

# Verhandlungsschrift Nr. 3/2025

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Bad Zell  
am Mittwoch, 8. Oktober 2025 um 20.00 Uhr im Sitzungssaal des Gemeindeamtes

## Tagesordnung:

1. Unter diesem Tagesordnungspunkt besteht die Möglichkeit Anfragen an den Gemeinderat zu stellen
2. Bericht des Prüfungsausschusses
3. Gemeindehaushalt
  - a) Beschließung des 1. Nachtragsvoranschlags 2025
  - b) Beschließung des 1. Nachtrag MEFP für die Jahre 2025 – 2029 inklusive Änderung der Prioritätenreihung
4. Gemeindezentrum Bad Zell; Beschließung des Vermessungsplanes zu den betroffenen Grundstücken
5. Gemeindezentrum Bad Zell; Beschließung des Finanzierungsplanes über den Ankauf der Liegenschaften
6. Gemeindezentrum Bad Zell; Beschließung des Vertrages über den Ankauf der Liegenschaften
7. Gemeindezentrum Bad Zell; Zwischenfinanzierungsdarlehen zum Ankauf der Liegenschaften – Auftragserteilung
8. Asphaltierung Gemeindestraße Fößnerweg; Auftragserteilung
9. Sozialregion Freistadt 2040
  - a) Grundsatzbeschluss zur aktiven Mitwirkung an der „Sozialregion Freistadt 2040“ und die Gemeinde Bad Zell zur sorgenden Gemeinde weiterzuentwickeln
  - b) Beitritt zum Verein „sorgender Bezirksverein Freistadt WALTER“
10. Auflösung des Gemeindeverbandes Regionalverkehr Gusen-Aist-Naarn
11. Beschließung einer Dienstbetriebsordnung
12. Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 36 (Pfarrhofer)– GN 90/2, 90/3 u. 91/3 (Teilfl.), KG Lanzendorf von Grünland/LFW in Bauland (Dorfgebiet) – Vorlage der Fachgutachten
13. Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 37 einschl. ÖEK-Änderung Nr. 1/21 (Wenigwieser)– GN 5/1 (Teilfl.), KG Zell bei Zellhof von Grünland/LFW in Bauland/Kerngebiet mit einer Schutz- oder Pufferzone SP<sub>5</sub> – Vorlage der Fachgutachten
14. Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 38 einschl. ÖEK-Änderung Nr. 1/20 (Hiehs)– GN 98 (Teilfl.), KG Zell bei Zellhof von Grünland/ Grünland mit besonderer Widmung/Grünzug Gz1 in Bauland (Kerngebiet sowie Kerngebiet mit Schutz- oder Pufferzone im Bauland SP<sub>9</sub>) – Vorlage der Fachgutachten
15. Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 39 einschl. ÖEK-Änderung Nr. 1/22 (Bioenergie Bad Zell eGen) – GN 679/1, KG Zell bei Zellhof von Grünland/LFW in Sondergebiet des Baulandes „Wärmeversorgungsanlage“ – Beratung und Grundsatzbeschluss
16. Allfälliges

### **Anwesende:**

Bürgermeister Martin Moser  
Vizebürgermeisterin Andrea Schinnerl  
Helmut Mühllehner  
DI Georgia Naderer  
Harald Pfarrhofer  
Melanie Lumetsberger  
Josef Haslhofer  
DI Gerhard Lengauer  
Ing. Johann Schinnerl  
Markus Hackl  
Sonja Palmetzhofer  
Manfred Grillnberger  
David Diesenreither  
DI Lukas Galli

Peter Hofer, BSc  
Samuel Lintner  
Marlene Reisinger  
Matthias Böhm  
Mag. Manfred Hofko  
Klaus Lichtenecker  
Johannes Skopetz  
Johannes Wurm  
Viktoria Danmayr  
Wolfgang Kranzl  
Martin Mairböck  
Kassenleiter Josef Höfer (bis TOP 4)  
Schriftführer Thomas Zach

### **Entschuldigt ferngeblieben sind:**

Manuel Galli, Katrin Schmalzer, Johann Hinterreiter, Stefan Schinnerl, Ing. Joachim Sunzenauer, Bernhard Hametner, Franz Stadler, Claus Moser, Stefan Schübl, Julia Höfer, Reinald Ittensammer, DI Rupert Höfer, DI Michaela Fröhlich, Sieglinde Aigenbauer,

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

Sonja Palmetzhofer, Manfred Grillnberger, Johannes Skopetz, Johannes Wurm, Viktoria Danmayr, Martin Mairböck,

### **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 ist ein 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 keine Wortmeldungen.

#### **Punkt 2**

**Bericht des Prüfungsausschusses**

Prüfungsausschussobmann Peter Hofer berichtet, dass am 29. September 2025 eine Prüfungsausschuss-sitzungen stattfand. In dieser Sitzung wurden unter anderem Belege und die Kostenentwicklung in den Bildungseinrichtungen geprüft.

Bei der Prüfung der Belege ist aufgefallen, dass beim Projekt Community Nursing ein Abgang von Eur 15.000,00 zu verzeichnen ist.

Bei den Bildungseinrichtungen (KG, Schulen) ist im Vergleich zum Vorjahr (Jänner – September) ein Kostenanstieg von € 85.000,00 zu verzeichnen. Größere Abweichungen zum Voranschlag konnten nicht festgestellt werden.

Es soll im Februar/März nächsten Jahres der Kindergartenbetrieb geprüft werden, da in diesem Bereich die Kostensteigerungen sehr hoch sind.

Es wurde eine Finanzprognose bis zum Jahresende erstellt und die Auswirkungen auf die Rücklagen errechnet. Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde mit einem Rücklagenguthaben von € 441.400,00 ins nächste Jahr starten wird. Weiters verschaffte sich der Prüfungsausschuss einen Überblick über die Instandhaltungsmaßnahmen bei Straßen, Wasser und Kanal.

Die prognostizierten Ausgaben in Höhe von Eur 59.000,00 sollten bei entsprechender Budgetdisziplin eingehalten werden.

Es gibt keine Wortmeldungen.

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

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

**Punkt 3  
Gemeindehaushalt**

- a) **Beschließung des 1. Nachtragsvoranschlags 2025**
- b) **Beschließung des 1. Nachtrag MEFP (Mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplan) für die Jahre 2025 – 2029 inklusive Änderung der Prioritätenreihung**

Der Bürgermeister leitet ein:

Wenn sich während des Haushaltsjahres 2025 die Notwendigkeit einer neuen Mittelverwendung, die im Gemeindevoranschlag 2025 nicht vorgesehen ist, zeigt bzw. der Haushaltsausgleich nicht erreicht wird, dann hat der Gemeinderat einen Nachtragsvoranschlag zu beschließen.

Nachdem auch im Jahr 2025 nicht planbare budgetrelevante Entwicklungen stattgefunden haben, muss nun eine Aktualisierung unserer Haushaltsplanung in Form eines ersten Nachtragsvoranschlags erfolgen.

Diese Aktualisierung unserer Budgetplanung hat auch Auswirkungen auf den Mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplan 2025-2029, der somit ebenfalls einer Beschlussfassung bedarf.

Kassenleiter Josef Höfer berichtet zu a):

Alle Mitglieder des Gemeinderates hatten bereits im Vorfeld Zugang zum Vorbericht und zum Entwurf zum ersten Nachtragsvoranschlag 2025.

Der Kassenleiter informiert, dass sich das EGT nicht verschlechtert hat und gegenüber dem Voranschlag mit minus € 267.900,00 unverändert bleibt.

Die liquiden Mittel im Finanzierungshaushalt erhöhen sich gegenüber dem Voranschlag um € 310.200,00. Dies hängt mit der Gewährung einer Gemeindefinanzzuweisung iHv € 119.200,00, einer , geringeren Zinszahlung und der Aufnahme von Darlehen für die investive Gebarung zusammen.

Das Nettoergebnis verbessert sich um € 30.300,00. Hier ist aber immer noch ein Minus von € 183.600,00 zu verzeichnen.

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) – FinanzierungsVA			
	VA 2025	NVA 2025	Vergleich zum VA + / -
Saldo:	- 267.900	- 267.900	- /+ 0
<b>Entwicklung der liquiden Mittel – Anlage 1 b</b>			
Saldo:	- 267.700	+ 42.500	+ 310.200
<b>Entwicklung des Nettoergebnisses – Anlage 1a</b>			
Saldo:	- 213.900	- 183.600	+ 30.300

Als Nächstes bespricht der Kassenleiter die Details zum Finanzierungs-Voranschlag: Unter anderem ist mit Mehreinnahmen bei den Ertragsanteilen lt. aktueller Prognose von € 34.000,00 zu rechnen. Höhere Personalkosten von € 25.000,00 sind zu veranschlagen. Die Zinssätze wurden im Laufe des Jahres gesenkt, das wirkt sich bei uns mit einem Minus von € 47.000 aus.

Finanzierungsvoranschlag Operative Gebarung – größte Veränderungen			
	NVA 2025 Einnahmen	NVA 2025 Ausgaben	
Gemeindeertragsanteile – Landesumlage	+ 34.600	+ 1.600	Aktuelle Prognose BMF
Betriebskosten RHV Kettenbach		+ 11.900	
Finanzzuweisungen § 27 FAG 2024	+ 18.900		Ansatz 940
Personalkosten		+ 25.200	
Zinsen		- 47.100	
Tilgungen		+ 8.700	
Instandhaltungen		+ 23.800	
Gastschulbeiträge Mittelschule	+ 6.700		
Zuführung an investive Einzelvorhaben		+ 12.900	

Beim Projekt Neubau Gemeindezentrum wurde ein eigenes Vorhaben für den Liegenschaftserwerb angelegt. Für die bisher geleisteten Arbeiten zum Projekt Neubau Gemeindezentrum (Planung, Architekturwettbewerb, Gutachten,...) sind Kosten von rund € 380.000,00 angefallen. Weggefallen sind die Kosten für die Polizeiinspektion. Ein neues Vorhaben im NVA 2025 ist für die Erstellung eines Trinkwasserkonzeptes iHv. € 10.300 notwendig geworden. Dazu wurde ein Landeszuschuss von € 8.600,00 gewährt. Der Rest wird mit einem zukünftigen Projekt ausbezahlt. Ebenfalls neu dazugekommen sind die Kosten für die Errichtung des Steges bzw. sonstige Sanierungskosten beim Freizeiteich in Höhe von € 32.500,00. Die Adaptierungskosten für die NABE-Räume bzw. für die Einrichtung betragen € 25.000. Diese werden zur Gänze mittels Landeszuschuss finanziert. Eine Gemeindefinanzzuweisung 2025 in Höhe von € 119.300,00 wurde nachträglich gewährt.

Die noch nicht abgerufenen KIG-2023 Mittel sowie KIG-2025 Mittel wurden ohne Kofinanzierung in einen Zweckzuschuss umgewandelt. Für 2025 werden € 50.500,00 ausbezahlt. In den Jahren 2026 – 2028 erhalten wir insgesamt noch € 223.731,00.

### 3a). Nachtragsvoranschlag 2025



#### Investitionstätigkeit – Investive Gebarung (Auszug)

Projekt	Kosten lt. NVA	Finanzierung	
Neubau Gemeindezentrum – Bauteil 1 (Planung etc.) Kosten bisher: € 380.700	385.300	Darlehen	+ 385.300
Gemeindezentrum – Bauteil 2 (Vereinsraum)	58.000	Darlehen	+ 7.900
Gemeindezentrum – Bauteil 3 (Polizeiinspektion)	0		- 248.000
Ankauf Liegenschaften/Grundstücke	1.762.000	Raiba, Marktoase, Darlehen	Eigener Ansatz
Trinkwasserversorgungskonzept	10.300	LZ 8.600	
Sanierung Freizeitanlage	32.500	Zuführung	Neu
NABE – Adaptierung/Sanierung Räume	25.000	LZ 25.000	
Gemeindefinanzzuweisung		Zur Rücklage	+ 119.300
Umwandlung KIG-Mittel auf Zuschuss		Straßenbau + RL	+ 50.500

Der Schuldenstand erhöht sich lt. NVA 2025 zum Jahresende um € 942.000 aufgrund des Liegenschaftsankaufes für das Projekt Neubau Gemeindezentrum.

Die Rücklagen werden um € 181.800,00 mehr (KIG-Mittel, Gemeindefinanzzuweisung). Die RL-Entnahme in Höhe von € 267.900,00 für den Haushaltsausgleich bleibt unverändert.

### 3a). Nachtragsvoranschlag 2025



Entwicklung Schulden				
Schulden	Stand - VA 1.1.2025	Zugang (+)	Tilgung (-)	Stand – NVA 31.12.2025
	3.928.000 €	1.882.200 €	238.100 €	5.592.100 €
		+ 954.100 € NVA	+ 11.300 € NVA	+ 942.500 € NVA
Rücklage - Zahlungsmittelreserven				
Rücklagen	Stand – RA 2024 1.1.2025	Zugänge (+)	Entnahme (-)	Stand - NVA 31.12.2025
	435.500 €	274.500 €	267.900 €	441.100 €
		+ 181.800 NVA	+/- 0 NVA	

Beim vorliegenden Dienstpostenplan gibt es nur geringfügige Anpassungen.

Nachdem der Kassenleiter Josef Höfer seinen Bericht zum ersten Nachtragsvoranschlag 2025 abgeschlossen hat und keine Wortmeldungen mehr folgen, stellt der Bürgermeister den Antrag, den vorliegenden ersten Nachtragsvoranschlag 2025 samt den darin enthaltenen Dienstpostenplan zu beschließen.

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

Zu b) berichtet wieder Kassenleiter Josef Höfer:

Für alle Mitglieder des Gemeinderates war bereits vor der Sitzung ein Entwurf des Mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanes für die Jahre 2025 – 2029 zugänglich.

Der MEFP (Mittelfristiger Ergebnis- und Finanzplan 2025-2029) bildet beginnend mit dem Jahr 2025 die Prioritätenreihung der investiven Einzelvorhaben und den Nachweis der verfügbaren Eigenmittel der Gemeinde ab. Der Nachweis der Investitionstätigkeit ist ident mit dem ersten Nachtragsvoranschlag 2025.

Eine Antragstellung für investive Einzelvorhaben ohne entsprechende Prioritätenreihung im MEFP ist nicht möglich. Die vom Gemeinderat beschlossene Prioritätenreihung ist Basis für Mittelgewährungen im System der Gemeindefinanzierung Neu. Nur mittels Gemeinderatsbeschluss kann diese Reihung verändert werden.

Es muss nun eine Anpassung dieser Prioritätenreihung vorgenommen werden:

Im Vergleich zur bereits beschlossenen Reihung wurde lediglich bei der Prioritätenauflistung an der 1. Stelle (Neubau Gemeindezentrum) statt Bauteil 3 (Polizei-Dienststelle) der Ankauf der Liegenschaften eingefügt. Bei der Priorität 12 wurde die Siedlungserweiterung Gutauer Straße durch Sanierung der Freizeitanlage ersetzt.

1.1. MFP → Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit					
	NVA 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Saldo EGT:	- 267.900 €	- 132.900 €	- 156.500 €	+ 4.400 €	+ 64.800 €
1.2. MFP Änderung der Prioritätenreihung					
1. Bauteil 3 - Polizei	Wegfall				
1. Ankauf Liegenschaften/Grundstücke	Neu				
12. Sanierung Freizeitanlage	Neu				

Somit ergibt sich folgende neu überarbeitete Prioritätenreihung:

1. Neubau Gemeindezentrum –  
Bauteil 1 (Gemeindeamt/Musikverein-Proberaum/öffentl. WC)  
Bauteil 2 (Vereinsraum)  
Ankauf Liegenschaften/Grundstücke
2. Verkauf/Nachnutzung altes Amtsgebäude
3. Verkauf Gemeindegrundstück
4. Öffentliche Beleuchtung -Umrüstung auf LED Technologie
5. Gemeindestraßen -Neubau und Sanierungen

6. Güterwege -Instandsetzungen
7. Umstellung auf Funkwasserzähler
8. Abwasserbeseitigungsanlage -Sanierung Schadensklasse 4 + 5
9. Wasserversorgung
10. Arena-Revitalisierung BA2
11. Neubau der Rot-Kreuz-Ortsstelle
12. Sanierung Freizeiteichanlage
13. FF. Erdleiten -Austausch Löschfahrzeug (GLF)
14. FF. Bad Zell -Austausch Rüstlöschfahrzeug (RLF-A)

Der Bürgermeister dankt dem Kassenleiter und seinem Team für die gewissenhafte Arbeit in der Gemeindebuchhaltung und für die Präsentation.

Mag. Manfred Hofko schlägt vor, die Marktplatzgestaltung in die Prioritätenreihung aufzunehmen.

Der Bürgermeister gibt zu bedenken, dass es keine Vorbereitung in einem Ausschuss zum Thema Marktplatzgestaltung gibt. Insbesondere müssen die anderen Themen vorerst abgearbeitet werden. Darüber hinaus ist die erweiterte Ortsplatzgestaltung (Bereich zwischen den beiden Hauptgebäuden und hinterer Hofbereich) bereits im Rahmen des Neubaus des Gemeindezentrums ein Thema.

Infrastrukturausschussobmann Helmut Mühllehner gibt zu bedenken, dass in den nächsten Jahren mit größeren Instandhaltungsarbeiten im Bereich der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Fernwärmeversorgung zu rechnen ist. Im Zuge solcher Grabungsarbeiten wird man sich ohnehin mit dem Thema der Gestaltung des Ortszentrums beschäftigen müssen.

Der Bürgermeister schlägt vor, in einer der nächsten Planungsausschusssitzung dieses Thema zu besprechen und wenn in diesem Gremium eine Aufnahme empfohlen wird, dann soll das in einer der nächsten Sitzung des Gemeinderates beschlossen werden.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplan 2025-2029 und die vorgetragene überarbeitete Prioritätenreihung zu beschließen.

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

#### **Punkt 4**

#### **Gemeindezentrum Bad Zell; Beschließung des Vermessungsplanes zu den betroffenen Grundstücken**

Der Bürgermeister berichtet, dass das Vermessungsbüro Withalm & Hochstöger ZT OG, Freistadt die Vermessung unter der Geschäftszahl 14635/25T1 durchgeführt hat. Dieser Vermessungsplan bildet die Grundlage für die Vertragsgestaltung zum Grundkauf. Im Vermessungsplan sind verschiedene farblich markierte Felder dargestellt (öffentliches Gut – Zufahrtsstraße; Flächen der Gemeinde und Raiffeisenbank; Fläche der Marktoase Bad Zell Errichtungs- und BetriebsgmbH; Fläche der GBW Management GmbH)

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Vermessungsplan mit sämtlichen Zu- und Abschreibungen zu beschließen.

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

<b>Punkt 5</b> <b>Gemeindezentrum Bad Zell; Beschließung des Finanzierungsplanes über den Ankauf der Liegenschaften</b>
--

Der Bürgermeister informiert, dass aufbauend auf den im nächsten Tagesordnungspunkt zu behandelnden Vertragsentwurf über den Liegenschaftserwerb zum Neubau des Gemeindezentrums Bad Zell ein Antrag an das Land OÖ, IKD zur Finanzierung der Liegenschaften gestellt wurde.

Demnach ist mit Kosten in Höhe von Eur 1.819.972,00 (inkl. Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr für die Gemeinde in Höhe von Eur 52.677,00) zu rechnen.

Der Bürgermeister erläutert folgenden Finanzierungsplan:

Bezeichnung der Finanzierungsmittel	2025	Gesamt in Euro
Bankdarlehen	1.046.083	<b>1.046.083</b>
Eigenmittel der Gemeinde	151.768	<b>151.768</b>
Interessentenbeitrag - Anteil Raiffeisenbank	272.121	<b>272.121</b>
Interessentenbeitrag - Marktoase Bad Zell	350.000	<b>350.000</b>
<b>Summe in Euro</b>	<b>1.819.972</b>	<b>1.819.972</b>

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Finanzierungsplan (Zahl: IKD-2025-352572/1-Kt) zu beschließen.

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

<b>Punkt 6</b> <b>Gemeindezentrum Bad Zell; Beschließung des Vertrages über den Ankauf der Liegenschaften</b>
--

Der Bürgermeister berichtet, dass als Schriftenverfasser die DKFE Rechtsanwälte GmbH, Linz, Herr Dr. Simon Klausberger beauftragt wurde.

Nun liegt ein Vertragsentwurf über den Ankauf der Liegenschaften vor, der einer Beschlussfassung im Gemeinderat bedarf, nachdem die Finanzierung durch den Beschluss des Finanzierungsplanes (TOP 5) gesichert ist.

Die Grundlage dieses Vertragsentwurfes bilden Kaufabsichtserklärungen und der Vermessungsplan.

Der Vertrag wird abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Bad Zell, der Raiffeisenbank Aist eGen, Herrn Kurt Populorum, der Wohnoase Bad Zell Errichtungs- und BetriebsgmbH und den Hiehs Schwestern Claudia, Nicole und Daniela.

Nachdem die Gemeinderäte die Möglichkeit hatten am Montag, 6. Oktober 2025 nachmittags am Gemeindeamt während der Amtsstunden den Vertragsentwurf einzusehen, geht der Bürgermeister nicht mehr auf die Details ein.

Dieser Vertragsentwurf wurde darüber hinaus bei der vorangegangenen Gemeindevorstandssitzung durchbesprochen. Die Abstimmung mit allen Beteiligten (Raiffeisenbank, Marktoase, ..) ist bereits erfolgt.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag den vorliegenden Kaufvertrag über den Ankauf der Projektflächen zur Errichtung des Gemeindezentrums Bad Zell zu beschließen.

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

### **Punkt 7**

#### **Gemeindezentrum Bad Zell; Zwischenfinanzierungsdarlehen zum Ankauf der Liegenschaften - Auftragserteilung**

Der Bürgermeister berichtet:

Nachdem es einen beschlossenen Finanzierungsplan des Landes OÖ, IKD zum Ankauf der Liegenschaften gibt und der Kaufvertrag zum Ankauf der Liegenschaften ebenfalls beschlossen wurde, muss nun eine Finanzierung beschlossen werden.

Es wurde bei der Sparkasse Pregarten-Unterweißenbach, der Raiffeisenbank Aist und der Oberbank AG, Perg ein Zwischenfinanzierungsdarlehen in Höhe von Eur 1.198.000,00 (gesamter Finanzierungsbedarf abzüglich Anteil Raiffeisenbank und Marktoase) nachgefragt. Laufzeit 5 Jahre. Zuzählung im 4. Quartal 2025. Zwei Zinsvarianten: a) Bindung an Euribor 6 Monate, b) Fixzinssatz während der Laufzeit.

Folgende Angebote mit einer Bindung an den 6-Monats-Euribor liegen vor:

Sparkasse Pregarten Unterweißenbach AG	– Aufschlag 0,42 %
Raiffeisenbank Aist	– Aufschlag 0,39 %
Oberbank Perg	kein Angebot

Es muss gewährleistet sein, dass dieses Zwischenfinanzierungsdarlehen jederzeit ganz oder in Teilbeträgen ohne Gebühren vorzeitig zurückgezahlt werden kann.

Johannes Skopetz fragt bezüglich Fixzinsangeboten nach.

Der Bürgermeister teilt mit, dass kein Fixzinsangebot gemacht wurde.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den Auftrag über die Aufnahme eines Zwischenfinanzierungsdarlehens zum Ankauf der Liegenschaften für den Neubau des Gemeindezentrums Bad Zell an den Billigstbieter Raiffeisenbank Aist mit einem Aufschlag auf den 6-Monats-Euribor von 0,39 % zu erteilen.

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

### **Punkt 8**

#### **Asphaltierung Gemeindestraße Fößnerweg; Auftragserteilung**

Der Infrastrukturausschussobmann Helmut Mühllehner berichtet:

Nachdem die RHO Bau GmbH, Königswiesen die Fertigstellung des Wohnhauses mit 5 Wohnungen beim Fößnerweg gemeldet hat und auch die beiden Einfamilienhäuser für einen Anschluss an eine be-

festigte Straße bereit sind, wurde bei der Held & Francke BaugmbH, Linz ein Angebot über die Asphaltierung dieses Straßenabschnittes eingeholt. Auf Preisbasis 2024 und in Anlehnung an die Asphaltierungskosten beim Maierhofweg belaufen sich die Bruttokosten auf Eur 53.298,71.

Nachdem voraussichtlich bei der Asphaltierung Maierhof nicht das gesamte Budget ausgeschöpft wird, kann heuer noch ein Teil der Asphaltierungskosten finanziert werden. Die Restzahlung soll 2026 erfolgen.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Infrastrukturausschuss Helmut Mühllehner stellt den Antrag, den Auftrag zur Asphaltierung der Gemeindestraße Foißnerweg der Fa. Held & Francke BaugmbH, Linz zum Preis von Eur 53.298,71 lt. Angebot zu erteilen.

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

### **Punkt 9**

#### **Sozialregion Freistadt 2040**

- a) Grundsatzbeschluss zur aktiven Mitwirkung an der „Sozialregion Freistadt 2040“ und die Gemeinde Bad Zell zur sorgenden Gemeinde weiterzuentwickeln**
- b) Beitritt zum Verein „sorgender Bezirksverein Freistadt Walter“**

Die Vizebürgermeisterin berichtet zu a):

Mit rd. 2.200 pflgebedürftigen Personen mehr (= 62% Steigerung) bis 2040 liegt der Bezirk Freistadt an dritter Stelle der Steigerung in Oberösterreich. Zugleich sind wir der einzige Bezirk, der laut Bedarfsentwicklungsplan des Landes OÖ über zu wenige Langzeitpflegebetten verfügt (lägen selbst bei voller Belegung der 483 Betten – die nicht gegeben ist, aufgrund des Personalmangels – unter dem errechneten Korridor).

Ein bloßer Ausbau der Alten- und Pflegeheime ist, angesichts des demografischen Wandels im Gesamten, aber insbesondere im Hinblick auf das fehlende qualifizierte Pflegepersonal, keine abschließende Strategie. Auch die Gemeindefinanzen sehen nicht sehr gut aus. 2025 befinden sich bereits über 2/3 der Gemeinden im Härteausgleich (leider der führende Bezirk in OÖ).

Der Bezirk Freistadt zählt daher zu jenen Regionen, die sich aufgrund der Dringlichkeit schon sehr intensiv mit der Frage der sozialen Zukunft auseinandersetzt. Wie sich mehr und mehr zeigt, ist es notwendig, das Angebot an Betreuungs- und Pflegeangeboten, Unterstützung der Freiwilligenhilfe sowie Informationsflüsse weiterzuentwickeln. Wesentlich dabei ist, dass die öffentliche Hand, speziell der Sozialhilfverband Freistadt personell und finanziell nicht alle Bedarfe decken kann. Das große Bestreben ist es, auch unter erschwerten Rahmenbedingungen die ältere Generation bestmöglich zu versorgen.

Aus diesem Grund sollen (möglichst) alle Gemeinden des Bezirks in diese interkommunale Sozialregion Freistadt mit einbezogen werden, um alle Bürgerinnen und Bürger der Region an deren sozialen Weiterentwicklung teilhaben zu lassen. Durch die Bündelung der Kräfte soll den vielfältigen Anforderungen noch besser entsprochen werden.

#### Zentrale Eckpunkte:

- Infrastrukturerhalt und laufender Ausbau der Betreuungs- und Pflegeangebote
- Etablierung von 27 „Sorgenden Gemeinden“ durch Ausbau von Informationsmöglichkeiten
- ehrenamtliches Engagement weiter aufrecht halten und weiter ausbauen

- Nutzung von weiter in Ausbau befindlichen Angeboten im Laufe der Betreuung- und Pflegeleistung bzw. danach (zB Angehörigenentlastungsdienst, Tageszentrum, Stammtisch pflegende Angehörige, Angehörigencafé über Hospiz, usw.)
- Einbindung von Unternehmen, um künftig Angehörigenbetreuung und Arbeitszeit unter einen Hut bekommen

Damit soll der bewährte und erfolgreiche Weg, den Freistadt in den letzten Jahrzehnten gegangen ist, auch für die Zukunft gesichert werden, um damit soziale Unterstützung für die Menschen in den Regionen zu schaffen und den Kommunen durch diese Entwicklung eine Unterstützung für die Zukunft zu ermöglichen.

Der Nutzen für die Gemeinden besteht darin, dass mit diesem Maßnahmenpaket eine gesamtheitliche Strategie verfolgt wird, um mit den Herausforderungen Schritt zu halten.

Die Anforderungen werden nur gemeinsam in der Region bewältigbar sein. Es geht um die gemeinsame Sicherung und Weiterentwicklung der Qualität. Deshalb ist das Engagement aller Gemeinden von zentraler Bedeutung.

Die bestehenden Gremien des Sozialhilfeverbands sollen unter Begleitung von Expertinnen und Experten der SPES das Projekt „Wirknetz Alter - WAlter“ aufbereiten und nähere Festlegungen und Rahmenbedingungen erarbeiten.

Johannes Wurm fragt nach, welche Angebote und Kräfte in diese gesamtheitliche Strategie einfließen werden.

Die Vizebürgermeisterin konkretisiert, dass hier beispielsweise der SMB und die Mehr Zeller Nachbarschaft weiterentwickelt werden sollen.

Es soll grundsätzlich das Ehrenamt gestärkt werden. Gleichzeitig soll als Anreiz ein steuerfreier Ehrenamtsbonus etabliert werden, dazu braucht es jedoch eine Dachorganisation.

Johannes Wurm stellt klar, dass die großen zukünftigen Herausforderungen im Bereich der Pflege größtenteils auf dem Prinzip Hoffnung aufbauen – ein Hoffen auf mehr ehrenamtliche Mitarbeiter, die bereit sind sich aktiv einzubringen.

DI Lukas Galli erinnert, dass es in Deutschland schon mehr solcher Gebiete gibt, wo sich Gemeinden - ähnlich unserer Sozialregion - organisiert haben.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Die Vizebürgermeisterin stellt den Antrag, der Gemeinderat möge sich grundsätzlich dafür aussprechen, an der „Sozialregion Freistadt 2040“ aktiv mitzuwirken und lt. den vorliegenden Projektergebnissen die Gemeinde Bad Zell zur sorgenden Gemeinde weiterzuentwickeln.

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

Weiters berichtet die Vizebürgermeisterin zu b)

Nach intensiven Vorarbeiten eines Projektteams mit Bürgermeisterinnen und Bürgermeister unter Begleitung von Expertinnen und Experten der SPES liegen nun akkordierte Statuten für die Einrichtung eines Vereins nach dem Vereinsgesetz 2002 vor.

Die Herausforderungen werden nur gemeinsam in der Region bewältigbar sein. Deshalb ist das Engagement aller Gemeinden von zentraler Bedeutung. Es soll hier ein den gesamten Bezirk umfassendes

Netzwerk geschaffen, wo Funktionär:innen, Akteur:innen oder Bürgerbeteiligungsmodelle Unterstützung finden.

Zu Erfüllung dieser Zielvorgabe sehen sich die Gemeinden verpflichtet, zu einer proaktiven Unterstützung des Vereins „sorgender Bezirksverein Freistadt WALTER“. Die Notwendigkeit einer Vereinsgründung liegt in der leichteren Projektförderwerbung und Spendenabsetzbarkeit für die Zukunft. Zugleich wird dem sehr bedeutsamen Projekt der Weiterentwicklung der Sozialregion Freistadt ein Rahmen gegeben.

Die Organe des Vereins sind, die Vereinsversammlung, der Vereinsvorstand sowie die Obfrau/der Obmann. In der Vereinsversammlung haben alle Mitgliedsgemeinden Sitz und Stimme. Der Vereinsvorstand besteht aus dem Obmann/der Obfrau, dem/der Stellvertreter/Stellvertreterin und 9 weiteren Vorstandsmitgliedern. Die Besetzung orientiert sich an der SHV Freistadt-Vorstandsbesetzung und auch die Sitzungen sollen vor oder nach der SHV Vorstandssitzung erfolgen (Ressourcenschonung)!

Die sonstigen Regelungen sind in den Statuten festgelegt, die den Gemeinderäten vorliegen.

Darüber hinaus verpflichtet sich jede Gemeinde drei bis sechs Personen – abhängig von der Einwohnergröße – je sorgender Gemeinde als Netzwerker:innen aufzubauen.

Diese Personen sollen möglichst viele Bereiche des sozialen Zusammenseins (Vereine, Kirchen, Elternbeiräte, pflegende Angehörige, Vertreter:innen von Nachbarschaftshilfen, Unternehmer, uvm.) repräsentieren.

Weiters sollen sich auch ehrenamtliche Koordinator:innen je Netzwerk (orientiert sich an den bestehenden sechs SMB-Einzugsgebieten) finden, wie auch eine Bezirkskoordinator:in installiert werden.

Zu Beginn werden die Kosten der Bezirkskoordinatorin für max. drei Jahre vom SHV FR getragen (13 WStd./GD 14; rd. 20.000 Euro pro Jahr). Diese Personen unterstützen den Verein bei der Zweckerfüllung. Wenn das Netzwerk wächst und es die finanzielle Struktur erlaubt, wäre denkbar in den nächsten Jahren auch die Netzwerkkoordinator:innen anzustellen.

Die Kosten für eine Anstellung sollen sich nach und nach über die organisierte Nachbarschaftshilfe und den Mitgliedsbeiträgen finanzieren. Eine Aktivitätsübersicht wird jährlich dem Vorstand vorgelegt, wodurch eine laufende Evaluierung durch den Vorstand erfolgt.

Organisierte Nachbarschaftshilfe: Die Idee wäre, dass der Ehrenamtsbonus (bis zu 3.000 Euro pro Person pa steuerfrei) hierzu genutzt wird. Personen jeden Alters können sich „Wertgutscheine für eine Stunde Unterstützung“ um 15 Euro kaufen und in Folge an den/die Leistungserbringer:in dann ausgeben. Diese Person erhält 12 Euro und drei Euro verbleiben im Verein.

Mitgliedsbeiträge: 25 Cent pro Bürger:in je Gemeinde.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Die Vizebürgermeisterin stellt den Antrag, der Gemeinderat der Marktgemeinde Bad Zell möge dem Beitritt zum Verein „sorgender Bezirksverein Freistadt WALTER" auf Basis der vorliegenden Statuten mit 1.1.2026 zustimmen.

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

## **Punkt 10**

### **Auflösung des Gemeindeverbandes Regionalverkehr Gusen-Aist-Naarn**

Die Vizebürgermeisterin berichtet, dass in der Gemeinderatssitzung am 19. Juli 2004 der Bad Zeller Gemeinderat den Beitritt zum damals neu gegründeten Gemeindeverband „Regionalverkehr Gusen-Aist-Naarn“ beschlossen hat, um die Qualität des Öffentlichen Verkehrs in unserer Region zu verbessern. Die Verbindungen konnten tatsächlich verbessert werden und auch die Qualität und Ausstattung (Bus und Schiene) konnten optimiert werden. Nach Bgm. Rudolf Fischerlehner (Hagenberg) wurde LAbg. Bgm. Josef Naderer (Tragwein) zum Obmann gewählt.

Schritt für Schritt wurden seitens des OÖVV (OÖ Verkehrsverbund) die Kompetenzen des Gemeindeverbandes im Landesbüro „zentralisiert“ und landesweit vereinheitlicht. Seit einigen Jahren hat der Verband keinen Einfluss mehr auf etwaige Leistungs-Bestellungen. Der Beitrag zur Finanzierung wird ebenfalls direkt vom Büro des OÖVV an die Gemeinden vorgeschrieben.

Eine weitere Aufrechterhaltung des Gemeindeverbandes ist damit nicht mehr sinnvoll, eine Entsendung von Delegierten der Gemeinden mangels Aufgaben/Kompetenz sei unnötig und am bestehenden Bankkonto des Gemeindeverbandes erfolgen keine Bewegungen mehr. Am Girokonto des Regionalverkehr Gusen-Aist-Naarn, bei der Raiffeisenbank Aist (Bst. Hagenberg) liegen derzeit EUR 1.351,68. Entsprechend der Satzung ist das Vermögen bei Auflösung auf die verbandsangehörigen Gemeinden aufzuteilen. Aufgrund der überschaubaren Summe wurde mit der Aufsichtsbehörde abgesprochen, dass wir den verbleibenden Betrag (nach Abzug etwaiger Schließungskosten vom Bankkonto) an die SHVs der Bezirke Freistadt und Urfahr überweisen, wo sämtliche Gemeinden des Gemeindeverbandes Regionalverkehr Gusen-Aist-Naarn ebenfalls Mitglied sind. Dies soll im Verhältnis ein Viertel (SHV Urfahr) und drei Viertel (SHV Freistadt) erfolgen.

Damit dieser – operativ längst untätige - Verband offiziell aufgelöst werden kann, sind in allen Gemeinden gleichlautende Beschlüsse zur Auflösung zu fassen.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Die Vizebürgermeisterin stellt den Antrag, dass der Gemeindeverband Regionalverkehr Gusen-Aist-Naarn aufgelöst wird. Die Auflösung dieses ÖV-Gemeindeverbandes bedarf auch der Genehmigung der Aufsichtsbehörde und wird mit dem Inkrafttreten der Verordnung der Aufsichtsbehörde wirksam. Das bestehende Vermögen des Gemeindeverbandes (rund EUR 1.300,--) soll nach Abzug etwaiger Gebühren für Kontoschließung – entsprechend der Zusammensetzung des Verbandes – zu einem Viertel an den Sozialhilfverband Urfahr-Umgebung, und zu drei Viertel an den Sozialhilfverband Freistadt überwiesen werden.

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

## **Punkt 11**

### **Beschließung einer Dienstbetriebsordnung**

Der Bürgermeister berichtet, dass die Ordnung und Organisation des inneren Dienstes am Gemeindeamt der Gemeinderat in einer Dienstbetriebsordnung zu regeln hat um eine bürgerfreundliche, effektive und sparsame Verwaltung zu gewährleisten.

Angesichts der durch das Informationsfreiheitsgesetz (IFG) bzw. das Oö. Informationsfreiheits-Anpassungsgesetz (Oö. IFAG) mit 01.09.2025 in Kraft getretenen Änderungen, hat der OÖ Gemeindebund die Dienstbetriebsordnung (DBO) überarbeitet. Insbesondere wurden die enthaltenen Regelungen zur bisherigen Amtsverschwiegenheit (siehe § 10) an die Bestimmungen zur neuen Geheimhaltungsverpflichtung angepasst.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die vorliegende überarbeitete Dienstbetriebsordnung zu beschließen. Die ursprüngliche Dienstbetriebsordnung aus dem Jahr 2008 tritt mit Rechtskraft der neuen Verordnung außer Kraft.

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

#### **Punkt 12**

**Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 36 (Pfarrhofer)– GN 90/2, 90/3 u. 91/3 (Teilfl.), KG Lanzendorf von Grünland/LFW in Bauland (Dorfgebiet) – Vorlage der Fachgutachten**

Josef Haslhofer ist nur zu diesem TOP nicht im Sitzungssaal anwesend.  
Harald Pfarrhofer erklärt sich für befangen.

Der Bürgermeister berichtet und erläutert die bisherigen Schritte:

- Schriftlicher Antrag der Grundeigentümer vom 04.04.2025
- Beratung im Raumplanungsausschuss am 27.05.2025
- Grundsatzbeschluss des Gemeinderates am 01.07.2025 mit Erläuterungsbericht und Erhebungsblatt
- Beratung im Raumplanungsausschuss am 25.09.2025

Stellungnahmen gem. § 36 Abs. 4 OÖ ROG

Zu diesem Umwidmungsantrag liegen nachstehende Stellungnahmen ohne Einwendungen vor:  
LK OÖ, WKO Freistadt, MiKdo OÖ

Von der Abteilung Raumordnung wird in ihrer Stellungnahme vom 29.07.2025, Zl. RO-2025-248134/2-HT mitgeteilt, dass die ggst. Dorfgebietserweiterung aus raumordnungsfachlicher Sicht aufgrund der örtlichen Gegebenheiten noch zur Kenntnis genommen werden kann.

Die Stellungnahme des Ortsplaners zu dieser geplanten Flächenwidmungsplanänderung ist dem Gemeinderat bekannt und wird vollinhaltlich geteilt.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 25.9.2025 mit diesem Antrag auf Flächenwidmungsplanänderung beschäftigt und empfiehlt dem Gemeinderat diese Umwidmung zu beschließen.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 36 (Pfarrhofer)– GN 90/2, 90/3 u. 91/3 (Teilfl.), KG Lanzendorf von Grünland/LFW in Bauland (Dorfgebiet)

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

#### **Punkt 13**

**Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 37 einschl. ÖEK-Änderung Nr. 1/21 (Wenigwieser)– GN 5/1 (Teilfl.), KG Zell bei Zellhof von Grünland/LFW in Bauland/Kerngebiet mit einer Schutz- oder Pufferzone SP<sub>5</sub> – Vorlage der Fachgutachten**

Der Bürgermeister berichtet und erläutert die bisherigen Schritte:

- Schriftlicher Antrag der Grundeigentümer vom 19.05.2025
- Beratung im Raumplanungsausschuss am 27.05.2025

- Grundsatzbeschluss des Gemeinderates am 01.07.2025 mit Erläuterungsbericht und Erhebungsblatt
- Beratung im Raumplanungsausschuss am 25.09.2025

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

Zu diesem Umwidmungsantrag liegen nachstehende Stellungnahmen ohne Einwendungen vor:  
LK OÖ, WKO Freistadt, MiKdo OÖ

Von der Abteilung Raumordnung wird in ihrer Stellungnahme vom 04.9.2025, Zl. RO-2025-249504/6-HT nachstehendes mitgeteilt:

In Berücksichtigung der Aussagen der ergänzend eingeholten fachlichen Stellungnahmen – diese werden beiliegend zur weiteren Berücksichtigung zur Kenntnis gebracht – wird mitgeteilt, dass hinsichtlich der ggst. Planung weitere Informationen erforderlich sind.

Aus der Sicht der Örtlichen Raumordnung stellt sich die Frage, warum das geplante Bauland – Kerngebiet mit einer Schutz- oder Pufferzone, die die Errichtung von Hauptgebäuden ausschließt, überlagert wird und kein „vollwertiges“ Bauland – Kerngebiet geschaffen werden soll. Eine siedlungsstrukturelle Eignung dafür scheint grundsätzlich gegeben zu sein.

Von Seiten der Abt. Wasserwirtschaft wird festgehalten, dass sich die Umwidmungsfläche außerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches des Kettenbaches befindet. Im Hinblick auf die Abwasserentsorgung kann der Änderung jedenfalls dann zugestimmt werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Kanalisation gegeben ist.

Auf die Anmerkungen der Landesstraßenverwaltung wird abschließend hingewiesen.

3 Stellungnahmen (US-L, WW, GVöV);

Zur Stellungnahme der Abt. Raumordnung wird angemerkt, dass es sich hier um eine Erweiterung eines bebauten Bauplatzes handelt und in diesem Bereich lediglich die Pflichtstellplätze für den geplanten Wohngebäudeumbau (ehemalige Pension Landl) situiert werden. Weiters liegt die Umwidmungsfläche im Nahbereich der B124 und wird diesbezüglich auch auf die vorliegende Stellungnahme der US-L verwiesen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist durch den Baubestand bereits gegeben.

Der Bürgermeister ergänzt weiters, dass der Verbindungsweg in Richtung Unimarkt erhalten bleibt. Hauptgebäude sind im betreffenden Bereich unzulässig.

Die Stellungnahme des Ortsplaners zu dieser geplanten Flächenwidmungsplanänderung ist dem Gemeinderat bekannt und wird vollinhaltlich geteilt.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 25.9.2025 mit diesem Antrag auf Flächenwidmungsplanänderung beschäftigt und empfiehlt dem Gemeinderat diese Umwidmung samt Änderung des ÖEK zu beschließen.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 37 einschl. ÖEK-Änderung Nr. 1/21 (Wenigwieser)– GN 5/1 (Teilfl.), KG Zell bei Zellhof von Grünland/LFW in Bauland/Kerngebiet mit einer Schutz- oder Pufferzone SP5

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

#### **Punkt 14**

**Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 38 einschl. ÖEK-Änderung Nr. 1/20 (Hiehs)– GN 98 (Teilfl.), KG Zell bei Zellhof von Grünland/ Grünland mit besonderer Widmung/Grünzug Gz1 in Bauland (Kerngebiet sowie Kerngebiet mit Schutz- oder Pufferzone im Bauland SP9) – Vorlage der Fachgutachten**

Der Bürgermeister berichtet, dass auf der gegenständlichen Fläche dieselbe Umwidmung erfolgen soll, wie bei der angrenzenden Populorum-Fläche. Errichtung von Hauptgebäuden ist unzulässig, Grünflächenanteil 40 %.

Die bisherigen Schritte waren:

- Antrag von Amtswegen
- Beratung im Gemeindevorstand am 25.06.2025
- Grundsatzbeschluss des Gemeinderates am 01.07.2025 mit Erläuterungsbericht und Erhebungsblatt
- Beratung im Raumplanungsausschuss am 25.09.2025

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

Zu diesem Umwidmungsantrag liegen nachstehende Stellungnahmen ohne Einwendungen vor:

LK OÖ, WKO Freistadt

Von der Abteilung Raumordnung wird in ihrer Stellungnahme vom 13.08.2025, Zl. RO-2025-261003/2-HT mitgeteilt, dass die ggst. Änderung zur Kenntnis genommen werden kann.

Die Stellungnahme des Ortsplaners zu dieser geplanten Flächenwidmungsplanänderung ist dem Gemeinderat bekannt und wird vollinhaltlich geteilt.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 25.9.2025 mit diesem Antrag auf Flächenwidmungsplanänderung beschäftigt und empfiehlt dem Gemeinderat diese Umwidmung samt Änderung des ÖEK zu beschließen.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 38 einschl. ÖEK-Änderung Nr. 1/20 (Hiehs) – GN 98 (Teilfl.), KG Zell bei Zellhof von Grünland/Grünland mit besonderer Widmung/Grünzug Gz1 in Bauland (Kerngebiet sowie Kerngebiet mit Schutz- oder Pufferzone im Bauland SP9).

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

#### **Punkt 15**

#### **Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 39 einschl. ÖEK-Änderung Nr. 1/22 (Bioenergie Bad Zell eGen) – GN 679/1, KG Zell bei Zellhof von Grünland/LFW in Sondergebiet des Baulandes „Wärmeversorgungsanlage“ - Beratung**

Der Bürgermeister erinnert, dass der Kaufvertrag für den Verkauf des Grundstückes 679/1, KG Zell bei Zellhof an die Bioenergie Bad Zell eGen. vom Gemeinderat am 27.3.2025 beschlossen wurde, wobei die Bezahlung des Kaufpreises an die Bedingung der Einleitung des Umwidmungsverfahrens durch die Gemeinde geknüpft ist.

Die Umwidmungskosten werden von der Bioenergie Bad Zell eGen. getragen. Vom Ortsplaner wurden die Änderungspläne erstellt und übermittelt. Die Umwidmungsfläche soll als Erweiterungsfläche für das bestehende Heizwerk der Bioenergie Bad Zell verwendet werden.

Neben den Plänen liegt auch die Stellungnahme des Ortsplaners vor. Demnach stimmt die Änderung mit den Planungszielen und dem öffentlichen Interesse der Marktgemeinde Bad Zell überein. Soweit aus den Planungszielen der Gemeinde, der Grundlagenforschung und der Erläuterung der Festlegungen ableitbar, wird auf Interessen Dritter durch die gegenständliche Flächenwidmungsplanung möglichst Bedacht genommen.

In der Planungsausschusssitzung am 25.09.2025 wurde diese geplante Flächenwidmungsplanänderung samt Änderung des ÖEK diskutiert.

Der Planungsausschuss schlägt dem Gemeinderat vor, das Umwidmungsverfahren samt Änderung der ÖEK einzuleiten.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag den Grundsatzbeschluss zur Einleitung des Verfahrens auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 39 einschl. ÖEK-Änderung Nr. 1/22 (Bioenergie Bad Zell eGen) – GN 679/1, KG Zell bei Zellhof von Grünland/LFW in Sondergebiet des Baulandes „Wärmeversorgungsanlage“ zu fassen.

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

**Punkt 16**  
**Allfälliges**

Der Bürgermeister erinnert, dass die Erneuerung der Ortsbeleuchtung am Marktplatz finalisiert wird. Die LED-Umstellung entlang der B124 im Ortsgebiet soll 2026 erfolgen.

Von 12.-14. Sept. 2025 war das Fest der Volkskultur in Treubach mit Überreichung des Wanderschuhes an die Gemeinde Bad Zell als nächsten Veranstalter dieses Festes.

Inzwischen hat sich ein Kernteam in Bad Zell gebildet, das morgen das erste mal zusammenkommt.

Ende Oktober wird es mit allen Vereinsobleuten ein Koordinierungsgespräch geben.

Der Bürgermeister appelliert an den gesamten Gemeinderat dieses große Fest der Volkskultur im nächsten Jahr in Bad Zell mitzutragen und zu unterstützen.

Der Bürgermeister lädt weiters zur Bürgermeister-Wanderung ein.

DI Georgia Naderer lädt zum Tauschmarkt am 15. November ein.

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>			10. 19.30			
		12. 19.00			16. 19.00	<b>Prüfungsausschuss</b>			29. 19.00			
				27 20:00		<b>Örtliche Raumplanung, Wohnbau, Ortsentwick- lung</b>			25. 20:00			
		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>				29. 18.30		

						<b>Bildung, Jugend, Familie, Senioren, soziale Fragen, Gesundheit</b>			3. 19.00				
				5. 19.30		<b>Natur, Klima, Umwelt, Regionalität</b>							

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen folgen, schließt der Bürgermeister die Sitzung um 21.45 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)