



STADTGEMEINDE RETZ

Gemeinderat
Nr.02/2023

PROTOKOLL

der
ordentlichen Gemeinderats-Sitzung
der
Stadtgemeinde Retz

Niederschrift

der
über die am Mittwoch, den **05. April 2023**, um **19:00 Uhr**,
im Rathaus stattgefundene Sitzung des Gemeinderates,

einberufen mit der Einladung vom **30. März 2023**

Vorsitzender:

Bgm. Stefan Läng

Die geschäftsführenden Gemeinderäte: VzBgm.ⁱⁿ Eva Heilinger, Stefan Fehringer, MBA, Ing. Roman Langer, Dr. Martin Pichelhofer, Claudia Schnabl, BSc, Felix Wiklicky, MBA, BEd, Beatrix Vyhnalek

Die Gemeinderäte: Mag. Daniela Friedl, Johann Gebhart, Thomas Hasenöhl (ab TOP 6d, 19:27 Uhr), DI Thomas Heidenreich, Dipl.-HTL-Ing. Helmut Hinterleitner, Helmut Machacek, Ing. Mathias Pöcher, Gerald Poinstingl, Thomas Resch, Christine Sulzberger, Erwin Schauaus, Andreas Schriabl, MA, Dr. iur. Selina Siller, MSc

Entschuldigt: Stadtrat Daniel Wöhrer, Gemeinderat Michael Sprung, Gemeinderat Johannes Graf, Gemeinderat Harald Breitenfelder

Schriftführer: StADir. Christoph Kellner

Außerdem anwesend: Kassenverwalter Rudolf Bernold

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 22.02.2023
2. Bericht des Bürgermeisters
3. Bericht des Prüfungsausschusses vom 22.03.2023
4. Beschluss Rechnungsabschluss 2022 – Bürgerspitalstiftung
5. Nachtrag zu Pachtvertrag vom 02. April 2015 – Bürgerspitalstiftung – Stadtgemeinde Retz, Grundstück Kläranlage
6. Rechnungsabschluss für das Haushaltsjahr 2022
 - a. Bericht Jahresabschlussprüfung 2021 – AEB
 - b. Bericht Bilanz 2021 – AEB
 - c. Bericht Bilanz 2021 – BGA Oberalber Spitz
 - d. Beschluss Rechnungsabschluss Stadtgemeinde 2022
7. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
 - a. 26. Änderung des Bebauungsplanes, Beschlussfassung
8. Liegenschaftsangelegenheiten
 - a. Dienstbarkeitsbestellungsvertrag Löschteich, Fr. Schreivogel
 - b. Tauschvertrag – Dreiquantenweg Kleinhöflein, Fam. Zugsbratl
 - c. Tauschvertrag – Dreiquantenweg Kleinhöflein, Fam. Widhalm
 - d. Kaufvertrag – Dreiquantenweg Kleinhöflein, (Lehr, Bach, Forster, Kraus, Wohlkönig)
 - e. Schenkungs- und Dienstbarkeitsbereitstellungsvertrag – Dreiquantenweg Kleinhöflein, Hr. Ullmer
 - f. Neuverpachtung des Grundstückes Nr. 555, KG Kleinriedenthal
9. Vermietung, Parkplatz Nr. 21 Schmiedgasse 5-7, 2070 Retz
10. Amt der NÖ Landesregierung – NÖ Straßenbauabteilung 1 – Hollabrunn, Bauvorhaben B30 Unternalb – OD NA, Kostenübernahme, Erklärung
11. Amt der NÖ Landesregierung – NÖ Straßenbauabteilung 1 – Hollabrunn, Bauvorhaben L 1026 Retz Schutzweg Spar, Erklärung
12. Sommerferienbetreuung Kindergarten
13. Renovierung und Wiederherstellung der Kreuzigungsgruppe am Kalvarienberg, Auftragsvergabe

Nichtöffentliche Sitzung:

14. Personalangelegenheiten

Bürgermeister Stefan Lang begrüßt die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates und eröffnet die Sitzung.

Es wird festgestellt, dass zur Sitzung ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

1.

Genehmigung der Niederschrift vom 22.02.2023

Das Protokoll der letzten Gemeinderatssitzung vom 22. Februar 2023 wurde an alle Fraktionen zeitgerecht übermittelt. Nachdem keine schriftlichen Einwendungen dagegen erhoben wurden, gilt die Niederschrift als einstimmig genehmigt und wird gefertigt.

2.

Bericht des Bürgermeisters

- Flurreinigung am 01. April 2023
Bgm. Lang bedankt sich bei Stadtrat Dr. Martin Pichelhofer für die Organisation.
- Gehweg Billa – Tennisverein
Nach Fertigstellung der Umbauarbeiten der Billa Filiale wird der Gehweg weiter bestehen bleiben. Er wird verschwenkt. Ein entsprechender Plan liegt im Bauamt auf.
- Ball der Tourismusschulen Retz
Der Ball der Tourismusschulen Retz (HLT-Ball) wird im kommenden Jahr 2024 wieder in Retz stattfinden.

3.

Bericht des Prüfungsausschusses vom 22.03.2023

Der Prüfungsausschuss hat am 22. März 2023 eine Sitzung im Stadtamt Retz abgehalten. Gegenstand der Prüfung waren eine Kassaprüfung, der Rechnungsabschluss 2022, die Nachkontrolle Wasserwerk mit berechtigten Zahlen Belegprüfung.

Obmann Stv. GR Dipl.-HTL-Ing. Helmut Hinterleitner berichtet über die Sitzung des Prüfungsausschusses vom 22. März 2023.

Die Hauptkassa (€ 461,17) und die Nebenkassa (€ 495,10) wurden geprüft. Die Kassaprüfungen ergaben keine Beanstandungen.

Der Rechnungsabschluss der Stadtgemeinde Retz für das Haushaltsjahr 2022 wurde geprüft. Es wurden keine Unstimmigkeiten festgestellt.

Im letzten Gemeinderat wurde über die Überprüfung der vom Wasserwerk produzierten und verkauften Wassermengen berichtet. Die dem Prüfungsausschuss vorgelegten Daten waren aufgrund eines Softwarefehlers der GEMDAT unrichtig.

Tatsächlich wurden 2021 410.118 m³ Wasser produziert. 2021 wurden aber nur 316.067 m³ Wasser verrechnet. 94.051 m³ Wasser konnten nicht verrechnet werden.

Ergebnis:

Bedeutet das bei der Stadtgemeinde Retz im Jahr 2021 94.051 m³ Wasser verloren gegangen sind, ein Schwund von etwa 23%.

Die Empfehlung des Prüfungsausschusses bleibt aufrecht, man sollte die Wassermengen produziert/verrechnet überprüfen und optimieren. Denn jeder verkaufte m³ Wasser kommt der Infrastruktur zu Gute. 2024 wird der Prüfungsausschuss eine neuerliche Überprüfung durchführen.

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge den Bericht des Prüfungsausschusses vom 22. März 2023 zur Kenntnis nehmen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig zur Kenntnis genommen

Wortmeldung: Stadtrat Dr. Martin Pichelhofer

4.

Beschlussfassung Rechnungsabschluss 2022 - Bürgerspitalstiftung

Stadtrat Ing. Roman Langer erläutert den Rechnungsabschluss der Bürgerspitalstiftung. Es sind Einnahmen in der Höhe von € 23.974,50 und Ausgaben mit € 3.762,58 festgehalten. Somit beläuft sich der Betrag auf dem Girokonto auf € 20.211,92. Die Einlagen auf den Sparbüchern belaufen sich auf € 16.507,75 und € 9.010,16. Das Finanzstammvermögen beträgt € 65.998,96 und die gesamte Grundbesitzfläche zum 31.12.2022 beträgt 51 ha 94 Ar und 27 m².

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge den vorgelegten Rechnungsabschluss der Bürgerspitalstiftung für das Haushaltsjahr 2022 genehmigen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Wortmeldung: Stadtrat Dr. Martin Pichelhofer

5.

**Nachtrag zum Pachtvertrag vom 02. April 2015 – Bürgerspitalstiftung –
Stadtgemeinde Retz, Grundstück Kläranlage**

Um eine periodenrichtige Vereinnahmung des Pachtzinses nach Agrarpreisindex unter Berücksichtigung der endgültigen Indexzahl des jeweiligen Vorjahres vornehmen zu können, soll der Pachtvertrag betreffend das Grundstück Kläranlage vom 02. April 2015 unter Punkt II. wie folgt abgeändert werden. **„Der jährliche Pachtzins für das laufende Jahr wird per 30.11. nach Veröffentlichung der endgültigen Indexzahl des vergangenen Jahres zur Zahlung vorgeschrieben“.**

Alle anderen Punkte des Pachtvertrages bleiben unverändert.

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge den Nachtrag zum bestehenden Pachtvertrag vom 02. April 2015 in der vorgelegten Fassung genehmigen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

6.

Rechnungsabschluss für das Haushaltsjahr 2022

a. Bericht Jahresabschlussprüfung 2021 – AEB

Finanzstadtrat Ing. Roman Langer berichtet, dass die Bilanz der Althof Errichtungs- und BetriebsgmbH durch ein Wirtschaftsprüfungsunternehmen geprüft. Es wurde eine ordnungsgemäße Buchführung festgestellt. Die gesetzlichen Vorschriften wurden eingehalten. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss. Es wurden keine wesentlichen fehlerhaften Angaben festgestellt.

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge den Bericht über die Jahresabschlussprüfung 2021 der Althof Errichtungs- und BetriebsgmbH zur Kenntnis nehmen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig zur Kenntnis genommen

b. Bericht Bilanz 2021 – AEB

Die Bilanz 2021 der AEB wird den Mitgliedern des Gemeinderates vorgelegt und durch den GF Finanzstadtrat Ing. Roman Langer erläutert und auf die wichtigsten Kennzahlen der Bilanz 2021 eingegangen.

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge den Bericht über die Bilanz 2021 der AEB zur Kenntnis nehmen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig zur Kenntnis genommen

Wortmeldung: Gemeinderat Dipl.-HTL-Ing. Helmut Hinterleitner, Stadtrat Dr. Martin Pichelhofer

c. Bericht Bilanz 2021 – BGA Obernalber Spitz

Die Bilanz 2021 des BGA Obernalber Spitz wird den Mitgliedern des Gemeinderates vorgelegt und durch Finanzstadtrat Ing. Roman Langer erläutert.

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge den Bericht über die Bilanz 2021 BGA Obernalber Spitz zur Kenntnis nehmen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig zur Kenntnis genommen

Gemeinderat Thomas Hasenöhrl nimmt ab 19:27 Uhr Punkt 6d an der Sitzung teil.

d. Beschluss Rechnungsabschluss Stadtgemeinde 2022

Der Rechnungsabschluss der Stadtgemeinde für das Haushaltsjahr 2022 wird den Mitgliedern des Gemeinderates vorgelegt und durch Finanzstadtrat Ing. Roman Langer erläutert.

Nachstehend die wichtigsten Eckdaten:

Rechnungsabschluss 2022

	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2022
Liquide Mittel	€ 1 718 507,68	€ 3 443 194,98
Veränderung		€ 1 724 687,30

Ergebnishaushalt	€ 1 123 141,78
Entnahmen aus Rücklage	€ -
Gesamt	€ 1 123 141,78

Finanzierungshaushalt gesamt	€ 1 499 893,23
------------------------------	----------------

Freie Finanzspitze	€ 1 781 217,68
Netto Neuverschuldung	€ 130 942,01

Jahresergebnis Voranschlagsquerschnitt	ohne Wasser/Kanal	€ 762 281,96
Jahresergebnis Voranschlagsquerschnitt	nur Wasser/Kanal	€ 682 005,35
Maastricht Ergebnis		€ 1 444 287,31

Subvention Landesregierung	€ 370 000,00
Schuldendienst	
Anfangsstand	€ 18 145 260,41
Zugang	€ 995 000,00
Tilgung	€ 864 057,99
Endstand	€ 18 276 202,42

Haftungen	
Anfangsstand	€ 4 846 712,61
Zugang	€ 200 000,00
Abgänge	€ 414 118,22
Endstand	€ 4 632 594,39

Haushaltspotential	€ 667 031,23
--------------------	--------------

Finanzstadtrat Ing. Roman Langer bedankt sich ausdrücklich bei Kassenverwalter Rudolf Bernold und seinem Team für die gute Vorbereitung der Unterlagen.

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat mögen den Rechnungsabschluss der Stadtgemeinde Retz für das Haushaltsjahr 2022 inklusive aller zugehöriger Beilagen in der vorgelegten Fassung genehmigen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt und der Rechnungsabschluss der Stadtgemeinde Retz für das Haushaltsjahr 2022 inklusive aller zugehöriger Beilagen in der vorgelegten Fassung genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Wortmeldungen: Stadtrat Felix Wiklicky, MBA, BEd, Gemeinderat Dipl.-HTL-Ing. Helmut Hinterleitner, Stadtrat Dr. Martin Pichelhofer, Stadtrat Ing. Roman Langer, Stadtrat Stefan Fehringer MBA, Gemeinderätin Mag. Daniela Friedl

7.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan**a. 26. Abänderung des Bebauungsplanes, Beschlussfassung****Änderungsfall 1 – Änderung der Bauklasse**

Am Hauptplatz der Stadt Retz liegt im Südosten der das Sgraffitohaus. Dieses historische Gebäude besteht in der aktuellen Form seit sehr langer Zeit. Für das Gebäude ist im Bebauungsplan der Stadtgemeinde Retz die Bauklasse II,III festgelegt. Tatsächlich ist das Gebäude jedoch deutlich höher als die Bauklasse III. Es liegt eine Höhenaufnahme vor. Nachdem es sich um ein Gebäude handelt, dass unter Denkmalschutz steht, ist hier auch langfristig keine Reduktion der Bebauungshöhe/Bauklasse erwünscht bzw. möglich. Offensichtlich wurde die Bauklasse im Zuge der Erlassung des Bebauungsplanes falsch zugewiesen. Dieser Fehler soll nun durch die Änderung des Bebauungsplanes behoben werden. Die vorliegende Höhenaufnahme stellt die Grundlage für die Korrektur dar. Aufgrund des historisch unbestrittenen Baubestandes des denkmalgeschützten Sgraffitohauses kann auf eine weitere Grundlagenforschung verzichtet werden. Für das betreffende Grundstück Nr. 36/1, KG Retz, ist keine Bebauungsdichte, die Bauklasse II,III, sowie die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

Die Bauklasse für den nördlichen Grundstücksteil des Grundstückes Nr. 36/1, KG Retz, soll bestandsentsprechen von der Bauklasse II,III zu einer Gebäudehöhe von 13,5 m geändert werden. Aufgrund dieser Änderung ergibt sich keine reale Änderung in der Natur.

Am südlichen Teil des Grundstückes Nr. 36/1, KG Retz, soll im Zuge dieser Anpassung die Bauklasse II,III zu einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 12,2 m geändert werden.

Durch die Festlegung einer Gebäudehöhe wird eine restriktivere Regelung getroffen als mit der Festlegung einer Bauklassen. Dadurch kann eine bessere Eingliederung in den Baubestand erreicht werden.

Die Erkenntnis über eine nicht korrekte Festlegung einer Bauklasse bzw. der Umstand, dass das Gebäude unter Denkmalschutz steht und soweit keine Absicht/Möglichkeit für eine künftige Reduktion der Gebäudehöhe besteht, stellt eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen aufgrund struktureller Entwicklungen gemäß §34 Abs. 1 Zi. 1 des NÖ ROG 2014 i.d.g.F. dar.

Änderungsfall 2 – Änderung der Bebauungsvorschriften – Schutzzonen

Die geltenden Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Retz stammen aus dem Jahr 2006 und wurden seitdem mehrmals abgeändert. Im Jahr 2015 erfolgte im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes durch die Festlegung von Schutzzonen eine umfassende Ergänzung der Bebauungsbestimmungen.

Die Grundlagenforschung und Formulierung der Bebauungsvorschriften erfolgte in Kooperation mit dem Allgemeinen Baudienst der NÖ Landesregierung und dem Bundesdenkmalamt und wurde nachweislich im September 2014 abgeschlossen.

Die Festlegung der Bebauungsvorschriften erfolgte demnach noch auf Basis der NÖ Bauordnung 1996. Die NÖ Bauordnung 2014 ist am 01. Februar 2015 in Kraft getreten. Der Umstand der zeitlichen Überlappung führte in weiterer Folge zu Ungenauigkeiten.

§ 53a der NÖ Bauordnung 2014 idgF (NÖ BO 2014) sieht vor:

„(5) In den Bauklassen I bis VIII darf die Anzahl der Geschoße und überdachten Terrassen, betrachtet an jeder Stelle des Bauwerkes, nicht größer sein als die um 1 erhöhte Zahl der jeweiligen Bauklasse. (...)“

Dies gilt sinngemäß für die Festlegung von höchstzulässigen Gebäudehöhen, wobei die Anzahl der Geschoße von jener Bauklasse abzuleiten ist, die dieser Gebäudehöhe entspricht. In Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten darf davon zur Erhaltung der vorhandenen Struktur abgewichen werden.“

Von diesem letzten Passus wurde bei der Festlegung der Bebauungsvorschriften in den Schutzzonen Gebrauch gemacht.

In den Bebauungsvorschriften ist in TEIL II –SCHUTZZONEN unter

„5.1.1 Baukörper“ folgende Regelung festgelegt:

„Wesentliche Merkmale des Baukörpers wie Struktur, Kubatur und Proportion sind zu erhalten bzw. bei Neu- und Zubauten vom umgebenden Bestand her abzuleiten. Innerhalb der Schutzzone ist die maximale Anzahl der zulässigen Geschoße auf die jeweils festgelegte Bauklassenanzahl beschränkt. Es darf nur ein ausgebautes Dachgeschoß errichtet werden.“

Diese Festlegung hat die Intention, dass aus Gründen des Ortsbildes die Ausformung unüblicher Kubaturen bzw. die Errichtung überdimensionierter Dachausbauten unterbunden wird. Demnach wäre in der Bauklasse II die Errichtung von zwei Regelgeschoßen und einem Dachgeschoß zulässig gewesen. In der

Bauklasse III die Errichtung von drei Regelgeschossen und einem Dachgeschoß, usw.

Die NÖ Bauordnung 1996 hat „Dachgeschoße“ gemäß § 4 Begriffsbestimmungen vorgesehen:

„9. Geschöß: (...) Dachgeschoß: ein Geschöß innerhalb eines Daches mit einer traufenseitigen Kniestockhöhe (z.B. Übermauerung) ab Fußbodenoberkante von höchstens 1,20 m und zusammenhängenden Dachaufbauten (Dachgauben, Dacherker) über höchstens der halben Gebäudelänge;“

In der NÖ Bauordnung 2014 findet sich der Terminus „Dachgeschoß“ jedoch nicht mehr (vgl. §4 Begriffsbestimmungen, Zi. 16 wonach nur „Geschöß (...), oberirdisches Geschöß (...) unterirdisches Geschöß“ definiert sind.

Demnach entfällt auch die Möglichkeit zur Errichtung von „ausgebauten Dachgeschoßen“, da diese nun als „normale“ Geschöße erachtet werden. Gemäß §53a Abs. 5 NÖ BO 2014 sind „nicht ausgebaute Dachräume ohne Nutzung“ nicht von dieser Einschränkung betroffen.

Gemäß den in den Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Retz in TEIL II – SCHUTZZONEN unter „5.1.1 Baukörper“ definierten Bebauungsbestimmungen, wäre entsprechend der NÖ BO 2014 also nur noch die Errichtung einer Geschößanzahl, die der Bauklasse entspricht, möglich. OHNE Dachausbau. Dieser Umstand ist jedoch nicht die Intention der definierten Bebauungsbestimmungen. Ausbauten von Dachgeschoßen sollten nicht gänzlich unterbunden werden.

Geänderte gesetzliche Bestimmung 2.2.3 Änderung der Bebauungsvorschriften
Diese Festlegung der Einschränkung der Geschößanzahl soll nun adaptiert werden, bzw. an die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 angepasst werden und die Festlegung somit eindeutiger gefasst werden.

Gemäß §53a Abs. 5 der NÖ Bauordnung 2014 gilt weiters: „Bei am 1. Februar 2015 bestehenden Gebäuden dürfen durch den Ausbau von bisher nicht ausgebauten Dachräumen (§ 4 Z 16) innerhalb der bestehenden Gebäudehülle weitere Geschöße geschaffen werden.“

Diese Bestimmung soll explizit in die Schutzzonenbestimmungen mit aufgenommen werden, jedoch der Passus „weitere Geschöße“ durch „ein Geschöß“ ersetzt werden. Dadurch soll die bestehende Formulierung „Es darf nur ein ausgebautes Dachgeschoß errichtet werden.“ entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der NÖ Bauordnung ersetzt werden.

Die Formulierung „Es darf nur ein ausgebautes Dachgeschoß errichtet werden.“ soll also durch die Formulierung „Bei am 1. Februar 2015 bestehenden Gebäuden darf durch den Ausbau von bisher nicht ausgebauten Dachräumen (§ 4 Z 16) innerhalb der bestehenden Gebäudehülle ein weiteres Geschöß geschaffen werden.“ ersetzt werden.

Ziel ist es, eine Nutzung bestehender Kubaturen zu ermöglichen, bzw. eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Bebauungsstruktur in Entsprechung der Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes festzulegen:

§2 (1) In den Ortschaften der Stadtgemeinde Retz soll durch geeignete Maßnahmen der Abwanderung der Wohnbevölkerung entgegengewirkt werden.

Eine Stabilisierung bzw. eine positive Bevölkerungsentwicklung ist anzustreben.

§5 (1) Konzentration auf Siedlungsschwerpunkte

§5 (5) Stärkung des Stadtzentrums von Retz

Der Änderungsanlass liegt aufgrund der gesetzlichen Änderung in der NÖ Bauordnung in einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen aufgrund struktureller Entwicklungen gemäß § 34 Abs. 1 Zi. 1. des NÖ ROG 2014 i.d.g.F.

Deshalb werden die Bestimmungen wie folgt adaptiert bzw. neu festgelegt:

Die bestehende Formulierung lautet: „Es darf nur ein ausgebautes Dachgeschoß errichtet werden.“ Der oben angeführte Abschnitt soll aus den Bebauungsvorschriften gelöscht werden und durch die folgende neue Formulierung ersetzt werden: „Bei am 1. Februar 2015 bestehenden Gebäuden darf durch den Ausbau von bisher nicht ausgebauten Dachräumen (§ 4 Z 16) innerhalb der bestehenden Gebäudehülle ein weiteres Geschoß geschaffen werden.“ Der vollständige Wortlaut der Bebauungsbestimmungen NACH der 26. Änderung des Bebauungsplanes ist zur Information im Anhang angeführt.

Der Änderungsanlass der 26. Änderung des Bebauungsplanes liegt in einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (gem. § 34 Abs. 1 Z. 1 des NÖ ROG 2014 i.d.g.F.). Am Stadtplatz der Stadt Retz erfolgt eine Korrektur der Bauklasse durch Festlegung einer Gebäudehöhe. Die Bebauungsvorschriften für Schutzzonen werden in Entsprechung neuer gesetzlicher Bestimmungen adaptiert.

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge die 26. Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Retz in der vorgelegten Fassung genehmigen. (Beilage 1)

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

*Wortmeldungen: Gemeinderätin Mag. Daniela Friedl,
Gemeinderat DI Thomas Heidenreich, Stadtrat Felix Wiklicky, MBA, BEd*

8.

Liegenschaftsangelegenheiten

a. Dienstbarkeitsbestellungsvertrag Löschteich, Fr. Schreivogel

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 22. März 2022 wurde nun durch das Notariat Mag. Harald Oppeck ein Dienstbarkeitsbestellungsvertrag zwischen der Stadtgemeinde Retz und Frau Karin Schreivogel errichtet. Im gegenständlichen Vertrag sind die genauen Bedingungen für die Nutzung des Erdteiches als Wasserentnahmestelle für die Feuerwehr im Brandfall geregelt.

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge den vorgelegten Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vollinhaltlich genehmigen und entsprechend den Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung unterfertigen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

b. Tauschvertrag – Dreiquantenweg Kleinhöflein, Fam. Zugsbratl

Zur Schaffung der Bauplätze am Dreiquantenweg in Kleinhöflein gab es bereits einige Vorgespräche mit den derzeitigen Grundeigentümern. Im Rahmen der Grundlagenplanungen wurde durch den Vermesser DI Franz Trappl eine entsprechende Vermessungsurkunde mit der GZ 32559 datiert mit 14.09.2022 erstellt welche als Grundlage für die vertragliche Abwicklung dient. Im gegenständlichen Fall tauscht die Stadtgemeinde Retz das in ihrem Alleineigentum stehende Grundstück Nr. 1565 im Ausmaß von 748m² gegen die im Alleineigentum von Herrn Mag. Rene Zugsbratl stehenden und im erwähnten Teilungsplan ausgewiesenen Teilflächen Nr. 11, 28, 29, 12 und 30 im Gesamtausmaß von 1060m². Da die Tauschliegenschaften nicht von gleichem Wert sind, hat Herr Mag. Rene Zugsbratl zusätzlich eine Aufzahlung in Höhe von € 1.000,00 zu leisten.

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge den vorgelegten Tauschvertrag vollinhaltlich genehmigen und entsprechend den Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung unterfertigen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

c. Tauschvertrag – Dreiquantenweg Kleinhöflein, Fam. Widhalm

Zur Schaffung der Bauplätze am Dreiquantenweg in Kleinhöflein gab es bereits einige Vorgespräche mit den derzeitigen Grundeigentümern. Im Rahmen der Grundlagenplanungen wurde durch den Vermesser DI Franz Trappl eine entsprechende Vermessungsurkunde mit der GZ 32559 datiert mit 14.09.2022 erstellt welche als Grundlage für die vertragliche Abwicklung dient. Im gegenständlichen Fall tauscht die Stadtgemeinde Retz das in ihrem Alleineigentum stehende Grundstück Nr. 1557 im Ausmaß von 772m² gegen die im Eigentum von Frau Sandra Widhalm und Herrn Michael Widhalm stehenden und im erwähnten Teilungsplan ausgewiesenen Teilflächen Nr. 7, 18, 21, 22, 8, 23, 24, 9, 25 und 26 im Gesamtausmaß von 1.818m². Da die Tauschliegenschaften nicht von gleichem Wert sind, hat die Stadtgemeinde Retz zusätzlich eine Aufzahlung in Höhe von € 3.944,00 an Frau Sandra Widhalm und Herrn Michel Widhalm zu leisten.

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge den vorgelegten Tauschvertrag vollinhaltlich genehmigen und entsprechend den Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung unterfertigen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

d. Kaufvertrag – Dreiquantenweg Kleinhöflein (Lehr, Bach, Forster, Kraus, Wohlkönig)

Zur Schaffung der Bauplätze am Dreiquantenweg in Kleinhöflein gab es bereits einige Vorgespräche mit den derzeitigen Grundeigentümern. Im Rahmen der Grundlagenplanungen wurde durch den Vermesser DI Franz Trappl eine entsprechende Vermessungsurkunde mit der GZ 32559 datiert mit 14.09.2022 erstellt welche als Grundlage für die vertragliche Abwicklung dient.

Im vorliegenden Kaufvertrag ist folgendes geregelt:

<u>Eigentümer</u>	<u>Teilflächen</u>	<u>Ausmaß</u>	<u>Kaufpreis</u>
Robert und Monika Lehr	5, 16, 19	879 m ²	€ 7.032,00
Julia Kraus	10, 27	552 m ²	€ 4.416,00
Kurt und Anna Forster	13, 31, 33, 32, 35	558 m ²	€ 4.464,00
Ferdinand Bach	15, 36	627 m ²	€ 5.016,00
Maurice Wohlkönig	6, 17, 20	709 m ²	€ 5.672,00
	SUMME	3.325 m ²	€ 26.600,00

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge den vorgelegten Kaufvertrag vollinhaltlich genehmigen und entsprechend den Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung unterfertigen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

e. Schenkungs- und Dienstbarkeitsbereitstellungsvertrag – Dreiquantenweg Kleinhöflein, Hr. Ullmer

Zur Schaffung der Bauplätze am Dreiquantenweg in Kleinhöflein gab es bereits einige Vorgespräche mit den derzeitigen Grundeigentümern. Im Rahmen der Grundlagenplanungen wurde durch den Vermesser DI Franz Trappl eine entsprechende Vermessungsurkunde mit der GZ 32559 datiert mit 14.09.2022 erstellt welche als Grundlage für die vertragliche Abwicklung dient. Im gegenständlichen Fall schenkt Herr Mario Ullmer die Teilflächen Nr. 3 und 4 im Ausmaß von 300m² der Stadtgemeinde Retz. Im Gegenzug räumt die Stadtgemeinde Retz Herrn Mario Ullmer und dessen Rechtsnachfolgern das immerwährende und unentgeltliche Dienstbarkeitsrecht der Einleitung des auf seinem Grundstück anfallenden Regenwassers in das nördlich gelegene Retentionsbecken der Stadtgemeinde Retz ein.

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge den vorgelegten Schenkungs- und Dienstbarkeitsbereitstellungsvertrag vollinhaltlich genehmigen und entsprechend den Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung unterfertigen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

f. Neuverpachtung des Grundstückes Nr. 555, KG Kleinriedenthal

Herr Werner Zehetmayer, Weinstraße 26, 2070 Kleinriedenthal hat mit Schreiben vom 06. März 2023 sein Interesse bekundet, dass Grundstück Nr. 555, KG Kleinriedenthal zu pachten und einen entsprechenden Antrag formuliert. Er bewirtschaftet bereits das Nachbargrundstück Nr. 556.

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge der Verpachtung des Grundstückes Nr. 555, KG Kleinriedenthal an Herrn Werner Zehetmayer, Weinstraße 26, 2070 Kleinriedenthal zustimmen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

9.

Vermietung, Parkplatz Nr. 21, Schmiedgasse 5-7, 2070 Retz

Der Parkplatz Nr. 21, in der Schmiedgasse 5-7, 2070 Retz wurde durch den ehemaligen Mieter zurückgelassen und steht nun wieder frei. Herr Martin Kubiska, als Erwachsenenvertreter von Herrn Rene Hofbauer (Berggasse 4/12, 2070 Retz) möchte diesen nun anmieten. Es wurde ein entsprechender Mietvertrag vorbereitet. Der Vertrag beginnt ab dem 01. Mai 2023 und soll auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden. Der monatliche Mietzins beträgt derzeit € 67,72 und ist wertgesichert.

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge der Vermietung des Parkplatz Nr. 21, in der Schmiedgasse 5-7, 2070 Retz an Herrn Martin Kubiska, als Erwachsenenvertreter von Herrn Rene Hofbauer, Berggasse 4/12, 2070 Retz zustimmen und den vorliegenden Mietvertrag genehmigen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

10.

**Amt der NÖ Landesregierung – NÖ Straßenbauabteilung 1 - Hollabrunn,
Bauvorhaben B30 Unternalb – OD NA, Kostenübernahme, Erklärung**

Die NÖ Straßenbauabteilung 1, Hollabrunn hat mit Schreiben vom 16. Februar 2023 eine Kostenübernahmeerklärung zum Bauvorhaben „B30 Unternalb – Retz OD NA“ übermittelt. Konkret handelt es sich um die Herstellung von rd. 2.100 m² Gehsteigen, von rd. 200 m² Abstellflächen und Verbreiterungen und von Entwässerungseinrichtungen entlang der Landesstraße B30 in Retz. Der Gesamtkostenbeitrag der Stadtgemeinde beträgt € 200.000,00. Die Abrechnung erfolgt unmittelbar nach Vorlage der Abrechnungsbelege durch die NÖ Straßenbauabteilung 1. Unmittelbar nach Fertigstellung sämtlicher Anlagen gehen diese in die Erhaltung und Verwaltung und das außerbücherliche Eigentum der Gemeinde über. Im Zuge der Endvermessung übernimmt die Gemeinde die Anlagen in ihr grundbücherliches Eigentum.

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge die vorliegende Kostenübernahmeerklärung zum Bauvorhaben „B30 Unternalb – Retz OD NA“ samt den darin ausgewiesenen Gesamtkostenbeitrag in Höhe von € 200.000,00 durch die Gemeinde genehmigen und unterfertigen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: mit drei Stimmenthaltungen (Grüne Fraktion) angenommen

Wortmeldung: Stadtrat Felix Wiklicky, MBA, BEd, Stadtrat Dr. Martin Pichelhofer,

11.

Amt der NÖ Landesregierung – NÖ Straßenbauabteilung 1 - Hollabrunn,
Bauvorhaben L 1026 Retz Schutzweg Spar, Erklärung

Die NÖ Straßenbauabteilung 1, Hollabrunn hat mit Schreiben vom 16. März 2023 eine Kostenübernahmeerklärung zum Bauvorhaben „L1026 Retz Schutzweg Spar NA“ übermittelt. Konkret handelt es sich um die Herstellung von rd. 140 m² Gehsteigen, entlang der Landesstraße L 1026 in Retz. Der Gesamtkostenbeitrag der Stadtgemeinde beträgt € 12.000,00. Die Abrechnung erfolgt unmittelbar nach Vorlage der Abrechnungsbelege durch die NÖ Straßenbauabteilung 1. Unmittelbar nach Fertigstellung sämtlicher Anlagen gehen diese in die Erhaltung und Verwaltung und das außerbücherliche Eigentum der Gemeinde über. Im Zuge der Endvermessung übernimmt die Gemeinde die Anlagen in ihr grundbücherliches Eigentum.

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge die vorliegende Kostenübernahmeerklärung zum Bauvorhaben „L1026 Retz Schutzweg Spar NA“ samt den darin ausgewiesenen Gesamtkostenbeitrag in Höhe von € 12.000,00 durch die Gemeinde genehmigen und unterfertigen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Sommerferienbetreuung Kindergarten

Wie bereits bekannt wurde durch die Beschlüsse der NÖ Landesregierung im Zusammenhang mit der Kindergartenoffensive auch die Ferienbetreuung ab diesem Sommer ausgeweitet. Die Kindergartenferien entsprechen den Hauptferien nach dem NÖ Pflichtschulgesetz 2018. Der Bedarf an einem Kindergartenplatz in den Kindergartenferien ist seitens der Eltern/Erziehungsberechtigten bis 30.04.2023 bekanntzugeben. Die Anmeldung ist verbindlich, da aufgrund dieser die gesamten organisatorischen und personellen Planungen durchgeführt werden.

Der Gesetzgeber hat auch vorgesehen, dass seitens der Gemeinde für die Nichtinanspruchnahme eines verbindlich zugesagten Kindergartenplatzes zivilrechtlich eine Kautions eingehoben werden kann. Die Höhe der Kautions liegt im Ermessen der Gemeinde.

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge die Höhe der Kautions für einen verbindlich zugesagten Kindergartenplatz während der Kindergartenferien mit € 10,00 pro Kind und Tag festlegen. Bei fernbleiben innerhalb der angemeldeten Betreuungszeit wird die Kautions für diese Tage einbehalten. Am Ende der Betreuungszeit wird die Kautions zurückerstattet bzw. mit den angefallenen Betreuungskosten gegenverrechnet. Die Kautions ist bis spätestens 16. Juni 2023 bei der Stadtgemeinde Retz zu hinterlegen, ansonsten verliert das angemeldete Kind den Anspruch auf den Betreuungsplatz während der gesamten Sommerferien.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: mit einer Stimmenthaltung GR Dipl.-HTL-Ing. Helmut Hinterleitner genehmigt

Wortmeldung: Gemeinderat Dipl.-HTL-Ing. Helmut Hinterleitner, Gemeinderat Felix Wiklicky, MBA, BEd

Renovierung und Wiederherstellung der Kreuzigungsgruppe am Kalvarienberg, Auftragsvergabe

Der Ausschuss für Denkmalpflege, Museum und Stadtarchiv hat in seiner Sitzung am 21. März 2023 die eingegangenen Angebote für die Renovierung und Wiederherstellung der Kreuzigungsgruppe am Kalvarienberg behandelt.

Folgende Angebote sind eingegangen:

<u>Firma</u>	<u>Angebotspreis</u>
Peter Asimus	€ 123.216,00
Podbelsek Restauratoren GmbH	€ 99.885,39
Atelier Erich Pummer	€ 132.000,00

mögliche Förderungen: € 19.500,00 Land NÖ

€ 20.500,00 Bundesdenkmalamt (Besichtigungstermin 12.04.23)

Nach ausführlicher Debatte über Details und Unterschiede der Angebote hat der Ausschuss folgenden Beschluss gefasst:

Der Ausschuss empfiehlt einstimmig den Auftrag an die Fa. Asimus zu vergeben. Dies vorbehaltlich der Zustimmung der Arbeiten durch das Bundesdenkmalamt.

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:

Dem Gemeinderat wird die Vergabe des Auftrages zur Renovierung und Wiederherstellung der Kreuzigungsgruppe am Kalvarienberg unter Einhaltung folgender Punkte an Herrn Peter Asimus (Angebotssumme € 123.216 brutto) zu vergeben:

- Genehmigung der geplanten Arbeiten durch das Bundesdenkmalamt
- Prüfung etwaiger zusatzkostenverursachender Auflagen durch das Bundesdenkmalamt
- Kostenbeitrag der Stadtgemeinde maximal in der Höhe entsprechend dem genehmigten Voranschlag 2023

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

Nichtöffentliche Sitzung:

14.

Personalangelegenheiten:

Dieser Tagesordnungspunkt wird im nichtöffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung behandelt und gesondert protokolliert.

Ende der Sitzung 20:10 Uhr

Der Bürgermeister

Schriftführer



A large, stylized handwritten signature in black ink, overlapping the seal.

A handwritten signature in black ink, positioned to the right of the Mayor's signature.

STADTGEMEINDE RETZ

BEBAUUNGSPLAN – 26. Änderung

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Retz hat in seiner Sitzung am 05.04.2023 folgende Verordnung beschlossen:

VERORDNUNG

zur 26. Änderung des Bebauungsplanes

§ 1 Allgemeines

Aufgrund des §34 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014, NÖ LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F wird hiermit der Bebauungsplan für die Stadtgemeinde Retz in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 22. Februar 2023 dahingehend abgeändert, dass für die, in der zugehörigen Plandarstellung kreuzweise rot durchgestrichenen Bebauungsregelungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bebauungsregelungen festgelegt werden.

§ 2 Bebauungsvorschriften

Eine Formulierung der Bebauungsvorschriften TEIL II –SCHUTZZONEN unter „5.1.1 Baukörper“ lautet:

„Es darf nur ein ausgebautes Dachgeschoß errichtet werden.“

Der oben angeführte Abschnitt wird aus den Bebauungsvorschriften gelöscht und durch die folgende Formulierung ersetzt:

„Bei am 1. Februar 2015 bestehenden Gebäuden darf durch den Ausbau von bisher nicht ausgebauten Dachräumen (§ 4 Z 16) innerhalb der bestehenden Gebäudehülle ein weiteres Geschoß geschaffen werden.“

§ 3 Allgemeine Einsichtnahme

Die in §1 angeführte und von Dipl.-Ing. Hans Emrich, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung verfasste Plandarstellung, welche mit dem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 4 Schlussbestimmung

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

**STADTGEMEINDE
RETZ**

BEBAUUNGSPLAN

**26. ÄNDERUNG
ENTWURF**

Änderungsfall 1
Altstadt Retz

— Rechtsstand
— Änderung

Stand: Februar 2023
Grundlage: DKM 202110 (C) BEV, Land NÖ
Maßstab: 1:1.000
Proj.Nr.: REZ2301

EMRICH CONSULTING
RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

1040 WIEN SCHAUMBURGEGASSE 11/6
2534 ALLAND KALKBERGGASSE 298
4020 LINZ DINGMELSTRASSE 14

TELEFON 05 05 018
office@emrich.at
www.emrich.at

Protokoll der Sitzung des
Gemeinderates am 5. April 2023

Beilage 1

