

Verhandlungsschrift Nr. 1/2025

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Bad Zell
am Donnerstag, 27. März 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. Rechnungsabschluss für das Haushaltsjahr 2024 - Beschlussfassung
4. KG-Jahresbilanz 2024 – Beschlussfassung
5. Haushaltsvoranschlag 2025
 - a) Festsetzung der Höhe des Kassenkredites und der aufzunehmenden Darlehen
 - b) Beschlussfassung des Voranschlages
6. Mittelfristiger Ergebnis- und Finanzplan (MEFP)
 - a) Mittelfristiger Ergebnis- und Finanzplan (MEFP) für die Jahre 2025 bis 2029
 - b) Prioritätenreihung der Projekte
7. Aufnahme eines Kassenkredites für das Haushaltsjahr 2025
8. Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung der Wasserzähler-Umstellung auf ein digitales System
9. Verkauf der Liegenschaft Marktplatz 8 (Gemeindegebäude) – Grundsatzbeschluss über den Verkauf
10. Verkauf des Grundstücks 679/1, KG Zell bei Zellhof an die Bioenergie Bad Zell GenmbH – Beschließung des Kaufvertrages
11. Erneuerung der öffentlichen Beleuchtung am Marktplatz – Auftragsvergabe
12. Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 35 – GN 1208/1 (Teilfläche), KG Aich von Grünland/LFW in Bauland (Dorfgebiet) – Grundsatzbeschluss
13. Güterweg Riegl und Scheibenweg Riegl – Genehmigung des Vermessungsplanes
14. Allfälliges

Anwesende:

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

Samuel Lintner
Marlene Reisinger
Matthias Böhm
Michael Ortner
Mag. Manfred Hofko
Julia Höfer
Reinald Ittensammer
DI Rupert Höfer
Klaus Lichtenecker
Wolfgang Kranzl
Sieglinde Aigenbauer
Kassenleiter Josef Höfer (bis TOP 8)
Schriftführer Thomas Zach

Entschuldigt ferngeblieben sind:

Manuel Galli, Markus Hackl, Katrin Schmalzer, Johann Hinterreiter, Stefan Schinnerl, Bernhard Hametner, Franz Stadler, Peter Hofer BSc, Kerstin Felbinger-Forster, Lorenz Fürst, Matthias Hintersteiner, Simon Viehböck,

Folgende Ersatzmitglieder sind erschienen:

Ing. Joachim Sunzenauer, Sonja Palmetzhofer, Claus Moser, Michael Ortner

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 13 Zuhörer anwesend. Der Bürgermeister begrüßt alle Anwesenden und geht zur festgesetzten Tagesordnung über.

<p>Punkt 1 Unter diesem Tagesordnungspunkt besteht die Möglichkeit Anfragen an den Gemeinderat zu stellen</p>
--

Es gibt eine Anfrage zum Verkauf der Gemeindeligenschaft bzw. zum Ankauf der Grundstücke für das neue Gemeindezentrum.

Christian Zwettler, HBI der FF Erdleiten informiert zum geplanten Ankauf von Feuerwehrfahrzeugen. Insbesondere über den Ablauf der Fahrzeugbeschaffung.

<p>Punkt 2 Bericht des Prüfungsausschusses</p>
--

Prüfungsausschussobmann-Stellvertreter DI Rupert Höfer berichtet, dass am 12. März 2025 zwei Prüfungsausschusssitzungen stattgefunden haben. Neben der Prüfung der Belege, Analyse mittels Power Bi Full Year 2024 samt Analyse der Veränderungen im Vergleich zu 2025 stand auf der Tagesordnung auch die Kenntnisnahme der KG-Bilanz 2024. Es gab keine Unregelmäßigkeiten.

Es musste aufgrund einer gesetzlichen Vorgabe in der öö. Gemeindeordnung 1990 i.d.g.F. der Entwurf zum Rechnungsabschluss 2024 in einer eigenen darauffolgenden Sitzung behandelt werden. Der Prüfungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Beschlussfassung des vorliegenden Rechnungsabschluss-Entwurfs.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag die vorliegenden Berichte über die beiden Prüfungsausschusssitzungen zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

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

Punkt 3
Rechnungsabschluss für das Haushaltsjahr 2024 - Beschlussfassung

Bürgermeister Martin Moser erteilt Kassenleiter Josef Höfer das Wort, der dann dem Gemeinderat den Rechnungsabschluss-Entwurf 2024 erläutert.

Einleitend gibt der Kassenleiter einen Überblick über das Zusammenspiel des Finanzierungs-, Vermögens- und Ergebnishaushaltes.

Im vorliegenden Rechnungsabschluss-Entwurf 2024 ist das EGT sehr erfreulich. Im Nachtragsvorschlag musste noch mit einem Minus von € 234.100 gerechnet werden. Nun konnte ein zartes Plus von € 774,00 in der operativen Gebarung erwirtschaftet werden.

Die Zuführungen an die investive Gebarung betragen € 134.837.

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT)			
Finanzierungsrechnung	RA 2023	VA 2024	RA 2024
Einzahlungen	6.599.512,57	6.902.100	7.089.891,03
Auszahlungen	6.599.512,57	7.136.200	7.089.117,01
Saldo	+ 0,00	- 234.100	+ 774,02

Anhand der nächsten Folie erläutert der Kassenleiter die Entwicklung der Finanzierungsrechnung und die wesentlichen Gründe dafür:

1. Finanzierungsrechnung → Entwicklung der liquiden Mittel – Anlage 1b			
	VA 2024	RA 2024	Gesamt
Saldo 5 <u>Einz./Ausz.</u> (Geldfluss VA-wirksam):	- 492.900,00	+ 137.157,23	
Saldo 6 (Geldfluss VA-unwirksame Gebarung):		+ 54.607,54	
Saldo 7 Veränderung liquide Mittel		+ 191.764,77	+ 434.577,28
Wesentliche Gründe:			
Mehreinnahme Kommunalsteuer		+ 40.195,01	
KIG-Mittel 2023		+ 79.475,00	
Allgemeine Kosteneinsparungen (Winter, Sachaufwand)			

Die liquiden Mittel werden in der Finanzwirtschaft als Cashflow bezeichnet. Der Stand auf den Bankkonten und dem Sparkonto (Zahlungsmittelreserve) beträgt zum 31.12.2024 € 434.577,28, das ist ein Plus gegenüber dem Finanzjahr 2023 in Höhe von € 191.764,77.

Liquide Mittel (Kassenbestand)				
	Stand 31.12.2023		Stand 31.12.2024	Veränderung
Raiffeisenbank Giro	+ 182.599,42		+ 249.856,73	
Sparkasse Giro	- 69.797,01		+ 53.936,43	
Sparkasse Sparkonto (Zahlungsmittelreserve)	+ 130.010,10		+ 130.784,12	
Gesamtsumme:	+ 242.812,51		+ 434.577,28	191.764,77

In der Anlage 1a des Rechnungsabschlusses wird die Gesamtdarstellung des Ergebnishaushaltes abgebildet (GuV-Rechnung). Die Ergebnisrechnung zeigt das Nettoergebnis (Differenz zwischen Erträgen und Aufwendungen) sowie die Rücklagenentwicklung.

Das Nettoergebnis ist mit € 191.647,53 negativ. Die Ursache liegt hier bei den hohen Abschreibungen. Aus diesem Grund wird auch das nachhaltige Haushaltsgleichgewicht nicht erreicht.

Ein negativer Saldo im Ergebnishaushalt bedeutet auch, dass die Gemeinde die Abschreibungen nach Abzug der Investitionszuschüsse nicht zur Gänze finanzieren kann.

2.1 Ergebnisrechnung →	Entwicklung des Nettoergebnisses (Anlage 1a)		
	VA 2024	RA 2024	RA 2023
Summe Erträge:		7.973.473,57	
Summe Aufwendungen:		8.036.944,68	
Saldo Nettoergebnis (SA 0)	- 324.100	- 63.471,11	
Entnahme von Haushaltsrücklagen	259.600	36.316,58	
Zuweisung an Haushaltsrücklagen	121.200	- 26.795,92	
Nettoergebnis tatsächlich (SA 00)	- 185.700	- 191.647,53	- 108.928,17

In der Anlage 1c des Rechnungsabschlusses wird die eigentliche Bilanz dargestellt - hier fließen die Ergebnisse des Finanzierungshaushaltes sowie des Ergebnishaushaltes ein.

Aufbauend auf die Eröffnungsbilanz und des Endbestandes aus dem Vorjahr ist bei jedem Rechnungsabschluss die Veränderung des Vermögens auszuweisen.

Zusammenfassend zeigt die Bilanz bzw. Vermögensrechnung, dass unsere Gemeinde per 31.12.2024 über ein Nettovermögen von € 9,8 Mio verfügt.

Dieses Nettovermögen hat sich während des Jahres 2024 um € 93.738,73 verringert.

Vermögenshaushalt (Anlage 1c)			
Aktiva	31.12.2023	31.12.2024	Veränderung
A Langfristiges Vermögen	25.833.048,51	25.230.746,78	- 602.301,73
B Kurzfristiges Vermögen	428.161,47	481.865,49	+ 53.704,02
Summe Aktiva:	26.261.209,98	25.712.612,27	- 548.597,71
Passiva			
C Nettovermögen (Ausgleichsposten)	9.894.929,44	9.801.190,71	- 93.738,73
D Investitionszuschüsse (Kapitaltransfers)	11.667.374,40	11.736.603,98	+ 69.229,58
E Langfristige Fremdmittel	4.506.606,50	4.033.052,43	- 473.554,07
F Kurzfristige Fremdmittel	192.299,54	141.765,15	- 50.534,49
Summe Passiva:	26.261.209,98	25.712.612,27	- 548.597,71

Durch das erfreuliche Rechnungsergebnis mussten für den Haushaltsausgleich 2024 keine Rücklagen entnommen werden.

Der Gesamtstand an Rücklagen beträgt aktuell somit € 434.530,50.

Von den Gesamtrücklagen sind derzeit € 130.784,12 als Zahlungsmittelreserve (eigenes Sparkonto) hinterlegt.

Rücklage - Zahlungsmittelreserven				
Rücklagen	Stand 31.12.2023	Zugänge (+)	Abgänge (-)	Stand 31.12.2024
	306.354,08	154.132,09	25.955,67	434.530,50
davon Inneres Darlehen				0,00
Summe:				
davon Zahlungsmittelreserve	130.010,10			130.784,12

Anhand der nächsten Folie präsentiert der Kassenleiter einen Auszug der wesentlichen Abweichungen zum Voranschlag 2024.

Detailnachweise – Wesentliche Abweichungen zum F-VA (Auszug)			
	VA 2024	RA 2024	
Kommunalsteuer	584.100	634.707,06	+ 50.607,06
Kanalbenützungsgebühren	462.000	501.975,74	+ 39.975,74
Arena Vermietung/Verpachtung	64.600	76.991,57	+ 12.391,57
RL-Entnahme (Haushaltsausgleich)	234.100	0,00	- 234.100
Zinsen Zwischenfinanzierung	19.800	12.735,63	- 7.064,37
Winterdienst – gesamt	179.900	120.903,99	- 58.996,01
Sanierung Ortswasserleitung Fröhlichsiedlung	62.000	80.924,64	+ 12.472,20

Auf der letzten Folie zum Rechnungsabschluss 2024 ist der Schulden- und Haftungsstand dargestellt. Neue Schulden von € 67.000 waren für die Sanierung der Wasserleitung Fröhlichsiedlung notwendig. Bei einer Darlehenstilgung iHv € 502.200 mussten € 291.100 für die Zwischenfinanzierung des Kindergarten-Zubaus aufgewendet werden
 Die Zinsenzahlungen betragen € 180.815,92
 Der Haftungsstand zum 31.12.2024 beträgt € 1.619.734,26.

Entwicklung Schulden				
Schulden	Stand 31.12.2023	Zugang (+)	Abgang/Tilgung (-)	Stand 31.12.2024
	4.388.095,75	67.000,00	502.200,35	3.947.895,40
davon Zwischenfinanzierung			291.100	0,00
Aufwendungen f. Zinsen			180.815,92	
Haftungen				
Haftungen	Stand 31.12.2023	Zugänge (+)	Abgänge (-)	Stand 31.12.2024
	1.663.155,36	0,00	43.421,10	1.619.734,26

Der Bürgermeister dankt dem Kassenleiter und seinem Team für die gewissenhafte Arbeit das ganze Jahr über.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag den vorgetragenen Rechnungsabschluss-Entwurf 2024 zu beschließen.

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

<p>Punkt 4 KG-Jahresbilanz 2024 - Beschlussfassung</p>

Auch zu diesem Tagesordnungspunkt berichtet Kassenleiter Josef Höfer:

Die Bilanz für das Finanzjahr 2024 wurde vom Steuerbüro Raml & Partner Steuerberatung GmbH mit einer Bilanzsumme von € 5.401.635,84 erstellt. Der Jahresgewinn beträgt € 39.732,38.
 Das Anlagevermögen für die 3 Projekte „Einsatzzentrum, Mittelschule u. Feuerwehrhaus Erdleiten“ beträgt mit 31.12.2024 € 5.401.302,46 und als Eigenkapital sind € 1.841.730,16 ausgewiesen.
 Das Girokonto der KG weist per 31.12.2024 ein Guthaben über € 333,38 auf.

Das erste Mal in der Geschichte der Gemeinde KG konnte die Gemeinde aus der KG eine Transferzahlung in Höhe von € 70.000,00 vereinnahmen (Mieten,..).

Gemeindevorstand Helmut Mühllehner fragt nach, wie lange es die KG noch braucht.

Josef Höfer antwortet, dass das noch mehrere Jahre notwendig sei, weil sonst empfindliche Vorsteuerkorrekturen ans Finanzamt fällig werden.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag die vorliegende Bilanz des Vereins zur Förderung der Infrastruktur der Marktgemeinde Bad Zell & Co KG 2024 zu beschließen.

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

Punkt 5
Haushaltsvoranschlag 2025

a) **Festsetzung der Höhe des Kassenkredites und der aufzunehmenden Darlehen**
b) **Beschlussfassung des Voranschlages**

Der Bürgermeister berichtet zu a), dass geplant ist im Finanzjahr 2025 eine Kassenkreditsumme in Höhe von € 1,5 Mio. aufzunehmen.

Zur Finanzierung der Umstellung von analogen Wasserzählern auf digitale Wasserzähler ist ein Darlehen in Höhe von Eur 54.000,00 notwendig. Zur Kanalsanierung der Schadensklasse 4 und 5 ist in einem ersten Teil eine Darlehensaufnahme in Höhe von Eur 245.000,00 geplant.

Zum Neubau des Gemeindezentrums ist für den Bereich Gemeindeamt/Musik eine Darlehensaufnahme in Höhe von Eur 381.100,00 und für den Bereich Polizei eine Darlehensaufnahme in Höhe von Eur 248.000,00 geplant.

Zum Punkt 5b) erteilt der Bürgermeister dem Kassenleiter Josef Höfer das Wort.

Beim EGT muss ein negativer Saldo von € 267.900 budgetiert werden.

Der Härteausgleich für die Gemeinde Bad Zell konnte aufgrund der vorhandenen Rücklagen abgewendet werden.

Beim vorliegenden Voranschlags-Entwurf wurden bereits Einsparungen getätigt, die sich an den Härteausgleichs-Richtlinien orientieren.

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT)			
Finanzierungs-VA	RA 2024	VA 2024	VA 2025
Einzahlungen:	7.089.891,03	6.902.100	7.050.300
Auszahlungen:	7.089.117,01	7.136.200	7.318.200
Saldo – Ergebnis der lfd. GT:	+ 774,02	- 234.100	- 267.900
			Entnahme von RL
			Kein Härteausgleich

Auf der nächsten Folie werden die wesentlichen Budgetposten im Vergleich zum Voranschlag 2024 dargestellt.

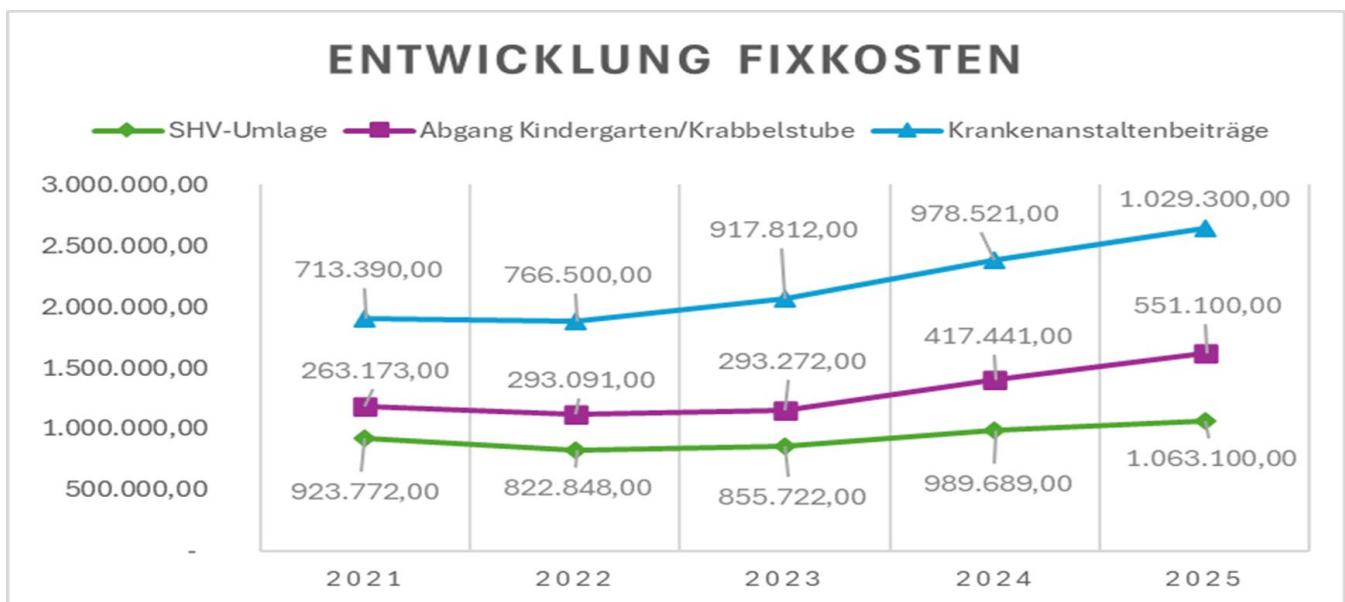
Die Ertragsanteile stagnieren auf geringem Vorjahresniveau.

Sowohl die Krankenanstaltenbeiträge als auch die Sozialhilfverbandsumlage müssen erstmals jeweils mit über 1 Mio € budgetiert werden.

Finanzielle Auswirkung

	VA 2025	VA 2024	
Gemeindeertragsanteile	3.185.000	3.186.600 (10/2024)	stagniert
Kommunalsteuer	634.000	584.100	
Finanzzuweisungen § 28 a FAG 2024	84.800	0	einmalig
Krankenanstaltenbeitrag	1.029.300	978.500	+ 50.800
SHV-Umlage	1.063.100	989.700	+ 73.400 (28 % FK)
Abgangsdeckung Kindergarten	551.100	418.400	+ 59.300

Die Gemeindebuchhaltung hat eine Entwicklung der Fixkosten von 2021 bis 2025 für die Gemeinderäte vorbereitet. Hier ist klar zu erkennen, dass ohne einer Strukturreform die Gemeinde Bad Zell in Zukunft kein ausgeglichenes Budget erstellen kann.



Gleichzeitig informiert der Kassenleiter von der Entwicklung des 6-Monats-Euribor in den letzten 3 Jahre. Der Höhepunkt war hier Ende 2023 mit über 4 % und aktuell liegt dieser Referenzzinssatz bei ca. 2,5 %.

Auf der nächsten Folie werden die liquiden Mittel dargestellt, die eine Minus von € 267.700,00 ergeben.

1. Finanzierungs-VA Entwicklung der liquiden Mittel – Anlage 1b			
	VA 2025	VA 2024	
Einzahlung der voranschlagswirksamen Gebarung:	9.025.500	9.356.800	
Auszahlungen der voranschlagswirksamen Gebarung:	9.293.200	9.849.700	
Liquide Mittel (Saldo 5 aus Anlage 1b)	- 267.700	- 492.900	

Beim Nettoergebnis ist ein Minus von € 213.900,00 ausgewiesen.

2.1 Ergebnis-VA voraussichtliche Entwicklung des Nettoergebnisses (Anlage 1a)			
	VA 2025	VA 2024	
Summe Erträge:	7.879.600	7.801.800	
Summe Aufwendungen:	8.228.700	8.125.900	
Saldo Nettoergebnis	- 349.100	- 324.100	
Entnahme von Haushaltsrücklagen	267.900	259.600	
Zuweisung an Haushaltsrücklagen	132.700	121.200	
Nettoergebnis tatsächlich	- 213.900	- 185.700	

Auf der nächsten Folie sind die wesentlichsten Gemeindeprojekte angeführt.

Investitionstätigkeit Detailnachweis – Investive Gebarung (Auszug)			
Projekt	Kosten		
Neubau Gemeindezentrum – Bauteil 1	995.500		
Neubau Gemeindezentrum – Bauteil 2 (Vereinsraum)	50.100		
Neubau Gemeindeforum – Bauteil 3 (Polizei)	248.000		
Neubau/Sanierung Verkehrsflächen	70.000		
Öffentl. Beleuchtung – LED Umrüstung	135.000		
GW Weberberg – Sanierung	150.000		
Umstellung auf Funkwasserzähler	54.000		

Wie bereits unter dem Punkt 5a) beschlossen, ist zur Finanzierung der Umstellung von analogen Wasserzählern auf digitale Wasserzähler ein Darlehen in Höhe von Eur 54.000,00 notwendig. Zur Kanalsan-

ierung der Schadensklasse 4 und 5 ist in einem ersten Teil eine Darlehensaufnahme in Höhe von Eur 245.000,00 geplant.

Zum Neubau des Gemeindezentrums ist für den Bereich Gemeindeamt/Musik eine Darlehensaufnahme in Höhe von Eur 381.100,00 und für den Bereich Polizei eine Darlehensaufnahme in Höhe von Eur 248.000,00 geplant.

Bei einer Tilgung von € 226.800, Zinsen in Höhe von € 171.500 ist zum Jahresende 2025 mit einem Schuldenstand in Höhe von € 4.649.600 zu rechnen.

Entwicklung Schulden				
Schulden	Stand 31.12.2024	Zugang (+)	Tilgung (-)	Stand 31.12.2025
	3.948.300 €	928.100 €	226.800 €	4.649.600 €
			Zinsen € 171.500	

Von den Rücklagen ist eine Entnahme von € 267.900 zum Haushaltsausgleich notwendig. Zuführungen von € 92.700,00 sind aus dem Grundverkauf an die Bioenergie geplant. Der Rücklagenstand mit Ende 2025 beträgt € 299.300,00.

Rücklage - Zahlungsmittelreserven				
Rücklagen	Stand 31.12.2024	Zuführung (+)	Entnahme (-)	Stand 31.12.2025
	434.500 €	92.700 €	267.900 €	299.300 €
davon Zahlungsmittelreserve aktuell	130.784,12 € (Sparkonto)			

Der Bürgermeister dankt den Kassenleiter für die Präsentation des Gemeindevoranschlags und ergänzt, dass bereits 20 von insgesamt 27 Gemeinden des Bezirks Freistadt Härteausgleichsgemeinden sind.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt zu 5a) den Antrag die Kassenkredithöhe für das Finanzjahr 2025 mit € 1,5 Mio. festzulegen. Weiters sollen Darlehen – wie beschrieben – in Höhe von insgesamt € 928.100,00 aufgenommen werden.

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

Der Bürgermeister stellt zu 5b) den Antrag den vorgetragenen Voranschlags-Entwurf 2025 zu beschließen.

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

Punkt 6

Mittelfristiger Ergebnis- und Finanzplan (MEFP)

- a) Mittelfristiger Ergebnis- und Finanzplan (MEFP) für die Jahre 2025 bis 2029
- b) Prioritätenreihung der Projekte

Der Entwurf dieses Rechenwerks liegt allen Gemeinderäten vor. Auch zu diesem Tagesordnungspunkt 6a) berichtet der Kassenleiter Josef Höfer:

Dieser mittelfristige Ergebnis- u. Finanzplan 2025-2029 setzt sich genauso zusammen wie der Voranschlag, jedoch um vier Planjahre erweitert. Dementsprechend ungewiss ist hier die Datenlage.

Kassenleiter Josef Höfer gibt einen Überblick über den MEFP und informiert, dass aus jetziger Sicht das EGT auch in den nächsten Jahren im Minus bleibt, jedoch mit einer leicht positiven Tendenz.

1.1. MFP Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit					
	VA 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Saldo EGT:	- 267.900 €	- 296.400 €	- 270.900 €	- 100.800 €	- 45.700 €

Bürgermeister Martin Moser berichtet nun zu 6b) und hält fest, dass der vorliegende MEFP beginnend mit dem Jahr 2025 die Prioritätenreihung der investiven Einzelvorhaben enthält.

Eine Antragstellung für investive Einzelvorhaben ohne entsprechende Prioritätenreihung im MEFP ist nicht möglich. Die vom Gemeinderat zu beschließende Prioritätenreihung ist Basis für Mittelgewährungen im System der Gemeindefinanzierung Neu. Folgende investive Vorhaben sind nach Prioritäten gelistet:

1. Neubau Gemeindezentrum -
 - Bauteil 1 (Gemeindeamt/Musikverein-Proberaum/öffentl. WC)
 - Bauteil 2 (Vereinsraum)
 - Bauteil 3 (Polizei-Dienststelle)
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 BA 2
11. Neubau der Rot-Kreuz-Ortsstelle
12. Siedlungserweiterung Gutauer Straße
13. FF. Erdleiten - Austausch Löschfahrzeug (GLF)
14. FF. Bad Zell - Austausch Rüstlöschfahrzeug (RLF-A)

Gemeindevorstand Mag. Manfred Hofko fragt nach, ob es vom Bund bereits Infos bezüglich Finanzierung der Krankenanstalten –insbesondere auch wegen dem drohenden EU-Defizitverfahren – gibt. Josef Höfer informiert, dass es in diese Richtung noch keine Informationen gibt.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag zu 6a) auf Beschlussfassung des vorliegenden Mittelfristigen Ergebnis- und Finanzierungshaushaltes 2025-2029.

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

Weiters stellt der Bürgermeister den Antrag zu 6b) auf Beschlussfassung der vorgetragenen Prioritätenreihung der Projekte.

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

Punkt 7 Aufnahme eines Kassenkredites für das Haushaltsjahr 2025

Bürgermeister Martin Moser erklärt sich zu diesem Tagesordnungspunkt für befangen.

Die Vizebürgermeisterin übernimmt den Vorsitz und erinnert, dass unter dem Tagesordnungspunkt 5 beschlossen wurde für das Haushaltsjahr 2025 einen Kassenkredit in Höhe von € 1,5 Mio. aufzunehmen.

Dazu liegen nun Angebote von der Raiffeisenbank Region Aist und der Sparkasse Pregarten-Unterweißenbach AG vor:

Raiba: a) Bindung an den 3-Monats-Euribor; 0,25 % Aufschlag

Sparkasse: a) Bindung an den 3-Monats-Euribor; 0,36 % Aufschlag

Die Vizebürgermeisterin ergänzt, dass es in den vergangenen Jahren üblich war den Kassenkredit je zur Hälfte auf die beiden orstansässigen Banken aufzuteilen.

Klaus Lichtenecker und Helmut Mühllehner schlagen vor, nachdem der Aufschlag differiert, dass auch die Aufteilung des Kassenkredits entsprechend erfolgt.

Kassenleiter Josef Höfer wirft ein, dass die Zinszahlungen für den Kassenkredit eine untergeordnete Rolle im Vergleich zu den jährlichen Spesen darstellen.

Gemeindevorstand Helmut Mühllehner fragt nach wie die Spesengestaltung bei den beiden Banken aussieht.

Josef Höer informiert, dass hier ähnliche Tarife zwischen Raiffeisenbank und Sparkasse angewendet werden.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Die Vizebürgermeisterin stellt den Antrag den Kassenkredit in Höhe von € 1.500.000,00 auf die beiden Banken aufzuteilen, sodass bei der Raiffeisenbank Region Aist € 1.000.000,00 bei einer Bindung an den 3-Monats-Euribor und einen Aufschlag von 0,25 % aufgenommen werden und bei der Sparkasse Pregarten-Unterweißenbach AG € 500.000,00 bei einer Bindung an den 3-Monats-Euribor und einen Aufschlag von 0,36 % aufgenommen werden.

Beschluss: Der Antrag wird mehrheitlich angenommen. 23 Stimmen für den Antrag. 1 Stimmenthaltung: Klaus Lichtenecker. Die Abstimmung erfolgt mit Erheben der Hand.

Punkt 8

Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung der Wasserzähler-Umstellung auf ein digitales System

Bürgermeister Martin Moser erklärt sich auch zu diesem Tagesordnungspunkt für befangen.

Die Vizebürgermeisterin berichtet, dass bereits in der Infrastrukturausschusssitzung am 5.12.2024 die Umstellung auf digitale Wasserzähler behandelt wurde. In der letzten Gemeindevorstandssitzung wurden die Aufträge für die Lieferung der Hard- und Software an die Fa. Diehl Metering, Wien und die Lieferung von digitalen Wasserzählern an die Fa. Gumplmayr GmbH, Steyregg vergeben. Dazu ist eine Darlehensfinanzierung in der Höhe von Eur 54.000,00 und einer Laufzeit von 5 Jahren geplant. Es liegen nun zwei Darlehensangebote vor:

Raiba: a) Bindung an den 6-Monats-Euribor; 0,65 % Aufschlag

Sparkasse: a) Bindung an den 6-Monats-Euribor; 0,42 % Aufschlag

Harald Pfarrhofer und David Diesenreither sprechen sich für eine Auftragserteilung an den Bestbieter, die Sparkasse Pregarten-Unterweißenbach AG, aus.

Josef Haslhofer spricht sich in den aktuell turbulenten Zeiten am Finanzmarkt für eine Fixzinsvariante aus.

DI Gerhard Lengauer fragt nach, ob das Darlehen endfällig ist.

Kassenleiter Josef Höfer informiert, dass hier jährliche Darlehensrückzahlungen geplant sind.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Die Vizebürgermeisterin stellt den Antrag das Darlehen zur Finanzierung der Wasserzähler-Umstellung in Höhe von € 54.000,00 und einer Laufzeit von 5 Jahren bei der Sparkasse Pregarten-Unterweißenbach AG mit einem Aufschlag auf den 6-Monats-Euribor von 0,42 % aufzunehmen.

Beschluss: Der Antrag wird mehrheitlich angenommen. 22 Stimmen für den Antrag. 1 Gegenstimme: Josef Haslhofer. 1 Stimmenthaltung: DI Rupert Höfer. Die Abstimmung erfolgt mit Erheben der Hand.

Punkt 9

Verkauf der Liegenschaft Marktplatz 8 (Gemeindegebäude) – Grundsatzbeschluss über den Verkauf

Zu diesem Tagesordnungspunkt erklärt sich Mag. Manfred Hofko für befangen.

Der Bürgermeister übernimmt wieder den Vorsitz und berichtet, dass zur Finanzierung des neuen Gemeindezentrums der Verkauf der Liegenschaft Marktplatz 8 erfolgen muss. Dazu gab es bereits zahlreiche Sitzungen, insbesondere im Gemeindevorstand. Zu diesem Thema wurde auch immer ein Vertreter der FPÖ-Fraktion eingeladen um einen breiten Konsens zu schaffen.

Mitte 2024 wurde dann mit Begleitung von DI Scheutz, Linz eine zweistufige Ausschreibung durchgeführt, die jedoch nicht den erhofften erfolgte brachte, weil nur ein Kaufangebot einlangte, das dann nicht angenommen wurde.

Daraufhin wurde Ende 2024 ein zweiter Anlauf gestartet. Hier wurde der Ausschreibung als Orientierungshilfe eine Machbarkeitsstudie von Architekt DI Thomas Blazek beigelegt. Neben einer öffentlichen Einladung zur Kaufanbotabgabe auf Ankö und Willhaben wurden auch ca. 40 potentielle Bauträger direkt angeschrieben.

Die Zuschlagskriterien laut Ausschreibung bestanden aus einem Punktesystem für den Preis und dem Nutzungskonzept.

Laut Ausschreibungsunterlagen bestand das Bewertungsgremium aus dem Gemeindevorstand plus einem Vertreter der FPÖ Fraktion.

Der Erstgereichte unter den Anbietern mit der höchsten Punktzahl soll den Zuschlag erhalten – bzw. wird dem Gemeinderat als Käufer vorgeschlagen.

In diesem zweiten Versuch, einen Bauträger für die Liegenschaft Marktplatz 8 zu finden, sind schließlich drei Angebote eingelangt.

Nach der Anbotseröffnung im Gemeindevorstand mit einem Vertreter der FPÖ Fraktion gab es den Auftrag an den Bürgermeister mit allen Anbietern den Preis zu verhandeln bzw. das Nutzungskonzept zu konkretisieren.

Dieses Ergebnis liegt nun wie folgt vor:

1. GLS Bau- und Montage GmbH, Perg Eur 610.000,00
 Von Bmstr. Ing. Besenbäck wurde folgende Priorisierung bei der geplanten Nutzung der Liegenschaft bekanntgeben:
 a) Betreutes Wohnen (ähnlich der Wohnoase in Perg)
 b) Beherbergung mit einer Gastronomie (z.B. bed and breakfast)
 c) Gesundheitsnahe Dienste (Ärzte, Therapeuten, ...)
 d) Wohnungen als „Lückenfüller“

2. Gemeinnützige Wohnbaugen. Eigenheim Linz reg.GenmbH Eur 550.000,00
 Die Eigenheim würde sich vorwiegend am Blazek-Konzept orientieren (Wohnbau).

3. Martin Mairböck, Auf der Au 42, Bad Zell Eur 450.000,00
 Herr Mairböck würde sich vorwiegend am Blazek-Konzept orientieren (Wohnbau).

Unter anderem wurde mit der GLS Bau- und Montage GmbH ausverhandelt, dass, im Falle der Auftragserteilung im Gemeinderat, nach Kaufpreiszahlung durch die GLS bis zur tatsächlichen Verfügbarkeit des Objektes eine 12-monatige mietfreie Weiternutzung durch die Gemeinde möglich wäre.

Laut Ausschreibung musste nun eine Punktevergabe erfolgen.

Die Zuschlagskriterien laut Ausschreibung bestanden aus dem Preis und dem Nutzungskonzept:

Zuschlagskriterien	Prozent	Punkte
- Angebotspreis	80%	8.000
- Qualität des Nutzungskonzeptes	20%	2.000
GESAMT	100%	10.000

Das Bewertungsgremium erarbeitete folgende Punkteaufteilung:

GLS Bau- und Montage GmbH, Perg		10.000
Gemeinnützige Wohnbaugen. Eigenheim Linz reg.GenmbH		9.213
Martin Mairböck, Auf der Au 42, Bad Zell		7.902

Alle drei Anbieter haben für das Konzept die Höchstpunktzahl von jeweils 2.000 Punkten erhalten. Danach wurde entsprechend der Kaufpreishöhe die Punktevergabe erledigt. Hier war die Höchstpunktzahl von 8.000 zu gewichten.

Das Bewertungsgremium (GV und 1 Vertreter der FPÖ-Fraktion) hat schließlich einstimmig die Punkteverteilung mit dem Vergabevorschlag für den Gemeinderat an die GLS Bau- und Montage GmbH, Perg (mit der Höchstpunktzahl von 10.000) beschlossen.

In der heutigen Gemeinderatssitzung soll nun der Grundsatzbeschluss gefasst werden, dass der Verkauf an die GLS Bau- und Montage GmbH, Perg erfolgen soll. Die Beschlussfassung eines Kaufvertrages soll erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Gemeindevorstand David Diesenreither David sieht hier vier Probleme:

1. Das ursprüngliche Wertermittlungsgutachten vom Juni 2023 mit einem Verkehrswert von € 760.000,00 war somit unrealistisch. Jetzt soll die Liegenschaft um € 150.000,00 niedrigeren Preis verkauft werden. Die Statistik Austria geht seit Juni 2023 um lediglich einen 3-4 %igen Rückgang bei den Immobilienpreisen aus.
Ein Problem besteht, wenn wir unter der errechneten Wertermittlung verkaufen, dass hier Steuergelder verschwendet werden. Die Gemeinde kauft Liegenschaften teurer als im Wertermittlungsgutachten dargestellt und verkauft die Gemeindeliegenschaft billiger als ursprünglich geschätzt.
2. Der Bürgermeister musste bei den Kaufpreisverhandlungen mit der Raiffeisenbank die Interessen der Gemeinde vertreten, zugleich ist er Obmann der Raiffeisenbankstelle Bad Zell. Hier besteht eine Befangenheit – es entsteht eine schlechte Optik.
3. In der Gemeinderatssitzung vom Juni 2023 wurden bei einer Präsentation des Bürgermeisters mögliche 3 Varianten zur Errichtung des neuen Gemeindezentrums diskutiert. Hier wurde davon ausgegangen, dass für den Verkauf der Gemeindeliegenschaft € 700.000 zu erwarten sind. Jetzt liegt das beste Angebot € 90.000,00 darunter. Damals wurde auch gesagt, dass es für das Amtsgebäude keine Sanierungsmöglichkeit gibt.
4. Der Neubau des Gemeindezentrums steht womöglich auf wackeligen Beinen, da mit Mehrkosten für die verbleibenden Nutzer zu rechnen ist, wenn nun Frau Karin Stöcher aussteigt und sich die Fam. Hofko noch immer nicht sicher ist, ob sie dabei ist. Darüber hinaus ist nicht klar was mit der Polizei passiert.

Der Bürgermeister erinnert, dass bereits 2007 Herr DI Pollhammer, Land OÖ-UBAT der Gemeinde bestätigt hat, dass für die Gemeinde eine Sanierung des Amtsgebäudes nicht zielführend ist.

Auch für die Musik wäre eine ordentliche Ausformung eines entsprechenden Probenlokals nicht möglich.

Als die Kaufabsichtserklärungen mit der Raiffeisenbank und der Fam. Hofko unterzeichnet wurden, musste man natürlich von den damals vorliegenden und damals aktuellen Gutachten ausgehen.

Weiters informiert der Bürgermeister, dass das ursprüngliche Wertermittlungsgutachten zum Gemeindegebäude vom Bezirksbauamt überarbeitet wurde. Das Ergebnis dieser Überarbeitung ist, dass der Verkaufspreis von Eur 610.000,00 aufgrund der Situation am Immobilienmarkt in Ordnung ist.

Weiters gibt der Bürgermeister zu bedenken, dass die Gemeinde alle Hebel in Bewegung gesetzt hat um ein bestmögliches Angebot zu erzielen. Das vorliegende Ergebnis ist das Beste, was aktuell der Markt hergibt.

Bezüglich der angesprochenen Befangenheit informiert der Bürgermeister, dass bei der angesprochenen Abstimmung die Stimme des Bürgermeisters nicht ausschlaggebend war, daher ist der Beschluss jedenfalls gültig. Das Thema Befangenheit wurde mit Juristen des OÖ Gemeindebundes abgeklärt.

Harald Pfarrhofer wirft ein, dass aktuell der Preis für große Objekte, wie beispielsweise das Amtsgebäude, sehr schlecht ist. Das ist der große Unterschied zu 2023.

Hier ist jedenfalls eine Schwankungsbreite von 15 % realistisch und das haben wir auch beinahe mit dem vorliegenden Kaufangebot der GLS erreicht.

Der Bürgermeister erinnert an die Gemeinderatsklausur im Lebensquell Bad Zell zu Beginn der Legislaturperiode. Hier wurde von allen Fraktionen das Ziel formuliert, dass ein neues Gemeindezentrum im Marktbereich bleiben soll, auch wenn das die teuerste Variante ist. Auch damals war klar, dass ein Neubau außerhalb des Ortskerns auf der grünen Wiese deutlich einfacher und vor allem billiger wäre.

Auch damals war schon klar, dass für eine optimale Ausformung des Musik-Probenraumes das bestehende Gemeindegrundstück nicht optimal ist. Daher hat es die Bemühungen gegeben zwei nebeneinanderliegende Grundstücke im Marktbereich zu kaufen.

Die Kosten für die Gemeindeliegenschaft sind ähnlich wie die Kosten für die Raiffeisenbank-Liegenschaft. Die Forderungen der Familie Hiehs waren immer deutlich über diesen Preisen bzw. weit entfernt vom Schätzgutachten.

Gemeindevorstand Helmut Mühllehner gibt zu bedenken, dass das aktuelle Gemeindegebäude im Betrieb sehr teuer sei. Es wird nun versucht ein gemeinsames großes Projekt für Bad Zell zu gestalten und er findet es sehr enttäuschend, wenn nun eine Partei dagegen arbeitet.

Der Bürgermeister erinnert an den einstimmigen Gemeinderatsbeschluss vom 23.3.2023. Hier wurde der Grundsatzbeschluss gefasst, der genau die aktuelle Situation abbildet.

Für Marlene Voglhofer ist der Preisunterschied bei den Liegenschaften Hofko/Raiba zur Gemeindeliegenschaft zu hoch. Es gibt auch bei der Fam. Hiehs eine neue Situation.

Harald Pfarrhofer erinnert, dass es bereits viele Bemühungen und Gespräche mit der Familie Hiehs gab. Wie jedoch alle wissen, waren die Preisforderungen utopisch.

Wolfgang Kranzl bestätigt, dass auch er diese Erfahrung mit der Fam. Hiehs gemacht hat.

Für DI Rupert Höfer ist wichtig, dass im Falle des Verkaufs der Gemeindeliegenschaft an die GLS Bau- und Montage GmbH zum vorliegenden Angebot eine mögliche Veruntreuung ausgeschlossen ist.

Der Bürgermeister verweist auf die vorliegende Stellungnahme des Bezirksbauamtes Linz, in der der gebotene Kaufpreis aufgrund der aktuellen Situation und unter Berücksichtigung der Eigenart des Gebäudes als angemessen gilt. Darüber hinaus hat Herr RegRat Peter Pramberger, IKD bestätigt, dass ein Verkauf unter dem Schätzgutachten möglich ist, wenn kommunalpolitische Gründe dafür sprechen.

Harald Pfarrhofer warnt davor, die bisher geleisteten Arbeiten zu verwerfen, nur weil sich bei der Familie Hiehs die Umstände geändert haben. Die damaligen Grundlagen waren auch die Basis für die vorliegenden Planungsergebnisse.

Der Bürgermeister ordnet, dass das Gesamtkonzept entscheidend ist. Natürlich ist nicht alleine das Musik-Probenlokal der Aufhänger. Wir haben mit dem Verkauf der Gemeindeliegenschaft zum einen die Chance Eigenmittel für das neue Gemeindezentrum anzusammeln und zum anderen besteht noch die große Chance interessante Projekte, die einen Mehrwert für den Ort bedeuten (betreutes Wohnen, ..), umzusetzen. Es muss das Ziel sein für heuer einen genehmigten Finanzierungsplan zu erstellen.

Der Bürgermeister informiert weiters, dass es vor ca. 4 Wochen ein Gespräch mit der Familie Hiehs über die Gestaltung entlang der Grundgrenze zum neu geplanten Gemeindezentrum gab. Das damals Besprochene wurde in eine Vereinbarung gegossen, die in den nächsten Tagen mit der Fam. Hiehs abgestimmt wird.

DI Rupert Höfer und Marlene Voglhofer fragen nach warum nicht mit der Raiffeisenbank verhandelt wird.

Der Bürgermeister bekräftigt, dass bereits vor zwei Jahren eine Vereinbarung getroffen wurde, die gilt.

Bgm. Martin Moser informiert, dass das Land Oö grundsätzlich positiv dem neu geplanten Gemeindezentrum gegenübersteht.

Eine bereits vorgelegte Kostenschätzung zum neu geplanten Gemeindezentrum wurde nochmals gemeinsam mit dem Architekten überarbeitet und wird nochmals mit dem Land OÖ, UBAT abgestimmt. Das Ziel ist ein Finanzierungsplan im Jahr 2025. Eine Bedingung dafür ist eben der Verkauf der Gemeindeligenschaft um die Eigenmittelsicherheit gewährleisten zu können.

Ing. Joachim Sunzenauer streicht die mögliche positive Entwicklung am Marktplatz hervor, wenn neben dem neu errichteten Gemeindezentrum auch das skizzierte Konzept von BM Ing. Besenbäck umgesetzt wird. BM Ing. Walter Besenbäck braucht jedenfalls die uneingeschränkte Unterstützung des gesamten Gemeinderates.

Matthias Böhm fragt nach was passiert, wenn BM Ing. Besenbäck das Konzept nicht in der Form umsetzt.

Der Bürgermeister informiert, dass Hr. BM Ing. Besenbäck das Konzept unterschrieben hat.

Helmut Mühllehner bestätigt die Handschlagqualität von Herrn Besenbäck, aber natürlich braucht es immer Vertrauen.

Josef Haslhofer appelliert an die gesamte SPÖ-Fraktion, dass sie dabei sein sollten. Wenn bei jedem Punkt rund um das Thema Gemeindezentrum eine Grundsatzdebatte geführt wird, dann kommen wir nicht weiter.

Es ist klar, wenn man was verkaufen will, dann ist mit einem niedrigeren Preis zu rechnen und wenn man was kaufen will, dann ist ein höherer Preis zu erwarten – das ergibt sich schon alleine aus der jeweiligen Verhandlungsposition heraus.

DI Gerhard Lengauer fragt nach, welche Leistungen schon angefallen sind.

Der Bürgermeister informiert, dass bis Ende 2024 bereits € 140.000,00 bezahlt wurden plus die laufenden Leistungen im aktuellen Jahr.

Ing. Johann Schinnerl beruhigt und ist der Meinung, dass bisher alles gut läuft und der eingeschlagene Weg weitergeführt werden soll.

DI Georgia Naderer mahnt, dass die bisherigen Kosten nicht ausser acht gelassen werden können und die bisherigen Kosten und Leistungen dürfen auch nicht umsonst gewesen sein.

Auch Ing. Joachim Sunzenauer ist der Meinung, wenn die Gemeinde als „Bittsteller“ in Verhandlungen geht, dass man dann automatisch in einer schlechteren Position ist.

Der Bürgermeister bekräftigt wiederholt, dass alle bisherigen Schritte der Gemeinde mit der Land OÖ, IKD abgestimmt sind. Das Projekt Neubau Gemeindezentrum wird nach den Richtlinien der Gemeindefinanzierung Neu abgewickelt. Hier sind Grundstückskäufe förderfähig. Für das Land OÖ ist klar, dass das Bauen in Ortszentren tendenziell deutlich teurer sind als ein Bau auf der grünen Wiese. Die Belegung des Ortskern verursacht einen Mehraufwand und somit Mehrkosten..

Wir können uns nur mehr selbst aufhalten, das Land OÖ würde uns jedenfalls unterstützen.

DI Rupert Höfer schlägt vor, dass, bevor der Kaufvertrag über den Verkauf der Gemeindeligenschaft an die GLS Bau- und Montage GmbH in dem Gemeinderat kommt, im Gemeindevorstand oder in einem Ausschuss die Vorberatung stattfindet.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag den Grundsatzbeschluss über den Verkauf der Gemeindeliegenschaft Marktplatz 8 an die Fa. GLS Bau- und Montage GmbH, Perg zum Preis von € 610.000,00 lt. Angebot zu beschließen. Die Beschlussfassung über einen ausverhandelte bzw. vorberatenen Kaufvertrag erfolgt in einer späteren Gemeinderatssitzung.

Beschluss: Der Antrag wird mehrheitlich angenommen. 20 Stimmen für den Antrag. 4 Gegenstimmen: (David Diesenreither, DI Lukas Galli, Michael Ortner, Samuel Lintner). Die Abstimmung erfolgt mit Erheben der Hand.

Punkt 10

Verkauf des Grundstücks 679/1, KG Zell bei Zellhof an die Bioenergie Bad Zell GenmbH – Beschließung des Kaufvertrages

Der Bürgermeister informiert, dass es ursprünglich einen Antrag eines ortsansässigen Transporteurs für eine Betriebsansiedelung gab. Nach einer Prüfung durch das Land OÖ wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass das gegenständliche Grundstück, insbesondere auch wegen der Ausfahrtssituation, nicht gut geeignet sei. Auch der Planungsausschuss sah für eine LKW-Garage an diesem Standort Probleme.

Nachdem die Bioenergie Bad Zell im Bereich des Heizwerks Gutauer Straße 49a Interesse an diesem Grundstück zur Betriebserweiterung angemeldet hat, wurden Gespräche geführt. Die Fläche beträgt laut Grundbuch 1605 m².

Der Gemeindevorstand und der Planungsausschuss haben sich mit diesem Grundstücksverkauf beschäftigt. Daraufhin wurden Verhandlungen über diesen Grundverkauf geführt und ein – mit der Bioenergie Bad Zell abgestimmter - Kaufvertragsentwurf vorbereitet, der nun zur Beschlussfassung vorliegt.

Der Bürgermeister erörtert den vorliegenden Vertrag, der mit der Bioenergie Bad Zell bereits abgestimmt ist.

- Als Kaufpreis wurde zum einen ein Betrag von € 78.645,00 für den Grund und zum anderen einen Infrastrukturkostenbeitrag von € 17.355,00 festgeschrieben.
- Die Gemeinde Bad Zell wird sich im Falle der Kaufabwicklung um eine Umwidmung des Grundstücks in „Sondergebiet des Baulandes“ bemühen. Dieses Umwidmungsverfahren soll nach Kaufabwicklung eingeleitet werden. Würde die Umwidmung versagt werden, dann müsste der Kauf rückabgewickelt werden.
- Die Kaufpreiszahlung soll nach grundverkehrsbehördlicher Genehmigung erfolgen.
- Die Bioenergie Bad Zell räumt der Gemeinde ein Vorkaufsrecht ein.

Marlene Voglhofer fragt nach, ob es einen konkreten Plan der Bioenergie Bad Zell für Investitionen auf dem Grundstück gibt.

Der Bürgermeister informiert, dass es aktuell noch keine konkreten Überlegungen gibt, vorwiegend möchte sich die Bioenergie Bad Zell das Grundstück für eine für spätere Erweiterungen sichern.

David Diesenreither ist der Meinung, dass dieser Grundstücksverkauf öffentlich ausgeschrieben werden sollte.

Mag. Manfred Hofko fragt nach wer seitens der Bioenergie Bad Zell Ansprechpartner ist.

Der Bürgermeister informiert, dass Herr Josef Pfeifer, Obmann bzw. Vorstandsmitglied und Herr Johannes Haslhofer, Obmann-Stellvertreter bzw. Vorstandsmitglied die Ansprechpartner der Bioenergie Bad Zell eGen. sind.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag den vorliegenden Kaufvertrag über den Verkauf des Grundstücks 679/1, KG Zell bei Zellhof an die Bioenergie Bad Zell eGen. wie vorgetragen zu beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird mehrheitlich angenommen. 24 Stimmen für den Antrag. 1 Gegenstimme: David Diesenreither. Die Abstimmung erfolgt mit Erheben der Hand.

Punkt 11 Erneuerung der öffentlichen Beleuchtung am Marktplatz – Auftragsvergabe

Bürgermeister Martin Moser berichtet, dass bereits 2013 eine teilweise Umstellung auf Fassadenbeleuchtung im Marktbereich durch die Fa. Bartenbach erfolgte. Mittlerweile sind diese Lampen veraltet und es gibt dafür keine passenden Austauschlampen.

Darüber hinaus war damals die Betriebsdauer der Leuchtmittel bei 15.000 Stunden und jetzt sind bereits 100.000 Stunden realistisch.

Vom E-Werk Wels wurden 444 Lichtpunkte erhoben.

Der Gemeindevorstand hat sich in der Sitzung am 28. Aug. 2024 und 3. Dez. 2024 bereits damit beschäftigt und sich aufgrund der nachstehenden Angebote einstimmig dafür ausgesprochen, dass eine Umrüstung und Erweiterung auf LED Beleuchtung erfolgen soll. Es bietet sich an, dass mit dem Billigstbieter, der Fa. Gruber, dieses Projekt abgewickelt wird.

Folgende Angebote liegen nun vor:

<i>Datum</i>	<i>Firma</i>	<i>Angebot (brutto)</i>
28.8.2024	E-Gruber GmbH, Bad Zell	155.833,75
28.8.2024	Elektro Ebner, Perg	183.317,29
19.8.2024	EWV Anlagentechnik	239.273,14

Zur Finanzierung stünden für das Jahr 2025 rd. € 65.800,-- an KIG Mittel zur Verfügung.

Um diese Mittel auszuschöpfen müssten heuer € 135.000,-- investiert werden.

Zwischen 60 und 80 % sind insgesamt an Förderungen möglich. Der größte Posten sind Mittel aus dem Kommunalen Investitionsprogramm im Ausmaß von 65 %.

Weiters ergänzt der Bürgermeister, dass inzwischen die Fa. E-Gruber GmbH eine andere günstigere Lampe anbietet, die zur Besichtigung am Gebäude Marktplatz 1 (Fröhlich) besichtigt werden kann.

Es gibt mittlerweile eine Zusage von beinahe allen Besitzern von Gebäuden im Marktplatzbereich zur Installation einer neuen Fassadenbeleuchtung.

Klaus Lichtenecker gibt zu bedenken, dass es inzwischen Förderungen für Gemeinden gibt, die Lichtverschmutzung eindämmen.

Der Bürgermeister informiert, dass eine neue moderne Fassadenbeleuchtung punktuell in Richtung Boden ausleuchtet. Nur mehr 6-8 Watt hat eine Leuchte. Die bisherige Leuchten werden entfernt.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Bürgermeister Martin Moser stellt den Antrag der Fa. E-Gruber GmbH, Bad Zell den Auftrag für die Erneuerung und Umrüstung der öffentlichen Beleuchtung am Marktplatz (Fassadenbeleuchtung) mit einer Auftragssumme in Höhe von € 135.000,00 (inkl. Ust) zu erteilen.

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

Punkt 12

Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 35 – GN 1208/1 (Teilfläche), KG Aich von Grünland/LFW in Bauland (Dorfgebiet) – Grundsatzbeschluss

Planungsausschussobman DI Rupert Höfer berichtet, dass mit Schreiben vom 02.12.2024 ein Antrag auf Umwidmung eines 5 m breiten Grundstücksstreifens im Kleinsiedlungsbereich Brosn-Siedlung von Grünland in Bauland (Dorfgebiet) vorliegt. Das derzeit noch unbebaute Baugrundstück 1208/8, KG Aich im Ausmaß von 778 m² soll in Richtung Südwesten um eben diesen 5 m breiten Grundstreifen erweitert werden. Damit soll eine seit vielen Jahren bestehende private Zufahrtsmöglichkeit (u. a. auch genutzt durch die nordöstlich angrenzenden Nachbarn) und künftig sowohl von diesem als auch von der Antragstellerin selbst gemeinsam als barrierefreie Zufahrt, auch nach Realisierung des neuen Wohngebäudes, weiterhin bestehen bleiben. Eine zeitnahe Bebauung des Grundstückes mit einem Wohngebäude ist geplant.

Ein Änderungsplanentwurf zur Umwidmung samt eingehender Grundlagenforschung wurde vom Raumplanungsbüro TOPOS III erstellt. Die Umwidmung in Bauland / Dorfgebiet steht nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1 und stimmt mit den Planungszielen und öffentlichen Interessen der Gemeinde überein. Da es sich beim gegenständlichen Umwidmungsvorhaben um eine geringfügige Baulandergänzung handelt, ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf die Baulandbilanz. 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. Die Anbindungsvoraussetzungen der technischen Ver- und Entsorgung – Abwasserentsorgung, Wasser- und Energieversorgung – sind für den Planungsraum gewährleistet.

Laut Vorbesprechung mit den maßgeblichen Fachabteilungen des Landes OÖ (Örtliche Raumordnung bzw. Naturschutz) werden gegen die geplante Änderung grundsätzlich keine fachlichen Einwände erhoben.

In der Planungsausschusssitzung vom 09.10.2024 wurde das Umwidmungsbegehren befürwortet (ein schriftliches Ansuchen lag zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vor).

Es gibt keine Wortmeldungen.

DI Rupert Höfer stellt den Antrag den Grundsatzbeschluss auf Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1 – Änderung Nr. 35 – GN 1208/1 (Teilfläche), KG Aich von Grünland/LFW in Bauland (Dorfgebiet) zu fassen.

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

Punkt 13

Güterweg Riegl und Scheibenweg Riegl – Genehmigung des Vermessungsplanes

Harald Pfarrhofer erklärt sich zu diesem Tagesordnungspunkt für befangen.

Der Infrastrukturausschussobmann Helmut Mühllehner berichtet:

Im vorliegenden Vermessungsplan des Amtes der oö. Landesregierung vom 08.01.2025 sind die neuen Grundgrenzen nach Ausbau bzw. Fertigstellung der Straße bzw. des Gehsteiges ersichtlich und in der Gegenüberstellung für die Verbücherung die einzelnen Ab- und Zuschreibungen aufgelistet. Die

Übertragung der Teilflächen wurde mit den Grundanrainern vereinbart und es wird diesbezüglich auf die vorliegenden Grundabtretungsprotokolle vom 08.09.2017 bzw. 05.05.2023 und den Kaufvereinbarungen mit den Grundanrainern Melber, Pfarrhofer und Prömer verwiesen.

Mit Gemeinderatsbeschluss sollen diese Ab- und Zuschreibungen vom bzw. zum öffentlichen Gut genehmigt und die Widmung aus dem Gemeingebrauch bzw. zum Gemeingebrauch bestätigt werden. Grundlage dieses Beschlusses ist der Teilungsplan des Amtes der öö. Landesregierung vom 08.01.2025, GZ 6774-3/24, der dieser Sitzung vorliegt. Die grundbücherliche Durchführung soll mit § 15 LiegTeilGes. erfolgen.

In der Infrastrukturausschusssitzung vom 11.03.2025 wurde diese Angelegenheit beraten und es ergeht die Empfehlung an den Gemeinderat, den vorliegenden Vermessungsplan zu genehmigen.

Der Bürgermeister ergänzt, dass aufgrund des miterrichteten Gehweges eine vermehrte Grundanspruchnahme notwendig war.

Es gibt keine Wortmeldungen.

Helmut Mühllehner stellt den Antrag den vorliegenden Vermessungsplan zu genehmigen.

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

Punkt 14
Allfälliges

Jän.	Feb.	März	April	Mai	Juni	SITZUNGSKALENDER 2025	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
		27. 20.00				Gemeinderat	1. 20.00			8. 20.00		11. 19.00
27. 20.00	25. 19.30			8. 20.00		Gemeindevorstand						
		12. 19.00				Prüfungsausschuss						
						Örtliche Raumplanung, Wohnbau, Ortsentwick- lung						
		11. 20.00				Öffentliche Infrastruk- tur						
				16. 20.0		Kultur, Wirtschaft, Tourismus, Sport u. Freizeit, Regionalent- wicklung, Feuerwehr- wesen						
						Bildung, Jugend, Fami- lie, Senioren, soziale Fragen, Gesundheit						
						Natur, Klima, Umwelt, Regionalität						

Der Bürgermeister lädt den gesamten Gemeinderat ein, das umfangreiche Kulturwochenprogramm zu konsumieren. Weiters lädt er ein zum Musikvereinskonzert am 12. April. Am 28. Mai findet ein Konzert der Polizeimusik Oö statt. Am 29. Juni wird 20 Jahre Naturpark Mühlviertel in Bad Zell gefeiert.

Für Samstag, 5. April ist eine Flurreinigungsaktion geplant. Der Bürgermeister appelliert an den gesamten Gemeinderat, ob es jemanden gibt, der die Organisation dieser Aktion übernimmt.

Die Planung für die Sommerächtschn ist voll im Gange. Frau Vizebgm. Andrea Schinnerl steht für Anmeldung zu Angeboten und Terminabsprachen jederzeit zur Verfügung.

DI Lukas Galli fragt bezüglich der geplanten Schließung der KG-Expositur im Haus für Senioren nach. Der Bürgermeister erklärt, dass ursprünglich aus Platzproblemen die Lokalität im Haus für Senioren gewählt wurde. Mittlerweile ist im Hauptgebäude ausreichend Platz für alle Kindergartengruppen und dieses Provisorium muss nun aufgegeben werden.

Es sprechen neben Kostengründen auch pädagogische Gründe für eine Zusammenführung. Gleichzeitig ist auch der KG-Betrieb für die Leitung besser abzustimmen, wenn alle Mitarbeiter im Hauptgebäude vereint sind. Das so erfolgreiche Projekt „Jung und Alt“ wird ausgebaut und auf alle Kindergartenkinder ausgedehnt.

Seit 2025 gibt es auch eine Verwaltung des gesamten Kindergartenbetriebes durch die Pfarrcaritas. Spätestens bei Gründung der Großpfarre 2026 ist eine Eigenverwaltung nicht mehr möglich.

Mag. Manfred Hofko lädt ein zur Buchpräsentation von Rudi Anschober am 31. März.

Helmut Mühllehner informiert, dass im ASZ vermehrt Abfall aus anderen Gemeinden bei uns entsorgt werden. Das verursacht Kosten, die von Bad Zeller Haushalten und Betrieben gedeckt werden müssen. Es wurden nun Maßnahmen gesetzt um diese Entwicklung einzudämmen. Die Bürgermeister der Nachbargemeinden wurden auch informiert. Das Schild im ASZ-Einfahrtsbereich wird neu gestaltet.

Sonja Palmetshofer lädt zum Gesundheitstag in der Mittelschule und zum Umtauschbasar ein. Am 12. April findet die Lagerhauseröffnung mit Verpflegung durch die Bäuerinnen statt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen folgen, schließt der Bürgermeister die Sitzung um 23.30 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)