.
5. Ein gemeinsames Retentionsbecken könnte entstehen.
6. BM Ing. Besenbäck hat in Perg mit der Wohnoase ein Wohnprojekt für ältere Menschen mit Betreuung umgesetzt, das auch in Bad Zell entstehen soll. Daneben ist eine touristische Nutzung der Liegenschaft geplant. Für alle diese Entwicklungsschritte, die auch für den Bad Zeller Ortskern Attraktivität bringen, ist es von Vorteil, wenn sein Bau Feld in Richtung Hiehs-Liegenschaft

verbreitert werden kann. Gleichzeitig würde sich neben einer verbesserten Verkehrserschließung auch die schwierige Nachbarsituation (wieder eine Stützmauer) zur Fam. Hiehs auflösen.

7. Wir würden die Polizei-Dienststelle in Bad Zell erhalten können.
8. Der Gemeinde würden am Ende mehr Flächen für Parkmöglichkeiten zur Entlastung des Marktplatzes zur Verfügung stehen.
9. Insgesamt würden sich die Grundstückskosten gegenüber einem Ankauf der Hofko-Liegenschaft verringern. Die verfügbare Fläche für das Projekte erhöht sich.
10. Die GBW, Hr. BM Ing. Besenbäck würde sich am Grundstückskauf Hiehs mit ca. Eur 300.000,00 bis Eur 350.000,00 beteiligen.

Weiters berichtet der Bürgermeister zu b): Unter der Voraussetzung, dass der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Lageverschiebung zum Bau des Gemeindezentrums fasst, soll in einem nächsten Schritt eine Kaufoptionserklärung mit der Fam. Hiehs beschlossen werden.

Wie bei den bereits beschlossenen Kaufabsichtserklärungen (Raiba, Populorum) ist es auch bei der Hiehs-Liegenschaft notwendig gegenüber dem Land OÖ solch eine Optionserklärung (Flächenreservierung) vorlegen zu können, damit darauf aufbauend die Planungen erfolgen können und eine Finanzierungsdarstellung erarbeitet werden kann. Die Fam. Hiehs würde in dieser Optionserklärung die gesamte Liegenschaft mit einem Flächenausmaß von 2.215 m<sup>2</sup> zum Preis von Eur 1.030.000,00 zum Kauf anbieten.

In dieser vorliegenden Kaufoptionserklärung ist festgehalten, dass die Wirksamkeit dieser Erklärung unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch das Land OÖ, Direktion Inneres und Kommunales steht.

Johannes Skopetz fragt nach, ob es eine Kostengegenüberstellung zwischen ursprünglichem und neuem Projekt gibt.

Der Bürgermeister führt aus, dass die Grundstückskosten verhältnismäßig günstiger werden, weil wir mehr Fläche zur Verfügung haben und die Zuzahlung der GLS eingerechnet werden kann.

Eine Kostengegenüberstellungen beim Hochbau ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich, weil es noch kein fertiges Projekt zum neuen Standort gibt.

DI Rupert Höfer fragt nach, ob es bereits Höhenaufnahmen vom neuen Baufeld gibt. Der Bürgermeister informiert, dass bereits die GLS diese Vermessungsarbeiten durchgeführt hat und die Daten dem Planerteam zur Verfügung gestellt wurden.

David Diesenreither sieht insgesamt eine gute Entwicklung beim Projekt Neubau Gemeindezentrum. Seiner Ansicht nach gibt es in den meisten Punkten eine Verbesserung (Bau der Polizei-Dienststelle, Verkehrslösungen, ..).

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt zu a) den Antrag den Grundsatzbeschluss über die beschriebene Lageverschiebung des Gemeindezentrums zu fassen.

**Beschluss:** Der Antrag wird mehrheitlich angenommen. 24 Stimmen dafür. 1 Stimmenthaltung: Mag. Manfred Hofko. Die Abstimmung erfolgt mit Erheben der Hand.

Der Bürgermeister stellt dann zu b) den Antrag die vorliegende Kaufabsichtserklärung zur gesamten Hiehs-Liegenschaft wie vorgetragen zu beschließen.

**Beschluss:** Der Antrag wird mehrheitlich angenommen. 24 Stimmen dafür. 1 Stimmenthaltung: Mag. Manfred Hofko. Die Abstimmung erfolgt mit Erheben der Hand.

### **Punkt 3**

#### **Vorvertrag über den Verkauf der Liegenschaft Marktplatz 8 (Gemeindeamt) an die GBW Management GmbH, Perg - Beschlussfassung**

Der Bürgermeister erinnert, dass in der Gemeinderatssitzung am 27. März 2025 der Grundsatzbeschluss gefasst wurde, die Liegenschaft Marktplatz 8 (Gemeinde) an die Fa. GLS Bau- und Montage GmbH, Perg zum Preis von Eur 610.000,00 zu verkaufen.

Nun wurde von der Kanzlei LeitnerLaw, Linz ein Vorvertrag für diesen Verkauf formuliert, der bereits in der Gemeindevorstandssitzung am 25. Juni 2025 vorbesprochen wurde.

Der Bürgermeister trägt den vorliegenden Vertragsentwurf vor, der unter anderem eine für die Gemeinde sehr wichtige aufschiebende Bedingung enthält.

Gleichzeitig ist mit der Unterfertigung dieses Vorvertrages eine Rangordnungserklärung über diese beabsichtigte Veräußerung zu unterfertigen.

Es liegt auch ein Kaufvertragsentwurf vor, der jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt einer Beschlussfassung und Unterfertigung bedarf.

Spätestens zwölf Monate nach Baubeginn ist der Kaufvertrag zu unterfertigen.

Danach sind noch zwölf Monate Mietfreiheit vereinbart.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag den vorliegenden Vorvertrag über den Verkauf der Liegenschaft Marktplatz 8 (Gemeindeamt) an die GBW Management GmbH, Perg wie vorgetragen zu beschließen.

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

### **Punkt 4**

#### **Bericht des Prüfungsausschusses**

Prüfungsausschussobmann Peter Hofer BSc. berichtet von der Prüfungsausschusssitzung am 16. Juni 2025.

Es wurden sämtliche Belege im Prüfungszeitraum durchgesehen und keine Unstimmigkeiten gefunden. Positiv ist, dass die Zinslast gesunken ist.

Weiters wurden die freiwilligen Ausgaben der Gemeinde geprüft.

Bisher wurden Eur 40.000,00 ausgegeben. Insgesamt dürften im FJ 2025 Eur 57.000,00 ausgegeben werden. Auch wenn die Gemeinde Bad Zell in den Härteausgleich rutschen würde. Neben der Förderung von Vereinen sind auch Beiträge für die Leaderregion Mühlviertler Alm freiwillige Ausgaben.

Insgesamt ist alles ordnungsmäßig gebucht und nachvollziehbar dokumentiert.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag den vorliegenden Bericht über die vergangene Prüfungsausschusssitzung zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

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

## **Punkt 5**

### **Warnsystem AT-Alert – Ermächtigung zum Abschluss einer Vereinbarung mit den Mobilfunkbetreibern**

Der Bürgermeister informiert, dass am 05.10.2024 in Österreich ein neues System zur Warnung der Bevölkerung vor Katastrophen und sonstigen Gefahren startete. Das neue System AT-Alert hat zu diesem Zeitpunkt das bis dahin bestehende Bevölkerungswarnsystem „Katwarn“ abgelöst.

Mit AT-Alert können, auch in Ergänzung zu den Zivilschutzsirenen, Nachrichten nicht nur bundes-, landes- oder bezirkswweit, sondern auch regional bzw. lokal eingeschränkt (etwa für ein Gemeinde-gebiet oder für Teile einer Gemeinde) verschickt werden. Im Anlassfall sollen dadurch möglichst viele Menschen in einem betroffenen Gebiet direkt erreicht werden.

Im Zusammenhang mit der Nutzung von AT-Alert ist eine Vereinbarung zwischen der jeweils zuständigen (Katastrophenschutz-)Behörde als Auftraggeber und den Mobilfunkbetreibern abzuschließen.

Bei der Nutzung von AT-Alert entstehen den Gemeinden keinerlei Kosten.

Wenn eine Katastrophe nicht über das Gebiet einer Gemeinde hinausgeht und der Katastrophenschutz im Rahmen des eigenen Wirkungsbereichs besorgt werden kann, ist die Bürgermeisterin bzw. der Bürgermeister zuständige Katastrophenschutzbehörde. Vor diesem Hintergrund müsste somit jede Gemeinde mit jedem Mobilfunkanbieter eine solche Vereinbarung abschließen. Um den diesbezüglichen Aufwand zu verringern, erklärt sich das Land Oberösterreich bereit, diese Vereinbarung im Namen aller Gemeinden abzuschließen. Dafür ist allerdings eine Ermächtigung des Landes Oberösterreich durch die Gemeinden notwendig.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag die Ermächtigung des Landes OÖ zum Abschluss von Vereinbarungen mit Mobilfunkbetreibern für die Auslösung von Bevölkerungswarnungen mit AT-Alert zu beschließen.

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

## **Punkt 6**

### **Beschließung einer Verordnung betreffend eines Halte- und Parkverbotes (Ausgenommen Linienbusse) beim Pendlerparkplatz B 124**

Der Bürgermeister berichtet, dass es ein Ansuchen der Sab-Tours Busbetrieb GmbH, Wels (die auch im Linienverkehr Perg-Bad Zell eingesetzt ist) auf Verordnung eines Halte- und Parkverbotes – ausgenommen Linienbusse - beim Pendlerparkplatz B 124 gibt.

Die Busse von Sab-Tours können oftmals aufgrund der von anderen wartenden Linienbussen verparkten Wendeschleife diese Schleife nicht befahren und müssen dann rückwärts Richtung Spar-Parkplatz schieben. Dies hat in der Vergangenheit schon öfters zu gefährlichen Situationen mit anderen Verkehrsteilnehmern und auch Fußgängern bzw. Schülern geführt.

Ein Halte- und Parkverbot – ausgenommen Linienbusse – im unmittelbaren Bereich neben der Bushaltestelle würde eine Zone für wartende Linienbusse klar definieren und die Wendeschleife bliebe für die vorgesehene Verwendung frei.

Kurz vor dieser Gemeinderatssitzung wurde die bereits vorbereitete Verordnung auf Praxistauglichkeit geprüft. Das Ergebnis war, dass diese Praxistauglichkeit nicht gegeben ist.

Wenn entlang der Längsparkmöglichkeit ein breiteres Fahrzeug parkt und am geplanten gegenüberliegenden Halte- und Parkverbot ein Bus steht, dann kann dazwischen kein weiterer Bus mehr durchfahren. Aus diesem Grund muss nach einer anderen Lösung gesucht werden.

Der Bürgermeister stellt somit den Antrag diesen Tagesordnungspunkt auf eine der nächsten Gemeinderatssitzungen zu vertagen.

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

**Punkt 7**  
**Abwasserbeseitigungsanlage Bad Zell, BA 14 – Sanierung der Schadensklassen 4 und 5 in der Zone 1**

- a) **Auftragsvergabe**
- b) **Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen**

Der Bürgermeister berichtet, dass gemäß Zonenplanbescheid der BH-Freistadt vom 06.05.2011 Kanäle alle 10 Jahre mittels Kamera zu befahren sind und es ist ein Bericht samt dazugehöriges Sanierungsprojekt vorzulegen.

Im Zuge dieser Befahrung der ABA Bad Zell, Zone 1 wurden Schadensklassen definiert. Die Schadensklasse 4 und 5 müssen saniert werden. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen ist eine Darlehensaufnahme geplant.

In der Gemeindevorstandssitzung vom 8.5.2025 wurde bereits der Werkvertrag der Fa. Karl und Peherstorfer ZT-GmbH, 4020 Linz beschlossen, der die Ausschreibung, Ausführungsplanung, Oberleitung, Kollaudierung, örtliche Bauaufsicht, Baustellenkoordination und Ergänzung im LIS umfasst.

Weiters berichtet der Bürgermeister zu a), dass nach einer erfolgten Ausschreibung der Sanierungsarbeiten im nicht offenen Verfahren sechs Firmen um eine Anbotlegung gebeten wurden. Alle sechs Firmen haben ein Angebot gelegt.

Nach Prüfung der Angebote gibt es den Vergabevorschlag des technischen Büros KUP ZT GmbH an den Best- und Billigstbieter, der Fa. Swietelsky-Faber Kanalsanierung GmbH, Haidfeldstraße 44, 4060 Leonding mit einem Gesamtpreis von Eur 389.240,24 (netto).

Der Infrastrukturausschuss befürwortete diese Auftragserteilung an die Fa. Swietelsky-Faber GmbH in der letzten Sitzung.

Zu b) berichtet der Bürgermeister, dass zur Finanzierung dieser notwendigen Sanierungsmaßnahmen ein Darlehen in Höhe von Eur 390.000,00 aufgenommen werden soll.

Es wurden vier Banken um ein Angebot mit einer Bindung an den 6-Monats-Euribor gebeten:

<b>Angebote :</b>	<b>Darlehenssumme € 390.000,--</b>
a) Raiba:	EURIBOR 6-Monats-Satz + 0,4 %-Punkte
b) Sparkasse:	Variante Monatswert 6-Monats-EURIBOR: Aufschlag 0,42%
c) BAWAG PSK:	<u>Rückmldg.</u> : leider keine Offertlegung <u>dzt</u> beabsichtigt
d) Oberbank:	<u>Rückmldg.</u> : nehmen an Ausschreibung nicht teil

Eine Fixzinsvariante wurde auch ausgeschrieben, jedoch gab es kein Angebot über die gesamte Darlehenslaufzeit.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt zu a) den Antrag den Auftrag für die beschriebenen Kanalsanierungsarbeiten an die Fa. Swietelsky-Faber Kanalsanierung GmbH, Haidfeldstraße 44, 4060 Leonding mit einem Gesamtpreis von Eur 389.240,24 (netto) zu erteilen.

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

Der Bürgermeister stellt zu b) den Antrag die Darlehensaufnahme zur Finanzierung der Kanalsanierungsarbeiten über Eur 390.000,00 beim Bestbieter Raiffeisenbank Region Aist mit einem Aufschlag von 0,4 % auf den 6-Monats-Euribor zu beschließen.

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

<b>Punkt 8</b>	
<b>Sanierung eines Teilbereichs der Schulstraße und des Maierhofweges</b>	
<b>a)</b>	<b>Auftragsvergabe</b>
<b>b)</b>	<b>Beschließung eines Finanzierungsplanes</b>

Infrastrukturausschuss-Obmann Helmut Mühllehner berichtet zu a), dass ein Straßenabschnitt bei der Schulstraße vom Bereich Wagner/Käferböck bis zur Einmündung in den Maierhofweg stark sanierungsbedürftig ist.

Es liegt auf Preisbasis 2024 ein Angebot der Fa. Held & Francke BauGmbH mit eine Bruttosumme von Eur 60.000,00 vor.

Zu b) berichtet der Bürgermeister, dass vom Land OÖ, IKD folgender Finanzierungsplan vorliegt, der einer Beschlussfassung bedarf:

Bezeichnung der Finanzierungsmittel	2025	Gesamt in Euro
Eigenmittel der Gemeinde	23.952	23.952
BMF KIG 2023 - 5 KIG 2023	28.000	28.000
BZ - Sonderfinanzierung	8.048	8.048
<b>Summe in Euro</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>

Es gibt keine Wortmeldungen.

Helmut Mühllehner stellt zu a) den Antrag den Auftrag für Straßensanierungsarbeiten an die Fa. Held & Francke BauGmbH mit eine Bruttosumme von Eur 60.000,00 zu vergeben.

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

Der Bürgermeister stellt zu b) den Antrag den vorliegenden Finanzierungsplan für Straßensanierungsarbeiten zu beschließen.

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

**Punkt 9**  
**Öffentliche Beleuchtung - Umstellung auf LED – Auftragsvergabe**

Der Bürgermeister berichtet, dass im Rahmen eines nicht öffentlichen Verfahrens zur Umstellung der gesamten öffentlichen Beleuchtung auf LED-Technik, ohne der bereits in Auftrag gegebenen LED-Marktplatz-Beleuchtung, die Akun Lichttechnik GmbH aus Wallern die Ausschreibung abgewickelt hat. Fünf Unternehmen wurden zur Legung eines Angebotes eingeladen.

Folgende drei Unternehmen haben ein Angebot abgegeben:

- E-Gruber GmbH, Bad Zell
- Eww Anlagentechnik GmbH, Wels
- Elin GmbH, Linz

Nach Prüfung und Wertung der Angebote wird empfohlen, der Fa. eww Anlagentechnik GmbH, Wels den Auftrag in Höhe von Eur 449.949,90 (brutto) zu erteilen.

Die öffentliche Beleuchtung im gesamten Verlauf der B 124 im Ortsgebiet von Bad Zell soll heuer noch erneuert werden. Die Kosten dafür werden vom Land OÖ zur Gänze übernommen. Die Energieeinsparung im Rahmen der Umstellung entlang der B 124 wird der Gemeinde für die verbleibende LED-Umstellung zur Förderungsberechnung angerechnet.

Die weitere Umstellung wird noch besprochen und soll je nach finanzieller Situation in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

Nachdem die Finanzierung für das Gesamtprojekt noch nicht endgültig geklärt ist, wurde nochmals mit der Fa. Akun Lichttechnik GmbH abgeklärt, dass es Grundsätzlich nach Auftragserteilung immer möglich ist, seitens der Marktgemeinde Bad Zell den Leistungsumfang der Ausschreibung abzuändern bzw. zu streichen.

Abgerechnet wird immer nach Aufmaß.

Positionen die durch die Gemeinde oder durch gemeindenahe Unternehmen erbracht werden, kommen natürlich auch nicht zur Verrechnung, wie z.B. Grabungsarbeiten, Asphaltierungen, Entsorgen von Stahl Altleuchten usw.

Sollten zusätzliche Leistungen im Bauverlauf anfallen, wird ein Zusatzangebot auf Basis des Hauptangebotes eingeholt – die Freigabe muss dann von der Marktgemeinde Bad Zell erfolgen.

Gleichzeitig hat die Akun Lichttechnik GmbH ein Angebot für die Baubegleitung in Höhe von Eur 6.600,00 brutto erstellt.

Für Helmut Mühllehner ist es wichtig, dass die Steuerung der Investitionen klar bei der Gemeinde bleibt. Er spricht sich auch für die Bauabwicklung über die Akun Lichttechnik GmbH ab. Seiner Ansicht nach ist der Preis für die Baubegleitung fair.

Mag. Manfred Hofko fragt nach wie hoch der finanzielle Aufwand ist, den die Gemeinde zu stemmen hat.

Der Bürgermeister informiert, dass im Falle der kompletten Umsetzung und nach Abzug des Kostenbeitrages durch das Land OÖ und nach Abzug der möglichen Förderungen ein Betrag von ca. Eur 200.000,00 auszufinanzieren wäre.

Der Bürgermeister weist auch darauf hin, dass sich durch die neue Technik die Lichtverschmutzung deutlich verringern wird und nach Abschluss der Arbeiten ist mit einer Energieeinsparung von ca. 65 % zu rechnen.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Bgm. Martin Moser stellt den Antrag den Auftrag über die Umstellung der öffentliche Beleuchtung auf LED Technik der Fa. eww Anlagentechnik GmbH, Wels zum Angebotspreis von Eur 449.949,90 (brutto) unter den beschriebenen Bedingungen zu erteilen. Gleichzeitig soll auch der Akun Lichttechnik GmbH für die Bauabwicklung zum Angebotspreis von Eur 6.600,00 (brutto) der Auftrag zu erteilen.

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

### **Punkt 10**

**Antrag auf Abänderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3 – Änderung Nr. 34 einschl. Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 1 – Änderung Nr. 19 für die Grundstücke 2004, 2193/2 u. 2215, KG Brawinkl (Spar Österreichische Warenhandels-AG) – Umwidmung von derzeit Bauland/Gebiet für Geschäftsbauten GVF 800 m<sup>2</sup> bzw. Betriebsbaugebiet in Gebiet für Geschäftsbauten GVF 1500 m<sup>2</sup> – Vorlage der Fachgutachten bzw. Erstellung eines Bebauungsplanes**

Planungsausschussobmann DI Rupert Höfer berichtet:

Vorgeschichte:

Schriftlicher Antrag von Spar vom 26.03.2024

Beratung im Raumplanungsausschuss am 04.12.2024

Grundsatzbeschluss des Gemeinderates am 12.12.2024 mit Erläuterungsbericht und Erhebungsblatt

Stellungnahmen gem. § 36 Abs. 4 OÖ ROG

Zu diesem Umwidmungsantrag liegen nachstehende Stellungnahmen ohne Einwendungen vor:

LK OÖ, WKO Freistadt, EVU Ebner Strom GmbH

Von der Abteilung Raumordnung wird in ihrer Stellungnahme vom 17.02.2025 mitgeteilt, dass - in Berücksichtigung der Aussagen der ergänzend eingeholten fachlichen Stellungnahmen - hinsichtlich der ggst. Planung Forderungen bestehen.

Aus der Sicht der Örtlichen Raumordnung handelt es sich bei der vorliegenden Änderung zusammenfassend um die Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des bestehenden Supermarktes von 800 auf 1.500 m<sup>2</sup> sowie um die Erweiterung der bestehenden Widmungsfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> auf ca. 9.000 m<sup>2</sup>. Zudem soll aufgrund der Bedenken betreffend Einfügung in das Ortsbild anstelle der aus § 23 Abs. 3a Oö. ROG 1994 resultierenden Mindestgeschoßanzahl von 3 oberirdischen Geschoßen eine Mindestgeschoßanzahl von 2 oberirdischen Geschoßen festgelegt werden.

Zum Nachweis der spezifischen Standorteignung zur Widmung von Flächen als Gebiet für Geschäftsbauten gem. § 23 Abs. 3 Oö. ROG 1994 wurde von der Ortsplanung der Marktgemeinde Bad Zell die verpflichtende Grundlagenforschung nach § 3 Oö. Geschäftsgebieteverordnung 2021 durchgeführt und in den beigelegten Erläuterungsbericht eingefügt. Im Ergebnis wird dem ggst. Planungsraum von Seiten der Ortsplanung die spezifische Standorteignung zugesprochen.

Nicht beigelegt wurde allerdings ein Konzept, das die konkrete Bebauung und Nutzung des künftigen zusammenhängenden Gebietes für Geschäftsbauten thematisiert. Es kann folglich derzeit nicht beurteilt werden, ob die ggst. Änderung in Einklang mit dem in § 2 Abs. 1 Z. 6 Oö. ROG 1994 normierten Raumordnungsgrundsatz der sparsamen Grundinanspruchnahme bei Nutzungen jeder Art steht. Um eine solche zu ermöglichen, sind die geplanten Nutzungen sowie baulichen Anlagen zu beschreiben und räumlich zu verorten. Dies betrifft neben dem Geschäftsbau selbst samt den zugehörigen Anlagen insbesondere auch die geplanten Verkehrswege und Parkplätze.

Zudem ist die Legende der Flächenwidmungsplanänderung um die beiden maximalen Gesamtverkaufsflächen (800 m<sup>2</sup> bzw. 1.500 m<sup>2</sup>) zu ergänzen.

In schutzwasserwirtschaftlicher Sicht fehlt die Darstellung der 30- bzw. 100-jährlichen Hochwasserabflusslinien sowie der roten Gefahrenzone des Kettenbaches. Die Darstellung ist entsprechend der Anlage 1 zur Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2021 zu ergänzen. Auf die umfangreichen Anmerkungen der Landesstraßenverwaltung wird zudem hingewiesen.

Von Spar wurde mit Schreiben vom 20.03.2025 drei Visualisierungen des geplanten EUROSPAR-Marktes übermittelt. Es wird hingewiesen, dass es sich hierbei um einen Entwurf handelt, der noch nicht die finale Planung darstellt. Insbesondere die Fassadengestaltung kann und wird sich noch ändern. Es war das Ziel, den Markt möglichst realitätsnah in seinem zukünftigen Umfeld darzustellen – wesentliche Abweichungen sind dabei nicht zu erwarten.

Aufgrund der fachlichen Stellungnahmen wurden vom Ortsplaner Planergänzungen mit Datum 26.03.2025 vorgenommen und die von der Planänderung Betroffenen gem. § 33 Abs. 4 Oö. ROG 1994 gehört bzw. gem. § 36 Abs. 4 Oö. ROG 1994 verständigt. Anregungen bzw. Stellungnahmen dazu sind innerhalb der gesetzten Frist nicht eingelangt.

In der Sitzung des Planungsausschusses vom 27.5.2025 wurde beschlossen, dass für den Planungsbe-  
reich ein Bebauungsplan erstellt werden soll (siehe auch Beschluss des Gemeinderates vom 04.12.2024). Die Grundlagen dazu sollen in Abstimmung mit der Ortsplanung erfolgen (Dachbegrü-  
nung, Photovoltaikanlage, Fassadengestaltung, Grünflächenanteil, Bepflanzung, Regenwassermanage-  
ment, Sickermulden, Höhenangaben in Bezug auf die Errichtung der Rampe ins OG).

Engelbert Diesenreither weist darauf hin, dass das aktuelle Spar-Gebäude erst 12 Jahre alt ist. Wenn dieses Gebäude abgerissen wird, dann stellt das eine grobe Ressourcenverschwendung dar. Die Bautä-  
tigkeit im Bereich des Lebensmittelfachhandels ist in Österreich überdurchschnittlich hoch, das wider-  
spiegelt sich auch bei den – im EU-Vergleich - hohen Lebensmittelpreisen.

Er sieht somit keinen Grund für eine Erweiterung der aktuellen Verkaufsfläche für Spar. Wir haben ha-  
ben eine gute Versorgung mit unseren beiden Lebensmittelhändlern. Für die Gemeinde sieht er keine  
Vorteile bei der geplanten Gesamtverkaufsflächenerweiterung. Beide Lebensmittelhändler bezahlen  
Kommunalsteuer an die Gemeinde.

Er weist darauf hin, dass beim vorliegenden Konzept verschiedenste Bereiche nicht beschrieben sind.  
Seiner Empfindung nach ist die Mehrheit der Bevölkerung gegen eine Spar-Erweiterung.

Harald Pfarrhofer bestätigt die Problematik in Bezug auf die Ressourcenverschwendung im Falle einer  
Erweiterung. Dies ist jedoch auch dem OÖ Raumordnungsgesetz geschuldet, das ab einer bestimmten  
Verkaufsfläche diese Zweigeschoßigkeit verlangt.

Er empfindet hingegen eine positivere Stimmung aus der Bevölkerung zur geplanten Spar-Erweiterung.  
Er weist darauf hin, dass heute eine Grundsatzdiskussion nicht Thema ist. Es geht um die Kenntnisnah-  
me der Fachgutachten und die Beauftragung zur Erstellung eines Bebauungsplanes.

Natürlich kann man die geplante Verkaufsflächenerweiterung aus verschiedenen Seiten sehen.

Mag. Manfred Hofko schlägt vor ein weiteres Geschäft/Unternehmen zu finden, das beim Spar-Areal  
untergebracht werden kann. Er sieht keinen Bedarf an der ausschließlichen Sparererweiterung.

Der Bürgermeister erinnert, dass das gesamte Areal der WEGU Immobilien GmbH gehört, die eng mit  
Spar Öst. Warenhandels-AG zusammenarbeitet. Eine Einflussnahme von außen bei Investitionen wird  
hier schwierig. Er erinnert auch, dass es bezüglich der Ansiedelung von Geschäften (Drogeriemarkt,..)  
viele Versuche gab. Die Umsetzung ist sehr schwierig und liegt letztendlich nicht in der ausschließli-  
chen Hand der Gemeinde.

Harald Pfarrhofer gibt zu bedenken, wenn Spar nicht erweitern kann, dann bleibt wahrscheinlich die  
Fläche des ehemaligen Schlachtbetriebes Fröhlich brach.

Markus Hackl befürchtet auch, dass es im Falle der Erweiterung bei Spar zu einer Machtkonzentration kommt, die am Ende zu noch höheren Lebensmittelpreisen führt.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Planungsausschussobmann DI Rupert Höfer stellt den Antrag auf Kenntnisnahme der Fachgutachten und den Einleitungsbeschluss zu fassen, die Erstellung eines Bebauungsplanes beim Ortsplaner TOPOS 3 in Auftrag zu geben.

Beschluss: Der Antrag wird mehrheitlich angenommen. 20 Stimmen für den Antrag. 4 Gegenstimmen: Sieglinde Aigenbauer, Engelbert Diesenreither, Mag. Manfred Hofko, Johannes Skopetz BSc. 1 Stimmenthaltung: Julia Höfer. Die Abstimmung erfolgt mit Erheben der Hand.

#### **Punkt 11**

### **Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3 – Änderung Nr. 35 (Gusenbauer) – GN 1208/1 (Teilfläche) und GN 1881 (Teilfläche), alle KG Aich von Grünland/LFW in Bauland (Dorfgebiet) – Vorlage Fachgutachten**

Planungsausschussobmann DI Rupert Höfer berichtet:

#### Vorgeschichte:

Schriftlicher Antrag der Grundeigentümerin vom 02.12.2024

Beratung im Raumplanungsausschuss am 09.10.2024 (ein schriftlicher Antrag lag damals noch nicht vor).

Grundsatzbeschluss des Gemeinderates am 27.03.2025 mit Erläuterungsbericht und Erhebungsblatt

#### Stellungnahmen gem. § 36 Abs. 4 OÖ ROG

Zu diesem Umwidmungsantrag liegen nachstehende Stellungnahmen ohne Einwendungen vor:

LK OÖ, WKO Freistadt, EVU Ebner Strom GmbH, MiKdo OÖ

Von der Abteilung Raumordnung wird in ihrer Stellungnahme vom 24.04.2025 mitgeteilt, dass die ggst. Planung bei Erfüllung der nachstehenden Forderungen zur Kenntnis genommen werden kann. Von der Abteilung Wasserwirtschaft wird festgehalten, dass das Regionalprogramm „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern“ gem. Punkt 2.6.4 der Anlage 1 zur Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2021 darzustellen ist und dabei die Flächenzuordnung erkennbar sein muss.

Dazu wird seitens der Ortsplanung mit E-Mail vom 20.05.2025 festgestellt, dass der Geltungsbereich des Regionalprogrammes die Gemeinde Bad Zell und somit den Umwidmungsbereich nicht erfasst.

Von Seitens des Natur- u. Landschaftsschutzes bzw. der Abt. Land- und Forstwirtschaft werden keine Einwände erhoben.

Von Seiten des Grundnachbarn J. Hinterreiter liegt eine schriftliche Stellungnahme vom 28.05.2025 zum Umwidmungsverfahren vor, wobei grundsätzlich kein Einwand erhoben wird.

Laut einstimmigem Beschluss des Planungsausschusses in der Sitzung vom 27.05.2025 ergeht die Empfehlung an den Gemeinderat, das Umwidmungsverfahren fortzusetzen bzw. zu beschließen.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Planungsausschussobmann DI Rupert Höfer stellt den Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3 – Änderung Nr. 35 (Gusenbauer) – GN 1208/1 (Teilfläche) und GN 1881 (Teilfläche), alle KG Aich von Grünland/LFW in Bauland (Dorfgebiet).

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

#### **Punkt 12**

#### **Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3 – Änderung Nr. 36 (Pfarrhofer)– GN 90/2 u. 90/3, KG Lanzendorf von Grünland/LFW in Bauland (Dorfgebiet) - Grundsatzbeschluss**

Zu diesem Tagesordnungspunkt erklärt sich Harald Pfarrhofer für befangen.

Planungsausschussobmann DI Rupert Höfer berichtet:

Mit Schreiben vom 04.04.2025 liegt ein Ansuchen der Grundeigentümer auf Umwidmung der Grundstücke Nr. 90/2 u. 90/3, alle KG Lanzendorf im Ausmaß von 177 m<sup>2</sup> von derzeit Grünland lafowi in Bauland (Dorfgebiet) vor. Es ist geplant, in den nächsten Jahren eine Geländeanpassung (Zufahrtsmöglichkeit in den Garten mit Gerätschaften) durchzuführen sowie ein Nebengebäude (Geräteschuppen/Carport) ggf. auch eine Schutzeinfriedung gegen Wild zu errichten.

Die geringfügige Erweiterung von Dorfgebiet in Verlängerung der südlichen Grenze des östlich angrenzenden Grundstückes Nr. 91/6 ist aus der Sicht der Ortsplanung vertretbar. Die Ausweisung einer Schutz- oder Pufferzone wie am westlich angrenzenden Grundstück Nr. 74/1 ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht erforderlich. Ein Widerspruch zu den Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept liegt nicht vor.

Laut einstimmigem Beschluss des Planungsausschusses in der Sitzung vom 27.05.2025 ergeht die Empfehlung an den Gemeinderat, das Umwidmungsverfahren einzuleiten.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Planungsausschussobmann DI Rupert Höfer stellt den Antrag den vorliegenden Planentwurf zu beschließen und den Grundsatzbeschluss auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3 – Änderung Nr. 36 (Pfarrhofer) – GN 90/2 u. 90/3, KG Lanzendorf von Grünland/LFW in Bauland (Dorfgebiet) zu fassen.

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

#### **Punkt 13**

#### **Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3 – Änderung Nr. 37 (Wenigwieser)– GN 5/1 (Teilfläche), KG Zell bei Zellhof von Grünland/LFW in Bauland (Kerngebiet) – Grundsatzbeschluss**

Planungsausschussobmann DI Rupert Höfer berichtet:

Mit Schreiben vom 19.05.2025 liegt ein Ansuchen der Grundeigentümer auf Umwidmung des Grundstückes Nr. 5/1 (Teilfläche), KG Zell bei Zellhof von derzeit Grünland lafowi in Bauland (Kerngebiet) vor.

Die Teilfläche des o. a. Grundstückes ist mit Ausnahme einer geringen Fläche im Süden (ca. 7,5m<sup>2</sup>) außerhalb der Hochwasserabflussbereiche HW100 und HW30 sowie der Roten Gefahrenzone des Kettenbaches gelegen. Für jenen überwiegenden Bereich außerhalb der Gefahrenzonen kann aus raumord-

nungsfachlicher Sicht einer Umwidmung in Bauland / Kerngebiet zugestimmt werden. Das örtliche Entwicklungskonzept soll laut Planentwurf angepasst werden.

Laut einstimmigem Beschluss des Planungsausschusses in der Sitzung vom 27.05.2025 ergeht die Empfehlung an den Gemeinderat, das Umwidmungsverfahren einleiten. Auf der Neuwidmungsfläche soll eine Hauptbebauung mit einer Schutzzone ausgeschlossen werden.

Mag. Manfred Hofko fragt nach, wie die Befestigung der Stellplätze geplant ist.  
DI Rupert Höfer antwortet, dass vorerst ein Grünflächenanteil nicht eingeplant ist.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Planungsausschussobmann DI Rupert Höfer stellt den Antrag die vorliegenden Planentwürfe zu beschließen und den Grundsatzbeschluss auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3 – Änderung Nr. 37 (Wenigwieser)– GN 5/1 (Teilfläche), KG Zell bei Zellhof von Grünland/LFW in Bauland (Kerngebiet) zu fassen. Gleichzeitig soll auch die notwendige Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgen.

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

#### **Punkt 14**

**I-Gruber, Erdleiten – Antrag auf Sondernutzung für einen Teil des Öffentlichen Gutes, GN 1975/3, KG Lanzendorf – im Bereich Wirt `zErdleiten (BV Umbau und Sanierung der zwei best. Wohnungen - Neugestaltung der Garagenzufahrt bzw. neue Treppe) – Beschließung des Zustimmungsvertrages**

Planungsausschussobmann DI Rupert Höfer berichtet:

Die I-Gruber GmbH beabsichtigt den Umbau und Sanierung der zwei bestehenden Wohnungen in Erdleiten 3 laut Projektsplan des Planungsbüros Schaufler GmbH., Pregarten vom 26.03.2025. Dabei ist beabsichtigt, einerseits einen neuen Stiegenaufgang an der Nordseite des Gebäudes und andererseits die bestehende Garagenzufahrt samt neuer Stützmauer an der Ostseite des Baubestandes zu errichten. Das Öffentliche Gut, Grundstück Nr. 1975/3 verläuft direkt an der Ostseite der Liegenschaft und ist von den Baumaßnahmen tw. betroffen. Ein Zustimmungsvtragsentwurf für die Grundinanspruchnahme des Öffentlichen Gutes liegt für die Genehmigung im Gemeinderat vor. Die Ausnahme vom Bauverbotsbereich (8 m Bereich) auf Landesstraßen gem. § 18 Oö. Straßengesetz wurde beantragt bzw. durch die Straßenmeisterei Pregarten bereits erteilt.

Laut einstimmigem Beschluss des Planungsausschusses in der Sitzung vom 27.05.2025 ergeht die Empfehlung an den Gemeinderat, den Zustimmungsvvertrag zur Sondernutzung zu genehmigen.

Der Vertragsentwurf liegt dieser Sitzung vor.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Planungsausschussobmann DI Rupert Höfer stellt den Antrag die vorliegende Zustimmungserklärung über die Sondernutzung für einen Teil des Öffentlichen Gutes, GN 1975/3, KG Lanzendorf – im Bereich Wirt `zErdleiten - zu beschließen.

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

## Punkt 15

### Neubau Gemeindezentrum – Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3.38 - Erweiterung des Kerngebietes für das Grundstücke 98, KG Zell bei Zellhof (Hiehs) – Grundsatzbeschluss

Planungsausschussobmann DI Rupert Höfer berichtet:

Nachdem der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss über die Lageverschiebung des Projektes Neubau Gemeindezentrum beschließt, wäre auch eine Erweiterung des Kerngebietes am Grundstück 98, KG Zell bei Zellhof (Fam. Hiehs) notwendig. Gleichzeitig mit dieser Flächenwidmungsplanänderung soll auch das örtliche Entwicklungskonzept angepasst werden.

Solch eine Kerngebietserweiterung ist bereits bei den beiden westlich angrenzenden Grundstücke 95/1 und 97/2, KG Zell bei Zellhof erfolgt.

Vom Büro TOPOS 3 wurde bereits folgende Stellungnahme zur gegenständlichen Kerngebietserweiterung eingeholt:

*Das Grundstück Nr. 98 ist gem. Flächenwidmungsteil Nr. 3 derzeit im südlichen Bereich als Bauland / Kerngebiet gewidmet, der nördliche Teil ist als Grünland / Grünfläche mit besonderer Widmung – Grünzug ausgewiesen:*

*GzI Siedlungsinterne Grünzüge*

*Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung, die Nutzung als Park-, Spiel-, Sport- oder Erholungsfläche sowie als Gartenfläche ist zu sichern. Neuaufforstungen (incl. Forstwirtschaftliche Sonderkulturen) oder die Gründung eines waldähnlichen Bestandes sind unzulässig. Eingriffe, die die siedlungsklimatischen Funktionen der Grünzüge beeinträchtigen oder sich negativ auf das Landschaftsbild oder den Landschaftshaushalt auswirken, sind unzulässig.*

*Im Zuge der Änderung Nr. 33 des Flächenwidmungsteiles Nr. 3 erfolgte eine Umwidmung für den Neubau eines Gemeindezentrums auf den Grundstücken Nr. 95/1 (Teilfl.) und 97/2 von Grünland / Grünzug in Bauland / Kerngebiet. Für das ggst. Grundstück Nr. 98 resultiert daraus im nördlichen Bereich eine Grünzug-Restfläche zwischen Bauland / Kerngebiet und einer Fläche, die als Verkehrsfläche / Ruher Verkehrsfläche – Parkplatz gewidmet ist.*

*Aufgrund der im Zuge der Flächenwidmungsteiländerung Nr. 3.33 erfolgten Umstrukturierung und den raumstrukturellen Voraussetzungen kann aus raumordnungsfachlicher Sicht einer Umwidmung zugestimmt werden. Als Voraussetzung wird die Ausweisung einer Schutz- oder Pufferzone im Bauland analog der östlich angrenzenden Fläche (Gemeindezentrum) gesehen, in der die Errichtung von Hauptgebäuden unzulässig ist und ein Grünflächenanteil von mindestens 40 % gesichert wird. Die Schutzzone reagiert dabei auf die historisch gewachsene Struktur am Marktplatz mit straßenseitig unmittelbar aneinandergrenzender Bebauung und straßenabgewandt einer Reduktion der Bebauungsdichte und Sicherung eines Grünflächenanteils.*

*Festgehalten wird, dass eine definitive Umwidmung (Planbeschluss) erst bei Vorliegen konkreter Vorhabenabsichten bzw. Vorhabenunterlagen empfohlen wird, um allenfalls erforderliche Regelungen über die zukünftige Nutzung treffen zu können.*

Der gegenständliche und nördliche Bereich der Hiehs-Liegenschaft (ähnlich wie beim ursprünglichen Planentwurf beim Hofko-Grundstück) soll für Parkflächen genutzt werden. In der Gemeindevorstandssitzung am 25. Juni 2025 wurde diese Kerngebietserweiterung bereits vorbesprochen.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Planungsausschussobmann DI Rupert Höfer stellt den Antrag die vorliegenden Planentwürfe zu beschließen und den Grundsatzbeschluss auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 3.38 - Erweiterung des Kerngebietes für das Grundstücke 98, KG Zell bei Zellhof (Hiehs) zu fassen. Gleichzeitig soll auch die notwendige Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgen.

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

**Punkt 16  
Allfälliges**

Der Bürgermeister informiert, dass Fugenausbesserungsarbeiten mit der Fa. Kleinbruckner auf Gemeindestraßen und Güterwegen erledigt wurden.

Beim Freizeitteich wurde aufgrund der Umbauarbeiten eine Verbesserung der Wasserqualität erreicht.

Vom 18.-20. September 2026 soll das Fest der Volkskultur in Bad Zell stattfinden. Der Bürgermeister appelliert, dass alle zusammenhelfen müssen, um dieses große Jahrhundertfest bewerkstelligen zu können.

Es ist bereits ein großer Teil der Erneuerung der LED-Beleuchtung am Marktplatz erledigt. Die Arbeiten gehen weiter bzw. neue Häuser kommen hinzu, deren Fassade mit LED-Technik ins Rampenlicht gerückt wird.

Aus der „Hui statt Pfui – Aktion“ (Flurreinigung) hat die Gemeinde Bad Zell Eur 3.000,00 erhalten. Zu gleichen Teilen soll dieser Anerkennungspreis des OÖ Landesabfallverbandes an die Volksschule und Mittelschule Bad Zell aufgeteilt werden. Unsere Schulen unterstützen diese Aktion jedes Jahr tatkräftig.

Vizebgm. Andrea Schinnerl lädt ein zur alljährlichen Sommerräktschn. Es sind wieder neue und spannende Aktionen dabei.

Harald Pfarrhofer lädt ein zum Straßenfest in der Begegnungszone am 12. Juli 2025.

Jän.	Feb.	März	April	Mai	Juni	SITZUNGSKALENDER 2025	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
		27. 20.00				<b>Gemeinderat</b>	1. 20.00			8. 20.00		11. 19.00
27. 20.00	25. 19.30			8. 19.00	25. 19.00	<b>Gemeindevorstand</b>						
		12. 19.00			16. 19.00	<b>Prüfungsausschuss</b>			29. 19.00			
				27 20:00		<b>Örtliche Raumplanung, Wohnbau, Ortsentwick- lung</b>						
		11. 20.00			17. 20.00	<b>Öffentliche Infrastruk- tur</b>						
			16. 20.00			<b>Kultur, Wirtschaft, Tourismus, Sport u. Freizeit, Regionalent- wicklung, Feuerwehr- wesen</b>						

						<b>Bildung, Jugend, Familie, Senioren, soziale Fragen, Gesundheit</b>								
				5. 19.30		<b>Natur, Klima, Umwelt, Regionalität</b>								

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen folgen, schließt der Bürgermeister die Sitzung um 22.00 Uhr.

\_\_\_\_\_  
(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)