

PROTOKOLL

über die öffentliche

Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich

am: 30. Juni 2022

im Großen Sitzungssaal

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20:25 Uhr

Anwesende:

Bürgermeister: LAbg. ÖkR Franz Mold als Vorsitzender
Vizebürgermeister: Andrea Wiesmüller, EFA®, CFP®

Stadträte:

Anne BLAUENSTEINER, MA, CMC (ÖVP)
Ing. Gerald GAISHOFER (ÖVP)
Josef GRÜNSTÄUDL (ÖVP)
Gerald KNÖDLSTORFER (ÖVP)
DI Johannes PRINZ (ÖVP)

Erich STERN (ÖVP)
MedR Prim. Prof. Univ. Doz. Dr. Manfred WEISSINGER (ÖVP)
Josef ZLABINGER (ÖVP)
LAbg. Mag. Silvia MOSER MSc. (GRÜNE)

Gemeinderäte:

Florian BAUER (ÖVP)
Markus BINDER (ÖVP)
Günther EDELMAIER (ÖVP)
Mag. Gisela EIGL (ÖVP)
Manuel HAHN (ÖVP)
Petra HOFBAUER (ÖVP)
Andreas LINTNER (ÖVP)
Franz OELS, MBA (ÖVP)
Werner PREISS (ÖVP)
Johann SEMPER (ÖVP)

Gabriele SIMLINGER (ÖVP)
DI Bernhard THALER (ÖVP) ab Pkt. 2
Franz WALDECKER (ÖVP)
Dagmar ZINNER (ÖVP)
Christine HERNDLER (GRÜNE)
Dr. Günter WIDHALM (GRÜNE)
Ewald EDELMAIER (FPÖ)
Andreas STERN (FPÖ)
Karl FASCHING (SPÖ)
Emmerich TEMPER (SPÖ)

SchriftführerInnen:

StADir. Mag. Hermann Neumeister
VB Irene Loimayer

Entschuldigt waren:

Daniel EICHHORN (ÖVP)
Johann HAHN (ÖVP)
Martin HEIDER (ÖVP)
Wolfgang HUBER (ÖVP)
Stefan KITZLER (ÖVP)
Johann PREISS (GRÜNE)

Die gemeindeordnungsmäßige Einladung sämtlicher Mitglieder des Gemeinderates ist ausgewiesen. Der Gemeinderat zählt 37 Mitglieder, anwesend sind hiervon 31. Die Sitzung ist daher beschlussfähig. Die Sitzung ist öffentlich.

Vor Eingehen in die Tagesordnung teilt Bürgermeister LAbg. ÖkR Franz Mold mit, dass die Tagesordnungspunkte 44 und 59 abgesetzt werden.

Weiters teilt Bürgermeister LAbg. ÖkR Franz Mold mit, dass zwei Dringlichkeitsanträge auf Erweiterung der Tagesordnung des öffentlichen Teils vorliegt:

- **Ankauf von vier „Schnuppertickets“ für den Öffentlichen Verkehr sowie Festlegung der Entlehnungsmodalitäten (Zl. 121, 122)**
- **Volksschulen Friedersbach, Großglobnitz, Schloss Rosenau, Rieggers, Jagenbach und Oberstrahlbach; Anschaffung von Smartboards im Herbst 2022 (Zl. 210-2)**

Die Aufnahme dieser Punkte in die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

1. Entscheidung über die Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der letzten Sitzung

Die Verhandlungsschrift der Gemeinderatssitzung vom 22. März 2022 wurde fristgemäß erstellt und den zur Unterfertigung namhaft gemachten Mitgliedern des Gemeinderates zugestellt. Schriftliche Einwendungen sind nicht eingelangt. Das Protokoll gilt somit als genehmigt.

2. Gebarungseinschau durch die NÖ Landesregierung: Berichtsvorlage und Stellungnahme (Zl. 006-1)

Seitens der Aufsichtsbehörde erfolgte im März 2022 im Stadtamt Zwettl eine Gebarungseinschau gemäß § 89 der NÖ Gemeindeordnung 1973 (NÖ GO 1973), welche sich im Wesentlichen auf die Gebarungen der Stadtgemeinde Zwettl in den Haushaltsjahren 2020, 2021 und 2022 (bis zum Prüfungszeitpunkt) erstreckte.

Der diesbezügliche schriftliche Bericht der NÖ Landesregierung bzw. des Amtes der NÖ Landesregierung, Gruppe Innere Verwaltung, Abteilung Gemeinden, vom 6. Mai 2022, GZ: IVW3-A-3253001/010-2022, ist am 12. Mai im Stadtamt eingelangt und wird dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 30. Juni 2022 vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht.

Die auf Grund des Überprüfungsergebnisses getroffenen Maßnahmen sind der Aufsichtsbehörde gemäß § 89 Abs. 2 NÖ GO 1973 innerhalb von drei Monaten mitzuteilen.

Die schriftliche Stellungnahme des Bürgermeisters zu den Feststellungen und Anregungen der Aufsichtsbehörde wird dem Gemeinderat ebenso vollinhaltlich vorliegen.

Der Bericht samt Stellungnahme ergeht zuvor an die Gemeinderatsklubs.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Bericht des Amtes der NÖ Landesregierung sowie die Stellungnahme des Bürgermeisters zur Kenntnis nehmen.

Zur Kenntnis genommen.

3. Bericht des Prüfungsausschusses (Zl. 006-2)

Gemäß § 82 der NÖ Gemeindeordnung 1973 wird der Bericht des Prüfungsausschusses über die am 25. Mai 2022 im Stadtamt Zwettl durchgeführte Kassen- und Gebarungskontrolle dem Gemeinderat mit den Stellungnahmen des Bürgermeisters und des Kassenverwalters vom 23. Juni 2022 vorgelegt.

Der Bericht samt Stellungnahmen erging an die Gemeinderatsklubs.

Zur Kenntnis genommen.

4. 1. Nachtragsvoranschlag für das Haushaltsjahr 2022 (Zl. 900-2)

Der Entwurf des 1. Nachtragsvoranschlages der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ für das Haushaltsjahr 2022 wurde unter Zugrundelegung der neuen Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 erstellt und beinhaltet den Ergebnis- und Finanzierungshaushalt.

In der Zeit vom 7. Juni 2022 bis 21. Juni 2022 liegt der Entwurf des 1. Nachtragsvoranschlages 2022 einschließlich des Dienstpostenplanes während der Parteienverkehrszeiten im Stadamt Zwettl zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Als Grundlage der Gebarung des Gemeindehaushaltes im Haushaltsjahr 2022 werden die im 1. Nachtragsvoranschlag 2022 bei den einzelnen Haushaltsstellen vorgesehenen Aufwendungen und Erträge bzw. Ein- und Auszahlungen festgesetzt.

Der 1. Nachtragsvoranschlag 2022 stellt sich im Ergebnishaushalt, der eine Gegenüberstellung von Aufwendungen und Erträgen enthält, wie folgt dar:

Ergebnishaushalt

Summe Erträge	€ 26.015.100,00
Summe Aufwendungen	€ 26.363.700,00
Nettoergebnis	€ - 348.600,00
Entnahmen von Haushaltsrücklagen	€ 50.000,00
Nettoergebnis nach Rücklagenbewegungen	€ -298.600,00

Der Finanzierungshaushalt gliedert sich in die operative und investive Gebarung und zeigt mit den darin dargestellten Ein- und Auszahlungen folgendes Bild:

Finanzierungshaushalt – operative Gebarung

Summe Einzahlungen	€ 24.898.200,00
Summe Auszahlungen	€ 22.506.000,00
Geldfluss aus der operativen Gebarung	€ 2.392.200,00

Finanzierungshaushalt – investive Gebarung

Summe Einzahlungen	€ 943.400,00
Summe Auszahlungen	€ 6.310.800,00
Geldfluss aus der investiven Gebarung	€ -5.337.400,00
Geldfluss aus der operativen Gebarung	€ 2.392.200,00
Nettofinanzierungssaldo	€ -2.945.200,00
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	€ 1.942.800,00
Geldfluss aus der voranschlagswirksamen Gebarung	€ -1.002.400,00

Der Gesamtbetrag der Darlehen, die zur Deckung der Investitionen (Projektcode 1) aufzunehmen sind, wird mit € 4.052.000,00 festgesetzt.

Dieser Gesamtbetrag beinhaltet Darlehensaufnahmen für nachstehende Projekte:

ProjektNr.	Projektbezeichnung	Darlehensbetrag
1612000	Straßenbau	€ 1.152.000,00
1816000	Öffentliche Beleuchtung	€ 130.000,00
1840000	Grundbesitz	€ 250.000,00
1850000	Wasserversorgung Zwettl	€ 649.000,00
1850400	Wasserversorgung Rudmanns	€ 125.000,00
1851000	Abwasserbeseitigung Zwettl	€ 1.641.000,00
1859110	Breitband Stadtgemeinde Zwettl	€ 55.000,00
1859111	Breitband FTTH Netz Waldviertel	€ 50.000,00

Im Laufe des Haushaltsjahres hat sich gezeigt, dass sich Änderungen im Bereich der zu erwartenden Mittelaufbringungen und Mittelverwendungen sowie in den investiven Vorhaben (Breitbandausbau) gegenüber dem Voranschlag 2022 ergeben und daher ein Nachtragsvoranschlag zu erstellen ist.

Auf Grund der von der Regierung beschlossenen Gemeindepakete zur Aufstockung der Ertragsanteile für 2021 und der Auszahlung von Sonder-Vorschüssen auf künftige Ertragsanteile konnte die Gemeinde 2021 unerwartete Einnahmen verbuchen. Da Buchungen in der Finanzierungsgebarung eines Haushaltsjahres nach dem 31. Dezember nicht mehr möglich sind, vorzeitige Darlehenstilgungen in der Gesamtsumme von € 517.215,00 (Darlehensaufnahmen für Kälteanlage Kunsteisbahn, Öffentliche Beleuchtung, Anbindung Betriebsgebiet Straßenbau, Kabinenbau USC Großglobnitz, Güterwegebau, Grundankauf bei Stadthalle) erfolgen sollen, wurden diese im 1. Nachtragsvoranschlag 2022 abgebildet.

Diese Einnahmen aus 2021 ermöglichen in der investiven Gebarung der laufenden Verwaltung (z.B. Ersatz- bzw. Anschaffung von Fahrzeugen für den Bauhof, Friedhof Rieggers, Kommassierungen, Kanal- und Wasserleitungskataster in Zwettl) Ausgaben von ca. € 1 Mio.

Durch Zuführungen aus der operativen Gebarung an investive Projekte im Gesamtbetrag von € 212.000,00 und Förderungen im Rahmen der Stadterneuerung können viele Projekte im Jahr 2022 ausgeführt werden. Der voraussichtliche Schuldenstand beträgt am Ende des Haushaltsjahres € 23.084.000,00.

Ein Entwurf des 1. Nachtragsvoranschlages 2022 wird an die Gemeinderatsklubs übermittelt.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den
1. Nachtragsvoranschlag 2022 genehmigen.

Der Antrag wird bei drei Gegenstimmen (Grüne) mehrheitlich genehmigt.

5. KG Uttissenbach, Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (317. Änderung) (Zl. 031-2)

Die Entwurfsunterlagen zur 317. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes lagen im Zeitraum vom 19. April bis 31. Mai 2022 zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Zur 317. Änderung des Flächenwidmungsplans sind bei der Stadtgemeinde keine Stellungnahmen eingelangt.

Der Erläuterungsbericht mit den detaillierten Informationen betreffend die 317. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist Bestandteil der Beilage für die Gemeinderatssitzung. Im Rahmen der 317. Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgen drei Änderungen in der KG Uttissenbach. Es ergeben sich folgende inhaltliche Änderungspunkte:

1. Baulanderweiterung im Westen von Uttissenbach (Glf-OL → BA, Glf-OL → Vö)
2. Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb UB07)
3. Baulanderweiterung im Nordwesten von Uttissenbach (Glf-OL → BA)

Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplans keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und auf die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) verzichtet werden kann. Dies wird im Schreiben der NÖ Landesregierung, Abteilung RU1, vom 14. März 2022 inklusive Stellungnahme der Amtssachverständigen für Raumplanung und Raumordnung vom 9. März 2022 bestätigt.

Mit Schreiben des Amtes der NÖ Landesregierung vom 02. Juni 2022 wurde ein Gutachten der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten vor Beschluss durch den Gemeinderat vom 31. Mai 2022 übermittelt. In diesem werden zu den Änderungspunkten 1 und 3 noch ergänzende Unterlagen angefordert.

Zu den Anmerkungen seitens der raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen des Amtes der NÖ Landesregierung werden beim jeweiligen Änderungspunkt ergänzende Erläuterungen und die Beschlussempfehlung abgegeben.

1. Baulanderweiterung im Westen von Uttissenbach Glf-OL → BA, Glf-OL → Vö)

Hintergrund der angestrebten Widmungsänderung ist der konkrete Baulandbedarf in der Ortschaft Uttissenbach. Aufgrund dessen sollen die beiden Grundstücke Nr. 76/1 und 76/2, KG Uttissenbach, teilweise von Grünland Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche (GlF-OF) in Bauland Agrargebiet (BA) umgewidmet werden. Zur Erschließung des Baulandes soll die Verkehrsfläche verbreitert werden, daher erfolgt auch eine Umwidmung von GlF-OF in öffentliche Verkehrsfläche (Vö).

Aufgrund der Lage im Anschluss an das Siedlungsgebiet von Uttissenbach sind die Erschließung des Grundstücks und die notwendigen technischen Infrastrukturen vorhanden. Um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen, wird die Verkehrsfläche im Rahmen der gegenständigen Änderung zur Erschließung des Baulandes verbreitert. Ein Anschluss ist leicht und kostengünstig herstellbar.

Die gegenständlichen Grundstücke liegen laut Örtlichem Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Zwettl innerhalb einer Siedlungsentwicklungsrichtung (Siedlungsabrundung, funktionale Zielsetzung). Die Umwidmung entspricht daher dem ÖEK.

Um eine zeitnahe Bebauung gewährleisten zu können, wird für die Baulandwidmung, als baulandmobilisierende Maßnahme, ein Baulandvertrag abgeschlossen. Damit wird die Planungsrichtlinie (§ 14 (2) Z.3 NÖ ROG 2014), gemäß der bei einer Baulandwidmung geeignete Maßnahmen zur Mobilisierung anzuwenden sind, berücksichtigt.

Die Ortschaft Uttissenbach verfügt über keine öffentliche Wasserversorgung. Diese erfolgt durch Hausbrunnen. Gemäß § 14 (2) Z.7 NÖ ROG 2014 muss bei kleinflächigen Erweiterungen von bestehendem Bauland, das nicht mit einer zentralen (öffentlichen oder privaten)

Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist, zumindest eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein. Der Nachweis ist mittels einer Untersuchung auf Basis von vorgegebenen Checklisten für die „Wasserversorgung durch Hausbrunnen“ der NÖ Landesregierung zu führen. Der vorgelegte Prüfbericht befindet sich im Anhang.

Entsprechend dem Prüfbericht kann zu den Parametern gemäß Checkliste 2

„Grundwasseruntersuchung“ Folgendes festgestellt werden:

- Bei den chemischen Parametern (A1) liegt lediglich der Nitratwert mit 26 minimal über dem Prüfwert von 25.
- Bei den chemischen und physikalischen Parametern mit Indikatorfunktion (B2a) liegen alle Werte unter den Prüfwerten.
- Bei den sonstigen Parametern mit Indikatorfunktion (B2b) liegt der pH-Wert mit 6,4 minimal unter dem Rahmenwert von 6,5 bis 9,5.

Entsprechend den Ergebnissen des Prüfberichtes und der minimalen Abweichung von den geforderten Werten ist daher davon auszugehen, dass eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen möglich ist.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die geplante Erweiterung des Baulandes aus Sicht der Wasserversorgung als kleinflächige Anpassung zulässig ist.

Es soll

- die Verfügbarkeit der zukünftig in Bauland-Agrargebiet gewidmeten Teilflächen der Grundstücke Nr. 76/1 und 76/2, KG Uttissenbach, durch Abschluss eines Raumordnungsvertrages gewährleistet werden und somit
- auf den Grundstücken Nr. 76/1 und 76/2, KG Uttissenbach, teilweise anstatt bisher Grünland Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche (GlF-OF) Bauland Agrargebiet (BA) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden.

Den gegenständlichen Entwurfsunterlagen liegt ein Prüfbericht zur Wasserqualität bei. Seitens der Amtssachverständigen der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten wird

angemerkt, dass der Nitratwert geringfügig erhöht und der PH-Wert etwas zu niedrig ist. Zur Bestätigung der Unbedenklichkeit der Trinkwasserqualität wurde daher eine Stellungnahme von Dr. Werner Gugubauer, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Umwelthygiene (GS2) eingeholt, in welchem festgehalten wird, dass aus fachlicher Sicht der Hygiene, im Rahmen des Untersuchungsumfanges, von einer Eignung der Trinkwasserqualität ausgegangen werden kann. Die zwischen Grundeigentümern und Gemeinde abgeschlossenen Verträge als Nachweis der Verfügbarkeit der unter Änderungspunkt 1 festgelegten Baulandflächen liegen vor und werden gemeinsam mit den Beschlussunterlagen an die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht übermittelt.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen, den Änderungspunkt 1, abgeändert gemäß dem beiliegenden Beschlussplan, zu beschließen.

2. Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb UB07)

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Südwesten von Uttissenbach. Von der Änderung ist das Grundstück Nr. 924, KG Uttissenbach, betroffen, auf welchem sich ein Wohnhaus eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebes befindet. Hintergrund der angestrebten Widmungsänderung ist das Ziel der Gemeinde, den Fortbestand des Wohnhauses, das nicht mehr Teil einer aktiven Landwirtschaft ist, durch die Widmung als Geb langfristig als Wohngebäude abzusichern. Im Zuge der gegenständigen Änderung des Flächenwidmungsplanes soll nun das auf dem Grundstück Nr. 924, KG Uttissenbach, befindliche Gebäude in seinem zum Zeitpunkt der Widmung konsensmäßig vorhandenen Baubestand als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) festgelegt werden. Das Geb erhält die fortlaufende Nummer UB07. Das Formblatt zum Geb UB07 befindet sich in der Anlage.

Das gegenständliche Grundstück Nr. 924, KG Uttissenbach, grenzt direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche an und das Gebäude ist unmittelbar erreichbar. Das Gebäude liegt im Nahbereich von Bauland und ist an alle Infrastrukturleitungen sowie das bestehende Straßennetz angeschlossen.

Es soll

- auf dem Grundstück Nr. 924, KG Uttissenbach, das dort befindliche Gebäude von derzeit Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in ein Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb UB07) umgewidmet werden.

3. Baulanderweiterung im Nordosten von Uttissenbach (Glf-OL → BA)

Hintergrund der angestrebten Widmungsänderung ist der konkrete Baulandbedarf in der Ortschaft Uttissenbach. Des Weiteren möchte die Gemeinde mit der angestrebten Widmungsänderung den Fortbestand des Wohnhauses, das nicht mehr Teil einer aktiven Landwirtschaft ist, durch die Widmungsänderung in Wohnbauland langfristig als Wohngebäude absichern.

Aufgrund dessen sollen die beiden Grundstücke Nr. 116 und 126, KG Uttissenbach, von Grünland Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche (Glf-OF) in Bauland Agrargebiet (BA) umgewidmet werden. Angrenzend an diese Flächen ist im Flächenwidmungsplan im Süden und Westen das Siedlungsgebiet von Uttissenbach als Bauland Agrargebiet (BA) festgelegt.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Uttissenbach sind die Erschließung des Grundstücks und die notwendigen technischen Infrastrukturen vorhanden. Da es sich um eine geringfügige Baulandarrondierung handelt, nur zwei Grundstücke betroffen sind und die Verkehrsfläche hauptsächlich zur Erschließung der gegenständigen Grundstücke dient, ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche zur Verbesserung des Verkehrsflusses nicht notwendig. Ein Anschluss ist leicht und kostengünstig herstellbar.

Der gegenständliche Änderungsbereich ist im ÖEK in Grau (Ortsgebiet) dargestellt. Die Abgrenzung resultiert aus der zum Zeitpunkt der Erstellung gegebenen Siedlungs-/Nutzungsstruktur und ist schematisch zu sehen. Jedoch zeigt die Abgrenzung, dass die Fläche eine gewisse Vornutzung aufweist und bereits derzeit zum Siedlungsgebiet gezählt werden kann. Darüber hinaus ist die Festlegung Baubestand (Ergänzung) vorhanden. Die Umwidmung entspricht daher dem ÖEK. Um eine zeitnahe Bebauung gewährleisten zu können, wird für das unbebaute Grundstück, als baulandmobilisierende Maßnahme, ein Baulandvertrag abgeschlossen. Damit wird die

Planungsrichtlinie (§ 14 (2) Z.3 NÖ ROG 2014), gemäß der bei einer Baulandwidmung geeignete Maßnahmen zur Mobilisierung anzuwenden sind, berücksichtigt.

Der Änderungsbereich kommt in keinem Natur- und Landschaftsschutzgebiet zu liegen. Natura 2000 Gebiete werden durch die Änderung ebenfalls nicht berührt und beeinträchtigt. Durch den gegenständlichen Änderungspunkt können, wie auch bereits in den Screeningunterlagen festgehalten, negative Auswirkungen aufgrund der vorgesehenen Umwidmung ausgeschlossen werden.

Der Umwidmungsbereich liegt innerhalb des bereits bebauten Ortsgebietes. Durch das angrenzende Bauland Agrargebiet fügt sich die geplante Änderung in den Umgebungsbereich ein. Des Weiteren wird das maximal zulässige Flächenausmaß von 2 ha für die Neuwidmung von Bauland Wohngebiet gem. § 3 (4) NÖ ROG 2014 eingehalten.

Die Ortschaft Uttissenbach verfügt über keine öffentliche Wasserversorgung. Diese erfolgt durch Hausbrunnen. Prüfbericht liegt vor (siehe Anhang).

Es soll

- die Verfügbarkeit der zukünftig in Bauland-Agrargebiet gewidmeten Teilfläche des Grundstückes Nr. 116, KG Uttissenbach, durch Abschluss eines Raumordnungsvertrages gewährleistet werden und
- auf den Grundstücken Nr. 116 und 126, KG Uttissenbach, teilweise Grünland Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche (Glf-OF) in Bauland Agrargebiet (BA) umgewidmet werden.

In dem Gutachten der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten wurde festgehalten, dass das auf Grundstück Nr. 126, KG Uttissenbach, bereits bestehende Wohngebäude, das als Ausgedingehaus errichtet wurde, anstelle von Bauland Agrargebiet in ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) umgewidmet werden soll. Der landwirtschaftliche Betrieb, der zu dem Ausgedingehaus gehört, besteht nicht mehr, sodass keine Verbindung zu einer landwirtschaftlichen Nutzung mehr besteht. Die gegenständliche Abänderung gegenüber dem Entwurf ist mit dem Eigentümer abgestimmt. Durch die Widmung als Geb soll die Schaffung von zusätzlichen Bauten in dem erhöhten Hangbereich vermieden werden. Ein entsprechendes Geb-Formblatt für das Geb UB08 wurde erstellt und liegt den Beschlussunterlagen bei.

Das im westlichen Anschluss vorgesehene Bauland Agrargebiet im Bereich des Grundstückes Nr. 116, KG Uttissenbach, soll gleichzeitig in Abstimmung mit Frau DI Hamader in der Baulandtiefe an die Geländestrukturen vor Ort angeglichen werden.

Das neu gewidmete Bauland Agrargebiet (BA) grenzt in diesem Bereich, wie im gesamten Ortsgebiet von Uttissenbach, direkt an die Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) an. In dieser Widmungskategorie sind nur landwirtschaftliche Gebäude zulässig. Von Seiten der Gemeinde wurde mit Frau DI Hamader abgestimmt, dass die Schaffung eines Grüngürtels als Schutz vor einer Bebauung im Böschungsbereich nicht notwendig ist, da eine entsprechende Bauführung für die privaten Eigentümer der neu gewidmeten Baulandflächen rechtlich nicht möglich ist.

Die Baulandmenge wird durch die geplanten Änderungen gegenüber dem aufgelegten Entwurf reduziert. Dadurch ergibt sich eine geänderte Flächenbilanz.

Die zwischen Grundeigentümern und Gemeinde abgeschlossenen Verträge als Nachweis der Verfügbarkeit der unter Änderungspunkt 3 festgelegten Baulandflächen liegen vor und werden gemeinsam mit den Beschlussunterlagen an die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht übermittelt.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen, den Änderungspunkt 3, abgeändert gemäß dem beiliegenden Beschlussplan, zu beschließen.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird abschließend empfohlen, die 317. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplan) der Stadtgemeinde Zwettl unter Berücksichtigung der ergänzenden Erläuterungen gemäß den oben angeführten Abänderungen (Änderungspunkt 1 und 3) anhand des beiliegenden Beschlussplanes zu beschließen. Der Änderungspunkt 2 wird unverändert gemäß Entwurf beschlossen.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die 317. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes gemäß dem Beschlussplan GZ: G22056/F317 genehmigen und nachstehende

VERORDNUNG

beschließen:

§ 1 Örtliches Raumordnungsprogramm

Auf Grund des § 24 und § 25 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit das Örtliche Raumordnungsprogramm für die KG Uttissenbach dahingehend abgeändert (317. Änderung), dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Flächenwidmungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Widmungsarten, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Widmungsarten treten.

§ 2 Allgemeine Einsichtnahme

Die in § 1 angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G22056/F317 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Schlussbestimmung

Die NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gemäß § 24 Abs. 11 und 14 i.V.m. § 25 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F, mit ihrem Bescheid vom, Zl., genehmigt.

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Einstimmig genehmigt.

6. KG Oberhof, Teilfreigabe der Aufschließungszone BW-A5 (Zl. 031-2)

Das zur Freigabe vorgesehene Grundstück Nr. 496/3, KG Oberhof, befindet sich südlich der „Bozener Siedlung“ am östlichen Rand der Aufschließungszone BW-A5 unmittelbar im Anschluss an bereits gewidmetes Bauland Wohngebiet (BW) und an eine gewidmete, öffentliche Verkehrsfläche (Vö). Für das gewidmete Bauland liegen der Gemeinde bereits Baubewilligungen vor bzw. wurde auf mehreren Bauparzellen der Baubeginn angezeigt.

Gemäß vorliegender, bereits durchgeführter Teilung (bereits in der DKM ersichtlich) soll durch die gegenständliche Teilfreigabe eine Bauparzelle im Wohnbauland als nächster Schritt einer langfristig geplanten Entwicklung geschaffen werden. Durch die Lage des oben angeführten Grundstücks in direktem Anschluss an bereits gewidmete Baulandflächen kann der gegenständlichen Fläche Baulandeignung attestiert werden. Die verkehrliche Erschließung des Bereiches erfolgt bereits über die L 8244 bzw. über eine im Flächenwidmungsplan bereits festgelegte öffentliche Verkehrsfläche. Durch die Freigabe eines Teils der Aufschließungszone kommt es zu keinerlei Widersprüchen betreffend die langfristige Erschließung und Bebauung des gesamten Bereichs. Es wird vielmehr eine schrittweise Weiterentwicklung in Anpassung an den tatsächlichen Bedarf gesichert.

Zu den einzelnen Freigabebedingungen kann Folgendes festgehalten werden:

1. Parzellierungsentwurf in Abstimmung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer:

Für den im Rahmen der 303. Änderung des Flächenwidmungsplans als Bauland Wohngebiet-Aufschließungszone A5 (BW-A5) gewidmeten Bereich wurde bereits eine Grundteilung auf Basis eines Parzellierungsentwurfes in Abstimmung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern vorgenommen. Auf Basis dieser bereits grundbücherlich durchgeführten Teilung soll nun eine Teilfreigabe der BW-A5 umgesetzt und eine Bauparzelle zur Bebauung freigegeben werden (Grundstück Nr. 496/3, KG Oberhof). Die übrige Bauparzelle soll für einen nächsten Schritt der Bebauung in der Aufschließungszone BW-A5 verbleiben. Die Bedingung, dass ein abgestimmter

Parzellierungsentwurf vorliegt, der eine schrittweise Entwicklung ermöglicht, ist erfüllt bzw. ist dieser bereits umgesetzt.

2. Im Zuge der 303. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Zwettl neu gewidmeten Bauland-Flächen zu mehr als 70 % bebaut bzw. der Baubeginn angezeigt;

Im Süden der „Bozener Siedlung“ wurden im Zuge der 303. Änderung des Flächenwidmungsplanes eine Baulandreihe im Bereich des Grundstücks Nr. 496/4, KG Oberhof, zur sofortigen Bebauung gewidmet sowie eine Baulandarrondierung im Bereich der Grundstücke Nr. 485/1 und 487/3, KG Oberhof, durchgeführt. Die Freigabe der BW-A5 wurde mit einer Bebauung der östlich und südlich angrenzenden, damals neu gewidmeten Baulandbereiche zu mehr als 70 % verknüpft. Die Baulandreihe im Osten umfasst vier neue Bauparzellen. Von diesen wurde bereits auf drei Parzellen der Baubeginn angezeigt. Des Weiteren wurde auf dem Grundstück Nr. 487/3, KG Oberhof, mit dem Bau einer Reihen- bzw. Doppelhaussiedlung begonnen.

Es sind demnach mehr als 70 % der im Zuge der 303. Änderung des Flächenwidmungsplans neu gewidmeten Bauland-Flächen als bebaut anzusehen. Somit ist diese Freigabebedingung erfüllt.

Der Stadtrat beantragt somit, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Freigabe genehmigen und nachstehende

V E R O R D N U N G

beschließen:

§ 1

Gemäß § 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird ein Teil der im Flächenwidmungsplan festgelegten Aufschließungszone BW-A5 in der KG Oberhof (Grundstück Nr. 496/3) zur Grundteilung und Bebauung freigegeben.

§ 2

Die Voraussetzungen für die Freigabe dieser Aufschließungszone sind gemäß dem Örtlichen Raumordnungsprogramm (Verordnung zur 303. Änderung) wie folgt erfüllt:

- *Ein Parzellierungsentwurf in Abstimmung mit Gemeinde und Grundeigentümern ist grundbücherlich durchgeführt und wurde bereits umgesetzt.*
- *Die im Zuge der 303. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Zwettl neu gewidmeten Bauland-Flächen sind zu mehr als 70 % bebaut bzw. wurde deren Baubeginn angezeigt.*

§ 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Einstimmig genehmigt.

7. Umbezeichnung einer Verkehrsfläche in der KG Zwettl Stadt (Zl. 131-5)

Die Union Raffeisen Waldviertel, die in der Sport- und Medienlandschaft als „Die Nordmänner“ bekannt ist, hat niederösterreichische Sportgeschichte geschrieben. Mit einem Sieg über SK Aich/Dob konnten sie das Finale der Austrian Volley League für sich entscheiden und damit den ersten Meistertitel der Vereinsgeschichte erringen. Zudem gewannen sie den Austrian Volley Cup und damit als erster niederösterreichischer Verein das Double im heimischen Volleyball-Zirkus.

In Würdigung dieser herausragenden sportlichen Erfolge soll den „Nordmännern“ ein Straßenname gewidmet werden. Im Konkreten soll der öffentliche Parkplatz bei der Stadthalle Zwettl, Grundstück Nr. 1081/3 der KG Zwettl Stadt, welches bisher als „Stadthallenplatz“ benannt war, in „Nordmänner-Platz“ umbezeichnet werden.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die beiliegende Verordnung gemäß § 31 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), NÖ LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

Beim nachfolgenden Tagesordnungspunkt ist Gemeinderat Ewald Edelmaier wegen Befangenheit abwesend.

8. Bezirksfeuerwehrkommando Zwettl, Subvention für den Umbau der Bezirksalarmzentrale (Zl. 163-2)

Die Bezirksalarmzentrale (BAZ) Zwettl nimmt Notrufe aus dem gesamten Bezirk Zwettl entgegen. Unterstützt durch moderne Alarmierungstechnik und detaillierte Alarmpläne werden die 105 Freiwilligen Feuerwehren des gesamten Bezirkes zentral von Zwettl aus koordiniert. Die Modernisierungskosten belaufen sich auf rund € 50.000,00, durch die Gemeinden im Bezirk Zwettl wird ein Betrag von rund € 12.000,00 aufgebracht.

Mit Schreiben vom 26. April 2022 ersucht das Bezirksfeuerwehrkommando Zwettl um Subvention in Höhe von € 0,30 pro Einwohner. Gemäß aktuellem Auszug der Statistik NÖ (Abfragedatum 02/2022) beträgt die Einwohnerzahl der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ 10.723 Personen.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge dem Bezirksfeuerwehrkommando Zwettl eine Subvention in der Höhe von € 0,30 pro Einwohner, das sind € 3.216,90, gewähren.

Einstimmig genehmigt.

Ab nachfolgendem Tagesordnungspunkt ist Gemeinderat Ewald Edelmaier wieder anwesend.

9. Einbau einer Pelletsheizung im Feuerwehrhaus Gradnitz; Auftragsvergabe und Finanzierung (Zl. 163-2)

Das Feuerwehrhaus in Gradnitz wird derzeit mit elektrischen Einzelheizgeräten beheizt. Die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ ist Eigentümerin des Feuerwehrhauses und beabsichtigt im Einvernehmen und in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Gradnitz, diese Elektroheizung durch eine Pelletszentralheizung mit 32 kW zu ersetzen und damit die Heizkosten für das Feuerwehrhaus zu reduzieren.

Dabei fungiert die Stadtgemeinde Zwettl aus förderungstechnischen Gründen als Auftraggeberin und ist Verrechnungsstelle.

Für den geplanten Einbau der Zentralheizungsanlage sowie die notwendigen Adaptierungen des Pelletslageraumes liegen folgende Angebote vor:

- Fa. Raiffeisen Lagerhaus Zwettl eGen € 31.220,87 inkl. USt. (Billigstbieter)
- Fa. Verlex e.U., Großglobnitz € 45.101,45 inkl. USt.

Das Land NÖ fördert im Rahmen der Bedarfszuweisung „Aktion Energie-Spar-Gemeinde“ den Austausch von fossil betriebenen oder ineffizienten Heizungsanlagen in Gemeindegebäuden mit bis zu 30 % der Errichtungskosten, max. jedoch € 15.000,00. Die Beantragung dieser Energie-Spar-Bedarfszuweisungen kann durch die Gemeinde bis spätestens 30. September 2022 erfolgen,

wobei bis zu diesem Zeitpunkt die Anlage fertiggestellt sein muss und die Rechnung samt Zahlungsbestätigung dem Antrag anzuschließen ist.

Zusätzlich zur Förderung des Landes NÖ kann auch von der KPC die Förderung „Raus aus Öl und Gas“ beantragt werden. Die Förderhöhe beträgt € 3.000,00, maximal aber 21 % der förderungsfähigen Kosten.

Der im Billigstbieterangebot des Raiffeisen Lagerhauses Zwettl vom 20. April 2022 ausgewiesene Materialkostenanteil beläuft sich voraussichtlich auf € 26.785,67 inkl. USt., der unter Inanspruchnahme der beschriebenen Förderungen von der Gemeinde getragen wird.

Als Beitrag der Freiwilligen Feuerwehr Gradnitz wird der tatsächliche in der Schlussrechnung des Auftragnehmers ausgewiesene Arbeitsanteil (lt. Angebot voraussichtlich € 4.435,20 inkl. USt.) an die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ refundiert.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Auftragsvergabe an den Billigstbieter Raiffeisen Lagerhaus Zwettl eGen gemäß Angebot vom 20. April 2022 zum Preis von € 31.220,87 inkl. USt. genehmigen, wobei von der Gemeinde die erzielten Förderungen vereinnahmt werden und sich die Freiwillige Feuerwehr Gradnitz gegenüber der Gemeinde zur Refundierung des Rechnungsanteiles für Arbeitsleistungen verpflichtet.

Einstimmig genehmigt.

10. Freiwillige Feuerwehren Kleinschönau und Mitterreith, Subventionen für den Ankauf von Schwimmsaugern (Zl. 163-2)

In den Einsatzgebieten der Freiwilligen Feuerwehren Kleinschönau und Mitterreith sind die Wasserstände oftmals zu niedrig, um mit herkömmlichen Ansaugvorrichtungen der Feuerwehren (Tragkraftspritzen) die Löschwasserversorgung zu gewährleisten, oftmals muss das Löschwasser auch aus seichten Bächen angesaugt werden.

Es wurden daher von den oben genannten Freiwilligen Feuerwehren Schwimmsauger angekauft.

Mit Schreiben vom 4. und 11. April 2022 ersuchen die oben genannten Freiwilligen Feuerwehren um Übernahme der Anschaffungskosten.

Es ergibt sich daher folgende Kostenaufstellung:

Freiwillige Feuerwehr Kleinschönau	€ 600,00
Freiwillige Feuerwehr Mitterreith	€ 492,00
Gesamt:	€ 1.092,00

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge beschließen, den oben angeführten Freiwilligen Feuerwehren eine Subvention in der Höhe von insgesamt € 1.092,00 zu gewähren.

Einstimmig genehmigt.

11. Förderung des NÖ Zivilschutzverbandes für 2022 (Zl. 180)

Mit Schreiben vom 16. Februar 2022 ersucht der NÖ Zivilschutzverband für das Jahr 2022 um Unterstützung mittels eines Förderungsbeitrages in der Höhe von € 0,21 pro Einwohner (Bevölkerungszahl für das Finanzjahr 2022 gemäß § 9 Abs. 9 FAG 2008 = 10.723).

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge dem NÖ Zivilschutzverband für das Jahr 2022 eine Förderung in der Höhe von € 0,21 pro Einwohner, das sind € 2.251,83, gewähren.

Einstimmig genehmigt.

12. Ukraine-Krieg, abweichende Verrechnung des Bastelbeitrages in den NÖ Landeskindergärten der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ (Zl. 240-9)

Aufgrund des Krieges in der Ukraine wurde einigen Flüchtlingsfamilien in unserem Gemeindegebiet eine Wohnmöglichkeit geboten. Zudem sollen sowohl die Schul- als auch die Kindergartenkinder die Möglichkeit erhalten, die entsprechenden Einrichtungen zu besuchen. Für Kindergartenkinder mit Hauptwohnsitz in NÖ besteht laut Ausführung von Kindergarteninspektorin Bacher die Kindergartenpflicht vor Eintritt in die Schule.

Für den Kindergartenbesuch wird laut Gemeinderatsbeschluss vom 15. März 2015, TOP 12, monatlich ein Kostenbeitrag von € 12,00 pro Kind für Spiel- und Fördermaterial eingehoben. Die Vorschreibung erfolgt halbjährlich, der Bastelbeitrag für die Sommerferien wird im September abgerechnet.

Um auf die schwierige Situation der Flüchtlingsfamilien Rücksicht zu nehmen, soll von der Verrechnung des Bastelbeitrages Abstand genommen werden. Aktuell befinden sich zwei ukrainische Kinder in unseren insgesamt neun Kindergärten, wovon ein Kind für die ersten drei Ferienwochen zur Betreuung angemeldet ist. Somit ergibt sich aus heutiger Sicht für das 2. Halbjahr 2021/2022 inklusive Ferienbetreuung eine Vorschreibesumme von € 84,00.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Verrechnung des Bastelbeitrages für ukrainische Kinder vorerst bis Jahresende 2022 aussetzen.

Einstimmig genehmigt.

13. NÖ Landeskindergarten Zwettl-Hammerweg; Ankauf einer Wasserspielanlage für den Außenbereich (Zl. 2400-2)

Im NÖ Landeskindergarten Zwettl-Hammerweg, Hammerweg 3, 3910 Zwettl, besteht schon seit einigen Jahren der Wunsch, eine Wasserspielanlage für den Außenbereich anzukaufen. Diese soll nun angeschafft werden.

Der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ liegen zwei vergleichbare Kostenvoranschläge vor. Die Firma Linsbauer, 2092 Riegersburg 11, bietet die Wasserspielanlage inkl. Zustellung um € 4.678,21 exkl. USt. an. Beim deutschen Onlineshop Haba gibt es eine ähnliche Wasserspielanlage zu einem Preis von € 4.715,83 exkl. USt. und zuzüglich Versandkosten. Die Montage soll in Eigenregie durch den Bauhof erfolgen, wobei sich die Materialkosten auf ungefähr € 300,00 belaufen werden.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Ankauf dieses Spielgerätes für den Garten im NÖ Landeskindergarten Zwettl-Hammerweg bei der Firma Linsbauer, 2092 Riegersburg 11, gemäß Angebot vom 3. Mai 2022, zum Gesamtpreis von € 4.678,21 exkl. USt., inkl. Zustellung, sohin Gesamtkosten von rund € 5.000,00 genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

14. Meisterschaftsfeier Union Volleyball Raiffeisen Waldviertel, Bericht (Zl. 260-2)

Die Union Raiffeisen Waldviertel, die in der Sport- und Medienlandschaft als „Die Nordmänner“ bekannt ist, hat niederösterreichische Sportgeschichte geschrieben. Mit dem vierten Sieg in Serie am 24. April 2022 über SK Aich/Dob konnten sie das Finale der Austrian Volley League für sich entscheiden und damit den ersten Meistertitel der Vereinsgeschichte erringen. Zudem gewannen sie den Austrian Volley Cup und damit als erster niederösterreichischer Verein das Double im heimischen Volleyball-Zirkus.

Das wurde am 27. April 2022 in der Stadthalle Zwettl mit einer würdigen Meisterfeier begangen.

Zuvor wurde zwischen Vertretern der Union Raiffeisen Waldviertel und Vertretern der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ Folgendes vereinbart:

Die Union Raiffeisen Waldviertel und die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ fungieren bei der Meisterfeier als Mitveranstalter, wobei der Verein für die gesamte Organisation und Vorfinanzierung der Meisterfeier verantwortlich ist und die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ die Kosten der Meisterfeier bis zu einem Betrag von maximal € 15.000,00 refundiert. Sofern sich die Stadtgemeinde Groß Gerungs und die Marktgemeinde Arbesbach an den Kosten der Meisterfeier beteiligen, reduziert dies den finanziellen Beitrag der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ.

Diese Vereinbarung wurde auch von allen Klubobleuten der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen zustimmend zur Kenntnis genommen.

Sodann konnte Bürgermeister LAbg. ÖkR Franz Mold mit den Bürgermeisterkollegen der Stadtgemeinde Groß Gerungs und der Marktgemeinde Arbesbach jeweils eine Kostenbeteiligung dieser beiden Gemeinden in der Höhe von € 1.500,00 vereinbaren, was die Kosten der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ für diese Meisterfeier folglich auf € 12.000,00 reduziert.

Nach Vorlage von Rechnungen samt Zahlungsbelegen refundierte die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ somit einen Betrag in der Höhe von € 12.000,00 an die Union Raiffeisen Waldviertel.

Dies wird dem Gemeinderat gemäß § 38 Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung 1973 berichtet.

Zur Kenntnis genommen.

15. Gemeinschaftshaus Kleinmeinharts; Kostenbeitrag für Einrichtung (Zl. 364-1)

Der Dorferneuerungsverein Kleinmeinharts, ZVR-Zahl 981602268, ist Eigentümer des in den Jahren 2006/2007 errichteten Gemeinschaftshauses in Kleinmeinharts. Das Haus wird von der Dorferneuerung und der Dorfgemeinschaft für Feste, Feiern und diverse Veranstaltungen genutzt und ist ein wichtiger und viel genutzter Treffpunkt für die Ortsbevölkerung. Nunmehr war die Einrichtung zu erneuern. Die Arbeiten wurden von der Tischlerei Neunteufl aus Oberstrahlbach durchgeführt. Dabei wurden die Heurigentische und Bänke durch eine neue große Bank in U-Form, 5 Stk. neue Tische und 35 Stk. Stapelstühle ersetzt. Das Holz für die Tische wurde vom Verein beigestellt. Die vom Verein getragenen Gesamtkosten beliefen sich auf rund € 12.000,00.

Der Dorferneuerungsverein Kleinmeinharts ersucht mit Schreiben vom 5. November 2020 die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ um finanzielle Unterstützung bei den Einrichtungskosten, die im Wesentlichen der Allgemeinheit und der Kommunikation der Ortsbevölkerung zugutekommen.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge beschließen, dem Dorferneuerungsverein Kleinmeinharts für die Erneuerung der Einrichtung im Gemeinschaftshaus eine Subvention in der Höhe von € 3.000,00 zu gewähren.

Einstimmig genehmigt.

16. Gestaltung des Standortes für den Digitalen Outdoor Info Point; zusätzliche Auftragsvergaben (Zl. 380-2)

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ hat in seiner Sitzung am 22. März 2022, TOP 17, das Stadterneuerungsprojekt „Digitaler Outdoor Info-Point am Sparkassenplatz“ genehmigt. Der Beschluss beinhaltet die Aufstellung und Installierung einer Stele der Smart Alliance GmbH, Salzburg, den Erwerb einer Lizenz für den GEM2GO KIOSK Player, den notwendigen Schulungsaufwand und die laufenden monatlichen Kosten für Wartung und Servicierung. Für die Durchführung der erforderlichen Bau- und Anschlussarbeiten wurden Kosten in Höhe von € 5.000,00 inkl. USt. veranschlagt und genehmigt.

Zwischenzeitlich ist die Projektumsetzung gereift und bei einer Standortbesichtigung ist man übereingekommen, die bereits bestehende Info-Bucht vor dem Alten Rathaus einzubeziehen und für dieses Projekt zu aktivieren, wodurch zusätzliche Auftragsvergaben erforderlich werden. Einerseits sollen die Innenflächen neu gestaltet und andererseits soll die Info-Bucht baulich saniert werden, um das äußere Erscheinungsbild ansprechender zu gestalten. Folgende Kostenvoranschläge wurden eingeholt (jeweils inkl. USt.):

- | | |
|--|------------|
| • Grafische Gestaltung (Branding) Info-Point
Kastner Grafik, Zwettl | € 90,00 |
| • Grafische Gestaltung Innenwände Info-Bucht, Entfernung der alten Folien, Montage zweier Alubond-Platten mit neu-gestalteten Präsentationsflächen, 4 grüne Aufkleber mit weißem „i“ (internationales Informationslogo) für Würfel
Kastner Grafik, Zwettl | € 1.626,00 |
| • Glasdach und Seitenscheibe erneuern
Glasbau Ertl, Zwettl | € 2.155,20 |
| • Schlosserarbeiten
Ing. Johann Huber e.U., Jagenbach | € 468,00 |

Bei der NÖ Stadterneuerung wurde für das gesamte Projekt „Digitaler Outdoor Info-Point“ um Förderung angesucht und ein Förderbetrag von € 15.306,45 in Aussicht gestellt.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge – in Ergänzung seines Beschlusses vom 22. März 2022 – die zusätzlichen Auftragsvergaben für die Gestaltung des Info-Points und der Innenwände der Info-Bucht beim Alten Rathaus an Kastner Grafik, Zwettl, für die Glasarbeiten an die Fa. Glasbau Ertl, Zwettl, und für die Schlosserarbeiten an die Fa. Ing. Johann Huber e.U., Jagenbach, mit voraussichtlichen Gesamtkosten von € 4.339,20 inkl. USt. genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

17. KG Marbach am Walde, Errichtung Siedlungsstraße (Zl. 612-1)

Die unbenannte Gemeindestraße auf Grundstück Nr.1139/6, KG Marbach am Walde, im Bereich der Siedlung im Südosten von Marbach am Walde, wurde vor einigen Jahren – im Zuge der Aufschließung von neuen Bauparzellen – Richtung Südosten erweitert. Dabei wurde nur eine provisorische Befestigung der Fahrbahn mittels Recyclingmaterial hergestellt.

Da der Großteil der damals aufgeschlossenen Parzellen nun bebaut ist und die Anschlüsse soweit hergestellt sind, soll der Teilbereich der gegenständlichen Gemeindestraße nun endgültig fertiggestellt werden.

Die erforderlichen Arbeiten umfassen die Herstellung des Unterbauplanums auf die richtige Höhe, den Einbau eines geeigneten Unterbaues, die Asphaltierung der Fahrbahn und die Schotterung (Recyclingmaterial) der Parkflächen.

Die Arbeiten sollen im Zuge einer Direktvergabe gemäß § 46 Bundesvergabegesetz 2018 von der Firma Swietelsky AG, Rudmanns 142, 3910 Zwettl, gemäß Angebot Nr. 0179 vom 24. Mai 2022 (Preisbasis Billigstbieterangebot Straßenbauarbeiten Höhenstraße vom 10. Februar 2022) zum Preis von € 104.088,16 inkl. USt. durchgeführt werden.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Auftragsvergabe an die Firma Swietelsky AG, Zweigniederlassung Zwettl, Rudmanns 142, 3910 Zwettl, laut vorliegendem Angebot Nr. 0179 vom 24. Mai 2022 zum Preis von € 104.088,16 inkl. USt. genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

18. KG Oberstrahlbach, Sanierung Gemeindestraße Grundstück Nr. 5305 (Zl. 612-1)

Die unbenannte Gemeindestraße auf Grundstück Nr. 5305, KG Oberstrahlbach, im Bereich der Siedlung im Südwesten von Oberstrahlbach, weist zwischen den Liegenschaften Oberstrahlbach 115 und 120 massive Fahrbahnschäden auf. Ursache für diese Schäden sind hauptsächlich Verdrückungen und regelmäßige Frosthebungen im Unterbau der Straße.

Aufgrund dieser fortgeschrittenen Schäden ist eine Komplettsanierung inklusive Unterbau und Neuasphaltierung im gegenständlichen Bereich unbedingt erforderlich.

Der südöstliche Abschnitt der Gemeindestraße, zwischen der Liegenschaft Oberstrahlbach 121 und der Einbindung in die L8240, soll nur in einzelnen Teilbereichen saniert werden, da der Straßenaufbau hier generell in gutem Zustand ist.

Der genossenschaftliche Schmutzwasserkanal und die gemeindeeigene Oberflächenwasserableitung wurden im Vorfeld einer Kanalinspektion per Kamerabefahrung unterzogen und deren Zustand für gut befunden, sodass sich in diesem Zusammenhang kein unmittelbarer Handlungsbedarf ergibt.

Die Arbeiten sollen im Zuge einer Direktvergabe gemäß § 46 Bundesvergabegesetz 2018 von der Firma Swietelsky AG, Rudmanns 142, 3910 Zwettl, gemäß Angebot Nr. 0084 vom 26. April 2022 (Preisbasis Billigstbieterangebot Straßenbauarbeiten Höhenstraße vom 10. Februar 2022) zum Preis von € 119.451,18 inkl. USt. durchgeführt werden.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Auftragsvergabe an die Firma Swietelsky AG, Zweigniederlassung Zwettl, Rudmanns 142, 3910 Zwettl, laut vorliegendem Angebot Nr. 0084 vom 26. April 2022 zum Preis von € 119.451,18 inkl. USt. genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

19. KG Rudmanns, Verbreiterung und Asphaltierung Fahrradstraße Grundstück Nr. 3767/2 (Zl. 612-1)

Im Zuge der einschlägigen Veranstaltungen mit Bürgerbeteiligung zum Thema Alltagsradverkehr im Rahmen der Stadterneuerung (STERN) hat sich herausgestellt, dass der Gemeindeweg auf Grundstück Nr. 3767/2, KG Rudmanns, von den Bewohnern von Rudmanns und der Waldrandsiedlung gerne als schnelle und sichere Radwegverbindung in das Gewerbegebiet bzw. in das Zentrum von Zwettl (über Oberhof) verwendet wird.

Lediglich die momentan nicht staubfreie Fahrbahn (Schotter) stellt sich im Alltag als Hindernis und Gefahrenquelle dar. Daher soll der gegenständliche Weg nun, den geltenden Vorschriften und Regelwerken für Radwege entsprechend, asphaltiert werden.

Der Weg lässt sich grob in zwei Abschnitte teilen, auf denen auch verschiedene Maßnahmen erforderlich sind:

Abschnitt 1 – Weg parallel zur Landesstraße L8253 – ist vor einigen Jahren als Fußweg im Zuge von Straßenbauarbeiten von der Straßenmeisterei errichtet worden und in die Erhaltung und Verwaltung der Stadtgemeinde übergegangen. Der Weg weist bereits einen Unterbau in ausreichender Breite und Stärke auf und muss nur mehr eingeebnet und auf einer Breite von 2,5 m asphaltiert werden.

Abschnitt 2 – Gemeindeweg von der L8253 Richtung Gewerbegebiet, Ziegelofenstraße – weist nicht die benötigte Breite von 4,0 m inkl. Bankett auf und besitzt keinen ausreichenden Unterbau. Der Weg muss somit um ca. 0,5 – 1,0 m verbreitert und der Unterbau entsprechend ertüchtigt werden. Danach soll eine Asphaltierung auf einer Breite von 3,0 m erfolgen.

Das gegenständliche Projekt wurde beim Land NÖ, Gruppe Straße, Abteilung Landesstraßenplanung, zur Förderung eingereicht. Mit Schreiben ST3-R-98/090-2021 vom 13. Jänner 2022 wurde die grundsätzliche Förderwürdigkeit nach den Maßgaben zur Förderung von Radverkehrsanlagen in Niederösterreich, Förderschiene B, bei einer Förderquote von 60 % festgestellt. Eine definitive Förderzusage kann erst nach Unterfertigung und Retournierung der beiliegenden Erklärung zur Erhaltung der geförderten Radverkehrsanlage erfolgen. Eine Auflage für die Auszahlung der Landesförderung sieht vor, dass der Abschnitt 1 als „Geh- und Radweg“ gemäß § 52 lit. b Z 17a StVO 1960 und der Abschnitt 2 als „Fahrradstraße“ gemäß § 53 Abs. 1 Z 26 StVO 1960 ausgewiesen werden müssen.

Die erforderlichen Erdbauarbeiten sollen durch den Bauhof der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ unter Beiziehung von zusätzlich erforderlichen Erdbaugeräten (Bagger, Grader, Walzenzug) von Unternehmen aus der Privatwirtschaft auf Regiebasis durchgeführt werden.

Die Schotterlieferungen sollen im Zuge einer Direktvergabe gemäß § 46 Bundesvergabegesetz 2018 von der Fa. Ernst Renz Gesellschaft m.b.H., 3623 Eisenreith 54, gemäß Billigstbieterangebot vom 24. Februar 2022 (Preiseinholung und Angebotsprüfung durch die NÖ Agrarbezirksbehörde im Zuge der laufenden Güterwegeerhaltung) durchgeführt werden.

Die Asphaltierungsarbeiten sollen im Zuge einer Direktvergabe gemäß § 46 Bundesvergabegesetz 2018 von der Fa. Swietelsky AG, Rudmanns 142, 3910 Zwettl-NÖ, gemäß Billigstbieterangebot vom 28. Februar 2022 (Preiseinholung und Angebotsprüfung durch die NÖ Agrarbezirksbehörde im Zuge der laufenden Güterwegeerhaltung) durchgeführt werden.

Die Kosten für die Umsetzung des Projektes belaufen sich laut Schätzung des Bauamtes auf ca. € 75.000,00 inkl. USt.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat möge die Asphaltierung der gegenständlichen Wege inklusive der erforderlichen Erdbaumaßnahmen und Materiallieferungen mit geschätzten Gesamtkosten von ca. € 75.000,00 inkl. USt. und die dazu erforderlichen Auftragsvergaben an die billigstbietenden Firmen wie oben angeführt genehmigen.

Weiters wird beantragt, der Gemeinderat möge die Unterzeichnung der beiliegenden Erklärung zur Erhaltung der geförderten Radverkehrsanlage, welche für den Erhalt der Förderzusage durch die Förderstelle – Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Straße, Abteilung Landesstraßenplanung – erforderlich ist, genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

20. Johann Zellhofer, Gerotten 5, Patrick Pachtrog und Sandra Zellhofer, Gerotten 5, und Stefan Vogl, Gerotten 2: freiwillige Grundabtretung und käuflicher Erwerb, Schenkungsannahme sowie Übernahme und Widmung von Teilflächen im Bereich des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 2045/3 der KG Gerotten (Zl. 612-5)

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 19. März 2019 (TOP 30.) wurden umfassende Grundtransaktionen mit den Grundeigentümern Sandra Zellhofer, Patrick Pachtrog und Johann Zellhofer im Bereich deren Liegenschaften in Gerotten genehmigt, die zwischenzeitlich auch im Hauptteil umgesetzt wurden.

Nach der Herstellung einer Stützmauer entlang der Gemeindestraße Parz.Nr. 2045/3, KG Gerotten, soll nun die Umsetzung des zweiten Teiles dieser Grundangelegenheit folgen. Dazu war eine weitere Grenzverhandlung samt Erstellung eines Teilungsplanes erforderlich, die im Auftrag der Gemeinde am 21. März 2022 stattfand.

Zwischenzeitlich liegt die Vermessungsurkunde (Voraussexemplar) der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH zu GZ. 13336/22 vor, welche die neue Grenzziehung am Fuße der neu errichteten Stützmauer und das Ausmaß der dauerhaften Inanspruchnahme von Privatgrund zeigt. Demnach sind die als Trennstücke Nr. „1“ bis „3“ bezeichneten Teilflächen im voraussichtlichen Gesamtausmaß von 108 m² in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl miteinzubeziehen. Bei Trennstück Nr. „1“, das sind 73 m² von Parz.Nr. 1160/2 des Johann Zellhofer, Gerotten 5, und bei Trennstück Nr. „3“ im Ausmaß von 2 m² von Parz.Nr. 87/1 der Sandra Zellhofer und des Patrick Pachtrog, Gerotten 5, handelt es sich um Schenkungen an die Gemeinde, welche das erste bereits abgewickelte Rechtsgeschäft kompensieren.

Die in der genannten Vermessungsurkunde als Trennstück Nr. „2“ ausgewiesene Teilfläche (voraussichtlich 33 m²) des Grundstückes Nr. 87/4 des Herrn Stefan Vogl, Gerotten 2, ist hingegen im Sinne einer anlässlich der Stützmauererrichtung getroffenen Vorvereinbarung käuflich zu erwerben, wobei anlässlich der Grenzverhandlung ein Kaufpreis von € 2,00/m² in Aussicht genommen wurde. Überdies sind von der Gemeinde die Kosten der Vermarkung, Vermessung, Teilungsplanerstellung und der grundbücherlichen Durchführung zu tragen.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge unter Zugrundelegung der endgültigen Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH zu GZ. 13336/22 beschließen,

- a) die freiwillige Grundabtretung von Stefan Vogl (Trennstück Nr. „2“) zum Preis von € 2,00/m² sowie
- b) die Schenkungen von Johann Zellhofer (Trennstück Nr. „1“) und Sandra Zellhofer und Patrick Pachtrog (Trennstück Nr. „3“), welche eine wesentliche Geschäftsgrundlage für den bereits abgewickelten ersten Teil der Grundstückstransaktion bildeten, anzunehmen und
- c) die vorbezeichneten Trennstücke Nr. „1“ bis „3“ unter Einbeziehung in Parz.Nr. 2045/3 der KG Gerotten in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl zu übernehmen und als Gemeindestraße dem Gemeingebrauch zu widmen, wobei
- d) die Eigentumsübertragung von der Stadtgemeinde Zwettl auf eigene Kosten zu veranlassen ist und die Verbücherung in einem vereinfachten Verfahren nach den Sonderbestimmungen des § 15 ff angestrebt wird.

Einstimmig genehmigt.

21. Manuela Bröderbauer, Kleinmeinharts 3, Peter Fuchs, Kleinmeinharts 4, und Markus Gundacker, Moidrams 48/2; freiwillige Grundabtretungen, Schenkungsannahme und Grundtausch, Übernahme und Widmung sowie Auflassung und Entwidmung von Teilflächen im Bereich des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 653/1 und 654 der KG Kleinmeinharts (Zl. 612-5)

Manuela Bröderbauer, Kleinmeinharts 3, Peter Fuchs, Kleinmeinharts 4, und Markus Gundacker, Moidrams 48/2, sind Eigentümer der Liegenschaften Kleinmeinharts 3, 4 und 16, entlang deren nördlicher Liegenschaftsgrenzen das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl, Parz.Nr. 653/1 und 654 der KG Kleinmeinharts verläuft.

Zwecks Arrondierung ihres Grundbesitzes, Herstellung rechtlich gesicherter Grundgrenzen und zur Umsetzung von nach baurechtlichen Bestimmungen vorgeschriebenen Grundabtretungen wurde eine umfassende Grenzvermessung beauftragt, welche am 28. Juni 2021 stattfand. Dazu liegt zwischenzeitlich die Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH vom 23. März 2022, GZ. 13066/21, vor.

Anlässlich dieser Grenzverhandlung wurden neben den südlichen auch die nördlichen Grundgrenzen des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 654 verhandelt und vermarktet, wobei sich die Grundeigentümer Bröderbauer (Trennstück Nr. „5“), Fuchs (Trennstück Nr. „7“) und Gundacker (Trennstück Nr. „11“) zu freiwilligen Grundabtretungen von insgesamt 114 m² bereit erklärten. Gleichzeitig wurde mit den anwesenden Gemeindevertretern vorvereinbart, dass entbehrliche Randflächen des öffentlichen Gutes den Grundanrainern Fuchs (Trennstück Nr. „6“) und Bröderbauer (Trennstücke Nr. „1“ und „2“) tauschweise bzw. kostenlos überlassen werden. Die Herstellung der Grundbuchsordnung obliegt den genannten Grundeigentümern.

Sohin wurde vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat ein die örtliche Situation bereinigender wertgleicher Grundtausch bzw. die kostenlose Überlassung von Teilflächen vorvereinbart und der Grenzverlauf auf beiden Straßenseiten so festgelegt, dass für eine künftige Verbreiterung der Gemeindestraße vorgesorgt wurde. Für die im Interesse der Allgemeinheit bzw. der Gemeinde gelegene freiwillige Grundabtretung entstehen zusätzliche Vermessungskosten in der Höhe von € 250,00 inkl. USt. und sind diese von der Stadtgemeinde Zwettl zu tragen.

In diesem Zusammenhang beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge im Sinne der getroffenen Vorvereinbarung unter Zugrundelegung der Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH vom 23. März 2022 zu GZ 13104/21 beschließen,

- a) der freiwilligen Grundabtretung von Manuela Bröderbauer (Trennstück Nr. „5“), Peter Fuchs (Trennstück Nr. „7“) und Markus Gundacker (Trennstück Nr. „11“) mit einem Flächenausmaß von 114 m² und deren Übernahme in das öffentliche Gut sowie Widmung als Gemeindestraße unter Einbeziehung in Parz.Nr. 654 zuzustimmen,
- b) die beschriebene Überlassung von Teilflächen des öffentlichen Gutes an Manuela Bröderbauer (Trennstücke Nr. „1“ und „2“) und an Peter Fuchs (Trennstück Nr. „6“) mit einer Gesamtfläche von 87 m² sowie deren Auflassung und Entwidmung aus dem Gemeingebrauch zu genehmigen, weiters
- c) dem sich daraus ergebenden wertgleichen Tausch zuzustimmen und die Schenkung von Markus Gundacker anzunehmen, wobei
- d) die Kosten der Vermarkung, Vermessung, Teilungsplanerstellung und der grundbücherlichen Durchführung der Eigentumsänderungen, Kosten und Gebühren, welcher Art auch immer, von den Gesuchstellern zu tragen sind. Die Gemeinde trägt lediglich die Kosten des Zusatzaufwandes der Vermessung in Höhe von € 250,00 inkl. USt.
- e) Die Eigentumsübertragung ist von den auftraggebenden Grundeigentümern innerhalb von sechs Monaten ab Beschlussmitteilung zu veranlassen.

Einstimmig genehmigt.

22. Diverse Grundeigentümer in Kleinmeinharts; freiwillige Grundabtretung, Grundtausch und Schenkungen zur Verlegung und Neutrassierung, Auflassung und Entwidmung sowie Übernahme und Widmung des Gemeindeweges Parz.Nr. 655 in der KG Kleinmeinharts (Zl. 612-5)

In Ergänzung zu den im Jahr 2021 durchgeführten Erhaltungsmaßnahmen am Gemeindeweg Parz.Nr. 655 der KG Kleinmeinharts wurde die Trasse eines Teilstückes umgelegt und ist die mittlerweile abgeschlossene Wegverlegung nun auch formell abzuwickeln. Konkret wurde im Einvernehmen und mit aktiver Beteiligung der an den Weg angrenzenden Grundeigentümer das öffentliche Gut Parz.Nr. 655 in einem Teilbereich von rund 190 m Länge, welcher die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke vormals durchschnitt, aufgelassen und ersatzweise eine die Bewirtschaftung begünstigende Wegtrasse von rund 300 m Länge hergestellt.

Mit den erforderlichen Vermessungsarbeiten wurde die Dr. Döller Vermessung ZT GmbH beauftragt und es fand nun am 16. Mai 2022 die Grenzverhandlung samt einvernehmlicher Vermarkung und Vermessung der neuen Grundgrenzen statt. Dabei wurde einerseits die aufgelassene und derzeit im Katasterplan dargestellte Wegfläche an die jeweiligen Grundanrainer aufgeteilt. Andererseits wurde die neue schon bestehende Wegtrasse in einer Breite von rund 4,5 bis 5,5 m (geschotterter Weg samt beidseitigem Bankett) mit neuen Grundgrenzen definiert und mit den Anschlusspunkten am Altbestand verbunden.

Das vorliegende Vorausexemplar der Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH vom 20. Mai 2022 zu GZ. 13408/22 zeigt die mit der Verlegung des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 655 in der KG Kleinmeinharts verbundenen Eigentumsänderungen wie folgt:

Auflassung, Abschreibung und Übereignung an die Grundanrainer:

Die als Trennstücke Nr. „1“ bis „9“ sowie „12“ und „13“ bezeichneten Teilflächen mit einer voraussichtlichen Gesamtfläche von rund 674 m² werden entwidmet den Grundanrainern überlassen.

Übernahme, Zuschreibung und Übereignung aus den Anrainergrundstücken:

Die als Trennstücke Nr. „10“, „11“, „14“, „21“ bis „26“ sowie „29“ bis „36“ bezeichneten Teilflächen mit einer voraussichtlichen Gesamtfläche von rund 1.581 m² werden gewidmet und in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl übereignet.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die in Kooperation der Stadtgemeinde Zwettl mit der örtlichen Interessensgemeinschaft der Grundeigentümer, vertreten durch Herrn Johann Weichselbaum, Kleinmeinharts 5, durchgeführte Verlegung des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 655 und die damit zusammenhängenden Grundüberlassungen in der KG Kleinmeinharts unter Zugrundelegung der endgültigen Fassung der Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH zu GZ. 13408/22 zu folgenden Bedingungen genehmigen und beschließen:

- a) Die Grundüberlassungen zwischen der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ und den betroffenen Grundanrainern erfolgen wechselseitig entschädigungslos als wertgleicher Tausch, als freiwillige Abtretungen und Schenkungen, sodass für die Grundübereignungen kein Geld fließt.
- b) Die Stadtgemeinde Zwettl nimmt die damit verbundenen Schenkungen an.
- c) Die ehemalige Wegtrasse (Trennstücke Nr. „1“ bis „9“ sowie „12“ und „13“) wird formell als Gemeindestraße aufgelassen und dem Gemeingebrauch entwidmet.
- d) Die neue Wegtrasse (Trennstücke Nr. „10“, „11“, „14“, „21“ bis „26“ sowie „29“ bis „36“) wird unter Einbeziehung in das öffentliche Gut Parz.Nr. 655 der KG Kleinmeinharts übernommen und als Gemeindestraße dem öffentlichen Verkehr gewidmet.
- e) Die Herstellung der Grundbuchsordnung für die bereits fertiggestellte Weganlage obliegt der Gemeinde, wobei diese in einem vereinfachten Verfahren nach den Sonderbestimmungen des § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz erfolgen soll.
- f) Alle mit den beschriebenen Eigentumsänderungen, mit der Erstellung eines Teilungsplanes und mit der grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, welcher Art auch immer, werden von der Gemeinde getragen.

Einstimmig genehmigt.

23. Korrektur des Rothbaches in der KG Kleinotten; schenkungsweise Überlassung und Annahme von Schenkungen, Auflassung und Entwidmung sowie Übernahme und Widmung von öffentlichem Gut im Bereich von Parz.Nr. 1926/3 und 1926/4, Herstellung der Grundbuchsordnung (Zl. 612-5,639-1)

Ausgelöst durch das angrenzende Zusammenlegungsverfahren "Kleinotten" erfolgte seitens des Amtes der NÖ Landesregierung die Vermarkung und Vermessung eines Rothbach-Teilabschnittes in der KG Kleinotten, wodurch zwischen dem öffentlichen Wassergut der Republik Österreich einerseits und den an den Rothbach angrenzenden Grundstücken andererseits rechtlich gesicherte Grenzen hergestellt wurden.

Der diesbezügliche Vorabzug des Teilungsplanes zu GZ 70519 des Amtes der NÖ Landesregierung vom 6. Dezember 2021 wurde der Gemeinde mit Schreiben vom 10. Jänner 2022 übermittelt, da die Gemeinde selbst als Grundeigentümerin betroffen ist und auch ersucht wurde, bei der Einholung der Zustimmungserklärungen zu den Endabrechnungen mit den örtlichen Grundeigentümern behilflich zu sein. Mittlerweile wurde von sämtlichen Grundeigentümern den planlich dargestellten und entschädigungslosen Zu- und Abschreibungen zugestimmt.

Auch das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ, Parz.Nr. 1926/3 und 1926/4, EZ 122, KG Kleinotten, ist durch Zu- und Abschreibungen von geringfügigen Teilflächen betroffen. Die als Trennstücke Nr. „6“, „11“ und „12“ dargestellten Teilflächen sollen als Gemeindestraße aufgelassen, entwidmet und entschädigungslos an die Republik Österreich übereignet werden. Die Grundstücke Nr. 1926/3 und 1926/4 verbleiben bei gleichbleibender Widmung im öffentlichen Gut der Stadtgemeinde Zwettl.

Im Gegenzug werden die als Trennstücke Nr. „7“ bis „10“ und „13“ bezeichneten Teilflächen tausch- und schenkungsweise in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl übernommen und als Gemeindestraße gewidmet.

Damit werden dem öffentlichen Gut der Stadtgemeinde Zwettl rund 19 m² unentgeltlich zugeschrieben und voraussichtlich 1 m² unentgeltlich aus dem öffentlichen Gut der Gemeinde abgeschrieben.

In diesem Zusammenhang beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge unter Zugrundelegung der endgültigen Vermessungsurkunde des Amtes der NÖ Landesregierung zu GZ 70519

- a) die unentgeltliche Zuschreibung der Trennstücke Nr. „7“ bis „10“ und „13“, deren Übernahme in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl sowie die Widmung als Gemeindestraße, weiters
- b) die unentgeltliche Abschreibung der Trennstücke Nr. „6“, „11“ und „12“ aus dem öffentlichen Gut, deren Entwidmung als Verkehrsfläche und die Eigentumsübertragung an die in der Vermessungsurkunde ausgewiesenen neuen Eigentümer genehmigen,
- c) den faktischen schenkungsweisen Überlassungen und der Annahme von Schenkungen zustimmen und
- d) erklären, dass gegen eine Verbücherung nach § 15 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes kein Einwand besteht, wobei sämtliche Veranlassungen und mit der Herstellung der Grundbuchsordnung verbundenen Kosten vom Land NÖ getroffen bzw. getragen werden.

Einstimmig genehmigt.

24. Martin und Romana Weber, Oberstrahlbach 26; freiwillige Grundabtretung und Grundtausch, Auflassung und Entwidmung von öffentlichem Gut Parz.Nr. 5296/3 (Teilflächen) der KG Oberstrahlbach (Zl. 612-5)

Anlässlich einer von Herrn und Frau Martin und Romana Weber, Oberstrahlbach 26, beauftragten Grenzverhandlung und -vermessung wurden einerseits im anlassgebenden Hintausbereich die Grenzen zum öffentlichen Gut definiert und andererseits die Vermessung auf den Gesamtbereich

der Liegenschaft ausgedehnt, woraus ein Grundtausch resultiert, welcher der Genehmigung durch den Gemeinderat bedarf.

Im Osten der Liegenschaft Oberstrahlbach 26 verläuft das öffentliche Gut Parz.Nr. 5296/3 der KG Oberstrahlbach, welches im Zufahrtsbereich bis an die Hausmauer heranreicht und für die Allgemeinheit entbehrlich ist. Ansonsten befindet sich entlang der westlichen Weggrenze ein Mauerbestand, welcher eine Grundabtretung und künftige straßenbauliche Maßnahmen erschweren. Entlang der östlichen Wegseite besteht die Möglichkeit einer freiwilligen Grundabtretung der Ehegatten Weber von ihrem als „Gfrei“ gewidmeten Grundstück Nr. 4188. Sohin wurde anlässlich der Grenzverhandlung und -vermessung am 8. März 2022 unter Vorwegnahme eines wertgleichen Tausches eine durchgehende Wegbreite des öffentlichen Gutes von sechs Metern vermarktet, sodass in diesem Bereich die Grenze der fertiggestellten Straßenanlage gesichert ist und auch künftige straßenbauliche Maßnahmen erleichtert werden.

Das Vermessungsergebnis und die daraus resultierenden Eigentumsänderungen sind in einem zwischenzeitlich vorliegenden Vorexemplar der Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH, Zwettl, zu GZ. 13330/22 planlich dargestellt. Demnach soll dem öffentlichen Gut Parz.Nr. 5296/3 das Trennstück „2“ mit einer voraussichtlichen Fläche von 44 m² zugeschrieben und dem Grundstück Nr. Bfl. 28/2 der Ehegatten Weber tauschweise die als Trennstück „1“ bezeichnete und voraussichtlich 51 m² große Teilfläche des öffentlichen Gutes überlassen werden.

In diesem Zusammenhang wird im Sinne der anlässlich der Grenzverhandlung getroffenen Vorvereinbarung vom Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge beschließen,

- a) dem wertgleichen Tausch mit Martin und Romana Weber, Oberstrahlbach 26, unter Zugrundelegung der endgültigen Fassung der Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH zu GZ 13330/22 zuzustimmen,
- b) die darin als Trennstück „1“ bezeichnete Teilfläche des Grundstückes Nr. 5296/3 als Gemeindestraße aufzulassen, aus dem öffentlichen Gut auszuscheiden und zu entwiden und
- c) gleichzeitig die darin als Trennstück „2“ bezeichnete Teilfläche unter Einbeziehung in Parz.Nr. 5296/3, als Gemeindestraße in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl zu übernehmen und damit dem Gemeingebrauch zu widmen,
- d) zu erklären, dass gegen eine Verbücherung nach den vereinfachten Bestimmungen der §§ 15 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes kein Einwand besteht, wobei
- e) sämtliche Kosten der Vermarkung, Vermessung, Teilungsplanerstellung und der grundbücherlichen Durchführung der Eigentumsänderungen, Kosten und Gebühren, welcher Art auch immer, von den Grundeigentümern Weber zu tragen sind.

Einstimmig genehmigt.

25. Martin Weixelbraun, Krems, Wolfsgraben 54/13; freiwillige Grundabtretung, Annahme der Schenkung, Übernahme und Widmung von Teilflächen im Bereich des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 5297/2 der KG Oberstrahlbach (Zl. 612-5)

Anlässlich einer beabsichtigten Liegenschafts-Teilveräußerung des Herrn Rupert Koller, Oberstrahlbach 84, fand am 2. Mai 2022 in Oberstrahlbach eine Grenzverhandlung statt, bei welcher auch der Grenzverlauf zum öffentlichen Gut der Stadtgemeinde Zwettl neu definiert wurde. Konkret wurden die Grenzen entlang des asphaltierten Weges Parz.Nr. 5297/2 neu vermarktet und dabei der bestehende Verlauf des Asphalttrandes samt Bankett berücksichtigt.

Das Vermessungsergebnis ist in dem am 30. Mai 2022 eingelangten Vorexemplar der Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH zu GZ. 13367/22 dargestellt und zeigt die Trennstücke Nr. „1“ bis „3“ mit einer voraussichtlichen Gesamtfläche von 13 m².

Der künftige Eigentümer Martin Weixelbraun erklärte sich bereit, diese Teilflächen freiwillig und entschädigungslos von seinem neu figurierten Grundstück Nr. 5202 (bisher Parz.Nr. 23/2, 5197 und 5202) in der KG Oberstrahlbach an das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl abzutreten. Die durch den zusätzlichen Vermessungsaufwand entstandenen Kosten von € 100,00 inkl. USt. sind von der Gemeinde zu tragen. Die Herstellung der Grundbuchsordnung obliegt der abtretenden Partei.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge unter Zugrundelegung der endgültigen Vermessungsurkunde zu GZ. 13367/22 beschließen, die kostenlose Grundabtretung von Herrn Martin Weixelbraun, Krems, Wolfsgaben 54/13, bzw. auch von allfälligen Miteigentümern als Schenkung anzunehmen und die als Trennstücke Nr. „1“ bis „3“ bezeichneten Teilflächen unter Einbeziehung in das Grundstück Parz.Nr. 5297/2 der KG Oberstrahlbach als Gemeindestraße in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zu übernehmen und dem Gemeingebrauch zu widmen.

Einstimmig genehmigt.

26. Waldviertler Sonderkulturenverein, 3533 Oberwaltenreith 10; Ansuchen um Grundtausch und Trassenverlegung des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 1585/3, Bereich WALDLAND, KG Eschabruck; Grundsatzbeschluss (Zl. 612-5)

Der Waldviertler Sonderkulturenverein, ZVR 034734293, 3533 Oberwaltenreith 10, strebt im Bereich WALDLAND die Neutrassierung und Verlegung der Gemeindestraße Parz.Nr. 1585/3 in Oberwaltenreith, KG Eschabruck, an.

Gemeinsam mit der Stadtgemeinde Zwettl und der SWIETELSKY AG wurde das Projekt „Güterweg WALDLAND Ost“ entwickelt, welches vom Waldviertler Sonderkulturenverein gemeinsam mit ihrem Tauschansuchen vom 19. Mai 2022, eingelangt am 23. Mai, vorgelegt wurde.

In diesem Ansuchen um Flächentausch wird ausgeführt:

„Wie aus den beiliegenden Unterlagen ersichtlich ist, soll die Gemeindestraße auf dem Gst 1585/3, KG Eschabruck (24310) verlegt werden. Der derzeitige Straßenverlauf durchquert das Betriebsareal von Waldland. Mit dieser Verlegung soll der Standort aufgewertet und die Planbarkeit für die betriebliche Weiterentwicklung verbessert werden. Zudem sollen die Grundbesitzer der anschließenden Liegenschaften ihre Grundstücke einfacher und ohne Einschränkung durch etwaigen Betriebsverkehr erreichen können.

Für den neuen Straßenverlauf ist eine Fläche von ca. 4.000 m² erforderlich, wovon in etwa 1.200 m² asphaltiert werden sollen. Das bestehende öffentliche Gut hat ein Ausmaß von ca. 3.000 m². Der Waldviertler Sonderkulturenverein als Besitze (sic.) des Grundstückes 1620 und 1611 (vormals 1621) ist bereit, den Grundtausch im wertgleichen Verfahren durchzuführen. Die Kosten für die Planungsarbeiten, notwendigen Anschüttungen, erforderlichen Vermessungsarbeiten und grundbücherlichen Eintragungen werden vom Waldviertler Sonderkulturenverein übernommen.

Für die Stadtgemeinde Zwettl bleiben somit nur noch die Kosten für die Planie- und Asphaltierungsarbeiten. Diese Kosten würden bei einer Sanierung der bestehenden Straße, welche in absehbarer Zeit erforderlich sein wird, auch anfallen.

Die Fertigstellung der Straße ist im Jahr 2024 geplant.

Der Waldviertler Sonderkulturenverein sucht hiermit um den beschriebenen und projektierten Flächentausch an.“

Das erst am 23. Mai eingelangte Ansuchen befindet sich derzeit in Prüfung, wozu dazu vorerst folgende Feststellungen getroffen werden können:

Der beantragten Straßenverlegung kann grundsätzlich entsprochen werden, sofern der Stadtgemeinde Zwettl dadurch keine einmaligen und keine zusätzlichen laufenden Kosten entstehen. Die vom Waldviertler Sonderkulturenverein angestrebte gänzliche Übernahme der

Planie- und Asphaltierungsarbeiten durch die Gemeinde entbehrt jeder Grundlage, bzw. war dies bislang nicht Gegenstand von Gesprächen.

Besonders muss auf die mit Beschluss des Stadtrates vom 30. Juli 2019 beauftragten Straßenbauarbeiten zur Herstellung einer neuen WALDLAND-Zufahrt mit einer Vergabesumme von € 52.765,62 inkl. USt. verwiesen werden, wodurch ein Teil der nun aufzulassenden Straße neuwertig in das Eigentum des Gesuchstellers übergeht. Der tatsächliche Sanierungsbedarf auf der restlichen Alttrasse sowie die Erfordernisse hinsichtlich des Bestandes von privaten, genossenschaftlichen und öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wird derzeit ermittelt.

Bei Vorliegen der vollständigen Prüfungsergebnisse werden diese mit dem Waldviertler Sonderkulturenverein abgestimmt und Gespräche zur Vereinbarung realistischer Bedingungen für den Grundtausch und die Kostentragung für die Straßenverlegung geführt.

Der diesbezügliche Sachverhalt wird bis zur Beschlussfassung ergänzt und mit einem entsprechenden Antrag an den Gemeinderat versehen.

Stadtrat Gerald Knödlstorfer berichtet, dass das Ansuchen des Waldviertler Sonderkulturenvereins und das Projekt der Wegverlegung am 21. Juni 2022 mit Vereinsvertretern eingehend erörtert wurde. Die Projektrealisierung soll die gedeihliche Weiterentwicklung von WALDLAND ermöglichen, wobei von den Vereinsvertretern auch auf die touristische Relevanz hingewiesen wurde.

Derzeit steht noch die Klärung der Möglichkeit dieser Projektrealisierung im Wege eines geförderten Güterwegeprojektes aus, sodass wesentliche Teile der Beschlussfassung zu früh erscheinen.

Es besteht jedoch der übereinstimmende Wille zwischen Vereins- und Gemeindevertretern, dass das Projekt gemeinsam umgesetzt werden soll, wobei der Verein die erforderlichen Grundflächen zur Verfügung stellt und die Stadtgemeinde Zwettl als Bauwerber im straßenrechtlichen Bewilligungsverfahren auftritt, welches jedenfalls weitergeführt werden soll.

Stadtrat Gerald Knödlstorfer beantragt daher, der Gemeinderat möge die beantragte Wegverlegung und den Grundtausch mit der Maßgabe grundsätzlich genehmigen, dass die Festlegung der Tauschbedingungen und einer allfälligen Kostenbeteiligung durch die Gemeinde einem gesonderten Beschluss des Gemeinderates vorbehalten ist.

Der Antrag wird bei drei Stimmenthaltungen (Grüne) mehrheitlich genehmigt.

27. Herbert Gruber, Unterrabenthan 11; käufliche Überlassung, Auflassung und Entwidmung von öffentlichem Gut Parz.Nr. 1314/4 (Teilfläche) der KG Unterrabenthan (Zl. 612-5)

Im Bereich der dem Herbert Gruber gehörigen Liegenschaft Unterrabenthan 11 verläuft das öffentliche Gut Parz.Nr. 1296 der KG Unterrabenthan, wovon eine nach baurechtlichen Bestimmungen erforderliche Grundabtretung an das öffentliche Gut der Gemeinde zu vollziehen war. Aus diesem Anlass und um rechtlich gesicherte Grenzen herzustellen, erfolgte am 18. Oktober 2021 eine Grenzverhandlung und –vermessung. In diesem Zuge hat Herbert Gruber den Wunsch geäußert, einen in sein Grundstück Nr. 25/2 zungenförmig hineinreichenden Teil des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 1314/4 mit zu vermessen und zu erwerben.

Dazu liegt zwischenzeitlich die Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH vom 5. April 2022, GZ. 13197/21, vor und Herbert Gruber ersucht unter Bezugnahme darauf mit Schreiben vom 10. Mai 2022 um käufliche Überlassung einer Teilfläche des öffentlichen Gutes. Die in der Vermessungsurkunde als Trennstück Nr. „2“ bezeichnete Teilfläche weist eine voraussichtliche Fläche von 75 m² auf. Dieses Trennstück ist im Flächenwidmungsplan als

„Bauland Agrargebiet“ gewidmet und stellt in der Natur eine Wiesenfläche dar, welche schon derzeit von Herrn Gruber mitbewirtschaftet wird.

Der Gesuchsteller erklärt sich bereit, alle anfallenden Kosten zu tragen und bietet einen Kaufpreis von € 10,00 je Quadratmeter an.

Dazu wird festgestellt:

Es ist richtig, dass diese Fläche derzeit als Verkehrsfläche nicht genutzt wird und auch künftig als solche nicht erforderlich ist, zumal diese unförmig in die Liegenschaft des Herrn Gruber hineinreicht. Die kaufgegenständliche Fläche ist daher für die Allgemeinheit entbehrlich, da ein Verkehrsbedürfnis für diese Fläche tatsächlich nicht gegeben ist. Vom Käufer wäre zu erklären, dass allfällige private, genossenschaftliche oder öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen – auch solche, die derzeit nicht bekannt sind – im Bestand gesichert sind. Die gänzliche Kostentragung liegt bei den Gesuchstellern.

Hinsichtlich des angebotenen Kaufpreises wird berichtet, dass vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 29. September 2015 bei einem ähnlich gelagerten Kaufansuchen im Nachbarort Gradnitz einen Kaufpreis von € 12,00 je Quadratmeter festgelegt wurde.

In diesem Zusammenhang beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge beschließen,

- a) dem Ansuchen von Herbert Gruber, Unterrabenthan 11, um käufliche Überlassung einer voraussichtlich 75 m² großen Teilfläche des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 1314/4 der KG Unterrabenthan zuzustimmen,
- b) den Kaufpreis für die im Bauland gelegene Fläche in ortsüblicher Höhe mit € 10,00 m² festzulegen
- c) und auf Basis des von der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH zu GZ. 13197/21 erstellten Vermessungsplanes die Auflassung und formelle Ausscheidung des kaufgegenständlichen Trennstückes Nr. „2“ aus dem öffentlichen Gut Parz.Nr. 1314/4 und damit die Entwidmung aus dem Gemeingebrauch zu genehmigen,
- d) wobei sämtliche Kosten für die Vermarkung, Vermessung und Erstellung der Vermessungsurkunde, die Kosten der Herstellung der Grundbuchsordnung, Abgaben und Gebühren, welcher Art auch immer – mit Ausnahme einer allenfalls zu entrichtenden Immobilienertragssteuer – von den Gesuchstellern zu tragen sind.
- e) Der Käufer hat weiters zu gewährleisten, dass allenfalls auf dem Kaufgegenstand befindliche private, genossenschaftliche und öffentliche Einbauten (Strom, Beleuchtung, Kanal, Wasser u.ä.) und darauf lastende Rechte Dritter – auch solche, die derzeit nicht bekannt sind – weiterhin mit allen Rechten und Pflichten belassen werden und von ihnen auch künftig geduldet werden.
- f) Der Kaufvertrag ist innerhalb von sechs Monaten ab Beschlussmitteilung vorzulegen bzw. die Eigentumsübertragung im vereinfachten Verfahren nach dem Liegenschaftsteilungsgesetz, zu welchem der Gemeinderat seine ausdrückliche Zustimmung erteilt, zu veranlassen.

Einstimmig genehmigt.

28. Markus Koppensteiner, Uttissenbach 4/1; freiwillige Grundabtretung und Annahme einer Schenkung, Übernahme und Widmung einer Teilfläche des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 1407/6 der KG Uttissenbach (Zl. 612-5)

Am 19. April 2022 fand in Uttissenbach eine Grenzverhandlung zur Schaffung eines Bauplatzes auf Grundstück Nr. 76/1 und 76/2 (Josef und Elisabeth Kampf) bzw. 76/1 NEU (künftig Markus Koppensteiner) statt. Mangels einer zum Zeitpunkt der Grundteilung bestehenden Grundabtretungsverpflichtung (laufendes Widmungsverfahren) nach baurechtlichen Bestimmungen erklärte sich der künftige Grundeigentümer und Bauwerber Herr Markus Koppensteiner, Uttissenbach 4/1, zu einer vorweggenommenen freiwilligen, entschädigungslosen Grundabtretung auf die Länge seines neuen Baugrundstückes Nr. 76/1 bereit, sodass die vorbeiführende Verkehrsfläche geringfügig verbreitert wird.

Gemäß dem zwischenzeitlich vorliegenden Vorabzug der Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH, Zwettl, GZ. 13382/22 vom 1. Juni 2022, handelt es sich um die als Trennstücke „1“ und „2“ ausgewiesenen Teilflächen mit einem voraussichtlichen Flächenausmaß von 32 m².

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge unter Zugrundelegung der endgültigen Vermessungsurkunde zu GZ. 13382/22 beschließen, die kostenlose Grundabtretung von Herrn Markus Koppensteiner bzw. auch allfälliger Miteigentümer als Schenkung anzunehmen und die genannten Teilflächen unter Einbeziehung in das Grundstück Parz.Nr. 1407/6 der KG Uttissenbach als Gemeindestraße in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zu übernehmen und dem Gemeingebrauch zu widmen, wobei sämtliche Kosten der Vermarkung, Vermessung, Teilungsplanerstellung und der Herstellung der Grundbuchsordnung, Kosten und Gebühren, welcher Art auch immer, von der abtretenden Partei zu tragen sind.

Einstimmig genehmigt.

29. Lisa Maria Ottendorfer und Manuel Klopff, Albern 13, Groß Gerungs; käufliche Überlassung, Auflassung und Entwidmung von öffentlichem Gut Parz.Nr. 2308/1 (Teilfläche) der KG Zwettl Stadt (Zl. 612-5)

Im Bereich der Liegenschaft Galgenbergstraße 8, welche derzeit saniert, umgebaut und zu einem Hauptwohnsitz ausgebaut wird, verläuft das öffentliche Gut Parz.Nr. 2308/1 der KG Zwettl Stadt bis an den Gebäudebestand heran.

Anlässlich der am 23. März 2022 stattgefundenen Grenzverhandlung und –vermessung wurde zwischen den Grundeigentümern und dem anwesenden Gemeindevertreter ein neuer Grenzverlauf definiert, welcher in einem Vorausexemplar der Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH vom 25. April 2022 zu GZ. 13356/22 dargestellt ist.

Mit Schreiben vom 25. April 2022 ersuchen die Eigentümer der Liegenschaft Galgenbergstraße 8, Lisa Maria Ottendorfer und Manuel Klopff, derzeit wohnhaft in Albern 13, Groß Gerungs, um käufliche Überlassung einer ihrem Haus vorgelagerten ca. 13 m² großen Teilfläche des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 2308/1 der KG Zwettl Stadt. Begründend führen sie an, dass in einem Teilbereich ihrer Liegenschaft der Stiegenaufgang sowie ein gärtnerisch gestalteter Vorgarten (Böschung) auf öffentlichem Gut vorgelagert sind. Dieser solle nach Verlegung des Hauseinganges umgestaltet werden und auch weiterhin der bestehende Höhenunterschied zum Gehsteigniveau mit einer Einfriedungsmauer bzw. Böschung ausgeglichen werden. Diese Fläche wird derzeit als Verkehrsfläche nicht genutzt und ist auch künftig für Verkehrszwecke nicht nutzbar. Die Gesuchsteller erklären sich bereit, alle anfallenden Kosten zu tragen und bieten einen Kaufpreis von € 60,00 je Quadratmeter an.

Dazu wird festgestellt:

Es ist richtig, dass diese Fläche derzeit als Verkehrsfläche nicht genutzt wird und auch künftig als solche nicht nutzbar ist, zumal diese an den Nachbarsgarten angrenzt und dem Ausgleich des Niveauunterschiedes dient. Die kaufgegenständliche Fläche ist daher für die Allgemeinheit entbehrlich, da ein Verkehrsbedürfnis für diese Fläche tatsächlich nicht gegeben ist. Es liegt daher auch im Interesse der Gemeinde, eine Grenzbereinigung herbeizuführen. Weiters ist von den Käufern zu erklären, dass allfällige private oder öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen – auch solche, die derzeit nicht bekannt sind – im Bestand gesichert sind. Die gänzliche Kostentragung liegt bei den Gesuchstellern.

Hinsichtlich des angebotenen Kaufpreises wird berichtet, dass vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 27. September 2016 bei einem ähnlich gelagerten Kaufansuchen in der Feldgasse ein Kaufpreis von € 60,00 je Quadratmeter festgelegt wurde.

In diesem Zusammenhang beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge beschließen,

- a) dem Ansuchen von Lisa Maria Ottendorfer und Manuel Klopff, derzeit wohnhaft in Albern 13, Groß Gerungs, um käufliche Überlassung einer voraussichtlich 13 m² großen Teilfläche des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 2308/1 der KG Zwettl Stadt zuzustimmen,
- b) den Kaufpreis mit € 60,00 m² festzulegen
- c) und auf Basis des von der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH zu GZ. 13356/22 vorzulegenden endgültigen Vermessungsplanes die Auffassung und formelle Ausscheidung des kaufgegenständlichen Trennstückes (im Planentwurf als Trennstück „1“ bezeichnet) von Parz.Nr. 2308/1 aus dem öffentlichen Gut und damit die Entwidmung aus dem Gemeingebrauch zu genehmigen,
- d) wobei sämtliche Kosten für die Vermarkung, Vermessung und Erstellung der Vermessungsurkunde, die Kosten der Herstellung der Grundbuchsordnung, Abgaben und Gebühren, welcher Art auch immer – mit Ausnahme einer allenfalls zu entrichtenden Immobilienvertragssteuer – von den Gesuchstellern zu tragen sind.
- e) Die Gesuchsteller haben weiters zu gewährleisten, dass allenfalls auf dem Kaufgegenstand befindliche private und öffentliche Einbauten (Strom, Beleuchtung, Kanal, Wasser u.ä.) und darauf lastende Rechte Dritter – auch solche, die derzeit nicht bekannt sind – weiterhin mit allen Rechten und Pflichten belassen werden und von ihnen auch künftig geduldet werden.
- f) Der Kaufvertrag ist innerhalb von sechs Monaten ab Beschlussmitteilung vorzulegen bzw. die Eigentumsübertragung im vereinfachten Verfahren nach dem Liegenschaftsteilungsgesetz, zu welchem der Gemeinderat seine ausdrückliche Zustimmung erteilt, zu veranlassen.

Einstimmig genehmigt.

30. Ji Shengwei, Zwettl, Parkgasse 4, und Liu Yutong, 6020 Innsbruck, Schützenstraße 46G/9/56; käufliche Überlassung, Auflassung und Entwidmung von öffentlichem Gut Parz.Nr. 2316/8 (Teilfläche) der KG Zwettl Stadt (Zl. 612-5)

Im Bereich der Liegenschaften Parkgasse 3 und 4 verläuft das öffentliche Gut Parz.Nr. 2316/8 der KG Zwettl Stadt bis an die Hausmauer reichend. Im Zuge eines Bauvorhabens und einer beabsichtigten Betriebsgründung wurde von den Eigentümern Ji Shengwei, Zwettl, Parkgasse 4, und Liu Yutong, 6020 Innsbruck, Schützenstraße 46G/9/56, eine Grundstücksvermessung veranlasst, die am 23. März 2022 stattfand. In diesem Zuge wurde der Wunsch geäußert, einen Teil des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 2316/8 mit zu vermessen und zu erwerben.

Dazu liegt zwischenzeitlich ein Ansuchen vom 24. Mai 2022 um käufliche Überlassung der in der Vermessungsurkunde (Vorausexemplar) der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH vom 13. Mai 2022, GZ. 13344/22, als Trennstück Nr. „1“ bezeichneten Teilfläche des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 2316/8 der KG Zwettl Stadt vor. Die Gesuchsteller erklären sich darin bereit, alle anfallenden Kosten zu tragen und bieten für die voraussichtlich 21 m² große Teilfläche einen Kaufpreis von € 50,00 je Quadratmeter an.

Dazu wird festgestellt:

Bei der kaufgegenständlichen Fläche handelt es sich um eine den Liegenschaften Parkgasse 3 und 4 vorgelagerte Fläche, die für Verkehrszwecke nicht erforderlich und somit für die Allgemeinheit entbehrlich erscheint. Mit der einvernehmlich definierten künftigen Grundgrenze wurde eine sinnvolle – auch den Vorstellungen der Gemeinde entsprechende – Linienführung gefunden. Von den Käufern wäre zu erklären, dass allfällige private oder öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen – auch solche, die derzeit nicht bekannt sind – im Bestand gesichert sind. Die gänzliche Kostentragung liegt bei den Gesuchstellern.

Hinsichtlich des angebotenen Kaufpreises wird berichtet, dass vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 21. März 2013 bei einem ähnlich gelagerten Kaufansuchen im Bereich der Propsteigasse ein Kaufpreis von € 100,00 je Quadratmeter festgelegt wurde.

In diesem Zusammenhang beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge unter Zugrundelegung der endgültigen Fassung der Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH zu GZ. 13344/22 beschließen,

- a) dem Ansuchen von Ji Shengwei, Zwettl, Parkgasse 4, und Liu Yutong, 6020 Innsbruck, Schützenstraße 46G/9/56, um käufliche Überlassung einer voraussichtlich 21 m² großen Teilfläche des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 2316/8 der KG Zwettl Stadt zuzustimmen,
- b) den Kaufpreis in ortsüblicher Höhe mit € 100,00 m² festzulegen,
- c) der Auflassung und formellen Ausscheidung des kaufgegenständlichen Trennstückes Nr. „1“ aus dem öffentlichen Gut Parz.Nr. 2316/8 zuzustimmen und damit die Entwidmung aus dem Gemeingebrauch zu genehmigen,
- d) wobei sämtliche Kosten für die Vermarkung, Vermessung und Erstellung der Vermessungsurkunde, die Kosten der Herstellung der Grundbuchsordnung, Abgaben und Gebühren, welcher Art auch immer – mit Ausnahme einer allenfalls zu entrichtenden Immobilienverkehrssteuer – von den Gesuchstellern zu tragen sind.
- e) Der Käufer hat weiters zu gewährleisten, dass allenfalls auf dem Kaufgegenstand befindliche private und öffentliche Einbauten (Strom, Beleuchtung, Kanal, Wasser u.ä.) und darauf lastende Rechte Dritter – auch solche, die derzeit nicht bekannt sind – weiterhin mit allen Rechten und Pflichten belassen werden und von ihnen auch künftig geduldet werden.
- f) Der Kaufvertrag ist innerhalb von sechs Monaten ab Beschlussmitteilung vorzulegen bzw. die Eigentumsübertragung im vereinfachten Verfahren nach dem Liegenschaftsteilungsgesetz, zu welchem der Gemeinderat seine ausdrückliche Zustimmung erteilt, zu veranlassen.

Einstimmig genehmigt.

31. Weg- und Stiegenanlage für Projekt „Erlebbarer Stadtmauer“: Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages sowie Auftragsvergaben (Zl. 616-0, 841-1)

Im Zuge der Errichtung der sogenannten Stadt-Lofts der Sonnentor Kräuterhandels-gesellschaft mbH in der Landstraße 53 mit 5 Ferienwohnungen (18 Betten), streben sowohl die Sonnentor Kräuterhandels-gesellschaft mbH als auch die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ an, den Bereich der angrenzenden Stadtmauer touristisch zu erschließen und mit der Errichtung eines innenliegenden Stegs einen eindrucksvollen Blick auf die Promenade und das Zwettltal zu eröffnen.

Die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möchte die Möglichkeit nutzen, den Bürgerinnen und Bürgern, aber auch allen Gästen unserer Stadt, diesen Teil der Stadtmauer frei zugänglich zu machen. Die Zwettler Stadtmauer soll erleb- und begehbar werden.

Hierzu soll am Grundstück Nr. 1013 (im Eigentum der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ) entlang des Mühlbaches, und in weiterer Folge auf den Grundstücken Nr. 1000 **und Nr. 13** (im Eigentum der Sonnentor Kräuterhandels-gesellschaft mbH) ein Weg und eine Stiegenkonstruktion bis zur Krone der Stadtmauer errichtet werden.

Rechtsgrundlage für die Errichtung ist der Abschluss eines entsprechenden Dienstbarkeitsvertrages zwischen der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ und der Sonnentor Kräuterhandels-gesellschaft mbH. **Am 24. Juni 2022 haben sich Vertreter der Sonnentor Kräuterhandels-gesellschaft mbH und der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ darauf verständigt, die beiliegende Vereinbarung über die Einräumung einer Dienstbarkeit abzuschließen. Mit dieser Vereinbarung wird der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ in Vertretung der Allgemeinheit von der Sonnentor Kräuterhandels-gesellschaft mbH auf unbestimmte Dauer die Dienstbarkeit des Rechtes des Gehens über die Grundstücke Nr. 1000 und 13 eingeräumt. Diese Dienstbarkeit wird auch im Grundbuch eingetragen. Damit ist rechtlich sichergestellt, dass die Stadtmauer auf unbestimmte Dauer – jedenfalls aber für 25 Jahre – zu den vereinbarten Zeiträumen für die Allgemeinheit erleb- und begehbar ist.**

Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zur Errichtung einer geschotterten und beleuchteten Weg- und Stiegenanlage auf dem gemeindeeigenen Grundstück Nr. 1013 und auf dem Grundstück Nr. 1000 im Eigentum der Sonnentor Kräuterhandels-gesellschaft mbH. Die Errichtung beinhaltet die erforderliche

Geländesicherung zum Mühlbach, eine absperrbare Gartentüre an der Nordgrenze des Grundstückes Nr. 1000, die Weg- und Stiegenanlage außerhalb der Stadtmauer sowie die ausreichende Beleuchtung des Weges.

Die Sonnentor Kräuterhandelsgesellschaft mbH wird auf ihre Kosten entlang der Innenseite der Stadtmauer einen begehbaren Aussichtssteg auf dem Grundstück Nr. 13 herstellen.

Für dieses Vorhaben wurden von der Firma w30 architektur aus 3340 Waidhofen/Ybbs als beauftragtes Architekturbüro der Firma Sonnentor Kräuterhandels GmbH von den bauausführenden Firmen folgende Nachtragskostenvoranschläge eingeholt (inkl. USt.):

• Zutrittssystem für untere Gartentür, Firma Hörmann	€ 632,60
• 1 Stahlterasse, Plattform, Geländer und Gartentür, Firma Riegler	€ 22.545,72
• Stiegenabgang zur Promenade, Firma Feßl	€ 21.549,60
• Wegebau samt Stützmauer und Geländer, Firma Prähofer	€ 22.308,00
• Elektroinstallation Öffentliche Beleuchtung, Firma Mengl	€ 11.062,51
• Reserve	€ 1.901,57
Gesamtkosten „Erlebbarer Stadtwand“ zirka	€ 80.000,00

Bei der NÖ Stadterneuerung wird um eine Förderung in Höhe von maximal 50 % Prozent der Gesamtkosten angesucht (zirka € 40.000,00 inkl. USt.).

Es wird beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge **den Abschluss der beiliegenden Vereinbarung über die Einräumung einer Dienstbarkeit sowie nach deren beidseitiger Unterfertigung** die Auftragsvergaben **hinsichtlich der außerhalb der Stadtmauer befindlichen Weg- und Stiegenanlage** an die jeweiligen Firmen mit Gesamtkosten in Höhe von zirka € 80.000,00 inkl. USt. genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

32. Alltagsradverkehr, Auftragsvergabe Erstellung Maßnahmenkonzept (Zl. 640-2)

Im Zuge der Themenwerkstatt „Infrastruktur“ im Rahmen der Stadterneuerung hat sich das Thema Alltagsradverkehr als eines der wichtigsten Anliegen der mitwirkenden Bürger herausgestellt. Daraufhin wurde der Alltagsradverkehr in einer eigenen Veranstaltungsreihe (Workshops) vertieft behandelt, wobei auch die Gemeinderäte aller Parteien aufgefordert waren, bei der Evaluierung mitzuarbeiten. Ziel war es alltagstaugliche Radrouten von den Pfarrorten (und den auf der Strecke liegenden anderen Ortschaften) in die Stadt Zwettl zu definieren und Problemstellen wie fehlende Lückenschlüsse, Gefahrenstellen, usw. aufzuzeigen.

Bei einem weiteren Workshop wurden wichtige Ziele wie Schulen, Betriebe, Gesundheitseinrichtungen usw. in der Stadt Zwettl definiert und wie sie sich alltagstauglich per Fahrrad erreichen bzw. verbinden lassen.

Im Zuge dieser Workshops mit Bürgerbeteiligung hat sich immer mehr herausgestellt, dass das Thema sehr vielschichtig ist und hier die Unterstützung durch Experten, etwa eines Ziviltechniklers für Verkehrswegeplanung, erforderlich ist.

In Zusammenarbeit mit der NÖ-Regional wurden die Möglichkeiten, speziell hinsichtlich Förderungen, besprochen und der Entschluss gefasst, ein vom Land NÖ gefördertes Maßnahmenkonzept für den Alltagsradverkehr erstellen zu lassen. Dieses Maßnahmenkonzept soll die anfänglichen Überlegungen zu den Radrouten aus den Pfarrorten und anderen Ortschaften im Gemeindegebiet in die Stadt Zwettl auf technischer Basis detaillierter betrachten und Lösungsansätze für zukünftige Bauarbeiten an den betroffenen Straßen und Wegen liefern. Auch innerhalb der Stadt soll das Maßnahmenkonzept Lösungsansätze für Radverkehrsanlagen liefern.

Der Leistungsumfang des Maßnahmenkonzeptes soll folgende Punkte beinhalten:

Bestandserhebung

Festlegung des Netzes, Gegenüberstellung Soll/Ist

Erstellung des Maßnahmenkataloges mit Lösungsansätzen, Grobplanungen inkl. Grobkostenschätzung, Prioritätenreihung

Mit Hilfe der NÖ-Regional wurden sechs Ziviltechniker für Verkehrswegeplanung zur Angebotslegung eingeladen, wobei drei Angebote abgegeben wurden. Als Billigstbieter ist das Büro Schneider Consult Ziviltechniker GmbH, 3500 Krems, mit einer Angebotssumme von € 20.400,00 inkl. USt. hervorgegangen.

Das Land NÖ fördert die Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes für den Ausbau der Radinfrastruktur mit 60 % der tatsächlichen Kosten. Eine entsprechende Förderzugsage des Amtes der NÖ Landesregierung, Gruppe Straße, Abteilung Landesstraßenplanung, liegt vor. Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ, möge die Auftragsvergabe im Zuge einer Direktvergabe gemäß § 46 Bundesvergabegesetz 2018 an die Firma Schneider Consult Ziviltechniker GmbH, 3500 Krems, gemäß Honoraranbot Nr. A22-051 vom 21. Februar 2022 zum Preis von € 20.400,00 inkl. USt. genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

33. Auftragsvergaben für die Mitverlegung einer LWL – Leerverrohrung bei Straßenbauarbeiten in den Katastralgemeinden Marbach am Walde, Oberstrahlbach und Waldhams (Zl. 680-3)

In den Katastralgemeinden Marbach am Walde, Oberstrahlbach und Waldhams werden Straßenbauarbeiten durch den NÖ Straßendienst (Waldhams) sowie die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ (Marbach am Walde und Oberstrahlbach) durchgeführt. Im Zuge dieser Arbeiten soll ~~durch~~ die Mitverlegung einer LWL-Leerverrohrung **durch die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ** die zukünftige Breitbandanschlussmöglichkeit der einzelnen Haushalte ~~ermöglicht~~ **ermöglichen und das Aufgraben der neu errichteten Straßen bzw. Nebenanlagen in den nächsten Jahren vermieden** werden. Das LWL-Leerrohrmaterial wird von der nÖGIG beigestellt, die Verlegungsarbeiten sind von der Stadtgemeinde zu beauftragen.

Die Baulose Marbach am Walde (Siedlung) und Waldhams (Ortsdurchfahrt) befinden sich im zukünftigen Ausbaugebiet des Vereins FTTH Netz Waldviertel, dieser soll in Folge die Leerverrohrungen von der Stadtgemeinde ablösen.

Das Baulos Oberstrahlbach (Siedlung) befindet sich im zukünftigen Ausbaugebiet der nÖGIG Service GmbH, diese soll in Folge die Leerverrohrungen von der Stadtgemeinde ablösen.

Um den Wert für eine künftige Ablöse der Leerverrohrungen festzulegen, werden die von der Stadtgemeinde eingeholten Angebote für die Verlegung der LWL Leerverrohrungen vom Verein FTTH Netz Waldviertel bzw. der nÖGIG Service GmbH geprüft.

Das LWL-Leerrohrmaterial wird für die Baulose Marbach am Walde und Waldhams vom Verein FTTH Netz Waldviertel und für das Baulos Oberstrahlbach von der Fa. nÖGIG Service GmbH beigestellt.

Die Angebotseinholung **für die Arbeiten zur Verlegung der LWL Leerverrohrungen** wurde vom Bauamt durchgeführt, die Angebotsprüfung erbrachte folgende Ergebnisse:

Baulos Marbach am Walde:

Firma
Swietelsky Bauges.m.b.H., Rudmanns
Strabag AG, Rastenfeld

Angebotssumme
€ 24.577,62 (exkl. USt.) (Billigstbieter)
€ 28.774,61 (exkl. USt.)

Baulos Oberstrahlbach:

Firma	Angebotssumme
Swietelsky Bauges.m.b.H., Rudmanns	€ 27.880,30 (exkl. USt.) (Billigstbieter)
Strabag AG, Rastendorf	€ 30.090,84 (exkl. USt.)

Baulos Waldhams:

Firma	Angebotssumme
Strabag AG, Rastendorf	€ 73.063,65 (exkl. USt.) (Billigstbieter)
Swietelsky Bauges.m.b.H., Rudmanns	€ 78.729,62 (exkl. USt.)

Der Kostenanteil der anfallenden LWL-Künettenfläche für die endgültige Straßenwiederherstellung beläuft sich insgesamt auf ca. € 12.000,00 (exkl. USt.) und wird von der jeweils vor Ort tätigen Straßenbaufirma gesondert in Rechnung gestellt und auf der jeweiligen LWL-Haushaltsstelle gebucht.

Es wird beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Auftragsvergaben (Direktvergaben gemäß § 46 Bundesvergabegesetz 2018) an die jeweiligen Billigstbieter genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

34. Auftragsvergaben für die Dachsanierung des Splittlagers im Bauhof, Installation einer Photovoltaikanlage am Dach des Bauhofes und des Altstoffsammelzentrums sowie die Anschaffung von zwei Elektroautos samt Ladestationen (Zl. 820-1, 870, 8520-2)

Am Pultdach des Splittlagers im Bauhof sowie am Pultdach über den Containern im Altstoffsammelzentrum soll je eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) mit 23,68 beziehungsweise 22,2 Kilowattpeak (KWp) installiert werden. Für dieses Vorhaben muss die morsche Dachkonstruktion sowie die undichte Dacheindeckung des Splittlagers, auf Grundlage einer statischen Berechnung, generalsaniert werden.

Vom Bauamt wurden im Zuge einer Direktvergabe gemäß § 46 Bundesvergabegesetz 2018 entsprechende Angebote eingeholt. Das geprüfte Angebotsergebnis stellt sich wie folgt dar:

- a) Dachsanierung Splittlager Bauhof (inkl. USt.)

Georg Feßl, Rudmanns	€ 42.856,92 (Billigstbieter)
Lagerhaus Zwettl	€ 42.887,33
Leyrer + Graf, Zwettl	€ 53.926,38
Kreativer Holzbau, Moidrams	€ 55.077,01

- b) Photovoltaikanlage Bauhof und Altstoffsammelzentrum (inkl. USt.)

Lagerhaus Zwettl	€ 61.905,12 (Billigstbieter)
Mengl, Zwettl	kein Angebot erhalten
Lux, Zwettl	kein Angebot erhalten
Weissinger, Friedersbach	kein Angebot erhalten
Palmeshofer, Zwettl	kein Angebot erhalten

Für diese Energieerzeugungsanlage kann über das kommunale Investitionsprogramm des Bundes der für die Gemeinde noch verfügbare Zweckzuschuss in Höhe von € 9.000,00 in Anspruch genommen werden. Des Weiteren wird über das Programm des Klima- und Energiefonds bei der Kommunalkredit Public Consulting GmbH um eine Förderung in Höhe von zirka € 8.000,00 sowie

um Energiespar-Bedarfszuweisungen beim Land NÖ in Höhe von € 10.000,00 (€ 5.000,00 je Anlage) angesucht.

Aus Synergiegründen mit der PV-Anlage wurden im April 2022 für den Bauhof bereits Kaufverträge für zwei neue Elektroautos abgeschlossen.

- TOYOTA ProWork – Kastenwagen lang, 5-türig, 75 kWh, Kaufpreis € 47.450,00 inkl. USt., Autohaus Bauer GmbH, Moidrams,
- PEUGEOT E-Expert KW L2 75 kWh Premium, Kaufpreis € 43.464,00 inkl. USt., Lagerhaus Zwettl.

Auf Grund der Dringlichkeit wegen der langen Lieferzeit von mindestens fünf Monaten sowie der Fristen für die entsprechende Bundesförderung, wurden die Elektroautos mit Gesamtkosten in Höhe von € 90.914,00 inkl. USt. vom Bürgermeister gemäß § 38 Absatz 3 NÖ Gemeindeordnung 1973 bereits bestellt.

Laut Auskunft der Energie- & Umweltagentur des Landes NÖ gibt es je Fahrzeug eine Bundesförderung in Höhe von € 10.500,00 (plus € 2.000,00 netto Rabatt des Autoimporteurs), beziehungsweise maximal 30 % der Anschaffungskosten. Die Beladung des Fahrzeugs muss in jedem Fall mit 100 % Strom aus erneuerbaren Energieträgern erfolgen.

Für eine optimale Strombeladung der beiden Elektroautos sollen zwei entsprechende Wallboxen mit je 11 KW Anschlussleistung vom Lagerhaus Zwettl zum Gesamtpreis von € 2.763,91 inkl. USt. angekauft werden. Damit können die Fahrzeuge über Nacht in zirka sieben Stunden vollgeladen werden.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Aufträge für die Dachsanierung des Splittlagers sowie für die Installation der Photovoltaikanlage an die jeweiligen Billigstbieter und für zwei entsprechende Wallboxen an das Lagerhaus Zwettl zum Preis von € 2.763,91 inkl. USt. vergeben.

Über den Ankauf der beiden Elektroautos wird dem Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ gemäß § 38 Absatz 4 NÖ Gemeindeordnung 1973 berichtet.

Einstimmig genehmigt.

35. Grundverkauf in der KG Eschabruck (Zl. 840-3)

Frau Melanie Sperlich BEd und Herr Ing. Lukas Meisner, wohnhaft in Zwettl, Brühlgasse 5/2, haben mit Schreiben vom 25. April 2022 um käufliche Überlassung des Grundstückes Nr. 521/1 der KG Eschabruck im Ausmaß von 955 m² zum Preis von € 9,50 je m² ersucht.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Grundverkauf zu folgenden Bedingungen genehmigen:

- a) Der Kaufpreis beträgt € 9,50 pro Quadratmeter – der Gesamtkaufpreis somit € 9.072,50 – und ist binnen zwei Wochen nach Vertragsunterfertigung zu entrichten;
- b) der Gemeinde ist ein grundbücherlich einzuverleibendes Wiederkaufsrecht für den Fall einzuräumen, dass auf dem kaufgegenständlichen Grundstück nicht innerhalb von fünf Jahren mit der Errichtung eines Wohngebäudes begonnen wird (Baubeginnsanzeige);
- c) der Gemeinde ist ein grundbücherlich einzuverleibendes Vorkaufsrecht einzuräumen;
- d) der Gemeinde ist in Anbetracht der entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlegten Leitungsstränge von Regen- und Schmutzwasserkanal sowie Wasserleitung unentgeltlich ein grundbücherlich einzuverleibendes Leitungsrecht als Dienstbarkeit einzuräumen; damit muss auch das Recht der Gemeinde verbunden sein, einen 3 m breiten Grundstücksstreifen entlang der östlichen Grenze des Kaufgegenstandes zum Zwecke der notwendigen Wartung, allfälliger erforderlicher Reparatur- oder Erneuerungsarbeiten zu betreten und mit Baumaschinen üblicher Art zu befahren oder durch Beauftragte betreten und mit Baumaschinen üblicher Art

- befahren zu lassen, weshalb ein Grundstreifen von 3 m Breite entlang der östlichen Grundstücksgrenze von jeglicher Bebauung mit Gebäuden oder Gebäudeteilen freizuhalten ist;
- e) alle mit dem Kauf und der grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, welcher Art auch immer, mit Ausnahme einer allfälligen Immobilienertragssteuer, haben die Käufer zu tragen;
- f) der Kaufvertrag ist innerhalb von sechs Monaten vorzulegen.

Einstimmig genehmigt.

Beim nachfolgenden Tagesordnungspunkt ist Gemeinderat Andras Lintner wegen Befangenheit abwesend.

36. KG Zwettl Stadt, Zustimmung zur Errichtung eines Gastronomielokals auf einer Teilfläche des Hauptplatzes, Entwidmung dieser Teilfläche und Abschluss eines Baurechtsvertrages (Zl. 840-5, 612-5)

Bei der Sitzung des Gemeinderates am 22. März 2022 lagen diesem weder vom Gestaltungsbeirat positiv beurteilte Entwurfspläne/Einreichpläne für das Stadtcafé auf dem Hauptplatz noch ein final abgestimmter Baurechtsvertrag zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Um das von Frau Julia Weißenhofer betriebene Projekt „Stadtcafé“ zeitlich möglichst wenig zu verzögern, hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ Bürgermeister LAbg. Franz Mold in dieser Sache mit einstimmigem Beschluss ermächtigt,

- den Rohentwurf des Baurechtsvertrages mit Frau Julia Weißenhofer bzw. deren Rechtsvertreter final abzustimmen und
- frühestens nach dem Vorliegen einerseits von Entwurfsplänen/Einreichplänen, die vom Gestaltungsbeirat positiv beurteilt wurden, und andererseits eines von Frau Julia Weißenhofer unterfertigten Schreibens, worin diese für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich erklärt, den final abgestimmten Baurechtsvertrag nach dessen Genehmigung durch den Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ unverzüglich gegenzufertigen, die bei der Bezirkshauptmannschaft Zwettl einzubringenden Einreichunterlagen als Zeichen der Zustimmung der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zum geplanten Bauvorhaben „Stadtcafé“ zu unterfertigen.

Unter diesen Voraussetzungen hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ auch genehmigt, dass eine Teilfläche im Ausmaß von ca. 250 m² des Hauptplatzes – im Konkreten das Trennstück 2 des Grundstückes 2313/15 laut Vermessungsurkunde (Vorausexemplar) der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH, GZ. 13357/22 – durch Abschreibung von der Einlagezahl 1273 (Eigentümerin: Stadtgemeinde Zwettl-NÖ – Öffentliches Gut) und Zuschreibung zu einer neuen Einlagezahl (Eigentümerin: Stadtgemeinde Zwettl-NÖ) dem Gemeingebrauch entwidmet wird.

Mit Umlaufbeschluss vom 25. April 2022 hat der Gestaltungsbeirat die architektonische Gestaltung des Stadtcafés laut Einreichplan, Plannummer 20211001-01, und Baubeschreibung, beide Unterlagen erstellt am 14. April 2022 von der Georg Fessl GmbH, freigegeben. Diese architektonische Gestaltung wurde am selben Tag auch mit allen Klubobleuten der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen ausführlich besprochen und von diesen ebenfalls zustimmend zur Kenntnis genommen.

Anfangs Juni konnten schließlich auch die Verhandlungen mit Frau Julia Weißenhofer über den Inhalt des abzuschließenden Baurechtsvertrages positiv abgeschlossen werden. Die endgültige Fassung des Baurechtsvertrages wurde am 2. Juni 2022 wieder mit allen Klubobleuten der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen ausführlich erörtert und von diesen zustimmend zur Kenntnis genommen. Noch am selben Tag langte im Stadtamt Zwettl die von Frau Julia Weißenhofer verlangte Erklärung (siehe oben Punkt 2.) im Stadtamt ein.

Somit waren anfangs Juni die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 22. März 2022 beschlossenen Bedingungen für die Ermächtigung des Bürgermeisters erfüllt und dieser konnte somit basierend auf dieser Ermächtigung durch den Gemeinderat einerseits die zivilrechtliche Zustimmung der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zur Tiefenbohrung auf dem Hauptplatz und andererseits gegenüber der Bezirkshauptmannschaft Zwettl als zuständige Behörde für die Durchführung des bau- und gewerbebehördlichen Genehmigungsverfahrens auch die zivilrechtliche Zustimmung der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ als Grundeigentümerin zur Errichtung des „Stadtcafés“ auf einer Teilfläche des Hauptplatzes erklären.

Mittlerweile liegt auch die endgültige Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH, GZ. 13357/22, vom 16. Mai 2022 vor. Diese Urkunde beinhaltet im Wesentlichen keine inhaltlichen Änderungen zum Vorexemplar, sondern nur eine geänderte Bezeichnung der künftigen Baurechtsliegenschaft als Trennstück 1 mit einer konkreten Fläche von nunmehr 243 m².

In Klarstellung des Beschlusses vom 22. März 2022 beantragt daher der Stadtrat einstimmig, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge genehmigen, dass eine Teilfläche im Ausmaß von 243 m² des Hauptplatzes – im Konkreten das Trennstück 1 des Grundstückes 2313/15 mit der künftigen Bezeichnung als Grundstück 2313/26 laut Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH, GZ. 13357/22, vom 16. Mai 2022 – durch Abschreibung von der Einlagezahl 1273 (Eigentümerin: Stadtgemeinde Zwettl-NÖ – Öffentliches Gut) und Zuschreibung zu einer neuen Einlagezahl (Eigentümerin: Stadtgemeinde Zwettl-NÖ) dem Gemeingebrauch entwidmet wird.

Weiters beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge genehmigen, dass Frau Julia Weißenhofer an diesem neu gebildeten Grundstück 2313/26 auf Grundlage des beiliegenden Baurechtsvertrages bis zum 30. Juni 2062 ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes, RGBl. Nr. 86/1912 in der Fassung BGBl. I Nr. 30/2012, eingeräumt wird.

Einstimmig genehmigt.

Ab nachfolgendem Tagesordnungspunkt ist Gemeinderat Andreas Lintner wieder anwesend.

37. Wasserversorgungsanlage Zwettl BA 25, Sanierung und Leitungsinformationssystem Mozartstraße und Fasangasse; Annahme des Förderungsvertrages der Kommunalkredit Public Consulting GmbH (Zl. 8500)

In der Stadt Zwettl wurden in der Mozartstraße und Fasangasse die Wasserleitungen erneuert und in diesem Zuge das Leitungsinformationssystem (LIS) erstellt. Die Gesamtkosten für dieses Projekt betragen € 225.000,00 wobei sich die Finanzierung dieser Sanierung aus Landesbeiträgen des NÖ Wasserwirtschaftsfonds, Bundesmitteln und aus einer Darlehensaufnahme zusammensetzt wie folgt:

Finanzierungsplan

Landesmittel (LIS)	€	310,00
Bundesmittel (LIS)	€	1.240,00
Landesmittel	€	89.000,00
Bundesmittel	€	44.500,00
Restfinanzierung, Darlehen	€	89.950,00
Förderbare		
Gesamtinvestitionskosten	€	225.000,00

Annahme des Förderungsvertrages der Kommunalkredit Public Consulting GmbH

Von der Kommunalkredit Public Consulting GmbH wurde ein Förderungsvertrag zu Antragsnummer B905347 übermittelt, für welchen eine Annahmeerklärung von der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ erforderlich ist.

Vom Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus als Förderungsgeber, vertreten durch die Kommunalkredit Public Consulting GmbH, wurde im oben angeführten Förderungsvertrag für die „BA 25 Mozartstraße und Fasangasse (Sanierung + LIS)“, welchem der oben angeführte Finanzierungsplan zugrunde liegt, ein Fördersatz in der Höhe von 20,00 % der Investitionskosten zugesagt. Die Gesamtförderung im vorläufigen Nominale von € 45.740,00 wird in Form von Bauphasen- und Finanzierungszuschüssen ausbezahlt.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die vorbehaltlose Annahme des Förderungsvertrages vom 10. Mai 2022 Antragsnummer B905347, mit der Kommunalkredit Public Consulting GmbH und die Aufbringung der Finanzierung gemäß obiger Aufstellung beschließen.

Einstimmig genehmigt.

38. Auftragsvergabe für die Sanierung der Kanal- und Wasserleitungsnetze in der Gerungserstraße 1 – 10, der Parkgasse sowie des Moidramserweges (Zl. 8500-1, 8510-1)

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ hat in seinen Sitzungen am 27. Juni 2019 unter Tagesordnungspunkt 38 sowie am 14. Dezember 2021 unter Tagesordnungspunkt 45 die Grundsatzbeschlüsse für die Sanierung der Kanal- und Wasserleitungsnetze in den Bereichen der Gerungserstraße 1 bis 10, der Parkgasse sowie des Moidramserweges gefasst.

Die Ausschreibung der offenen Sanierungsbauweise erfolgte im nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung, Unterschwellenbereich, nach dem Bestbieterprinzip. Es wurden fünf Firmen zur Angebotslegung eingeladen, von denen bis zum Ablauf der Angebotsfrist am 28. April 2022 drei Angebote eingelangt sind.

Die vorliegende Ausschreibung beinhaltet neben den erwähnten Kanal- und Wasserleitungssanierungen auch die Kosten für die Herstellung einer unterirdischen Hauptwasserleitungsquerung des Zwettl-Flusses durch den Einsatz einer Horizontalbohrung unterhalb des Flussbettes. Dieser Wasserleitungsdüker ersetzt die Leitungsführung im Tragwerk der Wichtelbrücke und erhöht die Trinkwasserversorgungssicherheit der Stadt Zwettl.

Die Angebotsprüfung erbrachte folgendes Ergebnis:

Firma	Angebotssumme
Strabag AG, Rastendorf	€ 669.764,34 (exkl. USt.) (Bestbieter)
Swietelsky AG, Rudmanns	€ 715.588,19 (exkl. USt.)
Porr Bau GmbH., Krems an der Donau	€ 994.250,00 (exkl. USt.)

Als Bestbieter für die geplanten Arbeiten wurde im Prüfbericht des Büros Steinbacher + Steinbacher die Firma Strabag AG, Direktion AB – Verkehrswegebau, 3532 Rastendorf 206, mit einer Gesamtangebotssumme von € 669.764,34 exklusive Umsatzsteuer, ermittelt.

Der Prüfbericht wurde in weiterer Folge der Abteilung Siedlungswasserwirtschaft – WA4 des Amtes der NÖ Landesregierung (Förderstelle) zur Prüfung vorgelegt. Die Zustimmung der Förderstelle liegt vor.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Auftrag an den Bestbieter vergeben.

Einstimmig genehmigt.

39. Abwasserentsorgungsanlage Zwettl BA 26, Sanierung Mischwasserkanal Untere Landstraße; Annahme des Förderungsvertrages der Kommunalkredit Public Consulting GmbH (Zl. 8510)

In der Stadt Zwettl wurde in der Unteren Landstraße die Mischwasserkanalisation (MWK) saniert und in diesem Zuge das Leitungsinformationssystem (LIS) erstellt. Die Gesamtkosten für dieses Projekt betragen € 265.000,00, wobei sich die Finanzierung dieser Sanierung aus Landesbeiträgen des NÖ Wasserwirtschaftsfonds, Bundesmitteln und aus einer Darlehensaufnahme zusammensetzt wie folgt:

Finanzierungsplan

Landesmittel (LIS)	€	115,00
Bundesmittel (LIS)	€	460,00
Bundesmittel (MWK)	€	68.250,00
Restfinanzierung, Darlehen	€	196.175,00

Förderbare

Gesamtinvestitionskosten € 265.000,00

Annahme des Förderungsvertrages der Kommunalkredit Public Consulting GmbH

Von der Kommunalkredit Public Consulting GmbH wurde ein Förderungsvertrag zu Antragsnummer B800686 übermittelt, für welchen eine Annahmeerklärung von der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ erforderlich ist.

Vom Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus als Förderungsgeber, vertreten durch die Kommunalkredit Public Consulting GmbH, wurde im oben angeführten Förderungsvertrag für die „Abwasserentsorgungsanlage BA 26 Sanierung MWK Untere Landstraße“, welchem der oben angeführte Finanzierungsplan zugrunde liegt, ein Fördersatz in der Höhe von 26,00 % der Investitionskosten zugesagt. Die Gesamtförderung im vorläufigen Nominale von € 68.710,00 wird in Form von Bauphasen- und Finanzierungszuschüssen ausbezahlt.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die vorbehaltlose Annahme des Förderungsvertrages vom 10. Mai 2022 Antragsnummer B800686, mit der Kommunalkredit Public Consulting GmbH und die Aufbringung der Finanzierung gemäß obiger Aufstellung beschließen.

Einstimmig genehmigt.

40. Abwasserentsorgungsanlage Zwettl BA 27, Sanierung Schmutz- und Regenwasserkanalisation Teilabschnitt Rudmanns Süd; Annahme des Förderungsvertrages der Kommunalkredit Public Consulting GmbH (Zl. 8510)

In Rudmanns wird die Schmutz- und Regenwasserkanalisation in 5 Bauabschnitten generalsaniert. Die vorläufigen förderbaren Investitionskosten für den Bauabschnitt Rudmanns Süd (Gasthaus Haider bis Kühlhaus) betragen € 1.200.000,00 wobei sich die Finanzierung dieser Sanierung aus Bundesmitteln und aus einer Darlehensaufnahme zusammensetzt wie folgt:

Finanzierungsplan

Bundesmittel	€	312.000,00
Restfinanzierung, Darlehen	€	888.000,00

Förderbare

Gesamtinvestitionskosten € 1.200.000,00

Annahme des Förderungsvertrages der Kommunalkredit Public Consulting GmbH

Von der Kommunalkredit Public Consulting GmbH wurde ein Förderungsvertrag zu Antragsnummer B800923 übermittelt, für welchen eine Annahmeerklärung von der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ erforderlich ist.

Vom Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus als Förderungsgeber, vertreten durch die Kommunalkredit Public Consulting GmbH, wurde im oben angeführten Förderungsvertrag für die „Abwasserentsorgungsanlage BA 27 Sanierung SWK + RWK Teilabschnitt Rudmanns Süd“, welchem der oben angeführte Finanzierungsplan zugrunde liegt, ein Fördersatz in der Höhe von 26,00 % der Investitionskosten zugesagt. Die Gesamtförderung im vorläufigen Nominale von € 312.000,00 wird in Form von Bauphasen- und Finanzierungszuschüssen ausbezahlt.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die vorbehaltlose Annahme des Förderungsvertrages vom 10. Mai 2022 Antragsnummer B800923, mit der Kommunalkredit Public Consulting GmbH und die Aufbringung der Finanzierung gemäß obiger Aufstellung beschließen.

Einstimmig genehmigt.

41. Abwasserentsorgungsanlage Zwettl BA 29, Sanierung und Leitungsinformationssystem Mischwasserkanal Mozartstraße und Fasangasse; Annahme des Förderungsvertrages der Kommunalkredit Public Consulting GmbH (Zl. 8510)

In der Stadt Zwettl wurde in der Mozartstraße und Fasangasse die Mischwasserkanalisation (MWK) saniert und in diesem Zuge das Leitungsinformationssystem (LIS) erstellt. Die Gesamtkosten für dieses Projekt betragen € 430.000,00, wobei sich die Finanzierung dieser Sanierung aus Landesbeiträgen des NÖ Wasserwirtschaftsfonds, Bundesmitteln und aus einer Darlehensaufnahme zusammensetzt wie folgt:

Finanzierungsplan

Landesmittel (LIS)	€	284,00
Bundesmittel (LIS)	€	1.134,00
Bundesmittel (MWK)	€	111.020,00
Restfinanzierung, Darlehen	€	317.562,00

Förderbare

Gesamtinvestitionskosten € 430.000,00

Annahme des Förderungsvertrages der Kommunalkredit Public Consulting GmbH

Von der Kommunalkredit Public Consulting GmbH wurde ein Förderungsvertrag zu Antragsnummer B905325 übermittelt, für welchen eine Annahmeerklärung von der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ erforderlich ist.

Vom Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus als Förderungsgeber, vertreten durch die Kommunalkredit Public Consulting GmbH, wurde im oben angeführten Förderungsvertrag für die „Abwasserentsorgungsanlage BA 29 Sanierung + LIS MWK Mozartstraße & Fasangasse“, welchem der oben angeführte Finanzierungsplan zugrunde liegt, ein

Fördersatz in der Höhe von 26,00 % der Investitionskosten zugesagt. Die Gesamtförderung im vorläufigen Nominale von € 112.154,00 wird in Form von Bauphasen- und Finanzierungszuschüssen ausbezahlt.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die vorbehaltlose Annahme des Förderungsvertrages vom 10. Mai 2022 Antragsnummer B905325, mit der Kommunalkredit Public Consulting GmbH und die Aufbringung der Finanzierung gemäß obiger Aufstellung beschließen.

Einstimmig genehmigt.

42. Auftragsvergabe für die elektrotechnischen Umbauarbeiten (EMSR) der Kläranlage Zwettl (Zl. 8510-1)

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ hat in seiner Sitzung am 1. Oktober 2020 unter Tagesordnungspunkt 32 den Grundsatzbeschluss für die Anpassung der Kläranlage Zwettl in der KG Oberhof an den Stand der Technik gefasst.

Beim zweiten von drei Bauabschnitten soll nun die Elektroinstallation sowie die Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik (EMSR) der Kläranlage erneuert werden. Die Ausschreibung der erforderlichen Umbauarbeiten erfolgte im nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung, Unterschwellenbereich, nach dem Bestbieterprinzip. Es wurden vier Firmen zur Angebotslegung eingeladen, von denen bis zum Ablauf der Angebotsfrist am 17. März 2022 drei Angebote eingelangt sind.

Die Angebotsprüfung erbrachte folgendes Ergebnis:

Firma	Angebotssumme
Elektro & Electronic Landsteiner GmbH., Amstetten	€ 484.779,32 (exkl. USt.) (Bestbieter)
Schubert Elektroanlagen GmbH., Obergrafendorf	€ 511.795,43 (exkl. USt.)
GWT Gesellschaft für Wassertechnik GmbH., Sollenau	€ 515.580,01 (exkl. USt.)

Als Bestbieter für die geplanten Arbeiten wurde im Prüfbericht des Büros Steinbacher + Steinbacher die Firma Elektro & Electronic Landsteiner GmbH., Kruppstraße 3, 3300 Amstetten, mit einer Gesamtangebotssumme von € 484.779,32 exklusive Umsatzsteuer, ermittelt.

Der Prüfbericht wurde in weiterer Folge der Abteilung Siedlungswasserwirtschaft – WA4 des Amtes der NÖ Landesregierung (Förderstelle) zur Prüfung vorgelegt. Die Zustimmung der Förderstelle liegt vor.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Auftrag an den Bestbieter vergeben.

Einstimmig genehmigt.

43. Stadtsaal Zwettl; Ankauf und Montage eines Beamers mit Motorleinwand (Zl. 894-2)

Der Stadtsaal Zwettl hat sich in den vergangenen Jahren zum kulturellen Mittelpunkt von Zwettl entwickelt. Es finden immer mehr hochwertige Veranstaltungen statt. Bei vielen Events ist es notwendig, einen Beamer einzusetzen. Da der Stadtsaal über keinen eigenen Beamer verfügt, ist es erforderlich, einen qualitativ hochwertigen Beamer anzukaufen. Dieser soll im hinteren Teil der Bühne fix montiert werden. Das Bild wird auf eine geeignete Leinwand, die mittig im Bühnenbereich angeordnet ist, mittels Rückprojektionstechnik projiziert. Weiters sind

Einspielpositionen auf der linken und rechten Bühnenseite, sowie saalmittig und im Regieraum möglich.

Für Beamer, Motorleinwand, Traversenkonstruktion sowie Techniker- und Schlosserkosten liegen zwei Angebote vor:

Firma Stagesound, 3533 Friedersbach 115

vom 23. Mai 2022

€ 22.887,73 inkl. USt. (Billigstbieter)

Firma WV Sound Audio Production, Heiligenstädter

Straße 159/11-12, 1190 Wien vom 30. Mai 2022

€ 27.710,40 inkl. USt.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge für den Stadtsaal den Ankauf und die Montage eines Beamers inkl. Motorleinwand vom Billigstbieter, Fa. Stagesound, 3533 Friedersbach 115, zum Gesamtpreis von € 22.887,73 inkl. USt. genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

44. Zwettler Bürgerstiftung, Zustimmung zur Veräußerung und vorzeitige Verlängerung eines Baurechtes (Zl. 908-5)

Die Zwettler Bürgerstiftung ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1583 KG 24392 Zwettl Stadt mit den Grundstücken Nr. 1332 und 1335/2 im Ausmaß von 2.348 m².

Mit Baurechtsvertrag vom 10. Juni 1992 hat die Zwettler Bürgerstiftung, vertreten durch die Stadtgemeinde Zwettl, Herrn Werner Dürr (geb. 29. April 1930) auf die Dauer von 40 Jahren ein Baurecht bis einschließlich 30. Juni 2032 eingeräumt. Der erbliche Rechtsnachfolger des mittlerweile verstorbenen ursprünglichen Bauberechtigten ist Herr Herbert Werner Dürr. Gemäß den Bestimmungen des Baurechtsvertrages wird ein jährlicher Baurechtszins von aktuell € 5.273,46 entrichtet.

Der Bauberechtigte Herbert Werner Dürr ist nun mit der bereits auf dem Areal tätigen Fa. Hüttler OG (Geschäftsführer Thomas Hüttler, Hackgut- und Pelletserzeugung) handelseins geworden, das gegenständliche Baurecht mit Zustimmung der Zwettler Bürgerstiftung an die Fa. Hüttler OG zu veräußern, da seitens des Bauberechtigten bzw. der Fa. Brantner-Dürr GmbH & Ko KG (Geschäftsführer Alexander Dürr) an gegenständlichen Liegenschaften aufgrund der bereits vor Jahren erfolgten Betriebsauslagerung kein Bedarf mehr besteht.

Im Zuge von Vorverhandlungen der Zwettler Bürgerstiftung mit der Geschäftsführung der Fa. Hüttler OG hat man sich – vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates sowie der Stiftungsbehörde – dahingehend verständigt, der Veräußerung des Baurechtes über die noch bestehende Restlaufzeit bis 30. Juni 2032 an die Fa. Hüttler OG zuzustimmen und gleichzeitig dieses um weitere 30 Jahre auf insgesamt 40 Jahre zu verlängern. Damit verbunden wäre eine marktkonforme Anhebung des Baurechtszinses mit Wertsicherung nach dem Verbraucherpreisindex auf Basis eines noch ausstehenden Gutachtens eines Amtssachverständigen. Ansonsten erfolgen keine inhaltlichen Änderungen am ursprünglichen Baurechtsvertrag.

Über die Baurechtsübertragung und Verlängerung des Baurechtes wird ein Vertrag erstellt, welcher bis zur Sitzung des Gemeinderates vorliegen wird.

Mit dem Ziel, die gegenständlichen Liegenschaften weiterhin bzw. langfristig einer unternehmerischen Nutzung auf Basis eines Baurechtsvertrages zuzuführen, beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge der Veräußerung des Baurechtes an die Fa. Hüttler OG zustimmen, im gegenständlichen Fall auf die Ausübung des vertraglich vereinbarten Vorkaufsrechtes verzichten sowie die vorzeitige Verlängerung des Baurechtes bis einschließlich 30. Juni 2062 vorbehaltlich der Zustimmung der Stiftungsbehörde genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

45. Ankauf von vier „Schnuppertickets“ für den Öffentlichen Verkehr sowie Festlegung der Entlehnungsmodalitäten (Zl. 121, 122)

Mit 26. Oktober 2021 wurde von der Bundesregierung das Klimaticket eingeführt, welches je nach Variante die Nutzung sämtlicher Öffentlicher Verkehrsmittel in ganz Österreich oder in einem bestimmten Gebiet zu einem attraktiven Preis ermöglicht. Das Klimaticket soll die Bürgerinnen und Bürger verstärkt zur Nutzung des Öffentlichen Verkehrs bewegen und damit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Als Klimabündnis-Gemeinde bekennt sich die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zum umfassenden Klimaschutz, wobei gerade auch die Motivation der Bürgerinnen und Bürger zur Nutzung Öffentlicher Verkehrsmittel eine tragende Rolle spielt.

Daher sollen vier VOR KlimaTickets Metropolregion angekauft und diese den Bürgerinnen und Bürgern als „Schnuppertickets“ zu einer sehr geringen Nutzungsgebühr zur Verfügung gestellt werden. Diese „Schnuppertickets“ sollen einerseits gerade Bürgerinnen und Bürger mit wenig Affinität zum Öffentlichen Verkehr von dessen Vorteilen überzeugen. Andererseits soll mit diesen „Schnuppertickets“ Werbung für den Öffentlichen Verkehr gemacht und damit Bürgerinnen und Bürger zum Umstieg auf Öffentliche Verkehrsmittel motiviert werden. Nicht zuletzt sollen die genannten Tickets auch ein soziales Service der Gemeinde darstellen, indem gerade Bürgerinnen und Bürger mit eingeschränkter Mobilität Alltagswege kostengünstig mit öffentlichen Verkehrsmitteln zurücklegen können.

Das VOR KlimaTicket Metropolregion gilt für die Bundesländer Wien, Niederösterreich und Burgenland auf allen VOR-Linien und in den Zügen der Westbahn. Somit können in der gesamten Ostregion rund 800 Buslinien sowie 100 Bahn- U-Bahn- und Straßenbahnlinien mit zusammen etwa 11.000 Haltestellen genutzt werden. Ausgenommen sind private Lokalbahnen und touristische Angebote, wie etwa die Waldviertelbahn, die Schneebergbahn oder der Flughafenschnellverkehr.

Die Kosten für die „Schnuppertickets“ belaufen sich auf € 915,00 pro Ticket, sohin insgesamt € 3.660,00.

Die Tickets sollen an Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz im Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ für maximal drei aufeinander folgende Tage (Wochenende gilt als ein Tag) zu folgenden Konditionen verliehen werden:

	Hauptwohnsitz	Nebenwohnsitz
1 Tag	€ 10,00	€ 20,00
2 Tage	€ 15,00	€ 30,00
3 Tage	€ 20,00	€ 40,00

Die genannten Preise verstehen sich pro Person und Karte. Ein Ticket gilt dabei immer für eine Person, Kinder benötigen eine eigene Karte. Pro Person soll eine Entlehnung pro Monat möglich sein. Eine Reservierung soll online unter www.schnupperticket.at, persönlich im Bürgerbüro oder telefonisch erfolgen können. Die genauen Modalitäten werden in Nutzungsbedingungen festgelegt, die im Zuge des Entlehnvorganges schriftlich zu bestätigen sind.

Die Kosten für die Nutzung der Plattform www.schnupperticket.at betragen laut telefonischer Auskunft der Betreiberfirma € 2,00 pro Ticket und Monat, sohin insgesamt € 8,00 pro Monat.

Es wird daher beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Ankauf von vier VOR KlimaTickets Metropolregion zum Gesamtpreis von € 3.660,00, die Aufbringung des Nutzungsentgeltes für die Plattform www.schnupperticket.at in Höhe von € 8,00 pro Monat sowie die genannten Entlehnungsmodalitäten genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

46. Volksschulen Friedersbach, Großglobnitz, Schloss Rosenau, Rieggers, Jagenbach und Oberstrahlbach; Anschaffung von Smartboards im Herbst 2022 (Zl. 210-2)

Die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ ist stets bemüht, die Volksschulen in ihrem Gemeindegebiet zeitgemäß auszustatten. Für die Volksschule in Zwettl wurde bereits jeweils ein Smartboard pro Klasse angeschafft und mit dem Schuljahr 2022/2023 soll die Ausstattung auch in den Volksschulen Friedersbach, Großglobnitz, Schloss Rosenau, Rieggers, Jagenbach und Oberstrahlbach fortgeführt werden, um einen modernen Unterricht zu ermöglichen.

Der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ liegt ein Angebot von der Niederösterreichischen Gemeinde-Datenservice GmbH, Girakstraße 7, 2100 Korneuburg, vom 27. Juni 2022 über sechs Smartboards der Marke SMART Display MX286, jeweils einem Notebook und diversem Zubehör mit einem Gesamtwert von € 45.553,20 inkl. USt. vor. Der Liefer- bzw. Montagetermin ist für Ende September bzw. Anfang Oktober 2022 angesetzt.

Die Montage und eine Grundschulung bzw. Einführung am Smartboard vor Ort ist im Preis inkludiert. Die optimale Nutzung des Smartboards soll laut SQM Alfred Grünstäudl durch eine verpflichtende Einschulung des Lehrpersonals gewährleistet werden.

Die Anschaffung kann im Rahmen des Schul- und Kindergartenfonds des Landes NÖ geltend gemacht werden. Die Details und Höhe der Förderung werden noch abgeklärt.

Es wird daher beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Anschaffung von insgesamt sechs Smartboards zu einem Gesamtpreis von € 45.553,20 inkl. USt, Montage und Grundschulung vor Ort in den Volksschulen Friedersbach, Großglobnitz, Schloss Rosenau, Rieggers, Jagenbach und Oberstrahlbach genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

Der Bürgermeister:

LABg. ÖkR Franz Mold

Die Protokollprüfer:

(StR. Erich Stern)

(GR Dr. Günter Widhalm)

(GR Ewald Edelmaier)

(GR Emmerich Temper)

SchriftführerIn:

(StADir. Mag. Hermann Neumeister)

(VB Irene Loimayer)

Über den nichtöffentlichen Teil der Sitzung wird gemäß § 53 Abs. 7 der NÖ Gemeindeordnung 1973 ein eigenes Sitzungsprotokoll geführt, welches gesondert abgelegt wird.

**Stadtgemeinde Zwettl
KG Uttissenbach
Örtliches Raumordnungsprogramm - 317. Änderung
Flächenwidmungsplan
Erläuterungsbericht**

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	2
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Örtliches Entwicklungskonzept	3
2.2	Bevölkerungsentwicklung	3
2.3	Baulandbilanz	4
2.4	Naturgefahren	5
3	Änderungspunkte	7
3.1	Baulanderweiterung im Westen von Uttissenbach (Glf-OL → BA, Glf-OL → Vö)	7
3.2	Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb UB07)	12
3.3	Baulanderweiterung im Nordwesten von Uttissenbach (Glf-OL → BA)	15
4	Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz	20
4.1	Änderungsanlass	20
4.2	Planungsrichtlinien und Leitziele	20
5	Auswirkungen auf die Flächenbilanz	24
6	Zusammenfassung	26

1 Ausgangssituation

In der Stadtgemeinde Zwettl steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 316. Änderung in Rechtskraft.

Im Rahmen der 317. Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgen drei Änderungen in der KG Uttissenbach. Es ergeben sich folgende inhaltliche Änderungspunkte:

1. Baulanderweiterung im Westen von Uttissenbach (GlF-OL → BA, GlF-OL → Vö)
2. Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb UB07)
3. Baulanderweiterung im Nordwesten von Uttissenbach (GlF-OL → BA)

Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplans keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und auf die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) verzichtet werden kann. Dies wird im Schreiben der NÖ Landesregierung, Abteilung RU1, vom 14. März 2022 inkl. Stellungnahme der ASV für Raumplanung und Raumordnung vom 09. März 2022 bestätigt.

Gemäß den Bestimmungen des § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBI. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, sind unbeschadet einer allfälligen Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist (siehe dazu Kapitel 2 „Planungsgrundlagen“ und Kapitel 5 „Auswirkungen auf die Flächenbilanz“).

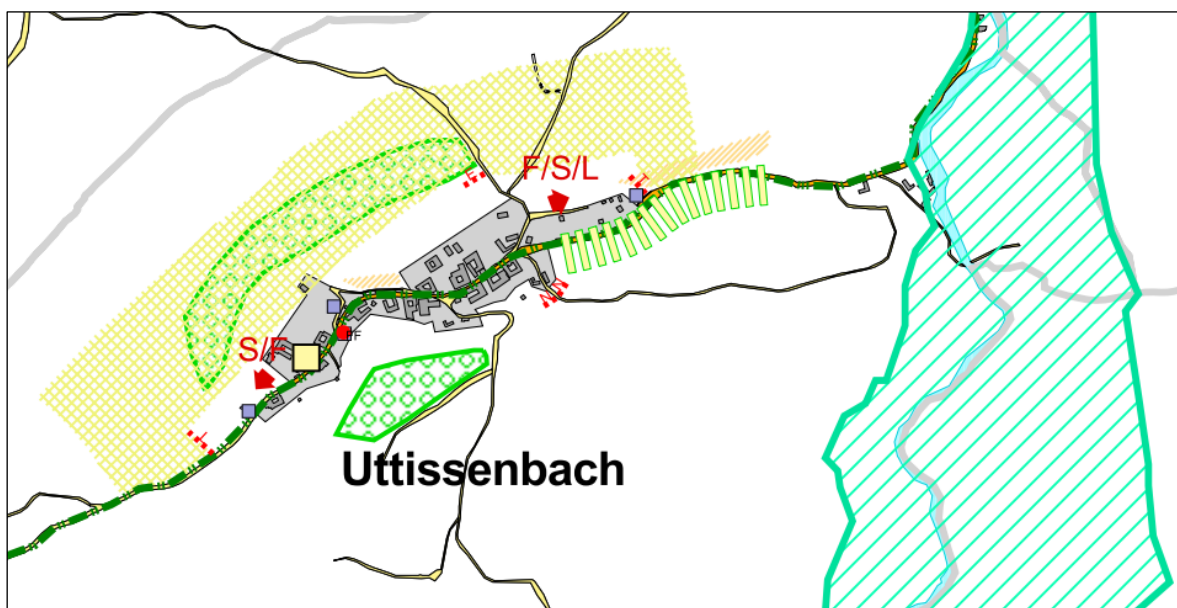
2 Planungsgrundlagen

2.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Zwettl legt folgende besondere Ziele für die Ortschaft Uttissenbach fest:

- Nutzung des landschaftlichen Potenzials (Kamptal) für Erholung und Fremdenverkehr.
- Erstellung eines mit den Grundeigentümern abgestimmten Landschaftskonzeptes zur Ausweisung von lw. Vorrangzonen.

Abbildung 1: Ausschnitt ÖEK, KG Uttissenbach



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Örtliches Entwicklungskonzept, Lokales EK Dörfer / lokale Zentren (Süd/West).

Die Änderungsbereiche von ÄP 2 und ÄP 3 sind im ÖEK in Grau (Ortsgebiet) dargestellt. Der Änderungsbereich von ÄP 1 liegt innerhalb der Siedlungsgrenzen und stellt eine Entwicklung gemäß Siedlungsentwicklungsrichtung dar. Das Entwicklungspotential wird mit der Siedlungsabrundung und der funktionalen Zielsetzung begründet.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Bevölkerung hat in der gesamten Stadtgemeinde Zwettl-NÖ in der Dekade von 2001 bis 2011 um - 3,29 % abgenommen. Diese Entwicklung setzte sich auch im Zeitraum von 2011 bis 2021 mit - 4,66 % fort. Mit Stand 2021 zählte die Stadtgemeinde Zwettl rund 10.723 Einwohner (HWS). Die Bevölkerungszahl der Stadtgemeinde Zwettl entwickelte sich somit ähnlich wie jene des Bezirks Zwettl, welche im Zeitraum 2001 bis 2011 um - 4,22 % und in den letzten Jahren annähernd gleich stark um - 4,30 % zurückgegangen ist. Der Bezirk Zwettl verzeichnete im Jahr 2021 41.827 Einwohner.

In der KG Uttissenbach war zwischen 2001 und 2011 der im Bezirk Zwettl sowie in der Gemeinde Zwettl erkennbare Trend zum Bevölkerungsrückgang festzustellen. Die Bevölkerungszahl ist zwischen 2001 und 2011 um - 6,9 % gesunken. Zwischen den Jahren 2011 und 2021 ist die Einwohnerzahl der KG Uttissenbach jedoch um 7,41 % gestiegen und weist damit im Vergleich zur Großgemeinde bzw. zum Bezirk eine positive Entwicklung auf. Im Jahr 2021 wurden in der KG Uttissenbach 58 Einwohner gezählt. Der Anstieg der Bevölkerung resultiert aus der Verbauung der Siedlung im Osten von Uttissenbach.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Uttissenbach im Vergleich zu Gemeinde und Bezirk

	2001	2011	2021	Veränderung in %	
				2001-2011	2011-2021
Bezirk Zwettl-NÖ	45.635	43.707	41.827	- 4,22	- 4,30
Stadtgemeinde Zwettl-NÖ	11.630	11.247	10.723	- 3,29	- 4,66
KG Uttissenbach	58	54	58*	- 6,90	+ 7,41

Quelle: STATISTIK AUSTRIA: Blick auf die Gemeinde; www.statistik.at, online 2022.

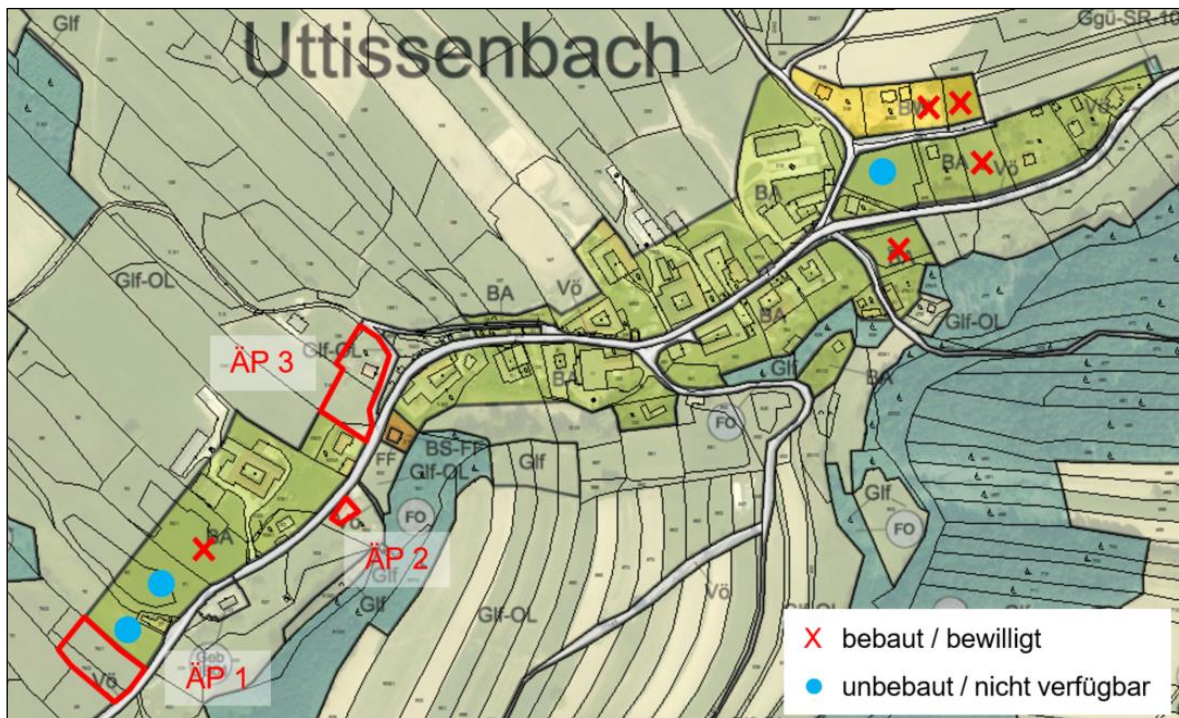
* Einwohnerstatistik nach Ortschaften - HWS, Abfrage der Gemeinde, März 2022.

2.3 Baulandbilanz

Im Ortsgebiet von Uttissenbach bestehen nur wenige Baulandreserven, die jedoch aufgrund der Eigentümerstruktur bereits seit Jahren nicht verfügbar sind. Dabei handelt es sich um Flächen, die zu landwirtschaftlichen Betrieben zugehörig sind, anderweitig als Hausgarten genutzt werden bzw. für den absehbaren Eigenbedarf benötigt werden. Das ÖEK sieht in Uttissenbach zwei Entwicklungsrichtungen an. Eine Siedlungsentwicklungsrichtung befindet sich im Osten von Uttissenbach. Das Entwicklungspotential wird mit der funktionalen Zielsetzung, der Siedlungsabrundung und der Lagegunst begründet. Diese Flächen sind derzeit allerdings nicht verfügbar. Das ÖEK sieht anschließend an das Bauland im Westen noch eine Erweiterungsmöglichkeit vor, die nun teilweise in der Widmung umgesetzt werden soll. Die Begründung dieser Erweiterungsfläche ist die Siedlungsabrundung und funktionale Zielsetzungen.

Die bestehende Nachfrage an Baugrundstücken für die ansässige Bevölkerung und die geplante Erweiterung gemäß Örtlichem Entwicklungskonzept sind Anlass für die Schaffung von verfügbaren Baulandflächen.

Abbildung 2: Baulandreserven Uttissenbach



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Flächenwidmungsplan Ausschnitt (Stand nach 314. Änd.), Orthofoto 2018, eigene Bearbeitung, 2022.

Das Formblatt zur Flächenbilanz für das gesamte Bauland der Gemeinde befindet sich in der Anlage.

2.4 Naturgefahren

Für die Stadtgemeinde Zwettl liegen Abflussuntersuchungen (Hochwasseranschlagslinien, Amt der NÖ LREG - NÖGIS vom 25.02.2016) entlang des Kamp, des Rotbaches und der Zwettl sowie ein Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gefahrenhinweiskarten für Rutsch-/Sturzprozesse (IfGR Universität Wien 2013) und Verdachtsflächen gemäß Amt der NÖ Landesregierung (cadenza, online 02/2022) vor. Im Zuge einer umfangreichen Überprüfung der von HQ 100- bzw. HQ 30-Abflussgebieten oder von Gefahrenzonen betroffenen, unbebauten Baulandbereichen im Jahr 2010 wurden entsprechende Maßnahmen für die einzelnen, gefährdeten Grundstücke definiert. Darauf aufbauend wurden u.a. mögliche Rückwidmungen und Bausperren mit den Ortsvorstehern besprochen und bereits Bausperren für gefährdete Flächen (außerhalb des geschlossen bebauten Ortsgebietes) verordnet.

Die ggst. Änderungsbereiche liegen außerhalb von Überflutungsbereichen. Laut Gefahrenzonenplan der Wildbach- Lawinenverbauung sind in der Ortschaft Uttissenbach keine Gefahren kenntlich gemacht. Geogene Gefahren (Rutsch- und Sturzprozesse) sind ebenfalls nicht verzeichnet.

Die Wasserverhältnisse im Boden sind lt. eBOD im Westen von Uttissenbach als sehr trocken bis gut versorgt eingestuft. Die Gefahrenhinweiskarte für Hangwasser zeigt entlang

der Ortsstraße und südlich davon zwei großen Fließweg mit einem Einzugsgebiet von rd. 25 ha bzw. 233 ha. Im Bereich der ggst. Änderungspunkte sind allerdings nur untergeordnete Fließwege vorhanden.

Die ggst. Änderungsbereiche sind nicht unmittelbar von Naturgefahren betroffen bzw. sind durch die geplanten geringfügigen Anpassungen keine Gefährdungen gegeben.

Abbildung 3: Hangwasser Gefahrenhinweiskarte, Ausschnitt Uttissenbach



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, <https://atlas.noel.gv.at/>, März 2022.

3 Änderungspunkte

3.1 Baulanderweiterung im Westen von Uttissenbach (Glf-OL → BA, Glf-OL → Vö)

3.1.1 Grundlagenforschung

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Westen von Uttissenbach. Von der Änderung sind die Grundstücke Nr. 76/1 und 76/2, KG Uttissenbach, betroffen, welche gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Im Osten grenzt das Siedlungsgefüge von Uttissenbach an. Im Süden, Westen und Norden befinden sich weitere, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie auch Forstflächen.

Abbildung 4: Orthofoto Änderungspunkt 1



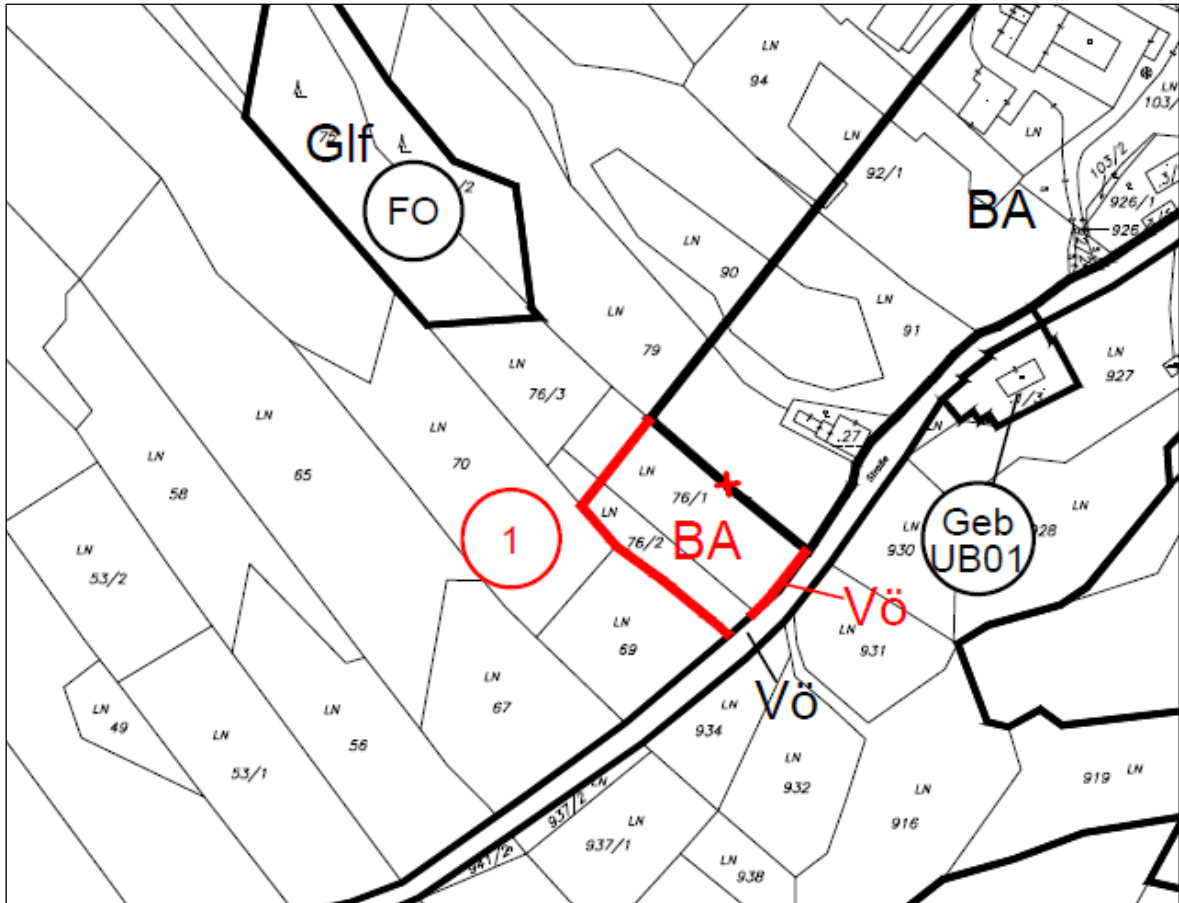
Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, <https://atlas.noel.gv.at/>, März 2022.

Im aktuell rechtskräftigen Flächenwidmungsplan sind die zur Umwidmung vorgesehenen Grundstücke als Grünland Land- und Forstwirtschaft-Offenlandflächen (Glf-OL) gewidmet. Angrenzend an diese Fläche ist im Flächenwidmungsplan im Osten das Siedlungsgebiet von Uttissenbach als Bauland Agrargebiet (BA) festgelegt. Im Süden, Westen und Norden grenzen weitere als Glf-OL gewidmete sowie als Forst kenntlich gemachte Flächen an.

Hintergrund der angestrebten Widmungsänderung ist der konkrete Baulandbedarf in der Ortschaft Uttissenbach. Aufgrund dessen sollen die beiden Grundstücke Nr. 76/1 und 76/2, KG Uttissenbach, teilweise von Grünland Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche (Glf-OF) in Bauland Agrargebiet (BA) umgewidmet werden. Zur Erschließung des Baulandes

soll die Verkehrsfläche verbreitert werden, daher erfolgt auch eine Umwidmung von Glf-OF in öffentliche Verkehrsfläche (Vö).

Abbildung 5: 317. Änderung FWP (Entwurf) - Ausschnitt Änderungspunkt 1



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Flächenwidmungsplan, 317. Änderung, Entwurf, März 2022.

Aufgrund der Lage im Anschluss an das Siedlungsgebiet von Uttissenbach sind die Erschließung des Grundstücks und die notwendigen technischen Infrastrukturen vorhanden. Um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen, wird die Verkehrsfläche im Rahmen der ggst. Änderung zur Erschließung des Baulandes verbreitert. Ein Anschluss ist leicht und kostengünstig herstellbar.

Die Bezirksstadt Zwettl ist als nächstes größeres Versorgungszentrum ca. 8 km entfernt. Es besteht eine Busverbindung nach Zwettl, die allerdings auf den Schülerverkehr ausgelegt ist. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen (Kindergarten, Schule) sind im Gemeindehauptort Zwettl und im rund 3 km entfernten Pfarrort Marbach am Walde vorhanden. Im Kindergarten sowie in der Volksschule sind ausreichend Kapazitäten für die Schaffung von neuen Bauplätzen vorhanden.

Die Darlegung der Sozialverträglichkeit kann entfallen, da durch die ggst. Umwidmung kein Bevölkerungszuwachs von über 2,5 % pro Jahr ermöglicht wird.

Die gegenständlichen Grundstücke liegen laut Örtlichem Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Zwettl innerhalb einer Siedlungsentwicklungsrichtung (Siedlungsabrundung, funktionale Zielsetzung). Die Umwidmung entspricht daher dem ÖEK.

Um eine zeitnahe Bebauung gewährleisten zu können, wird die für die Baulandwidmung, als baulandmobilisierende Maßnahme, ein Baulandvertrag abgeschlossen. Damit wird die Planungsrichtlinie (§ 14 (2) Z.3 NÖ ROG 2014), gemäß der bei einer Baulandwidmung geeignete Maßnahmen zur Mobilisierung anzuwenden sind, berücksichtigt.

Abbildung 6: Grundstücke Nr. 76/1 und 76/2, KG Uttissenbach, im Anschluss an das Siedlungsgebiet (Blickrichtung Osten)



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Aufnahme, Juli 2021.

Der Änderungsbereich kommt in keinem Natur- und Landschaftsschutzgebiet zu liegen. Natura 2000 Gebiete werden durch die Änderung ebenfalls nicht berührt und beeinträchtigt. Durch den ggst. Änderungspunkt können, wie auch bereits in den Screeningunterlagen festgehalten, negative Auswirkungen aufgrund der vorgesehenen Umwidmung ausgeschlossen werden.

Der Umwidmungsbereich liegt im Anschluss an bereits bebautes Ortsgebiet. Durch das angrenzende Bauland Agrargebiet fügt sich die geplante Änderung in den Umgebungsbereich ein. Der Denkmalschutz wird durch das geplante Vorhaben nicht berührt. Es bestehen keine denkmalgeschützten Objekte im Nahbereich.

Des Weiteren wird das maximal zulässige Flächenausmaß von 2 ha für die Neuwidmung von Wohnbauland gem. § 3 (4) NÖ ROG 2014 eingehalten.

HQ100 Hochwasserabflussgebiete und geogene Gefahren sind im gegenständlichen Bereich nicht vorhanden. Altlasten oder Verdachtsflächen liegen nicht vor. Eine Beeinträchtigung durch Lärmemissionen ist ebenfalls nicht gegeben.

Aufgrund des von Nordwest nach Südost abfallenden Geländes im Westen von Uttissenbach sind auf den ggst. Grundstücken Hangwässer (Einzugsbereich von max. 1 bis 10 ha) vorhanden. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da es sich lediglich um vereinzelte und kleine Fließwege handelt.

Eine mangelnde Baulandeignung gemäß § 15 (3,5) NÖ ROG 2014 liegt nicht vor.

Die Ortschaft Uttissenbach verfügt über keine öffentliche Wasserversorgung. Diese erfolgt durch Hausbrunnen. Gemäß § 14 (2) Z.7 NÖ ROG 2014 muss bei kleinflächigen Erweiterungen von bestehendem Bauland, das nicht mit einer zentralen (öffentlichen oder privaten) Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist, zumindest eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein. Der Nachweis ist mittels einer Untersuchung auf Basis von vorgegebenen Checklisten für die „Wasserversorgung durch Hausbrunnen“ der NÖ Landesregierung zu führen. Ein Gutachten mit Prüfbericht liegt vor (siehe Anhang).

Entsprechend dem Gutachten kann zu den Parametern gemäß Checkliste 2 „Grundwasseruntersuchung“ (inkl. Tab. A1, B2a und B2b) folgendes festgestellt werden:

- Bei den chemischen Parametern (A1) liegt lediglich der Nitratwert mit 26 minimal über dem Prüfwert von 25.
- Bei den chemischen und physikalischen Parametern mit Indikatorfunktion (B2a) liegen alle Werte unter den Prüfwerten.
- Bei den sonstigen Parametern mit Indikatorfunktion (B2b) liegt der pH-Wert mit 6,4 minimal unter dem Rahmenwert von 6,5 bis 9,5.

Entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens und der minimalen Abweichung von den geforderten Werten ist daher davon auszugehen, dass eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen möglich ist.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die geplante Erweiterung des Baulandes aus Sicht der Wasserversorgung als kleinflächige Anpassung zulässig ist.

3.1.2 Änderungsanlass

Der Anlass der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans sind geänderte Grundlagen. Aufbauend auf die Nachfrage an Wohnraum in der KG Uttissenbach soll angrenzend an die bereits gut erschlossenen und genutzten Bereiche innerhalb des Siedlungsgefüges Bauland festgelegt werden. Durch die Änderung werden darüber hinaus die Ziele des Entwicklungskonzeptes verwirklicht.

3.1.3 Ziel

Das Ziel der Gemeinde ist die Schaffung von verfügbarem Bauland in jenen Bereichen der KG Uttissenbach, die bereits eine entsprechende Nutzungsstruktur und gegebene Infrastruktur aufweisen. Dabei soll auf bestehende landwirtschaftliche Strukturen Rücksicht genommen werden. Durch die Schaffung von verfügbarem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung soll der gemeinde- und bezirksweite Trend zur Abwanderung hintangehalten werden.

3.1.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 76/1 und 76/2, KG Uttissenbach, wird Grünland Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche (Glf-OF) in Bauland Agrargebiet (BA) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet.

3.2 Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb UB07)

3.2.1 Grundlagenforschung

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Südwesten von Uttissenbach. Von der Änderung ist das Grundstück Nr. 924, KG Uttissenbach, betroffen, auf welchem sich ein Wohnhaus eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebes befindet. Im Westen, Norden und Osten grenzt das Siedlungsgefüge von Uttissenbach an. Im Osten befindet sich das Feuerwehrhaus von Uttissenbach. Südlich des ggst. Grundstückes befinden sich Forstflächen.

Abbildung 7: Orthofoto Änderungspunkt 2

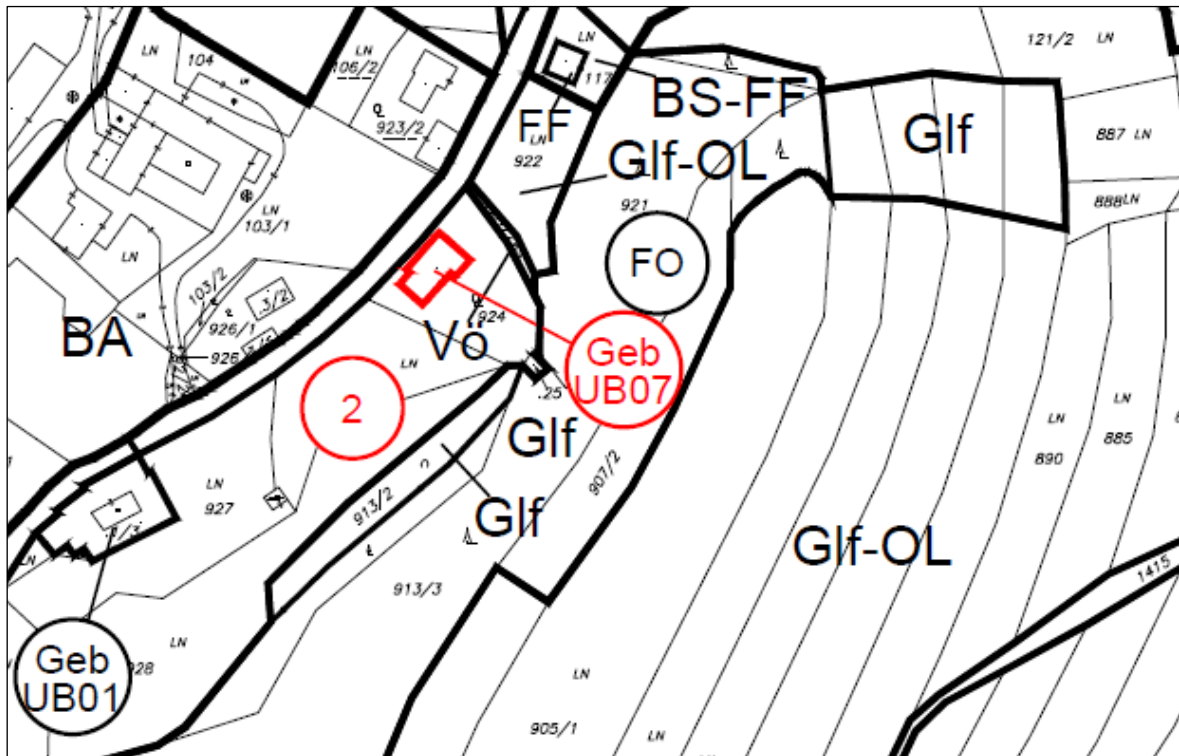


Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, <https://atlas.noel.gv.at/>, März 2022.

Im aktuell rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das zur Umwidmung vorgesehene Grundstück als Grünland Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche (GlF-OL) gewidmet. Angrenzend an diese Fläche ist im Flächenwidmungsplan im Norden und im Osten das Siedlungsgebiet von Uttissenbach als Bauland Agrargebiet (BA) und als Bauland Sondergebiet-Feuerwehr (BS-FF) festgelegt. Im Süden grenzen als GlF gewidmete sowie als Forst kenntlich gemachte Flächen an. Weiter westlich befindet sich ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb UB01).

Hintergrund der angestrebten Widmungsänderung ist das Ziel der Gemeinde, den Fortbestand des Wohnhauses, das nicht mehr Teil einer aktiven Landwirtschaft ist, durch die Widmung als Geb langfristig als Wohngebäude abzusichern. Im Zuge der ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes soll nun das auf dem Grundstück Nr. 924, KG Uttissenbach, befindliche Gebäude in seinem zum Zeitpunkt der Widmung konsensmäßig vorhandenen Baubestand als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) festgelegt werden. Das Geb erhält die fortlaufende Nummer UB07. Das Formblatt zum Geb UB07 befindet sich in der Anlage.

Abbildung 8: 317. Änderung FWP (Entwurf) - Ausschnitt Änderungspunkt 2



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Flächenwidmungsplan, 317. Änderung, Entwurf, März 2022.

Zum ggst. Gebäude liegen entsprechende Unterlagen im Bauakt vor. Das Gebäude wurde im Jahr 1981 als Wohnhaus bewilligt. Weitere Veränderungen des Gebäudes liegen nicht vor. Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Brunnen und die Abwasserbeseitigung über den Kanal. Weitere Informationen sind dem Geb-Datenblatt im Anhang zu entnehmen.

Das ggst. Grundstück Nr. 924, KG Uttissenbach, grenzt direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche an und das Gebäude ist unmittelbar erreichbar. Das Gebäude liegt im Nahbereich von Bauland und ist an alle Infrastrukturleitungen sowie das bestehende Straßennetz angeschlossen. Die Parzelle ist seit Jahrzehnten bebaut. Sowohl das Ortsbild als auch das Landschaftsbild werden durch das ggst. Gebäude nicht beeinträchtigt. Der Bereich ist nicht durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet.

Die Benutzbarkeit des Gebäudes ist gegeben, es liegen keine Gefährdungen gemäß § 15 (3) NÖ ROG 2014 vor.

Abbildung 9: Situationsfotos Geb UB07



Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2021.

Details zu dem Gebäude sind dem Geb-Formblatt in der Anlage zu entnehmen.

3.2.2 Änderungsanlass

Der Anlass der Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen. Da das Gebäude nicht mehr Teil einer aktiven Landwirtschaft ist und die langfristige Absicherung der Benutzbarkeit des Gebäudes ermöglicht werden soll, ist der Flächenwidmungsplan an die geänderten Grundlagen anzupassen. Der Änderungspunkt begründet sich durch die Absicherung eines bestehenden Gebäudes. Das konsensmäßig im Rahmen der Landwirtschaft errichtete Gebäude ist als erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) in der Flächenwidmung zu berücksichtigen, sodass bauliche Veränderungen und Erhaltungsmaßnahmen ermöglicht werden können.

3.2.3 Ziel

Das Ziel der ggst. Änderung ist es, das Wohnhaus langfristig in seinem Fortbestand abzusichern. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, das Gebäude auch außerhalb der (ehemaligen) Landwirtschaft zu nutzen und im zulässigen Rahmen des ROG zu erweitern.

3.2.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 924, KG Uttissenbach, wird das dort befindliche Gebäude von derzeit Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in ein Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb UB07) umgewidmet.

3.3 Baulanderweiterung im Nordwesten von Uttissenbach (Glf-OL → BA)

3.3.1 Grundlagenforschung

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten von Uttissenbach. Von der Änderung sind die Grundstücke Nr. 116 und 126, KG Uttissenbach, betroffen, welche gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt werden bzw. auf denen sich ein Wohnhaus eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebes befindet. Im Süden und Westen grenzt das Siedlungsgefüge von Uttissenbach an. Im Norden und Osten befinden sich weitere, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Abbildung 10: Orthofoto Änderungspunkt 3

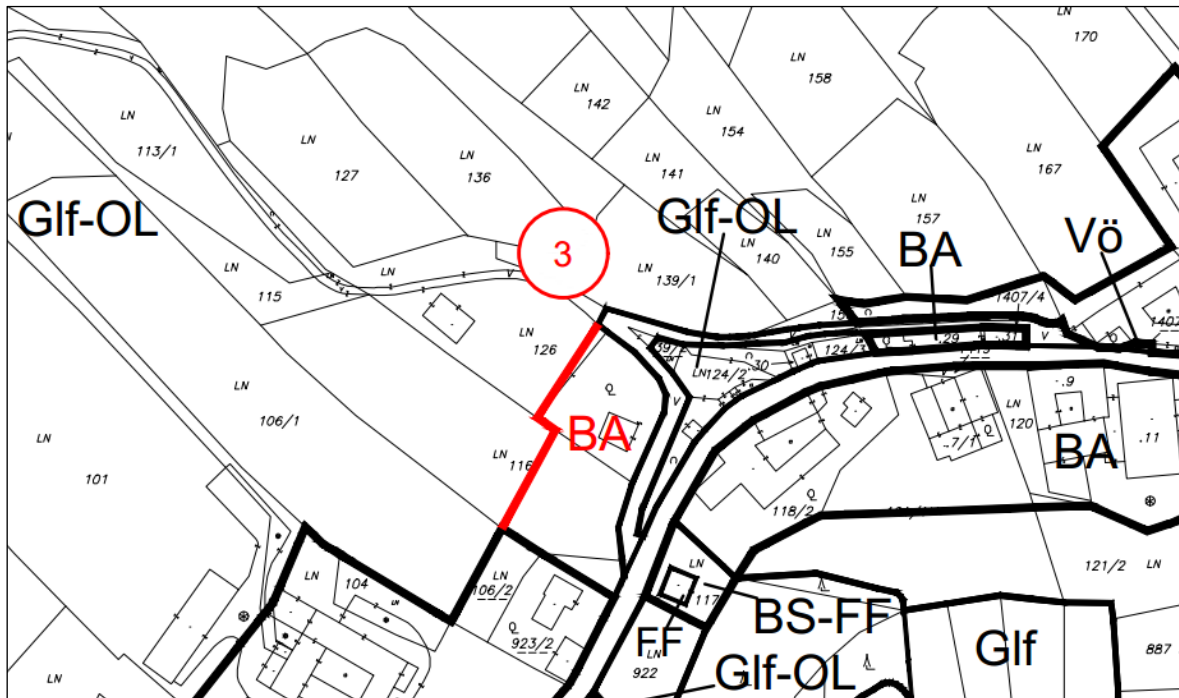


Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, <https://atlas.noel.gv.at/>, März 2022.

Im aktuell rechtskräftigen Flächenwidmungsplan sind die zur Umwidmung vorgesehenen Grundstücke als Grünland Land- und Forstwirtschaft-Offenlandflächen (Glf-OL) gewidmet. Angrenzend an diese Flächen ist im Flächenwidmungsplan im Süden und Westen das Siedlungsgebiet von Uttissenbach als Bauland Agrargebiet (BA) festgelegt. Im Süden befindet sich darüber hinaus die Feuerwehr Uttissenbach in der Widmungskategorie Bauland Sondergebiet-Feuerwehr (BS-FF). Im Norden und Osten grenzen als Glf-OL gewidmete Flächen an.

Hintergrund der angestrebten Widmungsänderung ist der konkrete Baulandbedarf in der Ortschaft Uttissenbach. Des Weiteren möchte die Gemeinde mit der angestrebten Widmungsänderung den Fortbestand des Wohnhauses, das nicht mehr Teil einer aktiven Landwirtschaft ist, durch die Widmungsänderung in Wohnbauland langfristig als Wohngebäude absichern. Aufgrund dessen sollen die beiden Grundstücke Nr. 116 und 126, KG Uttissenbach, von Grünland Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche (Glf-OF) in Bauland Agrargebiet (BA) umgewidmet werden.

Abbildung 11: 317. Änderung FWP (Entwurf) - Ausschnitt Änderungspunkt 3



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Flächenwidmungsplan, 317. Änderung, Entwurf, März 2022.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Uttissenbach sind die Erschließung des Grundstücks und die notwendigen technischen Infrastrukturen vorhanden. Da es sich um eine geringfügige Baulandarrondierung handelt, nur zwei Parzellen betroffen sind und die Verkehrsfläche hauptsächlich zur Erschließung der ggst. Grundstücke dient, ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche zur Verbesserung des Verkehrsflusses nicht notwendig. Ein Anschluss ist leicht und kostengünstig herstellbar.

Die Bezirksstadt Zwettl ist als nächstes größeres Versorgungszentrum ca. 8 km entfernt. Es besteht eine Busverbindung nach Zwettl, die allerdings auf den Schülerverkehr ausgelegt ist. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen (Kindergarten, Schule) sind im Gemeindehauptort Zwettl und im rund 3 km entfernten Pfarrort Marbach am Walde vorhanden. Im Kindergarten sowie in der Volksschule sind ausreichend Kapazitäten für die Schaffung von neuen Bauplätzen vorhanden.

Die Darlegung der Sozialverträglichkeit kann entfallen, da durch die ggst. Umwidmung kein Bevölkerungszuwachs von über 2,5 % pro Jahr ermöglicht wird.

Der ggst. Änderungsbereich ist im ÖEK in Grau (Ortsgebiet) dargestellt. Die Abgrenzung resultiert aus der zum Zeitpunkt der Erstellung gegebenen Siedlungs-/Nutzungsstruktur und ist schematisch zu sehen. Jedoch zeigt die Abgrenzung, dass die Fläche eine gewisse Vornutzung aufweist und bereits derzeit zum Siedlungsgebiet gezählt werden kann. Darüber hinaus ist die Festlegung Baubestand (Ergänzung) vorhanden. Die Umwidmung entspricht daher dem ÖEK.

Um eine zeitnahe Bebauung gewährleisten zu können, wird die für das unbebaute Grundstück, als baulandmobilisierende Maßnahme, ein Baulandvertrag abgeschlossen. Damit

wird die Planungsrichtlinie (§ 14 (2) Z.3 NÖ ROG 2014), gemäß der bei einer Baulandwidmung geeignete Maßnahmen zur Mobilisierung anzuwenden sind, berücksichtigt.

Abbildung 12: Grundstücke Nr. 116 und 126, KG Uttissenbach, im Anschluss an das Siedlungsgebiet (Blickrichtung Osten)



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Aufnahme, Juli 2021.

Der Änderungsbereich kommt in keinem Natur- und Landschaftsschutzgebiet zu liegen. Natura 2000 Gebiete werden durch die Änderung ebenfalls nicht berührt und beeinträchtigt. Durch den ggst. Änderungspunkt können, wie auch bereits in den Screeningunterlagen festgehalten, negative Auswirkungen aufgrund der vorgesehenen Umwidmung ausgeschlossen werden.

Der Umwidmungsbereich liegt innerhalb des bereits bebauten Ortsgebietes. Durch das angrenzende Bauland Agrargebiet fügt sich die geplante Änderung in den Umgebungsbereich ein. Der Denkmalschutz wird durch das geplante Vorhaben nicht berührt. Es bestehen keine denkmalgeschützten Objekte im Nahbereich.

Des Weiteren wird das maximal zulässige Flächenausmaß von 2 ha für die Neuwidmung von Bauland Wohngebiet gem. § 3 (4) NÖ ROG 2014 eingehalten.

HQ100 Hochwasserabflussgebiete und geogene Gefahren sind im gegenständlichen Bereich nicht vorhanden. Altlasten oder Verdachtsflächen liegen im gegenständlichen Bereich nicht vor. Eine Beeinträchtigung durch Lärmemissionen ist ebenfalls nicht gegeben.

Die Ortschaft Uttissenbach verfügt über keine öffentliche Wasserversorgung. Diese erfolgt durch Hausbrunnen. Gemäß § 14 (2) Z.7 NÖ ROG 2014 muss bei kleinflächigen Erweiterungen von bestehendem Bauland, das nicht mit einer zentralen (öffentlichen oder privaten) Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist, zumindest eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein. Der Nachweis ist mittels einer Untersuchung auf Basis von vorgegebenen Checklisten für die „Wasserversorgung durch Hausbrunnen“ der NÖ Landesregierung zu führen. Ein Gutachten mit Prüfbericht liegt vor (siehe Anhang).

Entsprechend dem Gutachten kann zu den Parametern gemäß Checkliste 2 „Grundwasseruntersuchung“ (inkl. Tab. A1, B2a und B2b) folgendes festgestellt werden:

- Bei den chemischen Parametern (A1) liegt lediglich der Nitratwert mit 26 minimal über dem Prüfwert von 25.
- Bei den chemischen und physikalischen Parametern mit Indikatorfunktion (B2a) liegen alle Werte unter den Prüfwerten.
- Bei den sonstigen Parametern mit Indikatorfunktion (B2b) liegt der pH-Wert mit 6,4 minimal unter dem Rahmenwert von 6,5 bis 9,5.

Entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens und der minimalen Abweichung von den geforderten Werten ist daher davon auszugehen, dass eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen möglich ist.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die geplante Erweiterung des Baulandes aus Sicht der Wasserversorgung als kleinflächige Anpassung zulässig ist.

3.3.2 Änderungsanlass

Der Anlass der Änderung ist einerseits eine wesentliche Änderung der Grundlagen. Da das Gebäude nicht mehr Teil einer aktiven Landwirtschaft ist und die langfristige Absicherung der Benutzbarkeit des Gebäudes ermöglicht werden soll, ist der Flächenwidmungsplan an die geänderten Grundlagen anzupassen. Der Änderungspunkt begründet sich durch die Absicherung eines bestehenden Gebäudes.

Andererseits soll aufbauend auf die Nachfrage an Wohnraum in der KG Uttissenbach angrenzend an die bereits gut erschlossenen und genutzten Bereiche innerhalb des Siedlungsgefüges Bauland festgelegt werden. Durch die Änderung werden darüber hinaus die Ziele des Entwicklungskonzeptes verwirklicht.

3.3.3 Ziel

Die Ziele der Gemeinde sind die langfristige Absicherung des Fortbestandes eines Wohnhauses sowie die Schaffung von verfügbarem Bauland in jenen Bereichen der KG Uttissenbach, die bereits eine gegebene Infrastruktur aufweisen.

Durch die Umwidmung soll zum einen die Möglichkeit geschaffen werden, das Gebäude auch außerhalb der (ehemaligen) Landwirtschaft zu nutzen und im zulässigen Rahmen des

ROG zu erweitern. Andererseits soll dadurch auch verfügbarer Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden, um den gemeinde- und bezirksweiten Trend zur Abwanderung hintanzuhalten.

3.3.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 116 und 126, KG Uttissenbach, wird Grünland Land- und Forstwirtschaft-Offenlandfläche (Glf-OF) in Bauland Agrargebiet (BA) umgewidmet.

4 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

4.1 Änderungsanlass

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zwettl wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

§ 25 (1) NÖ ROG 2014

Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

- *wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,*
- **wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,**
- *wegen Löschung des Vorbehaltes,*
- *wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,*
- **wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,**
- *wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird,*
- **wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.**

4.2 Planungsrichtlinien und Leitziele

Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans entspricht folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung:

§ 14 (2) NÖ ROG 2014:

Bei der Ausarbeitung örtlicher Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne sind folgende Planungsrichtlinien einzuhalten:

1. *Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen und es sind unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage Strategien für eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur zu entwickeln und zu verankern. Die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung ist zu berücksichtigen.*
2. *Die Erstwidmung von Bauland und Verkehrsflächen ist nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig. Davor sind die bestehenden Widmungsreserven sowie die beobachtete und abschätzbare Entwicklung im Baubestand zu berücksichtigen.*
3. *Bei der Widmung von Bauland sind gemäß § 17 geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung anzuwenden und es ist dessen möglichst flächensparende Inanspruchnahme sicherzustellen.*
4. *Der Sicherstellung von für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen ist bei der Entwicklung des Gemeindegebiets besondere Priorität einzuräumen.*

Das betrifft sowohl die gut geeigneten Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (wie etwa ausgesiedelte Betriebe mit Intensivtierhaltung) als auch Produktionsflächen mit guter Bonität.

5. *Bei allen Widmungsmaßnahmen sind deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass*
 - *unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Gegebenheiten ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (zu Fuß, Rad, Öffentlicher Verkehr) abgewickelt werden kann,*
 - *die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird,*
 - *die übergeordnete Verkehrsfunktion von Landesstraßen, insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen, durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt wird und*
 - *keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen bewirkt werden.*

Wenn eine funktionsgerechte Anbindung erst durch zusätzliche Maßnahmen im Verkehrsnetz erreicht werden kann, so ist die Umsetzung dieser Maßnahmen möglichst flächensparend sicherzustellen. Die Verkehrsauswirkungen dürfen die vorhandene Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz nicht wesentlich beeinträchtigen und für die jeweilige Straßenkategorie nicht unverhältnismäßig sein. Erforderlichenfalls ist die Anzahl der zulässigen Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro Baulandfläche und Tag zu beschränken.

6. *Bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes ist dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Bauland-Sondergebiet darf auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen erschlossen werden.*
7. *Bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung sicherzustellen. Lediglich bei kleinflächigen Erweiterungen von bestehendem Bauland, das nicht mit einer zentralen (öffentlichen oder privaten) Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist, muss nur eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein.*

Bei der Widmung von Bauland-Sondergebiet ist eine Grundausstattung nur dann sicherzustellen, wenn sie für den Verwendungszweck erforderlich ist.
8. *Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur sowie der Ziele dieses Gesetzes an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen, bzw. bestehende Siedlungsstrukturen in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert werden.*
14. *Bei der Festlegung von Widmungsarten sind die Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz abzuschätzen, in die Entscheidung einzubeziehen und im Falle von maßgeblichen Auswirkungen ausgleichende Maßnahmen zu prüfen. Der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen darf nicht beeinträchtigt werden.*

19. *Die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde ist in ihrer Gesamtheit so auszurichten, dass sie zum überwiegenden Anteil in jenen Siedlungsteilen erfolgt, welche in der jeweiligen Gemeinde über die beste Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfügen.*
20. *Bei allen Widmungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauland sind die Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung (einschließlich Arbeitsbevölkerung, Gäste, Nebenwohnsitze u. dgl.) abzuschätzen. Dabei sind auch mögliche Innenverdichtungen sowie Nachnutzungen zu berücksichtigen. Für Widmungsmaßnahmen, die dazu führen, dass der gesamte Bevölkerungszuwachs ein Ausmaß von 2,5 % pro Jahr übersteigt, ist die Sozialverträglichkeit explizit darzulegen.*

Bei der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans wurden folgende Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung, berücksichtigt:

§1 (2) NÖ ROG 2014:

1. Generelle Leitziele:

- a) *Vorrang der überörtlichen Interessen vor den örtlichen Interessen. Berücksichtigung der örtlichen Interessen bei überörtlichen Maßnahmen. Abstimmung der Ordnung benachbarter Räume (grenzüberschreitende Raumordnung).*
- b) *Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf*
 - *schonende Verwendung natürlicher Ressourcen*
 - *Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen*
 - *nachhaltige Nutzbarkeit*
 - *sparsame Verwendung von Energie, insbesondere von nicht erneuerbaren Energiequellen*
 - *Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie*
 - *Reduktion von Treibhausgasemissionen (Klimaschutz)*
 - *wirtschaftlichen Einsatz von öffentlichen Mitteln.*
- c) *Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass*
 - *gegenseitige Störungen vermieden werden,*
 - *sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen.*
- d) *Sicherung von Gebieten mit besonderen Standorteignungen für deren jeweiligen Zweck und Freihaltung dieser Gebiete von wesentlichen Beeinträchtigungen.*
- e) *Bedachtnahme auf die Verkehrsauswirkungen bei allen Maßnahmen in Hinblick auf*
 - *möglichst geringes Gesamtverkehrsaufkommen;*
 - *Verlagerung des Verkehrs zunehmend auf jene Verkehrsträger, welche die vergleichsweise geringsten negativen Auswirkungen haben (unter Berücksichtigung sozialer und volkswirtschaftlicher Vorgaben)*
 - *möglichst umweltfreundliche und sichere Abwicklung von nicht verlagerbarem Verkehr.*
- f) *Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.*
- g) *Freier Zugang zu Wäldern, Bergen, Gewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten sowie deren schonende Erschließung (Wanderwege, Promenaden, Freibadeplätze und dergleichen).*

3. Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung:

- a) *Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche.*
- b) *Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativen.*
- c) *Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt*
- d) *Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft.*
- e) *Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung.*
- f) *Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen).*
Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten und Gebieten mit einer besonderen Standorteignung für die Ansiedlung von Betrieben sowie von Gebieten mit Vorkommen mineralischer Rohstoffe (einschließlich ihres Umfeldes) vor Widmungen, die diese Nutzung behindern.
Räumliche Konzentrationen von gewerblichen und industriellen Betriebsstätten innerhalb des Gemeindegebietes.
Bedachtnahme auf die Möglichkeit eines Bahnanschlusses bei Betriebs- und Industriezonen.
- g) *Verwendung von für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten Böden für andere Widmungen nur dann, wenn geeignete andere Flächen nicht vorhanden sind. Dabei ist nicht nur auf die momentane Nahrungsmittelproduktion, sondern auch auf die Vorsorge in Krisenzeiten, auf die Erzeugung von Biomasse und auf die Erhaltung der Kulturlandschaft Bedacht zu nehmen.*
- h) *Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen wie z. B. auch privatrechtliche Verträge.*
- i) *Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfes, öffentliche Dienste sowie Einrichtungen zur medizinischen und sozialen Versorgung günstig zu erreichen sind. Sicherstellung geeigneter Standorte für diese Einrichtungen.*

5 Auswirkungen auf die Flächenbilanz

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung ergeben sich folgende Widmungsänderungen.

Tabelle 2: Zusammenfassung Flächenbilanz - 317. Änderung (Stand: Entwurf)

BEREICH	BESTEHENDE WIDMUNG	GEÄNDERTE WIDMUNG	FLÄCHE IN HA
ÄP1: Baulanderweiterung Westen	GlF-OF	BA	0,2314
	GlF-OF	Vö	0,0021
ÄP2: Geb UB07	GlF-OF	Geb UB07	0,0219
ÄP3: Baulanderweiterung Nordwesten	GlF-OF	BA	0,2793
SUMME Widmung Wohnbauland	0,51 ha (davon 0,37 ha unbebaut)		

Quelle: Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, eigene Erhebung.

In § 3 (4) NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020, ist die Widmung von Wohnbauland oder Betriebsbauland auf ein Ausmaß von 2 ha begrenzt.

Gemäß § 3 (4) NÖ ROG 2014 sind Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen und eine vergleichbare Erweiterung von Wohnbauland auf Flächen, die bereits seit 10 Jahren als Hausgärten oder bebaute Nebenflächen Bestandteil bestehender Ortsstrukturen bilden, sowie Änderungen der Widmungsart von Bauland Betriebsgebiet in eine Widmungsart des Wohnbaulandes von der Beschränkung ausgenommen. Der bebaute Teilbereich des Änderungspunktes 3 ist gemäß § 3 (4) NÖ ROG 2014 nicht als Neuwidmung zu betrachten, da das Grundstück bereits seit Jahren bebaut ist und dadurch als erhaltenswerte Ortsstruktur zu charakterisieren ist.

Der Änderungspunkt 1 und der unbebaute Teilbereich des Änderungspunktes 3 fallen unter die Bestimmungen des § 3 (4) NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020, wonach die Widmung von Wohnbauland auf ein Ausmaß von 2 ha begrenzt ist. Hierbei sind die zur Aufschließung erforderlichen Verkehrsflächen miteinzuberechnen.

Der Änderungspunkt 2 behandelt keine Neuwidmung von Wohnbauland oder Betriebsbauland. Der Änderungspunkt 2 stellt eine Grünflächenwidmung dar.

Tabelle 3: Zusammenfassung Wohnbaulandwidmung mit Hektarbeschränkung

BEREICH	FLÄCHE IN M²
ÄP1: Baulanderweiterung Westen	2.335
ÄP3: Baulanderweiterung Nordwesten	1.454
SUMME Neuwidmung Wohnbauland inkl. erforderlicher Verkehrsflächen	3.789
seit 2. Juli 2020 bereits gewidmet	7.241
Flächen hiervon seitdem bebaut	3.784
Verbleibendes Flächenkontingent nach 317. Änderung	8.970

Quelle: Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, eigene Erhebung.

Das Formblatt zur Flächenbilanz für das gesamte Bauland der Gemeinde befindet sich in der Anlage.

6 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, KG Uttissenbach, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen, zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes und zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen geändert.

Wien, 31 März 2022, Böhm/SD
GZ G22056/F317



Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

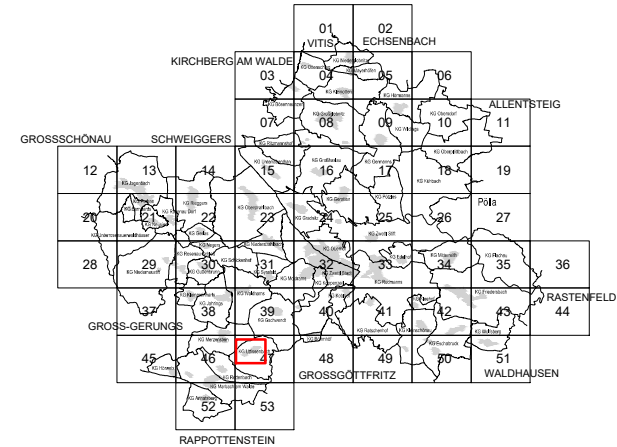
- Flächenbilanz Gesamtgemeinde Zwettl: Rechtsstand (nach 316. Änderung FWP) und Stand nach 317. Änderung Flächenwidmungsplan
- Qualitätslabor Niederösterreich: Wasseruntersuchung WA2021003178, Dezember 2021.
- Datenblatt für erhaltenswerte Gebäude im Grünland, UB07, März 2022.

STADTGEMEINDE
ZWETTL-NÖ

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

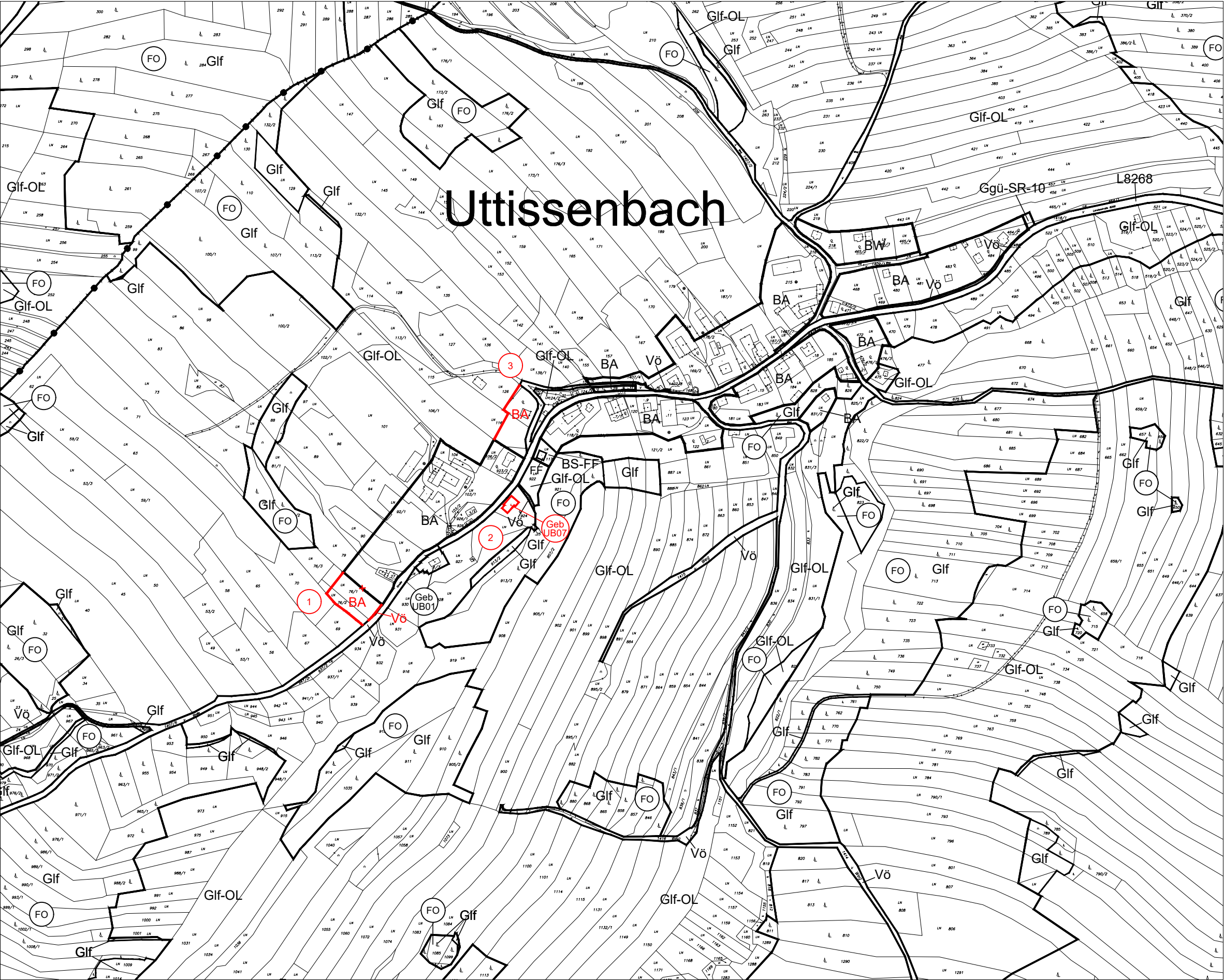
317. Änderung - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000	PLANBLATT: Ausschnitt
STAND: 31. März 2022	GZ: G22056 / F317

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4 OG T 01-718 48 68 F 020
dr.paula@gpl.at www.gruuplanung.at www.paula.at



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

ABF ... Abfallbehandlung
AG ... Abstandsgrün
AH ... Altersheim
AL ... Allee
AS ... Abschirmgrün
AST ... Abfallsammelstelle
AUH ... Aufbahnhofsgebäude
BDP ... Badeplatz

BE ... Bildungseinrichtung
BG ... Begleitgrün
BH ... Bezirkshauptmannschaft
BHH ... Behindertenheim
BIB ... Bibliothek
BP ... Bewegungspark
BPP ... Busparkplatz
BSD ... Bauschuttdeponie

DK ... Diskothek
EA ... Emissionsabschirmung
EAB ... Emissionsarmer Betrieb
FA ... Finanzamt
FE ... Freizeleinrichtung
FM ... Feuerwehr
FF ... Feuerwehr
FR ... Fuß- und Radweg

FV ... Fremdenverkehrseinrichtung
GG ... Gastgewerbe
GMA ... Gemeinschaftsareal
GMH ... Gemeindehaus
GR ... Graben
GSH ... Gemeinschaftshaus
GUS ... Gesundheits- und Sozialeinrichtung
GYM ... Gymnasium

HAK ... Handelsakademie
HAS ... Handelschule
HB ... Hintausbereich
HE ... Handelseinrichtung
HO ... Hotel
HP ... Hundesbrichtplatz
HVA ... Krankenhaus
HVA ... Kompostieranlage
KUS ... Kultur- und Sozialeinrichtung

JZ ... Jugendzentrum
KAP ... Kapelle
KAP ... Katastralgemeinde
KH ... Krankenhaus
KI ... Kirche
KIG ... Kindergarten
KUS ... Kultur- und Sozialeinrichtung

LIZ ... Landwirtschaftliches
Innovationszentrum
LSW ... Lärmschutzwand
LWF ... Landwirtschaftliche Fachschule
MA ... Mischanlage
MIH ... Milchhaus
MU ... Museum
MZH ... Mehrzweckhalle

NBA ... Naturbadeanlage
OA ... Ökologische Ausgleichsfläche
OE ... Öffentliche Einrichtung
PE ... Pension
PF ... Pflanz-, Pflanzhof
PP ... Post
PP ... Parkplatz
RB ... Retentionsbecken

RK ... Rotes Kreuz
RTH ... Reiterhof, Reithalle
SC ... Schule
SG ... Siedlungsgliederung
SIS ... Sichtsichtschutz
SL ... Schloss
SPZ ... Schulpflicht
SR ... Siedlungsrand

ST ... Stift
STA ... Stadtamt
TBR ... Trabrennbahn
TG ... Treppengrün
TP ... Tourist Point
UG ... Uferbegleitgrün
VA ... Vermessungsamt
VB ... Verbindungsgang

VG ... Vorgarten
VLS ... Verladestation
VS ... Volksschule
WA ... Wahlamt
WG ... Waage, Waagehaus

Legende siehe Planblatt 36

0 50 100 200 300 m

N

**Stadtgemeinde Zwettl
KG Uttissenbach
Örtliches Raumordnungsprogramm - 317. Änderung
Flächenwidmungsplan
Beschlussempfehlung/ergänzende Erläuterung**

1 Ausgangssituation

Der Entwurf zur 317. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) der Stadtgemeinde Zwettl lag in der Zeit vom 19. April bis 31. Mai 2022 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Geplant ist eine Änderung des Flächenwidmungsplans in drei Punkten.

Zur 317. Änderung des Flächenwidmungsplans sind bei der Stadtgemeinde keine Stellungnahmen eingelangt.

Mit Schreiben des Amtes der NÖ Landesregierung vom 02. Juni 2022 wurde ein Gutachten der Abteilung RU7 vor Beschluss durch den Gemeinderat vom 31. Mai 2022 übermittelt. In diesem werden zu den Änderungspunkten 1 und 3 noch ergänzende Unterlagen angefordert.

Zu den Anmerkungen seitens der raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen des Amtes der NÖ Landesregierung werden folgende ergänzende Erläuterungen und Beschlussempfehlung abgegeben.

2 Stellungnahmen bzw. Gutachten des Amtes der NÖ Landesregierung

Schreiben Abteilung RU1

Seitens der Abteilung RU1 wird auf die Ausführungen im Gutachten der RU7 verwiesen. Es wird zusammengefasst, dass zu den Änderungspunkten 1 und 3 noch ergänzende Unterlagen notwendig sind (ergänzende Stellungnahme hinsichtlich Unbedenklichkeit des Trinkwassers, Nachweis der Verfügbarkeit für die neu ins Bauland kommenden Flächen, Geb-Datenblatt, die den Beschlussunterlagen anzuschließen sind). Ansonsten werden keine weiteren Anmerkungen angeführt.

Gutachten Abteilung RU7

Änderungspunkt 1

Da für Uttissenbach keine öffentliche Trinkwasserversorgung besteht, wurde ein Wasserbericht vorgelegt. Seitens der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 wird angemerkt, dass der Nitratwert geringfügig erhöht und der PH-Wert etwas zu niedrig ist. Die Überschreitungen seien zwar als gering einzustufen, die Amtssachverständige führt allerdings an, dass den Beschlussunterlagen eine ergänzende Stellungnahme hinsichtlich der Unbedenklichkeit des Trinkwassers beizulegen sei.

Weiters wurde in dem Gutachten eine Reduktion der geplanten Baulandfläche auf ein ortsübliches Ausmaß angeführt.

Änderungspunkt 2

Zum Änderungspunkt 2 werden keine Widersprüche zu den Planungsrichtlinien festgestellt.

Änderungspunkt 3

Da für Uttissenbach keine öffentliche Trinkwasserversorgung besteht, wurde ein Wasserbericht vorgelegt. Seitens der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 wird angemerkt, dass der Nitratwert geringfügig erhöht und der PH-Wert etwas zu niedrig ist. Die Überschreitungen seien zwar als gering einzustufen, die Amtssachverständige führt allerdings an, dass den Beschlussunterlagen eine ergänzende Stellungnahme hinsichtlich der Unbedenklichkeit des Trinkwassers beizulegen sei.

Weiters wurde in dem Gutachten festgehalten, dass das auf Grundstück Nr. 126, KG Uttissenbach, bereits bestehende Wohngebäude, das als Ausgedingehaus errichtet wurde, anstelle von Bauland Agrargebiet in ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) umgewidmet werden soll. Weiters wird zu Sicherung der nordwestlichen bestockten Böschungskante vor einer Bebauung die Widmung eines Grüngürtels angeführt.

Allgemeines:

Von Seiten der Amtssachverständigen wird angeführt, dass nach der gegenständlichen Umwidmung eine weitere Änderung ohne Trinkwasserversorgungsanlage nicht mehr zulässig ist.

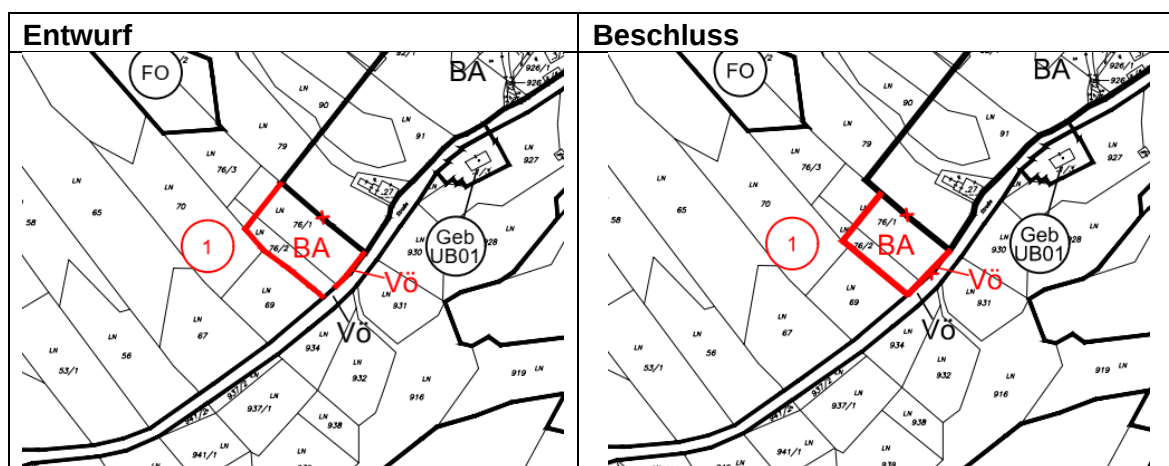
Gemäß NÖ ROG § 14 Abs. 2 Ziff 7 gelten aus rechtlicher Sicht für die Entwicklung von Orten ohne Trinkwasserversorgungsanlage folgende Bestimmungen:

„Bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung sicherzustellen. Lediglich bei kleinflächigen Erweiterungen von bestehendem Bauland, das nicht mit einer zentralen (öffentlichen oder privaten) Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist, muss nur eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein.“

3 Beschlussempfehlung/Ergänzende Erläuterung Änderungspunkt 1

Im Rahmen des Änderungspunktes 1 ist aufgrund eines konkreten Baulandbedarfs in der Ortschaft Uttissenbach die Widmung von Bauland Agrargebiet (BA) und die Schaffung eines neuen Bauplatzes im Süden des Siedlungsgefüges vorgesehen. Im Zuge der Beschlussfassung soll nun das geplante Bauland in Abstimmung mit den Grundeigentümern und der Abteilung RU7 reduziert werden.

Die Baulandmenge wird nun gegenüber dem aufgelegten Entwurf reduziert. Dadurch ergibt sich eine geänderte Flächenbilanz, die in Kapitel 4 dargestellt wird.



Den gegenständlichen Entwurfsunterlagen liegt ein Prüfbericht zur Wasserqualität bei. Seitens der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 wird angemerkt, dass der Nitratwert geringfügig erhöht und der PH-Wert etwas zu niedrig ist. Zur Bestätigung der Unbedenklichkeit der Trinkwasserqualität wurde daher eine Stellungnahme von Dr. Werner Gugubauer, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Umwelthygiene (GS2) eingeholt, in welchem festgehalten wird, dass aus fachlicher Sicht der Hygiene, im Rahmen des Untersuchungsumfanges, von einer Eignung der Trinkwasserqualität ausgegangen werden kann (siehe Schreiben im Anhang).

Die zwischen Grundeigentümern und Gemeinde abgeschlossenen Verträge als **Nachweis der Verfügbarkeit** der unter Änderungspunkt 1 festgelegten Baulandflächen liegen vor und werden gemeinsam mit den Beschlussunterlagen an die Abteilung RU1 übermittelt.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen, den Änderungspunkt 1, abgeändert gemäß beiliegender Beschlusspläne, zu beschließen.

4 Beschlussempfehlung/Ergänzende Erläuterung Änderungspunkt 3

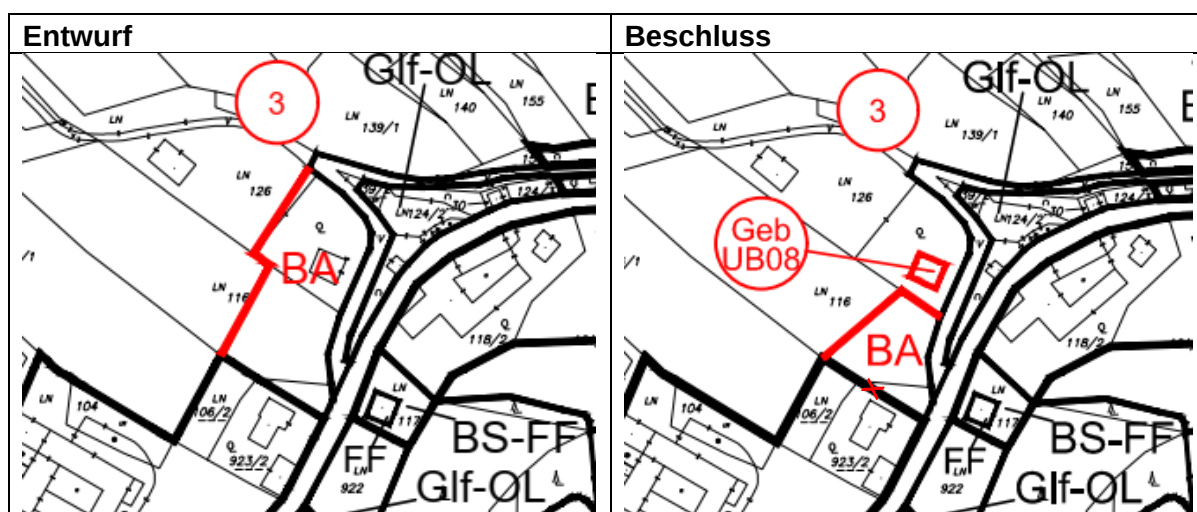
Im Rahmen des Änderungspunktes 3 ist aufgrund eines konkreten Baulandbedarfs in der Ortschaft Uttissenbach die Widmung von Bauland Agrargebiet (BA) und die Schaffung eines neuen Bauplatzes vorgesehen. Im Zuge der Beschlussfassung soll das Bauland reduziert werden und das bestehende Wohngebäude als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb UB08) gewidmet werden.

In dem Gutachten der Abteilung RU7 wurde festgehalten, dass das auf Grundstück Nr. 126, KG Uttissenbach, bereits bestehende Wohngebäude, das als Ausgedingehaus errichtet wurde, anstelle von Bauland Agrargebiet in ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) umgewidmet werden soll. Der landwirtschaftliche Betrieb, der zu dem Ausgedingehaus gehört, besteht nicht mehr, sodass keine Verbindung zu einer landwirtschaftlichen Nutzung mehr besteht. Die gegenständliche Abänderung gegenüber dem Entwurf ist mit dem Eigentümer abgestimmt. Durch die Widmung als Geb soll die Schaffung von zusätzlichen Bauten in dem erhöhten Hangbereich vermieden werden. Ein entsprechendes Geb-Formblatt für das Geb UB08 wurde erstellt und liegt den Beschlussunterlagen bei.

Das im westlichen Anschluss vorgesehene Bauland Agrargebiet im Bereich des Grundstückes Nr. 116, KG Uttissenbach, soll gleichzeitig in Abstimmung mit Frau DI Hamader in der Baulandtiefe an die Geländestrukturen vor Ort angeglichen werden.

Das neu gewidmete Bauland Agrargebiet (BA) grenzt in diesem Bereich, wie im gesamten Ortsgebiet von Uttissenbach, direkt an die Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) an. In dieser Widmungskategorie sind nur landwirtschaftliche Gebäude zulässig. Von Seiten der Gemeinde wurde mit Frau DI Hamader abgestimmt, dass die Schaffung eines Grüngürtels als Schutz vor einer Bebauung im Böschungsbereich nicht notwendig ist, da eine entsprechende Bauführung für die privaten Eigentümer der neu gewidmeten Baulandflächen rechtlich nicht möglich ist.

Die Baulandmenge wird durch die geplanten Änderungen gegenüber dem aufgelegten Entwurf reduziert. Dadurch ergibt sich eine geänderte Flächenbilanz, die in Kapitel 4 dargestellt wird.



Den gegenständlichen Entwurfsunterlagen liegt ein Prüfbericht zur Wasserqualität bei. Seitens der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 wird angemerkt, dass der Nitratwert geringfügig erhöht und der PH-Wert etwas zu niedrig ist. Zur Bestätigung der Unbedenklichkeit der Trinkwasserqualität wurde daher eine Stellungnahme von Dr. Werner Gugubauer, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Umwelthygiene (GS2) eingeholt, in welchem festgehalten wird, dass aus fachlicher Sicht der Hygiene, im Rahmen des Untersuchungsumfanges, von einer Eignung der Trinkwasserqualität ausgegangen werden kann (siehe Schreiben im Anhang).

Die zwischen Grundeigentümern und Gemeinde abgeschlossenen Verträge als **Nachweis der Verfügbarkeit** der unter Änderungspunkt 3 festgelegten Baulandflächen liegen vor und werden gemeinsam mit den Beschlussunterlagen an die Abteilung RU1 übermittelt.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen, den Änderungspunkt 3, abgeändert gemäß beiliegender Beschlusspläne, zu beschließen.

5 Änderung Flächenbilanz

Nach den Anpassungen im Rahmen des Beschlusses ergeben sich folgende Widmungsänderungen.

Tabelle 1: Zusammenfassung Flächenbilanz - 317. Änderung (Stand: Beschluss)

BEREICH	BESTEHENDE WIDMUNG	GEÄNDERTE WIDMUNG	FLÄCHE IN HA
ÄP1: Baulanderweiterung Westen	GlF-OF	BA	0,1861
	GlF-OF	Vö	0,0032
ÄP2: Geb UB07	GlF-OF	Geb UB07	0,0219
ÄP3: Baulanderweiterung Nordwesten / Geb UB08	GlF-OF	BA	0,1180
	GlF-OF	Geb UB08	0,0108

Quelle: Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, eigene Erhebung.

Für das Flächenkontingent der Wohnbaulandwidmungen (2 ha-Beschränkung) ergibt sich folgendes Flächenausmaß.

Tabelle 2: Zusammenfassung Wohnbaulandwidmung mit Hektarbeschränkung

BEREICH	FLÄCHE IN M²
ÄP1: Baulanderweiterung Westen	1.892,1
ÄP3: Baulanderweiterung Nordwesten	1.179,5
SUMME Neuwidmung Wohnbauland inkl. erforderlicher Verkehrsflächen	3.071,6
Davon bereits bebaut	192,6
seit 2. Juli 2020 bereits gewidmet	7.241
Flächen hiervon seitdem bebaut	3.784
Verbleibendes Flächenkontingent nach 317. Änderung	9.687

Quelle: Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, eigene Erhebung.

6 Beschlussempfehlung

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird abschließend empfohlen, die 317. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplan) der Stadtgemeinde Zwettl unter Berücksichtigung der ergänzenden Erläuterungen gemäß der oben angeführten Abänderung (Änderungspunkt 1 und 3) **anhand des beiliegenden Beschlussplanes** zu beschließen. Die restlichen Änderungspunkte werden unverändert gemäß Entwurf beschlossen.

Wien, 14. Juni 2022, Böhm/BO
GZ G22056/F317



DI Esther Böhm
Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

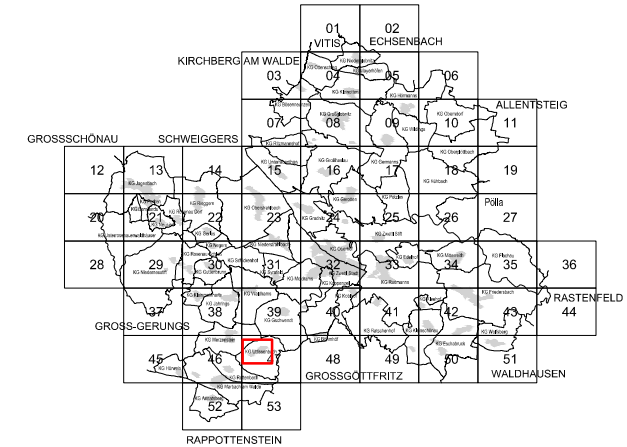
- Flächenwidmungsplan 317. Änderung - Beschlussplan, 01. Juni 2022 (1 Plandarstellung)
- Schreiben Bestätigung Trinkwasserqualität von Dr. Werner Gugubauer, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Umwelthygiene (GS2) vom 27. Mai 2022
- Geb Formblatt GebUB08

**STADTGEMEINDE
ZWETTL-NÖ**

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

317. Änderung - BESCHLUSS

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 01. Juni 2022

GZ:	G22056 / F317
-----	---------------



BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
Wien, Engelsbergg. 4/4.OG T 01-718 48 68 F /20
gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

GENEHMIGT DURCH
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:
DI Esther Böhm, DI Stephanie Palfy-Ströcker, DI Stefanie Schmid
TECHNISCHE BEARBEITUNG:
Ing. Helmut Kopitz

PLANGRUNDLAGE
PLANBLATT:
47

Erstellt auf:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2018
© BEV, Land NÖ

Dargestellt mit:
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2018
© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 36



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

ABF ... Abfallbehandlung	BE ... Bildungseinrichtung
AG ... Abstandsgrün	BG ... Begleitgrün
AH ... Altersheim	BH ... Bezirkshauptmannschaft
ALL ... Allee	BHH ... Behindertenheim
AS ... Abschirmgrün	BIB ... Bibliothek
AST ... Abfallsammelstelle	BP ... Bewegungspark
AUH ... Aufbahnhalle	BPP ... Busparkplatz
BDP ... Badeplatz	BSD ... Bauschuttdeponie

- ... Diskothek
- ... Emissionsabschirmung
- B ... Emissionsarmer Betrieb
- ... Finanzamt
- ... Freizeiteinrichtung
- ... Feuermauer
- ... Feuerwehr
- ... Fuß- und Radweg

FV ... Fremdenverkehrseinrichtung
GG ... Gastgewerbe
GMA ... Gemeinschaftsarea
GMH ... Gemeindehaus
GR ... Graben
GSH ... Gemeinschaftshaus
GUS ... Gesundheits- und Sozialeinr.
GYM ... Gymnasium

HAK ... Handelsakademie
HAS ... Handelsschule
HB ... Hintausbereich
HE ... Handelseinrichtung
HO ... Hotel
HP ... Hundeabrichteplatz
ung HS ... Hauptschule
IS ... Immissionsschutz

JZ ... Jugendzentrum
KAP ... Kapelle
KG ... Katastralgemeinde
KH ... Krankenhaus
KI ... Kirche
KIG ... Kindergarten
KPA ... Kompostieranlage
KUS ... Kultur- und Sozialeinrichtung

LIZ ... Landwirtschaftliches
Innovationszentrum
LSW ... Lärmschutzwand
LWF ... Landwirtschaftliche
MA ... Mischanlage
MH ... Milchhaus
MU ... Museum
MZH ... Mehrzweckhalle

NBA ... Naturbade
ÖA ... Ökologisch
ÖE ... Öffentliche
schule PE ... Pension
PF ... Pfarre, Pfa
PO ... Post
PP ... Parkplatz
RB ... Retention

ge	RK ...
ausgleichsfläche	RTH ...
richtung	SC ...
	SG ...
f	SIS ...
	SL ...
	SPZ ...
cken	SR ...

- Kreuz
- Hof, Reithalle
- Halle
- Untergliederung
- Schutz
- Boss
- Fußplatz
- Längsrand

- ... Stift
- A ... Stadtamt
- R ... Trabrennbahn
- ... Trenngrün
- ... Tourist Point
- ... Uferbegleitgrün
- ... Vermessungsamt
- ... Verbindungsang

VG ... Vorgarten
VLS ... Verladestation
VS ... Volksschule
WA ... Wähleramt
WG ... Waage, Waaghaus

0

2

0 m

Von: Gugubauer Werner (GS2) <Werner.Gugubauer@noel.gv.at>

Gesendet: Freitag, 27. Mai 2022 11:04

An: Kammerer Ing. Oswin <oswin.kammerer@zwettl.gv.at>; Neuwirth Silvia <silvia.neuwirth@zwettl.gv.at>

Cc: Wandaller Markus (GS2) <markus.wandaller@noel.gv.at>

Betreff: AW: Trinkwasserqualität Widmung KG Uttissenbach

Sehr geehrte Frau Silvia Neuwirth!
Sehr geehrter Herr Ing. Kammerer!

Anbei wurde das E-Mail von Herrn Ing. Wandaller zur Begutachtung und Beantwortung an mich weitergeleitet.

Nach Durchsicht der übermittelten Unterlagen führe ich aus:

Eingesehen wurde der Prüfbericht des Qualitätslabor Niederösterreich vom 17.12.2021 Probennahme vom 16.11.2021 Prüfberichtsnummer WA2021003178.
Im Prüfbericht ist kein Gutachten enthalten.

Der Umfang der Analysen entspricht einer „Mindestuntersuchung“ gem. Trinkwasserverordnung i.d.g.F Anhang II Überwachung Teil A gem. Abs 2.3 Kontrollen für kleine Wasserversorgungsanlagen (Abgabe von ≤ 100 m³ Wasser pro Tag bzw. Versorgung von ≤ 500 Personen) (Mindestuntersuchung), jedoch erweitert im den Parameterwerte für Uran und Pestizide im Sinn des Anhang I Teil B chemische Parameter.

1. Zu den von Ihnen beschriebenen Überschreitungen des Indikatorparameterwertes (Richtwert) **pH Wert** halte ich fest,
dass dieser, mit einem Wert von **6,4** nur geringfügig unter dem Richtwert(bereich) von 6,5-9,5 liegt und als geogen und typisch für „Waldviertels-Wässer“ anzusehen ist.
2. Zu dem Wert für **Nitrat von 26 mg/l** halte ich fest, dass dieser unter Einbeziehung der Rundung, Messunsicherheit und Schwankungsbreite am halben Parameterwert (Grenzwert) von 50 mg/l anzusehen ist.

Aus fachlicher Sicht der Hygiene, war daher zum Zeitpunkt der Probennahme im Rahmen des Untersuchungsumfanges, von einer Eignung im Sinn ihrer Anfrage auszugehen.

Mit freundlichen Grüßen

--

Dr. Werner Gugubauer

Amt der NÖ Landesregierung
GS - Gruppe Gesundheit und Soziales
Abteilung Umwelthygiene (GS2)
Landhausplatz 1
Haus 15B, 4. Stock, Zi. 15B.414a
3109 St. Pölten

Telefon: +43 (0)2742 / 9005 - 12961
Mobil: +43 (0)676 / 812 12 96 1
Fax: +43 (0)2742 / 9005 - 15730

Mail: werner.gugubauer@noel.gv.at
Web: <http://www.noel.gv.at>
<http://www.noel.gv.at/datenschutz>

Folgen Sie uns auf [Facebook](#) und [Instagram](#)!

Gemeinde	Zwettl-NÖ	GEB. Zl.:	UB08
Katastralgemeinde	Uttissenbach	Kurzbezeichnung	UB
Grundstücksnummer	126	Einlagezahl	87
Objektadresse: 3924 Uttissenbach 2		Eigentümer: Leonhard und Martha Seer	
Datum der Baubewilligung erstmals am	03.04.1989	als	Neubau eines Ausgedingewohnhauses
Spätere (nachträgliche) Veränderungen	02.06.1993 13.10.2015	Einbau einer Zentralheizungsanlage Errichtung eines Wintergartens	
Derzeitige Nutzung	☒ Einfamilienhaus ☐ mehrere Wohneinheiten Stück ☐ sonstige Nutzung als		
Nebengebäude			
Beschreibung Bauzustand	gut		
Wasserversorgung	☐ Wasserleitung ☒ Brunnen	Abwasserbeseitigung	☒ Kanal ☐ Senkgrube
Erschließung	☒ öffentliches Gut	☐ nicht öffentliches Gut	
Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge gegeben	☒ ja		☐ nein
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben	☐ ja		☒ nein
Abweichen von der Bautradition des Umlandes	☐ ja		☒ nein
Lage auf einer Fläche gem. § 15 Abs. 3 Z. 1 bis 3 od. 6 NÖ ROG 1976	☐ ja		☒ nein

SITUATIONSFOTO: (Aufnahme vom 02. Juli 2021)



Anmerkung:

Stadtgemeinde Zwettl-NÖ
Gartenstraße 3
3910 Zwettl-NÖ

Wien, 30. Mai 2022, Böhm/SD

Betrifft: Stadtgemeinde Zwettl
KG Oberhof
Flächenwidmungsplan
Teilfreigabe der Aufschließungszone BW-A5

Sehr geehrte Damen und Herren!

Auftragsgemäß dürfen wir zu Ihrer Anfrage hinsichtlich der Freigabe eines Teils der **Bauland Wohngebiet-Aufschließungszone A5 (BW-A5)** in der KG Oberhof aus der Sicht des Ortsplaners folgendes feststellen:

Das zur Freigabe vorgesehene Grundstück Nr. 496/3, KG Oberhof, befindet sich südlich der „Bozener Siedlung“ am östlichen Rand der Aufschließungszone BW-A5 unmittelbar im Anschluss an bereits gewidmetes Bauland Wohngebiet (BW) und an eine gewidmete, öffentliche Verkehrsfläche (Vö). Für das gewidmete Bauland liegen der Gemeinde bereits Baubewilligungen vor bzw. wurde auf mehreren Bauparzellen der Baubeginn angezeigt. Die Festlegung dieser Fläche als Aufschließungszone erfolgte aufgrund der zum Zeitpunkt der Widmung noch nicht gesicherten Erschließungs- und Parzellenstruktur des gesamten Bereichs sowie aufgrund der nicht gesicherten Verfügbarkeit.

Gemäß vorliegender, bereits durchgeführter Teilung (bereits in der DKM ersichtlich) soll durch die ggst. Teilfreigabe eine Bauparzelle im Wohnbauland als nächster Schritt einer langfristig geplanten Entwicklung geschaffen werden. Durch die Lage des o.a. Grundstücks in direktem Anschluss an bereits gewidmete Baulandflächen kann der ggst. Fläche Baulandeignung attestiert werden. Die verkehrliche Erschließung des Bereichs erfolgt bereits über die L 8244 bzw. über eine im Flächenwidmungsplan bereits festgelegte öffentliche Verkehrsfläche (Grundstück Nr. 1077/3, KG Oberhof). Durch die Freigabe eines Teils der Aufschließungszone kommt es zu keinerlei Widersprüchen betreffend die langfristige Erschließung und Bebauung des gesamten Bereichs. Es wird vielmehr eine schrittweise Weiterentwicklung in Anpassung an den tatsächlichen Bedarf gesichert.

Zu den einzelnen Freigabebedingungen kann folgendes festgehalten werden:

1. Parzellierungsentwurf in Abstimmung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer;

Für den im Rahmen der 303. Änderung des Flächenwidmungsplans als Bauland Wohngebiet-Aufschließungszone A5 (BW-A5) gewidmeten Bereich wurde bereits eine Grundteilung auf Basis eines Parzellierungsentwurfes in Abstimmung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern vorgenommen. Auf Basis dieser Teilung (bereits grundbücherlich durchgeführt und in der DKM ersichtlich) soll nun eine Teilfreigabe der BW-A5 umgesetzt und eine Bauparzelle zur Bebauung freigegeben werden (Grundstück Nr. 496/3, KG Oberhof). Die übrige Bauparzelle soll für einen nächsten Schritt der Bebauung in der Aufschließungszone BW-A5 verbleiben. Die Bedingung, dass ein abgestimmter Parzellierungsentwurf vorliegt, der eine schrittweise Entwicklung ermöglicht, ist erfüllt bzw. ist dieser bereits umgesetzt.

2. Im Zuge der 303. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Zwettl neu gewidmeten Bauland-Flächen zu mehr als 70 % bebaut bzw. der Baubeginn angezeigt;

Im Süden der „Bozener Siedlung“ wurden im Zuge der 303. Änderung des Flächenwidmungsplanes eine Baulandreihe im Bereich des Grundstücks Nr. 496/4, KG Oberhof, zur sofortigen Bebauung gewidmet sowie eine Baulandarrondierung im Bereich der Grundstücke Nr. 485/1 und 487/3, KG Oberhof, durchgeführt. Die Freigabe der BW-A5 wurde mit einer Bebauung der östlich und südlich angrenzenden, damals neu gewidmeten Baulandbereich zu mehr als 70 % verknüpft. Die Baulandreihe im Osten umfasst vier neue Bauparzellen. Von diesen geschaffenen Bauplätzen wurde bereits auf drei Parzellen der Baubeginn angezeigt. Lediglich ein Bauplatz ist derzeit noch unbebaut. Im Bereich der Baulandarrondierung im Süden der BW-A5 ist das neu gewidmete Bauland auf dem Grundstück Nr. 485/1, KG Oberhof, als bebaut einzustufen. Des Weiteren wurde auf dem Grundstück Nr. 487/3, KG Oberhof, mit dem Bau einer Reihen- bzw. Doppelhaussiedlung begonnen. Es sind demnach mehr als 70 % der im Zuge der 303. Änderung des Flächenwidmungsplans neu gewidmeten Bauland-Flächen als bebaut anzusehen. Somit ist diese Freigabebedingung erfüllt.

Textentwurf zu § 2 Ihrer Freigabeverordnung:

Folgende zur Teilfreigabe der Aufschließungszone BW-A5 erforderlichen Bedingungen sind unter Berücksichtigung der o.a. Sachverhaltsdarstellung als erfüllt zu betrachten:

- Ein Parzellierungsentwurf in Abstimmung mit Gemeinde und Grundeigentümern ist grundbücherlich durchgeführt und wurde bereits umgesetzt.*
- Die im Zuge der 303. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Zwettl neu gewidmeten Bauland-Flächen sind zu mehr als 70 % bebaut bzw. wurde deren Baubeginn angezeigt.*

Mit freundlichen Grüßen

Büro Dr. Paula ZT-GmbH
(elektronisch unterfertigt)

Beilage:

- Büro Dr. Paula ZT-GmbH: Flächenwidmungsplan, Ausschnitt Freigabe BW-A5, KG Oberhof, Mai 2022.





Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich

A-3910 Zwettl, Gartenstraße 3
E-Mail: stadttamt@zwettl.gv.at

Tel.: 02822/503-0, Fax DW 180
Homepage: <http://www.zwettl.gv.at>

Zl. 131-5/2022

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ gemäß § 31 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), NÖ LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, vom 30. Juni 2022 betreffend die Umbezeichnung des „Stadthallenplatzes“ in „Nordmänner-Platz“:

§ 1

Es wird der öffentliche Parkplatz bei der Stadthalle Zwettl, im Konkreten das Grundstück 1081/3 der KG 24392 Zwettl Stadt, das laut rechtsgültigem Flächenwidmungsplan als Bauland-Sondergebiet – Schule, Mehrzweckhalle gewidmet ist (im nachstehenden Übersichtsplan rot umrandet), in

„Nordmänner-Platz“

umbezeichnet.



§ 2

Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister
LAbg. ÖkR Franz Mold

angeschlagen am:
abzunehmen am:

Der Bürgermeister
i.A. Ing. Robert Kugler

Amt der NÖ Landesregierung
Gruppe Straße, Abteilung Landesstraßenplanung (ST3)
Landhausplatz 1, Haus 17, 3109 St. Pölten
+43 (0)2742 9005 – 60310
post.st3@noel.gv.at



Erklärung

zur

ERHALTUNG

der geförderten Radverkehrsanlage

Angaben zum Projekt:

Stadtgemeinde: Zwettl-NÖ

Betreffende Radverkehrsanlage: Radweg entlang der Landesstraße L 8253,
Zwettl - Rudmanns

Gegenstand dieser Erklärung ist die Regelung der Kostentragung für die Erhaltung und den Betrieb der o.a. Radverkehrsanlage durch die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ.

Die durch die Erklärung gebundene Gemeinde verpflichtet sich unwiderruflich,

1. eine landeseinheitliche Beschilderung/ Bodenmarkierung an der Radverkehrsanlage anzubringen und diese zu erhalten bzw. zu erneuern.
2. allfällige Auflagen aus Behördenverfahren in der Betriebsphase auf eigene Kosten durchzuführen bzw. umzusetzen.
3. die Wartung und Reinigung einer allfälligen Radwegentwässerung auf eigene Kosten durchzuführen bzw. umzusetzen.
4. die in ihre Erhaltung und Verwaltung übernommene Radverkehrsanlage einschließlich der Beschilderung bzw. Bodenmarkierung so zu erhalten, dass sie für die RadfahrerInnen unter Bedachtnahme auf die Witterungsverhältnisse ohne Gefahr benutzbar ist.
5. die weitere Erhaltung und den Winterdienst einschließlich der Glatteisbekämpfung (inkl. Vor und Nachbereitung) auf der gegenständlichen Radverkehrsanlage durchzuführen. Zu den Leistungen des Winterdienstes gehören erforderlichenfalls die Schneeräumung und die Streuung, falls in der Winterzeit der Radfahrbetrieb aufrechterhalten wird.
6. sämtliche Pflichten aus dieser Erklärung auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.
7. die Landesstraßenverwaltung schad- und klaglos zu stellen hinsichtlich all jener Ansprüche, welche aus der Nichterfüllung der vorstehenden Verpflichtungen resultieren.
8. für besondere Anlagenteile, bei welchen die Erhaltungsverpflichtungen der Landesstraßenverwaltung und der Gemeinde unmittelbar aneinandergrenzen bzw. bei der Landesstraßenverwaltung Erhaltungsmehrkosten hervorrufen (z.B. Radwege auf Landesstraßenbrücken, Fahrbahnteiler auf Landesstraßen, Brückenfundierungen im Zuge von Radwegunterführungen, Übernahme von zusätzlichen konstruktiven Objekten, etc.), eine gesonderte Vereinbarung hinsichtlich der Übernahme von Erhaltungskosten/ -verpflichtungen mit der Landesstraßenverwaltung abzuschließen.
9. dem Land Niederösterreich das Recht auf Projekts- und Gebarungskontrolle einzuräumen.
10. die Wegehalterhaftung gemäß § 1319a ABGB für die Radverkehrsanlage zu übernehmen.
11. die Herstellung der Grundbuchsordnung inkl. der Teilungspläne auf ihre Kosten durchzuführen und die Grundflächen auf welchen die Radverkehrsanlage zu liegen kommt für die Gemeinde zu verbüchern.

12. die Radverkehrsanlage als öffentliche Verkehrsfläche im Flächenwidmungsplan zu widmen.

Diese Erklärung tritt durch ihre Unterfertigung bzw. mit dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Radverkehrsanlage in Kraft. Bei Nichterfüllung der vorstehenden Verpflichtungen ist die Landesstraßenverwaltung berechtigt, selbst die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen und die hierbei erwachsenen Kosten der an die Erklärung gebundenen Gemeinde anzulasten.

Für die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ¹

Funktion des Fertigenden	Name	Gemeinde- stempel	Unterschrift des Fertigenden	Gefertigt auf Grund des Gemeinderats- beschlusses vom:
BürgermeisterIn				

¹ Diese Erklärung ist vom Bürgermeister/ der Bürgermeisterin und zumindest drei GemeinderätInnen zu unterfertigen.

Vereinbarung über die Einräumung einer Dienstbarkeit

1. Vertragspartner

- 1.1. Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich, St-Nr. 095302444, Gartenstraße 3, 3910 Zwettl
- 1.2. Sonnentor Kräuterhandelsgesellschaft m.b.H., FN 132340v, Sprögnitz 10, 3910 Zwettl – im Folgendem kurz SONNENTOR genannt.

2. Präambel

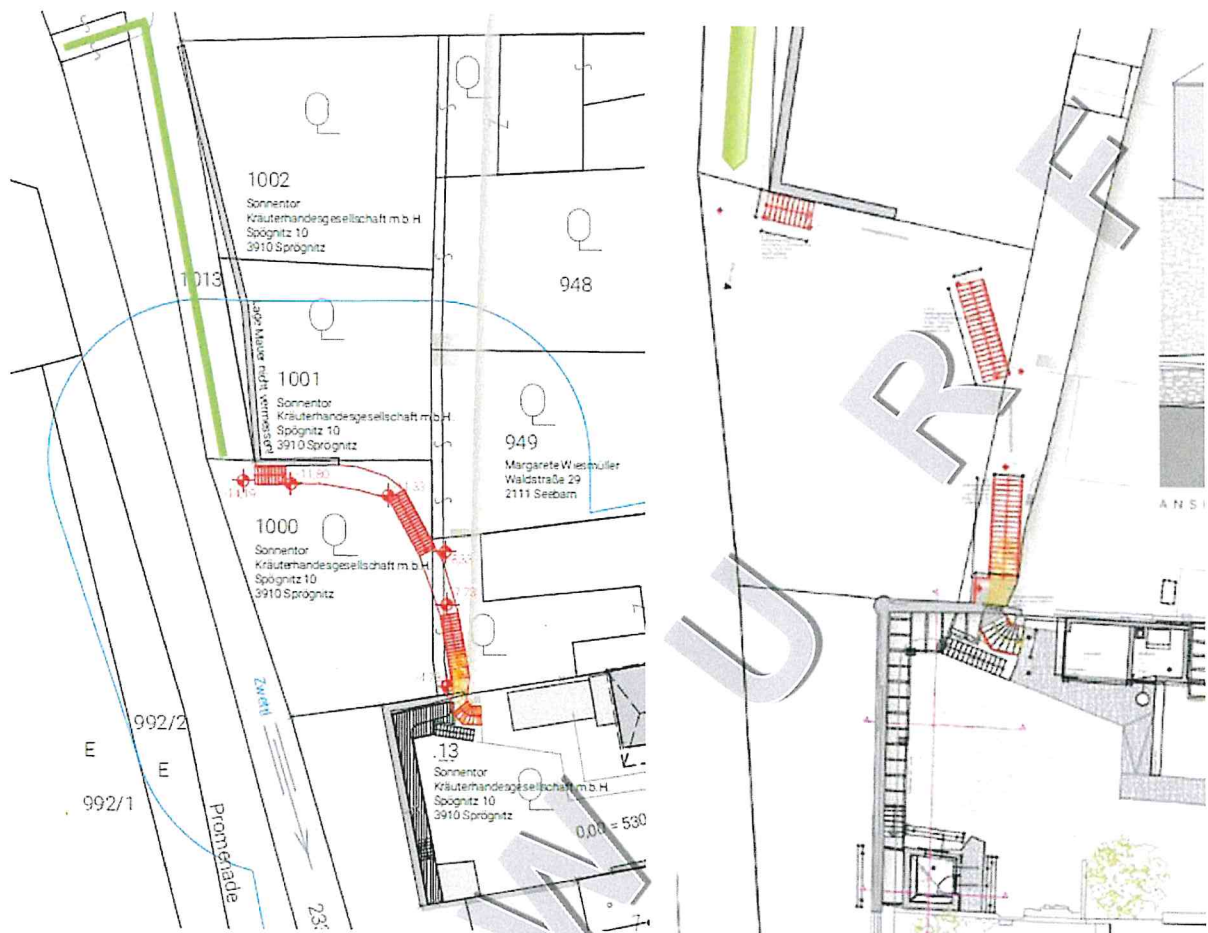
Die Vertragsparteien wollen gemeinsam ein Projekt realisieren, mit dem die Stadtmauer für die Allgemeinheit besser erlebbar und im Bereich der Liegenschaften von SONNENTOR zeitlich und räumlich eingeschränkt begehbar sein soll.

3. Wegverlauf

Die geplante Weg- und Stiegenanlage wird von der Promenade aus über eine in der Natur bestehende Brücke auf dem Grundstück Nr. 1013 der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ entlang der Grundstücke Nr. 1002 und 1001 bis zum Grundstück Nr. 1000 und von dort über dieses Grundstück bis zur Stadtmauer im nordwestlichen Bereich des Grundstückes Nr. .13 verlaufen. Der Weg führt dann durch eine Türe in der Stadtmauer auf das Grundstück Nr. .13. Von dort aus wird dann der Bereich der Stadtmauer auf dem Grundstück Nr. .13 begehbar gemacht.

Die dazu notwendigen Bauten auf dem Grundstück Nr. 1000 (Weg- und Stiegenanlage) und auf dem Grundstück Nr. .13 an der Innenseite der Stadtmauer sind durch die zuständigen Behörden genehmigt.

Der ungefähre Verlauf ist in der nachstehenden Skizze dargestellt:

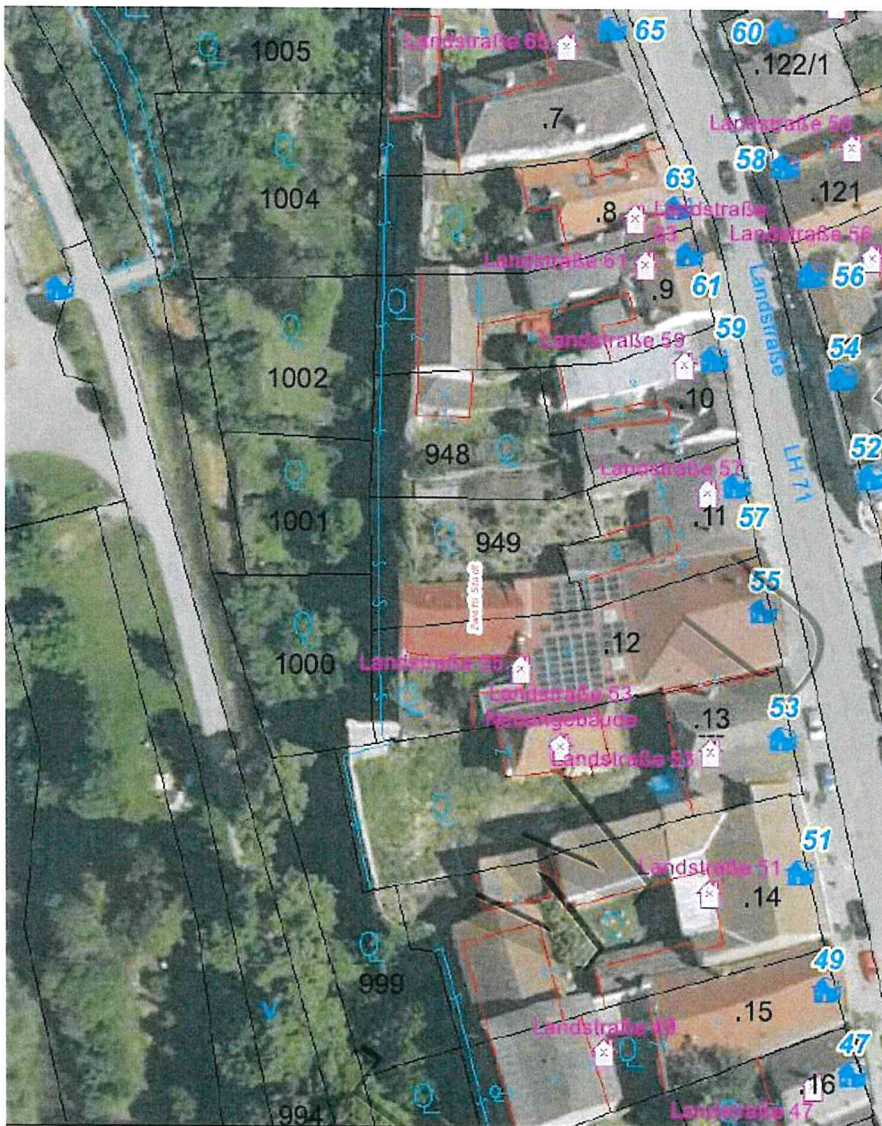


Erklärung:

Grün: Weg auf Grundstück Nr. 1013 (Stadtgemeinde Zwettl-NÖ)

Rot: Weg- und Stiegenanlage auf Grundstück Nr. 1000 (SONNENTOR)

Schwarz: Aussichtssteg an der Innenseite der Stadtmauer auf Grundstück Nr. .13 (SONNENTOR)



4. Eigentumsverhältnisse

4.1. Sonnentor Kräuterhandelsgesellschaft m.b.H.

KATASTRALGEMEINDE 24392 Zwettl Stadt

EINLAGEZAHL 1736

BEZIRKSGERICHT Zwettl

Letzte TZ 4784/2021

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.13	G GST-Fläche *	950	
	Bauf.(10)	319	
	Gärten(10)	631	Landstraße 53
1000	Gärten(10)	351	
1001	Gärten(10)	356	
1002	Gärten(10)	435	
	GESAMTFLÄCHE	2092	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 671/1908 RECHT der Kanalerhaltung durch Gst 999 für Gst .13 1000
 b 22356/2012 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 146
 3 a 464/2007 Denkmalschutz Stadtmauer auf Gst 1000 .13
 b 22356/2012 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 146
 4 a 5309/2016 Kaufvertrag 2016-12-20 Zuschreibung Gst 1001 aus EZ 143
 5 a 269/2020 Kaufvertrag 2019-12-13 Zuschreibung Gst 1002 aus EZ 142
 6 a 5782/2020 Denkmalschutz Wohnhaus und Stöckl auf Gst .13
 7 a 4784/2021 Ergänzungsabgabe hins Gst .13 entrichtet
 ***** B *****

2 ANTEIL: 1/1
 SONNENTOR Kräuterhandelsgesellschaft m.b.H. (FN 132340v)
 ADR: Sprögnitz 10, Sprögnitz 3910
 a 1809/2019 Kaufvertrag 2019-03-26 Eigentumsrecht
 ***** C *****

1 a 5309/2016
 DIENSTBARKEIT der Ableitung der Dach-, Regen- und
 Oberflächenwässer über Gst 1001 gemäß Punkt V Kaufvertrag
 2016-12-20 für Gst .10 948
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

4.2. Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich

KATASTRALGEMEINDE 24392 Zwettl Stadt EINLAGEZAHL 4
 BEZIRKSGERICHT Zwettl

Letzte TZ 4283/2015
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1013	GST-Fläche	2298	
	Wald(10)	1711	
	Sonst(10)	587	

u.a.
 Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
 Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
 Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)
 Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
 Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)
 Sonst(80): Sonstige (Friedhöfe)
 Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a 1322/1955 1060/1968 Mit Gst 809/5 RECHT des Gehens, Fahrens und des
 Viehtriebes auf Gst 809/1 verbunden
 6 a 2140/1990 Kaufvertrag 1990-05-29 Zuschreibung Gst 839/2 aus EZ 16
 9 a 1056/1991 Beschluss 1991-05-10 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst .429/1
 aus EZ 163, Einbeziehung in Gst 980/1
 17 a 626/1992 RECHT des Gehens über Gst 1123 .329/3 für Gst 1140/1
 26 a 5977/2007 Zuschreibung Gst .465 aus EZ 1003, Gst 841/1 992/1 aus EZ
 194, Gst 835/2 aus EZ 1395
 28 a 2859/2008 Kaufvertrag 2007-11-26 Zuschreibung Gst 1021 aus EZ 106
 36 e gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
 Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich
 ADR: Gartenstr. 3, Zwettl 3910
 a 3922/1878 Bescheid 1878-07-26 Eigentumsrecht
 c gelöscht

***** C *****

1 a 546/1960
 DIENSTBARKEIT der Transformatorenstation sowie der

elektrischen Leitungen gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag
1960-03-18 auf Gst 1118/17 für NEWAG Niederösterreichische
Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft
5 a 1461/1981
DIENSTBARKEIT der Gasleitung und der technischen Anlagen
gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1981-08-27 auf Gst 982
für NIOGAS Niederösterreichische
Gaswirtschafts-Aktiengesellschaft
12 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

5. Errichtung der baulichen Anlagen

Die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ verpflichtet sich zur Errichtung einer geschotterten und beleuchteten Weg- und Stiegenanlage auf den Grundstücken Nr. 1013 und 1000 in dem in der Skizze grün und rot eingezeichneten Bereich. Die Stiegenanlage auf Grundstück Nr. 1000 ist so wie behördlich genehmigt auszugestalten. Der Weg auf Grundstück Nr. 1013 ist in Abstimmung mit SONNENTOR zu gestalten.

Die Errichtung beinhaltet die erforderliche Geländesicherung zum Mühlbach, eine absperrbare Gartentüre an der Nordgrenze des Grundstückes Nr. 1000, die Weg- und Stiegenanlage außerhalb der Stadtmauer sowie die ausreichende Beleuchtung des Weges.

SONNENTOR verpflichtet sich entlang der Innenseite der Stadtmauer einen begehbaren Aussichtssteg in der behördlich genehmigten Ausgestaltung herzustellen.

6. Erhaltung und Haftung

Die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ verpflichtet sich im Umfang der von ihr errichteten Weg- und Stiegenanlage diese samt Beleuchtung instand zu halten. Sie ist in diesem Bereich (siehe Skizze grüner und roter Bereich) Wegehalter und übernimmt auch alle allenfalls den Liegenschaftseigentümer oder Anrainer gem. § 93 StVO treffenden Verpflichtungen.

SONNENTOR verpflichtet sich den von ihr herzustellenden Bereich samt aller Nebenanlagen (Beleuchtung etc.) instand zu halten. SONNENTOR ist in diesem Bereich (siehe Skizze schwarzer Bereich) Wegehalter.

7. Benützungszeitraum

Der Weg auf dem Grundstück Nr. 1013 ist ein öffentlicher Weg und kann ganzjährig genutzt werden. Die Weg- und Stiegenanlage auf den Grundstücken 1000 und .13 kann von der Allgemeinheit von 1. April bis 31. Oktober, täglich jeweils von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr genutzt werden.

SONNENTOR kann während dieses Zeitraumes die Benützung an maximal 5 Tagen untersagen, um z.B. eigene Veranstaltungen durchzuführen.

8. Einräumung einer Dienstbarkeit

Die Sonnentor Kräuterhandelsgesellschaft m.b.H. als Eigentümerin der Grundstücke Nr. .13 und 1000 räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an diesen Grundstücken der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ in Vertretung der Allgemeinheit die Dienstbarkeit des Rechtes des Gehens - im Verlauf wie in obiger Skizze rot dargestellt - über das Grundstück Nr. 1000 und schwarz dargestellt über das Grundstück Nr. .13 ein.

Die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ nimmt die Einräumung der Dienstbarkeit an.

Die Sonnentor Kräuterhandelsgesellschaft m.b.H., FN 132340v, erteilt sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Zutun die Dienstbarkeit des Rechtes des Gehens für die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ in Vertretung der Allgemeinheit gemäß dieser Vereinbarung ob dem Grundstück Nr. 13 und dem Grundstück Nr. 1000, inliegend in der EZ 1736, GB 24392 Zwettl Stadt, einverleibt werden kann.

9. Vertragsdauer

Der Vertrag wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

Der Vertrag kann jeweils zum 31. Dezember eines Jahres unter vorangehender einjähriger Kündigungsfrist aufgekündigt werden.

SONNENTOR verzichtet auf die Dauer von 25 Jahren auf das Recht, diese Vereinbarung aufzukündigen.

Das Recht der vorzeitigen Auflösung des Vertrages aus wichtigem Grund bleibt jedem der Vertragspartner auch während des Kündigungsverzichtes.

10. Maßnahmen bei Ende des Vertrages

Endet der Vertrag, bleiben alle von der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ durchgeführten baulichen Maßnahmen erhalten. Dies bedeutet, dass die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ auf dem Grundstück von SONNENTOR keine Entfernung der Wege- und Stiegenanlage durchzuführen hat.

Der Weg auf dem Grundstück Nr. 1013 bleibt als öffentlicher Weg erhalten.

Die Anlagen sind ab Vertragsende vom jeweiligen Grundeigentümer zu erhalten.

Bei Kündigung durch SONNENTOR vor Ablauf der Nutzungsdauer der Weg- und Stiegenanlage (33 Jahre) ist der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ von SONNENTOR der Restbuchwert zu ersetzen. Dies gilt sinngemäß auch nach aktivierungspflichtigen Investitionen der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ (Generalsanierung der Weg- und Stiegenanlage).

11. Gerichtsstandvereinbarung und Rechtswahl

Die Vertragsteile vereinbaren für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag einschließlich dessen Zustandekommen oder Auflösung als zusätzlichen Wahlgerichtsstand unter Aufrechterhaltung aller gesetzlichen Gerichtsstände die Zuständigkeit des für den Ort der Vertragsliegenschaft sachlich zuständigen Gerichtes.

Für die Rechtsbeziehung aus diesem Vertrag ist österreichisches Recht anzuwenden.

12. Kosten

Die Kosten dieser Vereinbarung und deren Durchführung im Grundbuch trägt SONNENTOR.

Zwettl, am

Stadtgemeinde Zwettl-NÖ

Sonnentor Kräuterhandelsgesellschaft
m.b.H., FN 132340v

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tag und Jahr zwischen:

a) der **Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich**

3910 Zwettl, Gartenstraße 3

als Baurechtsbestellerin einerseits, und

b) Frau **Julia Fidi-Weißenhofer**, geb. am 20. August 1996

3924 Rosenau Schloß, Schloß Rosenau 7

als Baurechtsberechtigte andererseits, wie folgt:

PRÄAMBEL

Frau Julia Fidi-Weißenhofer ist an die Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich mit der Projektidee herangetreten, zur weiteren Attraktivierung und Belebung der Innenstadt in ihrem Auftrag und auf ihre Rechnung ein Gastronomielokal (Stadtcafé) auf dem Hauptplatz in Zwettl in unmittelbarer Nähe zum Hundertwasserbrunnen errichten zu wollen.

Zur Frage, ob und bejahendenfalls in welchem Umfang der Hauptplatz in einer sich in das historische Stadtbild einfügenden Art und Weise überhaupt bebaut werden kann, wurde seitens der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich eine Bauberatung durch Niederösterreich GESTALTE(N) in Anspruch genommen. Alle weiteren Planungen zur Umsetzung der Projektidee „Stadtcafé“ basieren auf dem Ergebnis dieser Bauberatung.

Schließlich sind Frau Julia Fidi-Weißenhofer und die Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich zur Schaffung einer entsprechenden Rechtsgrundlage für die Umsetzung der Projektidee „Stadtcafé“ auch übereingekommen, nachstehenden Baurechtsvertrag abzuschließen:

I. VERTRAGSGEGENSTAND

1.

Die Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich-Öffentliches Gut ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft Einlagezahl 1273 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt, zu der unter anderem das Grundstück 2313/15 gehört.

2.

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich hat im September 2021 eine Teilfläche dieses Grundstückes im Ausmaß von 243 m² in Bauland Sondergebiet-Gastgewerbe, Tourist-Point umgewidmet. Diese Teilfläche befindet sich am Hauptplatz in Zwettl südlich des Hundertwasserbrunnens. Die diesbezügliche Umwidmung ist zwischenzeitig in Rechtskraft erwachsen.

3.

Mit Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH vom 16. Mai 2022, GZ. 13357/22, wurde das Grundstück 2313/15 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt im Ausmaß von 3.976 m² vermessen und in das Trennstück (1) mit der neuen Grundstücksnummer 2313/26 im Ausmaß von 243 m² und in das verbleibende Grundstück 2313/15 im Ausmaß von nunmehr 3.733 m² geteilt.

Die oben näher bezeichnete Vermessungsurkunde (Beilage./A) bildet einen integrierenden Bestandteil des gegenständlichen Baurechtsvertrages.

Dieses neu gebildete Grundstück wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich in seiner Sitzung am 30. Juni 2022 dem Gemeingebrauch entwidmet.

Die Lage dieses Grundstücks vor Ort am Hauptplatz ist beiden Vertragsparteien bekannt.

4.

Die Baurechtsbestellerin bestellt hiermit zugunsten der Baurechtsberechtigten an dem neu gebildeten Grundstück 2313/26 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt im Ausmaß von 243 m² (Baurechtsliegenschaft) ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes, RGBL. Nr. 86/1912 in der Fassung BGBl. I Nr. 30/2012.

Die Baurechtsberechtigte nimmt die Einräumung dieses Baurechtes ausdrücklich an.

5.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, auf der vertragsgegenständlichen Baurechtsliegenschaft in ihrem Auftrag und auf ihre Rechnung ein Gastronomielokal (Stadtcafé) laut beiliegendem Einreichplan, Plannummer 20211001-01, vom 19. Mai 2022 und beiliegender Baubeschreibung vom 14. April 2022, beide Unterlagen erstellt von der Georg Fessl GmbH, zu errichten.

Diese Unterlagen (Beilage./B) bilden ebenfalls einen integrierenden Bestandteil des gegenständlichen Baurechtsvertrages.

II. DAUER UND ÜBERGABE

1.

Das Vertragsverhältnis beginnt mit beidseitiger Unterfertigung dieses Baurechtsvertrages.

Das Baurecht wird für die Zeit vom Einlangen des Ansuchens um die Eintragung des Baurechtes beim zuständigen Bezirksgericht bis zum 30. Juni 2062 eingeräumt.

2.

Bei Erlöschen des Baurechts fallen die auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Baulichkeiten gemäß § 9 des Baurechtsgesetzes, RGBL. Nr. 86/1912 in der Fassung BGBl. I Nr. 30/2012, in das Eigentum der Baurechtsbestellerin.

Im Falle des Erlöschens des Baurechts hat die Baurechtsberechtigte Anspruch auf eine Entschädigung in Höhe eines Viertels des zu diesem Zeitpunkt noch vorhandenen Verkehrswertes der auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Baulichkeiten.

Sofern in diesem Zusammenhang über den Entschädigungsbetrag zwischen der Baurechtsbestellerin einerseits und der Baurechtsberechtigten andererseits keine Einigung erzielt wird, hat die Wertermittlung durch einen gerichtlich zertifizierten Bausachverständigen zu erfolgen, wobei sich die Vertragsparteien darüber einig sind, dass vom Sachverständigen die Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden sind.

Einigen sich die Vertragsparteien nicht auf die Person des Sachverständigen, ist jede Vertragspartei berechtigt, einen eigenen Sachverständigen auf ihre Kosten zu bestellen. Der Durchschnitt der von beiden Sachverständigen ermittelten Verkehrswerte bildet dann die Bemessungsgrundlage für den Entschädigungsbetrag.

3.

Die Rückübertragung hat geldlastenfrei zu erfolgen. Die Entschädigungssumme ist zunächst zur Befriedigung allfälliger Pfandgläubiger und sonstiger dinglicher Berechtigter sowie zur Bezahlung etwaiger rückständiger Abgaben und anderer öffentlichen Lasten zu verwenden. Der verbleibende Restbetrag ist der Baurechtsberechtigten auszubezahlen, sobald das Baurecht im Grundbuch gelöscht wurde.

III. BAUZINS UND WERTSICHERUNG

1.

Als Bauzins wird ein monatlicher Betrag von € 300,00
(Euro dreihundert) vereinbart.

Das Rechtsgeschäft ist unecht umsatzsteuerbefreit. Die Baurechtsbestellerin verzichtet auf die Möglichkeit gemäß Umsatzsteuergesetz, auf die Regelbesteuerung zu optieren. Sollte die Umsatzsteuerbefreiung infolge einer entsprechenden Änderung der Rechtslage wegfallen, so hat die Baurechtsberechtigte die jeweilige Umsatzsteuer zu tragen.

2.

Der erste Bauzins ist mit dem der Eröffnung des Stadtcafés durch die Baurechtsberechtigte folgenden Monatsersten zur Zahlung fällig, spätestens jedoch sechs Monate nach erfolgtem Baubeginn. Diesbezüglich ist die Baurechtsberechtigte verpflichtet, der Baurechtsbestellerin eine Abschrift der Baubeginnsanzeige vorzulegen. Der monatliche Bauzins ist jeweils am Ersten eines jeden Monats im Vorhinein bei fünftägigem Respiro auf das bekannt gegebene Konto der Baurechtsbestellerin zu überweisen.

3.

Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Bauzinses vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der Verbraucherpreisindex 2020, der von der Statistik Austria monatlich verlautbart wird, oder ein an seine Stelle tretender Index. Ausgangsbasis ist die für den Monat Juli 2022 errechnete Indexzahl. Schwankungen bis ausschließlich 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Änderungen des Bauzinses aufgrund der vereinbarten Wertsicherung hat die Baurechtsbestellerin der Baurechtsberechtigten schriftlich bekannt zu geben. Der geänderte Bauzins ist von der Baurechtsberechtigten ab dem der Bekanntgabe folgenden Monatsersten zu entrichten; allfällige darüber hinausgehende Rückstände aus der Wertsicherung sind binnen einem Monat zu bezahlen. Erfolgt die Geltendmachung der Änderung (insbesondere der Erhöhung) des Bauzinses aufgrund der Wertsicherung durch die Baurechtsbestellerin über einen längeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf die Wertsicherung des Bauzinses.

4.

Die Vertragsparteien kommen überein, dass die Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses als Reallast an dem eingeräumten Baurecht sichergestellt wird. Die Baurechtsberechtigte räumt daher für sich und ihre Rechtsnachfolger der Baurechtsbestellerin die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten Bauzinses ein.

IV. BETRIEBSPFLICHT

1.

Die Baurechtsberechtigte trifft hinsichtlich des zu errichtenden Stadtcafés eine Betriebspflicht.

Unter Betriebspflicht wird einerseits verstanden, dass die Baurechtsberechtigte das Stadtcafé für eine gewisse Mindestzeit geöffnet haben muss und andererseits auch ein Mindestangebot von Speisen und Getränken anzubieten hat.

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich auch dazu, ausschließlich Biere der Privatbrauerei Zwettl auszuschenken.

2.

Im Detail wird die Betriebspflicht wie folgt geregelt:

- a)** Die Baurechtsberechtigte hat das Stadtcafé mindestens 10 Monate im Jahr zu betreiben.
- b)** Wöchentlich ist das Stadtcafé jedenfalls an 5 Tagen offen zu halten (2 Sperrtage), wobei die Sperrtage im Zeitraum 1. April bis 31. Oktober eines jeden Jahres so festzulegen sind, dass das Stadtcafé am Samstag und Sonntag jedenfalls geöffnet ist.
- c)** Auf den Tag bezogen ist das Stadtcafé jedenfalls zumindest für 8 Stunden offen zu halten.

Längere Öffnungszeiten sind, sofern diese mit den einschlägigen Gesetzen in Einklang stehen, jedenfalls zulässig.

3.

Spätestens nach Ablauf einer Frist von zwei Jahren sind die Öffnungszeiten unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu evaluieren und allenfalls einvernehmlich zu adaptieren. Auch danach ist unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen eine Evaluierung sowie allenfalls eine einvernehmliche Adaptierung der Öffnungszeiten möglich, wobei eine solche Evaluierung bzw. gegebenenfalls einvernehmliche Adaptierung der Öffnungszeiten auf Antrag jeder Vertragspartei durchzuführen ist.

4.

Unter die Betriebspflicht fällt auch ein von der Baurechtsberechtigten mit der Baurechtsbestellerin abgestimmtes Speisen- und Getränkeangebot (derzeitiges Speisen- und Getränkeangebot der Baurechtsberechtigten siehe Beilage./C).

Dieses Speisen- und Getränkeangebot ist spätestens nach Ablauf einer Frist von zwei Jahren unter Berücksichtigung von betriebswirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu evaluieren und allenfalls einvernehmlich zu adaptieren. Auch danach ist unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen eine Evaluierung sowie allenfalls eine einvernehmliche Adaptierung des Speisen- und Getränkeangebotes möglich, wobei eine solche Evaluierung bzw. gegebenenfalls einvernehmliche Adaptierung des Speisen- und Getränkeangebotes auf Antrag jeder Vertragspartei durchzuführen ist.

5.

Eine Änderung der Betriebsart bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsbestellerin.

V. VERÄUSSERUNG UND RECHTSNACHFOLGE

1.

Jede Veräußerung des Baurechtes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsberechtigten.

Dies gilt auch für eine Belastung des Baurechtes mit dinglichen Rechten, mit Ausnahme der Sicherstellung öffentlicher Mittel und Darlehen eines Geldinstitutes für die Errichtung des Stadtcafés.

Ebenso ist eine Weiterverpachtung des Stadtcafés oder jede sonstige Übertragung von Nutzungsrechten an diesem an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Baurechtsberechtigten zulässig.

2.

Eine vorherige schriftliche Zustimmung der Baurechtsberechtigten ist nicht erforderlich, wenn die Baurechtsberechtigte das von ihr betriebene Unternehmen, zu dem das eingeräumte Baurecht gehört, entweder in eine Personengesellschaft, bei der diese persönlich haftende Gesellschafterin ist, oder in eine Kapitalgesellschaft einbringt, sofern und solange die Baurechtsberechtigte an dieser Kapitalgesellschaft jedenfalls die einfache Mehrheit der Anteile besitzt.

Scheidet die Baurechtsberechtigte in weiterer Folge aus einer derartigen Personengesellschaft wiederum aus, ist das Baurecht wieder an diese höchst persönlich rückzuübertragen; das gleiche gilt für den Fall, dass die Baurechtsberechtigte an einer von ihr gegründeten Kapitalgesellschaft die Kapitalmehrheit verliert.

3.

Für den Fall, dass die Baurechtsberechtigte während der Laufzeit des gegenständlichen Baurechtsvertrages verstirbt, gehen die Rechte und Pflichten auf deren gesetzliche oder testamentarische Erben über.

VI. VORKAUFRECHT

Die Baurechtsberechtigte räumt der Baurechtsbestellerin bis zum Ende des Baurechtes das Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1072 bis 1079 des ABGB ein, wobei gemäß § 1078 ABGB das Vorkaufsrecht auch im Falle jeder anderen Veräußerungsart durch Rechtsgeschäft unter Lebenden von der Baurechtsbestellerin oder einem von dieser namhaft gemachten Dritten ausgeübt werden kann.

Der Baurechtsbestellerin ist für die Ausübung dieses Vorkaufsrechtes ein Zeitraum von zumindest drei Monaten ab Bekanntgabe durch die Baurechtsberechtigte zu gewähren.

Betreffend Höhe und Ermittlung des Vorkaufspreises gelten die Punkte II. 2. und 3. dieses Vertrages.

Die Baurechtsbestellerin nimmt die Einräumung dieses Vorkaufsrechtes rechtsverbindlich an und vereinbaren die Vertragsparteien die grundbücherliche Sicherstellung.

VII. SONSTIGE RECHTE UND PFLICHTEN

1.

Die Baurechtsberechtigte hat die Baulichkeiten und Anlagen während der gesamten Dauer des Baurechtes bei einer inländischen Versicherungsgesellschaft gegen Brand- und Elementarschäden zum Neuwert versichert zu halten sowie diese auf ihre Kosten in einem ordnungsgemäßen und benutzungsfähigen Zustand zu erhalten.

Hinsichtlich des Betriebs des Stadtcafés ist die Baurechtsberechtigte auch verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen, die jedenfalls auch die Risiken aus

einer allfällig nicht eingehaltenen Schneeräumverpflichtung (vgl. dazu nachstehend Punkt 3.) umfasst.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, der Baurechtsbestellerin die Versicherungsgesellschaft(en) bekannt zu geben und über Aufforderung der Baurechtsbestellerin dieser auch Vollmacht zu erteilen, damit diese Auskünfte über den Bestand und Umfang der Versicherung(en) einholen kann.

2.

Gestaltungsmaßnahmen am von der Baurechtsberechtigten verpflichtend zu errichtenden Stadtcafé oder auf der Baurechtsliegenschaft, die Auswirkungen auf das Stadtbild haben können, wie insbesondere die Beschriftung/Beklebung der Glasfassade, die Anbringung des Namens des Stadtcafés bzw. des Firmenwortlauts oder von Beleuchtungs- bzw. Beschattungselementen am Stadtcafé sowie die Aufstellung von Sonnenschirmen oder Werbeständern auf der Baurechtsliegenschaft, sind hinsichtlich der genauen Ausführung bzw. Gestaltung im Vorhinein mit dem Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ abzustimmen.

Die Baurechtsberechtigte hat von ihr beabsichtigte Gestaltungsmaßnahmen im Sinne des vorstehenden Absatzes schriftlich an den Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zu übermitteln. Sofern von Seiten des Gestaltungsbeirats der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ binnen der Frist von vier Wochen keine oder keine ablehnende Stellungnahme der Baurechtsberechtigten schriftlich zugeht, gilt die beabsichtigte Gestaltungsmaßnahme als genehmigt.

Für den Fall, dass der Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ die beabsichtigte Gestaltungsmaßnahme schriftlich ablehnt, ist binnen der Frist von zwei Monaten eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten. Kommt innerhalb dieser Frist keine einvernehmliche Lösung zustande, hat die von der Baurechtsberechtigten geplante Gestaltungsmaßnahme zu unterbleiben. Eine Verpflichtung der Baurechtsberechtigten zur Umsetzung einer vom Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ gewünschten oder vorgeschlagenen Gestaltungsmaßnahme besteht nicht.

Bauliche Änderungen am von der Baurechtsberechtigten verpflichtend zu errichtenden Stadtcafé sind erst nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Baurechtsbestellerin zulässig.

Die Baurechtsbestellerin verpflichtet sich, alle für die Neuerrichtung des Stadtcafés erforderlichen Erklärungen eines Grundeigentümers in geeigneter Form abzugeben und notwendige Urkunden auf Kosten der Baurechtsberechtigten zu unterfertigen.

Dasselbe gilt auch im Falle von nachträglichen baulichen Änderungen, sofern die Baurechtsbestellerin diesen zuvor schriftlich zugestimmt hat.

3.

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich analog zu § 93 StVO 1960 den Bereich bis zu einem Meter außerhalb der bebauten Teilfläche der Baurechtsliegenschaft (allenfalls einschließlich Stiegen) im Bedarfsfall von Schnee zu räumen und zu streuen. Die Baurechtsberechtigte ist berechtigt, diese Räum- und Streupflicht unter Hinweis auf die vertragsgegenständliche Verpflichtung auf Dritte zu überbinden.

4.

Die Baurechtsberechtigte räumt der Baurechtsbestellerin als Vertreterin der Allgemeinheit das uneingeschränkte Recht ein, die unbebaute Teilfläche der Baurechtsliegenschaft jederzeit zu betreten.

Ungeachtet dessen ist die Baurechtsberechtigte in der Zeit von 1. April bis 31. Oktober eines jeden Jahres berechtigt, ausschließlich auf der südöstlich vor dem Stadtcafé gelegenen Teilfläche der Baurechtsliegenschaft laut beiliegendem Plan (Beilage ./D) Tische und Stühle aufzustellen, wobei jedenfalls ein ungehinderter Zugang zum Stadtcafé gewährleistet bleiben muss. Bei Veranstaltungen der Baurechtsbestellerin oder Dritter auf dem Hauptplatz sind diese Tische und Stühle von der Baurechtsberechtigten nach entsprechender Aufforderung durch die Baurechtsbestellerin vorübergehend zu entfernen.

Die Baurechtsbestellerin nimmt die Einräumung dieser Dienstbarkeit (Gehrecht) rechtsverbindlich an und vereinbaren die Vertragsparteien die grundbücherliche Sicherstellung derselben.

5.

In diesem Zusammenhang wird vereinbart, dass hinsichtlich jener Teilflächen der Baurechtsliegenschaft, die von der Baurechtsberechtigten im Rahmen des Betriebes des Stadtcafés verwendet werden, somit allenfalls auch hinsichtlich der südöstlich vor dem Stadtcafé gelegenen Teilfläche der Baurechtsliegenschaft, diese die Verkehrssicherungspflicht trifft.

Hinsichtlich jener Teile der Baurechtsliegenschaft, die aufgrund des gegenständlichen Vertragspunktes der Allgemeinheit zur Benützung zustehen, trifft die Verkehrssicherungspflicht hingegen die Baurechtsbestellerin.

6.

Die für den Betrieb des Stadtcafés auf der Baurechtsliegenschaft erforderlichen rechtlichen Genehmigungen laut den jeweils einschlägigen Rechtsvorschriften hat die Baurechtsberechtigte auf ihre Kosten zu erwirken und für die Dauer der Rechtswirksamkeit des gegenständlichen Baurechtsvertrages aufrecht zu halten.

Hinsichtlich der für den Betrieb des Stadtcafés erforderlichen Gewerbeberechtigung ist die Baurechtsberechtigte berechtigt, allenfalls auch eine/n gewerberechtliche/n Geschäftsführer/in unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen der Gewerbeordnung zu bestellen. Dies ändert jedoch nichts an der Haftung und Verantwortlichkeit der Baurechtsberechtigten gegenüber der Baurechtsbestellerin.

7.

Die Baurechtsbestellerin ist auch berechtigt, im von der Baurechtsberechtigten verpflichtend zu errichtenden Stadtcafé touristisches Informationsmaterial aufzulegen, wobei dieses von der Baurechtsberechtigten an einer für Besucher des Stadtcafés gut ersichtlichen Stelle in Abstimmung mit der Baurechtsbestellerin entsprechend zu präsentieren ist.

VIII. VORZEITIGE AUFLÖSUNG

Ungeachtet der in Punkt II. dieses Vertrages vereinbarten Baurechtsvertragsdauer bis 30. Juni 2062 ist die Baurechtsbestellerin berechtigt, durch einseitige Erklärung mittels

eingeschriebenen Briefes den Baurechtsvertrag mit sofortiger Wirkung vorzeitig für aufgelöst zu erklären, wenn

- a) die Baurechtsberechtigte den vereinbarten Bauzins für mindestens 24 aufeinanderfolgende Monate bzw. zwei aufeinanderfolgende Jahre nicht entrichtet,
- b) die Baurechtsberechtigte trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer Nachfrist von zumindest zwei Monaten die ihr laut dem gegenständlichen Baurechtsvertrag obliegenden Verpflichtungen gröblich vernachlässigt und somit in schwerwiegender Weise gegen die Grundkonzeption dieses Vertrages verstößt,
- c) ein Insolvenzverfahren (Konkurs- oder Sanierungsverfahren) nicht binnen angemessener Frist zu einer Sanierung des Unternehmens der Baurechtsberechtigten führt.

Die Auflösungserklärung hat mit eingeschriebenem Brief an die Baurechtsberechtigte zu erfolgen und zwar unter der für die Baurechtsliegenschaft bzw. das Stadtcafé neu zu vergebenden Grundstücksadresse.

Bei Erlöschen des Baurechtes nach einer solchen Auflösung des gegenständlichen Baurechtsvertrages fallen die auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Baulichkeiten gemäß § 9 des Baurechtsgesetzes, RGBL. Nr. 86/1912 in der Fassung BGBl. I Nr. 30/2012, in das Eigentum der Baurechtsbestellerin. Die Punkte II. 2. und 3. dieses Vertrages gelten sinngemäß.

IX. GEWÄHRLEISTUNG

Die Baurechtsbestellerin haftet weder für einen bestimmten Bodenzustand noch für eine besondere Eigenschaft oder Verwendbarkeit oder für einen bestimmten Ertrag der Baurechtsliegenschaft, sondern lediglich dafür, dass diese frei von Geldlasten in den Besitz der Baurechtsberechtigten übergeht.

Die Baurechtsbestellerin leistet Gewähr dafür, dass die Baurechtsliegenschaft frei von Rechten Dritter ist und dass keine Gründe vorliegen, die eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung im Sinne des Vertragszweckes ausschließen oder erheblich erschweren und auch dafür, dass die Baurechtsliegenschaft frei von umweltgefährdenden Stoffen, wie Sonderabfälle oder Altlasten ist. Sollte kontaminiertes Erdmaterial festgestellt werden, hat die Baurechtsbestellerin die Kosten der Entsorgung zu tragen und die Baurechtsberechtigte hinsichtlich aller durch die Entsorgung entstehenden Kosten schad- und klaglos zu halten. Die Baurechtsbestellerin hat jedoch darüber hinausgehend keine weiteren Kosten zu tragen.

X. KOSTENTRAGUNG

1.

Sämtliche mit der Errichtung (Genehmigung Rangordnung) und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten und öffentlichen Abgaben sind, ungeachtet der alle Vertragsparteien nach außen gesetzlich treffenden Solidarhaftung, im Innenverhältnis zur Gänze von der Baurechtsberechtigten zu tragen, welche auch den Auftrag zur Vertragserrichtung und Verbücherung erteilt hat.

2.

Die Kosten der rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung werden von jenem Vertragspartner, dem diese Kosten ursprünglich erwachsen sind, auch endgültig selbst getragen.

3.

Von der Baurechtsberechtigten sind insbesondere nachstehende Kosten zu tragen:

a) Kanaleinmündungs- und Kanalbenützungsgebühr gemäß NÖ Kanalgesetz 1977,

b) Wasseranschluss- und Wasserbenützungsgebühr gemäß NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978,

c) Kosten für Stromanschluss, Müllbeseitigung, etc. ,

d) sämtliche mit der Errichtung, Benützung und Erhaltung des Bauwerks und der Anlagen sowie mit dem Betrieb des Stadtcafés laufend verbundenen Kosten und Abgaben.

4.

Von der Baurechtsbestellerin sind insbesondere folgende Kosten zu tragen:

a) die Kosten der Vermessung durch die Dr. Döller Vermessung ZT GmbH,

b) die bisherigen Entwicklungskosten des Konzepts Stadtcafé (Bauberatung durch Niederösterreich GESTALTE(N)).

XI. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

1.

Für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Parteien ohne Rücksicht auf die Höhe des Streitwertes der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Zwettl.

2.

Die Baurechtsberechtigte erklärt an Eides statt, österreichische Staatsbürgerin zu sein.

Die Baurechtsbestellerin erklärt an Eides statt, dass sie eine inländische Gebietskörperschaft ist.

3.

Die Parteien geben an, dass keine mündlichen Nebenabreden bestehen. Abänderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

4.

Der Bestand dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen desselben nicht berührt.

5.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das nach Verbücherung die Baurechtsberechtigte erhält, die Baurechtsbestellerin erhält eine beglaubigte Vertragskopie.

6. Die Baurechtsberechtigte ist nicht berechtigt, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen der Baurechtsbestellerin aufzurechnen.

XII. VOLLMACHT

Die Vertragsparteien erteilen dem Vertragsverfasser Rechtsanwalt Dr. Edmund Kitzler, geb. 26. September 1959, ausdrücklich Vollmacht allfällige Abänderungen, Ergänzungen oder Berichtigungen des gegenständlichen Baurechtsvertrages jeweils in ihrem Namen vornehmen und durchführen zu dürfen und Anträge oder Abänderungen und Ergänzungen in ihrem Namen beglaubigt unterfertigen zu dürfen, sofern und soweit dies zur grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Baurechtsvertrages erforderlich oder zweckmäßig ist. Die Vollmacht gilt auch für die grundbücherliche Durchführung des gegenständlichen Baurechtsvertrages. Die Beauftragung und Bevollmächtigung wird auch mit Wirkung über den Tod der Vertragsparteien hinaus erteilt. Sämtliche Vertragsteile erteilen jeweils ihre ausdrückliche Zustimmung zur Speicherung der vorliegenden Urkunde sowie aller damit allenfalls in Verbindung stehenden Urkunden im anwaltlichen Urkundenarchiv.

Die Vertragsparteien erklären sich mit dem Selbstkontrahieren des Bevollmächtigten ausdrücklich einverstanden.

XIII. GRUNDBUCHSHANDLUNGEN

Die Vertragsparteien erteilen unter der Bedingung der Gleichzeitigkeit wechselseitig ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund des gegenständlichen Baurechtsvertrages und der Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH vom 16. Mai 2022, GZ. 13357/22,

1.

das Trennstück (1) mit der neuen Grundstücksnummer 2313/26 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt vom Gutsbestand der Einlagezahl 1273 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt lastenfrei abgeschrieben wird;

2.

das Trennstück (1) mit der neuen Grundstücksnummer 2313/26 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt zu einer für dieses Grundstück neu zu eröffnenden Einlagezahl im Grundbuch 24392 Zwettl Stadt zugeschrieben und hierauf zur Gänze das Eigentumsrecht für die **Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich** einverleibt wird und im Lastenblatt die Einverleibung des Baurechtes bis 30. Juni 2062 an der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage erfolgt;

3.

eine neue Baurechtseinlage bis 30. Juni 2062 eröffnet wird und in dieser

a) im Eigentumsblatt die Einverleibung des Baurechtes zur Gänze für **Julia Fidi-Weißenhofer, geb. am 20. August 1996**

und

b) im Lastenblatt die Reallast des monatlichen, wertgesicherten Bauzinses von € 300,00 (Euro dreihundert) gemäß Punkt III. dieses Vertrages

und

c) das Vorkaufsrecht gemäß Punkt VI. dieses Vertrages

sowie

d) die persönliche Dienstbarkeit gemäß Punkt VII. dieses Vertrages, die unbebaute Teilfläche der Baurechtsliegenschaft jederzeit betreten zu können, jeweils zugunsten der Baurechtsbestellerin

Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich

grundbücherlich einverleibt wird.

Zwettl, am

Für die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ:

Der Stadtrat:

Der Bürgermeister:

Julia Fidi-Weißenhofer:

Beschlossen in der Sitzung des
Gemeinderates am 30. Juni 2022, TOP 36

Gemeinderat

Gemeinderat



MAG. JOHANNES KIENAST
ÖFFENTLICHER NOTAR

A - 3910 Zwettl, Hamerlingstraße 12
Tel.: 02822/52430 Fax: 02822/53836
e-mail: notar.kienast@notariat.zwettl.at

319/16/jk

Gebührenfrei nach § 15 Abs 3 GebG 1957
Steuern selbstberechnet am
zu Erfassungsnr.
Mag. Johannes Kienast, öff. Notar, Zwettl-NÖ

KAUF- UND VERLÄNGERUNGSVERTRAG **EINES BAURECHTS**

abgeschlossen zwischen:

Herrn **Herbert Werner D ü r r**, geboren am 12.08.1955, 3910 Zwettl, Bahnhofstraße 22, als Verkäufer einerseits, sowie
der **Hüttler GmbH**, FN 583932 z, 3920 Groß Gerungs, Oberkirchen 7, vertreten durch den selbständig vertretungsbefugten Geschäftsführer Herrn **Thomas H ü t t l e r**, geboren am 26.11.195, 3920 Groß Gerungs, Oberkirchen 21,
als Käuferin andererseits
sowie unter Beitritt der **Zwettler Bürgerstiftung**, 3910 Zwettl, Martini Platzl 1, vertreten durch die zeichnungsberechtigten Organe der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ, 3910 Zwettl, Gartenstraße 3,
wie folgt:

I. Präambel

Am 10.06.1992 wurde zwischen der Bürgerspitalfondsstiftung Zwettl (Bürgerspitalfonds Zwettl) als Baurechtsbesteller einerseits sowie Herrn Werner Dürr als Bauberechtigten andererseits ein Baurechtsvertrag abgeschlossen.

Die EZ 1580 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt ist die Stammeinlage der Baurechtseinlage EZ 1583 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt. Herr Werner Dürr ist am 21.12.1998 verstorben und nunmehr ist Herr Herbert Werner Dürr aufgrund des Beschlusses in der Verlassenschaftssache nach Werner Dürr vom 19.01.2011 Alleineigentümer der Baurechtseinlage **EZ 1583 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt**, mit den Grundstücken 1332 Baufl. (Gebäude), Sonst (Betriebsflächen) per 1928 m² und

1335/2 Sonst (Betriebsflächen) per 379 m², ob welcher Liegenschaft das Baurecht bis 30.06.2032 begründet ist.

Herr Herbert Werner Dürr beabsichtigt mit diesem Vertrag sein Baurecht im vorhin beschriebenen Sinn sowie das Eigentumsrecht der Lagerhalle an die Hüttler GmbH zu veräußern.

Die Hüttler GmbH und die Zwettler Bürgerstiftung (infolge Namensänderung als Rechtsnachfolgerin der Bürgerspitalfondsstiftung Zwettl) vereinbaren nachstehend eine Verlängerung dieses Baurechts bis zum 30.06.2062 sowie eine Abänderung des Baurechtszinses.

A) KAUFVERTRAG

II.

Herr Herbert Werner Dürr verkauft und übergibt in das alleinige Eigentum der Hüttler GmbH mit dem Sitz in politischer Gemeinde Groß Gerungs und diese kauft und übernimmt von ersterem in ihr Alleineigentum die vorbezeichnete Baurechtseinlage EZ 1583 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt sowie die dort errichtete Lagerhalle mit allen Rechten und Vorteilen, mit denen der Verkäufer den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre, mit dem gesamten rechtlichen und natürlichen Zubehör, ohne Haftung für ein bestimmtes Ausmaß, eine besondere Beschaffenheit oder Verwendbarkeit, um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von **€ 25.175,00** (Euro fünfundzwanzigtausendeinhundertfünfundsiebzig).

Eine Umsatzsteuer gelangt nicht zur Verrechnung. Die Parteien verzichten auf die Option in die Umsatzsteuerpflicht.

Die Käuferin ist Mieterin des Kaufgegenstandes und kennt daher den Kaufgegenstand und dessen Grenzen aus eigener Wahrnehmung.

III.

Der Kaufpreis von € 25.175,00 (Euro fünfundzwanzigtausendeinhundertfünfundsiebzig) wird durch die _____ finanziert und wurde bereits vor Vertragsunterfertigung auf das Anderkonto des Vertragsverfassers IBAN: AT43— 3150 —0261 0124 0019— — — — —, BIC: NTBAATWW, bei der Notartreuhandbank AG, Bezeichnung KV Baurecht, mit dem

unwiderruflichen Auftrag an den Vertragsverfasser und Treuhänder Mag. Johannes Kienast überwiesen, nach Einlangen des gesamten Kaufpreises sowie einer allfälligen Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr und nach Vorliegen eines rechtskräftigen Genehmigungsbescheides der Stiftungsbehörde folgende Beträge in Abzug zu bringen:

- a) die Immobilienertragsteuer im Betrag von € 1.057,00,
- b) die Kosten für die Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer im Betrage von € 360,00 (darin enthalten 20 % Umsatzsteuer),

und sodann nach Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käuferin den Restkaufpreis zuzüglich Zinsen abzüglich Spesen an den Verkäufer auf dessen Konto bei der _____, IBAN: AT_____, lautend auf Herbert Werner Dürr, zur Auszahlung zu bringen.

Diesbezüglich wird der Vertragsverfasser von sämtlichen Vertragsparteien zum Treuhänder bestellt und ihm auch ein Treuhandauftrag im vorangeführten Sinne erteilt. Eine separate Treuhandvereinbarung wird von den Treugebern und vom Treuhänder unterfertigt.

Die Käuferin hat weiters vor Vertragsunterfertigung die Grunderwerbsteuer im Betrag von € 881,13 sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr im Betrag von € 277,00 beim Treuhänder auf dessen Notaranderkonto IBAN: AT54 3150 0636 0124 0001 zur Einzahlung gebracht.

IV.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den faktischen Besitz und Genuss der Käuferin, mit Übergang von Gefahr und Zufall, Last und Vorteil, erfolgt mit Rechtswirksamkeit dieses Vertrages (Erteilung der stiftungsbehördlichen Genehmigung). Dieser Tag gilt auch als Stichtag für die Verrechnung von Nutzungen und Lasten.

Der Verkäufer verpflichtet sich, alle in seinem Besitz befindlichen Unterlagen die vertragsgegenständliche Liegenschaft samt Lagerhalle betreffend, wie insbesondere Einheitswertbescheide und allfällige baubehördliche Genehmigungen, sowie auch die auf den Kaufgegenstand bezogenen Versicherungspolizzen und die Schlüssel der Käuferin auszufolgen.

Die Vertragsparteien werden den Eigentümerwechsel der Versicherung melden.

V.

Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit des vorangeführten Flächenausmaßes, die Freiheit von Kontaminationen, ein bestimmtes Erträgnis, Zustand, Eigenschaft, Nutzungsmöglichkeit, Beschaffenheit oder gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Kaufgegenstandes und wird auch eine Sachhaftung für den auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Gebäudebestand ausgeschlossen. Der Verkäufer leistet lediglich Gewähr dafür, dass dieser – mit Ausnahme nachstehender Belastungen – satz- und lastenfrei, insbesondere auch in der Natur frei von Besitz- und Bestandrechten dritter Personen in den Besitz der Käuferin übergeht.

Im Lastenblatt der Baurechtseinlage EZ 1583 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt ist nachstehendes einverleibt:

unter C-Laufnummer 1: REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung eines Bauzinses von jährl 42.264,-- gem Pkt III. Baurechtsvertrag 1992-06-10 für Bürgerspitalfondsstiftung Zwettl

Die vorgenannte Reallast soll nunmehr gelöscht und neu vereinbart (siehe Vertragspunkt VII.) werden.

Die Zwettler Bürgerstiftung (infolge Namensänderung als Rechtsnachfolgerin der Bürgerspitalfondsstiftung Zwettl) erklärt nunmehr auf die vorgenannte Reallast zu verzichten und erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der Löschung der zu ihren Gunsten einverlebten Reallast (C-LNr. 1) ob der Baurechtseinlage EZ 1583 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt.

unter C-Laufnummer 2: VORKAUF SRECHT gem Pkt IV Baurechtsvertrag 1992-06-10 für Bürgerspitalfondsstiftung Zwettl

Das vorgenannte Vorkaufsrecht soll nunmehr gelöscht und neu vereinbart werden (Vertragspunkt VII.).

Die Zwettler Bürgerstiftung (infolge Namensänderung als Rechtsnachfolgerin der Bürgerspitalfondsstiftung Zwettl) erteilt daher ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der Löschung des vorgenannten Vorkaufsrechtes (C-LNr. 2) ob der Baurechtseinlage EZ 1583 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt.

VI.

Im Hinblick auf eine allfällige Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes erklären die Vertragsparteien, den wahren Wert von Leistung und Gegenleistung laut diesem

Vertrag genau zu kennen und mit dem Wertverhältnis ausdrücklich einverstanden zu sein. Die Parteien unterwerfen sich hinsichtlich allfälliger Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis dem Gerichtsstand des Bezirksgerichtes Zwettl. Die Vertragsparteien verzichten auf die Anfechtung des Vertrages wegen Irrtums und wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage.

B) VERLÄNGERUNGSVERTRAG

VII.

Ob der im künftigen Eigentum der Hüttler GmbH stehenden Baurechtseinlage EZ 1583 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt haftet zugunsten der Bauberechtigten ein Baurecht bis 30.06.2032 an der Liegenschaft EZ 1580 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt.

Die Hüttler GmbH und die Zwettler Bürgerstiftung kommen einvernehmlich überein, das vorstehende Baurecht um 30 Jahre, sohin bis zum 30.06.2062, zu verlängern. Der Baurechtsvertrag vom 10.06.1992 bleibt vollinhaltlich aufrecht, mit Ausnahme der nachstehenden Bestimmungen, womit der Baurechtsvertrag vom 10.06.1992 wie folgt abgeändert wird:

• **Punkt III: Zins**

Die Hüttler GmbH ist verpflichtet, für die Benützung des Baurechtsgrundes einen jährlichen Bauzins von € 10.566,00 (Euro zehntausendfünfhundertsechundsechzig) zu bezahlen, wobei eine Umsatzsteuer nicht zur Verrechnung gelangt. Der Bauzins ist im Vorhinein für jedes Kalenderjahr am 2. Jänner jeden Jahres bei einem Respiro von vierzehn Tagen fällig und auf das Konto IBAN _____ an die Zwettler Bürgerstiftung nach deren Weisung zu bezahlen. Der erstjährige Bauzins ist binnen vier Wochen nach Übergabe der vertragsgegenständlichen Grundflächen, das ist vier Wochen nach Erteilung der stiftungsbehördlichen Genehmigung, von der Hüttler GmbH anteilig zu bezahlen.

Vereinbart wird die Wertsicherung der monatlich-jährlich zu leistenden Zahlungen. Zur Berechnung von Geldwertänderungen ist der von der Statistik Austria veröffentlichte Verbraucherpreisindex 1986 beziehungsweise falls dieser nicht mehr erscheinen sollte, der an dessen Stelle tretende Index bzw in Ermangelung auch eines solchen der nächstähnliche Index heranzuziehen. Im gleichen Verhältnis, in dem der

heranzuziehende Index im Vergleich zu seinem Stand im Monat der Unterfertigung dieses Vertrages bis zur Bezahlung der Rate steigen oder fallen sollte, ist auch die Rate zu erhöhen oder herabzusetzen, je nachdem, ob die Vergleichszahl gestiegen oder gefallen ist. ~~Index und damit Geldwertänderungen bis zu 5 % nach oben oder unten sind nicht zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Indexänderungen sind jedoch zur Gänze, sohin nicht bloß in dem die 5 %-Marke übersteigenden Betrag, abzugelten.~~ Festgestellt wird, dass diese Wertsicherungsvereinbarung nur obligatorischen Charakter hat und eine grundbücherliche Sicherstellung derselben nicht möglich ist.

Zur Sicherstellung dieser Zahlungsverpflichtung räumt die Hüttler GmbH für sich und ihre Rechtsnachfolger der Zwettler Bürgerstiftung ob der Baurechtseinlage EZ 1583 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses von € 10.566,-- ein und erklärt die Zwettler Bürgerstiftung diese Reallast anzunehmen.

Die Aufsandungserklärung hiezu findet sich im Punkt „D) Aufsandungserklärungen“. Die Käuferin hat weiters vor Vertragsunterfertigung die Grunderwerbsteuer im Betrag von € 6.656,58 sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr im Betrag von € 2.093,00 beim Treuhänder auf dessen Notaranderkonto IBAN: AT54 3150 0636 0124 0001 zur Einzahlung gebracht.

- **Punkt IV: Vorkaufsrecht und Belastungs- sowie Veräußerungsverbot für den Baurechtsbesteller (Zwettler Bürgerstiftung)**

Die Vertragsteile vereinbaren, dass das Baurecht ohne Zustimmung der Zwettler Bürgerstiftung weder veräußert noch belastet werden darf und dass darüber hinaus der Zwettler Bürgerstiftung das Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsfälle eingeräumt wird. Das Vorkaufsrecht ist ob der Baurechtseinlage einzuverleiben.

Die Zwettler Bürgerstiftung nimmt die Einräumung des Vorkaufsrechtes an. Die Aufsandungserklärung hiezu findet sich im Punkt „D) Aufsandungserklärungen“.

Eine Verbücherung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes kann derzeit nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht erfolgen. ~~Die Vertragsparteien vereinbaren, dass das Baurecht im Zusammenhang mit einer Finanzierung hinsichtlich des Erwerbes des Baurechts belastet werden darf.~~

- **Punkt V: Vorkaufsrecht für den Bauberechtigten (Hüttler GmbH)**

Die Zwettler Bürgerstiftung verpflichtet sich im Falle, dass sie die Grundstücke 1332 und 1335/2 je Grundbuch 24392 Zwettl Stadt vor dem 30.06.2062 verkaufen sollte, diese Grundstücke der Hüttler GmbH oder einem von dieser namhaft zu machenden Dritten zu demselben Preis, wie er von einem fremden Käufer angeboten wird, mittels eingeschriebenen Briefes zum Kaufe anzubieten.

Die Hüttler GmbH bzw. der von ihr namhaft gemachte Dritte ist bis sonstigem Verluste dieses Rechtes verpflichtet, ein solches schriftlich gestelltes Angebot binnen einem Monat, gerechnet ab Einlangen desselben, schriftlich anzunehmen und räumt daher die Zwettler Bürgerstiftung der Hüttler GmbH und deren Rechtsnachfolgern in obigen Umfang das grundbücherlich einzuverleibende Vorkaufsrecht im Sinne des § 1072 ff ABGB ein. Die Hüttler GmbH nimmt die Einräumung des Vorkaufsrechtes an.

Das Vorkaufsrecht ist ob der Baurechtseinlage einzuverleiben. Die Aufsandungserklärung hiezu findet sich im Punkt „D) Aufsandungserklärungen“.

- **Punkt IX: Aufsandungserklärung**

Die Aufsandungserklärungen haben nunmehr keine Relevanz.

VIII.

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der stiftungsbehördlichen Genehmigung.

C) GEMEINSAME BESTIMMUNGEN

IX.

Herr Herbert Werner Dürr erklärt an Eidesstatt, österreichischer Staatsbürger zu sein. Die Zwettler Bürgerstiftung sowie die Hüttler GmbH erklären durch ihre vertretungsbefugten Organe an Eidesstatt, dass an den beiden Gesellschaften ausschließlich österreichische Staatsbürger beteiligt sind und sich ihr Vermögen ausschließlich in inländischer Verfügungsmacht befindet.

X.

Die in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Verpflichtungen gehen auf Erben und Rechtsnachfolger über und gelten zur ungeteilten Hand.

XI.

Dieser Vertrag wird einfach errichtet, die Urkunde gehört nach grundbücherlicher Durchführung der Hüttler GmbH. Sämtliche Vertragsparteien erhalten eine Kopie hiervon.

Die Steuern, Kosten und Gebühren aus Anlass der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages (auf deren Sicherstellung hiemit verzichtet wird) trägt die Hüttler GmbH, welche auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Die Vertragsparteien erteilen dem Urkundenverfasser den Auftrag und ermächtigen diesen unwiderruflich, die Selbstberechnung der Verkehrssteuern sowie der Immobilienertragsteuer durchzuführen. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass es sich bei der Selbstberechnung um eine vorläufige Berechnung handelt und für den Fall, dass die Finanzbehörde das Rechtsgeschäft anders beurteilt, allenfalls eine Steuernachforderung erfolgen kann.

Ausdrücklich vereinbart wird, dass die mit der Berechnung, Einhebung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer verbundenen Kosten sowie die dann errechnete Immobilienertragsteuer selbst von Herrn Herbert Werner Dürr zu tragen sind.

D) AUFSANDUNGSERKLÄRUNGEN

XII.

Herr Herbert Werner Dürr bewilligt sohin auf Grund dieses Vertrages ob der Baurechtseinlage Einlagezahl 1583 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt die

- a) Einverleibung der Löschung der Reallast C-Nr. 1 sowie des Vorkaufsrechtes (C-LNr. 2) sowie die
- b) Übertragung des Baurechtes auf die Hüttler GmbH, FN 583932 z.

Die Zwettler Bürgerstiftung erteilt sohin auf Grund dieses Vertrages ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 1580 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt,

- a) die Einverleibung der Verlängerung des Baurechtes bis zum 30.06.2062 und
- b) die Einverleibung des Vorkaufsrechtes bis zum 30.06.2062

zugunsten der Hüttler GmbH, FN 583932 z, vorgenommen werden kann sowie ob der Baurechtseinlage EZ 1583 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung der Verlängerung des Baurechtes bis 30.06.2062.

Die Hüttler GmbH erteilt ihrerseits ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Baurechtseinlage EZ 1583 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt im Lastenblatt nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

- a) die Einverleibung der Reallast der Verpflichtung zur Zahlung eines wertgesicherten jährlichen Bauzinses im Betrag von € 10.566,00 gemäß Punkt VII. dieses Vertrages und
- b) die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt VII. dieses Vertrages jeweils zugunsten der Zwettler Bürgerstiftung.

Zwettl, am

Hüttler GmbH

Herbert Werner Dür

Thomas Hüttler

Stadtgemeinde Zwettl-NÖ als Vertreterin
der Zwettler Bürgerstiftung

Bürgermeister

geschäftsführender Gemeinderat

Gemeinderat

Gemeinderat

Genehmigt in der Gemeinderatsitzung am 30.06.2022

B.R.Z: /2022

Die Echtheit der -----

a) Unterschrift des Herrn **Herbert Werner Dürr**, geboren am 12. (zwölften) 8. (August) 1955 (eintausendneunhundertfünfundfünfzig), 3910 Zwettl, Bahnhofstraße 22, -----

b) Firmazeichnung des Herrn **Thomas Hüttler**, geboren am 26. (sechszwanzigsten) 11. (November) 1985 (eintausendneunhundertfünfundachtzig), 3920 Groß Gerungs, Oberkirchen 21, als Geschäftsführer der **Hüttler GmbH**, 3920 Groß Gerungs, Oberkirchen 7, -----

wird bestätigt. -----

Auf Grund meiner heute im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Landesgerichtes Krems an der Donau bestätige ich gemäß § 89 a (Paragraph neundundachtzig a) Notariatsordnung, dass Herr Thomas Hüttler als Geschäftsführer berechtigt ist, für die im Firmenbuch des Landesgerichtes Krems an der Donau zu FN 583932 zeingetragene Hüttler GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----
Zwettl, am

Gebühr von € 14,30 entrichtet

Mag. Johannes Kienast
öffentlicher Notar