



# STADTGEMEINDE RETZ

---

Gemeinderat  
Nr.01/2024

## PROTOKOLL

der  
**ordentlichen Gemeinderats-Sitzung**  
der  
**Stadtgemeinde Retz**

### *Niederschrift*

der  
über die am Mittwoch, den **24. Jänner 2024**, um **19:00 Uhr**,  
im Rathaus stattgefundenen Sitzung des Gemeinderates,  
einberufen mit der Einladung vom **18. Jänner 2024**.

Vorsitzender:  
Bgm. Stefan Lang

Die geschäftsführenden Gemeinderäte: VzBgm.<sup>in</sup> Eva Heilinger, Stefan Fehringer, MBA, DI Thomas Heidenreich, Dr. Martin Pichelhofer, Claudia Schnabl, BSc, Felix Wiklicky, MBA, BEd, Beatrix Vyhnalek, Daniel Wöhrer

Die Gemeinderäte: Harald Breitenfelder, Bernhard Globisch, Johannes Graf, Dipl.-HTL-Ing. Helmut Hinterleitner, Ing. Mathias Pöcher, Gerald Poinstingl, Christine Sulzberger, Ing. Roman Langer (ab 19:10 Uhr, TOP 4), Helmut Machacek, Andreas, Schnabl, MA,

Entschuldigt: Gemeinderat Michael Sprung, Gemeinderat Thomas Resch, Gemeinderat Erwin Schauaus, Gemeinderätin Dr. iur. Selina Siller, Johann Gebhart, Mag. Daniela Friedl

Schriftführerin: STADir. Christoph Kellner

## Tagesordnung:

### Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 06. Dezember 2023
2. Bericht des Bürgermeisters
3. 22. Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Retz, Verordnung
4. 30. Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Retz, Verordnung
5. Liegenschaftsangelegenheiten
  - a. Grundstück Nr. 883/7, KG Kleinriedenthal, Zurückziehung des Kaufansuchen
  - b. Verkauf einer Teilfläche des Grundstück Nr. 3470/1 und 3471/1, KG Retz-Altstadt, Kaufvertrag
  - c. Entlassung einer Teilfläche aus dem öffentlichen Gut, KG Oberhalb, Aufsandungsvereinbarung
6. Althof Hotel Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. (AEB), Bericht des Geschäftsführers über den aktuellen Stand der Sanierungsarbeiten

### Nichtöffentliche Sitzung:

7. 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.

Vor dem Eingehen in die Tagesordnung wird von STR Felix Wiklicky und GR Helmut Hinterleitner ein Dringlichkeitsantrag gem. § 46 Abs. 3 NÖ Gemeindeordnung eingebracht.

### ***Erhöhung der Entschädigungen der Mandatare, Änderung der aktuellen Verordnung***

#### **Beschluss:**

Die Dringlichkeit wird zuerkannt und der Dringlichkeitsantrag als Tagesordnungspunkt 7 vor dem nichtöffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung behandelt.

**Abstimmungsergebnis: mit einer Gegenstimme (Stadtrat Dr. Martin Pichelhofer angenommen)**

## **1. Genehmigung der Niederschrift vom 06. Dezember 2023**

Das Protokoll der letzten Gemeinderatssitzung vom 06. Dezember 2023 wurde an alle Fraktionen zeitgerecht übermittelt. Nachdem keine schriftlichen Einwendungen dagegen erhoben wurden, gilt die Niederschrift als einstimmig genehmigt und wird unterfertigt.

## **2. Bericht des Bürgermeisters**

- **Verlängerung Fair-Trade-Gemeinde**

Der Status als Fairtrade-Gemeinde wurde am 21.12.2023 erfolgreich um drei weitere Jahre verlängert.

- **Jagdausschusswahl 2024**

Die Jagdausschusswahl wird mit 26. Mai 2024 festgesetzt. Etwaige Wahlvorschläge sind bis spätestens 04. März 2024 12:00 Uhr, schriftlich am Stadtamt einzubringen.

## **3. 22. Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Retz**

Das digitale örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Retz liegt in der Fassung der 20. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 22. Februar 2022) vor. Die 21. Änderung des ÖROP ist zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt und wurde am 13.9.2023 durch den Gemeinderat der Stadtgemeinde Retz beschlossen. Da es sich um

ein Verfahren gemäß §25 a Abs. 1 NÖ ROG 2014 handelt, wird die Änderung bald Rechtskraft erlangen.

Die Unterlagen zur 22. Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Retz sind in der Zeit von 25.10.23 bis inkl. 07.12.23 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

Der Änderungsanlass für die 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Retz liegt in der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes gemäß § 25 Abs. 1 Z. 5 NÖ ROG 2014.

**Änderungsfall 1 – Umwidmung von Grünland Land- und Forstwirtschaft zu Grünland Sportanlagen-Reitsport und Bauland Sondergebiet Reitsportanlage-Tourismus; Umwidmungen zwischen Grünland Sportanlagen-Reitsport und Bauland Sondergebiet-Reitsportanlage-Tourismus sowie Verkehrsfläche privat (Haidgraben, KG Retz Altstadt)**

Nordwestlich der Stadt Retz werden in den Widmungen Bauland Sondergebiet-Reitsportanlage-Tourismus sowie im Grünland Sportanlagen – Reitsport bereits zwei Reitbetriebe geführt. Dabei befinden sich bei beiden Reitbetrieben die Hauptgebäude im Bauland Sondergebiet (Werkstätten, Waschplätze, Sanitärräume, Übernachtungsmöglichkeiten, Lagerräume). Im Grünland sind hingegen untergeordnete Nutzungen (Koppeln, Unterstände für die Pferde / Stallungen). Hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der beiden Widmungskategorien (Bauland Sondergebiet und Grünland Sportstätte) gibt es folgende Interpretationen der Rechtslage: Mag. Melanie Felber, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1), Mail vom 24.3.2020: *„Nach § 20 Abs. 4 NÖ ROG 2014 ist bei bewilligungs- und anzeigepflichtigen Vorhaben eine Erforderlichkeitsprüfung durchzuführen. Diese Vorhaben sind nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß § 20 Abs. 2 NÖ ROG 2014 erforderlich ist und in den Fällen des Abs. 2 Z 1a und 1b eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen.*

*Die Zulässigkeit ist durch die Baubehörde anhand eines Betriebskonzeptes und eines Sachverständigengutachtens zu beurteilen.“*

Bausachverständiger der Stadtgemeinde Retz, Ing. Erich Buda: *„Im Grünland Sport sehe ich Bauwerke nur zulässig, wenn diese absolut (nachweislich) erforderlich sind. Dies könnten ZB. Ein Paddock samt Stallung in geringem Umfang sein – für die Pferde welche den Auslauf in direkter Nähe haben. Eine Sattelkammer, Abstellräume und Ähnliches sehe ich nicht möglich, da diese Anlagen auch im Bauland errichtet werden können und im Grünland eigentlich nichts verloren haben.“*

Die Errichtung von Unterständen hat nach Rücksprache mit der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 bzw. auch RU1 innerhalb der Widmung von Bauland Sondergebiet zu erfolgen, da hier bereits im Bestand entsprechende Baulandflächen zur Verfügung stehen. Bauwerke sind im Grünland Sportanlagen-Reitsport möglich. Für einen dieser Reitbetriebe, der als Verein geführt wird (Reitsportverein Pferdefreunde Retz), ist eine Erweiterung zur Errichtung eines Reittrails mit Naturhindernissen, von Koppeln und (mobilen) Unterständen für die Pferde vorgesehen. Die Flächen sollen weitgehend unversiegelt bleiben und deshalb soll überwiegend die Widmung als Grünland Sportstätten erfolgen. Die Errichtung der Unterstände hat wie oben angeführt innerhalb der Widmung Bauland Sondergebiet zu erfolgen. Die bestehende Widmungsabgrenzung von Bauland Sondergebiet ist jedoch aus organisatorischen Gründen (Trennung von verschiedenen Pferdegruppen bzw. Zuordnung von Unterständen zu unterschiedlichen Ausläufen) nicht günstig für die Abläufe vor Ort. Daher soll die Abgrenzung des Bauland Sondergebiet-Reitsport-Tourismus adaptiert werden, sodass bedarfsorientiert nutzbare Flächen entstehen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Summe der Baulandfläche am Standort nicht vergrößert wird, um die baulich nutzbare Fläche aus Gründen des Landschaftsbildes und Naturschutz auf das unbedingt erforderliche Ausmaß einzuschränken.

Eine Zufahrt auf Privatgrund, für die auch ein öffentliches Fahrrecht besteht, soll zur langfristigen Absicherung als Verkehrsfläche privat ausgewiesen werden. Daher soll auf den Grundstücken Grstnr. 960, 967/1 und 972, KG Retz Altstadt, eine Neuorganisation der Widmungskategorien Grünland Land- und Forstwirtschaft, Grünland Sportstätten – Reitsport, Bauland Sondergebiet-Reitsportanlage-Tourismus und Verkehrsfläche privat erfolgen.

Teilflächen der Grundstücke Gstnr. 960, 967/1 und 972, KG Retz Altstadt, werden von Grünland Land- und Forstwirtschaft zu Grünland-Sport-Reitsport umgewidmet. Die Gesamtfläche beträgt 8.917 m<sup>2</sup>. Es soll vorwiegend eine Nutzung als Koppel ermöglicht

werden. Bauwerke sind möglich. Teilflächen der Grundstücke Gstnr. 960 und 972, KG Retz Altstadt, werden von Grünland Land- und Forstwirtschaft zu BS-Reitsportanlage Tourismus umgewidmet. Die Gesamtfläche beträgt 2.273 m<sup>2</sup>. Auf Teilen der neu ausgewiesenen Flächen soll die Errichtung von Gebäuden (z.B. Einstellmöglichkeiten für Pferde, Lager) erfolgen. Eine Teilfläche des Grundstücks Gstnr. 960, KG Retz Altstadt, wird von BS-Reitsportanlage-Tourismus zu Grünland Sport-Reitsport umgewidmet. Die Gesamtfläche beträgt 1.016 m<sup>2</sup>. Das Grundstück Gstnr. 960, KG Retz Altstadt, wird von BS-Reitsportanlage-Tourismus zu Verkehrsfläche privat umgewidmet. Die Gesamtfläche beträgt 1.154 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche des Bauland Sondergebiet- Reitsportanlage Tourismus wird im Zuge der Adaptierungen um 84 m<sup>2</sup> erweitert.

## **Änderungsfall 2 Umwidmung von Verkehrsfläche öffentlich zu Bauland Agrargebiet und Grünland Land- und Forstwirtschaft (KG Hofern)**

In Südlichen Ortsausgang der Ortschaft Hofern verläuft die L1054 Richtung Süden. Die L1054 weist überwiegend eine Fahrbahnbreite von rund 5,5 m auf, die Widmungsfläche/Grundstücksbreite beträgt rund 9 m. Am Ortsausgang weist die Widmung als Verkehrsfläche öffentlich eine Aufweitung auf eine Breite von bis zu 17 m auf. Diese Aufweitung beschreibt eine Dreiecksfläche (die jedoch noch nicht ins Eigentum der Stadtgemeinde Retz abgetreten wurde, sondern in Privateigentum der Anrainer steht), die dann jedoch im Norden in eine Hauswand mündet. Die Intention dieser Festlegung ist nicht nachvollziehbar, eine Abtretung erscheint auch nicht erforderlich, da die Straße ausreichend breit ist. Weiters wäre eine Übernahme der Fläche ins öffentliche Gut unwirtschaftlich für die Stadtgemeinde Retz. Derzeit wird ein Teil dieser Dreiecksfläche als Abstellplatz für Kfz des angrenzenden Wohngebäudes genutzt. Für diese Stellplätze auf der nicht benötigten Verkehrsfläche öffentlich soll eine dauerhafte Nutzungsmöglichkeit für die Anrainer\*innen abgesichert werden und weiters die Möglichkeit zur Errichtung von baulichen Objekten (z.B. überdachten Abstellgelegenheit) geschaffen werden. Deshalb soll am Grundstück Grstnr. 589/2, KG Hofern, eine Umwidmung der Verkehrsfläche öffentlich zu Bauland Agrargebiet erfolgen. Eine Teilfläche des Grundstücks Grstnr. 589/2, KG Hofern, soll dem angrenzenden Grünland Land- und Forstwirtschaft zugeordnet werden. Die Baulandgrenze westlich der L1054 wird durch diese Maßnahme an die Lage der Baulandgrenze östlich der L1054 angepasst. Es erfolgt keine „fingerartige“ Entwicklung von Bauland ins Grünland. Die Fläche, die für den Fließverkehr zur Verfügung steht (Fahrbahnbreite: 5,5 m), wird dadurch nicht verändert.

Diese Breite ist ausreichend, da es sich um eine untergeordnete Straße handelt, die bis nach Obermarkendorf, der nächsten Ortschaft im Süden, keine größere Fahrbahnbreite als 6 m aufweist.

Die Maßnahme dient der Absicherung eines bestehenden Parkplatzes und ermöglicht den Eigentümer\*innen die Errichtung von baulichen Objekten. Die derzeit im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Breite der Verkehrsfläche stellt sich als nicht erforderlich heraus, bzw. ist eine öffentliche Erhaltung der Kfz-Abstellplätze auch nicht wirtschaftlich für die Stadtgemeinde. Dieser Umstand stellt eine wesentliche Änderung der Grundlagen (gem. § 25 Abs. 1 Z. 2 des NÖ ROG) und somit den Änderungsanlass dar.

Entsprechend der beschriebenen Zielsetzungen werden im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens des ÖROP folgende Änderung vorgenommen: Für eine Teilfläche des Grundstücks Grstnr. 589/2, KG Hofern, wird die Widmung von Verkehrsfläche öffentlich zu Bauland Agrargebiet geändert. Die Gesamtfläche beträgt rund 55 m<sup>2</sup>. Für eine Teilfläche des Grundstücks Grstnr. 589/2, KG Hofern, wird die Widmung von Verkehrsfläche öffentlich zu Grünland Land- und Forstwirtschaft geändert. Die Gesamtfläche beträgt rund 34 m<sup>2</sup>.

#### **Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Entsprechend den vorangeführten Ausführungen möge der Gemeinderat der 22. Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Retz zustimmen und nachstehende Verordnung erlassen.

## **STADTGEMEINDE RETZ**

### **ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM – 22. ÄNDERUNG**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Retz hat in seiner Sitzung vom ..... folgende Verordnung beschlossen:

## **VERORDNUNG**

### ***zur 22. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes***

#### **§ 1 Flächenwidmungsplan**

*Aufgrund des §25 Abs.(1) Z.2 und Z.5 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F wird hiermit der Flächenwidmungsplan für die Stadtgemeinde Retz, in der Fassung der Gemeinderatsbeschluss vom 13.09.2023 (21. Änderung) dahingehend abgeändert, dass für die, in der zugehörigen Plandarstellung kreuzweise rot durchgestrichenen Widmungen bzw. Nutzungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Widmungen bzw. Nutzungen festgelegt werden.*

### **§ 2 Allgemeine Einsichtnahme**

*Die in §2 angeführten und von Dipl.-Ing. Hans Emrich, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung verfassten Plandarstellungen, welche mit dem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.*

### **§ 3 Schlussbestimmung**

*Diese Verordnung tritt nach Genehmigung der NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.*

#### **Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

## **4. 30. Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Retz**

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Retz liegt in der Fassung der 28. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 23. Mai 2023, Verwaltungsprüfung durch das Land NÖ vom 22. Juni 2023) vor. Die 29. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 13.9.2023 durch den Gemeinderat der Stadtgemeinde Retz beschlossen, hat jedoch noch keine Rechtskraft erlangt. Die Änderungsfälle der 29. Änderung des Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Änderungen der gegenständlichen 30. Änderung des Bebauungsplanes. Parallel zu dieser Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die 22. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms. Der Bebauungsplan wird abgeändert und an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Retz angepasst, da Festlegungen des Bebauungsplans von der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) betroffen sind.

Die Unterlagen zur 30. Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Retz sind in der Zeit von 25.10.23 bis inkl. 07.12.23 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

Nordwestlich der Stadt Retz werden in den Widmungen Bauland Sondergebiet-Reitsportanlage-Tourismus sowie im Grünland Sportanlagen – Reitsport bereits zwei

Reitbetriebe geführt. Dabei befinden sich bei beiden Reitbetrieben die Hauptgebäude im Bauland Sondergebiet (Werkstätten, Waschplätze, Sanitärräume, Übernachtungsmöglichkeiten, Lagerräume) im Grünland sind hingegen untergeordnete Nutzungen (Koppeln, Unterstände für die Pferde / Stallungen). Für einen dieser Reitbetriebe ist eine Erweiterung zur Errichtung eines Reittrails mit Naturhindernissen, von Koppeln und (mobilen) Unterständen für die Pferde vorgesehen. Die Flächen sollen weitgehend unversiegelt bleiben. Daher soll auf den Grundstücken Grstnr. 960, 967/1, 970 und 972, KG Retz Altstadt, eine Neuorganisation der Widmungskategorien Grünland Land- und Forstwirtschaft, Grünland Sportstätten – Reitsport, Bauland Sondergebiet-Reitsportanlage-Tourismus und Verkehrsfläche privat erfolgen. Für das bestehende Grünland Land- und Forstwirtschaft bzw. Grünland Sportanlagen-Reitsport sind keine Bebauungsbestimmungen festgelegt. Teilweise liegen die betreffenden Flächen auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Für das bestehende Bauland Sondergebiet ist eine Bebauungsdichte von 20, die Bauklasse I und die offene Bauungsweise festgelegt. Gemäß Änderungsfall 1 der 22. Änderung des ÖROP erfolgt eine Umwidmung, die im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden soll. Für das neu ausgewiesene Bauland Sondergebiet sollen Bebauungsbestimmungen entsprechend der angrenzenden Fläche von Bauland Sondergebiet (Bebauungsdichte von 20, die Bauklasse I und die offene Bauungsweise) festgelegt werden.

Für die neu als BS-Reitsportanlage-Tourismus ausgewiesenen Teilflächen der Grundstücke Gstnr. 960, 970 und 972, KG Retz Altstadt, wird eine Bebauungsdichte von 20, die Bauklasse I und die offene Bauungsweise festgelegt. Für jene Teilfläche des Grundstücks Gstnr. 960, KG Retz Altstadt, das von BS-Reitsportanlage-Tourismus zu Grünland Sport-Reitsport umgewidmet wird, werden die Bebauungsbestimmungen gelöscht.

## **Änderungsfall 2 – Anpassung an den FWP (Hofern)**

In Südlichen Ortsausgang der Ortschaft Hofern verläuft die L1054 Richtung Süden. Die L1054 weist überwiegend eine Fahrbahnbreite von rund 5,5 m auf, die Widmungsfläche/Grundstücksbreite beträgt rund 9 m. Am Ortsausgang weist die Widmung als Verkehrsfläche öffentlich eine Aufweitung auf eine Breite von bis zu 17 m auf. Derzeit wird ein Teil dieser Dreiecksfläche als Abstellplatz für Kfz des angrenzenden Wohngebäudes genutzt. Für diese Stellplätze auf der nicht benötigten Verkehrsfläche öffentlich soll eine dauerhafte Nutzungsmöglichkeit für die Anrainer\*innen abgesichert

werden und weiters die Möglichkeit zur Errichtung von Abstellanlagen geschaffen werden. Deshalb soll am Grundstück Grstnr. 589/2, KG Hofern, eine Umwidmung der Verkehrsfläche öffentlich zu Bauland Agrargebiet erfolgen. Eine Teilfläche des Grundstücks Grstnr. 589/2, KG Hofern, soll dem angrenzenden Grünland Land- und Forstwirtschaft zugeordnet werden. Für die bestehende Verkehrsfläche öffentlich sind keine besonderen Bestimmungen festgelegt. Für das im Norden direkt angrenzende Bauland Agrargebiet ist eine Bebauungsdichte von maximal 60%, die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise, sowie Bauklasse I festgelegt. Für das im Osten benachbarte Bauland Agrargebiet ist eine Bebauungsdichte von maximal 60%, die geschlossene Bauweise, sowie Bauklasse I festgelegt. Gemäß Änderungsfall 2 der 22. Änderung des ÖROP erfolgt eine Umwidmung, die im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden soll. In Entsprechung der unmittelbar im Norden angrenzenden Baulandfläche werden Bauvorschriften festgelegt Bebauungsdichte von maximal 60%, die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise, sowie Bauklasse I).

#### **Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Entsprechend den vorangeführten Ausführungen möge der Gemeinderat der 30. Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Retz zustimmen und nachstehende Verordnung erlassen.

## **STADTGEMEINDE RETZ**

### ***BEBAUUNGSPLAN – 30. Änderung***

*Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Retz hat am ..... folgende Verordnung beschlossen:*

## **VERORDNUNG**

### ***zur 30. 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 13. September 2023 (29. Änderung des Bebauungsplanes) dahingehend abgeändert, dass für die, in der zugehörigen Plandarstellung kreuzweise rot durchgestrichenen Bauvorschriften, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bauvorschriften festgelegt werden.*

## **§ 2 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.*

## **§ 3 Schlussbestimmung**

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

### **Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

## **5. Liegenschaftsangelegenheiten**

### **a. Grundstück Nr. 883/7, KG Kleinriedenthal, Zurückziehung des Kaufansuchen**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24. Oktober 2023 unter Tagesordnungspunkt Nr. 10 dem Verkauf der gemeindeeigenen Bauparzelle Nr. 883/7, KG Kleinriedenthal an Frau Halyna Paltram zugestimmt. Nun hat Frau Paltram mitgeteilt, dass sie die gegenständliche Bauparzelle aus persönlichen Gründen nicht mehr kaufen möchte und ihr Kaufansuchen zurückgezogen. Das Grundstück steht somit wieder zum Verkauf.

### **Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat möge seinen Beschluss vom 24. Oktober 2023, Tagesordnungspunkt Nr. 10 betreffend den Verkauf der gemeindeeigenen Bauparzelle Nr. 883/7, KG Kleinriedenthal an Frau Halyna Paltram ersatzlos aufheben.

### **Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

**b. Verkauf einer Teilfläche des Grundstück Nr. 3470/1 und 3471/1, KG Retz-Altstadt, Kaufvertrag**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23. Mai 2023 dem Verkauf jeweils einer Teilfläche der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. 3470/1 und 3471/1, KG Retz Altstadt an Herrn Mag. (FH) Peter Broinger und Frau Mag. Christina Axenkopf zugestimmt.

Nunmehr hat der öffentliche Notar Mag. Harald Oppeck einen entsprechenden Kaufvertrag im Auftrag der Käufer erstellt und diesen zur Genehmigung und Unterfertigung an die Stadtgemeinde Retz übermittelt.

**Vertragsinhalt:**

Kaufgegenstand: Teilfläche Grundst. Nr 3470/1 im Ausmaß von 102m<sup>2</sup>  
Teilfläche Grundst. Nr. 3471/1 im Ausmaß von 114m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 20,00 pro m<sup>2</sup>, Gesamt € 4.320,00

Vertragskosten: sämtliche Kosten dieses Kaufvertrages mit Ausnahme der Immobilienertragssteuer werden von den Käufern bezahlt.

**Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat möge den vorgelegten Kaufvertrag zwischen der Stadtgemeinde Retz, Herrn Mag. (FH) Peter Broinger und Frau Mag. Christina Axenkopf vollinhaltlich genehmigen und unterfertigen.

**Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

**c. Entlassung einer Teilfläche aus dem öffentlichen Gut, KG Oberalb, Aufsandungsvereinbarung**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06. Dezember 2023 die Entlassung einer Teilfläche im Ausmaß von 27 m<sup>2</sup> aus dem öffentlichen Gut der Stadtgemeinde Retz Grundst. Nr. 2635/1, EZ 1933, KG Oberalb und dem gleichzeitigen Zuschlag

dieser Teilfläche zum Grundstück Nr. 93, EZ 149, KG Oberhalb welches im Eigentum von Herrn Mag. Walther Schnopfhagen steht, beschlossen.

Nun hat der öffentliche Notar Dr. Patrick Schweda im Auftrag von Herrn Mag. Schnopfhagen eine entsprechende Aufsandungsvereinbarung zur grundbücherlichen Durchführung dieser Flächenänderung übermittelt.

**Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat möge die vorgelegte Aufsandungsvereinbarung genehmigen und unterfertigen.

**Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

**6. Althof Hotel Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. (AEB), Bericht des Geschäftsführers über den aktuellen Stand der Sanierungsarbeiten**

Der Geschäftsführer der AEB Ing. Roman Langer berichtet über den aktuellen Stand der Sanierungsarbeiten im Althof.

Der neue Hackschnitzelheizung wurde im vergangenen Jahr bereits errichtet und ist mit Dezember 2023 dann offiziell in Betrieb genommen worden. Es musste aber bereits im November ein Teil der neuen Heizungsanlage sehr schnell eingebunden werden, obwohl im Außenbereich noch nicht alles fertig war, da der letzte bis dahin noch funktionierende Gasofen leck wurde. Es war eine große Herausforderung ohne richtigen Testbetrieb die Umstellung durchzuführen. Der alte Gasofen verschlang aufgrund der Undichtigkeiten dann aber schon mehrere m<sup>3</sup> Wasser pro Tag.

Die Umstellung verlief ziemlich reibungslos und mit Dezember konnte dann die Fertigstellung an die Behörde gemeldet werden.

Nächste Woche findet mit den beteiligten Firmen die letzte Schlussbesprechung statt. Es sollten dann bis dahin auch noch die letzten Probleme gelöst sein.

Bezüglich der Kosten kann ich berichten, dass wir mit den veranschlagten Kosten für die neue Heizungsanlage UND die neue Klosterbrücke bei ca. € 520.000,- ohne MwSt landen werden.

Die Förderung wurde in der Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten bewilligt und wird jetzt im Frühjahr abgerechnet. Es ist aktuell davon auszugehen, dass ca. € 480.000 förderfähig sind. Somit wäre mit einer Förderung in der Höhe von ca. 145.000 Euro zu rechnen.

Es soll zur Ausfallssicherheit aber jetzt noch ein gebrauchter Gasofen installiert werden. Der Ofen kostet ca. € 8.000. Dessen Einbindung, sowie das notwendige Einziehen eines Edelstahlkamin, da es sich um ein Brennwertgerät handelt samt Montage würden noch zusätzlich ca. € 20.000,- netto Kosten.

Geplant waren € 500.000 für die neue Heizung und ca. € 40.000 für die neue Brücke. Die Brücke ist etwas günstiger geworden, die Heizung auch. Dafür wird ein Ersatzofen zur Ausfallsicherheit eingebaut. Gesamtkosten von € 550.000,-

Was das Projekt Revitalisierung der Zimmer im Haus Gutshof, Adaptierungen im Restaurantbereich, in der Denkbare, Kaminzimmer, WC Anlagen usw betrifft musste das geplante Projekt, welches mit 8.1.2024 begonnen hätte werden sollen aus organisatorischen Gründen und vor allem aus Gründen der Kostensteigerung in der geplanten Form gestoppt werden.

Die Gründe dafür sind anscheinend der zu straffe Bauzeitplan 8.1.2024 bis Freitag vor Palmsonntag, aber vor allem auch die zu hohen Preise für die entsprechenden Gewerke. Teilweise sind auch in der Planung noch notwendige Sanierungen aufgetreten, wie der Kanalstrang der Zimmer aus dem Haus Gutshof. Dieser Kanalstrang verläuft zB in der Restaurantdecke und müsste sehr aufwendig getauscht werden. Die Notwendigkeit ist in diesem Fall leider erst bei einer Befahrung zur genauen Vermessung ans Tageslicht getreten. Die Preissteigerung in manchen Bereichen in den letzten 2 Jahren sind bei ca. 50 %. Zusätzlich wurden aufgrund der straffen Bauzeitplanes von einigen Firmen so hohe Stundensätze für die Arbeitszeit kalkuliert, dass die geplanten Kosten für die notwendigen Revitalisierungen von ca. 1,5 Mio. Euro nicht eingehalten werden können. Wir sprechen hier von Kosten in der Höhe von bis zu 3 Mio. Euro.

## Schlussfolgerungen:

- Die Kosten sprengen den vorgegebenen Budgetrahmen
- Eine grundlegende Umplanung ist notwendig, aufgrund des Bauzeitplans ist eine Umplanung kurzfristig aber nicht möglich
- Es ist notwendig, in einer Neuausrichtung
  - den Arbeitsumfang zu reduzieren
  - die technische Detaillierung zu überarbeiten
  - neue Angebote einzuholen
  - eine neue Zeitplanung festzulegen
  - Die Firmen werden von der notwendigen Verschiebung verständigt
  
- Der Haupt Umbau ist wieder im ersten Quartal 2025 realisierbar
- Es werden aber schon diverse Vorarbeiten in den nächsten Monaten umgesetzt
  - Die Bodenbeläge im Haus Windmühle sollen bereits im Frühjahr 24 getauscht werden
  - Kühlhaus sanieren und Tiefkühlhaus neu
  - Denkbar modernisieren nur Mobiliar und Dekors
  - Kaminzimmer modernisieren
  - Weitere kleine Teilbereich sollen im Jahr 2024 folgen – Dazu werden jetzt die genauen Prioritäten und Notwendigkeiten abgeklärt

Es folgen auch weitere Gespräche mit dem Land NÖ bezüglich einer Unterstützung. Die komplette Finanzierung muss neu Erarbeitet werden. Pläne, Genehmigungen und Ausschreibungsunterlagen sind fertig und können nach einer Überarbeitung somit Mitte 2024 neu versendet werden.

*Wortmeldung: Felix Wiklicky, MBA, BEd*

## 7. DRINGLICHKEITSANTRAG

GR Helmut Hinterleitner, StR Felix Wiklicky

24.1.2024

An den  
Bürgermeister und Gemeinderat  
der Stadtgemeinde Retz  
Hauptplatz 30  
2070 Retz

### **Dringlichkeitsantrag gem. § 46 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

es wird beantragt, gem. § 46 Abs. 3 NÖ GO, die dringliche Aufnahme nachstehenden Gegenstandes in die Tagesordnung der Sitzung des Gemeinderates vom 24.1.2024.

#### **Sachverhalt:**

Der NÖ Landtag hat in seiner Sitzung vom 25.5.2023 das NÖ Landes- und Gemeindebezügegesetz für 2024 beschlossen. Damit werden die Bezüge des Bürgermeisters von 55% des Bezuges eines Nationalrates auf 61% erhöht. Die Bezüge des Gemeinderates erhöhen sich um etwa 14%. Bedeutet für 2024 zusätzliche Ausgaben von 45.000 Euro nur für die Mandatare.

Das Gemeinderatsmandat ist ein Ehrenamt und trotzdem erhält jeder Gemeinderat eine Entschädigung, die sich am Bezug des Bürgermeisters und an der Größe der Gemeinde orientiert. Siehe dazu die *Verordnung über die Festsetzung der Höhe der Entschädigung der Mitglieder des Gemeinderates* vom 29.4.2020.

Durch die hohe pro Kopf-Verschuldung der Retzer:innen in der Höhe von 4.305 Euro (siehe dazu Protokoll der GR-Sitzung vom 6.12.2022) wird vorgeschlagen, dass der Gemeinderat auf die Erhöhung der Bezüge um bis zu 14% verzichtet. Durchgeführt kann das durch Änderung der Verordnung über die Festsetzung der Höhe der Entschädigung der Mitglieder des Gemeinderates werden.

Damit wird eine Entlastung des Budgets der Stadtgemeinde Retz durch die Mandatare in der Höhe von etwa 45.000 Euro pro Jahr geleistet.

#### **Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Retz möge beschließen:**

Die Verordnung über die Festsetzung der Höhe der Entschädigung der Mitglieder des Gemeinderates soll dahingehend abgeändert werden, dass es zu keinen zusätzlichen Kosten durch die Bezüge der Mandatare der Stadtgemeinde Retz ab 2024 kommt.

#### **Begründung der Dringlichkeit:**

Die Dringlichkeit ist dadurch gegeben, dass bereits die Erhöhung der Entschädigungen der Mandatare ausbezahlt wird und damit zusätzliche Kosten für die Stadtgemeinde Retz entstehen.

Wir ersuchen den Gemeinderat um Aufnahme in die Tagesordnung.



GR Helmut Hinterleitner als Antragsteller verliest den eingebrachten Dringlichkeitsantrag.

**Antrag des Bürgermeisters an den Gemeinderat:**

Es soll ein gemeinsamer Termin (Bgm. Lang, GR Hinterleitner und STADir. Kellner) stattfinden. Ebenfalls soll ein Jurist der Abt. Gemeinden, des Amt der NÖ Landesregierung oder ein Jurist des NÖ Gemeindebundes bei Bedarf telefonisch zu diesem Termin dazugeschaltet werden.

**Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

*Wortmeldungen: Bgm. Stefan Lang, GR Ing. Roman Langer, Stadtrat DI Thomas Heidenreich, Stadtrat Stefan Fehring MBA, GR Dipl.-HTL-Ing. Helmut Hinterleitner*

**8. Personalangelegenheiten**

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

Ende der Sitzung: 21:00 Uhr

**Der Bürgermeister:**



Stefan Lang

**Der Schriftführer:**

Christoph Kellner  
STADir. Christoph Kellner

