

# PROTOKOLL

über die öffentliche

**Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-Niederösterreich**

**am: 22. März 2022**

**im Stadtsaal Zwettl**

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.45 Uhr

## **Anwesende:**

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

## **Stadträte:**

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

MedR Prim. Prof. Univ.Doiz. Dr. Manfred  
WEISSINGER (ÖVP)  
LAbg. Mag. Silvia MOSER MSc. (GRÜNE)

## **Gemeinderäte:**

Florian BAUER (ÖVP)  
Markus BINDER (ÖVP)  
Günther EDELMAIER (ÖVP)  
Mag. Gisela EIGL (ÖVP)  
Johann HAHN (ÖVP)  
Manuel HAHN (ÖVP)  
Martin HEIDER (ÖVP)  
Wolfgang HUBER (ÖVP)  
Stefan KITZLER (ÖVP)  
Andreas LINTNER (ÖVP)  
Franz OELS, MBA (ÖVP)  
Werner PREISS (ÖVP)

Johann SEMPER (ÖVP)  
Gabriele SIMLINGER (ÖVP)  
Franz WALDECKER (ÖVP)  
Dagmar ZINNER (ÖVP)  
Christine HERNDLER (GRÜNE)  
Johann PREISS (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:**

Gerald KNÖDLSTORFER (ÖVP)  
Josef ZLABINGER (ÖVP)  
Daniel EICHHORN (ÖVP)  
Petra HOFBAUER (ÖVP)  
DI Bernhard THALER (ÖVP)

Die gemeindeordnungsmäßige Einladung sämtlicher Mitglieder des Gemeinderates ist ausgewiesen. Der Gemeinderat zählt 37 Mitglieder, anwesend sind hievon 32. Die Sitzung ist daher beschlussfähig. Die Sitzung ist öffentlich.

Vor Eingehen in die Tagesordnung teilt Bürgermeister LAbg. Franz Mold mit, dass beim Tagesordnungspunkt 47 der Punkt d) abgesetzt wird.

Weiters teilt Bürgermeister LAbg. Franz Mold mit, dass ein Dringlichkeitsantrag auf Erweiterung der Tagesordnung des öffentlichen Teils vorliegt:

- **Unterstützung für Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine durch die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ (Zl. 429-9)**

Die Aufnahme dieses Punktes in die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

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

Die Verhandlungsschrift der Gemeinderatssitzung vom 14. Dezember 2021 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. Bericht des Prüfungsausschusses (Zl. 006-2)**

Gemäß § 82 der NÖ Gemeindeordnung 1973 wird der Bericht des Prüfungsausschusses über die am 2. März 2022 im Stadtamt Zwettl durchgeführte Kassen- und Gebarungskontrolle dem Gemeinderat mit den Stellungnahmen des Bürgermeisters und des Kassenverwalters vom 17. März 2022 vorgelegt.

Der Bericht samt Stellungnahmen ergeht an die Gemeinderatsklubs.

Zur Kenntnis genommen.

### **3. Rechnungsabschluss für das Haushaltsjahr 2021 (Zl. 900-2)**

Gemäß § 83 Abs. 5 der NÖ Gemeindeordnung 1973 liegt der Entwurf des Rechnungsabschlusses für das Haushaltsjahr 2021 in der Zeit von 25. Februar bis 11. März 2022 während der Parteienverkehrszeiten im Stadtamt Zwettl zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Der Rechnungsabschluss 2021 wurde unter Zugrundelegung der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung (VRV) 2015, der NÖ Gemeindeordnung (NÖ GO) 1973 und der NÖ Gemeindehaushaltsverordnung (NÖ GHVO) erstellt. Er umfasst die Ergebnisrechnung, die Finanzierungsrechnung, die Vermögensrechnung, die Voranschlagsvergleichsrechnung, die Nettovermögensveränderungsrechnung und die Beilagen gemäß § 37 der VRV 2015. Alle Haushaltskonten sind in einem Detailnachweis dargestellt, welcher zusätzlich präzisierende Kontenbezeichnungen beinhaltet. Im Kassenabschluss wird die gesamte Kassengebarung nachgewiesen. Am Beginn und am Ende des Haushaltsjahres werden der Stand des Vermögens und der Schulden sowie Änderungen, die im Laufe des Haushaltsjahres eingetreten sind, festgestellt.

In der **Ergebnisrechnung** wird das Nettoergebnis, die Differenz aus der Summe der Erträge und Aufwendungen dargestellt.

#### **Ergebnisrechnung**

Summe Erträge	€ 27.067.153,21
Summe Aufwendungen	€ 25.404.936,91
Nettoergebnis	€ 1.662.216,30
Entnahmen/Zuweisungen von Haushaltsrücklagen	€ 267.439,89
<b><u>Nettoergebnis nach Rücklagenbewegungen</u></b>	<b><u>€ 1.929.656,19</u></b>



Die allgemeine Gebarung der **Finanzierungsrechnung** – das Ergebnis der operativen Gebarung minus dem Ergebnis der investiven Gebarung – ist der Nettofinanzierungssaldo. Diesem ist der Geldfluss der Finanzierungstätigkeit hinzuzurechnen; die daraus resultierende Summe ergibt den Geldfluss aus der voranschlagswirksamen Gebarung.

#### **Finanzierungsrechnung – operative Gebarung**

Summe Einzahlungen	€ 25.752.151,56
Summe Auszahlungen	€ 21.418.113,64
<b>Geldfluss aus der operativen Gebarung</b>	<b>€ 4.334.037,92</b>

#### **Finanzierungsrechnung – investive Gebarung**

Summe Einzahlungen	€ 1.566.836,82
Summe Auszahlungen	€ 5.388.319,27
Geldfluss aus der investiven Gebarung	€ - 3.821.482,45
<b>Geldfluss aus der operativen Gebarung</b>	<b>€ 4.334.037,92</b>
<b>Nettofinanzierungssaldo</b>	<b>€ 512.555,47</b>

#### **Finanzierungsrechnung – Finanzierungstätigkeit**

Summe Einzahlungen	€ 2.191.000,00
Summe Auszahlungen	€ 1.721.811,39
<b>Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>€ 469.188,61</b>

Nettofinanzierungssaldo	€ 512.555,47
<b>Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>€ 469.188,61</b>
<b>Geldfluss aus der voranschlagswirksamen Gebarung</b>	<b>€ 981.744,08</b>

Anfangsbestand liquide Mittel (31.12.2020)	€ 1.969.664,32
<b>Endbestand liquide Mittel (31.12.2021)</b>	<b>€ 2.954.223,65</b>
davon Rücklagen (31.12.2021)	€ 701.497,88

Die **Vermögensrechnung** ist in kurz- und langfristiges Vermögen, erhaltene Investitionszuschüsse, kurz- und langfristige Fremdmittel und Nettovermögen (Saldo der Eröffnungsbilanz, das kumulierte Nettoergebnis, die Haushaltsrücklagen und die Neubewertungsrücklage) zu gliedern. In der Vermögensrechnung wird die Zunahme, Abnahme und Wertveränderung an Vermögen, Fremdmitteln und Nettovermögen ausgewiesen.

#### **Vermögensrechnung Endbestand 31.12.2021**

##### **AKTIVA**

<b>A. Langfristiges Vermögen</b>	<b>€ 86.563.178,70</b>
A.I Immaterielles Vermögen	€ 458.341,94
A.II Sachanlagen	€ 83.747.653,17
A.IV Beteiligungen	€ 124.969,29
A.V Langfristige Forderungen	€ 2.232.214,30
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>€ 3.377.806,02</b>
B.I Kurzfristige Forderungen	€ 423.582,37
B.III Liquide Mittel	€ 2.954.223,65
<b>Summe Aktiva</b>	<b>€ 89.940.984,72</b>

##### **PASSIVA**

<b>C. Nettovermögen</b>	<b>€ 46.784.105,14</b>
C.I Saldo der Eröffnungsbilanz	€ 21.184.405,97
C.II kumuliertes Nettoergebnis	€ 2.420.482,00
C.III Haushaltsrücklagen	
(inkl. Eröffnungsrücklage ohne Zahlungsmittelreserven)	€ 23.066.497,88
C.IV Neubewertungsrücklage	€ 112.719,29

<b>D.</b>	<b>Investitionszuschüsse (Sonderposten)</b>	<b>€</b>	<b>19.659.566,58</b>
<b>E.</b>	<b>Langfristige Fremdmittel</b>	<b>€</b>	<b>22.833.612,23</b>
E.I	Langfristige Finanzschulden	€	21.138.831,42
E.III	Langfristige Rückstellungen	€	1.694.780,81
<b>F.</b>	<b>Kurzfristige Fremdmittel</b>	<b>€</b>	<b>663.700,77</b>
F.II	Kurzfristige Verbindlichkeiten	€	663.770,77
	<b>Summe Passiva</b>	<b>€</b>	<b>89.940.984,72</b>

Die **Voranschlagsvergleichsrechnung** gemäß § 16 VRV 2015 enthält alle Mittelaufbringungen und Mittelverwendungen des Haushalts in der Gliederung des Voranschlages; sie weist nach, inwieweit der Voranschlag eingehalten wurde und welche Unterschiede zwischen dem veranschlagten und dem tatsächlichen Wert entstanden sind. Alle Abweichungen zwischen Voranschlags- und Rechnungsabschlusswert größer als € 10.000,00, sowie Abweichungen über 30 %, jedoch mindestens € 10.000,00 werden begründet.

In § 5 der NÖ GHVO sind neben den Bestandteilen und Anlagen der VRV 2015 weitere Beilagen zum Rechnungsabschluss definiert.

Der **Vorbericht** (§ 3 NÖ GHVO) hat einen Überblick über die Entwicklung des Gemeindehaushalts auf Grund der Rechnungsabschlüsse im Zeitraum der letzten 5 Jahre zu geben.

Die Ermittlung des **Haushaltspotentials** (Kenngröße ähnlich dem bisherigen Sollüberschuss oder Sollfehlbetrag) ist in § 5 der NÖ GHVO beschrieben und kann größtenteils durch das Buchhaltungssystem berechnet werden. Das ermittelte jährliche Haushaltspotential ist um das Ergebnis des Jahres 2020 (=Sollüberschuss) zu erhöhen. Das nunmehr verfügbare Haushaltspotential kann zur Bedeckung von investiven Vorhaben verwendet werden.

### **Haushaltspotential (aufbauend auf Ergebnisrechnung) Rechnungsabschluss 2021**

Jährliches Haushaltspotential	€ 1.924.586,67
<u>Kumuliertes Haushaltspotential 31.12.2020</u>	<u>€ 933.782,62</u>
Verfügbares Haushaltspotential	€ 2.858.369,29
+ Entnahmen/- Zuweisungen Rücklagen	€ 267.439,89
- Zuweisungen an investive Vorhaben	<u>€ 1.127.773,21</u>
<b><u>Kumuliertes Haushaltspotential 31.12.2021</u></b>	<b><u>€ 1.998.035,97</u></b>

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. Dadurch waren höhere Zuweisungen aus der operativen Gebarung an investive Projekte möglich. Durch diese Zuführungen sowie Förderungen im Rahmen des Kommunalinvestitionsgesetzes 2021 konnten viele Vorhaben ausgeführt werden. Darlehensaufnahmen waren lediglich für Projekte der Abwasserentsorgung und Wasserversorgung notwendig. Der Schuldenstand beträgt am Ende des Haushaltsjahres € 21.138.831,42.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Rechnungsabschluss für das Haushaltsjahr 2021 genehmigen.

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

Beim nachfolgenden Tagesordnungspunkt ist Gemeinderat Florian Bauer wegen Befangenheit abwesend.

#### **4. Bestellung eines Europa- bzw. EU-Gemeinderates (Zl. 004-1)**

Mitglieder des Gemeinderates können zur Wahrung der Interessen der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich vom Gemeinderat mit besonderen Aufgaben betraut werden. Jedenfalls sind Jugendgemeinderäte und Bildungsgemeinderäte zu bestellen (§ 30a NÖ Gemeindeordnung 1973).

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Mitglieder des Gemeinderates mit weiteren besonderen Aufgaben zu betrauen.

Um das Bewusstsein zu den Themen „Europa“ und „Europäische Union“ in der Bevölkerung zu verstärken, beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge Herrn Gemeinderat Florian Bauer zum Europa- bzw. EU-Gemeinderat bestellen.

Einstimmig genehmigt.

Ab nachfolgendem Tagesordnungspunkt ist Gemeinderat Florian Bauer wieder anwesend.

#### **5. Neubestellung eines Ortsvorstehers für die KG Großhaslau und die KG Ritzmannshof sowie für die KG Rudmanns und die KG Edelhof (Zl. 004-5)**

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 30. Juni 2020 wurde Herr Leopold Reitterer zum Ortsvorsteher der KG Großhaslau und der KG Ritzmannshof sowie Frau GR Gabriele Simlinger zur Ortsvorsteherin der KG Rudmanns und der KG Edelhof, jeweils mit Wirksamkeit vom 1. Juli 2020, bestellt.

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2021 hat Ortsvorsteherin GR Gabriele Simlinger ihre Funktion als Ortsvorsteherin der KG Rudmanns und der KG Edelhof zurückgelegt. In der Zwischenzeit hat sich der örtliche Mandatar, GR Stefan Kitzler, bereiterklärt, die Funktion des Ortsvorstehers der KG Rudmanns und der KG Edelhof zu übernehmen.

Mit Schreiben vom 22. Februar 2022 hat Ortsvorsteher Leopold Reitterer seine Funktion als Ortsvorsteher der KG Großhaslau und der KG Ritzmannshof zurückgelegt und Frau Simone Macho-Haderer als seine Nachfolgerin vorgeschlagen.

Der Stadtrat beantragt somit, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge auf Vorschlag des Bürgermeisters mit Wirksamkeit vom 1. April 2022 und auf die Dauer der laufenden Funktionsperiode des Gemeindevorstandes 2020 – 2025 Herrn GR Stefan Kitzler zum Ortsvorsteher der KG Rudmanns und der KG Edelhof sowie Frau Simone Macho-Haderer zur Ortsvorsteherin der KG Großhaslau und der KG Ritzmannshof bestellen.

Einstimmig genehmigt.

#### **6. Bezirkshauptstadtfest anlässlich 100 Jahre Niederösterreich, Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit der Kultur.Region.Niederösterreich GmbH (Zl. 019)**

Am 1. Jänner 1922 ist das sogenannte „Trennungsgesetz“ in Kraft getreten, mit dem Niederösterreich seine volle Souveränität als Bundesland erhalten hat. Niederösterreich feiert also heuer seinen 100. Geburtstag. Dieser Anlass wird mit zahlreichen Veranstaltungen, Ausstellungen, Festen, Symposien und Konzerten landesweit begangen.

Unter anderem finden am 25. und 26. Juni 2022 in 22 niederösterreichischen Gemeinden sogenannte „Bezirkshauptstadtfeste“ statt.

Zwecks Abklärung der wechselseitigen Rechte und Pflichten soll mit der Kultur.Region.Niederösterreich GmbH eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen werden, wobei die Kultur.Region.Niederösterreich GmbH im Wesentlichen die landesweite Gesamtkoordination übernimmt und die Organisation und Durchführung der Veranstaltung vor Ort in Zwettl im Verantwortungsbereich der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ liegt. Der Entwurf einer Kooperationsvereinbarung wird derzeit final abgestimmt und wird bis zur Sitzung des Gemeinderates vorliegen.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Abschluss der beiliegenden Kooperationsvereinbarung mit der Kultur.Region.Niederösterreich GmbH genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

#### **7. KG Koppenzeil, KG Moidrams, KG Oberhof, KG Rudmanns, KG Zwettl Stadt, Änderung des Bebauungsplanes (106. Änderung) (Zl. 031-2)**

Die Entwurfsunterlagen zur 106. Änderung des Bebauungsplanes liegen ~~liegen~~ **lagen** im Zeitraum vom 31. Jänner bis 14. März 2022 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. **Eine schriftliche Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung zum aufgelegten Entwurf liegt nicht vor. Während der öffentlichen Einsichtnahme ist eine Stellungnahme von Herrn Thomas Reif, MA am 7. März 2022 eingelangt.**

Der Erläuterungsbericht mit den detaillierten Informationen betreffend die 106. Änderung des Bebauungsplanes ist Bestandteil der Beilage für die Gemeinderatssitzung.

Im Zuge der 106. Änderung erfolgt eine Sammeländerung im Stadtgebiet Zwettl überwiegend auf Basis der korrespondierenden 316. Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie der 297. und der 304. Änderung des Flächenwidmungsplanes. Einige Anpassungen ergeben sich lediglich aufgrund der Änderung des Flächenwidmungsplanes und haben keine inhaltlichen Folgen für den Bebauungsplan. Weiters kommt es zu geringfügigen Anpassungen der Straßenfluchtlinien aufgrund von Teilungsplänen/DKM.

Es werden folgende inhaltliche Änderungen vorgenommen:

1. KG Oberhof, Ehemaliges Bahnhofsgebäude: Festlegung von Bebauungsbestimmungen
2. KG Oberhof, Bahnhofstraße/Klosterstraße/Gartenstraße: Anpassungen an Teilungen, Korrektur der Widmung
3. KG Oberhof, Gradnitztalweg: Anpassung zwischen BA und BB gem. Teilungsplan, Erhöhung der Bauklasse
4. KG Zwettl Stadt, Südhangstraße: Änderung und Festlegung von Bebauungsbestimmungen
5. KG Zwettl Stadt, Stadtpfarrkirche: Streichung Straßenfluchtlinie, Anpassung an Teilungsplan
6. KG Zwettl Stadt, Hauptplatz/Hundertwasserbrunnen: Festlegung von Bebauungsbestimmungen für BS-GG,TP
7. KG Koppenzeil/Moidrams: Propstei/Moidrams, südwestlich des Krankenhauses: Erhöhung der Bauklasse
8. KG Koppenzeil, Propstei: Festlegung von Bebauungsbestimmungen für BS-GUS
9. KG Moidrams, Gerungser Straße: Erstreckung der Bebauungsbestimmungen
10. KG Zwettl Stadt, Syrner Friedhof: Anpassung Straßenfluchtlinie, Streichung Baufluchtlinie
11. KG Oberhof, Schwedengasse: Streichung Baufluchtlinie und Wohnweg
12. KG Zwettl Stadt, Andre Freyskorn-Straße: Festlegung Baufluchtlinie 5 m, Streichung Straßenfluchtlinie
13. KG Oberhof, Brunnengasse/Bahnhofstraße: Festlegung Baufluchtlinie 3 m
14. KG Moidrams: Anpassung der Baufluchtlinien
15. KG Moidrams: Erhöhung der Bauklasse

16. KG Zwettl Stadt, Karl Kastner-Straße: Reduzierung der Baufluchtlinie

17. KG Zwettl Stadt, Mozartstraße: Reduzierung der Baufluchtlinie auf 4 m

Des Weiteren erfolgte eine Aktualisierung der Kenntlichmachungen der Denkmalgeschützten Objekte im Stadtgebiet.

In den analogen Plandarstellungen werden jene Widmungsbezeichnungen in den Änderungsbereichen, die nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Grundlagen entsprechen (bspw. GI = Glf) planlich angepasst.

1. KG Oberhof, Ehemaliges Bahnhofsgebäude: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korrespondierend zu 316. Änd. FWP)

Am Bahnhofsareal in Zwettl befindet sich ein Gebäude, welches bereits im Bahnbetrieb für Betriebswohnungen genutzt wurde. Nun wird dieses an eine Privatperson veräußert und ist nicht mehr Grundeigentum der ÖBB. Für das ehemalige Bahngelände samt zugehörigem Grundstück wurde im Rahmen der 316. Änderung des Flächenwidmungsplanes Bauland Kerngebiet (BK) festgelegt. Das öffentliche Gut wird als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegt.

Die Änderung der Flächenwidmung bedingt die Festlegung von Bebauungsbestimmungen, da bisher auf Bahngrund keine Festlegungen zu treffen waren. Das angrenzende Kerngebiet liegt im Altortgebiet, es sind hier keine Baufluchtlinien festgelegt.

Die Bebauungsbestimmungen für das neue Bauland Kerngebiet am Grundstück Nr. .66, KG Oberhof, sollen an den Gebäudebestand angepasst werden. Da das Gebäude annähernd an der Grundstücksgrenze situiert ist und eine offene Bauweise (o) nicht zutreffend ist, soll die geschlossene Bauweise (g) festgelegt werden. Die Bauklasse I,II im angrenzenden Kerngebiet trifft auch auf das gegenständlichen Grundstück zu. Daher soll diese auch für das Grundstück Nr. .66, KG Oberhof, übernommen werden. Darüber hinaus soll die Abgrenzung des Altortgebiets ergänzt und auf das Grundstück mit dem bestehenden alten Gebäudebestand erweitert werden.

Es soll,

- auf dem Grundstück Nr. .66, KG Oberhof, die geschlossene Bauweise (g) und die Bauklasse I,II festgelegt und das Altortgebiet auf den neuen Baulandbereich erstreckt werden.
- auf dem Grundstück Nr. 573 eine Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt werden.
- auf dem Grundstück Nr. 1090/5, KG Oberhof, die Straßenfluchtlinie entsprechend den neuen Grenzen der Verkehrsfläche festgelegt werden.

2. KG Oberhof, Bahnhofstraße/Klosterstraße/Gartenstraße: Anpassungen an Teilungen, Korrektur der Widmung

Im Bereich der Bahnhofstraße, der Klosterstraße und der Gartenstraße, unmittelbar nördlich des Stadtzentrums, erfolgten im Rahmen der 316. Änderung der Flächenwidmung Anpassungen zwischen Bauland, Grünland und Verkehrsflächen anhand von bereits erfolgten Vermessungen. Dies hat zur Folge, dass im Bebauungsplan die Straßenfluchtlinien und teilweise die vorderen Baufluchtlinien ebenfalls angepasst werden müssen.

Es soll,

- auf dem Grundstück Nr. 792/3, KG Oberhof, die Flächenwidmungsplanänderung kenntlich gemacht und Baufluchtlinie 3 m parallel dazu erweitert werden.
- auf den Grundstücken Nr. 801 und 792/12, KG Oberhof, die Flächenwidmungsplanänderung kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinie an den geänderten Verlauf der Verkehrsfläche angepasst werden.
- auf den Grundstücken Nr. .29/3 und .95, KG Oberhof, die Flächenwidmungsplanänderung kenntlich gemacht, die Straßenfluchtlinie und die Baufluchtlinie im Abstand von 3 m an den geänderten Verlauf der Verkehrsfläche angepasst werden.
- auf dem Grundstück Nr. 809/2, KG Oberhof, die Flächenwidmungsplanänderung kenntlich gemacht werden.

### 3. KG Oberhof, Gradnitztalweg: Anpassung zwischen BA und BB gemäß Teilungsplan, Erhöhung der Bauklasse

Im Bereich des Grundstückes Nr. 234/6, KG Oberhof, wird nördlich ein Grundstücksteil ins Agrargebiet einbezogen. Die hier verlaufende Baufluchtlinie im Ausmaß von 3 m soll entsprechend der Widmung angepasst und im Agrargebiet nicht festgelegt werden. Hier befindet sich in der Natur eine Einfahrt.

Auf dem Grundstück Nr. 222/2, KG Oberhof, ist eine großzügige Abtretung erfolgt. Am nördlichen Rand des Grundstücks ist ein vorderer Bauwisch daher nicht mehr notwendig. Am östlichen Teil des Grundstücks, wo die Abtretung in einem geringeren Ausmaß durchgeführt worden ist, wird die vordere Baufluchtlinie im Ausmaß von 3 m entsprechend der Widmung angepasst.

Im Bereich der Grundstücke Nr. 76, 179, 180/2, 216/1 und 222/10, KG Oberhof, wird in der korrespondieren 316. Flächenwidmungsplanänderung die Widmungsabgrenzung zwischen Bauland Agrargebiet (BA), Bauland Betriebsgebiet (BB) und Glf (Grünland Land- und Forstwirtschaft) angepasst. Im Bebauungsplan soll daher die geänderte Widmung kenntlich gemacht werden.

Darüber hinaus sollen auf dem Grundstück Nr. 234/4, KG Oberhof, die Bebauungsbestimmungen angepasst werden, um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes zu ermöglichen.

Im Bereich des Betriebsgebiets sind derzeit die Bauklassen I,II festgelegt. Das Grundstück Nr. 234/4, KG Oberhof weist als einziges Grundstück im Bereich des Betriebsgebietes eine Hanglage auf. Aufgrund der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Berücksichtigung des Bezugsniveaus bei der Berechnung der Gebäudehöhe ergeben sich für diesen Bereich des Betriebsgebietes geänderte Planungsgrundlagen.

Auf dem gegenständlichen Grundstück ist die Errichtung eines zusätzlichen Betriebsgebäudes geplant, um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes in einer Ebene zu ermöglichen, und damit eine effiziente, wirtschaftliche Nutzung des Betriebsgebietes zu gewährleisten, soll im Bereich der Hanglage eine Erhöhung der Bauklasse ermöglicht werden. Da die Gemeinde die Erweiterung und Sicherung des bestehenden Betriebes unterstützt und die Änderung der Festlegung der Gebäudehöhe keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Grundstücke hat, soll die Bauklasse I,II durch die höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 m ersetzt werden.

Die geänderte Widmung wird kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinie an den neuen Verlauf der Verkehrsfläche angepasst.

Es soll,

- auf dem Grundstück Nr. 222/2, KG Oberhof, die Straßenfluchtlinie an den geänderten Verlauf der Verkehrsfläche angepasst und die Baufluchtlinie 3 m parallel dazu verschoben bzw. teilweise gestrichen werden.
- im Bereich des neu geteilten Grundstückes Nr. 234/6, KG Oberhof, die vordere Baufluchtlinie gestrichen werden.
- auf dem Grundstück Nr. 234/4, KG Oberhof, anstelle der Bauklasse I,II eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 m festgelegt werden.

### 4. KG Zwettl Stadt, Südhangstraße: Änderung und Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu 314. Änd. FWP)

Im Bereich der östlichen Südhangsiedlung wurde im Zuge der 316. Änderung des Flächenwidmungsplans das Bauland erweitert.

Für das bestehende Bauland in dem Bereich sind im Bebauungsplan derzeit die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k), eine nach dem Gelände differenzierte Bauhöhe von \*7;5 m (5 m berg- und 7 m talseitig) sowie eine vordere Baufluchtlinie von 3 m festgelegt. Östlich und nordwestlich angrenzend beträgt die mögliche Bauhöhe mit einer festgelegten Bauklasse von I,II bis zu 8 m. Das bestehende Bauland am Grundstück Nr. 719 und 712, KG Zwettl Stadt, ist derzeit unbebaut.

Die nun vorgenommene Erweiterung des bisher schmalen Baulandstreifens nach Osten bedingt die Festlegung von Bebauungsbestimmungen für den neu gewidmeten Bereich. Im gegenständlichen Änderungsbereich fällt das Gelände sowohl Richtung Süden (wie die übrige Südhangsiedlung) jedoch auch von der Straße Weg Richtung Osten und am Grundstück Nr. 720 erneut etwas ab. Aufgrund der Geländeneigung Richtung Osten sollen die Bebauungsbestimmungen betreffend der Höhe nun angepasst werden. Damit soll einerseits eine zeitgemäße Bauform ermöglicht werden und andererseits ein Übergangsbereich zwischen Bauklasse I,II im Osten und \*7;5 m in der

Südhangsiedlung geschaffen werden. Um dies zu erreichen und dennoch das Gelände zu berücksichtigen soll für den bestehenden Baulandstreifen und dessen Erweiterung eine Bebauungshöhe von 8 m talseitig (Ost- und Südseite) sowie 6 m bergseitig (Nord- und Westseite) mit „\*8;6 m“ festgelegt werden. Die vordere Baufluchtlinie soll mit 3 m belassen werden. Für den neuen Baulandbereich (BW und BW-A7) sollen eben diese Bebauungshöhen festgelegt und die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k) erstreckt werden.

***Im Zuge der Auflage des Entwurfs zur 106. Änderung des Bebauungsplans und der Diskussionen in der Gemeinde, hat sich ergeben, dass für den gegenständlichen Bereich östlich der Südhangstraße die offene Bauweise (o) der wahlweise offenen oder gekuppelten Bauweise (o,k) aufgrund der Grundstückskonfiguration und der Lage vorzuziehen ist. Dies wurde auch mit dem Grundeigentümer abgestimmt. Die offene Bauweise (o) ist bereits aufgelegt, es soll lediglich die Wahlmöglichkeit zur gekuppelten Bauweise (k) gestrichen werden. Durch diese Abänderung gegenüber dem Entwurf sind keine negativen Auswirkungen gegeben. Mit der Änderung der Bauweise soll eine harmonische Einfügung der künftigen Wohnbebauung unter Rücksichtnahme auf das Gelände, das Stadtbild und die Bebauung der Nachbargrundstücke gewährleistet werden.***

Es soll,

- auf dem Grundstück Nr. 719, KG Zwettl Stadt, die Bebauungshöhe von derzeit \*7;5 m auf \*8;6 m abgeändert werden
- auf das Grundstück Nr. 720, KG Zwettl Stadt, die ~~Bebauungsbestimmungen wahlweise offene oder gekuppelte~~ Bauweise (o,k) und Bebauungshöhe \*8;6 m erstreckt und im Bereich des neu geteilten Grundstückes Nr. 234/6, KG Oberhof, die vordere Baufluchtlinie gestrichen werden.
- die geänderte Widmung kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinien entsprechend der Verlegung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö-FR) abgeändert werden.

#### 5. KG Zwettl Stadt, Stadtpfarrkirche: Streichung Straßenfluchtlinie, Anpassung an Teilungsplan (korr. zu 315. Änd. FWP)

Der Bereich um die Stadtpfarrkirche Zwettl war bisher öffentliches Gut der Stadtgemeinde Zwettl, was nun im Rahmen einer Grundstücksteilung in Privateigentum der Pfarre abgeändert wurde. Dies war der Anlass zur Umwidmung der Wege/des Platzes um die Kirche von bisher öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in eine private Verkehrsfläche (Vp). Dabei wurde zusätzlich die Widmung an die vorliegende genaue Grenzvermessung angepasst.

Die 316. Änderung des Flächenwidmungsplans bedingt nun die Änderung des Bebauungsplanes, in dem sowohl die geänderte Widmung kenntlich gemacht werden soll, als auch die Straßenfluchtlinien an die neuen Grenzen des öffentlichen Guts angepasst werden sollen.

Es soll,

- die Straßenfluchtlinie auf die Grundgrenzen des Grundstücks Nr. .70, KG Zwettl Stadt, entsprechend der geänderten Widmung geändert werden.
- Die Bebauungsbestimmungen und Kenntlichmachung Denkmalschutz an die Anpassungen des Baulandes an die Grundgrenzen angepasst werden.

#### 6. KG Zwettl Stadt, Hauptplatz/Hundertwasserbrunnen: Festlegung von Bebauungsbestimmungen für BS-GG,TP (korr. zu 316. Änd. FWP)

Im Rahmen der 316. Änderung des Flächenwidmungsplans wurde am Hauptplatz, südlich des Hundertwasserbrunnens, ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) in Bauland Sondergebiet-Gastgewerbe, Tourist Point (BS-GG,TP) umgewidmet. Auf der Fläche soll zukünftig ein zentraler Treffpunkt mit touristischer Information, aber auch mit der Möglichkeit der Verköstigung und des längeren Aufenthalts geschaffen werden. Diese Änderung des Flächenwidmungsplans bedingt nun die Änderung des Bebauungsplanes, in dem sowohl die geänderte Widmung kenntlich gemacht werden soll, als auch die Bebauungsbestimmungen festgelegt werden sollen.

Die gegenständliche Baulandwidmung umfasst nur einen Teil des Hauptplatzes. Die Abgrenzung der Widmungsfläche stellt den maximal zu Verfügung stehenden Raum für eine mögliche Nutzung dar

und bedeutet keine vollständige Ausnutzung der Fläche. Der gesamte Bereich liegt im Eigentum der Gemeinde. Die gegenständliche Fläche befindet sich im Bereich eines öffentlichen Platzes, der in seiner Funktion nicht der Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs dient.

Die Stadtgemeinde als Eigentümer der Fläche hat zum Ziel, den Hundertwasserbrunnen und das historische Gebäudeensemble am Hauptplatz in seiner Wirkung und Sichtbarkeit zu sichern. Bei einer konkreten Nutzung der Fläche soll daher eine Absicherung der wichtigsten Blickbeziehungen in dem Bereich der Altstadt berücksichtigt werden. Sowohl Ausmaß, Höhe, Längserstreckung, als auch Gestaltung sollen so gewählt werden, dass die geplante Nutzung sich bestmöglich in den öffentlichen Raum eingliedert.

Zur Sicherung des Stadtbildes im Bereich des Hauptplatzes ist daher vorgesehen für den Bereich des Bauland Sondergebietes besonders restriktive Bebauungsbestimmungen festzulegen, die nur eine eingeschossige Bebauung ermöglichen. Dementsprechend soll für das Bauland eine offene Bebauungsweise und die Bauklasse I festgelegt werden.

Aufgrund der geringen Gebäudehöhe im Bauland Sondergebiet kann die ausreichende Belichtung von Gebäuden in der Umgebung gewährleistet werden. Aufgrund der Lage des Baulandes im Platzbereich wird die Verkehrsfläche im direkten Umgebungsbereich ausschließlich als Fußweg und zur Nutzung für Einsatzfahrzeuge benötigt. Unter Berücksichtigung des Altortgebietes und des historischen Gebäudebestandes, sowie der Funktion der Verkehrsfläche und des Bauland Sondergebietes, wird zwischen dem Bauland Sondergebiet und dem südliche angrenzenden Bauland Kerngebiet eine Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von 4m vorgesehen.

Ziel der Gemeinde ist es im öffentlichen Interesse zur Sicherung dieser qualitativ, hochwertigen Nutzung einen Bereich des Hauptplatzes für die Schaffung eines Tourismusinformations- und Gastronomieangebotes zu nutzen.

Es soll,

- auf dem Grundstück Nr. 2313/15, KG Zwettl Stadt, südlich des Hundertwasserbrunnens die geänderte Widmung kenntlich gemacht werden und die Bebauungsbestimmungen (offene Bebauungsweise (o), Bauklasse I) festgelegt werden

#### 7. KG Koppenzeil/KG Moidrams, Propstei/Moidrams, südwestlich des Krankenhauses: Erhöhung der Bauklasse

Im Bauland Wohngebiet (BW) südwestlich des Krankenhauses (Propstei und Moidrams) gelten gemäß aktuell rechtsgültigem Bebauungsplan die Bebauungsbestimmungen offene Bebauungsweise (o) und Bauklasse I.

Im Rahmen der 106. Änderung des Bebauungsplans strebt die Stadtgemeinde Zwettl die Vereinheitlichung der Bauklassen an, um für alle Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung südwestlich des Krankenhauses die gleichen Voraussetzungen zu schaffen. Um einheitliche Bestimmungen festzulegen und die Ausnutzbarkeit von bestehenden Baulandflächen im Sinne einer Innenverdichtung zu verbessern, soll im BW zukünftig die Bauklasse I,II festgelegt werden. Davon ausgenommen ist allerdings die Reihenhaussiedlung Propstei 7-38, die auf nur drei Grundstücken (Nr. 129, 132 und 133, KG Koppenzeil) errichtet wurde. In der Siedlung soll das allgemeine Erscheinungsbild der Reihenhäuser unverändert bleiben.

Es soll,

- auf den Grundstücken Nr. .63, 1145/1, 1145/2, 1147, 1151/1, 1151/4, 1151/5, 1151/6 und 1163/3, KG Moidrams, wird die Bauklasse I auf die Bauklasse I,II erhöht werden.
- auf den Grundstücken Nr. 64/4, 64/5, 64/6, 64/7 und 64/11, KG Koppenzeil, die Bauklasse I auf die Bauklasse I,II erhöht werden.

#### 8. KG Koppenzeil, Propstei: Festlegung von Bebauungsbestimmungen für BS-GUS (korr. zu 315. bzw. 297 Änd. FWP)

Im westlichen Anschluss an die Propstei der Stadtgemeinde Zwettl bestehen zwei Gebäude. Im Rahmen der 297. Änderung des Flächenwidmungsplans wurde die Widmung der Gebäude von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (Geb) in Bauland Sondergebiet-Gesundheits- und Sozialeinrichtung (BS-GUS) umgewidmet.

Wie im nördlichen Teil des Grundstücks Nr. 99, KG Koppenzeil, soll die Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie auch im südlichen Grundstücksbereich weitergeführt werden. Die



Bebauungsbestimmungen sollen ebenfalls vom nördlichen Grundstücksteil übernommen werden: offene Bebauungsweise (o) und Bauklasse I. Im Gegensatz zu den üblich zulässigen Bauklassen I,II, soll auf dem gegenständlichen Grundstück lediglich die Bauklasse I festgelegt werden, um den Helikopterlandeplatz des Krankenhauses nicht zu beeinträchtigen und die Sichtbeziehungen zur Propstei zu schützen.

Die geänderte Widmung wird kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinie an den neuen Verlauf der Verkehrsfläche angepasst.

Es soll,

- auf dem Grundstück Nr. 99, KG Koppenzeil, wird die Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.
- auf dem gegenständlichen Grundstück die Bebauungsbestimmungen offene Bebauungsweise (o) und Bauklasse I festgelegt werden.

#### 9. KG Moidrams, Gerungser Straße: Erstreckung der Bebauungsbestimmungen (korr. zu 316. Änd. FWP)

Entlang der Gerungser Straße ist die vordere Baulandreihe tlw. bebaut, der hintere Bereich ist als Aufschließungszone BW-A<sup>oo</sup> gewidmet. Für die Aufschließungszone sind derzeit keine Bebauungsbestimmungen getroffen. Im Zuge der 316. Änderung des Flächenwidmungsplans wird die Linie zwischen den Bereichen geringfügig korrigiert, sodass nun eine kleine Fläche zur Bebauung freigegeben ist. Hier bedarf es der Festlegung von Bebauungsbestimmungen.

Für das Bauland außerhalb der Aufschließungszone sind derzeit die offene Bebauungsweise, die Bebauungshöhe I,II\* (Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6 m) und eine Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur dort vorgesehenen Verkehrsfläche festgelegt. Diese Bebauungsbestimmungen sollen auf den nun zur Bebauung freigegebenen Teil des Grundstücks Nr. 88/2, KG Moidrams, erstreckt werden.

Es sollen,

- die Bebauungsbestimmungen der offenen Bebauungsweise (o) und der Bebauungshöhe I,II, sowie eine vordere Bauflucht im Ausmaß von 3 m entlang der künftigen Verkehrsfläche auf das gesamte Grundstück Nr. 88/2, KG Moidrams, erstreckt werden.

#### 10. KG Zwettl Stadt, Syrnauer Friedhof: Anpassung Straßenfluchtlinie, Streichung Baufluchtlinie (korr. zu 316. Änd. FWP)

Zum Friedhof Syrnau führt ausgehend von der Galgenbergstraße eine Treppe als Fußweg hinauf. In dem Bereich liegt ein Teilungsplan vor, der die Grundgrenzen korrigiert und auch die Anpassung der Widmung nach sich zieht. So wird in der Widmung nun ein großzügiger Bereich der Stiege als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und der Böschungsbereich unterhalb der Friedhofsmauer als Grüngürtel festgelegt.

Entsprechend der geänderten Widmung soll nun die Straßenfluchtlinie entlang der öffentlichen Verkehrsfläche angepasst werden. Da die auf den Grundstücken Nr. .237/1 und 1199, KG Zwettl Stadt, verlaufende Baufluchtlinie (teilweise mit Anbauverpflichtung) nun zu einem Teil mit der neuen Grundgrenze entlang der neuen Verkehrsfläche zusammenfällt, wird dies obsolet. Die Baufluchtlinie soll daher hier gestrichen werden.

Weiters wird die geänderte Widmung kenntlichgemacht. Im Bereich des neuen Grüngürtels werden keine Bebauungsbestimmungen notwendig. Der öffentliche Weg entlang der Friedhofsstiege wird beibehalten.

Es soll,

- die Straßenfluchtlinie entsprechend der neuen Widmungsgrenzen der Verkehrsflächen am Grundstück Nr. 2312/3 und 1266 (tlw.), KG Zwettl Stadt, festgelegt und der öffentliche Weg angepasst werden.
- die Baufluchtlinie auf den Grundstücken Nr. .237/1 und 1199, KG Zwettl Stadt, teilweise gestrichen werden.

11. KG Oberhof, Schwedengasse: Streichung Baufluchtlinie und Wohnweg (korr. zu 297. Änd. FWP)  
Entlang der Schwedengasse sind im Bebauungsplan unterschiedlich tiefe vordere Baufluchten festgelegt. Für die überwiegende Anzahl der Grundstücke ist eine Baufluchtlinie im Abstand von 7 bis 12 m zur der Straßenfluchtlinie festgelegt, wodurch die Bebauung auf den gegenständlichen Grundstücken sehr eingeschränkt ist. Auf dem Grundstück Nr. 838/1, KG Oberhof, ist in Verlängerung der Schwedengasse ein Wohnweg mit einer Breite von 4 m im Bebauungsplan festgelegt.

Im Rahmen der 297. Änderung des Flächenwidmungsplans wurde die Widmung öffentliche Verkehrsfläche (Vö) auf dem Grundstück Nr. 838/1, KG Oberhof, entsprechend der tatsächlichen Nutzung in Bauland Wohngebiet (BW) geändert. Diese Änderung des Flächenwidmungsplans bedingt nun die Änderung des Bebauungsplanes, in dem sowohl die geänderte Widmung kenntlich gemacht werden soll, als auch die Straßenfluchtlinien angepasst werden sollen.

Der Wohnweg mit der Breite von 4 m auf dem Grundstück Nr. 838/1, KG Oberhof, soll daher entfallen. Da die Planungen nicht mehr aktuell sind, wird der Wohnweg nicht mehr benötigt.

Die restriktive Bauflucht entlang der Schwedengasse bewirkt, dass die Bebaubarkeit der Grundstücke unverhältnismäßig stark eingeschränkt wird. Die Baufläche auf den bereits bebauten Grundstücken ist auf den Bestand eingefroren. Hinzu kommt, dass die Errichtung von Nebengebäuden im vorderen Bauwuch nicht möglich ist und daher derzeit auch keine Garagen oder Ähnliches auf den Grundstücken errichtet werden können.

Um einheitliche Bestimmungen festzulegen und die Ausnutzbarkeit von bestehenden Baulandflächen im Sinne einer Innenverdichtung zu verbessern, soll daher die festgelegte Baufluchtlinie gestrichen werden.

Auf den Grundstücken Nr. .121 und .122, KG Oberhof, ist im Bebauungsplan eine Bebauungsdichte von 60 % festgelegt, dabei handelt es sich um einen Fehler in der Plandarstellung am Blattschnitt.

Da im gesamten Gemeindegebiet keine Bebauungsdichten verordnet sind und die Streichung der Dichte keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke hat, wird im Rahmen der gegenständlichen Änderung dieser Fehler durch die Streichung der Bebauungsdichte berichtigt.

Im nördlichen Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wurde ein Parkplatz (P) kenntlichgemacht. In der Natur besteht in diesem Bereich kein ausgewiesener Parkraum. In Anpassung an die tatsächliche Nutzung der Verkehrsfläche wird diese Festlegung ersatzlos gestrichen.

Es soll,

- auf den Grundstücken Nr. .121, .122, .127, 821/1, 821/2, 821/3, 821/7, 821/8 und 837/2, KG Oberhof, wird die vordere Baufluchtlinie gestrichen werden.
- auf dem Grundstück Nr. 838/1, KG Oberhof, der Wohnweg mit einer Wegbreite von 4 m gestrichen werden.
- auf den Grundstücken Nr. .121 und .122, KG Oberhof, die Bebauungsdichte von 60 % gestrichen werden.
- die Kenntlichmachung des Parkplatzes (P) gestrichen werden.

***Die Stellungnahme von Herrn Thomas Reif, MA vom 7. März 2022, betrifft den vorliegenden Änderungspunkt, der unter anderem die Streichung der Baufluchtlinie entlang der Schwedengasse vorsieht. In der Stellungnahme wird angeregt, die Baufluchtlinie entlang der Kremser Straße ebenfalls zu ändern und zu reduzieren.***

***In Bezug auf diese Stellungnahme ist festzustellen, dass die Änderung der Bebauungsbestimmungen entlang der Kremser Straße kein Gegenstand der 106. Änderung des Bebauungsplans ist und daher im Zuge dieses Verfahrens nicht berücksichtigt werden kann. Eine Behandlung des Ansuchens benötigt eine Betrachtung der gesamten Kremser Straße und eine entsprechende Grundlagenforschung und kann daher im Rahmen eines allfälligen zukünftigen Verfahrens erfolgen.***

12. KG Zwettl Stadt, Andre Freyskorn-Straße: Festlegung Baufluchtlinie 5 m, Streichung Straßenfluchtlinie (korr. zu 316. Änd. FWP)

Entlang der Andre Freyskorn-Straße wird eine Fläche als Park&Drive-Streifen durch Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde in Anpassung an die bestehenden Nutzungen die Widmungsfestlegungen in diesem Bereich vereinfacht und die Verkehrsfläche samt Grünbereichen in

die Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des angrenzenden Bauland Betriebsgebietes integriert.

Im Betriebsgebiet ist eine Bebauungshöhe von 14 m und gegenüber der Landesstraße eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5 m festgelegt. Diese Bestimmungen sollen auf den neuen Baulandbereich erstreckt werden. Damit nimmt der festzulegende Bauwuch dieselben Ausmaße wie der zuvor festgelegte Grüngürtel ein. Die neuen Widmungsgrenzen sollen kenntlich gemacht werden und die Straßenfluchtlinien entsprechend an die neuen Verkehrsflächengrenzen angepasst werden.

Es soll,

- auf den der Landesstraße zugewandten Teilbereich des Grundstücks Nr. 1368/2, KG Zwettl Stadt, die Bebauungsbestimmungen des angrenzenden Baulandes (14 m Bebauungshöhe, Baufluchtlinie 5 m) erstreckt werden.
- die Straßenfluchtlinie am Grundstück Nr. 1387/2, KG Zwettl Stadt, entsprechend der Verkehrsflächenwidmung festgelegt werden.

### 13. KG Oberhof, Brunnengasse/Bahnhofstraße: Festlegung Baufluchtlinie 3 m

Entlang der östlichen Brunnengasse und der nördlichen Bahnhofstraße ist im Bebauungsplan überwiegend eine Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Lediglich auf dem Grundstück Nr. 183/2, KG Oberhof, ist die Baufluchtlinie entlang des bestehenden Gebäudes festgelegt. Im Umgebungsbereich ist überwiegend eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

Um einheitliche Bestimmungen festzulegen und die bauliche Ausnutzbarkeit von bestehenden Baulandflächen zu verbessern, soll daher die festgelegte Baufluchtlinie abgeändert werden. Entlang der westlichen Brunnengasse und der nördlichen Bahnhofstraße soll eine Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt werden.

Es soll,

- auf den Grundstücken Nr. 183/2, 183/3, 184, 186, 194, 197/4 und 792/3, KG Oberhof, die Baufluchtlinie auf einheitlich 3 m im Abstand zur Straßenfluchtlinie reduziert werden.

### 14. KG Moidrams, Anpassung der Baufluchtlinien (korr. zu 316. Änd. FWP)

Im Rahmen der 316. Änderung des Flächenwidmungsplans wurde in Moidrams, südlich der Gerungser Straße, die Abgrenzung zwischen Bauland Agrargebiet (BA) bzw. Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) und öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) an den aktuellen Stand der DKM bzw. an Teilungspläne angepasst. Diese Änderung des Flächenwidmungsplans bedingt nun die Änderung des Bebauungsplanes, in dem sowohl die geänderte Widmung kenntlich gemacht werden soll, als auch die Straßenfluchtlinien angepasst werden sollen. Des Weiteren soll eine einheitliche Baufluchtlinie von 3 m im Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt werden, die daher gemäß den geänderten Straßenfluchtlinien adaptiert werden soll.

Diese Vereinheitlichung soll auch auf das Grundstück Nr. 1083, KG Moidrams, ausgeweitet werden. Daher soll die unterschiedlich tiefe vordere Baufluchtlinie von bis zu 10 m auf 3 m reduziert werden, um für alle Grundstücke die gleichen Voraussetzungen zu schaffen.

Auf den Grundstücken 1058, 1060, 1062/2 und 1065/1, KG Moidrams, wird aufgrund der geänderten Grundgrenzen und in Folge der Widmung wird die bestehende Baufluchtlinie obsolet.

Es soll,

- auf dem Grundstück Nr. 1083, KG Moidrams, die vordere Baufluchtlinie auf einheitlich 3 m im Abstand zur Straßenfluchtlinie reduziert werden.
- auf den Grundstücken 1058, 1060, 1062/2 und 1065/1, KG Moidrams, aufgrund der geänderten Grundgrenzen und in Folge der Widmung die bestehende Baufluchtlinie gestrichen werden.

### 15. KG Moidrams, Erhöhung der Bauklasse

Im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Betriebsgebiet (BB) entlang der Gerungser Straße und südlich dieser in der Katastralgemeinde Moidrams gelten gemäß aktuell rechtsgültigem Flächenwidmungsplan die Bebauungsbestimmungen offene Bauweise (o) und Bauklasse I bzw. Bauklasse I,II\* (Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6 m).

Im Rahmen der 106. Änderung des Bebauungsplans strebt die Stadtgemeinde Zwettl die Vereinheitlichung der Bauklassen an, um für alle Wohn-, Agrar- und Betriebsgebiete in Moidrams die gleichen Voraussetzungen zu schaffen. Um einheitliche Bestimmungen festzulegen und die Ausnutzbarkeit von bestehenden Baulandflächen im Sinne einer Innenverdichtung zu verbessern, soll zukünftig die Bauklasse I,II festgelegt werden.

Es soll,

- auf den Grundstücken Nr. .20, .60, 111/3, 128, 129, 1039/1, 1039/2, 1041/1, 1041/2, 1044, 1045, 1071/1, 1071/3, 1071/4, 1071/5, 1071/6, 1073/1, 1074/4, 1074/5, 1074/7, 1075/2, 1088, 1090/2, 1091/1, 1091/2, 1092/2, 1092/4, 1093/2, 1094, 1132/3, 1137/3, 1151/2, 1242, 1244, 1266 und 1267, KG Moidrams, die Bauklasse I auf die Bauklasse I,II erhöht werden.
- auf den Grundstücken Nr. .49, .50, .53, .55, .56, .57, .64, 7/2, 9, 11/1, 13/2, 17/1, 17/4, 58/2, 66, 71/2, 85/2, 88/2, 1170/10, 1170/12, 1170/13, 1170/14, 1170/16, 1170/17, 1170/18, 1170/19, 1170/20, 1233, 1234, 1236, 1254, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264 und 1265, KG Moidrams, die Bauklasse I,II\* (Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6 m) auf die Bauklasse I,II erhöht werden

#### 16. KG Zwettl Stadt, Karl Kastner-Straße: Reduzierung der Baufluchtlinie (teilweise korr. zu 316. Änd. FWP „A“)

Im Zuge der 316. Änderung des Flächenwidmungsplanes wird eine Anpassung an einen Teilungsplan in einem Teilbereich der Karl Kastner-Straße vorgenommen, in dem auch eine großflächige Anpassung der Widmung an den Verlauf der L 8265 gemäß Grundgrenzen der DKM notwendig wird. Diese Widmungsanpassung soll auch im Bebauungsplan umgesetzt und kenntlich gemacht werden.

Im Bereich des Kreisverkehrs ist die Baufluchtlinie am Bestand orientiert. Durch die Anpassung der Grundgrenzen ergibt sich hier an der geringsten Stelle nunmehr ein Abstand von 3 m zur Straßenflucht. Die Festlegung mit einer vorderen Baufluchtlinie in einer Breite von 3 m ist südlich der Galgenbergstraße ebenfalls bereits entlang der L 8265 gegeben. Nun soll die Baufluchtlinie auf östlicher Seite der L 8265 einheitlich von einer Breite von 5 auf 3 m reduziert werden.

Durch die Straßenbreiten von durchgehend rund 11-12 m entlang der gesamten Karl Kastner-Straße und der 3 m vorderen Bauflucht beidseitig ergeben sich genügend Abstände zwischen möglichen Gebäuden im Betriebsgebiet, in dem eine Bebauungshöhe von 14 m bzw. Bauklasse IV festgelegt ist. Die Belichtungsverhältnisse bleiben auch nach Reduzierung der Baufluchtlinie ausreichend gewahrt.

Entlang der gesamten Karl Kastner-Straße zwischen Kreisverkehr und Galgenbergstraße wird im Flächenwidmungsplan eine Anpassung an die Grundgrenzen vorgenommen, die eine Anpassung der Bebauungsbestimmungen bewirkt. Es erfolgt daher eine Kenntlichmachung der geänderten Widmung und Anpassung der Straßenfluchtlinie an die neuen Grenzen der öffentlichen Verkehrsfläche.

Es soll,

- im Bereich des Grundstückes Nr. 1313/2, KG Zwettl Stadt, die Bebauungsbestimmungen auf den Bereich der Anpassung an den Teilungsplan erstreckt werden.
- auf den Grundstücken Nr. 1325/4 (tlw.), 1307/1, 1307/4, 1284/2, 1329/1 und 1329/4, KG Zwettl Stadt, eine Reduzierung der vorderen Baufluchtlinie von 5 m auf 3 m vorgenommen werden.

#### 17. KG Zwettl Stadt, Mozartstraße: Reduzierung der Baufluchtlinie auf 4 m

Entlang der Mozartstraße sind im Bebauungsplan unterschiedlich tiefe vordere Baufluchten festgelegt. Für die überwiegende Anzahl der Grundstücke ist eine Baufluchtlinie im Abstand von 4 m von der Straßenflucht festgelegt. Dies gilt auch dort, wo zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück ein Geländeunterschied besteht. Lediglich entlang der nördlichen Mozartstraße ist durch eine Baufluchtlinie von bis zu 15 m im Abstand zu Straßenflucht eine sehr einschränkende Festlegung getroffen worden.

Entlang der südlichen Mozartstraße wie auch im östlichen Anschluss an den gegenständlichen Änderungsbereich ist eine Baufluchtlinie von 4 m festgelegt. Zur Vereinheitlichung der

Bestimmungen soll nun auch die Baufluchtlinie im nördlichen Bereich von derzeit 5 bis überwiegend 15 m auf 4 m im Abstand zur Straßenflucht reduziert werden.

Die Geländeverhältnisse (nördliche Seite der Mozartstraße rund 1-2 m über Straßenniveau) sprechen nicht gegen eine Reduzierung der Baufluchtlinie. Weder Belichtung, noch Sichtverhältnisse werden behindert.

Es soll,

- auf den Grundstücken Nr. 736/5, 736/6, 736/12, 737/5, 737/6, 737/7, .658, .659, .660, .661, .662 und 762/24, KG Zwettl Stadt, die Baufluchtlinie auf einheitlich 4 m im Abstand zur Straßenfluchtlinie reduziert werden.

**Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird abschließend empfohlen, die 106. Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der oben angeführten Abänderungen betreffend den Änderungspunkt 4 zu beschließen. Die übrigen Änderungspunkte bleiben gegenüber dem Entwurf unverändert.**

Es wird somit beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die 106. Änderung des geltenden Bebauungsplanes gemäß dem Planentwurf **und dem Beschlussplan**

GZ: G21110/B106 genehmigen und nachstehende

## VERORDNUNG

beschließen:

### § 1 Bebauungsplan

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Koppenzeil, KG Moidrams, KG Oberhof, KG Rudmanns und KG Zwettl Stadt dahingehend abgeändert (106. Änderung), dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Bebauungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Signaturen und Umrandungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bebauungsbestimmungen bzw. Kenntlichmachungen treten.

### § 2 Allgemeine Einsichtnahme

Die in § 1 angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G21110/B106 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### § 3 Schlussbestimmung

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

Einstimmig genehmigt.

## **8. Verein „Waldviertler Grenzland“, Verlängerung der Vereinsmitgliedschaft für die EU-Förderperiode 2023 – 2027 im Rahmen der LEADER-Bewerbung (Zl. 060-9)**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ hat zuletzt in seiner Sitzung am 30. September 2014 unter Tagesordnungspunkt 8 unter Anerkennung dessen Statuten den Beitritt der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ als ordentliches Mitglied zum Verein „Waldviertler Grenzland – Leistungseinheit zum Ausbau der eigenständigen Regionalentwicklung“ bzw. die Verlängerung der Mitgliedschaft für die Jahre 2014 bis 2023 genehmigt.

Die Maßnahme LEADER hat zum Ziel, die Lebensqualität und die wirtschaftlichen Bedingungen in den Regionen zu verbessern. Dieses Ziel wird einerseits durch die Steigerung der Wertschöpfung erreicht. Andererseits werden der Erhalt bzw. die nachhaltige Entwicklung der natürlichen

Ressourcen und des kulturellen Erbes in den Regionen verfolgt. LEADER-Projekte können sowohl einen Beitrag zum Umweltschutz als auch zur Eindämmung des Klimawandels leisten. Weiters sollen für das regionale Gemeinwohl wichtige Strukturen und Funktionen gestärkt werden.

Förderungsgegenstand können alle Vorhaben sein, die zur Erreichung der Ziele des Programms sowie der Schwerpunktsetzungen der jeweiligen LEADER-Region (beschrieben in den regionalen Entwicklungsstrategien der LAG) beitragen.

Dazu zählen Themensetzungen, die von anderen im Programm beschriebenen Maßnahmen nicht erfasst sind. Zusätzlich besteht auch die Möglichkeit, die im Programm angeführten Fördergegenstände über die Maßnahme LEADER umzusetzen.

Mit Schreiben vom 4. März 2022 hat dieser Verein die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ ersucht, vorbehaltlich einer positiven Bewerbung um den LEADER Status im Rahmen der diesbezüglichen Ausschreibung des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus einen Gemeinderatsbeschluss dahingehend zu fassen, dass der Vereinsbeitritt bzw. die Verlängerung der Mitgliedschaft nunmehr für die kommende LEADER-Förderperiode 2023 -2027 (Ausfinanzierung bis 2029) erfolgt.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge unter Anerkennung dessen Statuten den Beitritt der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ als ordentliches Mitglied zum Verein „Waldviertler Grenzland – Leistungseinheit zum Ausbau der eigenständigen Regionalentwicklung“ (ZVR-Zahl 575567165) bzw. die Verlängerung der Mitgliedschaft für die Jahre 2023 bis 2027 (Ausfinanzierung bis 2029) und ab dem Jahr 2023 die Entrichtung des jährlichen Mitgliedsbeitrages in der Höhe von derzeit € 1,60 pro Gemeindeeinwohner (Basis 2021) genehmigen.

Weiters beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Vereinsorganen die Entscheidung zur inhaltlichen Zustimmung der zu erarbeitenden Lokalen Entwicklungsstrategie (LES) und deren allfällige Adaptierung für die finale Einreichung im Zuge des Auswahlprozesses sowie für die laufende Weiterentwicklung und Umsetzung der LES übertragen.

Einstimmig genehmigt.

## **9. Verleihung von Ehrungen durch die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ (ZI. 062-2)**

Laut den Richtlinien des Gemeinderates der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ über die Zuerkennung von Ehrungen kann der Gemeinderat für besondere Verdienste, insbesondere für eine langjährige verdienstvolle Tätigkeit in der Gemeinde, je nach dem Grad dieser Verdienste, die „Goldene Ehrennadel“ oder die „Silberne Ehrennadel“ verleihen.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge

- Herrn SQM Regierungsrat Alfred Grünstäudl, dem Leiter der Bildungsregion 1-Zwettl der Bildungsdirektion Niederösterreich, in Würdigung dessen besonderer Verdienste, insbesondere um den weiteren Erhalt der dezentralen Volksschulstandorte im Gebiet der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ
- Herrn Gilbert Schulmeister, dem Leiter der Straßenmeisterei Zwettl, in Würdigung dessen besonderer Verdienste, insbesondere im Zusammenhang mit der Durchführung/Begleitung/Koordination von wichtigen Straßenbauvorhaben des Landes Niederösterreich und der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ sowie
- Herrn Hannes Ziselsberger, dem Direktor der Caritas St. Pölten, in Würdigung dessen besonderer Verdienste, insbesondere um die Etablierung und den steten Ausbau von für die Bevölkerung unverzichtbaren Sozialeinrichtungen der Caritas in Zwettl

jeweils die „Goldene Ehrennadel“ der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ“ verleihen.

Einstimmig genehmigt.

## **10. Einbindung von Wolfsberg in den öffentlichen Kraftfahrlinienverkehr; Grundsatzbeschluss, Auftragsvergabe und Grundablösen (Zl. 121-2, 612-1, 612-5)**

Der Ort Wolfsberg ist derzeit nicht an die Linien des öffentlichen Kraftfahrlinienverkehrs angebunden, und in Eschabruck sind derzeit die Voraussetzungen zur Aufrechterhaltung der bestehenden Linienanbindung nicht gegeben, weshalb die in der dem Antrag angefügten Situations- und Projektbeschreibung des Bauamtes vom 12. Februar 2022 beschriebenen baulichen Maßnahmen zur Schaffung der „Streckeneignung“ für die Linienführung 731 der Österreichischen Postbus AG erforderlich sind.

Die Eckpunkte des Projektes lassen sich zusammenfassen wie folgt:

### Zielsetzung

Aufrechterhaltung der bestehenden Anbindung von Eschabruck an den öffentlichen Kraftfahrlinienverkehr

Anbindung des Ortes Wolfsberg an den öffentlichen Kraftfahrlinienverkehr

### Erforderliche bauliche Maßnahmen

Herstellung der Streckentauglichkeit von der Haltestelle Wolfsberg bis zur Haltestelle Eschabruck durch:

- Errichtung einer Auftrittfläche in Wolfsberg bei den Liegenschaften Nr. 16 und 24 auf Parz.Nr. 1704/5 und 1706/2 (öffentliches Gut der Stadtgemeinde Zwettl), KG Wolfsberg
- Aufweitung von Kurvenbereichen des Gemeindeweges Parz.Nr. 417/2 und 1694 in der KG Wolfsberg auf den Grundstücken Parz.Nr. 416, 417/1 und 443 (Hofbauer), 418 und 419 (Rauch), 438 (Stocker)
- Errichtung einer Ausweichstelle auf Parz.Nr. 489 (Hofstetter) bzw. 476 und 479 (Bruckner) der KG Wolfsberg
- Errichtung einer Ausweichstelle auf Parz.Nr. 681 (Haider) bzw. 690 (Bader) der KG Eschabruck
- Errichtung einer Ausweichstelle auf Parz.Nr. 761 (Stadtgemeinde Zwettl) der KG Eschabruck
- Adaptierung der Haltestelle „Eschabruck Kapelle“ durch Errichtung einer Auftrittfläche auf Parz.Nr. 939 (Rauch) und 1580/2 (öffentliches Gut der Stadtgemeinde Zwettl)

### Grundablösen für dauerhafte Grundbeanspruchungen

Für die Durchführung der zuvor beschriebenen baulichen Maßnahmen ist die dauerhafte Inanspruchnahme und Grundablöse von Privatgrundstücken (Teilflächen) erforderlich. Die davon betroffenen Grundeigentümer

Barbara Haider, Eschabruck 3 (ca. 50 m<sup>2</sup>),

Werner Bader, Eschabruck 4/1 (ca. 50 m<sup>2</sup>),

Thomas Hofbauer, Wolfsberg 5/1 (ca. 200 m<sup>2</sup>),

Franz Rauch, Wolfsberg 12/1 (ca. 750 m<sup>2</sup>),

David und Daniel Stocker, Rudmanns 80 und Wolfsberg 28 (ca. 30 m<sup>2</sup>),

Gerhard und Erika Hofstetter, Wolfsberg 14 (ca. 50 m<sup>2</sup>),

Franz Bruckner, Wolfsberg 13 (ca. 50 m<sup>2</sup>) und

Elisabeth Rauch, Wolfsberg 12 (ca. 15 m<sup>2</sup>)

haben sich bereit erklärt, die benötigten Grundflächen gegen Leistung einer Grundablöse von € 1,50 pro Quadratmeter bzw. tauschweise (Franz Rauch, Elisabeth Rauch und Thomas Hofbauer) abzutreten.

Zur Aufbringung der Tauschflächen soll auch eine berichtigende und lagerichtige Vermarkung und Vermessung eines Teilabschnittes des öffentlichen Weges Parz.Nr. 1696/3 (Böschung) der KG Wolfsberg erfolgen.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll die rund 920 Meter lange Wegstrecke von Wolfsberg bis Eschabruck (entlang Parz.Nr. 1694 und 417/2 der KG Wolfsberg und Parz.Nr. 1579/2 der KG Eschabruck), der Haltestellenbereich in Eschabruck, ein etwa 110 m langer Teilabschnitt des nicht lagerichtig vorhandenen Gemeindeweges Parz.Nr. 1694 in Wolfsberg und ein für Tauschzwecke erforderlicher Böschungsbereich von Parz.Nr. 1693/3 in Wolfsberg neu vermarkt und

vermessen werden. Es ist eine Gesamtflächenbeanspruchung und Grundablöse für rund 1.695 m<sup>2</sup> zu erwarten. Die daraus resultierenden Eigentumsänderungen erfolgen unter Zugrundelegung eines Grundablösebetrages von € 1,50/m<sup>2</sup>.

Die konkretisierende Beschlussfassung zur Auflassung und Entwidmung sowie zur Übernahme und Widmung von öffentlichem Gut kann vom Gemeinderat erst nach Baudurchführung und Vorliegen der Vermessungsurkunde erfolgen.

#### Auftragsvergabe für Bauleistungen

Die Bauarbeiten zur Adaptierung des Güterweges (Aufweitung Kurvenbereiche und Ausweichstellen) und zur Herstellung der Auftrittsfläche (Haltestelle) in Wolfsberg sollen im Zuge einer Direktvergabe gemäß § 46 Bundesvergabegesetz 2018 von der Firma Swietelsky AG, Rudmanns 142, 3910 Zwettl, gemäß Angebot Nr. 0905 vom 24. Februar 2022 (Preisbasis Billigstbieterangebot „Straßenbau Höhenstraße“ vom

10. Februar 2022) zum Preis von € 48.251,70 inkl. USt. durchgeführt werden.

Die erforderliche Auftrittsfläche bei der Haltestelle „Eschabruck Ort“ und der Umbau der Haltestelle „Eschabruck Kapelle“ sollen vorbehaltlich der Genehmigung der NÖ Landesregierung durch den NÖ Straßendienst, Straßenmeisterei Zwettl-NÖ, unter etwaiger Beiziehung von Bau- und Lieferfirmen aus der Privatwirtschaft ausgeführt werden. Der Kostenanteil für die Adaptierung der Haltestelle für die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ beträgt laut Kostenschätzung des Bauamtes ca. € 10.000,00 inkl. USt.

#### Voraussichtliche Kosten des Gesamtvorhabens

Die geschätzten Gesamtkosten des Vorhabens werden sich gemäß Kostenermittlung des Bauamtes auf rund € 70.000,00 inkl. USt. (inkl. Kosten für Grundablösen, Vermessung und Herstellung der Grundbuchsordnung) belaufen.

#### Baudurchführung und Umsetzung

Nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat soll schon im April mit den Bauarbeiten begonnen werden, die bis Ende August abgeschlossen sein sollen, sodass die Einbeziehung von Wolfsberg in den öffentlichen Kraftfahrlinienverkehr mit Schulbeginn im September 2022 gewährleistet ist.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge

- a) das Vorhaben der Einbindung des Ortes Wolfsberg in die Linienführung des öffentlichen Kraftfahrerlinienverkehrs gemäß dem angeführten Sachverhalt und gemäß der angefügten Projektbeschreibung mit voraussichtlichen Gesamtkosten von rund € 70.000,00 grundsätzlich genehmigen,
- b) dem Abschluss der erforderlichen Grundablösevereinbarungen für die voraussichtliche Beanspruchung von rund 1.695 m<sup>2</sup> von Privatgrundstücken unter Zugrundelegung eines Ablösepreises von € 1,50 je Quadratmeter und der Aufbringung von Tauschgrundflächen zustimmen,
- c) die Adaptierung der Haltestelle „Eschabruck Kapelle“ durch den NÖ Straßendienst, Straßenmeisterei Zwettl-NÖ – vorbehaltlich der Genehmigung durch die NÖ Landesregierung – unter etwaiger Beiziehung von Bau- und Lieferfirmen aus der Privatwirtschaft mit einer Kostenbeteiligung von ca. € 10.000,00 inkl. USt. genehmigen,
- d) die Auftragsvergabe für die Arbeiten zur Adaptierung des Güterweges (Aufweitung Kurvenbereiche und Ausweichstellen) und zur Herstellung der Auftrittsfläche in Wolfsberg an die Firma Swietelsky AG, Zweigniederlassung Zwettl, Rudmanns 142, 3910 Zwettl, laut vorliegendem Angebot Nr. 0905 vom 24. Februar 2022 zum Preis von € 48.251,70 inkl. USt. genehmigen und
- e) erklären, dass nach Fertigstellung der Arbeiten die Übernahme in das öffentliche Gut bzw. in das außerbücherliche Eigentum, somit in die Verwaltung und Erhaltungspflicht der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ erfolgt, wobei nach Endvermessung und Vorliegen der Vermessungsurkunde ein konkretisierender Beschluss des Gemeinderates hinsichtlich der Auflassung und Übernahme sowie der Entwidmung und Widmung von Straßengrund zu erfolgen hat.

Einstimmig genehmigt.



## **11. Freiwillige Feuerwehr Unterrabenthan, Subvention für den Ankauf eines Schwimmsaugers (Zl. 163-2)**

Da die Wasserstände der Entnahmestellen im Einsatzgebiet der Freiwilligen Feuerwehr Unterrabenthan oftmals zu niedrig sind, um mit herkömmlichen Ansaugvorrichtungen der Feuerwehren (Tragkraftspritze) die Löschwasserversorgung zu gewährleisten, wurde von der Feuerwehr Unterrabenthan ein Schwimmsauger angekauft.

Mit Schreiben vom 18. Februar 2022 ersucht die Freiwillige Feuerwehr Unterrabenthan um Gewährung einer Subvention.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge beschließen, der Freiwilligen Feuerwehr Unterrabenthan für den Ankauf eines neuen Schwimmsaugers eine Subvention in der Höhe von € 512,00 zu gewähren.

Einstimmig genehmigt.

## **12. Volksschule und Kindergarten Großglobnitz, Auftragsvergabe für die Errichtung einer Pellets-Heizungsanlage sowie Ankauf einer Wärmedämmung für die oberste Geschoßdecke in der Volksschule (Zl. 2112-1, 2403-1)**

Die bestehende Ölheizung in der Volksschule Großglobnitz, die auch den Kindergarten mit Wärme versorgt, ist zirka 27 Jahre alt. Bei diversen Reparaturen gibt es dadurch immer wieder Probleme bei der Anschaffung von Ersatzteilen. Des Weiteren lässt sich durch das veraltete Heizsystem keine energieeffiziente Temperaturregelung vornehmen. Unter dem Schlagwort „Raus aus Öl“ soll nun eine erneuerbare Wärmeenergieerzeugung in Form einer Pellets-Heizungsanlage im Keller des Volksschulgebäudes eingebaut werden, die auch den angrenzenden Kindergarten mitversorgen würde.

Vom Bauamt wurden für diese Heizungsinstallation samt Nebenarbeiten folgende geprüfte Angebote im Zuge einer Direktvergabe gemäß BVergG 2018 eingeholt (inkl. USt):

Lagerhaus Zwettl	€ 55.164,84 (Billigstbieter)
WRI, Friedersbach	€ 56.359,32
Lux, Zwettl	Teilangebot ohne Subunternehmerleistungen (€ 49.931,76 + SUB Lagerhaus = € 64.074,64)

Des Weiteren soll die oberste Geschoßdecke der Volksschule zwecks Energieeinsparung mit 20 cm starken Polystyrolhartschaumstoffplatten EPS-W15 gemäß Angebot vom Lagerhaus Zwettl zum Preis von € 8.800,80 inkl. USt. gedämmt werden. Die Verlegungsarbeiten können vom Bauhof unter eventueller Mithilfe von Ferialpraktikanten erfolgen.

Nach Auskunft der Energie- und Umweltagentur können für dieses Projekt folgende Förderungen in Anspruch genommen werden:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| • Schul- und Kindergartenfonds des Landes ca. 25 %     | € 15.000,00        |
| • Kommunal Kredit Public Consulting GmbH 35 %, maximal | € 8.000,00         |
| • Kommunales Investitionsprogramm des Bundes ca. 50 %  | <u>€ 30.000,00</u> |
| Fördersumme ca.  | € 53.000,00        |

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Errichtung der Pellets-Heizungsanlage an das Raiffeisen-Lagerhaus Zwettl e-Gen mbH, Pater Werner Deibl Straße 7, 3910 Zwettl, als Billigstbieter vergeben sowie den Ankauf der Wärmedämmung für die oberste Geschoßdecke der Volksschule zum Preis von € 8.800,80 inkl. USt. genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

### **13. Stadtsaal und Stadthalle Zwettl; Erlass der Pachtzinse für die Buffeträumelichkeiten** **(ZI. 263-0, 894-0)**

Die Buffeträumelichkeiten im Stadtsaal und in der Stadthalle Zwettl sind an Gastronomiebetriebe verpachtet. Aufgrund der Coronasituation waren in letzter Zeit nur wenige Veranstaltungen durchführbar. Diesbezüglich sind zwei Ansuchen um Erlass der Pachtzinse bei der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ eingelangt.

#### a) Stadtsaal Zwettl

Werner Widhalm, 3910 Großglobnitz 17/1, ist seit 1. Jänner 2017 Pächter der Buffeträumelichkeiten im Stadtsaal Zwettl. Es wurde ein monatlicher wertgesicherter Pachtzins in Höhe von € 200,00 vereinbart. Der Pachtzins beträgt seit Oktober 2021 € 221,30 pro Monat.

Mit Schreiben vom 22. Februar 2022 ersucht Herr Werner Widhalm die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ aufgrund der Corona-Krise den Pachtzins für den Zeitraum von 1. Juli 2021 bis 31. Jänner 2022 zu erlassen.

Da aufgrund der jeweils geltenden Corona-Regelungen keine bzw. nur vereinzelt Veranstaltungen erlaubt waren, wurde ein Großteil der geplanten Veranstaltungen abgesagt bzw. auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Es konnten daher aus dem Buffetbetrieb nur sehr eingeschränkte Einnahmen erzielt werden.

Daher erscheint es gerechtfertigt, Herrn Widhalm zu unterstützen und den Pachtzins für die Buffeträumelichkeiten im Stadtsaal von Juli 2021 bis Jänner 2022, in einer Gesamthöhe von € 1.515,56 (von Juli bis September 2021 in Höhe von € 210,12 monatlich und von Oktober 2021 bis Jänner 2022 in Höhe von € 221,30 monatlich) zu erlassen.

#### b) Stadthalle Zwettl

Die Gastro Zwieselbauer GmbH, Oriongasse 4, 3100 St. Pölten, ist seit 1. Juli 2018 Pächterin der Buffeträumelichkeiten in der Stadthalle Zwettl. Es wurde ein vierteljährlicher wertgesicherter Pachtzins in der Höhe von € 250,00 vereinbart. Dieser Pachtvertrag endete am 31. Dezember 2021 einvernehmlich durch Auflösung.

Mit Schreiben vom 23. Februar ersucht Herr Christian Zwieselbauer die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ aufgrund der Corona-Krise, den Pachtzins für den Zeitraum von 1. Juli bis 31. Dezember 2021 zu erlassen.

Da aufgrund der jeweils geltenden Corona-Regelungen in diesem Zeitraum nur eine Veranstaltung stattgefunden hat und dadurch kaum Einnahmen erzielt werden konnten, scheint es gerechtfertigt, den Pachtzins für die Buffeträumelichkeiten in der Stadthalle von Juli bis Dezember 2021 in einer Gesamthöhe von € 500,00 zu erlassen.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge beschließen, die Pachtzinse für die Buffeträumelichkeiten von Herrn Werner Widhalm (Stadtsaal von Juli 2021 bis Jänner 2022) und Herrn Christian Zwieselbauer (Stadthalle von Juli bis Dezember 2021) in einer Gesamthöhe von € 2.015,56 zu erlassen.

Einstimmig genehmigt.

### **14. Regionalmusikschule Waldviertel Mitte, Anpassung bzw. Vereinheitlichung der bestehenden Mietverträge mit der Mittelschulgemeinde Zwettl-NÖ (ZI. 320-0)**

Zwischen der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ und der Mittelschulgemeinde Zwettl besteht ein Mietvertrag vom 3. Juli 2006 in der Fassung des 1. Nachtrages vom 15. März 2018 über die Räumelichkeiten der Musikschule im der Mittelschulgemeinde gehörigen Mittelschulgebäude in 3910 Zwettl, Schulgasse 24.

Gemäß Punkt V. des genannten Vertrages wird der Mietzins auf den von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 wertbezogen. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel war die für den Monat September 2006 (Mietbeginn) 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. Eine derartige Mietzinserhöhung ist von der Mittelschulgemeinde schriftlich bekannt zu geben. Der neue Mietzins ist ab der nächsten vierteljährlichen Fälligkeit nach Bekanntgabe zu entrichten. Der Mietzins wurde zuletzt mit Schreiben vom 12. Februar 2021 angepasst und beträgt derzeit € 323,46 pro Monat.

Weiters besteht zwischen der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ und der Mittelschulgemeinde Zwettl ein Mietvertrag vom 25. Juni 2002 in der Fassung des 3. Nachtrages vom 15. März 2018 über die Räumlichkeiten der ehemaligen Stadtbücherei im Mittelschulgebäude, welche ebenfalls von der Musikschule genutzt werden.

Gemäß Punkt IV. lit. a) des genannten Vertrages in der Fassung des 1. Nachtrages vom 24. Februar 2006 entfällt für die Dauer von 19 Jahren und 8 Monaten ab Vertragsbeginn – somit bis 31. Mai 2022 – der Mietzins. Die Aufwendungen (Nettobaukosten), die der Gemeinde für die Instandsetzung des Mietgegenstandes erwachsen sind, gelten als Mietzinsvorauszahlung. Ab 1. Juni 2022 besteht der Mietzins aus einem jährlichen Betrag, der unter Berücksichtigung der in diesem Zeitraum eingetretenen Geldwertänderungen einem heutigen Betrag von € 3.859,00 entspricht, wobei als Ausgangspunkt für die Berechnung der Geldwertänderungen die für den Monat Oktober 2002 verlautbarte Indexzahl des Verbraucherpreisindex 2000 heranzuziehen ist. Dieser jährliche Mietzins ist jeweils am 2.1., 1.4., 1.7., und 1.10. zu entrichten und es wird eine weitere Wertsicherung dahingehend vereinbart, dass der Mietzins jeweils zu Beginn eines Kalenderjahres nach dem zuletzt verfügbaren Indexstand bzw. Wertmaßstab neu berechnet wird. Gemäß einer dazu von der Mittelschulgemeinde übermittelten Berechnung des wertgesicherten Mietzinses beträgt dieser ab 1. Juni 2022 € 6.103,44 pro Jahr, das sind € 508,62 pro Monat.

Bedingt durch die beiden unterschiedlichen Rechtsgrundlagen bestehen nunmehr für die Räumlichkeiten der Musikschule zwei unterschiedliche Wertsicherungsmodalitäten. Um den Verwaltungsaufwand für die Indexanpassung des Mietzinses zu minimieren, sollen daher die Wertsicherungsmodalitäten ab 1. Juni 2022 vereinheitlicht werden. Schließlich sollen auch die Fälligkeitstermine für die Entrichtung des Mietzinses gleichgeschaltet werden.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge genehmigen, dass

- a) der Mietvertrag über die Räumlichkeiten der Musikschule vom 3. Juli 2006 in der Fassung des 1. Nachtrages vom 15. März 2018 mit Wirksamkeit vom 1. Juni 2022 dahingehend abgeändert wird, dass die Absätze fünf bis acht von Punkt V. lauten wie folgt:  
*Der Mietzins wird nach dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2020 oder einem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert.  
Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat Juni 2022 verlautbarte Indexzahl.  
Schwankungen bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl ist jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Änderungen. Ausdrücklich festgehalten wird, dass es auf Grund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Mietzinses kommen kann.  
Eine derartige Mietzinserhöhung ist von der Mittelschulgemeinde schriftlich bekannt zu geben.  
Der neue Mietzins ist ab der nächsten vierteljährlichen Fälligkeit nach Bekanntgabe zu entrichten.*
- b) der Mietvertrag über die Räumlichkeiten der ehemaligen Stadtbücherei vom 25. Juni 2002 in der Fassung des 3. Nachtrages vom 15. März 2018 mit gleicher Wirksamkeit dahingehend abgeändert wird, dass Punkt IV. lit. b) lautet wie folgt:  
*ab 1. Juni 2022 aus einem monatlichen Betrag von € 508,62. Dieser ist in vierteljährlichen Teilbeträgen, fällig jeweils am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November, zu entrichten.  
Der Mietzins wird nach dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2020 oder einem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert.*

*Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat Juni 2022 verlautbarte Indexzahl.*

*Schwankungen bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl ist jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Änderungen. Ausdrücklich festgehalten wird, dass es auf Grund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Mietzinses kommen kann.*

*Eine derartige Mietzinserhöhung ist von der Mittelschulgemeinde schriftlich bekannt zu geben.*

*Der neue Mietzins ist ab der nächsten vierteljährlichen Fälligkeit nach Bekanntgabe zu entrichten.*

*Eine Änderung der Nutzfläche des Mietgegenstandes bewirkt eine aliquote Änderung des Mietzinses.*

Einstimmig genehmigt.

#### **15. Verein „Jugend Rieggers“; Sanierung und Erweiterung des ehemaligen Kläranlagengebäudes (Zl. 364-1)**

Die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1/1, EZ 221 der KG 24366 Rieggers. Auf Initiative des Vereins „Jugend Rieggers“ ZVR-Zahl 556807092, wird das ehemalige Kläranlagengebäude komplett umgebaut sowie eine Erweiterung des Gebäudes durchgeführt.

Auf Grundlage der zwischen Gemeinde- und Jugendvertretern geführten Gespräche wird auf dem oben angeführten, gemeindeeigenen Grundstück der KG Rieggers gemäß dem vorliegenden Plan ein Jugendraum errichtet. Eine baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Jugendraumes ist vorhanden.

Der Kostenvoranschlag der Baufirmen für diese Maßnahmen beträgt inkl. Arbeitszeit € 150.000,00. Der Verein übernimmt die Arbeitszeit zum Großteil durch Eigenleistungen. Die bisher bezahlten Rechnungen sind dem Antrag angeschlossen.

Nach der Fertigstellung des Jugendraumes soll mit der „Jugend Rieggers“ eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen werden.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge beschließen, den Verein „Jugend Rieggers“ durch Übernahme von Materialkosten in der Höhe von € 20.000,00 zu unterstützen.

Einstimmig genehmigt.

#### **16. Galerie Blaugelbezwettl, Kunstverein Zwettl; Ansuchen um Druckkostenbeitrag zur Herstellung des Jubiläumskataloges anlässlich des 20-jährigen Bestehens (Zl. 369-1)**

Die Galerie Blaugelbezwettl des Kunstvereins Zwettl hat sich seit 2002 als eine der wichtigsten Galerien im Waldviertel und in Niederösterreich etabliert. Es wird seitdem ein vielseitiges, anspruchsvolles und breit gefächertes Programm an Veranstaltungen angeboten. Vier bis fünf Ausstellungen zeitgenössischer Kunst bilden den jährlichen Schwerpunkt, dabei werden ausführliche Kunstgespräche mit den KünstlerInnen geführt. Vorträge, Konzerte, Lesungen und Filmvorführungen in den Räumen der Galerie ergänzen das jeweilige Jahresprogramm.

Von 2002 bis 2021 gab es 85 Ausstellungen und 287 Veranstaltungen.

2011 erschien anlässlich des 10-jährigen Bestehens der Galerie der Jubiläumskatalog „Am selben Tag-I“, der von der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ mit € 2.300,00 unterstützt wurde.

Am 25. Juni 2022 feiert der Kunstverein Zwettl das 20-jährige Jubiläum mit einer Ausstellung „Am selben Tag-II“ und einem Jubiläumskatalog, der an diesem Tag präsentiert werden soll. Im Katalog werden die KünstlerInnen der letzten zehn Jahre vertreten sein.

Die gesamten Herstellungskosten betragen € 9.799,00. Für die Herstellung dieses Buches gab es bereits positive Gespräche mit der Leiterin der Kulturabteilung des Landes Niederösterreich, Frau Mag. Gabriele Ecker, für eine Förderung. Voraussetzung für eine Förderung der Kulturabteilung des Landes Niederösterreich ist ein zweiter Fördergeber. Daher ersucht der Kunstverein Zwettl „Galerie Blaugelbezwettl“ mit Ansuchen vom 6. Dezember 2021 die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ um eine Subvention zur Herstellung des Jubiläumskataloges anlässlich des 20-jährigen Bestehens.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge beschließen, dem Kunstverein Zwettl „Galerie Blaugelbezwettl“ eine Subvention in der Höhe von € 2.500,00 zu gewähren. Als Gegenleistung erhält die Stadtgemeinde 50 Exemplare.

Einstimmig genehmigt.

### **17. Digitaler Outdoor Info Point mit Touch Screen Funktion in der Innenstadt (Zl. 380-2)**

Die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ nimmt seit 1. Jänner 2020 wieder an der Aktion „Stadterneuerung in Niederösterreich“ teil. Im Zuge der Bürgerbeteiligung wurde bei den Stadtspaziergängen und bei der im Anschluss online durchgeführten Themenpriorisierung die Aufstellung eines digitalen Outdoor Info Points in zentraler Innenstadtlage als umzusetzendes Projekt vorgeschlagen. In der Themenwerkstatt Kultur & Freizeit (inkl. Freizeiteinrichtungen) wurde dieses Projekt von den Mitgliedern für das niederschwellige und tagesaktuelle Abrufen des Kulturangebotes im Gemeindegebiet in der Zwettler Innenstadt als sehr wichtig erachtet.

Mit der von der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ bereits verwendeten Gemeinde Info und Service-App GEM2GO können Auskünfte über Kunst- und Kulturveranstaltungen, chronologisch aufgelistete Neuigkeiten über das aktuelle Gemeindegeschehen, Notdienste und touristische Informationen abgerufen werden.

Zur Darstellung der GEM2GO-App auf dem Outdoor Info Point ist der Kiosk-Player der NÖ Gemeinde-Datenservice GesmbH, Korneuburg, notwendig. Hierfür liegt folgendes Angebot (Preise inkl. USt.) vor:

GEM2GO KIOSK Player, 1 Lizenz	€ 1.140,00
Monatliche Wartung	€ 23,88
Schulungsaufwand pro Stunde, nach tatsächlichem Aufwand)	€ 162,00

Für einen Outdoor Info Point, 55 Zoll Stele, mit Touch-Funktion liegen folgende Angebote vor (Preise inkl. USt.):

- Bayer Schilder GmbH, 4523 Neuzeug  
1 Stk. Outdoor Stele 55'', 73x221x20, ohne Branding,  
Touch Funktion € 15.780,00  
Beklebung der Stele (Richtpreis) € 576,00  
Ankerkorb mit Versetzblech € 175,20  
Montage (Richtpreis) € 816,00  
€ 17.347,20

Lieferzeit: 10 Wochen

- Smart Alliance GmbH, 5020 Salzburg  
Die Smart Alliance GmbH verfügt österreichweit über große Erfahrung bei Installationen von digitalen Info Points im Indoor- und Outdoorbereich. Die am Standort Salzburg nach individuellen Anforderungen produzierte Anzeigeeinheit wird neben der regelmäßigen Wartung vor Ort auch durch die technische Fernwartung überwacht. Für den laufenden

Betrieb wird ein Fernzugriff eingerichtet, um die wesentlichen Betriebsparameter, die innenliegende Sensorik (Temperaturen, Helligkeit) sowie die Funktion bei allen Anzeigen (Software, Rechner, Internetverbindung usw.) automatisch zu überwachen und bei Problemen wie z.B. Stromausfall rasch gegensteuern zu können. Bei defekten Teilegruppen kann ein modularer Austausch erfolgen, es muss nicht wie sonst üblich das gesamte Gerät ausgetauscht werden.

1 Stk. Outdoor Stele 55'', 80x210x30, einseitig mit beleuchteten Gemeindelogo oben, direkt innenliegend auf Glas gedruckt, Touch Funktion, Montage, Einrichtung Software einmalig € 21.588,00

Monatliche Kosten laufender Betrieb (Lizenzkosten Fernüberwachung/Server, Support Hotline-Hardware und Fernwartung, Service-Level-Agreement) € 177,60

Lieferzeit ca. 8 – 10 Wochen

Für die Bodenmontage wird ein Betonsockel am Sparkassenplatz errichtet und alle notwendigen Leitungen und Anschlüsse verlegt. Hierfür werden € 5.000,00 (inkl. USt.) veranschlagt. Bei der NÖ Stadterneuerung wird um eine Förderung in Höhe von maximal 50 % Prozent der Gesamtkosten angesucht (ca. € 13.864,00 inkl. USt.).

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Auftrag zur Aufstellung und Installierung eines digitalen Outdoor Info Points am Sparkassenplatz aufgrund der ausgereifteren Technik und der modularen Austauschbarkeit defekter Teile an die Smart Alliance GmbH, Salzburg, zum Preis von € 21.588,00 inkl. USt. erteilen. Des Weiteren wird beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Erwerb einer Lizenz für den GEM2GO KIOSK Player zum Preis von € 1.140,00 inkl. USt. und den notwendigen Schulungsaufwand zum Preis von € 162,00 pro Stunde, sowie die Durchführung der erforderlichen Bau- und Anschlussarbeiten in Höhe von € 5.000,00 inkl. USt. und die laufenden monatlichen Kosten für Wartung und Servicing in Höhe von € 201,48 inkl. USt. genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

#### **18. Österreichischer Kameradschaftsbund Groß Globnitz, Generalrestaurierung der Fahne, Subventionsgewährung (Zl. 390)**

Der Österreichische Kameradschaftsbund Groß Globnitz, ZVR-Zahl 706290133, ersucht mit Schreiben vom 20. Juli 2021 um finanzielle Unterstützung für die Generalrestaurierung der Fahne. Die Gesamtkosten beliefen sich laut Rechnung der Ridia Stein GmbH und Co KG vom 9. September 2021 auf € 2.883,20. Die wertvolle Fahne wird bei vielen Anlässen wie Begräbnissen, Prozessionen und Gedenken zu Allerheiligen feierlich und stolz getragen.

Um dem Verein finanziell unter die Arme zu greifen, beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge dem Österreichischen Kameradschaftsbund Groß Globnitz für die Generalrestaurierung der Fahne eine Subvention in der Höhe von € 1.000,00 gewähren.

Der Antrag wird bei fünf Gegenstimmen (Grüne und GR Karl Fasching, SPÖ) mehrheitlich genehmigt.

**19. Permanenttestungen, neuer Mietvertrag über eine Teilfläche des Schauraumes der Firma Glasbau Ertl GmbH, 3910 Zwettl, Franz-Eigl-Straße 10, Bericht (a); Kündigung des Mietvertrages, Beschluss (b) (Zl. 519-2)**

**a) Bericht über Abschluss eines Mietvertrages**

Der Mietvertrag für die Corona-Teststraße, welche im Schauraum der Firma Ertl GmbH, Franz Eigl-Straße 10, 3910 Zwettl eingerichtet ist, endete am 31. Dezember 2021.

Da die Corona-Teststraße auch im Jahr 2022 der Bevölkerung zur Verfügung stehen soll war es notwendig den Mietvertrag mit der Firma Ertl GmbH unbefristet zu verlängern.

Auf Grund der Dringlichkeit hat der Bürgermeister gemäß § 38 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung 1973 den beiliegenden Mietvertrag über dieses Objekt abgeschlossen.

Das unbefristete Mietverhältnis beginnt am 1. Jänner 2022. Eine Kündigung ist jederzeit per Monatsende von beiden Seiten möglich.

Der monatliche Mietzins beträgt € 6,00/m<sup>2</sup>, insgesamt somit € 1.068,00, jeweils inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist monatlich, jeweils im Vorhinein, bis zum 5. des Monats zu überweisen.

Die Festsetzung der Heizkosten erfolgt auf Basis der letzten Abrechnungsjahre in aliquotem Anteil des Mietobjekts zum Gesamtgebäudevolumen unter Berücksichtigung der Fläche, der Raumhöhe der Isolation und des Temperaturniveaus zu einem einvernehmlich mit 20 % festgelegten Prozentsatz. Die Stromabrechnung erfolgt über einen Subzähler.

Gemäß Mitteilung des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung Sanitäts- und Krankenanstaltenrecht, vom 24. Februar 2021 können sämtliche Kosten für die Bereitstellung der räumlichen Infrastruktur (Mietkosten) für die Dauer der Öffnungszeit der Teststationen mit der monatlichen Abrechnung der Dauerteststationen weiterverrechnet werden. Es entstehen für die Gemeinde somit keine Kosten.

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

**b) Beschluss über die Kündigung dieses Mietvertrages**

***Mit Schreiben vom 9. März 2022 wurde von den Gemeindevertreterverbänden mitgeteilt, dass diese mit dem Land Niederösterreich das Auslaufen der von den Gemeinden betriebenen Teststraßen mit 31. März 2022 vereinbart haben. Dafür spricht auch der Umstand, dass es nach dem 31. März 2022 keine finanzielle Abgeltung für die Gemeinden für den Betrieb von Teststraßen durch das Zweckzuschussgesetz mehr gibt.***

***Es wird daher beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge genehmigen, dass der Mietvertrag für die Corona-Teststraße, welche im Schauraum der Firma Ertl GmbH, Franz Eigl-Straße 10, 3910 Zwettl, eingerichtet ist, mit Ablauf des 31. März 2022 gekündigt wird.***

- a) Zur Kenntnis genommen
- b) Einstimmig genehmigt.

**20. Resolution gegen Atomkraft als nachhaltige Investition in die Taxonomieverordnung (Zl. 529-5)**

Schon seit 1976 ist der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ mit mehreren einstimmig beschlossenen Resolutionen nachdrücklich und geschlossen gegen Atomkraftwerke und Deponiepläne zur Atommüllagerung aufgetreten.

Zuletzt hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30. Juni 2020 gegen die Errichtung eines Atommüllendlagers in der tschechischen Republik nahe der Grenze zur Republik Österreich ausgesprochen. Nun soll folgende Resolution verabschiedet werden:

## **RESOLUTION**

### **gegen Atomkraft als nachhaltige Investition in die Taxonomieverordnung**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ fordert die Niederösterreichische Landesregierung, die Österreichische Bundesregierung, das Europäische Parlament und den Europäischen Rat auf, alle rechtlich möglichen Maßnahmen zu ergreifen, sowie bilaterale und multilaterale Gespräche mit allen Verantwortungsträgern zu führen, um Investitionen in Atomkraft als nachhaltig in die Taxonomieverordnung der Europäischen Union im Rahmen des „Green Deals“ nicht zu akzeptieren.

Das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Technologie und Innovation (BMK) hat die renommierte Kanzlei „Redeker Sellner Dahs“ mit der Prüfung rechtlicher Aspekte des Vorgehens der Europäischen Kommission und der Einstufung der Kernenergie als nachhaltig im Sinne der Taxonomie-Verordnung beauftragt. Dieses Gutachten zeigt ganz klar auf, dass die Kernenergie auch aus rechtlicher Sicht den Anforderungen der Taxonomie-Verordnung nicht entspricht.

1) [https://www.bmk.gv.at/themen/klima\\_umwelt/nuklearpolitik/aikk/warum.html](https://www.bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/nuklearpolitik/aikk/warum.html)

In einer am 24. Januar 2022 veröffentlichten Stellungnahme kritisierte die EU-Plattform für nachhaltige Finanzen, ein Beratungsgremium der Europäischen Kommission, den Vorschlag der Exekutive. Diese argumentierte, dass fossile Gas- und Kernenergie unter den gegenwärtigen Umständen nicht als grün angesehen werden könnten.

Fossiles Gas sei „alles andere als grün“, selbst unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Kriterien, nach denen Gaskraftwerke schrittweise steigende Anteile kohlenstoffarmer Brennstoffe wie Biomethan oder Wasserstoff integrieren müssen, schrieben sie.

2) <https://www.euractiv.com/section/energy-environment/news/eu-green-finance-advisors-slam-brussels-over-nuclear-fossil-gas/>

Der am 2.2.2022 vorgelegte Vorschlag der EU-Kommission zum delegierten Rechtsakt der Taxonomie-Verordnung, der Erdgas und Atomenergie als Übergangstechnologien zulässt, untergräbt damit das ursprüngliche Ziel der Taxonomie, nämlich ein Nachhaltigkeitssiegel für grüne Investitionen zu schaffen. Er gefährdet auch die Finanzierung der Energiewende, wenn das Vertrauen in die EU-Nachhaltigkeitsstrategie verloren geht und sich Investoren von diesem Finanz-Öko-Label abwenden.

Weiter muss sichergestellt werden, dass Laufzeitverlängerungen für Atomkraftwerke nicht über die Taxonomie finanziert werden und dass für diese auch grenzüberschreitende Umweltverträglichkeitsprüfungen durchgeführt werden, sowie das in der Espoo Konvention vorgesehen ist und der EuGH auch für die Reaktorblöcke Doel 1 und 2 im Jahr 2019 festgestellt hat. Dies gilt im speziellen für die angekündigten Laufzeitverlängerungen in Frankreich. Im aktuellen Entwurf zum delegierten Rechtsakt der Taxonomieverordnung werden private Investitionen in Laufzeitverlängerungen nicht ausgeschlossen.

#### Begründung:

Zu langsam!

Von der Planung bis zur Fertigstellung eines AKWs vergehen bis zu 20 Jahre, neue Reaktoren kommen also für den Klimaschutz zu spät!

Zu teuer!

Die beiden AKWs in Frankreich (Flamanville) und Olkilouto (Finnland) haben gezeigt, dass Atomkraftwerke völlig unwirtschaftlich sind.



So stiegen z.B. die Baukosten in Flamanville von 3,4 Mrd. auf mittlerweile 14 Mrd. Euro und bis Fertigstellung auf geschätzte 19 Mrd. Euro!

Zu ineffizient!

Atomenergie trägt nur zu etwa 2% am Weltenergieverbrauch bei, kann daher keinen relevanten Beitrag zum Klimaschutz leisten!

Zu gefährlich!

Die beiden Reaktorkatastrophen von Tschernobyl und Fukushima haben gezeigt, welche Auswirkungen diese Technologie haben kann. Ein schwerer Unfall in Europa hätte katastrophale Folgen! Zudem gibt es keine Lösung des Atommüllproblems!

Auch die Pläne in Zukunft auf Small Modular Reactors, SMR, zu setzen würden das Unfallrisiko weiter erhöhen, weil durch diese kleinen Atomreaktoren, die Anzahl der Kraftwerke deutlich steigen würde, was die Wahrscheinlichkeit für einen atomaren Unfall weiter erhöht. SMR Konzepte, die tatsächlichen Vorteile in Punkto Sicherheit und Wirtschaftlichkeit bringen würden, existieren erst am Reißbrett.

Umweltschädlich!

Auch der Bau und der Abriss von Atomanlagen verursacht eine Klimabelastung. Da es weltweit noch kein einziges Endlager in Betrieb gibt, sind die endgültigen Klimafolgen noch gar nicht abschätzbar. Aber vor allem Abbau, Anreicherung und Wiederaufbereitung von Uran verursacht gravierende Umweltschäden und kann nicht als nachhaltig bezeichnet werden.

Krisenherd!

Die aktuelle Lage in Kasachstan, dem weltweit wichtigsten Produzenten von Uran, macht deutlich, wie abhängig die EU von Uran-Importen ist, wenn weiter auf Atomkraft gesetzt wird. Die Atomenergie bietet keine Eigenversorgung in der EU, dies ist nur mit Erneuerbarer Energie möglich. Um zukünftige Krisen zu vermeiden, ist es notwendig, aus der Atomenergie auszusteigen und sich unabhängig zu machen.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die obige Resolution genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

## **21. KG Edelhof, Errichtung einer Bushaltestelle durch den NÖ Straßendienst, Landesstraße L8253 km 4,250 bis km 4,320 „Edelhof BB NA“ (Zl. 612-1)**

Die Haltestelle für den öffentlichen Kraftfahrlinienverkehr „Edelhof Fachschule“ entspricht in ihrer gegenwärtigen Form nicht den verkehrs- und sicherheitstechnischen Anforderungen.

Im Zuge einer Streckenbefahrung im Beisein des Landes NÖ (Abteilung RU 6), der betroffenen Linienbetreiber und der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ wurde vom Amtssachverständigen für Verkehrstechnik auf die unzureichende Situation hingewiesen.

Die Haltestelle verfügt weder über eine entsprechende Auftrittfläche für die Fahrgäste noch über eine geeignete, dauerhaft befahrbare Wendeschleife für die von den verschiedenen Verkehrsunternehmen eingesetzten modernen Niederflrbusse.

Aufgrund der beschriebenen Situation besteht die Gefahr, dass die Genehmigung für die Haltestelle von der zuständigen Behörde (Land NÖ, Abteilung RU 6) entzogen wird. Die Haltestelle dürfte dann von den Linienbetreibern nicht mehr angefahren werden.

In Zusammenarbeit mit dem NÖ Straßendienst, Straßenmeisterei Zwettl-NÖ, wurde daher ein Entwurf zur Umgestaltung der Haltestelle erarbeitet. Dieser Entwurf wurde im Zuge einer neuerlichen Verhandlung vor Ort der zuständigen Behörde, den Linienbetreibern und dem Amtssachverständigen für Verkehrstechnik vorgelegt. Die Anmerkungen bzw. Änderungsvorgaben wurden durch die

Straßenmeisterei Zwettl-NÖ in den Plan eingearbeitet, welcher zurzeit beim Amtssachverständigen für Verkehrstechnik, Herrn Dipl.-Ing. Zenker, zur Freigabe liegt.

Der Plan wurde auch dem Land NÖ als Grundeigentümer vorgelegt. Mit dem Schreiben Nr. K4-B-5003/022-2021 vom 14. Dezember 2021 wird dem geplanten Vorhaben durch das Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Kultur, Wissenschaft und Unterricht, Abteilung Schulen, von Seiten des Grundeigentümers zugestimmt.

Die erforderlichen Arbeiten zur Umgestaltung bzw. Adaptierung der Haltestelle werden mit korrespondierender Genehmigung der NÖ Landesregierung durch den NÖ Straßendienst, Straßenmeisterei Zwettl-NÖ, unter etwaiger Beiziehung von Bau- und Lieferfirmen aus der Privatwirtschaft ausgeführt.

Der Kostenanteil für die Herstellung der Nebenanlagen für die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ beträgt laut Kostenschätzung der Straßenmeisterei Zwettl-NÖ ca. € 105.000,00 inkl. USt.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Umgestaltung bzw. Adaptierung der Haltestelle durch den NÖ Straßendienst, Straßenmeisterei Zwettl-NÖ, unter etwaiger Beiziehung von Bau- und Lieferfirmen aus der Privatwirtschaft mit einer Kostenbeteiligung von ca. € 105.000,00 inkl. USt. genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

**22. KG Rudmanns, Errichtung von Nebenanlagen durch den NÖ Straßendienst, Landesstraßen L8245 km 1,900 bis km 2,220 und L8253 km 5,200 bis km 5,650 „Rudmanns Nord-Ost NA, 2022“ und „Rudmanns Zufahrten NA“ (Zl. 612-1)**

Seitens des NÖ Straßendienstes werden im Jahr 2022 Straßenbauarbeiten auf den Landesstraßen L8245 von km 1,900 bis km 2,220 und L8253 von km 5,200 bis km 5,650 in den Baulosen „Rudmanns Nord-Ost, 2022“ und „Rudmanns Zufahrten NA“ durchgeführt.

In diesem Zuge soll die Sanierung der Nebenanlagen (Gehsteig, Bordsteine, Anpassung der Einlaufgitter und Schächte, Anschlüsse in Zufahrtsbereichen, Einmündungen von Gemeindewegen) erfolgen.

Die erforderlichen Arbeiten werden mit korrespondierender Genehmigung der NÖ Landesregierung durch den NÖ Straßendienst, Straßenmeisterei Zwettl-NÖ, unter etwaiger Beiziehung von Bau- und Lieferfirmen aus der Privatwirtschaft ausgeführt.

Der Kostenanteil für die Herstellung der Nebenanlagen für die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ beträgt laut Kostenschätzung der Straßenmeisterei Zwettl-NÖ ca. € 225.000,00 inkl. USt.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge

- a) die Herstellung der Nebenanlagen durch den NÖ Straßendienst, Straßenmeisterei Zwettl-NÖ, unter etwaiger Beiziehung von Bau- und Lieferfirmen aus der Privatwirtschaft mit einer Kostenbeteiligung von ca. € 225.000,00 inkl. USt. genehmigen,
- b) nach Fertigstellung die Übernahme in das öffentliche Gut bzw. außerbücherliche Eigentum, somit in die Verwaltung und Erhaltungspflicht der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ beschließen,
- c) grundsätzlich beschließen, die Flächen nach der durchzuführenden Vermarkung und Vermessung mit gesondertem Beschluss zur Gemeindefläche zu erklären und in das grundbücherliche Eigentum zu übernehmen.

Einstimmig genehmigt.

**23. KG Waldhams, Errichtung von Nebenanlagen durch den NÖ Straßendienst, Landesstraße L8271 km 2,385 bis km 2,950 „Waldhams Ost NA, 2022“ (Zl. 612-1)**

Im Ortsgebiet von Waldhams soll entlang der L8271 ein Gehsteig errichtet und die Haltestelle „Waldhams Ort“ in beiden Richtungen hinsichtlich verkehrs- und sicherheitstechnischer Aspekte adaptiert werden.

Die erforderlichen Arbeiten werden mit korrespondierender Genehmigung der NÖ Landesregierung durch den NÖ Straßendienst, Straßenmeisterei Zwettl-NÖ, unter etwaiger Beiziehung von Bau- und Lieferfirmen aus der Privatwirtschaft ausgeführt.

Der Kostenanteil für die Herstellung der Nebenanlagen für die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ beträgt laut Kostenschätzung der Straßenmeisterei Zwettl-NÖ ca. € 150.000,00 inkl. USt.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge

- a) die Herstellung der Nebenanlagen durch den NÖ Straßendienst, Straßenmeisterei Zwettl-NÖ, unter etwaiger Beiziehung von Bau- und Lieferfirmen aus der Privatwirtschaft mit einer Kostenbeteiligung von ca. € 150.000,00 inkl. USt. genehmigen,
- b) nach Fertigstellung die Übernahme in das öffentliche Gut bzw. außerbüchliche Eigentum, somit in die Verwaltung und Erhaltungspflicht der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ beschließen,
- c) grundsätzlich beschließen, die Flächen nach der durchzuführenden Vermarkung und Vermessung mit gesondertem Beschluss zur Gemeindefläche zu erklären und in das grundbücherliche Eigentum zu übernehmen.

Einstimmig genehmigt.

**24. Höhenstraße in der KG Zwettl Stadt, Auftragsvergabe Straßenbauarbeiten (Zl. 612-1)**

In der Gemeinderatssitzung am 10. Dezember 2019, TOP 46, wurde die Auftragsvergabe für die Erneuerung der Mischwasserkanalisation (BA 315) und der Wasserversorgung (BA 506) in der Höhenstraße beschlossen.

Nach Fertigstellung dieser Arbeiten im Jahr 2020 sollen nun die Oberflächen in der Höhenstraße neu gestaltet werden. Die Arbeiten umfassen die Herstellung eines einseitigen Gehsteigs in entsprechender Breite, Unterbauarbeiten mit Schotterschichten sowie die Entwässerungs- und Asphaltierungsarbeiten.

Für die oben angeführten Leistungen wurden vom Bauamt gemäß BVergG 2018 entsprechende Angebote eingeholt. Das geprüfte Angebotsergebnis (inkl. USt.) stellt sich wie folgt dar:

Swietelsky, Zwettl	€ 231.598,88 (Billigstbieter)
Strabag, Rastefeld	€ 237.518,86
Malaschofsky, Marbach an der Donau	€ 268.162,19
Held & Francke, Horn	€ 282.758,15
Leyrer + Graf, Gmünd	€ 287.667,30
Leithäusl, Göpfritz/Wild	€ 340.401,70

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Auftrag für die Straßenbauarbeiten in der Höhenstraße an die Firma Swietelsky AG, Rudmanns 142, 3910 Zwettl, als Billigstbieter vergeben.

Einstimmig genehmigt.

**25. Reinhard Elsigan, Kesselbodengasse 71, Zwettl; Grundtausch mit Auflassung und Entwidmung sowie Übernahme und Widmung von öffentlichem Gut Parz.Nr. 5025/31 und 2265/3, KG Friedersbach (Zl. 612-5)**

Herr Reinhard Elsigan aus Zwettl, Kesselbodengasse 71, ist Eigentümer der Grundstücke Parz.Nr. 2265/1 und 2265/3 der KG Friedersbach. Angrenzend daran bestehen die

gemeindeeigenen Grundstücke Parz.Nr. 5025/31 (öffentliches Gut) und 2253 (Privatgrund der Gemeinde).

Mit Schreiben vom 13. Juli 2021 teilte Herr Elsigan der Gemeinde mit, dass er beabsichtige, Parz.Nr. 2265/1 als Baugrund zu veräußern und zuvor auch die Grenzen zum öffentlichen Gut vermessen zu lassen. Sein Grundstück Parz.Nr. 2265/3, das einerseits an das bestehende öffentliche Gut und andererseits an das Privatgrundstück der Gemeinde angrenzt, bot er in seinem Ansuchen der Gemeinde zum Tausch an.

Bei der am 1. September 2021 stattgefundenen Grenzverhandlung wurden durch das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Vermessungsamt Gmünd, Dienststelle Zwettl, für das Baugrundstück Nr. 2265/1 des Herrn Elsigan rechtlich gesicherte Grenzen vermarktet und vermessen. Das Vermessungsergebnis und die daraus resultierenden Eigentumsänderungen sind in einem von der Dienststelle Zwettl des Vermessungsamtes Gmünd am 13. Jänner 2022 übermittelten Vorexemplar der Vermessungsurkunde zu Geschäftsfallnummer 1775/2021/07 planlich dargestellt. Auf Basis dieser Vermessungsurkunde soll die als Trennstück Nr. „1“ bezeichnete Teilfläche mit einer voraussichtlichen Fläche von 15 m<sup>2</sup> vom öffentlichen Gut Parz.Nr. 5025/31 abgeschrieben und dem Herrn Reinhard Elsigan zugeschrieben werden. Im Gegenzug soll das dem Herrn Elsigan gehörige Grundstück Nr. 2265/3 mit einem berichtigten Flächenausmaß von 13 m<sup>2</sup> tauschweise dem öffentlichen Gut der Stadtgemeinde Zwettl (EZ 333) übereignet und zugeschrieben werden.

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

- a) dem wertgleichen Tausch mit Herrn Reinhard Elsigan in der KG Friedersbach unter Zugrundelegung der endgültigen Fassung der Vermessungsurkunde zu Geschäftsfallnummer 1775/2021/07 des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen, Vermessungsamt Gmünd, Dienststelle Zwettl, zuzustimmen,
- b) das darin dargestellte und flächenberichtigte Grundstück Parz.Nr. 2265/3 als Gemeindestraße in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl zu übernehmen und damit dem Gemeingebrauch zu widmen,
- c) gleichzeitig die darin als Trennstück Nr „1“ bezeichnete Teilfläche des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 5025/31 als Gemeindestraße aufzulassen, aus dem öffentlichen Gut auszuscheiden und zu entwidmen und
- d) zu erklären, dass gegen eine von Herrn Reinhard Elsigan zu veranlassende Verbücherung nach den vereinfachten Bestimmungen der §§ 13 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes kein Einwand besteht.

Einstimmig genehmigt.

## **26. Will Immobilien GmbH, Großglobnitz 47; Auflassung, Entwidmung und käufliche Überlassung des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 1855 (Teil) der KG Großglobnitz (Zl. 612-5)**

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 28. September 2021 wurde vom Gemeinderat der Verkauf des gemeindeeigenen Grundstückes Parz.Nr. 444 an die Grundstücksanrainer zum Preis von € 19,50 je Quadratmeter genehmigt.

Anlässlich der am 9. November 2021 zur Umsetzung dieses Beschlusses stattgefundenen Grenzverhandlung wurde einerseits die Teilung des kaufgegenständlichen Gemeindegrundstückes vermarktet und vermessen. Andererseits wurden auch die durch diese Grundstücksteilung ausgelösten Grundabtretungen entlang des bisherigen Gemeindegrundstückes und der im Eigentum der Will Immobilien GmbH befindlichen Grundstücke Nr. 407/2 und 408/2 an das öffentliche Gut Parz.Nr. 1855 und 1856 realisiert.

Das Ergebnis dieser Grenzverhandlung und -vermessung ist in der zwischenzeitlich vorliegenden Vermessungsurkunde (Vorexemplar vom 18. Jänner 2022) der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH,

zu GZ. 13238/21, dargestellt. Demnach ergibt sich die als Trennstück Nr. „3“ bezeichnete Teilfläche mit einem voraussichtlichen Flächenausmaß von 3 m<sup>2</sup>, welche vom öffentlichen Gut der Stadtgemeinde Zwettl Parz.Nr. 1855 abgeschrieben und unter Einbeziehung in das Grundstück Nr. 407/2 der Will Immobilien GmbH zugeschrieben werden soll.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge – in Ergänzung des bereits am 28. September 2021 gefassten Beschlusses – die käufliche Überlassung der als Trennstück Nr. „3“ bezeichneten Teilfläche des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 1855 an die Will Immobilien GmbH zu den Bedingungen des Erstbeschlusses genehmigen. Weiters möge der Gemeinderat unter Zugrundelegung der endgültigen Fassung der Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH, zu GZ. 13238/21, beschließen, dieses Trennstück aus dem öffentlichen Gut der Stadtgemeinde Zwettl auszuschneiden und dem Gemeingebrauch zu entwidmen.

Einstimmig genehmigt.

**27. Christian Renk, Gradnitzer Straße 9/12/3, Zwettl, bzw. Großhaslau 15; freiwillige Grundabtretung, Annahme der Schenkung, Übernahme und Widmung einer Teilfläche im Bereich des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 2278/1 der KG Großhaslau (Zl. 612-5)**

Am 9. November 2021 fand in Großhaslau eine Grenzverhandlung zur Herstellung rechtlich gesicherter Grundgrenzen im Bereich der Liegenschaft Großhaslau 15 statt, wobei auch die Grundgrenzen zum öffentlichen Gut Parz.Nr. 2278/1 der KG Großhaslau einvernehmlich neu definiert wurden.

Der Eigentümer des Grundstückes Parz.Nr. 17, Christian Renk, Gradnitzer Straße 9/12/3, Zwettl, bzw. Großhaslau 15, erklärte sich dabei zur freiwilligen und entschädigungslosen Grundabtretung einer Teilfläche seines zuvor genannten Grundstückes bereit. Gemäß dem zwischenzeitlich vorliegenden Vorabzug der Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH, Zwettl, GZ 13248/21 vom 9. Dezember 2021, handelt es sich um die als Trennstück Nr. „2“ ausgewiesene Teilfläche mit einem voraussichtlichen Flächenausmaß von 16 m<sup>2</sup>.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge unter Zugrundelegung der endgültigen Vermessungsurkunde der Dr. Döller Vermessung ZT GmbH, Zwettl, zu GZ 13248/21 beschließen, die kostenlose Grundabtretung als Schenkung von Herrn Christian Renk anzunehmen und die genannte Teilfläche unter Einbeziehung in das Grundstück Parz.Nr. 2278/1 der KG Großhaslau als Gemeindefläche in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zu übernehmen, wobei sämtliche Kosten der Vermarktung, Vermessung, Teilungsplanerstellung und der Herstellung der Grundbuchsordnung, Kosten und Gebühren, welcher Art auch immer, von der abtretenden Partei zu tragen sind. Gleichzeitig möge der Gemeinderat erklären, einer allenfalls möglichen grundbücherlichen Durchführung nach den Sonderbestimmungen der §§ 13 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes zuzustimmen.

Einstimmig genehmigt.

**28. Josef und Roswitha Maurer, Kleinmeinharts 20; Grundtausch und käuflicher Erwerb, Übernahme und Widmung sowie Auflassung und Entwidmung von Grundflächen des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 652/4 der KG Kleinmeinharts (Zl. 612-5)**

Anlässlich der am 11. Oktober 2021 stattgefundenen Grenzverhandlung wurde in der KG Kleinmeinharts der Grenzverlauf zwischen dem öffentlichen Gut der Stadtgemeinde Zwettl Parz.Nr. 652/4 einerseits und den angrenzenden Grundstücken Parz.Nr. 98/1 und 98/2 der Ehegatten Josef und Roswitha Maurer, Kleinmeinharts 20, sowie Parz.Nr. 114 des Herrn Josef Maurer, Kleinmeinharts 20, neu festgelegt und vermarktet. Damit wurde einerseits eine bereits gegebene Bebauung des öffentlichen Gutes reguliert und eine nach baurechtlichen Verpflichtungen

erforderliche Grundabtretung realisiert, und andererseits wurde im Grünlandbereich mit Herrn Maurer eine freiwillige Grundabtretung zur Optimierung des Wegverlaufes vereinbart.

Das Ergebnis dieser Vermessung ist im zwischenzeitlich vorliegenden Vorexemplar der Vermessungsurkunde der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH, Zwettl, GZ 13210/21 vom 11. November 2021, dargestellt. Diese planliche Darstellung zeigt im Ergebnis das Trennstück Nr. „1“ (34 m<sup>2</sup>) der im Eigentum des Herrn Josef Maurer stehenden Parz.Nr. 114 und die Trennstücke Nr. „5“ (25 m<sup>2</sup>) und „7“ (0 m<sup>2</sup>) des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 652/4, welche – vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat – flächengleich abgetauscht und die Differenzfläche von voraussichtlich 9 m<sup>2</sup> von der Gemeinde zum Preis von € 3,00/m<sup>2</sup> käuflich erworben werden sollen.

In diesem Zusammenhang beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge unter Zugrundelegung der endgültigen Fassung der Vermessungsurkunde der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH, Zwettl, zu GZ 13210/21 beschließen,

- a) dem vorvereinbarten flächengleichen Grundtausch mit Josef Maurer sowie mit Josef und Roswitha Maurer in der KG Kleinmeinharts zuzustimmen,
- b) die nach dem Flächentausch verbleibende Differenzfläche von voraussichtlich 9 m<sup>2</sup> käuflich zu erwerben und dafür den Kaufpreis von € 3,00 je Quadratmeter zu genehmigen,
- c) die in der genannten Vermessungsurkunde ausgewiesenen tausch- und kaufgegenständlichen Trennstücke Nr. „5“ und „7“ einerseits aus dem öffentlichen Gut Parz.Nr. 652/4 auszuscheiden und dem Gemeingebrauch zu widmen und andererseits das Trennstück Nr. „1“ unter Einbeziehung in das öffentliche Gut Parz.Nr. 652/4 der KG Kleinmeinharts zu übernehmen und dem Gemeingebrauch zu widmen,
- d) wobei sämtliche Kosten für die Vermarktung, Vermessung, 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 Grundeigentümern Maurer zu tragen sind.
- e) Gegen eine allenfalls mögliche Verbücherung nach den Sonderbestimmungen der §§ 13 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes besteht kein Einwand. Die Eigentumsübertragung ist durch die Ehegatten Maurer innerhalb von sechs Monaten ab Beschlussmitteilung zu veranlassen.

Einstimmig genehmigt.

**29. Alexander und Sandra Dvorak, Hardeggasse 34, 1220 Wien, bzw. Kleinotten 52; freiwillige Grundabtretung, Annahme der Schenkung, Übernahme und Widmung einer Teilfläche im Bereich des öffentlichen Gutes Parz.Nr. 1921 der KG Kleinotten (Zl. 612-5)**

Bei der am 18. Oktober 2021 in Kleinotten stattgefundenen Grenzverhandlung wurden für das teilweise im Bauland gelegene Grundstück Parz.Nr. 1239/1 rechtlich gesicherte Grundgrenzen vermarktet und vermessen. Da ein Anlass für eine verpflichtende Grundabtretung nach baurechtlichen Bestimmungen nicht gegeben war, erklärten sich die Grundeigentümer Alexander und Sandra Dvorak, Hardeggasse 34, 1220 Wien, bzw. Kleinotten 52, zur freiwilligen und entschädigungslosen Grundabtretung einer Teilfläche ihres zuvor genannten Grundstückes bereit. Der zwischenzeitlich vorliegende Vorabzug der Vermessungsurkunde der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH, Zwettl, GZ 13196/21 vom 17. November 2021, weist das Trennstück Nr. „1“ als abtretungsgegenständliche Teilfläche mit einem voraussichtlichen Flächenausmaß von 60 m<sup>2</sup> aus.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge unter Zugrundelegung der endgültigen Vermessungsurkunde der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH, Zwettl, zu GZ 13196/21 beschließen, die kostenlose Grundabtretung als Schenkung von Herrn Alexander und Frau Sandra Dvorak anzunehmen und die genannte Teilfläche unter Einbeziehung in das Grundstück Parz.Nr. 1921 der KG Kleinotten als Gemeindefläche in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zu übernehmen, wobei sämtliche Kosten der Vermarktung, Vermessung, Teilungsplanerstellung und der Herstellung der Grundbuchsordnung, Kosten und Gebühren, welcher Art auch immer, von der abtretenden Partei zu tragen sind. Gleichzeitig möge der Gemeinderat erklären, einer allenfalls

möglichen grundbücherlichen Durchführung nach den Sonderbestimmungen der §§ 13 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes zuzustimmen.

Einstimmig genehmigt.

**30. Hemmung des Vollzuges bzw. teilweise Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses vom 28. September 2021 über den Verkauf von passiver Infrastruktur im Stadtgebiet von Zwettl an die kabelplus GmbH (Zl. 680-3)**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ hat in seiner Sitzung am 28. September 2021 unter Tagesordnungspunkt 16 den Beschluss über den Verkauf der passiven Infrastruktur (Leerverrohrung für Glasfaserleitungen) im Stadtgebiet von Zwettl im Bereich der Schiller- und Goethestraße sowie der Feldgasse bzw. im Bereich der Höhenstraße sowie der Karl Werner-Straße an die Firma kabelplus GmbH mit Sitz in 3100 St. Pölten, Jahnstraße 29, gefasst.

Dieser Beschluss soll nun nur mehr hinsichtlich des Bereiches der Höhenstraße sowie der Karl Werner-Straße vollzogen werden, da dort die kabelplus GmbH bereits Kunden an ihr Netz angeschlossen hat.

Hinsichtlich des Bereiches der Schiller- und Goethestraße sowie der Feldgasse hat der Bürgermeister gemäß § 54 der NÖ Gemeindeordnung 1973 den Vollzug dieses Beschlusses gehemmt.

Daher wird der Gegenstand dem Gemeinderat zur neuerlichen Beratung und Beschlussfassung zugeleitet und gleichzeitig beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge diesen Gemeinderatsbeschluss über den Verkauf von passiver Infrastruktur im Stadtgebiet von Zwettl an die kabelplus GmbH hinsichtlich des Bereiches der Schiller- und Goethestraße sowie der Feldgasse aufheben.

Hinsichtlich des Bereiches der Höhenstraße sowie der Karl Werner-Straße beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge seinen Verkaufsbeschluss zum Verkaufspreis in der Höhe von € 26.842,87 (exkl. USt.) bestätigen.

Einstimmig genehmigt.

**31. Grundsatzbeschluss betreffend Breitbandausbau in Form von Glasfasernetzen im Gebiet der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ (Zl. 680-3)**

Glasfasernetze sind die Voraussetzung für erfolgreiche Digitalisierung. Eine leistungsfähige und zukunftssichere Infrastruktur stellt Chancengleichheit zwischen Gemeinden im ländlichen Raum und städtischen Gebieten her.

Mit Glasfaser im Haus haben Unternehmen und Privathaushalte beste Verbindungen – und das auch für die kommenden Jahrzehnte. Gemeinden können ihren Bürgerinnen und Bürgern neue digitale Dienstleistungen bieten und die öffentliche Verwaltung effizienter machen. Glasfaserinfrastruktur bringt klare Standortvorteile für eine Gemeinde. Sie sorgt für eine Aufwertung als Wirtschaftsstandort und als Wohngebiet.

Daher soll der Breitbandausbau in Form von Glasfasernetzen im gesamten Gemeindegebiet vorangetrieben werden.

Nach derzeitigem Wissenstand bestehen für die Errichtung von Glasfasernetzen drei unterschiedliche Möglichkeiten:

- Errichtung eines eigenen, offenen Glasfasernetzes durch die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ, einen Gemeindeverband oder einen aus Gemeinden bestehenden Verein
- Umsetzung eines nÖGIG Phase Zwei GmbH – Projektes (Investor Allianz) mit Errichtung eines offenen Glasfasernetzes, welches langfristig im Eigentum des Landes steht

- Versorgung durch Glasfasernetze von privaten Telekommunikationsunternehmen wie kabelplus, A1, usw.

Es wird daher beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge grundsätzlich beschließen, den Breitbandausbau in Form der Errichtung von Glasfasernetzen im gesamten Gebiet der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ mit geeigneten Maßnahmen möglichst voranzutreiben. Dieser Grundsatzbeschluss entspricht auch dem Ziel der Breitband Landesstrategie, bis 2030 eine möglichst flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Breitband sicherzustellen.

Einstimmig genehmigt.

### **32. Breitbandausbau in einem Teilbereich der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ (Marbach am Walde und Umgebung) sowie Gründung des Vereines „FTTH Netz Waldviertel“ (ZI. 680-3, 060-6)**

Als eine der ersten Umsetzungsmaßnahmen soll nun mit dem Projekt „Waldviertel Hochland“ begonnen werden, an welchem neben der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ mehrere umliegende Gemeinden beteiligt sein werden. Aus Zwettler Sicht soll das westliche Gemeindegebiet im Bereich von Marbach am Walde und Umgebung mit einem offenen Fiber to the Home (FTTH)-Glasfasernetz abgedeckt werden. Zum Zweck der Errichtung und des künftigen Betriebes dieses offenen FTTH-Glasfasernetzes ist die Gründung des Vereines „FTTH Netz Waldviertel“ beabsichtigt. Mitglieder dieses Vereines werden die Gemeinden Altmelon, Arbesbach, Groß Gerungs, Langschlag, Rappottenstein, Grafenschlag, Bärnkopf, Bad Traunstein, Schönbach, Martinsberg und Zwettl sein. In diesem Zusammenhang fand am 21. Jänner 2022 eine Besprechung mit Vertretern der nÖGIG Service GmbH und Vertretern der oben angeführten Gemeinden statt. Als Ergebnis dieser Besprechung wurde von der nÖGIG Service GmbH aus 3100 St. Pölten, Niederösterreichring 2, Haus A, das beiliegende Angebot für die Vorbereitung & Durchführung der Fördereinreichung im Rahmen der BBA2030 übermittelt. Das Angebot beläuft sich auf einen geschätzten Angebotspreis von € 22.500,00 (exkl. USt.) und beinhaltet 180 Stunden zu einem Stundensatz von € 125,00. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand. Die Aufteilung des Gesamtbetrages soll zu gleichen Teilen auf die elf beteiligten Gemeinden erfolgen. Die Kosten pro Gemeinde belaufen sich somit auf circa € 2.100,00 (exkl. USt.).

In diesem Zusammenhang wird beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Gründung des Vereines „FTTH Netz Waldviertel“ und die Tragung des auf die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ entfallenden Kostenanteiles für die Vorbereitung & Durchführung der Fördereinreichung durch nÖGIG Service GmbH in der Höhe von voraussichtlich € 2.100,00 (exkl. USt.) genehmigen.

Stadtrat Erich Stern beantragt ergänzend, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge Stadtrat DI Johannes Prinz, Gemeinderat Florian Bauer und sich selbst als vertretungsbefugte Personen im Verein „FTTH Netz Waldviertel“ nominieren.

Einstimmig genehmigt.

### **33. Breitbandausbau in Form eines nÖGIG Phase Zwei Projektes im Bereich „Zwettl Ost“ (ZI. 680-3)**

Als weitere Maßnahme soll das nÖGIG Phase Zwei Projekt „Waldhausen-Großgöttfritz-Sallingberg-Zwettl“ gestartet werden, bei welchem aus Zwettler Sicht der Bereich „Zwettl Ost“ bestehend aus den Orten Eschabruck, Friedersbach, Mitterreith, Oberwaltenreith, Wolfsberg und Waldrandsiedlung abgedeckt werden sollen.

Das Land Niederösterreich hat in Österreich Vorbildfunktion beim Glasfaserausbau in ländlichen Regionen. Das Modell Niederösterreich wurde in vier Pilotregionen erfolgreich erprobt. Schrittweise erschließt die Niederösterreichische Glasfaserinfrastrukturgesellschaft (nÖGIG) weitere Gemeinden.



So entsteht eine offene passive Infrastruktur, die langfristig in der Hand des Landes bleibt – wie das auch bei anderen öffentlichen Versorgungsnetzen und dem Straßennetz der Fall ist.

Um den Glasfaserausbau im Bereich „Zwettl Ost“ bestehend aus dem Orten Eschabruck, Friedersbach, Mitterreith, Oberwaltenreith, Wolfsberg und Waldrandsiedlung erfolgreich voranzutreiben, soll eine Projektgruppe eingerichtet werden.

Diese setzt sich jedenfalls zusammen aus:

- Bürgermeister/in, Vizebürgermeister/in
- Amtsleiter/in
- Projektleiter/in
- Vertreter/innen des Gemeinderats (aller politischen Parteien)
- Kommunikationsleiter/in (inkl. Social Media)
- Glasfaserbotschafter/innen.

Folgende weitere Personengruppen sollen ebenfalls in das Projekt eingebunden werden:

- Vertreter/innen der Jugend
- Vertreter/innen der Wirtschaft
- Vertreter/innen der Bildungseinrichtungen
- Experten/innen im Bereich der Digitalisierung.

Eine der wichtigsten Voraussetzungen für den Glasfaserausbau ist, dass zumindest 42 % der Haushalte beziehungsweise Vermieter sowie Betriebe im vorgesehenen Ausbauggebiet einen Vertrag mit der nÖGIG Phase Zwei GmbH abschließen. Die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ wird sich dafür einsetzen, dass die erforderliche Anzahl an Verträgen erreicht wird.

Die nÖGIG Projektentwicklungs GmbH wird die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ bei den erforderlichen Maßnahmen unterstützen und Informationsmaterial zur Verfügung stellen. Folgende Maßnahmen tragen zu einem erfolgreichen Projektabschluss bei:

- Aussendungen
- Informationsveranstaltungen (diese werden von der nÖGIG begleitet)
- Social Media
- Plakate/Transparente
- Hausbesuche der Gemeindevertreter/innen.

Nachstehende Voraussetzungen müssen für einen Ausbau im Bereich „Zwettl Ost“ erfüllt sein:

1. Damit ein Ausbau im Bereich „Zwettl Ost“ gestartet werden kann, müssen alle erforderlichen Projektparameter erfüllt sein. Zusätzlich zu den erforderlichen Kundenbestellungen müssen die Baukosten nach der Detailplanung und Ausschreibung im Projektrahmen liegen. Eine der wichtigsten Voraussetzungen für den Glasfaserausbau ist, dass zumindest 42 % (zuzüglich der Projektreserve) der Immobilieneigentümer oder Mieter (Einfamilienhäuser, Betriebe, Mehrparteienhäuser, ...) im vorgesehenen Ausbauggebiet einen Vertrag mit der nÖGIG Phase Zwei GmbH abschließen. Dieser Wert plus Projektreserve muss nach der Widerrufsfrist erreicht sein.
2. Des Weiteren handelt es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um ein gemeindeübergreifendes Ausbauprojekt. Eine Projektumsetzung ist aufgrund von netztechnischen Zusammenhängen nur gemeinsam mit den Gemeinden Waldhausen, Großgöttfritz und Sallingberg möglich.
3. Aufgrund der hohen Projektkosten kann der Glasfaserausbau in sehr ländlichen Bereichen nur unter Zuhilfenahme von Bundesfördermitteln erfolgen. Für die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ und insbesondere den Bereich „Zwettl Ost“ gibt es bereits mehrere Förderanträge, diese sind zum Teil bereits genehmigt. Um jedoch eine Umsetzung zu gewährleisten, bedarf es weiterer wirtschaftlicher und rechtlicher Abklärung. Vorbehaltlich einer positiven wirtschaftlichen und rechtlichen Prüfung dieses Projektes kann eine Umsetzung erfolgen.

In diesem Zusammenhang wird beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Umsetzung des Breitbandausbaus im Bereich „Zwettl Ost“ bestehend aus den Orten Eschabruck,

Friedersbach, Mitterreith, Oberwaltenreith, Wolfsberg und Waldrandsiedlung in Form des oben näher beschriebenen nÖGIG Phase Zwei Projektes beschließen.

Einstimmig genehmigt.

### **34. Erhaltungsmaßnahmen auf Güterwegen im Jahr 2022 (Zl. 710-1)**

In Zusammenarbeit und im Wege der NÖ Agrarbezirksbehörde - Fachabteilung Güterwege (NÖ ABB) sollen im Jahr 2022 Maßnahmen zur Erhaltung des ländlichen Wegenetzes (bestehende Güterwege und Gemeindewege) durchgeführt werden.

Das mit der Güterwegabteilung vereinbarte Arbeitsprogramm „Zwettl Erhaltung 2022“ sieht folgende straßenbauliche Hauptmaßnahmen vor:

- a) Sanierung des Verbindungsweges zwischen folgenden zwei Katastralgemeinden:  
KG Gschwendt, Parz.Nr. 1390 und KG Waldhams, Parz.Nr. 2015/1  
Sanierung und teilweise Wegverbreiterung mit Schottervorlage auf einer Länge von ca. 700 lfm im Baumischverfahren mit Asphaltüberzug  
geschätzte Kosten: € 85.000,00
- b) Sanierung eines Güterweges in der KG Unterrosenauerwaldhäuser, Parz.Nr. 1131/2  
Sanierung und teilweise Wegverbreiterung mit Schottervorlage auf einer Länge von ca. 650 lfm im Baumischverfahren mit Asphaltüberzug  
geschätzte Kosten: € 80.000,00
- c) Sanierung des Teichweges in der KG Rosenau Schloß, Parz.Nr. 264  
Fräsen der Asphaltdecke mit teilweiser Schottervorlage auf einer Länge von ca. 350 lfm sowie Grädern und Verdichten des Fräsmaterials  
geschätzte Kosten: € 10.000,00

Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich daher auf ca. € 175.000,00.

Die Umsetzung der beschriebenen Erhaltungsmaßnahmen erfolgt durch die NÖ Agrarbezirksbehörde, Fachabteilung Güterwege, wodurch gemäß dem Schreiben der NÖ ABB vom 30. November 2021 für Gesamtbaukosten in der Höhe von € 120.000,00 eine Projektförderung im Ausmaß von 45 Prozent ermöglicht wird. Diese zugesagte Förderung in der Höhe von max. € 54.000,00 setzt sich bei förderbaren Gesamtbaukosten von € 120.000,00 aus € 27.000,00 Landesmitteln (NÖ ABB) und € 27.000,00 Bedarfszuweisungen des Gemeinderates (IVW3) zusammen. Somit verbleibt vom geförderten Projektvolumen ein zu finanzierender Gemeinde- und Interessentenanteil in Höhe von voraussichtlich € 66.000,00 und ein nicht geförderter Gemeindeanteil von € 55.000,00, sohin insgesamt ein Gemeindeanteil von € 121.000,00.

Für die zuvor angeführten straßenbaulichen Erhaltungsarbeiten werden die Umsetzungsmaßnahmen konkretisiert, geplant und Angebote bzw. Preisauskünfte eingeholt.

Die geprüften Angebotspreise, Preisvergleiche und Vergabevorschläge werden bis zur Sitzung des Gemeinderates vorliegen.

Nach der Angebotsprüfung durch die NÖ ABB ergibt sich folgender Preisvergleich (alle Preise inkl. Umsatzsteuer) und es wären zur Durchführung der beschriebenen Wegsanierungen folgende Lieferungen und Leistungen zu vergeben:

#### **a) Mechanische Fräs- und Stabilisierungsarbeiten**

Firma Petschl Frästechnik, Oberwart	€ 12.895,20 (Billigstbieter)
Arge Fräsrecycling Strabag – RBS Linz	€ 13.219,20

#### **b) Asphaltierungsarbeiten und Bankette**

Swietelsky, Rudmanns	€ 115.720,32 (Billigstbieter)
Strabag, Rastefeld	€ 118.576,30
Malaschofsky, Marbach/Donau	€ 127.100,52
Leyrer + Graf, Gmünd	€ 131.538,72
Leithäusl, Göpfritz/Wild	€ 135.224,39

### c) Schotterlieferungen

Malaschofsky, Marbach/Donau

ca. € 35.000,00 (Billigstbieter)

Gemäß Angebotseinholung der NÖ Agrarbezirksbehörde – Fachabteilung Güterwege bei den 3 Firmen Malaschofsky, Renz und Stangl für diverse Bauvorhaben im Gemeindegebiet Zwettl, wonach bei der Prüfung der Angebote die Fa. Malaschofsky als Billigstbieter ermittelt wurde.

Die Summe der o.a. Aufträge ergibt somit einen Gesamtbetrag von rund € 163.600,00 inkl. USt. Die Differenz zu den geschätzten Gesamtkosten beträgt daher rund € 11.400,00. Dieser Betrag beinhaltet technisch erforderliche Erdbauverbreiterungen, Bankette schneiden, Planierarbeiten des unteren Tragschichtmaterials 0/63 als Vorlagematerial, Böschungen richten, Bankettarbeiten, Materialentsorgung, etc. Diese Baumaßnahmen werden größtenteils durch den gemeindeeigenen Bauhof ausgeführt bzw. können geringfügige Direktvergaben (Kleinbagger usw.) erforderlich werden.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Sanierung der beschriebenen Weganlagen mit geschätzten Kosten von ca. € 175.000,00 inkl. USt. unter Inanspruchnahme der beschriebenen Fördermittel genehmigen und die dazu erforderlichen Auftragsvergaben an die billigstbietenden Firmen genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

### **35. Friedhof Rieggers, Auftragsvergaben für die Errichtung eines Parkplatzes samt Asphaltierungsarbeiten im Friedhof (Zl. 817-1)**

In der Gemeinderatssitzung am 10. Dezember 2019, TOP 42, wurde der Grundkauf für die Errichtung eines Parkplatzes beim örtlichen Gemeindefriedhof in Rieggers beschlossen.

Das angekaufte Grundstück Nr. 597, KG Rieggers, soll bis auf das Niveau der Friedhofszufahrt abgegraben und der Höhenunterschied mittels Böschung beziehungsweise Steinschichtung an der neuen Grundgrenze ausgeglichen werden. Im Bereich des Friedhofseinganges soll ein asphaltierter Umkehrplatz und anschließend acht geschotterte Senkrecht-Parkplätze errichtet werden. Die Friedhofszufahrt soll mit einer entsprechenden Breite von fünf Metern asphaltiert werden. In diesem Zuge wird ein Einlaufgitter für die Oberflächenentwässerung samt Kanalanschluss vorgesehen sowie ein Stromanschluss für den Friedhof und die öffentliche Beleuchtung hergestellt.

Des Weiteren soll der mittlere Hauptweg des Friedhofes sowie der Zugang zum Gerätehaus asphaltiert und mit einem entsprechenden Unterbau versehen werden.

Für die zuvor angeführten Maßnahmen **wurde** von der Firma Swietelsky AG ein entsprechendes Angebot auf Billigstbieterpreisbasis des Bauvorhabens Höhenstraße **zum Preis von € 72.337,38 inkl. USt.** eingeholt. Die Kosten für den Stromanschluss betragen € 5.526,61 inkl. USt. Diese Arbeiten sollen aus Synergiegründen im Zuge der Erweiterung der öffentlichen Beleuchtung vom Lagerhaus Zwettl durchgeführt werden.

Es wird beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Aufträge für die Errichtung eines Parkplatzes beim Friedhof Rieggers samt Asphaltierungsarbeiten **zum Preis von € 72.337,38 inkl. USt.** an die Firma Swietelsky AG, Rudmanns 142, 3910 Zwettl, sowie die Installationsarbeiten für den Stromanschluss zum Preis von € 5.526,61 inkl. USt. an das Lagerhaus Zwettl, Pater-Werner-Deibl-Straße 7, 3910 Zwettl, vergeben.

Einstimmig genehmigt.

### **36. ZwettlBad; Anpassung des Tarifsystems und der Benutzertarife 2022 (Zl. 831-3)**

Auf Grund der steigenden Betriebskosten (Personal, Strom, Fernwärme, ...) ist eine Anpassung der Benutzertarife erforderlich und sollen die neuen Tarife für Hallenbad, Sauna, Freibad, Solarium,

Schulen und die Entlehnungstarife mit Beginn der Sommersaison 2022, das ist der 1. Juni 2022, wirksam werden. Andererseits sollen Marketingmaßnahmen mit einigen Neuerungen gesetzt werden:

a) Tarifanpassungen

Bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 28. September 2021 wurde die Einführung einer Wintersaisonkarte für die Sauna beschlossen. Nun soll die Sommersaisonkarte für die Sauna folgen. Sie berechtigt zur Benutzung der Sauna samt Frei- und Hallenbad.

<b>Sommertarife (Freibad und Hallenbad):</b>	
Ausmaß der Tarifanpassung:	3%

Produkt:	Bisher	NEU rechnerisch ungerundet	NEU Vorschlag Ausschuss	Abgeleitete Tarife	NEU 25 Eintritte
				NEU 12 Eintritte	
<b>Produktmultiplikator:</b>			1	10	20
Tageskarte Erwachsene	€ 8,50	€ 8,76	€ 8,80	x	x
Tageskarte Jugendliche 15 - 18 J., Studenten bis 26. J., Präsenz- und Zivildienstler, Lehrlinge	€ 4,70	€ 4,84	€ 4,80	x	x
Tageskarte Kinder 7 - 14 J. und Menschen mit Behinderung	€ 4,20	€ 4,33	€ 4,30	x	x
Tageskarte Kinder 3 - 6 J.	€ 2,90	€ 2,99	€ 3,00	x	x
Saisonkarte Erwachsene	€ 127,00	€ 130,81	€ 130,80	x	x
Saisonkarte Jugendliche 15 - 18 J., Studenten bis 26. J., Präsenz- und Zivildienstler, Lehrlinge	€ 72,00	€ 74,16	€ 74,20	x	x
Saisonkarte Kinder 7 - 14 J. und Menschen mit Behinderung	€ 50,00	€ 51,50	€ 51,50	x	x
Saisonkarte Kinder 3 - 6 J.	€ 40,00	€ 41,20	€ 41,20	x	x
Vormittag bis 13.00 Uhr Erwachsene	€ 4,10	€ 4,22	€ 4,20	x	x
Vormittag bis 13.00 Uhr Jugendliche 15 - 18 J., Studenten bis 26. J., Präsenz- und Zivildienstler, Lehrlinge	€ 3,00	€ 3,09	€ 3,10	x	x
Vormittag bis 13.00 Uhr Kinder 7 - 14 J. und Menschen mit Behinderung	€ 2,70	€ 2,78	€ 2,80	x	x
Vormittag bis 13.00 Uhr Kinder 3 - 6 J.	€ 2,20	€ 2,27	€ 2,30	x	x
Nachmittag ab 12.30 Uhr Erwachsene	€ 7,20	€ 7,42	€ 7,40	€ 74,00	x
Nachmittag ab 12.30 Uhr Jugendliche 15 - 18 J., Studenten bis 26. J., Präsenz- und Zivildienstler, Lehrlinge	€ 4,10	€ 4,22	€ 4,20	€ 42,00	x
Nachmittag ab 12.30 Uhr Kinder 7 - 14 J. und Menschen mit Behinderung	€ 3,50	€ 3,61	€ 3,60	€ 36,00	x
Nachmittag ab 12.30 Uhr Kinder 3 - 6 J.	€ 2,70	€ 2,78	€ 2,80	€ 28,00	x
Kurzzeitkarte 2 Std. Erwachsene	€ 3,90	€ 4,02	€ 4,00	€ 40,00	x
Kurzzeitkarte 2 Std. Jugendliche 15 - 18 J., Studenten bis 26. J., Präsenz- und Zivildienstler, Lehrlinge	€ 2,50	€ 2,58	€ 2,60	€ 26,00	x
Kurzzeitkarte 2 Std. Kinder 7 - 14 J. und Menschen mit Behinderung	€ 2,30	€ 2,37	€ 2,40	€ 24,00	x
Kurzzeitkarte 2 Std. Kinder 3 - 6 J.	€ 2,00	€ 2,06	€ 2,10	€ 21,00	x

Nachzahlung je 30 Minuten Erwachsene	€ 1,00	€ 1,03	€ 1,00	x	x
Nachzahlung je 30 Minuten alle anderen Personen	€ 0,50	€ 0,52	€ 0,50	x	x

<b>Wintertarife (Hallenbad):</b>	
Ausmaß der Tarifierpassung:	3%

Produkt:	Bisher	NEU rechnerisch ungerundet	NEU Vorschlag Ausschuss	Abgeleitete Tarife	
				NEU 12 Eintritte	NEU 25 Eintritte
<b>Produktmultiplikator:</b>				10	20
Kurzzeitkarte 2 Std. Erwachsene	€ 4,90	€ 5,05	€ 5,10	€ 51,00	€ 102,00
Kurzzeitkarte 2 Std. Jugendliche 15 - 18 J., Studenten bis 26. J., Präsenz- und Zivildienstler, Lehrlinge	€ 3,80	€ 3,91	€ 3,90	€ 39,00	€ 78,00
Kurzzeitkarte 2 Std. Kinder 7 - 14 J. und Menschen mit Behinderung	€ 3,20	€ 3,30	€ 3,30	€ 33,00	€ 66,00
Kurzzeitkarte 2 Std. Kinder 3 - 6 J.	€ 2,00	€ 2,06	€ 2,10	€ 21,00	€ 42,00
Kurzzeitkarte 3 Std. Erwachsene	€ 7,10	€ 7,31	€ 7,30	€ 73,00	€ 146,00
Kurzzeitkarte 3 Std. Jugendliche 15 - 18 J., Studenten bis 26. J., Präsenz- und Zivildienstler, Lehrlinge	€ 5,60	€ 5,77	€ 5,80	€ 58,00	€ 116,00
Kurzzeitkarte 3 Std. Kinder 7 - 14 J. und Menschen mit Behinderung	€ 4,40	€ 4,53	€ 4,50	€ 45,00	€ 90,00
Kurzzeitkarte 3 Std. Kinder 3 - 6 J.	€ 2,80	€ 2,88	€ 2,90	€ 29,00	€ 58,00
Kurzzeitkarte 4 Std. Erwachsene	€ 9,10	€ 9,37	€ 9,40	€ 94,00	€ 188,00
Kurzzeitkarte 4 Std. Jugendliche 15 - 18 J., Studenten bis 26. J., Präsenz- und Zivildienstler, Lehrlinge	€ 7,00	€ 7,21	€ 7,20	€ 72,00	€ 144,00
Kurzzeitkarte 4 Std. Kinder 7 - 14 J. und Menschen mit Behinderung	€ 5,70	€ 5,87	€ 5,90	€ 59,00	€ 118,00
Kurzzeitkarte 4 Std. Kinder 3 - 6 J.	€ 3,40	€ 3,50	€ 3,50	€ 35,00	€ 70,00
Tageskarte Erwachsene	€ 12,80	€ 13,18	€ 13,20	x	x
Tageskarte Jugendliche 15 - 18 J., Studenten bis 26. J., Präsenz- und Zivildienstler, Lehrlinge	€ 9,90	€ 10,20	€ 10,20	x	x
Tageskarte Kinder 7 - 14 J. und Menschen mit Behinderung	€ 8,00	€ 8,24	€ 8,20	x	x
Tageskarte Kinder 3 - 6 J.	€ 4,60	€ 4,74	€ 4,70	x	x
Saisonkarte Erwachsene	€ 412,00	€ 424,36	€ 420,00	x	x
Nachzahlung je 30 Minuten Erwachsene	€ 1,80	€ 1,85	€ 1,80	x	x
Nachzahlung je 30 Minuten alle anderen Personen	€ 0,90	€ 0,93	€ 0,90	x	x

<b>Saunatarife (inkl. Hallenbad):</b>	
Ausmaß der Tarifierpassung:	3%

Produkt:	Bisher	NEU rechnerisch ungerundet	NEU Vorschlag Ausschuss	Abgeleitete Tarife	
----------	--------	----------------------------------	-------------------------------	-----------------------	--

				NEU 12 Eintritte	NEU 25 Eintritte
<b>Produktmultiplikator:</b>				10	20
Kurzzeitkarte 2 Std. Erwachsene	€ 6,90	€ 7,11	€ 7,10	€ 71,00	€ 142,00
Kurzzeitkarte 2 Std. Jugendliche 15 - 18 J., Studenten bis 26. J., Präsenz- und Zivildienstler, Lehrlinge, Kinder 7-14 J. & Menschen mit Behinderung	€ 5,40	€ 5,56	€ 5,60	€ 56,00	€ 112,00
Kurzzeitkarte 3 Std. Erwachsene	€ 10,30	€ 10,61	€ 10,60	€ 106,00	€ 212,00
Kurzzeitkarte 3 Std. Jugendliche 15 - 18 J., Studenten bis 26. J., Präsenz- und Zivildienstler, Lehrlinge, Kinder 7-14 J. & Menschen mit Behinderung	€ 8,20	€ 8,45	€ 8,50	€ 85,00	€ 170,00
Kurzzeitkarte 4 Std. Erwachsene	€ 13,70	€ 14,11	€ 14,10	€ 141,00	€ 282,00
Kurzzeitkarte 4 Std. Jugendliche 15 - 18 J., Studenten bis 26. J., Präsenz- und Zivildienstler, Lehrlinge, Kinder 7-14. J. & Menschen mit Behinderung	€ 10,90	€ 11,23	€ 11,20	€ 112,00	€ 224,00
<b>Saisonkarte Sommer Erwachsene</b>	-	-	€ 200,00	x	x
Saisonkarte Winter Erwachsene	€ 630,00	€ 648,90	€ 645,00	x	x
Tageskarte Erwachsene	€ 17,50	€ 18,03	€ 18,00	x	x
Tageskarte Jugendliche 15 - 18 J., Studenten bis 26. J., Präsenz- und Zivildienstler, Lehrlinge, Kinder 7-14. J. & Menschen mit Behinderung	€ 13,80	€ 14,21	€ 14,20	x	x
Nachzahlung je 30 Minuten Erwachsene	€ 2,60	€ 2,68	€ 2,70	x	x
Nachzahlung je 30 Minuten alle anderen Personen	€ 2,10	€ 2,16	€ 2,20	x	x

#### Tarif für Schulklassen (nur Hallenbad):

Ausmaß der Tarifierfassung: 3%

Produkt:	Bisher	NEU rechnerisch ungerundet	NEU Vorschlag Ausschuss
<b>Produktmultiplikator:</b>			
Schulklasse - je Schüler (1 UE)	€ 2,00	€ 2,06	€ 2,10
Schulklasse - je Schüler (2 UE)	€ 2,60	€ 2,68	€ 2,70
Schulklasse Aufzahlung Sauna	€ 2,10	€ 2,16	€ 2,20

#### Tarif für Solarium:

Ausmaß der Tarifierfassung: 3%

Produkt:	Bisher	NEU rechnerisch ungerundet	NEU Vorschlag Ausschuss
<b>Produktmultiplikator:</b>			
Solarium einzeln (1 Jeton)	€ 4,90	€ 5,05	€ 5,10
Solarium einzeln (2 Jetons)	€ 9,80	€ 10,09	€ 10,20
Solariumblock (je 2 Jetons)	€ 94,80	€ 97,64	€ 97,60

Produkt:	Bisher	NEU rechnerisch ungerundet	NEU Vorschlag Ausschuss
<b>Produktmultiplikator:</b>			
Einsatz für Eintrittsmedium Keycard	€ 2,00	€ 2,06	€ 2,00
Einsatz für Eintrittsmedium Uhr	€ 10,00	€ 10,30	€ 10,00
Dauerkästchen zusätzlich für 1 Monat	€ 6,20	€ 6,39	€ 6,40

Leihgebühren	Bisher	NEU Vorschlag
Sonnenschirm	€ 1,00	€ 1,00
Liege	€ 1,00	€ 1,00
Schwimmhilfen	€ 1,00	€ 1,00
Tischtennisset je ½ Std.	€ 1,00	€ 1,00
Nordic Walkingstöcke	€ 1,00	€ 1,00
Volleyball	€ 1,00	€ 1,00
Einsatz (Sonnenschirm - Volleyball)	€ 1,00	€ 1,00

Leiheinsatz für Eintrittsmedium Keycard € 2,- für Saunauhr € 10,-, bei Rückgabe wird Leiheinsatz retourniert, bei Verlust keine Rückerstattung.

b) Marketingmaßnahmen

Neben den altbewährten Ermäßigungen sind Neuerungen wie Geburtstagspackages in Zusammenarbeit mit der Buffetbetreiberin Sonja Penz für Kinder von 7-14 Jahre geplant (Gültigkeit ab Beschlussfassung) sowie ein einmaliger Vorverkauf der Sommersaisonkarten (von 9. bis 22. Mai 2022). Zusätzlich wird es Gästen bei Vorlage eines Ausweises nicht nur am Geburtstag selbst möglich sein, das Bad kostenlos zu nutzen, sondern auch an den nachfolgenden 10 Tagen den einmaligen Gratiseintritt in Anspruch zu nehmen (Gültigkeit ab Beschlussfassung).

Ermäßigungen:	
Gruppen ab 15 Personen:	- 10%
Gruppen ab 50 Personen:	- 10 % + 2 Freikart.
Gruppen ab 70 Personen:	- 10 % + 5 Freikart.
Kinder bis 3 Jahre:	Eintritt frei
Vorlage eines NÖ Familienpasses oder eines Seniorenausweises	- 10% auf Einzelkarten
Geburtstagsgäste (Vorlage eines Ausweises) am Geburtstag selbst bzw. an den nachfolgenden 10 Tagen	Eintritt frei
Betreuer von Menschen mit Behinderung	Eintritt frei
Kindergeburtstagsfeier im ZwettlBad nur in Kombination mit Vorreservierung im ZwettlBad-Buffet (Reservierung mind. 1 Woche vor dem Termin) Geburtstagskind:  Eintritt pro weiteres Kind (3-14 J.) Eintritt Begleitperson: 1 erwachsene Begleitperson zum vergünstigten Tarif (weitere Begleitpersonen lt. Normaltarif) Sommersaison: Eintritt Vormittag bis 13.00 Uhr oder Eintritt Nachmittag ab 12.30 Uhr	Eintritt frei (siehe Punkt „Geburtstagsgäste“) Sondertarif: € 3,00  € 3,00

Wintersaison: Eintritt gültig max. 4 Stunden (längerer Aufenthalt: Aufzahlung lt. Tarif)	
Vorverkauf der Sommersaisonkarte (Frei- /Hallenbad-Saisonkarte und Sauna/Frei-/Hallenbad-Saisonkarte) für Erwachsene	- 10 %
Vorverkauf der Sommersaisonkarte (Frei- /Hallenbad-Saisonkarte) für Kinder und Jugendliche bis zum 18. Lebensjahr	- 20 %

c) Ermächtigung des Bürgermeisters

Um kurzfristig vorübergehende Aktionen im ZwettlBad zu ermöglichen, soll dem Bürgermeister die Möglichkeit eingeräumt werden, neue, auf einen temporären Zeitraum festgelegte Marketingmaßnahmen, zu genehmigen.

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge Punkt a) bis c) genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

**37. Grundkauf in der KG Oberhof (Zl. 840-1)**

Der Eigentümer der in unmittelbarer Nähe des Bauhofes gelegenen Liegenschaft EZ 337 der KG Oberhof bestehend aus den Grundstücken .52, 215/2 und 215/3, Herr Johann Artner, ist im März vergangenen Jahres verstorben.

Nach Abwicklung der Verlassenschaft nach Herrn Johann Artner wurde die Verlassenschaft hinsichtlich dieser Liegenschaft Frau Andrea Petkov aus 3910 Zwettl, Klosterstraße 21, eingewantwortet, sodass diese Liegenschaft derzeit im außerbücherlichen Eigentum von Frau Petkov steht. Frau Petkov hat die genannte Liegenschaft der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ zum Kauf angeboten.

Kaufgegenstand ist die genannte, zur Gänze im gewidmeten Bauland Betriebsgebiet befindliche Liegenschaft mit einer Gesamtfläche laut Kataster von 1.105 m<sup>2</sup> sowie der darauf befindliche Schuppen, der baurechtlich über einen vermuteten Konsens verfügt.

Aufgrund der Lage der genannten Liegenschaft ergibt sich für die Gemeinde eine einmalige Gelegenheit, zusätzliche Grundflächen in unmittelbarer Nähe des Bauhofes zu erwerben. Diese lassen sich in der Zukunft für verschiedenste kommunale Zwecke nutzen.

Basierend auf einer Einschätzung des Verkehrswertes der Waldviertel Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H. sowie eines Bewertungsgutachtes der s REAL Immobilienvermittlung GmbH haben sich Vertreter der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ und Frau Andrea Petkov – vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates – auf einen Kaufpreis in der Höhe von € 65.000,00 verständigt.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Ankauf der Liegenschaft EZ 337 der KG Oberhof bestehend aus den Grundstücken .52, 215/2 und 215/3 samt dem darauf befindlichen Schuppen von Frau Andrea Petkov zu einem Kaufpreis von € 65.000,00 sowie die Übernahme sämtlicher durch die Eigentumsübertragung bedingten Kosten mit Ausnahme der Immobilienertragssteuer, die von Gesetzes wegen vom Veräußerer zu tragen ist, genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

**38. KG Jagenbach, Zustimmung zur Errichtung eines Verkaufscontainers für regionale Produkte sowie Abschluss eines Mietvertrages (Zl. 840-4)**



Die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ ist Eigentümerin der Grundstücke .12, .77 und 2747, EZ 62, KG 24327 Jagenbach. Die Milchhof Langschlag M&J KG, FN 482307a, LG Krems an der Donau, mit Sitz in 3921 Langschlag, Bahnhofstraße 3, möchte auf dem Grundstück Nr. 2747 einen Verkaufscontainer für regionale Produkte und Waren des täglichen Bedarfs errichten und hat mit Schreiben vom 14. Februar 2022 um Vermietung der dazu benötigten Teilfläche des genannten Grundstücks im Ausmaß von ca. 45 m<sup>2</sup> ersucht.

Der Mietzins soll mit € 150,00 pro Monat festgelegt werden. Dieser wird auf den von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 wertbezogen, wobei Schwankungen bis einschließlich 5% nach oben oder unten unberücksichtigt bleiben. Bei Überschreitung wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt und die neue Indexzahl bildet die Ausgangslage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Sämtliche anfallenden, mit dem laufenden Betrieb verbundenen Kosten, wie insbesondere Kosten für Strom, Reinigung, Müllentsorgung, Winterdienst, etc. werden von der Mieterin getragen.

Ein entsprechender Mietvertrag wird gerade erstellt und wird bis zur Sitzung des Gemeinderates vorliegen.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge der Errichtung eines Verkaufscontainers als Superädifikat auf dem Grundstück Nr. 2747 zustimmen sowie den Abschluss des beiliegenden Mietvertrages mit der Milchhof Langschlag M&J KG genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

### **39. KG Zwettl Stadt, Verlängerung eines Baurechtes (Zl. 840-5)**

Die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1151 der KG 24392 Zwettl Stadt mit dem Grundstück Nr. 1053/1 im Ausmaß von 1.414 m<sup>2</sup>.

Mit Baurechtsvertrag vom 20. Februar 1992 hat die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ der Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Kamptal GmbH (im Folgenden kurz: Kamptal), 3580 Horn, Thurnhofgasse 18, an dieser Liegenschaft ein Baurecht auf die Dauer von dreißig Jahren, das ist für die Zeit vom 1. April 1992 bis einschließlich 31. März 2022 eingeräumt. Kamptal hat auf dieser Liegenschaft eine Wohnhausanlage für sozial bedürftige Wohnungssuchende errichtet.

Gemäß Punkt XI. des genannten Baurechtsvertrages entrichtet Kamptal für die Einräumung des Baurechtes einen Bauzins in Höhe von derzeit € 764,22 pro Jahr.

Im Sommer 2020 hat Kamptal schriftlich das Interesse am käuflichen Erwerb der Liegenschaft oder alternativ dazu an einer Verlängerung des Baurechtes bekundet.

Im Zuge von mehreren Verhandlungen zwischen Gemeindevertretern und der Geschäftsführung von Kamptal hat man sich – vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates – dahingehend verständigt, das Baurecht um weitere 30 Jahre zu verlängern und den Bauzins ab dem Jahr 2023 auf eine marktkonforme Höhe von € 5.000,00 pro Jahr zu erhöhen, wobei dieser Betrag zusätzlich nach dem Verbraucherpreisindex wertgesichert werden soll. Weiters beabsichtigt Kamptal, die Wohnhausanlage einer thermischen Sanierung zu unterziehen und dadurch für die Mieter die Möglichkeit zu schaffen, Wohnbeihilfe bzw. Wohnzuschuss zu beantragen. Diese konkrete Absicht von Kamptal wird auch in den Vertrag über die Verlängerung des Baurechtes aufgenommen. Ansonsten erfolgen keine inhaltlichen Änderungen am ursprünglichen Baurechtsvertrag.

Mit dem wohnbaupolitischen Ziel, dass in der Stadt Zwettl weiterhin leistbarer Wohnraum für sozial bedürftige Wohnungssuchende bereitgestellt werden kann, beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Verlängerung des Baurechtes an der Liegenschaft EZ 1151

der KG 24392 Zwettl Stadt bis 31. März 2052 zugunsten der Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Kamptal GmbH genehmigen.

Einstimmig genehmigt.

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

Zur weiteren Belebung der Innenstadt von Zwettl hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ in seiner Sitzung am 14. Dezember 2021 eine Teilfläche im Ausmaß von ca. 250 m<sup>2</sup> des Hauptplatzes – im Konkreten des Grundstückes 2313/15 – in „Bauland Sondergebiet-Gastgewerbe, Tourist Point“ umgewidmet, um damit die raumordnungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Gastronomielokals zu schaffen. Diese Umwidmung ist zwischenzeitig bereits in Rechtskraft erwachsen.

Basierend auf einem Entwurfsplan vom 28. Jänner 2022 fand am 16. Februar 2022 zwischen Vertretern der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ und der künftigen Betreiberin dieses Lokals, Frau Julia Weißenhofer aus 3924 Schloß Rosenau, und deren Rechtsvertreter am Stadttamt Zwettl eine Besprechung statt.

Dabei konnte Folgendes außer Streit gestellt werden:

- Für die Umsetzung dieses Bauvorhabens ist jedenfalls die Zustimmung der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ als Grundeigentümerin erforderlich.
- Damit diese schon in der Sitzung des Gemeinderates am 22. März 2022 erfolgen kann, ist ergänzend zum bis dato vorgelegten Entwurfsplan jedenfalls auch noch eine Visualisierung des Bauvorhabens erforderlich. Zusätzlich wird noch eine Baubeschreibung insbesondere hinsichtlich der Farbgebung und der verwendeten Materialien benötigt, damit die architektonische (Fein)Abstimmung noch zeitgerecht durchgeführt werden kann.
- Als Rechtsgrundlage für die Umsetzung dieses Bauvorhabens wird vom Rechtsvertreter von Frau Julia Weißenhofer ein Baurechtsvertrag erstellt, der spätestens bis zur Sitzung des Gemeinderates vorliegen soll.

***Am 16. März 2022 wurde das Vorhaben vom Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ begutachtet. Dabei wurden von diesem architektonische/gestalterische Vorgaben definiert, die noch in die Entwurfspläne/Einreichpläne eingearbeitet werden müssen.***

***Erst am späteren Nachmittag des 17. März 2022 wurde vom Rechtsvertreter von Frau Julia Weißenhofer ein erster Rohentwurf eines Baurechtsvertrages zur Durchsicht und Prüfung an die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ übermittelt, wobei vom Rechtsvertreter gleichzeitig eingeräumt wurde, dass dieser erste Entwurf aufgrund diverser Umstände noch nicht mit seiner Mandantin abgestimmt werden konnte.***

***Da somit derzeit weder vom Gestaltungsbeirat positiv beurteilte Entwurfspläne/Einreichpläne noch ein final abgestimmter Baurechtsvertrag vorliegen, aber ungeachtet dessen das Vorhaben zeitlich möglichst wenig verzögert werden soll, wird beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge Bürgermeister LAbg. Franz Mold in dieser Sache ermächtigen,***

- ***den Rohentwurf des Baurechtsvertrages mit Frau Julia Weißenhofer bzw. deren Rechtsvertreter final abzustimmen und dazu allenfalls auch einen Notar oder Rechtsanwalt beratend beizuziehen 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 wird auch beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge genehmigen, dass eine Teilfläche im Ausmaß von ca. 250 m<sup>2</sup> des Hauptplatzes – im Konkreten das Trennstück 2 des Grundstückes 2313/15 laut Vermessungsurkunde (Vorausexemplar) der Dr. Döllner 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. Dies ist deswegen erforderlich, da gemäß § 5 Abs.2 des Baurechtsgesetzes ein Baurecht nicht an einem Teil eines Grundbuchskörpers begründet werden kann.**

Einstimmig genehmigt.

#### **41. Antrag betreffend Einführung eines zweiten Stadtbusses der zur jetzigen Stadtbuslinie gegenläufig verkehrt (Zl. 875-1)**

Die Gemeinderatsfraktion der SPÖ hat am 13. Dezember 2021 einen Dringlichkeitsantrag betreffend „Einführung eines zweiten Stadtbusses der zur jetzigen Stadtbuslinie gegenläufig verkehrt“ für die Sitzung des Gemeinderates am 14. Dezember 2021 eingebracht.

Nachdem der Gemeinderat die Dringlichkeit zuerkannt hat, wurde der gegenständliche Antrag auf Vorschlag von Bürgermeister LAbg. Franz Mold an den zuständigen Gemeinderatsausschuss für „Raumordnung, öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verkehr, Breitbandausbau“ zur weiteren Behandlung zugewiesen.

Inhaltlich kann zu diesem Antrag Folgendes ausgeführt werden:

Der Stadtbus Zwettl verkehrt auf einem Rundkurs im Stundentakt durch das Stadtgebiet von Zwettl und die angrenzenden Ortschaften Rudmanns, Edelfhof und Stift Zwettl. Die 46 Haltestellen werden dabei immer von der gleichen Richtung angefahren. Eine entgegengesetzte Buslinie würde bedeuten, dass bei gut zwei Drittel der Haltestellen eine zweite Auftrittsfläche in entgegengesetzter Richtung errichtet werden müsste.

Vertragspartner für den Betrieb des Stadtbusses Zwettl ist der Verkehrsverbund Ostregion (VOR), mit welchem die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ eine Finanzierungsvereinbarung abgeschlossen hat (Beschluss der Gemeinderates vom 12. Dezember 2017, TOP 32).

Die Abrechnung erfolgt dabei auf Kilometerbasis. Vereinfacht kann gesagt werden, dass die doppelte Kilometeranzahl, verursacht durch eine entgegengesetzte Linie, die doppelten Kosten verursachen würde (geringe Kalkulationsvorteile durch die Mehrmenge sind dabei unberücksichtigt).

Der Stadtrat beantragt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge den Antrag betreffend Einführung eines zweiten Stadtbusses, der zur jetzigen Stadtbuslinie gegenläufig verkehrt, ablehnen.

Der Antrag wird bei sechs Stimmenthaltungen (Grüne, SPÖ) mehrheitlich genehmigt.

#### **42. Zwettler Bürgerstiftung, Grundsatzbeschluss für Gebäudeerweiterungs- und Verbesserungsmaßnahmen (Teilaufstockung des Seniorenzentrums St. Martin) (Zl. 908-1)**

Im Rahmen einer vom Amt der NÖ Landesregierung in Auftrag gegebenen wissenschaftlichen Studie (Altersalmanach 2018) wurde für den Bezirk Zwettl bis zum Jahr 2025 ein prognostizierter Mehrbedarf an stationären Pflegebetten im Ausmaß von 19 Betten ermittelt.

Die in der Sitzung des Gemeinderates am 26. Juni 2018 (TOP 41) beschlossene und an das Ingenieurbüro kpp consulting gmbH aus 3943 Schrems, Schulgasse 1, in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie über eine Kapazitätserweiterung bzw. Aufstockung des bestehenden Objektes „Seniorenzentrum St. Martin“ erbrachte eine fundierte Grundlagenermittlung sowie eine digitalisierte

Bestandsaufnahme des Objektes samt Analysen, Kostenschätzungen und Konzeptionen für eine mögliche Umsetzung.

Ein Ausbau des Seniorenzentrums St. Martin wäre im Hinblick auf baubehördliche und sanitätsrechtliche Bestimmungen maximal im Ausmaß von zusätzlichen 14 Betten möglich und wurde zwischenzeitig vom Amt der NÖ Landesregierung per Anschreiben vom 14 Februar 2022 dem Grunde nach zugesagt bzw. die Genehmigung in Form eines erweiterten Bettenkontingentes von derzeit 117 auf 131 Betten (inkl. 3 Kurzzeitpflegebetten) mit einer Investitionsförderung auf Basis der aktuellen Förderrichtlinien des Landes NÖ (aktuell € 42.000,00 pro Bett) in Aussicht gestellt. Die Gesamt-Fördersumme würde sohin € 588.000,00 betragen.

Die baulichen Maßnahmen (Preisbasis 01.01.2021) umfassen im Wesentlichen folgende Bereiche:

• Aufstockung des Hauptgebäudes und des Nebengebäudes entlang der Stadtmauer in Leichtbauweise zur Schaffung von zusätzlicher Bettenkapazität im Ausmaß von 14 Betten (10 Einzelzimmer, 2 Doppelzimmer) samt Betreuungspunkt, Lager- und Nebenräumlichkeiten.		
	Trakt 1 (10 EZ)	€ 1.455.327,00
	Trakt 2 (2 DZ)	€ 161.226,00
• Sanierung bestehender Bodenbeläge		€ 17.970,00
• Erweiterung der bestehenden Aufenthaltsbereiche 1.OG – 4.OG		€ 360.958,00
• Erneuerung der Haupt-Aufzugsanlage mit Hochführung bzw. Anbindung des neuen Obergeschoßes – Verbesserung der Gebäudetechnik		€ 90.000,00
	<b>Baukosten ÖN B1801-1</b>	<b>€ 2.085.481,00</b>
○ Planungskosten/Bauaufsicht geschätzt (23,4 % inkl. Reserven)		€ 488.003,00
○ Nebenleistungen (3 %)		€ 62.564,00
○ Reserven für Baukosten (20 %)		€ 417.096,00
	<b>Gesamtkosten-Rahmen</b>	<b>€ 3.053.144,00</b>

Der vorläufige Finanzierungsplan gestaltet sich wie folgt:

Eigenmittel der Stiftung (aus Rücklagen)	ca. € 2,46 Millionen
<u>Landesbeitrag (Bettenförderung)</u>	<u>ca. € 0,59 Millionen</u>
Gesamtsumme - Finanzierungsbedarf	ca. € 3,05 Millionen exkl. 20 % USt

Die Aufstockung des Gebäudes muss grundsätzlich bei laufendem Betrieb durchgeführt werden. Dazu ist es jedoch notwendig, während der Rohbauphase das darunter liegende Stockwerk zu räumen. Aufgrund eines derzeit allgemein bestehenden massiven Personalmangels im Pflegebereich kann bis auf Weiteres auch im Seniorenzentrum St. Martin ein Gebäudetrakt mit 16 Betten nicht mehr nachbelegt werden und muss daher vorübergehend frei bleiben. Dies stellt eine einmalige Möglichkeit bzw. Gelegenheit dar, die Aufstockung des Gebäudes überhaupt erst durchführen zu können.

Durch verstärkte Maßnahmen des Landes NÖ (Ausbildungsinitiative, umfangreiche Werbung, Schaffung von zusätzlichen Ausbildungsplätzen, bessere Förderungen während der Ausbildung etc.) ist zu hoffen bzw. sollte doch davon ausgegangen werden, dass sich die Personalsituation in einigen Jahren wieder etwas verbessern und entspannen wird.

Mit der zusätzlichen Bettenkapazität ist neben der Standardverbesserung durch die Erhöhung des Einzelzimmeranteiles mittel- und langfristig auch eine bessere betriebswirtschaftliche Führung und Absicherung des gesamten Hauses aufgrund der Erzielung von Synergieeffekten (keine eigene Bettenstation erforderlich, sondern Führung als Wohngruppe durch Nutzung der bestehenden Stations-Struktur des OG. 3, Nutzung bestehender Haustechnik, Küche, Verwaltung etc.) möglich.

Daher beantragt der Stadtrat, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge die Gebäudeerweiterungs- und Verbesserungsmaßnahmen für das Seniorenzentrum St. Martin vorbehaltlich der baubehördlichen, sanitätsrechtlichen und stiftungsbehördlichen Bewilligung des Landes NÖ mit dem voraussichtlichen Kostenvolumen in der Höhe von € 3,05 Millionen exkl. 20 % USt grundsätzlich genehmigen.

#### **43. Unterstützung für Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine durch die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ (Zl. 429-9)**

Seit Beginn der Kriegshandlungen in der Ukraine sind in Österreich zahlreiche Maßnahmen zur Nachbarschaftshilfe angelaufen. Erste Hilfslieferungen werden durchgeführt. Außerdem werden Unterkünfte für geflohene Menschen in Österreich vorbereitet.

Auch die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ hat sich umgehend mit den Ukrainerinnen und Ukrainern solidarisch gezeigt und als Zeichen dieser Solidarität das Alte Rathaus in der Zwettler Innenstadt nachts in den Farben „Blau-Gelb“ der Ukraine beleuchtet.

Zudem hat Bürgermeister LAbg. Franz Mold die Invasion Russlands in die Ukraine auf das Schärfste verurteilt.

Zusätzlich dazu informiert die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ seit Beginn der Kriegshandlungen mit ihren Medien die Bevölkerung über die Möglichkeiten, wie am besten Hilfe geleistet werden kann.

Bis Stand 21. März 2022 haben 22 Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine ihren Hauptwohnsitz in der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ begründet.

In Anbetracht dieser Situation ist es unbedingt angezeigt, dass die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, die ihren Hauptwohnsitz in der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ begründet haben, über die oben beschriebenen Maßnahmen hinausgehend unterstützt.

Daher beantragt Stadtrat Prof. Univ-Doz. Dr. Manfred Weissinger im Einvernehmen mit den Stadträten Anne Blauensteiner (ZwettlBad), Ing. Gerald Gaishofer (Gemeindewohnungen) sowie DI Johannes Prinz (StadtBus) der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ möge genehmigen, dass Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, die ihren Hauptwohnsitz in der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ begründet haben, durch die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ vorerst bis Jahresende 2022 wie folgt unterstützt werden:

- Übernahme des Eintrittspreises für das ZwettlBad
- Einmeldung der derzeit einzigen nicht vermieteten Gemeindewohnung „Brunnengasse 11“ in das System der Bundesagentur für Betreuungs- und Unterstützungsleistungen als mögliches Quartier für Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine sowie
- Kostentragung für benötigte Monatskarten für den Zwettler StadtBus, sofern die derzeit kostenfrei erfolgende Beförderung geflüchteter Menschen mit ukrainischen Ausweisdokumenten mit allen Bussen und Bahnen im Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) vom VOR widerrufen werden sollte.

Einstimmig genehmigt.

#### **44. Bericht des Energiegemeinderates (Zl. 004-7)**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
Frau Vizebürgermeister,  
geschätzte Kolleginnen und Kollegen des Stadt- und Gemeinderates,  
werte Besucher!

Am 15. Oktober 2021 durfte ich beim Energie- und Umwelt-Gemeindetag in Ybbs an der Donau für die Stadtgemeinde Zwettl die Auszeichnung zur Energie-Vorbild-Gemeinde 2021 entgegennehmen. Grundlage für den Erhalt der Auszeichnung war ein umfassender Energiebericht für das Jahr 2020.



*Foto: LH-Stellvertreter Stephan Pernkopf und eNu-Geschäftsführer Herbert Greisberger gratulieren EGR Wolfgang Huber zur Auszeichnung als Energie.Vorbild.Gemeinde!*

Der aktuelle Energiebericht der Stadtgemeinde Zwettl für das Jahr 2021 mit über 130 Seiten wurde für 20 gemeindeeigene Gebäude, 23 Anlagen wie die Hochbehälter, Kläranlagen und Pumpwerke sowie für sechs Energieproduktionsanlagen erstellt.

Ich möchte mich an dieser Stelle bei Ing. Rainer Lugauer und bei all jenen bedanken, die sehr zuverlässig Zählerstände ablesen, Daten auswerten und in das Energiebuchhaltungsprogramm übertragen sowie bei all jenen, die mich bei der Erstellung des Energieberichtes und das ganze Jahr über bei meinen Bemühungen unterstützen.

#### **Interpretation bzw. Erläuterungen zum vorliegenden Energiebericht 2021:**

Bei den gemeindeeigenen Gebäuden stieg der Wärmeverbrauch 2021 im Vergleich zum ersten Krisenjahr 2020 um ca. 17 % wobei wir hier jetzt wieder auf dem Niveau von vor der Krise liegen. Der Stromverbrauch stieg im Vergleich zum Vorjahr um ca. 10 %. Hier liegen wir aber noch immer ca. 13 % unter den Verbrauch vor der Krise.

Mit den bestehenden sechs gemeindeeigenen Energieproduktionsanlagen konnten über 360.000 kW Strom produziert werden. Diese leisten somit einen wesentlicheren Beitrag zur Selbstversorgung. Durch einen sechswöchigen Ausfall des Blockheizkraftwerkes bei der Kläranlage Oberhof konnte weniger Strom und Wärme als im Vorjahr produziert werden. Die Stadtgemeinde Zwettl bezieht nur Strom aus erneuerbaren Energiequellen und zu 100% aus Österreich.

Der gesamte Energiebericht mit allen Detailwerten liegt ab Anfang April im Bauamt der Stadtgemeinde Zwettl auf und er wird auch auf [www.zwettl.gv.at](http://www.zwettl.gv.at) veröffentlicht.

#### **Folgende Empfehlungen aus dem Energiebericht 2020 wurden bereits umgesetzt bzw. sind fix in Planung:**

- 120 Lichtpunkte konnten auf LED umgestellt werden - damit sind jetzt insgesamt 535 von 3813 Lichtpunkten in der Gemeinde Zwettl umgestellt.
- Es freut mich besonders, dass die neue Photovoltaik-Anlage am Stadtamt mit 50 kWPeak im September 2021 in Betrieb genommen werden konnte – die neue PV-Anlage produziert über 80 % des Jahresverbrauchs vom Stadtamt.
- darüber hinaus wird bei der Sanierung der Kläranlage Zwettl eine zusätzliche PV-Anlage mit 30 kWPeak und am Feuerwehrhaus Kleinschönau mit 3,8 kWPeak installiert.





- Ebenfalls haben wir heute im Gemeinderat den Tausch der Ölheizung im Kindergarten und der Volksschule Großglobnitz sowie die Dämmung der obersten Geschoßdecke in der Volksschule beschlossen - durch den Tausch dieser Heizung verringern wir den CO<sub>2</sub> Ausstoß jährlich um ca. 19.500 kg. Wir werden daher fast ein 1/5 des gesamten CO<sub>2</sub> Ausstoßes bei den gemeindeeigenen Gebäuden einsparen

Der Tausch der Ölheizungen durch Heizungen mit erneuerbarer Energie ist ein wichtiger Schritt in Richtung CO<sub>2</sub>-Neutralität.

**Für mich als Energiegemeinderat ist nicht nur die Erstellung des Energieberichtes wichtig, sondern auch die Vernetzung mit anderen Gemeinden und Verantwortungsträgern.**

**Hier ein Überblick über die Teilnahme an folgenden Veranstaltungen im Jahr 2021:**

- 25. März 2021: Webinar der ENU über Energiegemeinschaften
- 17. Mai 2021: Online Waldviertel-Stammtisch der ENU zum Thema Klimaschutz
- 8. Juni 2021: Online Energie.Gemeinde.Forum über die NÖ-Klimaziele
- Seit November 2021 absolviere ich den Lehrgang zum Kommunalen Energie- & Umweltmanager.

**In den nächsten Jahren werden aus meiner Sicht folgende Maßnahmen empfohlen damit wir die vom Land NÖ vorgegebenen Klimaziele für die Gemeinden erreichen können:**

- die Lichtpunkte sollten weiterhin laufend auf LED umgestellt werden
- die Errichtung zusätzlicher PV-Anlage auf gemeindeeigenen Gebäuden
- die Prüfung bzw. Beschaffung klimafreundlicher Fahrzeuge für den gemeindeeigenen Fuhrpark
- die noch bestehenden zwei Ölheizungen:
- Ölheizung im Kindergarten Marbach am Walde (Volksschule wird mitgeheizt)
- Ölheizung in der Volksschule und im Kindergarten Oberstrahlbach

sollten ebenfalls durch Heizungen mit erneuerbarer Energie ersetzt werden: (und wenn ich mir was wünschen darf noch in dieser Gemeinderatsperiode - in den nächsten zwei Jahren)

Für diese Maßnahmen möchte ich mich auch in den nächsten Jahren einsetzen.

Der Umstieg auf Heizungen mit erneuerbare Energien war noch nie so günstig und aufgrund der aktuellen Situation aus meiner Sicht auch dringend notwendig. Aufgrund der Initiative „Raus aus dem Öl“ gibt es derzeit auch für private Haushalte und Unternehmen sehr hohe Bundes- / Landes- und auch Gemeindeförderungen von insgesamt über 10.000 Euro je Heizungstausch – für einkommensschwache Haushalte werden sogar bis zu 100% der Kosten gefördert. Wir sollten hier unsere Gemeindegewerinnen und Gemeindegewer in den entsprechenden Medien darüber informieren.

**Nachhaltigkeit ist eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht mehr befriedigen können.**

Wir im Gemeinderat haben es selbst in der Hand in unsere Gemeinde die Energieeffizienz weiter zu steigern und den Umstieg auf erneuerbare Energien voranzutreiben.

Vielen Dank!

Energiegemeinderat Wolfgang Huber

Der Bürgermeister:

LAbg. 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.



# KOOPERATIONSVEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

**Kultur.Region.Niederösterreich GmbH, FN 179146a**

Neue Herrengasse 10

3100 St. Pölten

(in der Folge kurz „**KRN**“ genannt)

und

**Stadtgemeinde Zwettl – Niederösterreich**

Gartenstraße 3,

3910 Zwettl – Niederösterreich

(in der Folge kurz „**GEMEINDE**“ genannt) wie folgt:

## I. Präambel

1.1. Das Bundesland Niederösterreich feiert im heurigen Jahr 2022 sein einhundertjähriges Bestehen mit zahlreichen Veranstaltungen, Ausstellungen, Festen, Symposien und Konzerten landesweit, in allen Bezirken, in den Gemeinden, mit allen Niederösterreicherinnen und Niederösterreichern.

1.2. Die GEMEINDE ist eine eigenständige Gebietskörperschaft im Bundesland Niederösterreich. Zu ihrem eigenständigen Wirkungs- und Aufgabenbereich zählen unter anderem auch die Organisation und Durchführung regionaler Ausstellungen, Feste, Symposien und Konzerte, insbesondere auch von Veranstaltungen in Zusammenhang mit Niederösterreich, seiner Geschichte und Kultur. Die GEMEINDE ist eine öffentliche Auftraggeberin **Streichung Satzteil**. Sie erbringt in Bezug auf die von der gegenständlichen Kooperation erfassten Leistungen der Durchführung und Organisation von Veranstaltungen keine Leistungen am offenen Markt.

1.3 Die KRN ist eine vom Bundesland Niederösterreich beherrschte gemeinnützige Gesellschaft. Zu ihren Aufgaben zählen unter anderem „die Vermittlung und Förderung von Bildung, Kunst und Kultur unter besonderer Berücksichtigung der Regionalkultur zum Land

Niederösterreich und seiner Bezirke und Gemeinden“, insbesondere auch von Veranstaltungen in Zusammenhang mit Niederösterreich, seiner Geschichte und Kultur. Die KRN ist eine öffentliche Auftraggeberin, die im Wesentlichen für das Land Niederösterreich, seine Bezirke und Gemeinden tätig ist. Sie erbringt keine Leistungen am offenen Markt.

14. Am 25. und 26. Juni 2022 finden in Niederösterreich in 22 verschiedenen Gemeinden Festivitäten statt, anlässlich derer die gesamte Region Niederösterreich das 100-jährige Bestehen und die Loslösung von Wien aus Niederösterreich zu zwei eigenständigen Bundesländern feiert. Diese einzelnen Festivitäten (im Folgenden auch nur *Veranstaltung* genannt) sollen gemeinsam von KRN und der jeweiligen GEMEINDE nach dem Prinzip der Realkostenabrechnung organisiert und veranstaltet werden. Ziel dieser gemeinsamen Veranstaltung ist die Stärkung der Identität und der Vielfalt der GEMEINDE, der einzelnen übrigen Gemeinden in Niederösterreich und von ganz Niederösterreich. Weiters soll durch diese Kooperation Umwegrentabilität – insbesondere in der Region – generiert und ein Zeichen der Partnerschaft mit der Wirtschaft, zB. Gastronomie, gesetzt werden sowie die Zusammenarbeit über Vereine, Orte und Gemeinden hinweg gefördert werden. Die Kooperation beruht auf Überparteilichkeit und möchte gerade nach den Herausforderungen der Pandemie das Ehrenamt/Freiwilligkeit stärken und den Angeboten der Kulturvermittlung eine Bühne geben.

15. Die gegenständliche Vereinbarung regelt nun die Zusammenarbeit sowie insbesondere die wechselseitigen Rechte und Pflichten von KRN und der GEMEINDE in Bezug auf die Veranstaltung vom 25. und 26. Juni 2022 im Sinn einer interkommunalen Kooperation gemäß § 10 Abs 3 Bundesvergabegesetz (BGBl I 65/2018 idF BGBl II 92/2019; „BVergG2018“). KRN und die GEMEINDE kommen überein, dass sie gemeinsam Veranstalter der Feierlichkeiten am 25. und 26. Juni 2022 sind.

## **2. Kooperation der Vertragspartner:**

### **2.1. Koordination und Kooperation im Allgemeinen**

**2.1.1** Die GEMEINDE und KRN kooperieren in Bezug auf das gegenständliche Projekt „100-jähriges Bestehen und Loslösung Wiens von Niederösterreich“ zu zwei eigenständigen Bundesländern“ („PROJEKT“) nach Maßgabe der Punkte 2.2 bis 2.4.

**2.1.2** In Bezug auf die in der GEMEINDE stattfindenden Veranstaltungen treffen GEMEINDE und KRN die Entscheidungen im Einvernehmen. KRN übernimmt im Rahmen der Entscheidungsfindung die Aufgabe der Koordination mit den übrigen Veranstaltungen in Niederösterreich und diesbezüglichen Vorgaben des Landes Niederösterreich. Die GEMEINDE übernimmt im Rahmen der Entscheidungsfindung die Aufgabe der lokalen Umsetzung bzw. Berücksichtigung lokaler Anforderungen.

**2.1.3** Die GEMEINDE und KRN informieren einander wechselseitig über alle Konzepte / Planungen zum PROJEKT in Bezug auf die GEMEINDE und die von ihnen jeweils geplanten

bzw gesetzten Maßnahmen. Zu diesem Zweck werden die Vertragspartner einander wechselseitig diesbezüglich bevollmächtigte Ansprechpartner namhaft machen. Diese Ansprechpartner haben das PROJEKT in Bezug auf die GEMEINDE nach Maßgabe der Punkte 2.2 bis 2.4 im Einvernehmen zu koordinieren. Für den Fall, dass auf Ebene der Ansprechpartner kein Einvernehmen erzielt werden kann, haben der Bürgermeister der GEMEINDE und die Geschäftsführer der KRN hierzu das Einvernehmen herzustellen.

## **2.2. Generelle Leistungen seitens KRN**

### **2.2.1. Overhead Leistung der KRN in Bezug auf die Veranstaltungen:**

- Begleitung und Durchführung dieses Schwerpunktes anlässlich 100 Jahre Niederösterreich auf Basis eines Regierungsbeschlusses der NÖ Landesregierung sowie der positiven Beurteilung eines Gutachtergremiums, einberufen durch die Kulturabteilung des Landes NÖ;
- Schaffung eines regionalen Organisationskomitees inkl. gemeinsame widmungsorientierte Programmgestaltung;
- Abrechnung und Beantragung der Fördermittel;
- Transparente Abrechnung;
- Sicherstellung und Überwachung der widmungsgemäßen Verwendung der Fördermittel;
- Zurverfügungstellung eines ca 15 – köpfigen Veranstaltungsteams sowie der Verwaltungsstruktur der KRN – Gruppe;
- Jedem Bezirk wird aus dem Veranstaltungsteam der KRN und ihrer Betriebe ein sogenannter „Bezirkspate/Bezirksverantwortlicher“ als direkter Ansprechpartner bzw. Schnittstelle zur KRN zur Verfügung gestellt;
- Einbringung des Leistungsportfolios der KRN in die Bezirksfeste (insbesondere Einbringung Chorszene, BhW, etc...);
- Ausverhandlung einer AKM Gesamtlösung für alle Veranstaltungen und Übernahme der Kosten;
- Einbindung der Landesorganisationen und Landesaktionen (z.B. Landesweites Gewinnspiel) in das Festprogramm;
- Organisation einer Werbetour;
- Zurverfügungstellung von Werbemitteln;
- Übernahme der Gesamtbewerbung

## **2.3. Konkrete Leistungen seitens KRN in Bezug auf die Veranstaltung**

**2.3.1.** KRN schließt für die Veranstaltung eine Veranstalterhaftpflichtversicherung bei der NV Versicherung AG ab, die insbesondere auch das Risiko der GEMEINDE als Organisatorin und tatsächliche Umsetzerin der Feierlichkeiten vor Ort gemäß Punkt 2.4.1. abdeckt.

**2.3.2.** KRN übernimmt pro Bezirk die Kosten von bis zu € 4.500,-- (excl. USt.) für Sicherheitspersonal im Zusammenhang mit Corona auf Basis eines COVID-19 – Präventionskonzeptes.

**2.3.3.** KRN stellt ferner der GEMEINDE folgende Medienleistungen zur Verfügung:

- Zurverfügungstellung und Übernahme der Kosten für Werbematerial (Kleinplakate, Programmflyer, Transparente, Roll-Ups, Drucksorten für A-Ständer etc.), betreffend Vertrieb wird ein gemeinsames Konzept erstellt.
- Übernahme der Agenturkosten zur strategischen Bewerbung der Bezirksfeste;
- Übernahme der Agenturkosten betreffend gesamthaftes Corporate Design bzw. Mutationen;
- Übernahme der Kosten für die Erstellung einer Download Area;
- Eingliederung des Festprogrammes auf der Homepage [www.100JahreNoe.at](http://www.100JahreNoe.at) ;
- Außenwerbung Autobahnen;
- Bewerbung der Bezirksfeste im TV- und Hörfunk;
- Bewerbung in den jeweiligen Landes- und Regionalmedien;
- Abschluss von Medienkooperationen mit landesnahen Organisationen;
- Bewerbung der Bezirksfeste auf allen internen Kanälen (zB. Schaufenster).

**2.3.4.** KRN und die Gemeinde sind gemeinsam für die Programmschwerpunkte, den Zeitplan, und die Grundstrukturen der Veranstaltung zuständig.

**2.3.5.** KRN wird bis zu einem einmaligen Betrag von maximal **EUR 50.000,-** (excl. USt.) folgende Kosten, die in Zusammenhang mit der Veranstaltung stehen, übernehmen:

- Die aus der Anmeldung und Durchführung der Veranstaltung entstehenden Steuern, Gebühren, Abgaben ;
- Kosten der Zumietung für Beschallung und einer Bühne;
- Moderation;
- Kosten für Programm, Hilfestellung, Auf-/Abbau, Transport (für Tag der Vereine und Tag der Regionalkultur);
- Tortenanstich (oder Ähnliches);
- Kinderprogramm;
- Flaniermeile mit Showact;
- Frühschoppen;
- Verpflegung der aktiven Akteure (bis zu 500 Akteure);
- Kosten für Brandwache und Ambulanzdienst;
- sowie sonstige Kosten, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Vorbereitung und der Durchführung dieser Veranstaltung stehen und vom Bezirksverantwortlichen oder KRN schriftlich (Email ist ausreichend) freigegeben worden sind.

Darüber hinausgehende Kosten sind jedenfalls nicht durch KRN gedeckt.

Die GEMEINDE wird bevollmächtigt und beauftragt namens und auf Rechnung der KRN Firmen mit der Erbringung von Leistungen, die unter Punkt 2.3.5. definiert sind nach Einholung von Angeboten auf Basis eines Kostenplanes und Freigabe durch den Bezirksverantwortlichen zu beauftragen, wobei die Vollmacht, Beilage ./1, dahingehend beschränkt ist, dass die

GEMEINDE die KRN nur bis zu einem Gesamtbetrag von EUR 50.000,-- (excl. USt.) verpflichtet darf und sich die beauftragten Leistungen auf die Veranstaltung beziehen. Grundprinzip jeder Einzelbeauftragung ist, dass die Wertschöpfung möglichst in der Region bleibt und somit die Umwegrentabilität dort erhöht wird.

## 2.4. Leistungen der GEMEINDE

**241.** Die GEMEINDE übernimmt die Organisation und tatsächliche Umsetzung der Feierlichkeiten vor Ort und trägt dafür Sorge, dass sämtliche behördlichen und gesetzlichen Auflagen und Bestimmungen in Bezug auf die Veranstaltung eingehalten werden.

**242.** Demnach wird die Gemeinde insbesondere folgende Leistungen erbringen bzw. folgende Maßnahmen setzen:

- Anmeldung der Veranstaltung nach dem NÖ Veranstaltungsgesetz bei der zuständigen Verwaltungsbehörde.
- Erstellung und Umsetzung aller notwendigen Konzepte inklusive allfälliger Covid19-Maßnahmen.
- Einhaltung des gemeinsam erarbeiteten Zeitplans
- Abhaltung und Teilnahme an regelmäßigen Abstimmungsterminen im internen Organisationskomitee und an Terminen seitens der KRN
- Kommunikation mit den Gemeinden im Bezirk
- Übernahme Programmkoordination
- Erstellung Programminhalt in Kooperation mit der Kultur.Region.Niederösterreich
- Einbindung der Gemeinden, Vereine, Einsatzorganisationen des Bezirks
- Einbindung Sponsoren und Partner
- Bewerbung in kommunalen Medien, Gemeindezeitung
- Zurverfügungstellung der zum Festbetrieb notwendigen Leistungen, Infrastruktur und Personalressourcen, insbesondere von: Räumlichkeiten, Heurigenbänken, Toiletten, Absperrungen Strom- und Wasserversorgung, soweit dies nicht ausdrücklich von der KRN oder dem Bezirksverantwortlichen übernommene Sonderleistungen / Sondermaßnahmen sind (vgl. Pkt 2.3.5, wie zB Herstellen eines Elektro- und/oder Wasseranschlusses, Anmietung von mobilen Toiletten von Externen);
- Vertrieb und Affichierung der zur Verfügung gestellten Werbemittel im Gemeindegebiet und Bereitstellung Werbemittel zum Vertrieb / Affichierung in den Gemeinden des Bezirks durch die Gemeinden des Bezirks selbst oder Dritte.
- Übernahme der Reinigungskosten

### **3. Haftung; höhere Gewalt**

**3.1.** Die Gemeinde übernimmt die Organisation und die Umsetzung der Feierlichkeiten vor Ort und verpflichtet sich gegenüber KRN dafür Sorge zu tragen, dass die Veranstaltung den gesetzlichen und behördlichen (zB brandschutztechnischen, etc.) Auflagen und Bestimmungen entsprechend abgehalten werden. Die Gemeinde hält KRN bei allenfalls im Zuge der Veranstaltung auftretenden Schäden welcher Art auch immer vollkommen schad- und klaglos.

**3.2.** Wird die in diesem Vertrag vereinbarte Veranstaltung ganz oder teilweise durch höhere Gewalt (Pandemie, Schlechtwetter), behördliche Maßnahmen oder Vorschriften oder durch von Dritten ausgehende Störungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung verhindert, sind beide Vertragspartner von ihren vorstehend genannten Verpflichtungen befreit. KRN entscheidet alleine, ob die Veranstaltung in diesem Fall abgesagt wird. Die Partner sind verpflichtet, einander in diesem Fall unverzüglich zu informieren und eventuellen materiellen Schaden so gering wie möglich zu halten. Jeder Vertragspartner trägt in diesem Fall die Kosten für die von ihm in Auftrag gegebenen Leistungen selbst. **KRN trägt somit jedenfalls die Kosten der von der GEMEINDE namens und auf Rechnung der KRN beauftragten Leistungen gemäß Punkt 2.3.5.**

### **4. Honorar**

**4.1.** KRN und die Gemeinde erbringen ihre Leistungen nach Maßgabe dieser Vereinbarung jeweils unentgeltlich. Es werden wechselseitig keine Leistungen, insbesondere keine Personal- bzw Verwaltungskosten abgerechnet.

### **5. Vertragsdauer:**

**5.1.** Diese Vereinbarung beginnt mit Unterfertigung und endet mit der ordnungsgemäßen Beendigung der Veranstaltung nach Maßgabe dieser Vereinbarung.

**5.2.** Diese Vereinbarung kann von jeder Partei nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes mit sofortiger Wirkung gekündigt werden. Ein wichtiger Grund der zur vorzeitigen Vertragsbeendigung berechtigt, ist insbesondere, wenn die eine Vertragspartei trotz schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung von 14 Tagen gegen wesentliche Bestimmungen dieser Vereinbarung verstößt.

### **6. Sonstiges**

**6.1.** Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages (auch dieser Vertragsbestimmung) bedürfen der Schriftform. Nebenabreden werden nicht getroffen.

**6.2.** Sollte eine der Vertragsbestimmungen unwirksam oder undurchsetzbar sein, so berührt dies die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit dieses Vertrages an sich und seiner übrigen Bestimmungen nicht. Die unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung wird durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchsetzbaren

Bestimmung am nächsten kommt, wirksam und durchsetzbar ist und dem Willen der Vertragsparteien zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses am ehesten entspricht.

**6.3.** Für Streitigkeiten aus oder iZm diesem Vertrag vereinbaren die Parteien die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in 3100 St. Pölten.

**6.4.** Auf dieses Vertragsverhältnis findet ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss der darin enthaltenen Weiterverweisungsnormen Anwendung.

St. Pölten, .....

.....  
**Kultur.Region.Niederösterreich GmbH, FN 179146a**

Zwettl, .....

.....  
**Stadtgemeinde Zwettl – Niederösterreich**



VOLLMACHT

Die **Kultur.Region.Niederösterreich GmbH, FN 179146a**, Neue Herrengasse 10, 3100 St. Pölten, erteilt der GEMEINDE (**Stadtgemeinde Zwettl – Niederösterreich, Gartenstraße 3, 3910 Zwettl**) hiermit eine

SEPZIALVOLLMACHT

Die GEMEINDE ist berechtigt im Namen und auf Rechnung der **Kultur.Region.Niederösterreich GmbH, FN 179146a, UID ATU47800606**, bis zu einem Betrag von gesamt EUR 50.000,00 (excl. USt), Firmen mit der Erbringung von Leistungen im Zusammenhang mit den am 25. und 26. Juni 2022 in Niederösterreich in 22 verschiedenen Gemeinden aus Anlass **des 100-jährigen Bestehens des Bundeslandes** Niederösterreich stattfindenden Festivitäten zu beauftragen. Sofern die GEMEINDE nicht Gegenteiliges beschließt, ist der Bürgermeister  der GEMEINDE hierzu berechtigt und bevollmächtigt.





**Stadtgemeinde Zwettl**  
**KG Koppenzell, KG Moidrams, KG Oberhof, KG Rudmanns,**  
**KG Zwettl Stadt**  
**Bebauungsplan - 106. Änderung**  
**Erläuterungsbericht**

**Inhaltsverzeichnis**

1	Ausgangssituation.....	3
2	Anpassungen an die Digitale Katastralmappe (DKM).....	5
2.1	Analoge Plangrundlage vs. digitale Flächenwidmung.....	5
2.2	Anpassungen an die aktuelle DKM 10.2020 .....	6
3	Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung.....	7
4	Inhaltliche Änderungspunkte.....	8
4.1	Ehem. Bahnhofsgebäude: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu 316. Änd. FWP) .....	8
4.2	Bahnhofstraße/Klosterstraße/Gartenstraße: Anpassungen an Teilungen, Korrektur der Widmung (korr. zu 316. Änd. FWP).....	10
4.3	Gradnitztalweg: Anpassung zwischen BA und BB gem. Teilungsplan, Erhöhung der Bauklasse (korr. zu 316. Änd. FWP) .....	12
4.4	Südhangstraße: Änderung und Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu 316. Änd. FWP) .....	15
4.5	Stadtpfarrkirche: Streichung Straßenfluchtlinie, Anpassung an Teilungsplan (korr. zu 316. Änd. FWP) .....	18
4.6	Hauptplatz/Hundertwasserbrunnen: Festlegung von Bebauungsbestimmungen für BS-GG,TP (korr. zu 316. Änd. FWP) .....	20
4.7	Propstei/Moidrams, südwestlich des Krankenhauses: Erhöhung der Bauklasse.....	22
4.8	Propstei: Festlegung von Bebauungsbestimmungen für BS-GUS (korr. zu 316. bzw. 297. Änd. FWP).....	23
4.9	Gerungser Straße: Erstreckung der Bebauungsbestimmungen (korr. zu 316. Änd. FWP) .....	25
4.10	Syrnauer Friedhof: Anpassung Straßenfluchtlinie, Streichung Baufluchtlinie (korr. zu 316. Änd. FWP) .....	26
4.11	Schwedengasse: Streichung Baufluchtlinie und Wohnweg (korr. zu 297. Änd. FWP) .....	27
4.12	Andre Freyskorn-Straße: Festlegung Baufluchtlinie 5 m, Streichung Straßenfluchtlinie (korr. zu 316. Änd. FWP).....	30

4.13	Brunnengasse/Bahnhofstraße: Festlegung Baufluchtlinie 3 m .....	31
4.14	Moidrams: Anpassung der Baufluchtlinien (korr. zu 316. Änd. FWP) .....	33
4.15	Moidrams: Erhöhung der Bauklasse .....	34
4.16	Karl Kastner-Straße: Reduzierung der Baufluchtlinie (tlw. korr. zu 316. Änd. FWP „A“) .....	36
4.17	Mozartstraße: Reduzierung der Baufluchtlinie auf 4 m.....	39
5	Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz .....	41
6	Zusammenfassung .....	41

## 1 Ausgangssituation

In der Stadtgemeinde Zwettl steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der 105. Änderung in Rechtskraft. Der Bebauungsplan für das Stadtgebiet von Zwettl (30 Planblätter) liegt derzeit noch in analoger Form vor. Die Stadtgemeinde plant, den Bebauungsplan für das Stadtgebiet, wie schon für die Pfarrorte davor, neu digital darzustellen. Diese Überarbeitung ist mit einem entsprechenden Aufwand und einer Neudarstellung des Flächenwidmungsplans verbunden und wird in einem der nächsten Verfahren erfolgen.

Im Zuge der ggst. 106. Änderung erfolgt eine Sammeländerung im Stadtgebiet Zwettl überwiegend auf Basis der korrespondierenden 316. Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie der 297. und der 304. Änderung des Flächenwidmungsplanes. Einige Anpassungen ergeben sich lediglich aufgrund der Änderung des Flächenwidmungsplanes und haben keine inhaltlichen Folgen für den Bebauungsplan. Weiters kommt es zu geringfügigen Anpassungen der Straßenfluchtlinien aufgrund von Teilungsplänen/DKM.

Folgende inhaltlich den Bebauungsplan betreffende Änderungen<sup>1</sup> ergeben sich im Rahmen der ggst. 106. Änderung:

1. Ehem. Bahnhofsgebäude: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu 316. Änd. FWP)
2. Bahnhofstraße/Klosterstraße/Gartenstraße: Anpassungen an Teilungen, Korrektur der Widmung (korr. zu 316. Änd. FWP)
3. Gradnitztalweg: Anpassung zwischen BA und BB gem. Teilungsplan, Erhöhung der Bauklasse (korr. zu 316. Änd. FWP)
4. Südhangstraße: Änderung und Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu 316. Änd. FWP)
5. Stadtpfarrkirche: Streichung Straßenfluchtlinie, Anpassung an Teilungsplan (korr. zu 316. Änd. FWP)
6. Hauptplatz/Hundertwasserbrunnen: Festlegung von Bebauungsbestimmungen für BS-GG,TP (korr. zu 316. Änd. FWP)
7. Propstei/Moidrams, südwestlich des Krankenhauses: Erhöhung der Bauklasse
8. Propstei: Festlegung von Bebauungsbestimmungen für BS-GUS (korr. zu 316. bzw. 297. Änd. FWP)
9. Gerungser Straße: Erstreckung der Bebauungsbestimmungen (korr. zu 316. Änd. FWP)
10. Sarnauer Friedhof: Anpassung Straßenfluchtlinie, Streichung Baufluchtlinie (korr. zu 316. Änd. FWP)
11. Schwedengasse: Streichung Baufluchtlinie und Wohnweg (korr. zu 297. Änd. FWP)
12. Andre Freyskorn-Straße: Festlegung Baufluchtlinie 5 m, Streichung Straßenfluchtlinie (korr. zu 316. Änd. FWP)
13. Brunnengasse/Bahnhofstraße: Festlegung Baufluchtlinie 3 m

---

<sup>1</sup> Die Nummerierung der Änderungspunkte erfolgt analog zu der des Flächenwidmungsplanes (316. Änd.). Änderungen, die rein die Kenntlichmachung der geänderten Widmung betreffen, werden als Anpassungspunkt „AP“ beschriftet und in der Liste nicht explizit angeführt.

14. Moidrams: Anpassung der Baufluchtlinien (korr. zu 316. Änd. FWP)
15. Moidrams: Erhöhung der Bauklasse
16. Karl Kastner-Straße: Reduzierung der Baufluchtlinie (tlw. korr. zu 316. Änd. FWP „A“)
17. Mozartstraße: Reduzierung der Baufluchtlinie auf 4 m

Des Weiteren erfolgte eine Aktualisierung der Kenntlichmachungen der Denkmalsgeschützten Objekte im Stadtgebiet.

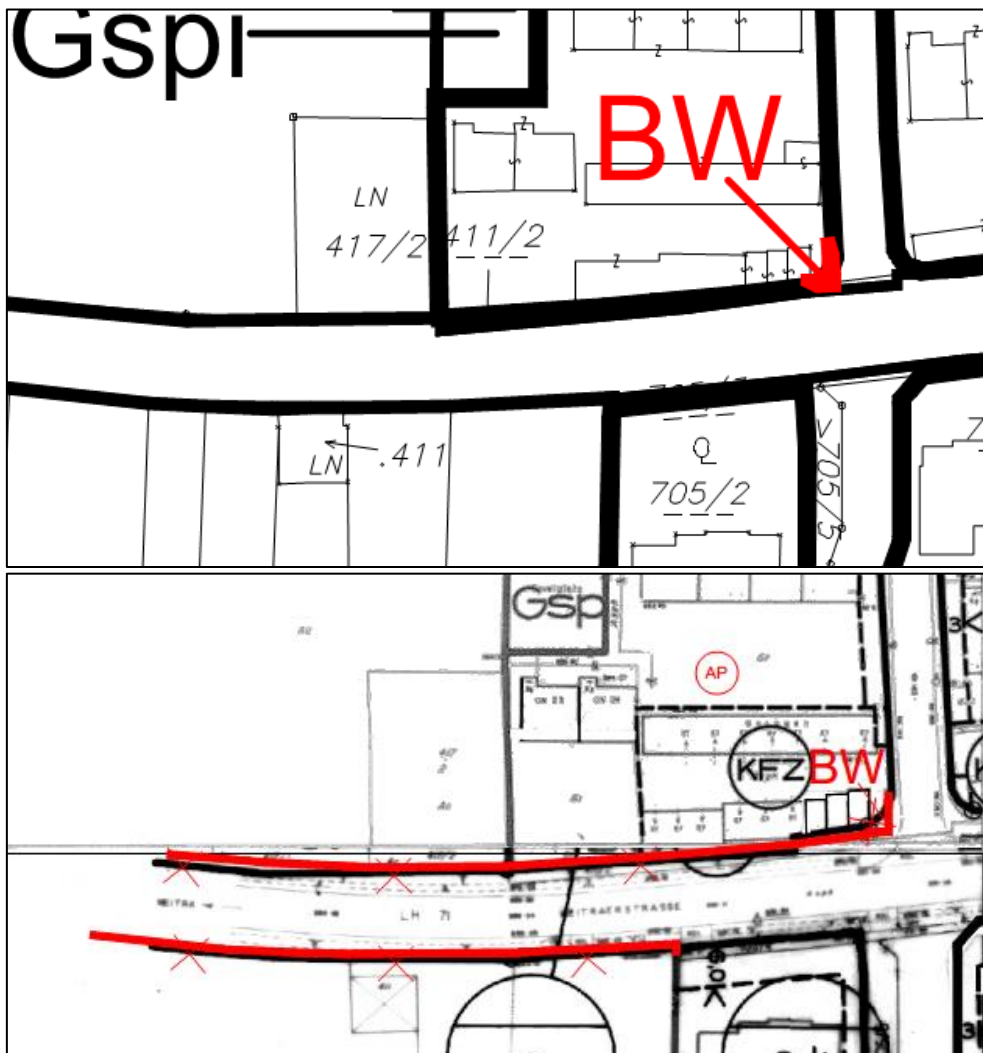
In den analogen Plandarstellungen werden jene Widmungsbezeichnungen in den Änderungsbereichen, die nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Grundlagen entsprechen (bspw. GI = Gf) planlich angepasst.

## 2 Anpassungen an die Digitale Katastralmappe (DKM)

### 2.1 Analoge Plangrundlage vs. digitale Flächenwidmung

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Zwettl wurde ursprünglich auf Basis einer Plangrundlage eines Vermessers (Naturstand) erstellt. Diese weist eine entsprechende Genauigkeit auf. Dennoch ergeben sich bei der Übertragung der geänderten digitalen Widmung (316. Änderung Flächenwidmung) auf den analogen Stand des Bebauungsplanes Lücken bzw. ein Anpassungsbedarf. Nicht zuletzt auch aufgrund von geringfügigen Unterschieden im Bereich der analogen Planschnitte. In solchen Bereichen wurden Anpassungen der Darstellung des Bebauungsplanes auf Basis der neuen Grundgrenzen (Stand DKM 10.2020) vorgenommen (siehe dazu Beispiel in Abbildung 1).

**Abbildung 1: Beispiel Anpassung an Grundgrenzen im Bebauungsplan ohne inhaltliche Änderung (Ausschnitte Anpassung im FWP und Anpassung im BEP)**



Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll die analoge Plangrundlage in den aktuellen Änderungsbereichen an die Flächenwidmung (316. Änderung) bzw. die aktuelle DKM 10.2020 angepasst werden.

## **2.2 Anpassungen an die aktuelle DKM 10.2020**

Durch bereichsweise Anpassung des Bebauungsplanes an die neue, aktuelle Plangrundlage der DKM ergeben sich keine inhaltlichen Veränderungen der Festlegungen des Bebauungsplanes, sondern lediglich ein Abgleich der Festlegungen des Bebauungsplanes mit den geänderten Grundstücksgrenzen der aktuellen DKM bzw. der geänderten Festlegungen des Flächenwidmungsplanes.

Es ergibt sich durch diese Anpassungen keine Änderung des Planungswillens der Gemeinde, sondern lediglich eine Anpassung der Bebauungsbestimmungen an die verschobenen Grundgrenzen der amtlichen digitalen Katastralmappe DKM 10.2020.

- ▶ Anlass für die Anpassungen sind vorliegende genauere Plangrundlagen (DKM, Teilungspläne).
- ▶ Ziel der Gemeinde ist es, den Bebauungsplan auf Basis des Letztstandes der amtlichen Katastermappe aktuell zu halten.
- ▶ Der Bebauungsplan wird daher bereichsweise ohne inhaltliche Änderung der Festlegungen an die aktuelle DKM angepasst.
- ▶ Da es sich um keine inhaltlichen Änderungen des Planungswillens handelt, kann eine Benachrichtigung der Grundeigentümer entfallen.

Eine vollständige Überarbeitung und Anpassung an Grundgrenzen ist erst im Zuge der geplanten neuen digitalen Darstellung des Bebauungsplans sinnvoll und kann nur gemeinsam mit einer Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes in einem der nächsten Änderungsverfahren erfolgen.

### 3 Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung

Im Zuge der ggst. 106. Änderung erfolgt eine Sammeländerung im Stadtgebiet Zwettl überwiegend auf Basis der korrespondierenden 316. Änderung des Flächenwidmungsplanes und der 297. sowie der 304. Änderung des Flächenwidmungsplanes. Einige Punkte ergeben sich lediglich aufgrund der Änderungen des Flächenwidmungsplanes und haben keine inhaltlichen Folgen für den Bebauungsplan. Diese stellen lediglich eine Dokumentation von geringfügigen, rein planlichen Anpassungen an die aktuelle DKM (überwiegend Korrekturen der Straßenfluchtlinie auf Basis der neuen Grundgrenzen) dar. Hier wird lediglich die geänderte Flächenwidmung kenntlich gemacht. Im Bebauungsplan werden diese Anpassungen/Kenntlichmachungen mit „AP“ betitelt, um eine Verwechslung mit dem Planzeichen „A“ für Altortgebiet zu vermeiden.

Die Planblätter dieser Flächenwidmungsplanänderungen befinden sich im Anhang.

Durch die Anpassungen im Flächenwidmungsplan werden geringfügige Anpassungen im Bebauungsplan (Verschiebung/Anpassung von Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien) notwendig. Weiters stellen die Anpassungen Kenntlichmachungen der geänderten Widmung dar. Die Anpassungen sind unter der Bezeichnung Anpassungspunkte (AP) in der Plandarstellung dokumentiert, sofern sich keine inhaltlichen Änderungen ergeben.

- ▶ Anlass für die Anpassungen sind die Änderungen im Flächenwidmungsplan.
- ▶ Ziel der Gemeinde ist es, den Bebauungsplan auf Basis des Letztstandes des Flächenwidmungsplans aktuell zu halten.
- ▶ Der Bebauungsplan wird daher bereichsweise ohne inhaltliche Änderung der Festlegungen an die geänderte Widmung angepasst.
- ▶ Zusätzlich werden die Änderungen, die sich aufgrund der aktuellen Plangrundlage im Flächenwidmungsplan ergeben, im Bebauungsplan kenntlich gemacht.
- ▶ Da es sich um keine inhaltlichen Änderungen des Planungswillens handelt, kann eine Benachrichtigung der Grundeigentümer entfallen.

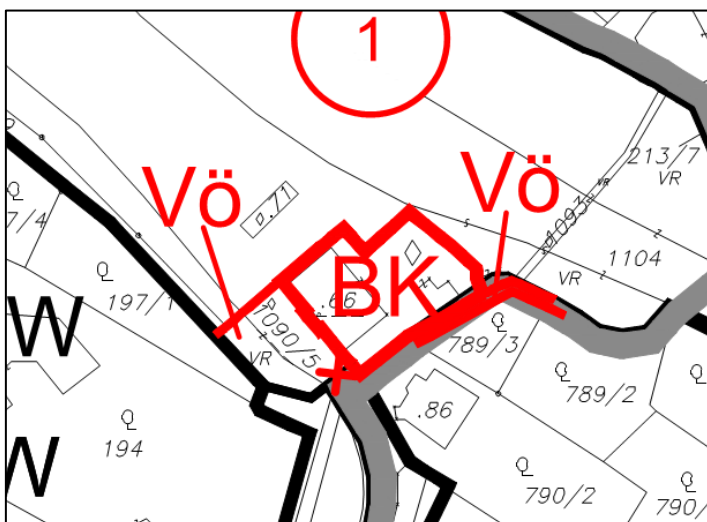
## 4 Inhaltliche Änderungspunkte

### 4.1 Ehem. Bahnhofsgebäude: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu 316. Änd. FWP)

#### 4.1.1 Grundlagenforschung

Am Bahnhofsareal in Zwettl befindet sich ein Gebäude, welches bereits im Bahnbetrieb für Betriebswohnungen genutzt wurde. Nun wird dieses an eine Privatperson veräußert und ist nicht mehr Grundeigentum der ÖBB. Ein daran anschließender Teil der Zufahrt zum Bahnhof wird an die Stadtgemeinde Zwettl ins Öffentliche Gut abgetreten. Für das ehem. Bahngelände samt zugehörigem Grundstück wurde im Rahmen der 316. Änderung des Flächenwidmungsplanes Bauland Kerngebiet (BK) festgelegt. Das öffentliche Gut wird als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegt.

Abbildung 2: 316. Änderung FWP - Änderungspunkt 1



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 316. Änderung Flächenwidmungsplan, Dezember 2021.

Abbildung 3: Situationsfoto ehem. Bahngelände



Quelle: eigene Aufnahme, Juni 2021.

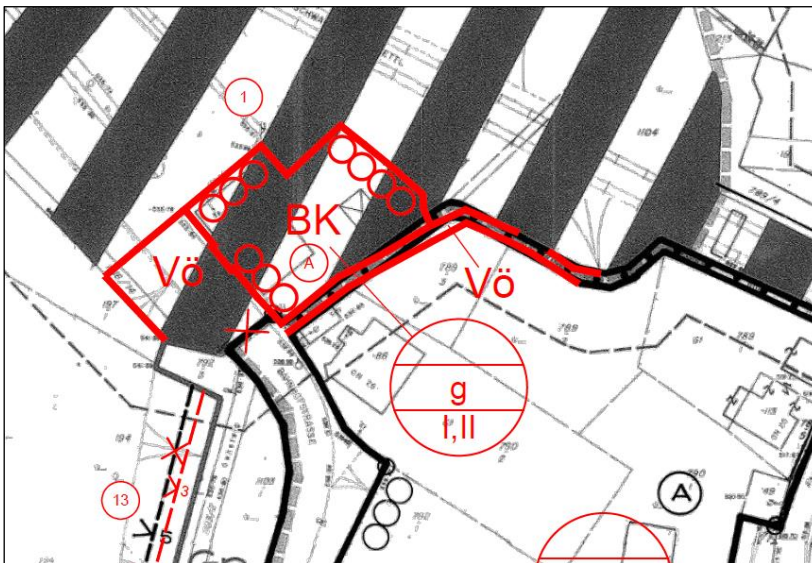


Die Änderung der Flächenwidmung bedingt die Festlegung von Bebauungsbestimmungen, da bisher auf Bahngrund keine Festlegungen zu treffen waren. Angrenzend schließt lediglich getrennt durch einen schmalen Fußweg, Bauland Kerngebiet an, welches in seiner Lage und seinem Charakter dem ehem. Bahngebäude entspricht.

Sowohl im angrenzenden Kerngebiet, als auch im gegenüber (höher) liegenden Wohngebiet sind die wahlweise offene oder gekuppelte Bebauungsweise (o,k) und die Bauklasse I,II festgelegt. Das angrenzende Kerngebiet liegt im Altortgebiet, es sind hier keine Baufluchtlinien festgelegt.

Die Bebauungsbestimmungen für das neue Bauland Kerngebiet am Grundstück Nr. .66, KG Oberhof, sollen an den Gebäudebestand angepasst werden. Da das Gebäude annähernd an der Grundstücksgrenze situiert ist und eine offene Bebauungsweise (o) nicht zutreffend ist, soll die geschlossene Bebauungsweise (g) festgelegt werden. Die Bauklasse I,II im angrenzenden Kerngebiet trifft auch auf das ggst. Grundstück zu. Daher soll diese auch für das Grundstück Nr. .66, KG Oberhof, übernommen werden. Darüber hinaus soll die Abgrenzung des Altortgebiets ergänzt und auf das Grundstück mit dem bestehenden alten Gebäudebestand erweitert werden. Die geänderte Widmung soll kenntlich gemacht werden und die Straßenfluchtlinien entsprechend adaptiert bzw. im Bereich der neuen öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) neu festgelegt werden.

**Abbildung 4: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 1**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

#### 4.1.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist die korrespondierende 316. Änderung des Flächenwidmungsplans, die eine Festlegung für das neu gewidmete Bauland notwendig macht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Festlegung der Bebauungsbestimmungen erforderlich.

#### 4.1.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Durch die Festlegungen im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsbestimmungen soll eine Fortsetzung der Strukturen in der Bahnhofstraße gewährleistet bleiben und der Baubestand abgesichert werden.

#### 4.1.4 Maßnahme

Die geänderte Widmung wird kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinien entsprechend adaptiert.

Auf dem Grundstück Nr. .66, KG Oberhof, wird die geschlossene Bauweise (g) und die Bauklasse I,II festgelegt. Das Altortgebiet wird auf den neuen Baulandbereich erstreckt.

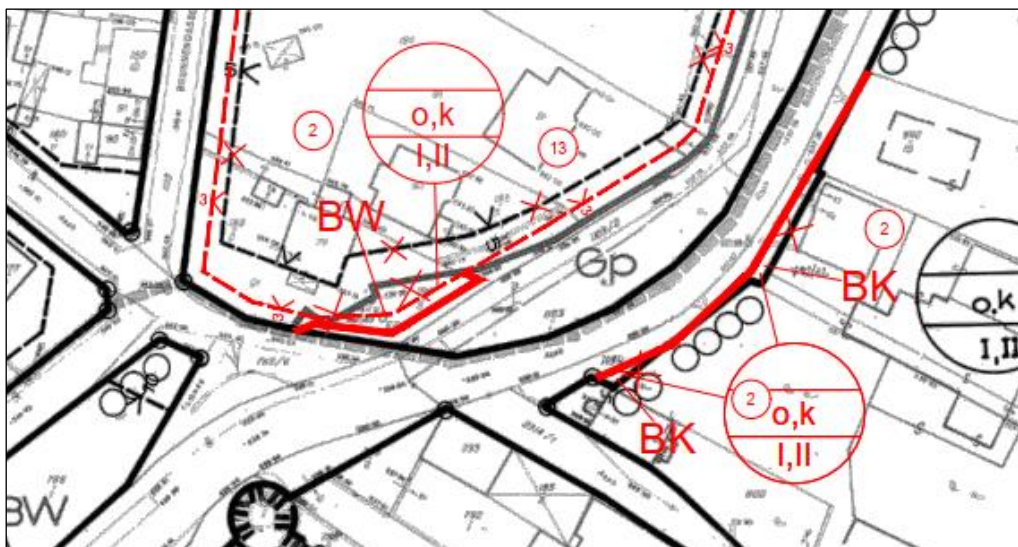
Auf dem Grundstück Nr. 1090/5, KG Oberhof, wird die Straßenfluchtlinie entsprechend den neuen Grenzen der Verkehrsfläche festgelegt.

### **4.2 Bahnhofstraße/Klosterstraße/Gartenstraße: Anpassungen an Teilungen, Korrektur der Widmung (korr. zu 316. Änd. FWP)**

#### 4.2.1 Grundlagenforschung

Im Bereich der Bahnhofstraße, der Klosterstraße und der Gartenstraße, unmittelbar nördlich des Stadtzentrums, erfolgten im Rahmen der 316. Änderung der Flächenwidmung Anpassungen zwischen Bauland, Grünland und Verkehrsflächen anhand von bereits erfolgten Vermessungen. Dies hat zur Folge, dass im Bebauungsplan die Straßenfluchtlinien und teilweise die vorderen Baufluchtlinien ebenfalls angepasst werden müssen.

#### **Abbildung 5: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 2 (nördliche und südliche Bahnstraße)**

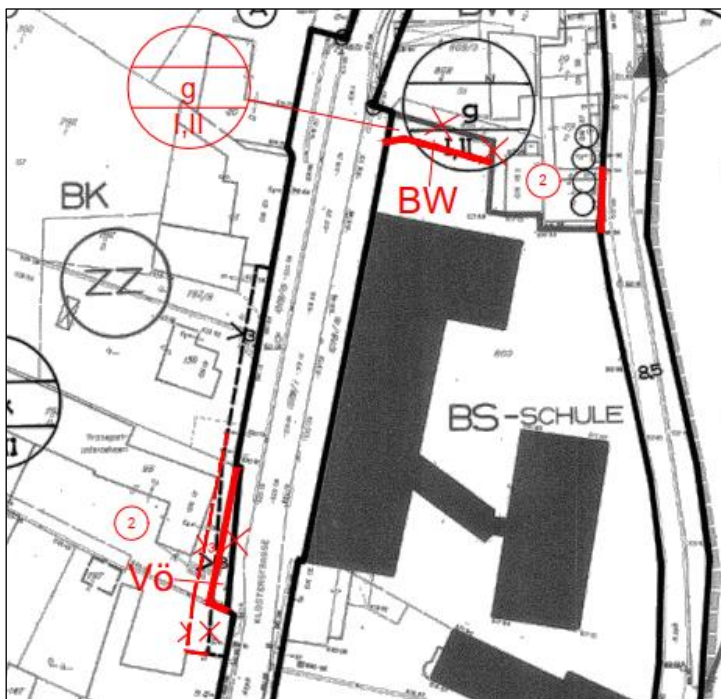


Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

Entlang der nördlichen Bahnstraße wird in der Flächenwidmung die Abgrenzung zwischen Bauland Wohngebiet (BW) und Grünland Parkanlage (Gp) angepasst und auf dem Grundstück Nr. 792/3, KG Oberhof, die Grünfläche in Bauland umgewidmet. Die Flächenwidmungsplanänderung wird im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Die vorhandene vordere Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Widmungsgrenze soll auf den Änderungsbereich erstreckt werden. Die Änderung der ursprünglichen Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie wird unter Kapitel 4.13 behandelt.

Entlang der südlichen Bahnstraße wird in der Flächenwidmung die Abgrenzung zwischen BK (Bauland Kerngebiet) und Vö (öffentlicher Verkehrsfläche) angepasst und ein Teil der Verkehrsfläche ins Kerngebiet einbezogen. Die Flächenwidmungsplanänderung wird im Bebauungsplan kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinien angepasst.

**Abbildung 6: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 2 (westliche und östliche Klosterstraße, westliche Gartengasse)**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

Entlang der westlichen Klosterstraße wird in der Flächenwidmung die Abgrenzung zwischen BK und Vö auf den Grundstücken Nr. .29/3 und .95, KG Oberhof, angepasst und ein Teil des Kerngebiets fällt in die öffentliche Verkehrsfläche. Die Flächenwidmungsplanänderung wird im Bebauungsplan kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinien angepasst. Die vorhandene vordere Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie soll im Änderungsbereich ebenfalls an die geänderten Grundgrenzen angepasst werden.

Entlang der östlichen Klosterstraße wird in der Flächenwidmung die Abgrenzung zwischen BW und BS-SC (Bauland Sondergebiet-Schule) angepasst und auf dem Grundstück Nr. 809/2, KG Oberhof, ein Teil der BS-Widmung ins Wohngebiet einbezogen. Die Flächenwidmungsplanänderung wird im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Entlang der westlichen Gartengasse wird auf dem Grundstück Nr. .29/3, KG Oberhof, in der Flächenwidmung die Abgrenzung zwischen BW und Vö minimal geändert. Die Flächenwidmungsplanänderung wird im Bebauungsplan kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinie angepasst.

#### 4.2.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist die korrespondierende 316. Änderung des Flächenwidmungsplans, die eine Anpassung der Festlegungen im Bebauungsplan notwendig macht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Adaptierung der Inhalte des Bebauungsplanes erforderlich.

#### 4.2.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

#### 4.2.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 792/3, KG Oberhof, wird die Flächenwidmungsplanänderung kenntlich gemacht und Baufluchtlinie 3 m parallel dazu erweitert.

Auf den Grundstücken Nr. 801 und 792/12, KG Oberhof, wird die Flächenwidmungsplanänderung kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinie an den geänderten Verlauf der Verkehrsfläche angepasst.

Auf den Grundstücken Nr. .29/3 und .95, KG Oberhof, wird die Flächenwidmungsplanänderung kenntlich gemacht, die Straßenfluchtlinie und die Baufluchtlinie im Abstand von 3 m an den geänderten Verlauf der Verkehrsfläche angepasst.

Auf dem Grundstück Nr. 809/2, KG Oberhof, wird die Flächenwidmungsplanänderung kenntlich gemacht.

Auf dem Grundstück Nr. .29/3, KG Oberhof, wird die Flächenwidmungsplanänderung kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinie an den geänderten Verlauf der Verkehrsfläche angepasst.

### **4.3 Gradnitztalweg: Anpassung zwischen BA und BB gem. Teilungsplan, Erhöhung der Bauklasse (korr. zu 316. Änd. FWP)**

#### 4.3.1 Grundlagenforschung

Im Gradnitztal erfolgen im Rahmen der Flächenwidmung Anpassungen zwischen Bauland Betriebsgebiet (BB) und Bauland Agrargebiet (BA) bzw. Abtretungen zugunsten der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) anhand von bereits erfolgten Vermessungen (3 Teilungspläne).

Dies hat zur Folge, dass vordere Baufluchtlinien, die hier teilweise (mit 3 m) entlang der Straßenfluchtlinie verlaufen, ebenfalls angepasst werden müssen.

Entlang des Gradnitztalweges soll die geänderte Flächenwidmung kenntlich gemacht werden und die Straßenfluchtlinien adaptiert werden. In weiterer Folge sollen auch die Baufluchtlinien an die geänderten Grundstücksgrenzen angepasst werden.

Im Bereich des Grundstückes Nr. 234/6, KG Oberhof, wird nördlich ein Grundstücksteil ins Agrargebiet einbezogen. Die hier verlaufende Baufluchtlinie im Ausmaß von 3 m soll entsprechend der Widmung angepasst und im Agrargebiet nicht festgelegt werden. Hier befindet sich in der Natur eine Einfahrt.

Auf dem Grundstück Nr. 222/2, KG Oberhof, ist eine großzügige Abtretung erfolgt. Am nördlichen Rand des Grundstücks ist ein vorderer Bauwuch daher nicht mehr notwendig. Am östlichen Teil des Grundstücks, wo die Abtretung in einem geringeren Ausmaß durchgeführt worden ist, wird die vordere Baufluchtlinie im Ausmaß von 3 m entsprechend der Widmung angepasst.

Im Bereich der Grundstücke Nr. 76, 179, 180/2, 216/1 und 222/10, KG Oberhof, wird in der korrespondierenden 316. Flächenwidmungsplanänderung die Widmungsabgrenzung zwischen Bauland Agrargebiet (BA), Bauland Betriebsgebiet (BB) und Glf (Grünland Land- und Forstwirtschaft) angepasst. Im Bebauungsplan soll daher die geänderte Widmung kenntlich gemacht werden.

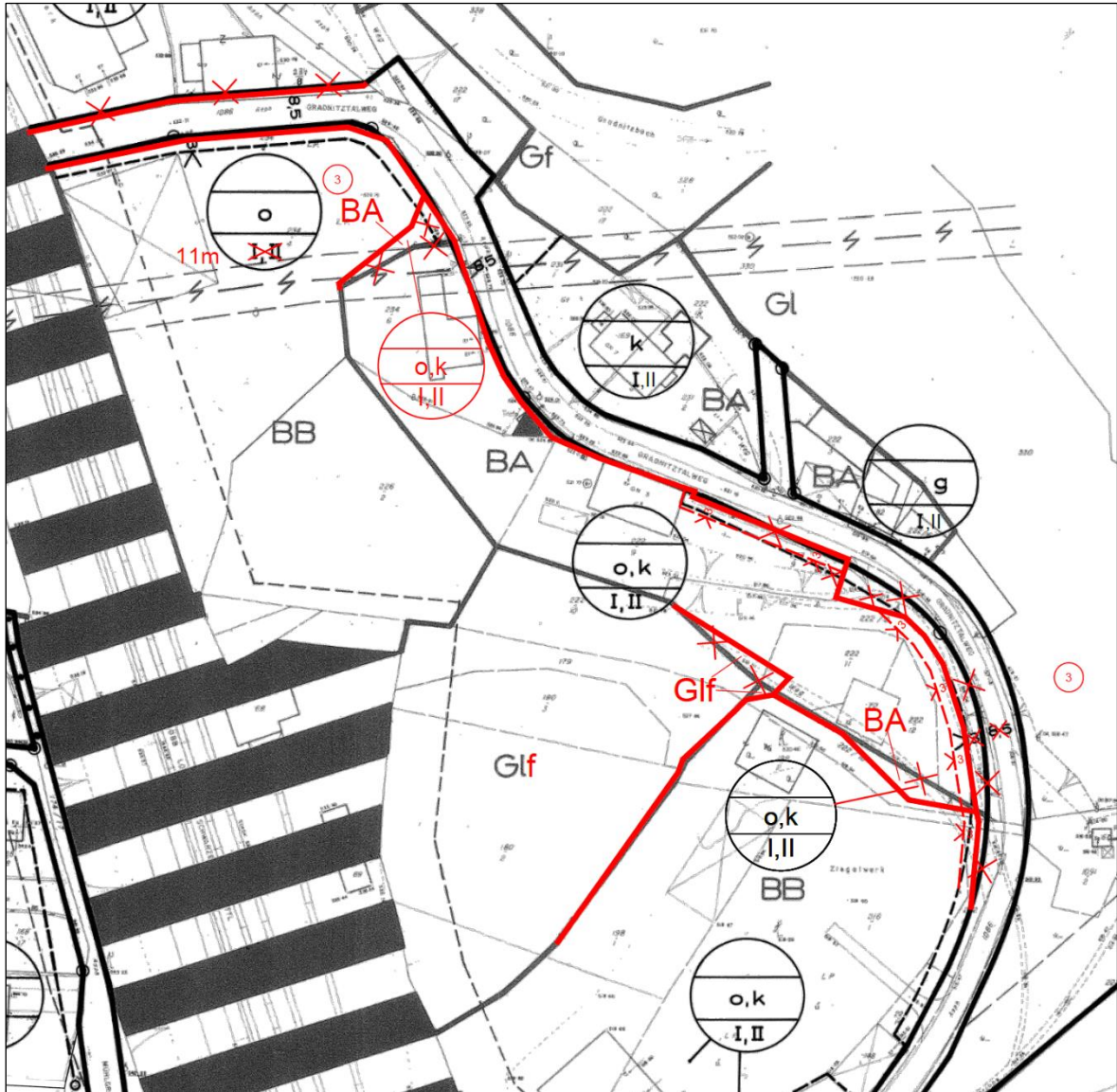
Darüber hinaus sollen auf dem Grundstück Nr. 234/4, KG Oberhof, die Bebauungsbestimmungen angepasst werden, um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes zu ermöglichen.

Im Bereich des Betriebsgebietes sind derzeit die Bauklassen I,II festgelegt. Das Grundstück Nr. 234/4, KG Oberhof weist als einziges Grundstück im Bereich des Betriebsgebietes eine Hanglage auf. Aufgrund der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Berücksichtigung des Bezugsniveaus bei der Berechnung der Gebäudehöhe ergeben sich für diesen Bereich des Betriebsgebietes geänderte Planungsgrundlagen.

Auf dem ggst. Grundstück ist die Errichtung eines zusätzlichen Betriebsgebäudes geplant, um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes in einer Ebene zu ermöglichen, und damit eine effiziente, wirtschaftliche Nutzung des Betriebsgebietes zu gewährleisten, soll im Bereich der Hanglage eine Erhöhung der Bauklasse ermöglicht werden. Da die Gemeinde die Erweiterung und Sicherung des bestehenden Betriebes unterstützt und die Änderung der Festlegung der Gebäudehöhe keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Grundstücke hat, soll die Bauklasse I,II durch die höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 m ersetzt werden.



Abbildung 7: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 3



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

#### 4.3.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist die korrespondierende 316. Änderung des Flächenwidmungsplans, die eine Anpassung der Festlegungen im Bebauungsplan notwendig macht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Adaptierung der Inhalte des Bebauungsplanes erforderlich.

Einen weiteren Änderungsanlass stellen die geänderten rechtlichen Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes in Bezug auf das Bezugsniveau dar.

#### 4.3.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Wo erforderlich, sollen in den Kurvenbereichen im Gradnitztal vordere Baufluchtlinien belassen bzw. an den neuen Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche angepasst werden.

Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist die effiziente Ausnutzung der bestehenden Betriebsgebietsflächen unter Berücksichtigung der Hanglage in den Bebauungsbestimmungen.

#### 4.3.4 Maßnahme

Die geänderte Widmung wird kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinie an den neuen Verlauf der Verkehrsfläche angepasst.

Auf dem Grundstück Nr. 222/2, KG Oberhof, wird die Straßenfluchtlinie an den geänderten Verlauf der Verkehrsfläche angepasst und die Baufluchtlinie 3 m parallel dazu verschoben bzw. teilweise gestrichen.

Im Bereich des neu geteilten Grundstückes Nr. 234/6, KG Oberhof, wird die vordere Baufluchtlinie gestrichen.

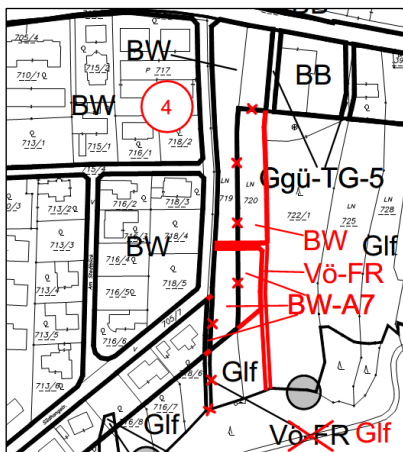
Auf dem Grundstück Nr. 234/4, KG Oberhof, wird anstelle der Bauklasse I,II eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 m festgelegt.

### **4.4 Südhangstraße: Änderung und Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu 316. Änd. FWP)**

#### 4.4.1 Grundlagenforschung

Im Bereich der östlichen Südhangsiedlung wurde im Zuge der 316. Änderung des Flächenwidmungsplans das Bauland erweitert. Dabei wurde ein künftiger Fußweg (Vö-FR) verlegt und eine Aufschließungszone gewidmet.

**Abbildung 8: 316. Änderung FWP - Änderungspunkt 4**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 316. Änderung Flächenwidmungsplan, Dezember 2021.

Für das bestehende Bauland in dem Bereich sind im Bebauungsplan derzeit die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k), eine nach dem Gelände differenzierte Bauhöhe von \*7;5 m (5 m berg- und 7 m talseitig) sowie eine vordere Baufluchtlinie von 3 m festgelegt. Östlich und nordwestlich angrenzend beträgt die mögliche Bauhöhe mit einer festgelegten Bauklasse von I,II bis zu 8 m. Das bestehende Bauland am Grundstück Nr. 719 und 712, KG Zwettl Stadt, ist derzeit unbebaut.

Die nun vorgenommene Erweiterung des bisher schmalen Baulandstreifens nach Osten bedingt die Festlegung von Bauvorschriften für den neu gewidmeten Bereich. Im ggst. Änderungsbereich fällt das Gelände sowohl Richtung Süden (wie die übrige Südhängsiedlung) jedoch auch von der Straße Weg Richtung Osten und am Grundstück Nr. 720 erneut etwas ab - siehe anschließende Fotos.

**Abbildung 9: Situationsfoto von Süd nach Nord**



Quelle: eigene Aufnahme, Oktober 2020.

**Abbildung 10: Situationsfoto von Nord nach Süd**



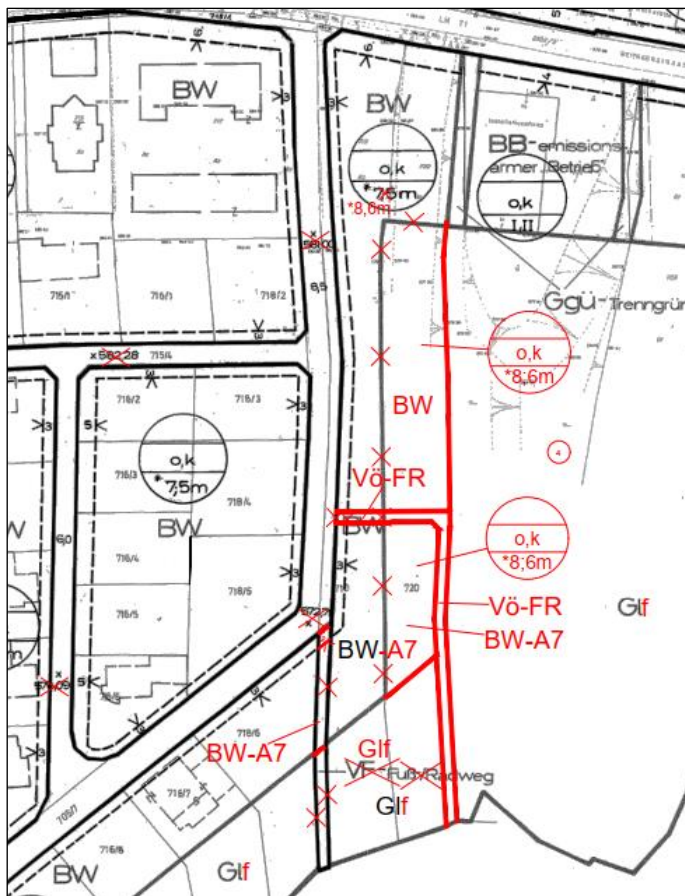
Quelle: eigene Aufnahme, Februar 2020.



Aufgrund der Geländeneigung Richtung Osten sollen die Bebauungsbestimmungen betreffend der Höhe nun angepasst werden. Damit soll einerseits eine zeitgemäße Bauform ermöglicht werden und andererseits ein Übergangsbereich zwischen Bauklasse I,II im Osten und \*7;5 m in der Südhangsiedlung geschaffen werden. Um dies zu erreichen und dennoch das Gelände zu berücksichtigen soll für den bestehenden Baulandstreifen und dessen Erweiterung eine Bauhöhe von 8 m talseitig (Ost- und Südseite) sowie 6 m bergseitig (Nord- und Westseite) mit „\*8;6 m“ festgelegt werden. Die vordere Baufluchtlinie soll mit 3 m belassen werden.

Für den neuen Baulandbereich (BW und BW-A7) sollen eben diese Bauhöhen festgelegt und die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k) erstreckt werden. Des Weiteren soll der Bebauungsplan an den geänderten Verlauf des Fußweges (Vö-FR) gemäß der Widmung angepasst werden und die neue bzw. abgeänderte Baulandwidmung kenntlich gemacht werden. Da die Südhangstraße und die Straße Am Stadtblick bereits errichtet wurden, sollen die Angaben zum Straßenniveau gestrichen werden.

**Abbildung 11: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 4**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

#### 4.4.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist die korrespondierende 316. Änderung des Flächenwidmungsplans, die eine Festlegung für das neu gewidmete Bauland notwendig macht. Der Bau-

ungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Festlegung der Bebauungsbestimmungen erforderlich.

Weiters resultiert die ggst. Bebauungsplanänderung aus einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung. Der ggst. Bereich war bisher unbebaut und nur in einem schmalen Streifen als Bauland gewidmet. Durch Erweiterung des Baulandes kann eine Bebauung weiter nach Osten reichen. Hierfür sollen die Bebauungsbestimmungen entsprechend angepasst werden.

#### 4.4.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Durch die Änderung der Bebauungshöhe soll Rücksicht auf eine nun weiter nach Osten reichende Bebauung genommen und ein Übergang in der Höhenentwicklung zwischen westlich angrenzender Südhangsiedlung und östlich bestehenden Bebauungsstrukturen erreicht werden. Mit der Festlegung der Bebauungsbestimmungen soll eine harmonische Einfügung der künftigen Wohnbebauung unter Rücksichtnahme auf das Gelände und Stadtbild gewährleistet werden.

#### 4.4.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 719, KG Zwettl Stadt, wird die Bebauungshöhe von derzeit \*7;5 m auf \*8;6 m abgeändert. Auf das Grundstück Nr. 720, KG Zwettl Stadt, werden die Bebauungsbestimmungen wahlweise offene oder gekuppelte Bebauungsweise (o,k) und Bebauungshöhe \*8;6 m erstreckt. Die geänderte Widmung wird kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinien entsprechend der Verlegung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö-FR) abgeändert.

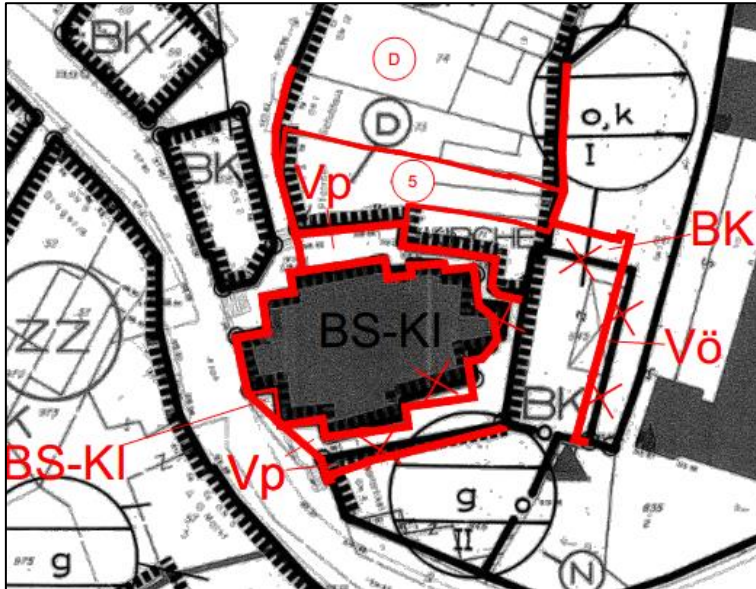
### **4.5 Stadtpfarrkirche: Streichung Straßenfluchtlinie, Anpassung an Teilungsplan (korr. zu 316. Änd. FWP)**

#### 4.5.1 Grundlagenforschung

Der Bereich um die Stadtpfarrkirche Zwettl war bisher öffentliches Gut der Stadtgemeinde Zwettl, was nun im Rahmen einer Grundstücksteilung in Privateigentum der Pfarre abgeändert wurde. Dies war der Anlass zur Umwidmung der Wege/des Platzes um die Kirche von bisher öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in eine private Verkehrsfläche (Vp). Dabei wurde zusätzlich die Widmung an die vorliegende genaue Grenzvermessung angepasst.

Die 316. Änderung des Flächenwidmungsplans bedingt nun die Änderung des Bebauungsplanes, in dem sowohl die geänderte Widmung kenntlich gemacht werden soll, als auch die Straßenfluchtlinien an die neuen Grenzen des öffentlichen Guts angepasst werden sollen.

Abbildung 12: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 5



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

Im östlichen Bereich Richtung Stadtamt wird ebenfalls die Widmungsgrenze an die tatsächlichen Grundgrenzen angepasst. Daraus resultiert, dass sich das Bauland Kerngebiet (BK) planlich in einem Teilbereich reduziert und in einem Teilbereich erweitert wird. Hier sollen die angrenzenden Bebauungsbestimmungen auf die neuen Widmungsgrenzen angepasst bzw. erstreckt werden.

#### 4.5.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist die korrespondierende 316. Änderung des Flächenwidmungsplans. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Anpassung der Straßenfluchtlinien erforderlich.

#### 4.5.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

#### 4.5.4 Maßnahme

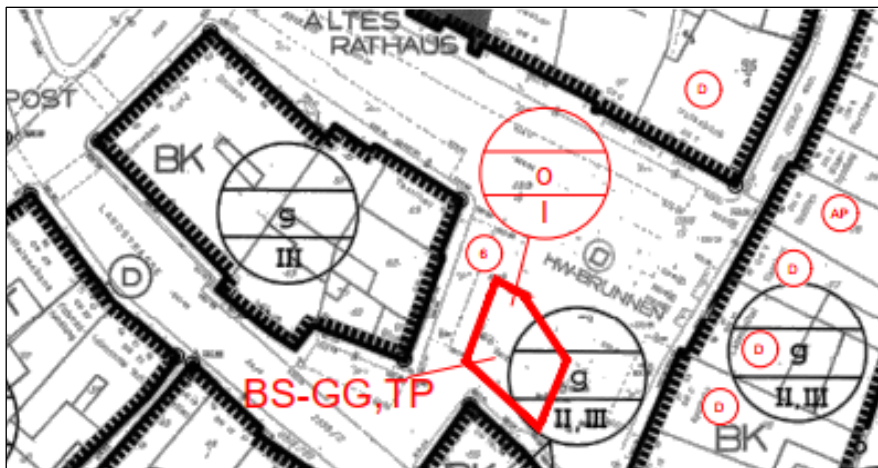
Die Straßenfluchtlinie wird auf die Grundgrenzen des Grundstücks Nr. .70, KG Zwettl Stadt, entsprechend der geänderten Widmung geändert. Die Bebauungsbestimmungen und Kenntlichmachung Denkmalschutz werden an die Anpassungen des Baulandes an die Grundgrenzen angepasst.

## **4.6 Hauptplatz/Hundertwasserbrunnen: Festlegung von Bebauungsbestimmungen für BS-GG,TP (korr. zu 316. Änd. FWP)**

### **4.6.1 Grundlagenforschung**

Im Rahmen der 316. Änderung des Flächenwidmungsplans wurde am Hauptplatz, südlich des Hundertwasserbrunnens, ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) in Bauland Sondergebiet- Gastgewerbe, Tourist Point (BS-GG,TP) umgewidmet. Auf der Fläche soll zukünftig ein zentraler Treffpunkt mit touristischer Information, aber auch mit der Möglichkeit der Verköstigung und des längeren Aufenthalts geschaffen werden. Diese Änderung des Flächenwidmungsplans bedingt nun die Änderung des Bebauungsplanes, in dem sowohl die geänderte Widmung kenntlich gemacht werden soll, als auch die Bebauungsbestimmungen festgelegt werden sollen.

**Abbildung 13: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 6**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022

Die ggst. Baulandwidmung umfasst nur einen Teil des Hauptplatzes. Die Abgrenzung der Widmungsfläche stellt den maximal zu Verfügung stehenden Raum für eine mögliche Nutzung dar und bedeutet keine vollständige Ausnutzung der Fläche. Der gesamte Bereich liegt im Eigentum der Gemeinde. Die gegenständliche Fläche befindet sich im Bereich eines öffentlichen Platzes, der in seiner Funktion nicht der Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs dient. Der gesamte Bereich der Innenstadt von Zwettl befindet sich innerhalb eines festgelegten Altortgebietes. Die umliegenden Gebäude befinden sich innerhalb einer ausgewiesenen Schutzzone. Der Gebäudebestand am Hauptplatz weist eine historische Bausubstanz auf und steht teilweise unter Denkmalschutz.

Die Stadtgemeinde als Eigentümer der Fläche hat zum Ziel, den Hundertwasserbrunnen und das historische Gebäudeensemble am Hauptplatz in seiner Wirkung und Sichtbarkeit zu sichern. Bei einer konkreten Nutzung der Fläche soll daher eine Absicherung der wichtigsten Blickbeziehungen in dem Bereich der Altstadt berücksichtigt werden. Sowohl Ausmaß, Höhe, Längserstreckung, als auch Gestaltung sollen so gewählt werden, dass die geplante Nutzung sich bestmöglich in den öffentlichen Raum eingliedert.

Bei der Umsetzung der Planungen soll in der Folge der prägende Charakter des historischen Hauptplatzes mit dem künstlerisch wertvollen Bereichen des Hundertwasserbrunnens und der denkmalgeschützten Ensembles berücksichtigt werden.

Zur Sicherung des Stadtbildes im Bereich des Hauptplatzes ist daher vorgesehen für den Bereich des Bauland Sondergebietes besonders restriktive Bebauungsbestimmungen festzulegen, die nur eine eingeschossige Bebauung ermöglichen. Dementsprechend soll für das Bauland eine offene Bauweise und die Bauklasse I festgelegt werden.

Aufgrund der geringen Gebäudehöhe im Bauland Sondergebiet kann die ausreichende Belichtung von Gebäuden in der Umgebung gewährleistet werden. Aufgrund der Lage des Baulandes im Platzbereich wird die Verkehrsfläche im direkten Umgebungsbereich ausschließlich als Fußweg und zur Nutzung für Einsatzfahrzeuge benötigt. Unter Berücksichtigung des Altortgebietes und des historischen Gebäudebestandes, sowie der Funktion der Verkehrsfläche und des Bauland Sondergebietes, wird zwischen dem Bauland Sondergebiet und dem südliche angrenzenden Bauland Kerngebiet eine Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von 4m vorgesehen.

Ziel der Gemeinde ist es im öffentlichen Interesse zur Sicherung dieser qualitativ, hochwertigen Nutzung einen Bereich des Hauptplatzes für die Schaffung eines Tourismusinformations- und Gastronomieangebotes zu nutzen.

#### 4.6.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist die korrespondierende 316. Änderung des Flächenwidmungsplans. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Festlegung der Bebauungsbestimmungen erforderlich.

#### 4.6.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan, sowie die Sicherung einer qualitativ, hochwertigen Nutzung eines Bereichs des Hauptplatzes für die Schaffung eines Tourismusinformations- und Gastronomieangebotes durch die Festlegung restriktiver Bebauungsbestimmungen.

#### 4.6.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 2313/15, KG Zwettl Stadt, soll südlich des Hundertwasserbrunnens die geänderte Widmung kenntlich gemacht werden und die Bebauungsbestimmungen (offene Bauweise (o), Bauklasse I) festgelegt werden.



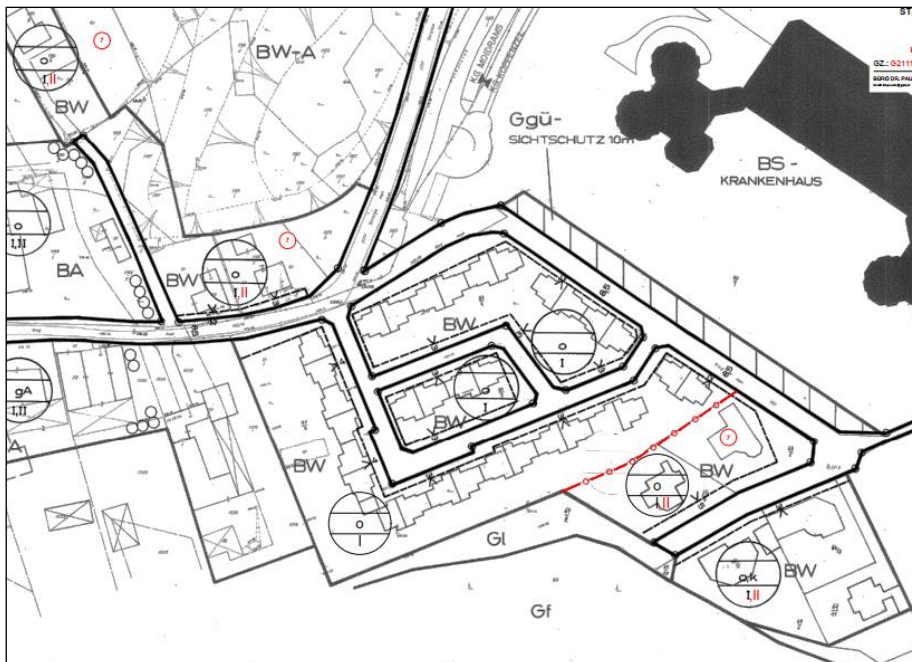
## 4.7 Propstei/Moidrams, südwestlich des Krankenhauses: Erhöhung der Bauklasse

### 4.7.1 Grundlagenforschung

Im Bauland Wohngebiet (BW) südwestlich des Krankenhauses (Propstei und Moidrams) gelten gemäß aktuell rechtsgültigem Bebauungsplan die Bebauungsbestimmungen offene Bauweise (o) und Bauklasse I.

Im Rahmen der 106. Änderung des Bebauungsplans strebt die Stadtgemeinde Zwettl die Vereinheitlichung der Bauklassen an, um für alle Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung südwestlich des Krankenhauses die gleichen Voraussetzungen zu schaffen. Um einheitliche Bestimmungen festzulegen und die Ausnutzbarkeit von bestehenden Baulandflächen im Sinne einer Innenverdichtung zu verbessern, soll im BW zukünftig die Bauklasse I,II festgelegt werden.

**Abbildung 14: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 7**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

Davon ausgenommen ist allerdings die Reihenhaussiedlung Propstei 7-38, die auf nur drei Grundstücken (Nr. 129, 132 und 133, KG Koppenzeil) errichtet wurde. In der Siedlung soll das allgemeine Erscheinungsbild der Reihenhäuser unverändert bleiben.

### 4.7.2 Änderungsanlass

Der Anlass der Änderung ergibt sich durch das Bestreben der Stadtgemeinde Zwettl die gleichen Voraussetzungen für alle Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung im Stadtgebiet zu schaffen und damit eine verbesserte Ausnutzbarkeit der bestehenden Baulandflächen im Stadtgebiet von Zwettl zu sichern.

#### 4.7.3 Ziel

Der Bebauungsplan soll eine möglichst einheitliche Bebauungsstruktur im ggst. Änderungsbereich nach den Gesichtspunkten einer effizienten Nutzung bestehender Baulandgrundstücke gewährleisten.

#### 4.7.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. .63, 1145/1, 1145/2, 1147, 1151/1, 1151/4, 1151/5, 1151/6 und 1163/3, KG Moidrams, wird die Bauklasse I auf die Bauklasse I,II erhöht.

Auf den Grundstücken Nr. 64/4, 64/5, 64/6, 64/7 und 64/11, KG Koppenzeil, wird die Bauklasse I auf die Bauklasse I,II erhöht.

### **4.8 Propstei: Festlegung von Bebauungsbestimmungen für BS-GUS (korr. zu 316. bzw. 297. Änd. FWP)**

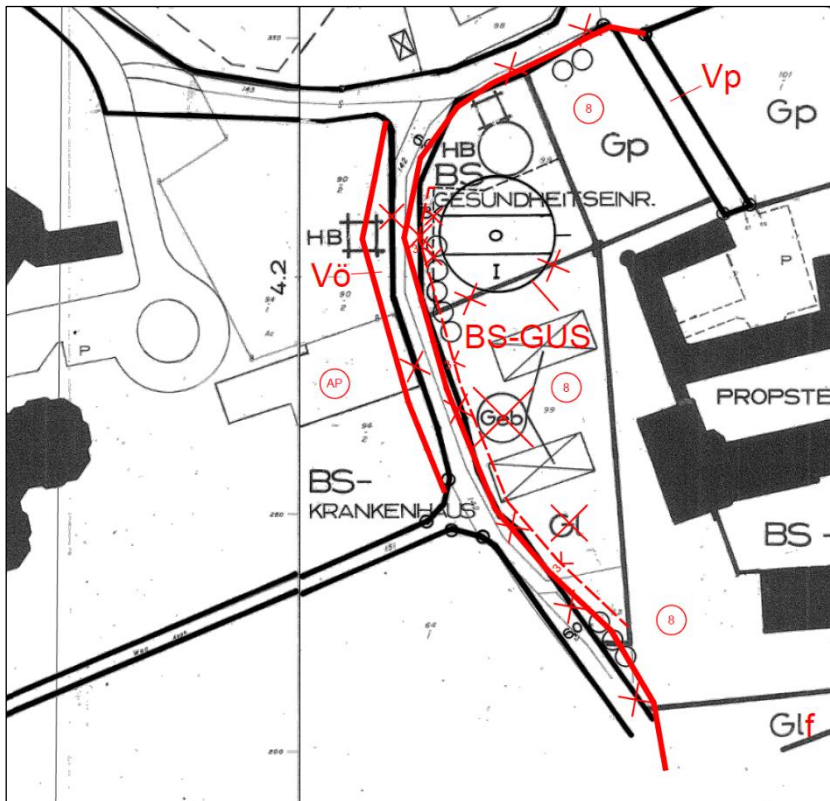
Im westlichen Anschluss an die Propstei der Stadtgemeinde Zwettl bestehen zwei Gebäude. Im Rahmen der 297. Änderung des Flächenwidmungsplans wurde die Widmung der Gebäude von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (Geb) in Bauland Sondergebiet-Gesundheits- und Sozialeinrichtung (BS-GUS) umgewidmet.

Die 297. Änderung des Flächenwidmungsplans bedingt nun die Änderung des Bebauungsplanes, in dem sowohl die geänderte Widmung kenntlich gemacht werden soll, als auch die Straßenfluchtlinien an die neuen Grenzen des öffentlichen Guts angepasst werden sollen. Darüber hinaus sollen Bebauungsbestimmungen und Baufluchtlinien festgelegt werden.

Neben der Kenntlichmachung der Widmungsänderung der 297. Änderung des Flächenwidmungsplans soll auch die Widmungsänderung der 316. Änderung des Flächenwidmungsplans kenntlich gemacht werden. Im Bereich der Gebäude westlich der Propstei sollen Straßenfluchtlinien entsprechend der aktuellen Widmungsabgrenzungen festgelegt werden.

Wie im nördlichen Teil des Grundstücks Nr. 99, KG Koppenzeil, soll die Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie auch im südlichen Grundstücksbereich weitergeführt werden. Die Bebauungsbestimmungen sollen ebenfalls vom nördlichen Grundstücksteil übernommen werden: offene Bauungsweise (o) und Bauklasse I. Im Gegensatz zu den üblich zulässigen Bauklassen I,II, soll auf dem ggst. Grundstück lediglich die Bauklasse I festgelegt werden, um den Helikopterlandeplatz des Krankenhauses nicht zu beeinträchtigen und die Sichtbeziehungen zur Propstei zu schützen.

Abbildung 15: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 8



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

#### 4.8.1 Änderungsanlass

Anlass der Änderung sind die korrespondierenden Änderungen (297. und 316.) des Flächenwidmungsplans. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Anpassung der Bebauungsbestimmungen erforderlich.

#### 4.8.2 Ziel

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan und eine an die bestehenden Nutzungsstrukturen des Umgebungsbereichs angepasste Festlegung von Bebauungsbestimmungen.

#### 4.8.3 Maßnahme

Die geänderte Widmung wird kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinie an den neuen Verlauf der Verkehrsfläche angepasst.

Auf dem Grundstück Nr. 99, KG Koppenzeil, wird die Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Des Weiteren werden auf dem ggst. Grundstück die Bebauungsbestimmungen offene Bauweise (o) und Bauklasse I festgelegt.



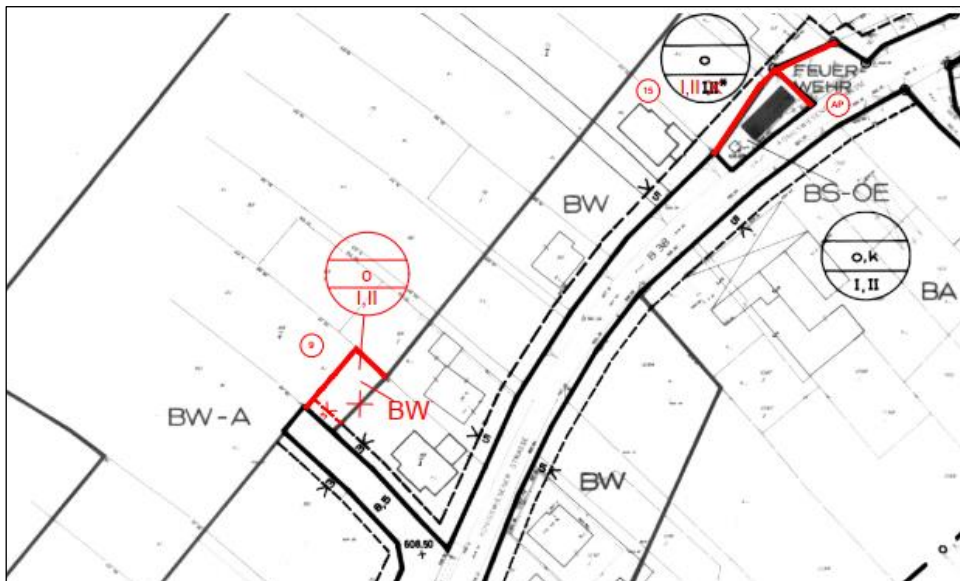
## **4.9 Gerungser Straße: Erstreckung der Bebauungsbestimmungen (korr. zu 316. Änd. FWP)**

### **4.9.1 Grundlagenforschung**

Entlang der Gerungser Straße ist die vordere Baulandreihe tlw. bebaut, der hintere Bereich ist als Aufschließungszone BW-A<sup>oo</sup> gewidmet. Für die Aufschließungszone sind derzeit keine Bebauungsbestimmungen getroffen. Im Zuge der 316. Änderung des Flächenwidmungsplans wird die Linie zwischen den Bereichen geringfügig korrigiert, sodass nun eine kleine Fläche zur Bebauung freigegeben ist. Hier bedarf es der Festlegung von Bebauungsbestimmungen.

Für das Bauland außerhalb der Aufschließungszone sind derzeit die offene Bauungsweise, die Bauungshöhe I,II\* (Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6 m) und eine Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur dort vorgesehenen Verkehrsfläche festgelegt. Diese Bebauungsbestimmungen sollen auf den nun zur Bebauung freigegebenen Teil des Grundstücks Nr. 88/2, KG Moidrams, erstreckt werden. Die Änderung der Bauungshöhe auf die Bauklasse I,II wird in Kapitel 4.15 näher beschrieben.

### **Abbildung 16: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 9**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

### **4.9.2 Änderungsanlass**

Anlass der Änderung ist die korrespondierende 316. Änderung des Flächenwidmungsplans, die eine Festlegung für das zur Bebauung freigegebene Bauland notwendig macht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Erstreckung der Bebauungsbestimmungen erforderlich.

#### 4.9.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Hiermit soll eine geordnete Bebauung des gesamten Grundstückes ermöglicht werden.

#### 4.9.4 Maßnahme

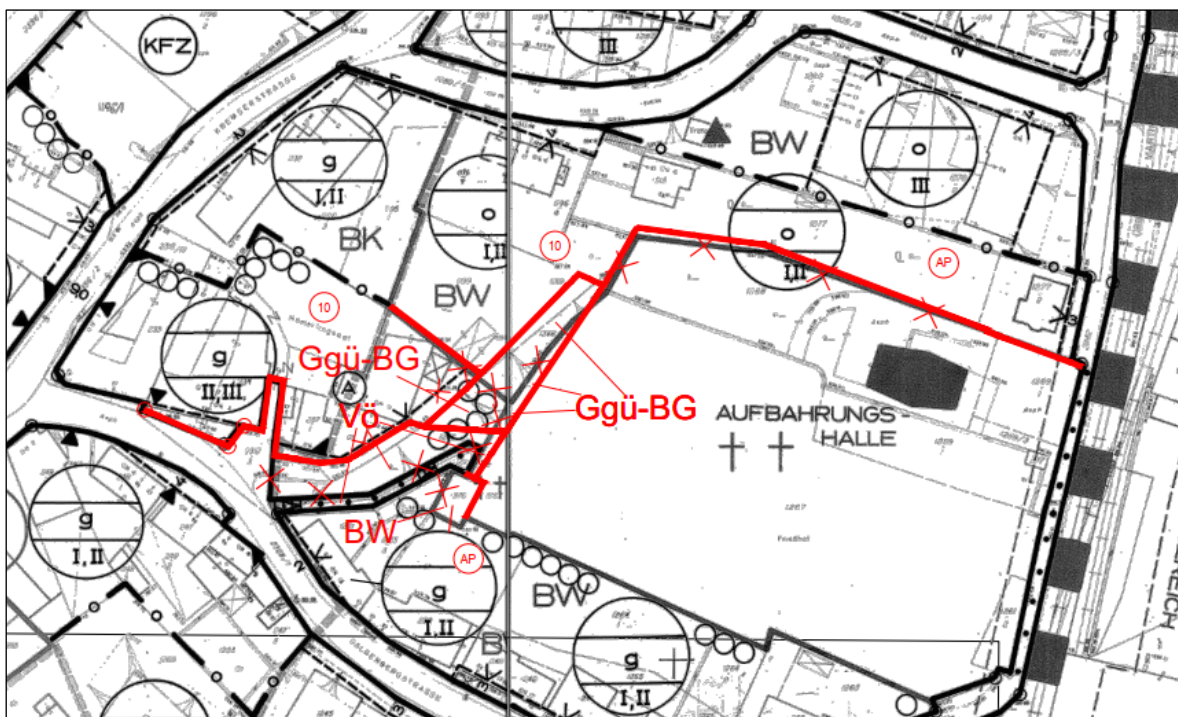
Die Bebauungsbestimmungen der offenen Bauungsweise (o) und der Bebauungshöhe I,II, sowie eine vordere Bauflucht im Ausmaß von 3 m entlang der künftigen Verkehrsfläche werden auf das gesamte Grundstück Nr. 88/2, KG Moidrams, erstreckt.

### 4.10 Syrnauer Friedhof: Anpassung Straßenfluchtlinie, Streichung Baufluchtlinie (korr. zu 316. Änd. FWP)

#### 4.10.1 Grundlagenforschung

Zum Friedhof Syrnau führt ausgehend von der Galgenbergstraße eine Treppe als Fußweg hinauf. In dem Bereich liegt ein Teilungsplan vor, der die Grundgrenzen korrigiert und auch die Anpassung der Widmung nach sich zieht. So wird in der Widmung nun ein großzügiger Bereich der Stiege als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und der Böschungsbereich unterhalb der Friedhofsmauer als Grüngürtel festgelegt.

Abbildung 17: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 10



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

Entsprechend der geänderten Widmung soll nun die Straßenfluchtlinie entlang der öffentlichen Verkehrsfläche angepasst werden. Da die auf den Grundstücken Nr. .237/1 und 1199,

KG Zwettl Stadt, verlaufende Baufluchtlinie (tlw. mit Anbauverpflichtung) nun zu einem Teil mit der neuen Grundgrenze entlang der neuen Verkehrsfläche zusammenfällt, wird dies obsolet. Die Baufluchtlinie soll daher hier gestrichen werden.

Weiters wird die geänderte Widmung kenntlich gemacht. Im Bereich des neuen Grüngürtels werden keine Bebauungsbestimmungen notwendig. Der öffentliche Weg entlang der Friedhofsstiege wird beibehalten.

#### 4.10.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist die korrespondierende 316. Änderung des Flächenwidmungsplans. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Streichung der Baufluchtlinien erforderlich.

#### 4.10.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Aufgrund der geänderten Grundgrenzen und in Folge der Widmung wird die bestehende Baufluchtlinie obsolet. Mit der Änderung soll der Bereich der Friedhofsstiege in Anpassung an die neuen Grundgrenzen langfristig gesichert werden.

#### 4.10.4 Maßnahme

Die geänderte Widmung wird kenntlich gemacht. Die Straßenfluchtlinie wird entsprechend der neuen Widmungsgrenzen der Verkehrsflächen am Grundstück Nr. 2312/3 und 1266 (tlw.), KG Zwettl Stadt, festgelegt und der öffentliche Weg angepasst. Die Baufluchtlinie auf den Grundstücken Nr. .237/1 und 1199, KG Zwettl Stadt, wird tlw. gestrichen.

### **4.11 Schwedengasse: Streichung Baufluchtlinie und Wohnweg (korr. zu 297. Änd. FWP)**

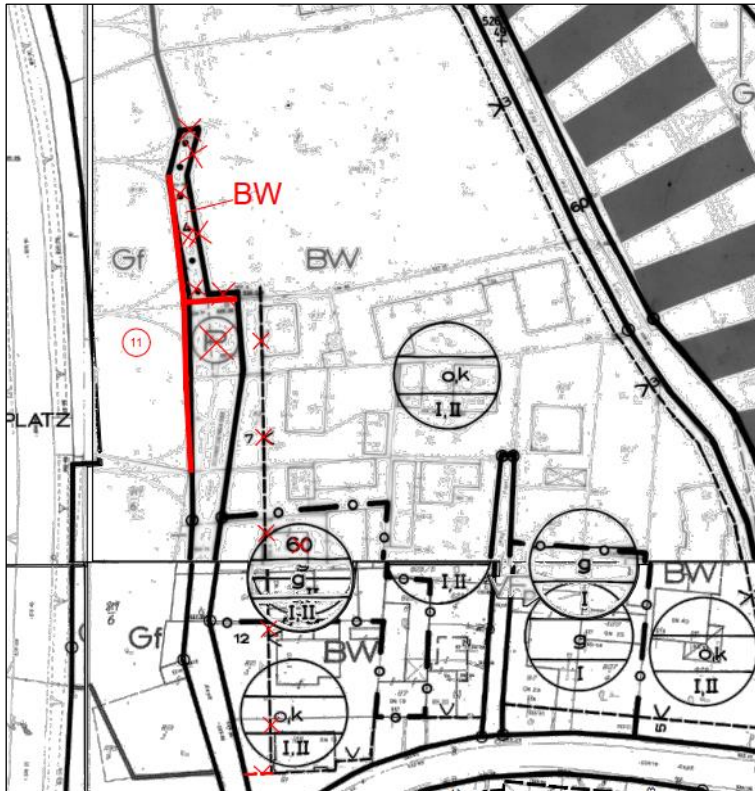
#### 4.11.1 Grundlagenforschung

Entlang der Schwedengasse sind im Bebauungsplan unterschiedlich tiefe vordere Baufluchten festgelegt. Für die überwiegende Anzahl der Grundstücke ist eine Baufluchtlinie im Abstand von 7 bis 12 m zur der Straßenfluchtlinie festgelegt, wodurch die Bebauung auf den ggst. Grundstücken sehr eingeschränkt ist. Auf dem Grundstück Nr. 838/1, KG Oberhof, ist in Verlängerung der Schwedengasse ein Wohnweg mit einer Breite von 4 m im Bebauungsplan festgelegt.

Im Rahmen der 297. Änderung des Flächenwidmungsplans wurde die Widmung öffentliche Verkehrsfläche (Vö) auf dem Grundstück Nr. 838/1, KG Oberhof, entsprechend der tatsächlichen Nutzung in Bauland Wohngebiet (BW) geändert. Diese Änderung des Flächenwidmungsplans bedingt nun die Änderung des Bebauungsplanes, in dem sowohl die geänderte

Widmung kenntlich gemacht werden soll, als auch die Straßenfluchtlinien angepasst werden sollen.

**Abbildung 18: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 11**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

Der Wohnweg mit der Breite von 4 m auf dem Grundstück Nr. 838/1, KG Oberhof, soll daher entfallen. Da die Planungen nicht mehr aktuell sind, wird der Wohnweg nicht mehr benötigt.

Die restriktive Bauflucht entlang der Schwedengasse bewirkt, dass die Bebaubarkeit der Grundstücke unverhältnismäßig stark eingeschränkt wird. Die Baufläche auf den bereits bebauten Grundstücken ist auf den Bestand eingefroren. Hinzu kommt, dass die Errichtung von Nebengebäuden im vorderen Bauwich nicht möglich ist und daher derzeit auch keine Garagen o.Ä. auf den Grundstücken errichtet werden können.

Um einheitliche Bestimmungen festzulegen und die Ausnutzbarkeit von bestehenden Bauflächen im Sinne einer Innenverdichtung zu verbessern, soll daher die festgelegte Baufluchtlinie gestrichen werden.

Die Bebauung entlang der Schwedenasse ist für den Ortsbildcharakter des Gebietes in der Form nicht wesentlich prägend. Durch die Maßnahme wird eine zeitgemäße und möglichst effiziente Nutzung der Flächen angestrebt.

Auf den Grundstücken Nr. .121 und .122, KG Oberhof, ist im Bebauungsplan eine Bebauungsdichte von 60 % festgelegt, dabei handelt es sich um einen Fehler in der Plandarstellung am Blattschnitt. Da im gesamten Gemeindegebiet keine Bebauungsdichten verordnet sind und die Streichung der Dichte keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden

Grundstücke hat, wird im Rahmen der ggst. Änderung dieser Fehler durch die Streichung der Bebauungsdichte berichtigt.

Im nördlichen Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wurde ein Parkplatz (P) kenntlichgemacht. In der Natur besteht in diesem Bereich kein ausgewiesener Parkraum. In Anpassung an die tatsächliche Nutzung der Verkehrsfläche wird diese Festlegung ersatzlos gestrichen.

#### 4.11.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist einerseits die 297. Änderung des Flächenwidmungsplans. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Streichung des Wohnweges erforderlich.

Andererseits ist der Anlass der Änderung auch durch das NÖ Raumordnungsgesetz, welches die Innenentwicklung und eine verbesserte Ausnutzung des bestehenden Baulandes forciert, begründet. Es besteht der Bedarf an der zeitgemäßen, effizienten Nutzung bestehender Baulandreserven und ungenutzter Grundstücksteile.

#### 4.11.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan eine möglichst einheitliche Bebauungsstruktur im ggst. Änderungsbereich nach den Gesichtspunkten einer effizienten Nutzung bestehender Baulandgrundstücke gewährleisten.

#### 4.11.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. .121, .122, .127, 821/1, 821/2, 821/3, 821/7, 821/8 und 837/2, KG Oberhof, wird die vordere Baufluchtlinie gestrichen.

Auf dem Grundstück Nr. 838/1, KG Oberhof, wird der Wohnweg mit einer Wegbreite von 4 m gestrichen.

Auf den Grundstücken Nr. .121 und .122, KG Oberhof, wird die Bebauungsdichte von 60 % gestrichen.

Die Kenntlichmachung des Parkplatzes (P) wird gestrichen.



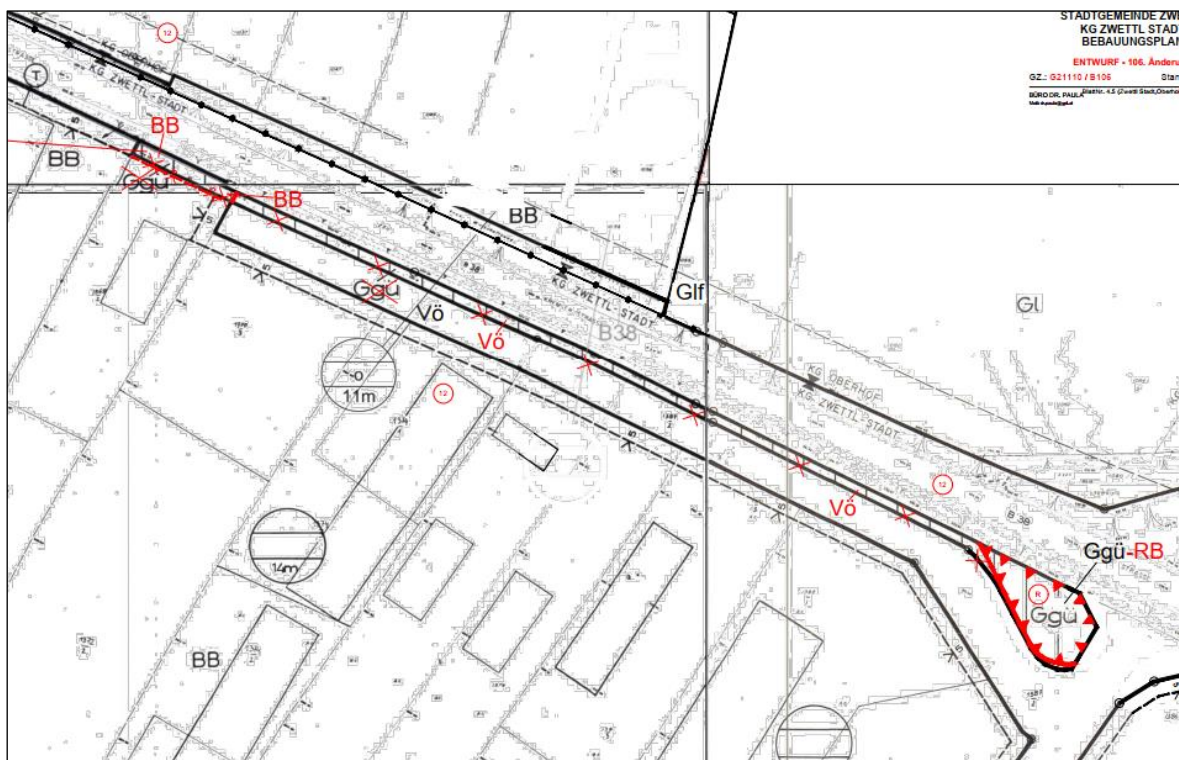
## 4.12 Andre Freyskorn-Straße: Festlegung Baufluchtlinie 5 m, Streichung Straßenfluchtlinie (korr. zu 316. Änd. FWP)

### 4.12.1 Grundlagenforschung

Entlang der Andre Freyskorn-Straße wird eine Fläche als Park&Drive-Streifen durch Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. In diesem Bereich war bisher teilweise eine öffentliche Verkehrsfläche und teilweise ein Grüngürtel-Begleitgrün festgelegt. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde in Anpassung an die bestehende Nutzungen die Widmungsfestlegungen in diesem Bereich vereinfacht und die Verkehrsfläche samt Grünbereichen in die Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des angrenzenden Bauland Betriebsgebietes integriert.

Im Betriebsgebiet ist eine Bebauungshöhe von 14 m und gegenüber der Landesstraße eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5 m festgelegt. Diese Bestimmungen sollen auf den neuen Baulandbereich erstreckt werden. Damit nimmt der festzulegende Bauwuch dieselben Ausmaße wie der zuvor festgelegte Grüngürtel ein. Die neuen Widmungsgrenzen sollen kenntlich gemacht werden und die Straßenfluchtlinien entsprechend an die neuen Verkehrsflächengrenzen angepasst werden.

**Abbildung 19: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 12**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

### 4.12.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist die korrespondierende 316. Änderung des Flächenwidmungsplans, die eine Festlegung für das neue Bauland notwendig macht. Der Bebauungsplan ist

gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Anpassung der Straßenfluchtlinien erforderlich.

#### 4.12.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

#### 4.12.4 Maßnahme

Auf den der Landesstraße zugewandten Teilbereich des Grundstücks Nr. 1368/2, KG Zwettl Stadt, werden die Bebauungsbestimmungen des angrenzenden Baulandes (14 m Bauungshöhe, Baufluchtlinie 5 m) erstreckt. Die Straßenfluchtlinie am Grundstück Nr. 1387/2, KG Zwettl Stadt, wird entsprechend der Verkehrsflächenwidmung festgelegt.

### **4.13 Brunnengasse/Bahnhofstraße: Festlegung Baufluchtlinie 3 m**

#### 4.13.1 Grundlagenforschung

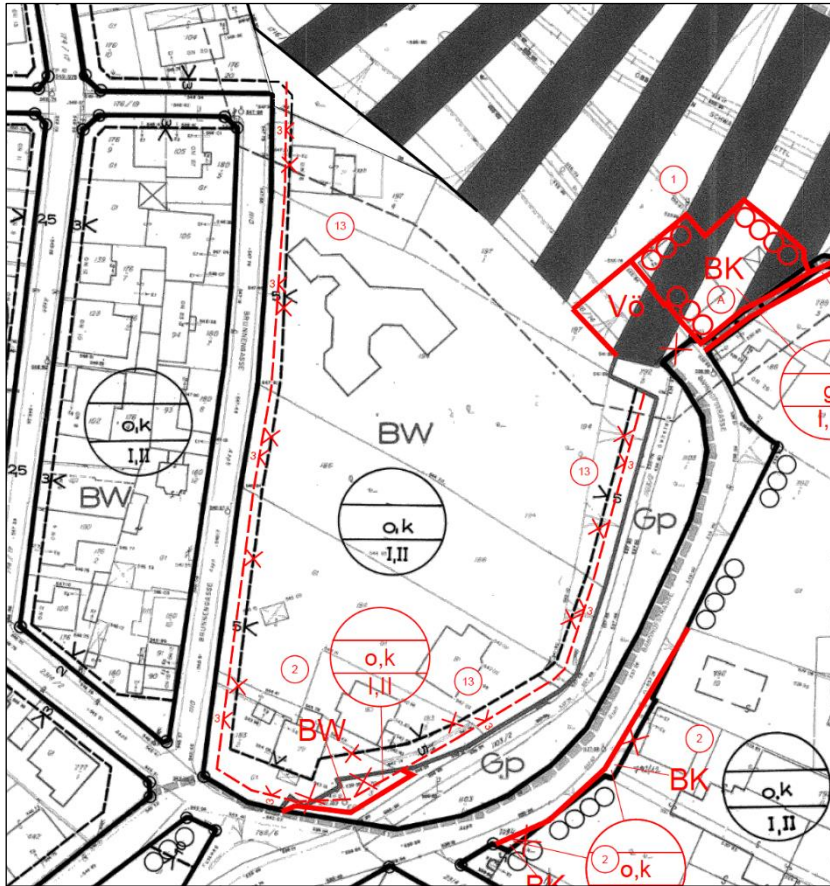
Entlang der östlichen Brunnengasse und der nördlichen Bahnhofstraße ist im Bebauungsplan überwiegend eine Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Lediglich auf dem Grundstück Nr. 183/2, KG Oberhof, ist die Baufluchtlinie entlang des bestehenden Gebäudes festgelegt. Im Umgebungsbereich ist überwiegend eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

Um einheitliche Bestimmungen festzulegen und die bauliche Ausnutzbarkeit von bestehenden Baulandflächen zu verbessern, soll daher die festgelegte Baufluchtlinie abgeändert werden. Entlang der westlichen Brunnengasse und der nördlichen Bahnhofstraße soll eine Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt werden.

Auf dem Grundstück Nr. 792/3, KG Oberhof, befindet sich in der Natur eine Böschung, die auf den Flächen im Anschluss im Rahmen eines Wohnbauprojektes zur Einfahrt in eine Tiefgarage abgegraben wurde. Die Situation stellt sich seither in der Natur anders da. Die Gemeinde möchte die Möglichkeit bieten, den übrigen Böschungsbereich ebenfalls nutzbar zu gestalten. Der unterhalb der Böschung verlaufende Gehweg bleibt unberührt.

Die Geländeverhältnisse sprechen nicht gegen eine Reduzierung der Baufluchtlinie. Weder Belichtung, noch Sichtverhältnisse werden behindert.

Abbildung 20: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 13



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

#### 4.13.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist die Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes im Bereich der Brunnengasse und Bahnhofstraße sowie die Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit von bestehenden Baulandflächen.

#### 4.13.3 Ziel

Der Bebauungsplan soll eine möglichst einheitliche Bebauungsstruktur im ggst. Änderungsbereich nach den Gesichtspunkten einer effizienten Nutzung bestehender Baulandgrundstücke gewährleisten. Dabei wird auf das Ortsbild, bestehende Strukturen und das Gelände Rücksicht genommen.

#### 4.13.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 183/2, 183/3, 184, 186, 194, 197/4 und 792/3, KG Oberhof, wird die Baufluchtlinie auf einheitlich 3 m im Abstand zur Straßenfluchtlinie reduziert.



## 4.14 Moidrams: Anpassung der Baufluchtlinien (korr. zu 316. Änd. FWP)

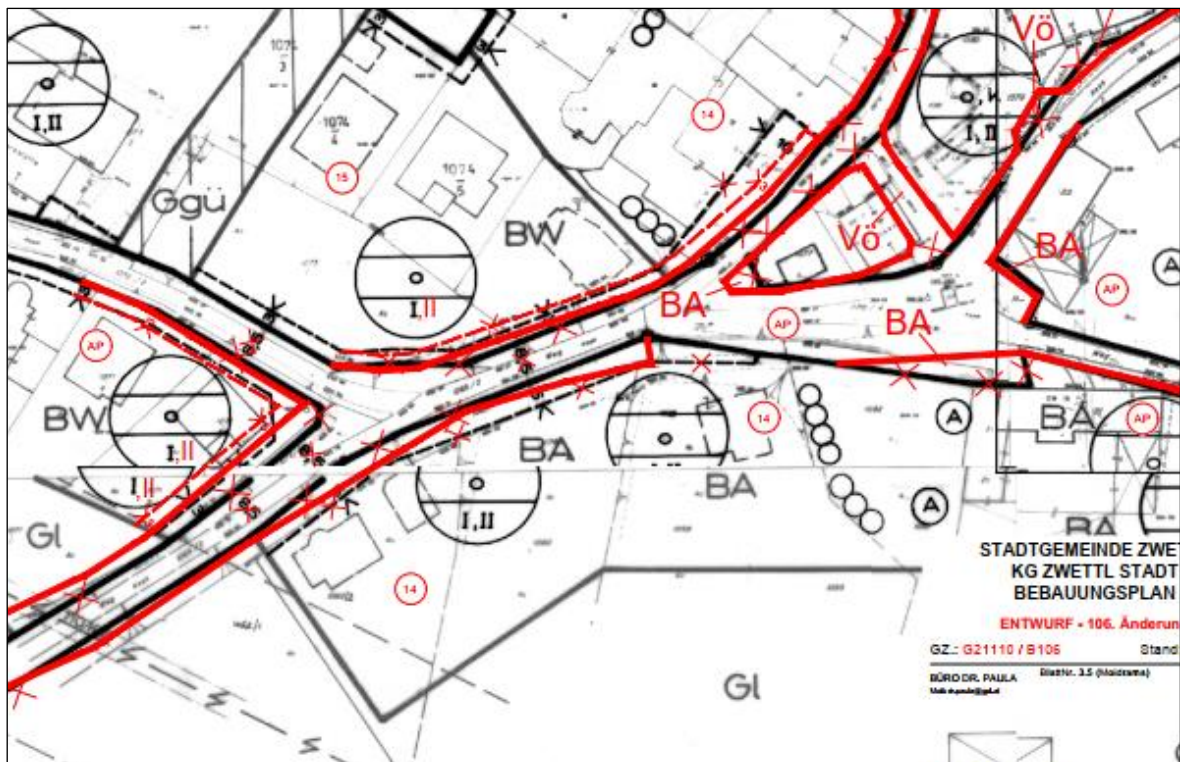
### 4.14.1 Grundlagenforschung

Im Rahmen der 316. Änderung des Flächenwidmungsplans wurde in Moidrams, südlich der Gerungser Straße, die Abgrenzung zwischen Bauland Agrargebiet (BA) bzw. Grünland Land- und Forstwirtschaft (Gl) und öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) an den aktuellen Stand der DKM bzw. an Teilungspläne angepasst. Diese Änderung des Flächenwidmungsplans bedingt nun die Änderung des Bebauungsplanes, in dem sowohl die geänderte Widmung kenntlich gemacht werden soll, als auch die Straßenfluchtlinien angepasst werden sollen. Des Weiteren soll eine einheitliche Baufluchtlinie von 3 m im Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt werden, die daher gemäß den geänderten Straßenfluchtlinien adaptiert werden soll.

Diese Vereinheitlichung soll auch auf das Grundstück Nr. 1083, KG Moidrams, ausgeweitet werden. Daher soll die unterschiedlich tiefe vordere Baufluchtlinie von bis zu 10 m auf 3 m reduziert werden, um für alle Grundstücke die gleichen Voraussetzungen zu schaffen.

Auf den Grundstücken 1058, 1060, 1062/2 und 1065/1, KG Moidrams, wird aufgrund der geänderten Grundgrenzen und in Folge der Widmung wird die bestehende Baufluchtlinie obsolet.

**Abbildung 21: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 14**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

#### 4.14.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist die korrespondierende 316. Änderung des Flächenwidmungsplans. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie Anpassung der Baufluchtlinien erforderlich.

#### 4.14.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Ein weiteres Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Vereinheitlichung der Festlegung und die Gleichbehandlung der Grundeigentümer.

#### 4.14.4 Maßnahme

Die geänderte Widmung wird kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinie an den neuen Verlauf der Verkehrsfläche angepasst.

Auf dem Grundstück Nr. 1083, KG Moidrams, wird die vordere Baufluchtlinie auf einheitlich 3 m im Abstand zur Straßenfluchtlinie reduziert.

Auf den Grundstücken 1058, 1060, 1062/2 und 1065/1, KG Moidrams, wird aufgrund der geänderten Grundgrenzen und in Folge der Widmung die bestehende Baufluchtlinie obsolet.

### **4.15 Moidrams: Erhöhung der Bauklasse**

#### 4.15.1 Grundlagenforschung

Im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Betriebsgebiet (BB) entlang der Gerungser Straße und südlich dieser in der Katastralgemeinde Moidrams gelten gemäß aktuell rechtsgültigem Flächenwidmungsplan die Bebauungsbestimmungen offene Bauweise (o) und Bauklasse I bzw. Bauklasse I,II\* (Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6 m).

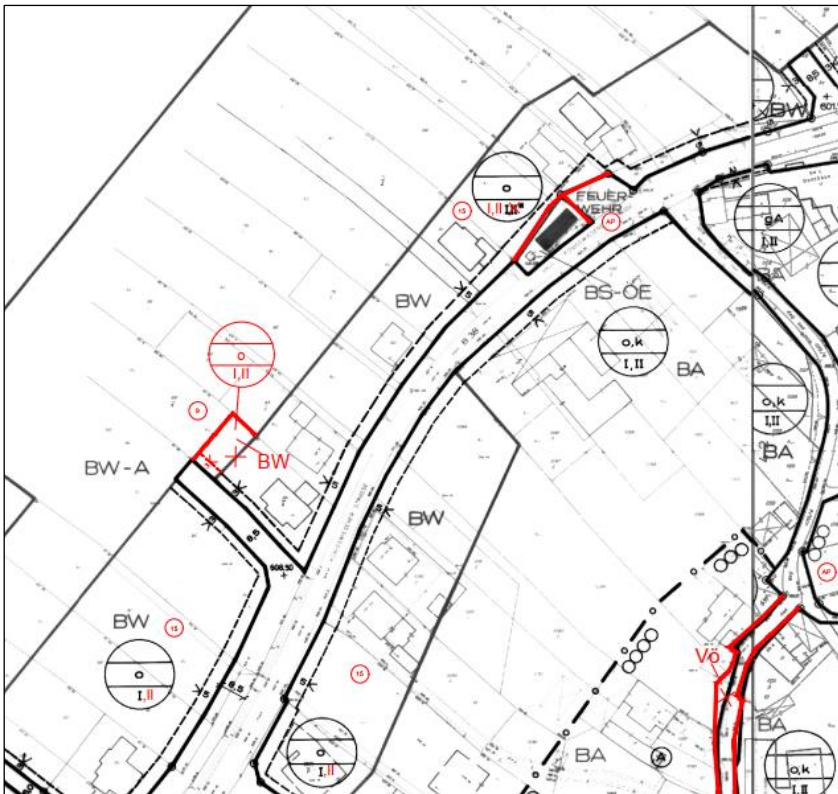
Im Rahmen der 106. Änderung des Bebauungsplans strebt die Stadtgemeinde Zwettl die Vereinheitlichung der Bauklassen an, um für alle Wohn-, Agrar- und Betriebsgebiete in Moidrams die gleichen Voraussetzungen zu schaffen. Um einheitliche Bestimmungen festzulegen und die Ausnutzbarkeit von bestehenden Baulandflächen im Sinne einer Innenverdichtung zu verbessern, soll zukünftig die Bauklasse I,II festgelegt werden.

**Abbildung 22: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 15**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

**Abbildung 23: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 15**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

#### 4.15.2 Änderungsanlass

Der Anlass der Änderung ergibt sich durch das Bestreben der Stadtgemeinde Zwettl die gleichen Voraussetzungen für die Grundstücke im Bereich der Gerungser Straße in Moidrams zu schaffen.

#### 4.15.3 Ziel

Der Bebauungsplan soll eine möglichst einheitliche Bebauungsstruktur im ggst. Änderungsbereich nach den Gesichtspunkten einer effizienten Nutzung bestehender Baulandgrundstücke gewährleisten.

#### 4.15.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. .20, .60, 111/3, 128, 129, 1039/1, 1039/2, 1041/1, 1041/2, 1044, 1045, 1071/1, 1071/3, 1071/4, 1071/5, 1071/6, 1073/1, 1074/4, 1074/5, 1074/7, 1075/2, 1088, 1090/2, 1091/1, 1091/2, 1092/2, 1092/4, 1093/2, 1094, 1132/3, 1137/3, 1151/2, 1242, 1244, 1266 und 1267, KG Moidrams, wird die Bauklasse I auf die Bauklasse I,II erhöht.

Auf den Grundstücken Nr. .49, .50, .53, .55, .56, .57, .64, 7/2, 9, 11/1, 13/2, 17/1, 17/4, 58/2, 66, 71/2, 85/2, 88/2, 1170/10, 1170/12, 1170/13, 1170/14, 1170/16, 1170/17, 1170/18, 1170/19, 1170/20, 1233, 1234, 1236, 1254, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264 und 1265, KG Moidrams, wird die Bauklasse I,II\* (Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6 m) auf die Bauklasse I,II erhöht.

### **4.16 Karl Kastner-Straße: Reduzierung der Baufluchtlinie (tlw. korr. zu 316. Änd. FWP „A“)**

#### 4.16.1 Grundlagenforschung

Entlang der Karl Kastner-Straße (L 8265) im Gewerbegebiet sind unterschiedliche Festlegungen bezüglich der vorderen Baufluchtlinie im Bebauungsplan getroffen. Vereinzelt wurden entlang der Nebenstraßen im Betriebsgebiet Baufluchtlinien gestrichen. Entlang der Hauptverkehrsstraßen wie der ehem. Kremser Straße (Karl Kastner-Straße) sind Baufluchtlinien im Abstand von 3 bis 5 m festgelegt.

Im Zuge der 316. Änderung des Flächenwidmungsplanes wird eine Anpassung an einen Teilungsplan in einem Teilbereich der Karl Kastner-Straße vorgenommen, in dem auch eine großflächige Anpassung der Widmung an den Verlauf der L 8265 gemäß Grundgrenzen der DKM notwendig wird. Diese Widmungsanpassung soll auch im Bebauungsplan umgesetzt und kenntlich gemacht werden.

In dem Zuge der gegenständlichen Änderung soll nun auch die Festlegung der Baufluchtlinie entlang der östlichen Seite der L 8265 überarbeitet werden.

Im Bereich des Kreisverkehrs ist die Baufluchtlinie am Bestand orientiert. Durch die Anpassung der Grundgrenzen ergibt sich hier an der geringsten Stelle nunmehr ein Abstand von 3 m zur Straßenflucht. Die Festlegung mit einer vorderen Baufluchtlinie in einer Breite von



3 m ist südlich der Galgenbergstraße ebenfalls bereits entlang der L 8265 gegeben. Nun soll die Baufluchtlinie auf östlicher Seite der L 8265 einheitlich von einer Breite von 5 auf 3 m reduziert werden.

**Abbildung 24: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 16**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

Durch die Straßenbreiten von durchgehend rd. 11-12 m entlang der gesamten Karl Kastner-Straße und der 3 m vorderen Bauflucht beidseitig ergeben sich genügend Abstände zwischen möglichen Gebäuden im Betriebsgebiet, in dem eine Bebauungshöhe von 14 m bzw. Bauklasse IV festgelegt ist. Die Belichtungsverhältnisse bleiben auch nach Reduzierung der Baufluchtlinie ausreichend gewahrt.

Im Bereich des Grundstückes Nr. 1313/2, KG Zwettl Stadt, wird die geänderte Widmung (zusätzlicher Baulandstreifen in Anpassung an Teilungsplan) kenntlich gemacht und die Erstreckung der Bauungsbestimmungen notwendig. Durch die Änderung ergibt sich ein geradliniger Verlauf der Straßen- und Baufluchtlinie.

#### 4.16.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist die korrespondierende 316. Änderung des Flächenwidmungsplans, die eine Festlegung für das neue Bauland notwendig macht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Erstreckung der Bebauungsbestimmungen erforderlich.

In dem Zuge sollen die Bestimmungen betreffend der vorderen Baufluchtlinie überarbeitet und entlang der Karl Kastner-Straße vereinheitlicht werden. Nach dem Bau der Umfahrung dient die L 8265 nur mehr überwiegend der Erschließung des Gewerbegebietes im ggst. Bereich und nicht mehr als Durchzugsstraße. Durch die ggst. Reduzierung der vorderen Bauflucht sollen die bestehenden (vor allem kleinflächigen) Grundstücke besser ausgenutzt werden können. Aufgrund der Straßenbreiten bestehen ausreichend Abstände zwischen möglichen Bauwerken im Bauland.

#### 4.16.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Hiermit sollen eine einheitliche Bebauung des Betriebsgebietes ermöglicht und die Straßenfluchtlinien an die neuen Widmungsgrenzen angepasst werden. Die Maßnahme dient der verbesserten Ausnutzbarkeit des bestehenden Baulandes.

#### 4.16.4 Maßnahme

Im Bereich des Grundstückes Nr. 1313/2, KG Zwettl Stadt, werden die Bebauungsbestimmungen auf den Bereich der Anpassung an den Teilungsplan erstreckt.

Auf den Grundstücken Nr. 1325/4 (tlw.), 1307/1, 1307/4, 1284/2, 1329/1 und 1329/4, KG Zwettl Stadt, wird eine Reduzierung der vorderen Baufluchtlinie von 5 m auf 3 m vorgenommen.

Entlang der gesamten Karl Kastner-Straße zwischen Kreisverkehr und Galgenbergstraße wird im Flächenwidmungsplan eine Anpassung an die Grundgrenzen vorgenommen, die eine Anpassung der Bebauungsbestimmungen bewirkt. Es erfolgt daher eine Kenntlichmachung der geänderten Widmung und Anpassung der Straßenfluchtlinie an die neuen Grenzen der öffentlichen Verkehrsfläche.

## 4.17 Mozartstraße: Reduzierung der Baufluchtlinie auf 4 m

### 4.17.1 Grundlagenforschung

Entlang der Mozartstraße sind im Bebauungsplan unterschiedlich tiefe vordere Baufluchten festgelegt. Für die überwiegende Anzahl der Grundstücke ist eine Baufluchtlinie im Abstand von 4 m von der Straßenflucht festgelegt. Dies gilt auch dort, wo zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück ein Geländeunterschied besteht. Lediglich entlang der nördlichen Mozartstraße ist durch eine Baufluchtlinie von bis zu 15 m im Abstand zu Straßenflucht eine sehr einschränkende Festlegung getroffen worden.

**Abbildung 25: Overlay Bebauungsplan und Orthofoto Mozartstraße/Weitraer Straße**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Bebauungsplan, © BEV, eigene Bearbeitung, Jänner 2021.

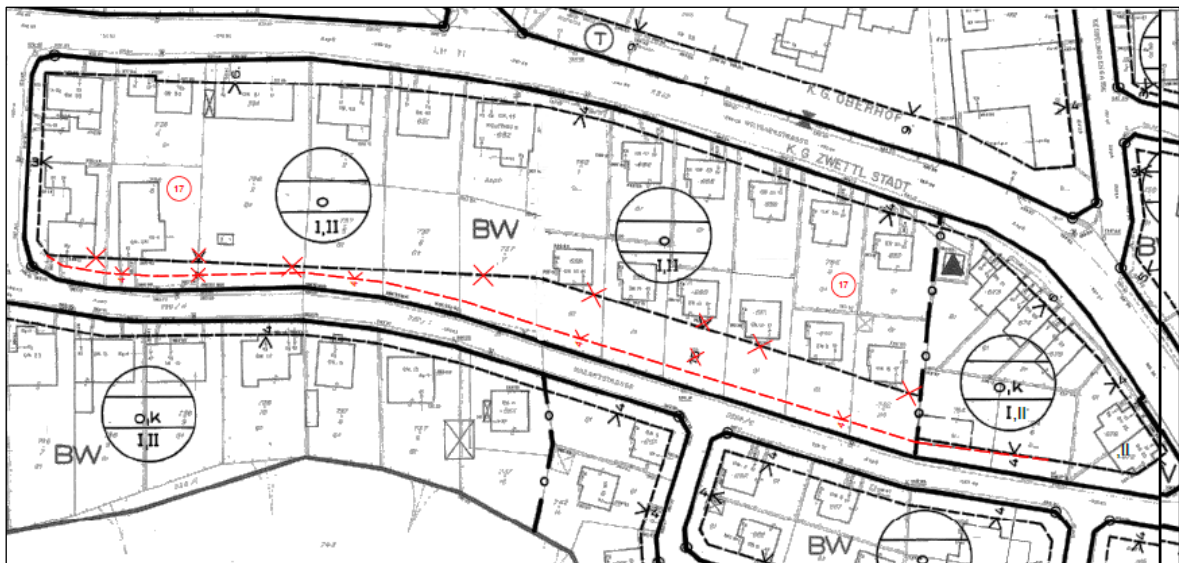
Die sehr restriktiv festgelegte Baufluchtlinie stammt ursprünglich aus einem Baukonzept für sechs Bauparzellen. Die Gebäude wurden einheitlich in den nördlichen Teil der Grundstücke gebaut (siehe Markierung in Abbildung 25). Anhand dieser Baulinie wurde die Baufluchtlinie abgegrenzt und Richtung Westen auslaufend bis auf 5-7 m festgelegt. Die restriktive Baufluchtlinie bewirkt, dass die Bebaubarkeit der Grundstücke stark eingeschränkt wird. Die Baufläche auf den bereits bebauten Grundstücken ist auf den Bestand eingefroren und auch die angrenzenden unbebauten Grundstücke im Westen sind teils nur auf 50 % der Baulandfläche bebaubar. Hinzu kommt, dass die Errichtung von Nebengebäuden im vorderen Bauwuch nicht möglich ist und daher derzeit auch keine Garagen o.Ä. auf den Grundstücken errichtet werden können.

Um einheitliche Bestimmungen festzulegen und die Ausnutzbarkeit von bestehenden Baulandflächen im Sinne einer Innenverdichtung zu verbessern, soll daher die festgelegte Baufluchtlinie abgeändert werden. Entlang der südlichen Mozartstraße wie auch im östlichen Anschluss an den ggst. Änderungsbereich ist eine Baufluchtlinie von 4 m festgelegt. Zur Vereinheitlichung der Bestimmungen soll nun auch die Baufluchtlinie im nördlichen Bereich von derzeit 5 bis überwiegend 15 m auf 4 m im Abstand zur Straßenflucht reduziert werden.

Die Geländeverhältnisse (nördliche Seite der Mozartstraße rd. 1-2 m über Straßenniveau) sprechen nicht gegen eine Reduzierung der Baufluchtlinie. Weder Belichtung, noch Sichtverhältnisse werden behindert.

Die aus sechs Hauptgebäuden bestehende, einheitliche Siedlung ist für den Ortsbildcharakter des Gebietes in der Form nicht wesentlich prägend. Eine Bebauung des südlichen Bereiches dieser Grundstücke bis auf 4 m zur Straßenflucht entspricht der Bebauung im Umgebungsbereich. Durch die Maßnahme wird eine zeitgemäße und möglichst effiziente Nutzung der Flächen angestrebt.

**Abbildung 26: 106. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 17**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: 106. Änderung Bebauungsplan, Entwurf, Jänner 2022.

#### 4.17.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist das NÖ Raumordnungsgesetz, welches die Innenentwicklung und eine verbesserte Ausnutzung des bestehenden Baulandes forciert. Es besteht der Bedarf an der zeitgemäßen, effizienten Nutzung bestehender Baulandreserven und ungenutzter Grundstücksteile.

#### 4.17.3 Ziel

Der Bebauungsplan soll eine möglichst einheitliche Bebauungsstruktur im ggst. Änderungsbereich nach den Gesichtspunkten einer effizienten Nutzung bestehender Baulandgrundstücke gewährleisten. Dabei wird auf das Ortsbild, bestehende Strukturen und das Gelände Rücksicht genommen.

#### 4.17.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 736/5, 736/6, 736/12, 737/5, 737/6, 737/7, .658, .659, .660, .661, .662 und 762/24, KG Zwettl Stadt, wird die Baufluchtlinie auf einheitlich 4 m im Abstand zur Straßenfluchtlinie reduziert.



## 5 Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, KG Koppenzeil, KG Moidrams, KG Oberhof, KG Rudmanns und KG Zwettl Stadt wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

§ 34 (1) NÖ ROG 2014

**Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.**

Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden

- **wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung** oder
- zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder
- wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder
- wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.

## 6 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Zwettl für das Stadtgebiet Zwettl, KG Koppenzeil, KG Moidrams, KG Oberhof, KG Rudmanns und KG Zwettl Stadt, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen **wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung** geändert und **dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm angepasst**.

Wien, 14. Jänner 2022, Böhm/SD  
GZ G21110/B106



Büro Dr. Paula ZT-GmbH

### Anlagen

- Stadtgemeinde Zwettl: 297. Änderung des Flächenwidmungsplans, Dezember 2017.
- Stadtgemeinde Zwettl: 304. Änderung des Flächenwidmungsplans, Jänner 2019.
- Stadtgemeinde Zwettl: 316. Änderung des Flächenwidmungsplans, Dezember 2021.



ZWETTL-NÖ  
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN  
PLANBLATT 32

KG Koblhof, KG Koppenzell, KG Moidrams, KG Oberhof, KG Rudmanns, KG Syrafeld, KG Zwettl Stadt, KG Zwettl Stift

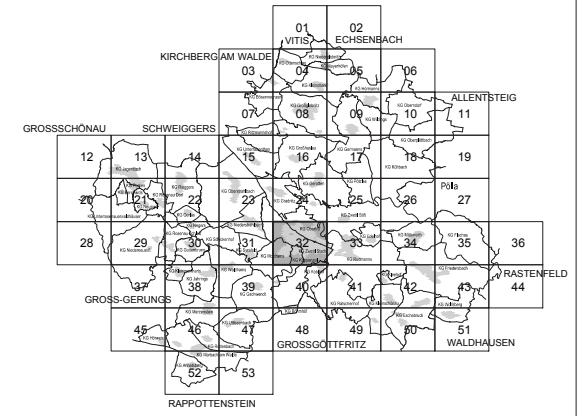


STADTGEMEINDE  
ZWETTL-NÖ

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM  
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

297. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: 32

STAND: 12. Dezember 2017

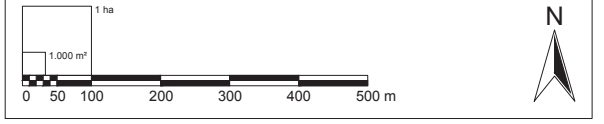
GZ: G16183 / F297 / 17

**BÜRO DR. PAULA**  
Raumplanung, Raumordnung und  
Landschaftsplanung ZT-GmbH  
A - 1030 Wien, Engelsberg 414 OG T 01-718 48 68 F 720  
dr.paula@gg.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS 05.10.2017 - 16.11.2017	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES 12.12.2017
GENEHMIGT DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG	KUNDGEMACHT VON - BIS  IN KRAFT GETRETEN AM

BEARBEITUNG: DI Esther Böhm, DI Stephanie Palfy TECHNISCHE BEARBEITUNG: Ing. Helmut Koptiz, Ing. FM Spreitzer	PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 23-25, 31-33, 39-41, 47-49, 53 Digitale Katastralmappe 2007 BEV Datenerstellung: Mai 2007	PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 26-27, 34-36, 42-44, 45-46, 50-51 Digitale Katastralmappe 2009 BEV Datenerstellung: Juni 2009	PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 01-22, 28-30, 37-38 Digitale Katastralmappe 2010 BEV Datenerstellung: Juni 2010
--	--	--	--

Legende siehe Planblatt 36



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

ABF ... Abfallbehandlung	BG ... Begleitgrün	EA ... Emissionsabschirmung	GMA ... Gemeinschaftsareal	HB ... Hintausbereich	KG ... Katastralgemeinde	LSW ... Lärmschutzwand	OE ... Öffentliche Einrichtung	SG ... Siedlungsgliederung	TG ... Trenngrün	WG ... Waage, Waaghaus
AH ... Altersheim	BH ... Backhausgemeinschaft	EAB ... Emissionsarmer Betrieb	GMH ... Gemeindehaus	HE ... Handwerksbereich	KH ... Krankenhaus	LWF ... Landschaftliche Fachschule	PE ... Pension	SIS ... Sichtschutz	UG ... Uferbegleitgrün	
ALL ... Allee	BHH ... Behindertenheim	FA ... Finanzamt	GR ... Graben	HO ... Hotel	KI ... Kirche	MA ... Mischanlage	PF ... Pflanzhof	SL ... Schloss	VA ... Vermessungsamt	
AS ... Abschirmgrün	BIB ... Bibliothek	FE ... Freizeleinrichtung	GSH ... Gemeinschaftshaus	HP ... Hundebereichplatz	KIG ... Kindergarten	MIH ... Milchhaus	PO ... Post	SPZ ... Scheepplatz	VB ... Verbindungsgang	
AST ... Abfallumstellhalle	BP ... Bewegungspark	FF ... Feuerwehr	GUS ... Gesundheits- und Sozialeinrichtung	HS ... Hauptschule	KPA ... Kompostieranlage	MU ... Museum	PP ... Platzplatz	SR ... Siedlungsrand	VG ... Vorgarten	
AUH ... Aufbahnhalle	BPP ... Busparkplatz	FR ... Fuß- und Radweg	GYM ... Gymnasium	IS ... Immissionschutz	KUS ... Kultur- und Sozialeinrichtung	MZH ... Mehrzweckhalle	ST ... Stift	STA ... Stadtdam	VLS ... Verladestation	
BDP ... Badeplatz	BSD ... Bauschutzdeponie	FV ... Fremdenverkehrsereinrichtung	HAK ... Handelsakademie	JZ ... Jugendzentrum	NBA ... Naturbaueinrichtung	NBA ... Naturbaueinrichtung	RTH ... Reiterhof, Reithalle	STA ... Stadtdam	VS ... Volksschule	
BE ... Bildungseinrichtung	DK ... Diskothek	GG ... Gastgewerbe	HAS ... Handelsschule	KAP ... Kapelle	LIZ ... Landwirtschaftliches Innovationszentrum	OA ... Ökologische Ausgleichsfläche	SC ... Schule	TBR ... Trabrennbahn	WA ... Wallturm	



# ZWETTL-NÖ FLÄCHENWIDMUNGSPLAN PLANBLATT 32

KG Koblhof, KG Koppenzell, KG Moidrams, KG Oberhof, KG Rudmanns, KG Syrafeld, KG Zwettl Stadt, KG Zwettl Stift

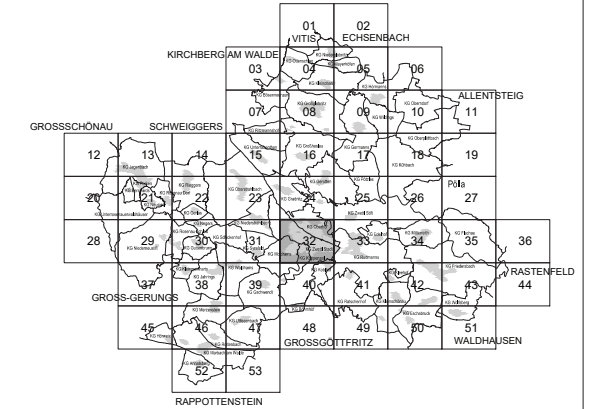


# STADTGEMEINDE ZWETTL-NÖ

## ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

### 304. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: 32

STAND: 4. Jänner 2019

GZ: G18129 / F304



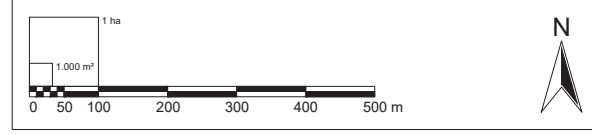
**BÜRO DR. PAULA**  
Raumplanung, Raumordnung und  
Landschaftsplanung ZT-GmbH  
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4 OG T 01-718 48 68 F 20  
dr.paula@gg.at www.gruppeplanung.at www.paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS 10.01.2019 - 21.02.2019	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES 19.03.2019
GENEHMIGT DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG	KUNDGEMACHT VON - BIS  IN KRAFT GETRETEN AM

BEARBEITUNG: DI Esther Böhm, DI Stephanie Palfy-Ströcker		
TECHNISCHE BEARBEITUNG: Ing. Helmut Koptiz, Ing. FM Spreitzer		
PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 23-25, 31-33, 39-41, 47-49, 53	PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 26-27, 34-36, 42-44, 45-46, 50-51	PLANGRUNDLAGE PLANBLATT: 01-22, 28-30, 37-38
Erstellt auf: Digitale Katastralmappe (DKM) 05.2007 © BEV, Land NÖ	Digitale Katastralmappe 2009 BEV Datenlieferung: Juni 2009	Erstellt auf: Digitale Katastralmappe (DKM) 06.2010 © BEV, Land NÖ
PLANBLATT: 31 und 39	PLANBLATT: 30 und 38	PLANBLATT: 30 und 38
Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016 © BEV, Land NÖ		Dargestellt mit: Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2016 © BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 36



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

ABF ... Abfallbehandlung	BG ... Begleitgrün	EA ... Emissionsabschirmung	GG ... Gastgewerbe	HAS ... Handhellschule	KAP ... Kapelle	LIZ ... Landschaftliches	NBA ... Naturbadeanlage	RTH ... Reiterhof, Reithalle	STA ... Stadamt	VS ... Volksschule
AH ... Altersheim	BH ... Backhausgemeinschaft	EAB ... Emissionsarmer Betrieb	GMA ... Gemeinschaftsareal	HB ... Hinterbereich	KG ... Katastralgemeinde	OG ... Ökologische Ausgleichsfläche	OA ... Ökologische Ausgleichsfläche	SC ... Schule	TBR ... Trabrennbahn	WA ... Wähernt
ALL ... Allee	BHH ... Behindertenheim	FA ... Finanzamt	GMH ... Gemeindefeld	HE ... Handeinschichtung	KH ... Krankenhaus	OE ... Öffentliche Einrichtung	OE ... Öffentliche Einrichtung	SG ... Siedlungsgliederung	TG ... Trenngrün	WG ... Waage, Waaghaus
AS ... Abschirmgrün	BIB ... Bibliothek	FE ... Freizeleinrichtung	GR ... Graben	HO ... Hotel	KI ... Kirche	PE ... Pension	SIS ... Sichtschild	UG ... Uferbegleitgrün	VA ... Vermessungsamt	
AST ... Abfallarmmetalle	BP ... Bewegungspark	FF ... Feuerwehr	GMH ... Gemeinschaftshaus	HP ... Hundeschutzplatz	KIG ... Kindergarten	PF ... Pflanz, Pflanzhof	SL ... Schloss	VA ... Vermessungsamt	VB ... Verbindungsgang	
AUH ... Aufbahnhalle	BPP ... Busparkplatz	FM ... Feuermauer	GUS ... Gesundheits- und Sozialeinrichtung	HS ... Hauptschule	KGA ... Kompostieranlage	PO ... Post	SPZ ... Spielplatz	VB ... Verbindungsgang	VG ... Vorgarten	
BDP ... Badeplatz	BSD ... Bauschuttedeponie	FR ... Fuß- und Radweg	GYM ... Gymnasium	IS ... Immissionschutz	KUS ... Kultur- und Sozialeinrichtung	MU ... Museum	SR ... Siedlungsrand	VG ... Vorgarten	VLS ... Verladestation	
BE ... Bildungseinrichtung	DK ... Diskothek	FV ... Fremdenverkehrseinrichtung	HAK ... Handelsakademie	ISZ ... Jugendzentrum	MZH ... Mehrzweckhalle	RK ... Rotes Kreuz	ST ... Saft			



# ZWETTL-NÖ FLÄCHENWIDMUNGSPLAN PLANBLATT 32

KG Koblhof, KG Koppenzell, KG Moidrams, KG Oberhof, KG Rudmanns, KG Syrafeld, KG Zwettl Stadt, KG Zwettl Stift



**Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):**

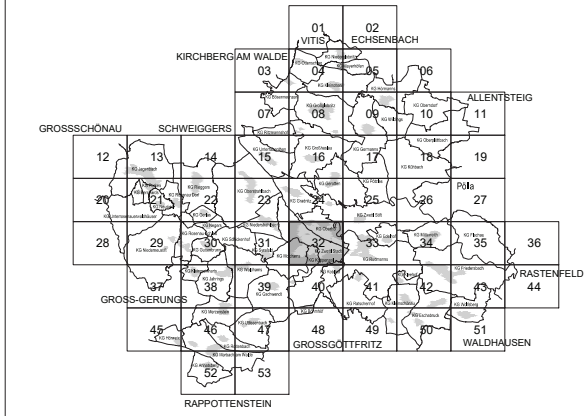
ABF ... Abfallbehandlung	BE ... Bildungseinrichtung	DK ... Diskothek	FV ... Fremdenverkehrseinrichtung	HAK ... Handelsakademie	JZ ... Jugendzentrum	LIZ ... Landschaftliches Innovationszentrum	NBA ... Naturbadesanlage	RK ... Rotes Kreuz	ST ... Stift	VG ... Vorgarten
AG ... Abstellgrün	BG ... Begleitgrün	EA ... Emissionsabschirmung	GG ... Gastgewerbe	HAS ... Handelsschule	KAP ... Kapelle	OA ... Ökologische Ausgleichsfläche	RTM ... Rathaus, Rathalle	RTM ... Rathaus, Rathalle	STA ... Stadtpark	VL ... Verkehrsallee
AH ... Altersheim	BH ... Bezirkshauptmannschaft	EAB ... Emissionsarmer Betrieb	GMA ... Gemeinschaftsarena	HB ... Hinterausbereich	KG ... Katastralgemeinde	OE ... Öffentliche Einrichtung	SC ... Schule	SC ... Schule	TBR ... Trabrennbahn	VS ... Volksschule
ALL ... Allee	BHH ... Behindertenheim	FA ... Finanzamt	GMH ... Gemeindefeuerwehr	HE ... Handelseinrichtung	KH ... Krankenhaus	LSW ... Lärmschutzwand	SG ... Siedlungsgliederung	SG ... Siedlungsgliederung	TG ... Trainingsplatz	WA ... Wähernt
AS ... Absichtgrün	BIB ... Bibliothek	FE ... Freizeleinrichtung	GR ... Graben	HO ... Hotel	KI ... Kirche	MA ... Mischanlage	SIS ... Siedlungsstruktur	SIS ... Siedlungsstruktur	TP ... Tourist Point	WG ... Waage, Waaghaus
AST ... Abfallsammelstelle	BP ... Bewegungspark	FM ... Feuerwehr	GSH ... Gemeinschaftshaus	HP ... Hundebereichplatz	KIG ... Kindergarten	MIH ... Milchhaus	SL ... Schloss	SL ... Schloss	UG ... Uferbegleitgrün	
AUH ... Aufbahnhalle	BPP ... Busparkplatz	FR ... Feuerwehr	GUS ... Gesundheits- und Sozialeinrichtung	HS ... Hauptschule	KPA ... Kompostieranlage	MU ... Museum	SPZ ... Schießplatz	SPZ ... Schießplatz	VA ... Vermessungsmast	
BDF ... Badefläche	BSD ... Bauschuttdisponie	FR ... Fuß- und Radweg	GYM ... Gymnasium	IS ... Immissionschutz	KUS ... Kultur- und Sozialeinrichtung	MDH ... Mehrzweckhalle	RB ... Retentionsbecken	RB ... Retentionsbecken	VB ... Verbindungsgang	

# STADTGEMEINDE ZWETTL-NÖ

## ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

### 316. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: 32

STAND: 03. Dezember 2021

GZ: G20156 / F316

**BÜRO DR. PAULA**  
Raumplanung, Raumordnung und  
Landschaftsplanung ZT-GmbH  
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4. OG T 01-718 48 68 F 720  
dr.paula@bpa.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

12.10.2021 - 23.11.2021

ERLASSEN DURCH  
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

14.12.2021

GENEHMIGT DURCH  
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

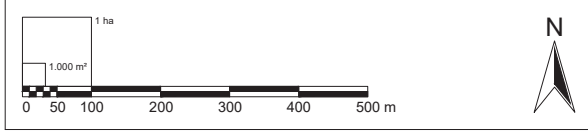
KUNDGEMACHT VON - BIS

IN KRAFT GETRETEN AM

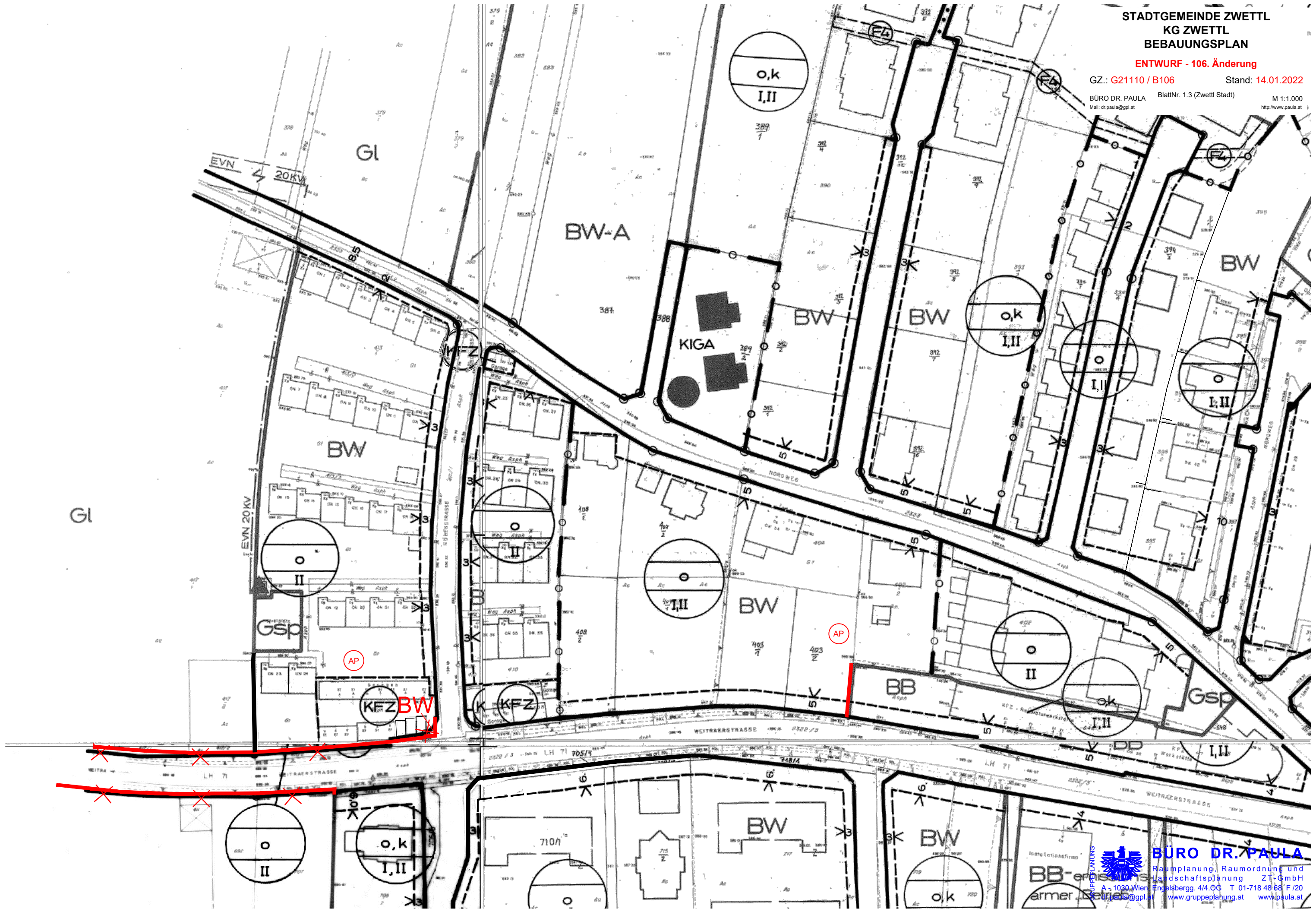
BEARBEITUNG:  
DI Esther Böhm, DI Stephanie Palfy-Ströcker  
TECHNISCHE BEARBEITUNG:  
Ing. Helmut Koptiz

PLANGRUNDLAGE:  
Entwurf auf:  
Digitale Katastralmappe (DKM) 05.2007  
© BEV, Land NÖ  
Dargestellt mit:  
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2020  
© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 36







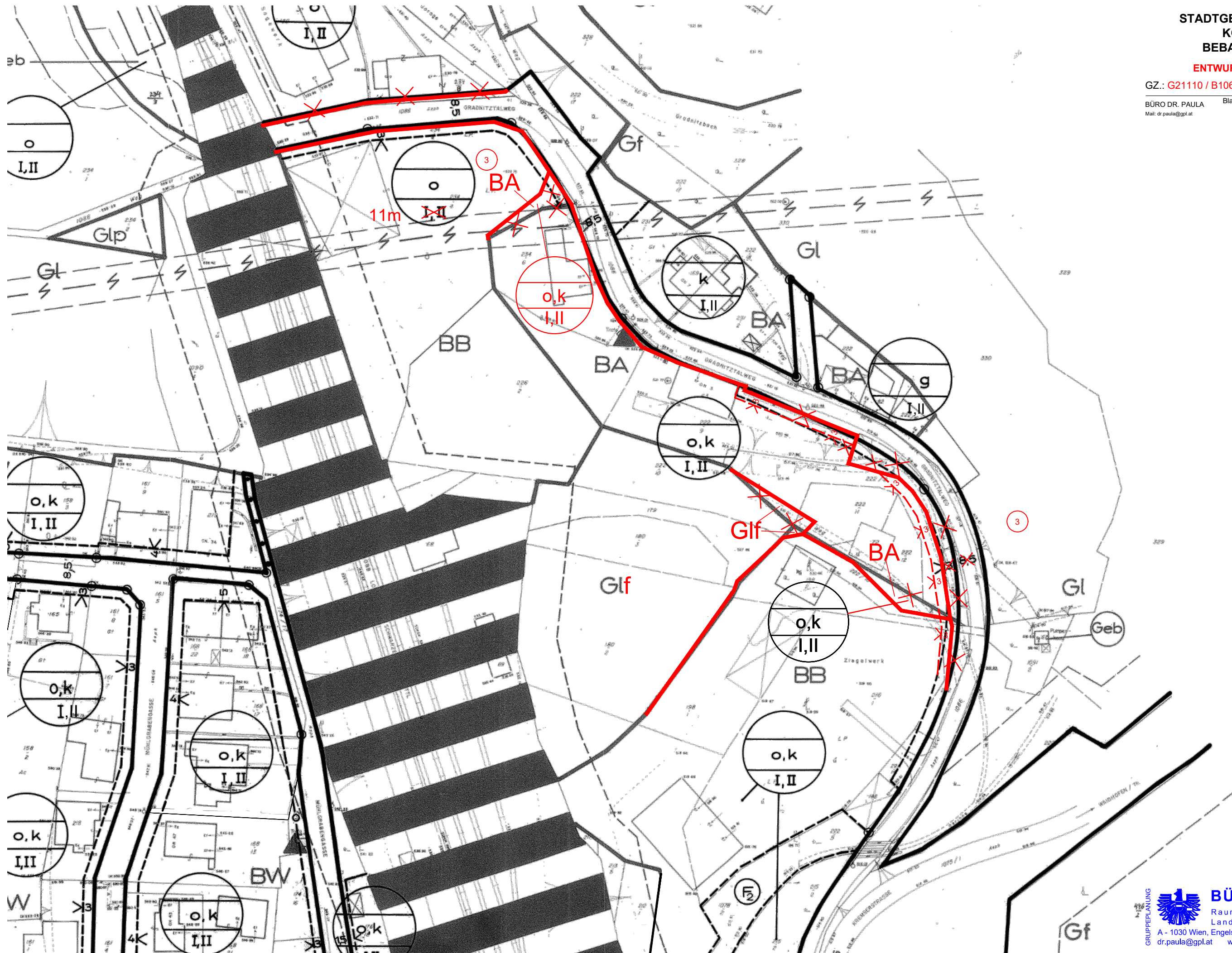


STADTGEMEINDE ZWETTL  
KG ZWETTL  
BEBAUUNGSPLAN

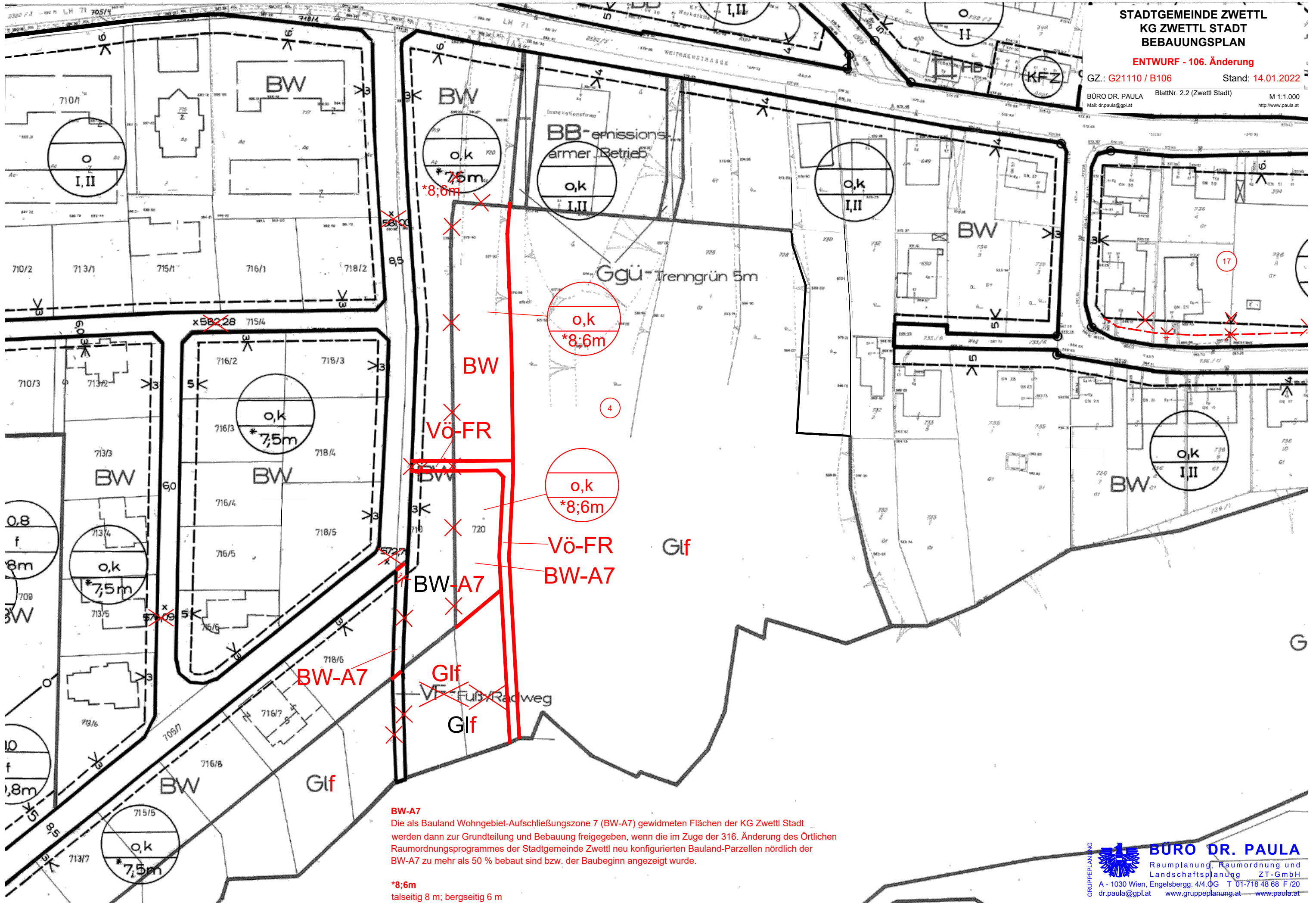
ENTWURF - 106. Änderung

GZ.: G21110 / B106 Stand: 14.01.2022

BÜRO DR. PAULA BlattNr. 1.3 (Oberhof) M 1:1.000  
Mail: dr.paula@gpl.at http://www.paula.at



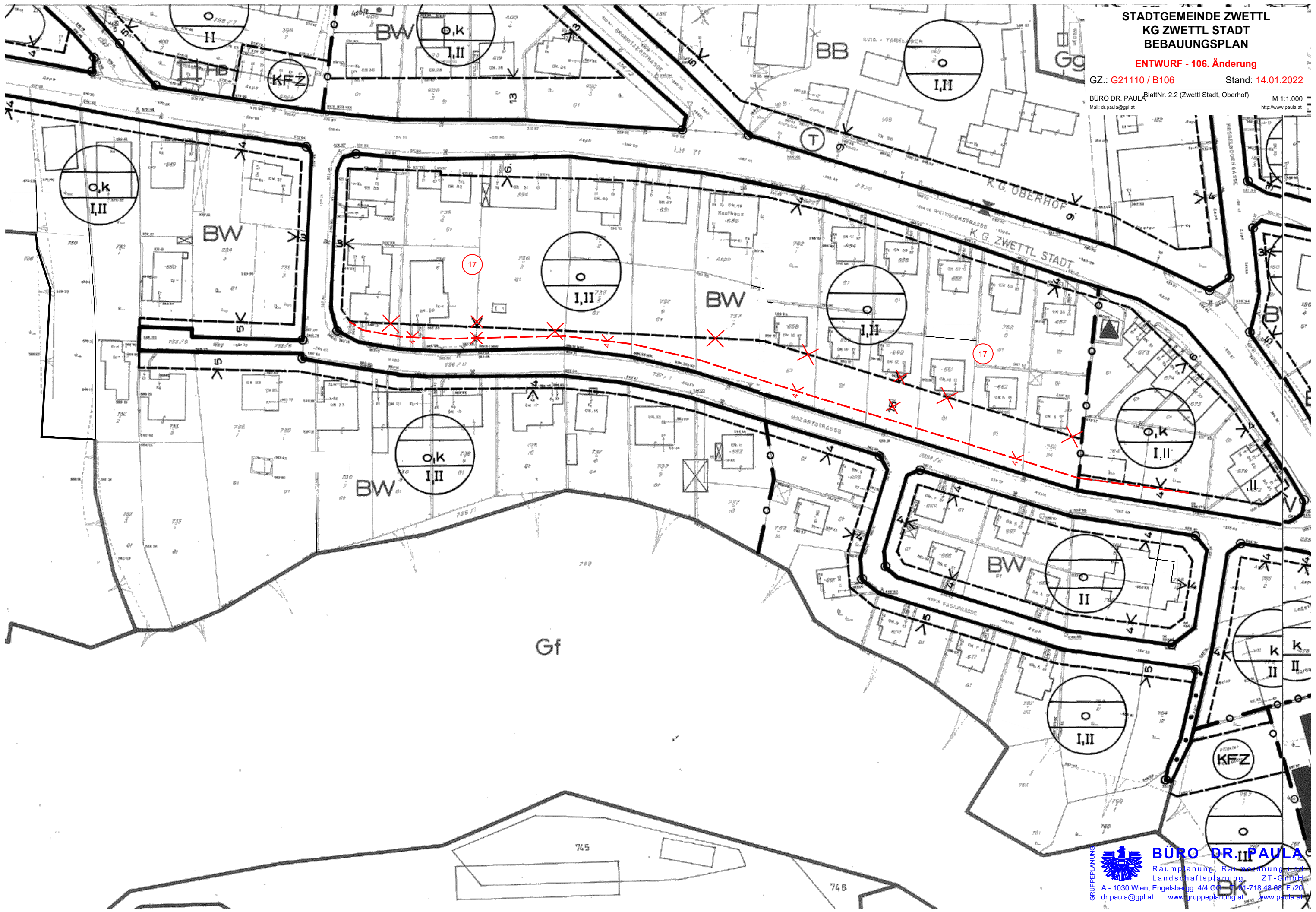




**BW-A7**  
 Die als Bauland Wohngebiet-Aufschließungszone 7 (BW-A7) gewidmeten Flächen der KG Zwettl Stadt werden dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn die im Zuge der 316. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Zwettl neu konfigurierten Bauland-Parzellen nördlich der BW-A7 zu mehr als 50 % bebaut sind bzw. der Baubeginn angezeigt wurde.

\*8,6m  
 talseitig 8 m; bergseitig 6 m









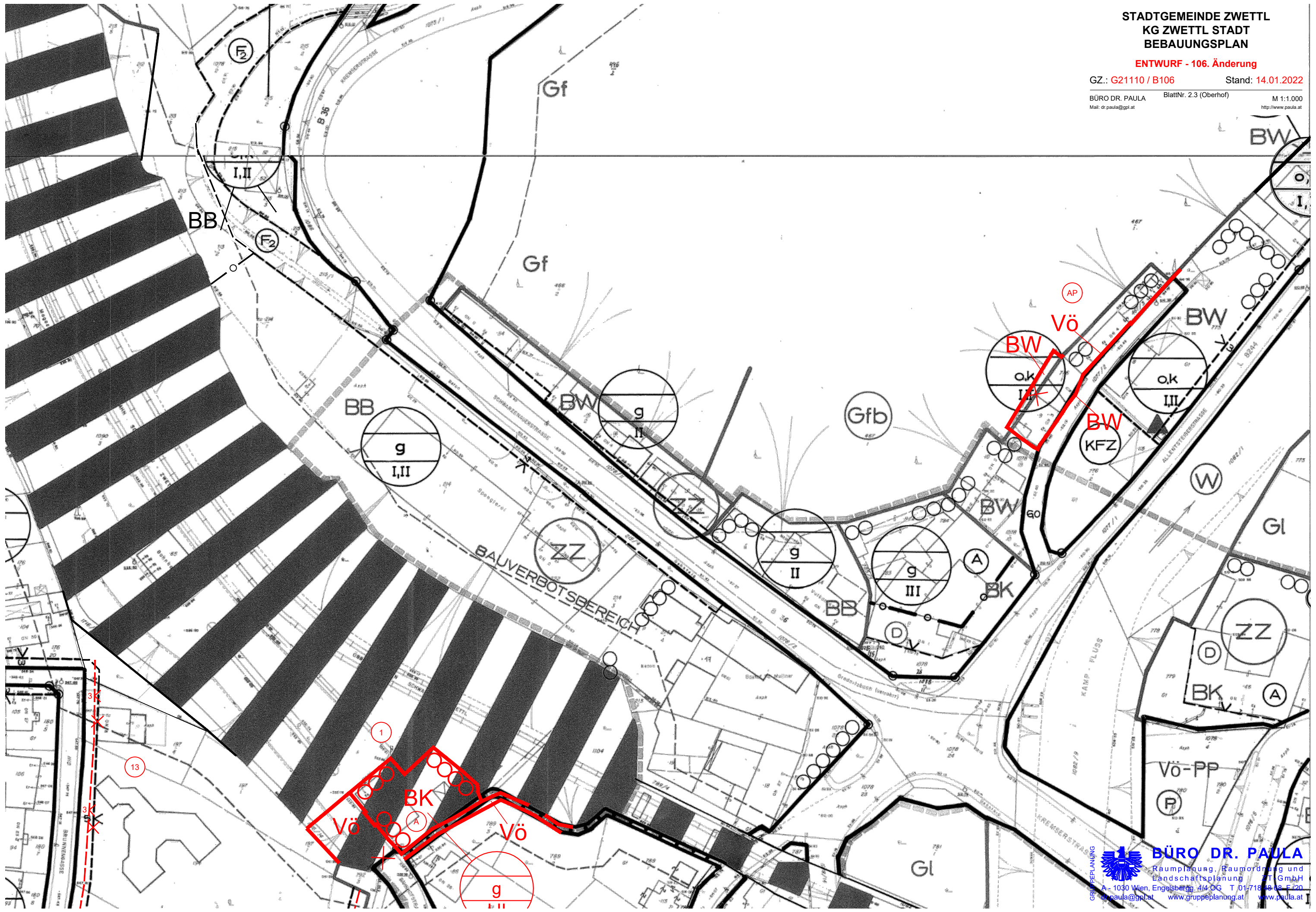


**STADTGEMEINDE ZWETTL  
KG ZWETTL STADT  
BEBAUUNGSPLAN**

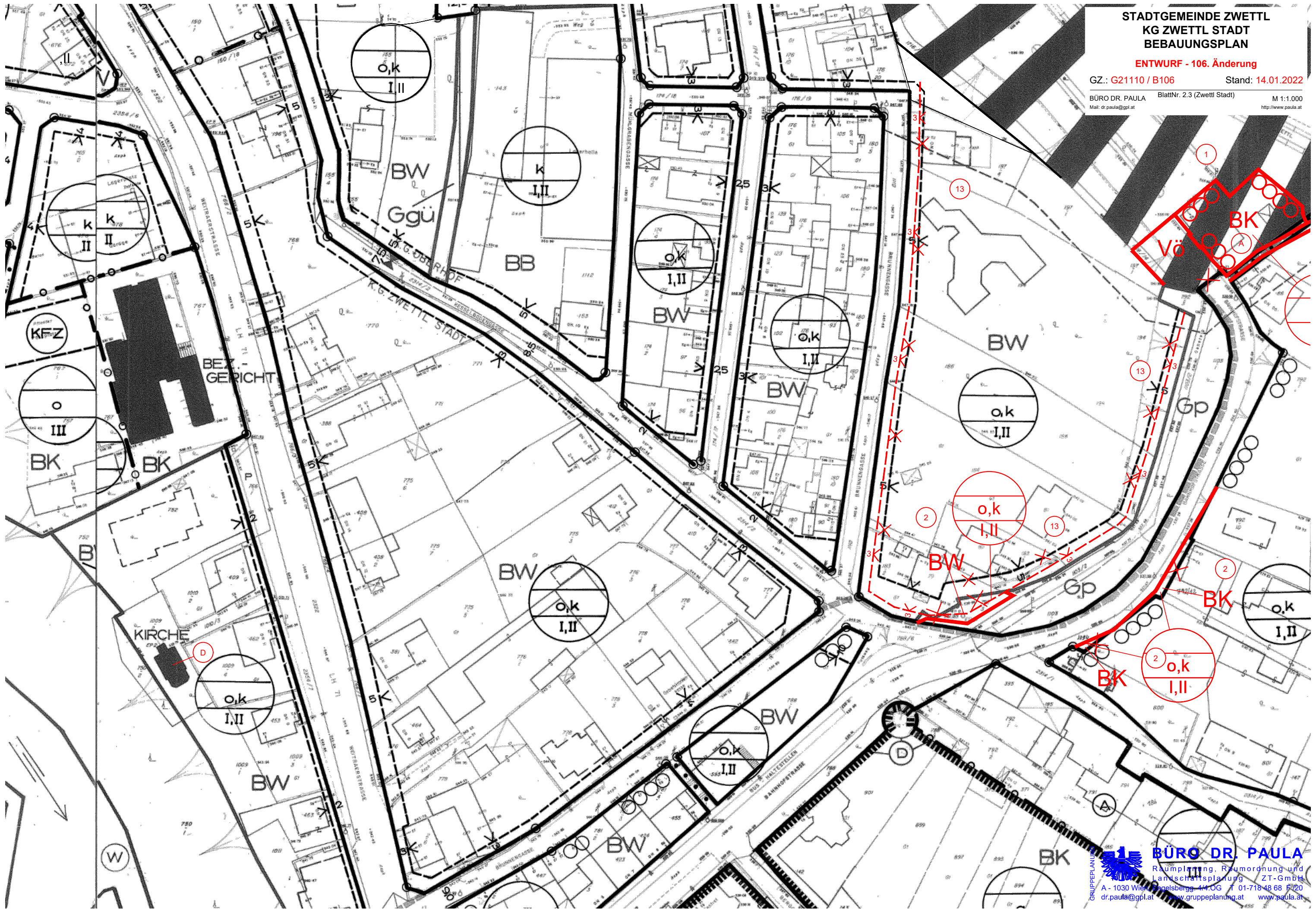
**ENTWURF - 106. Änderung**

GZ.: G21110 / B106 Stand: 14.01.2022

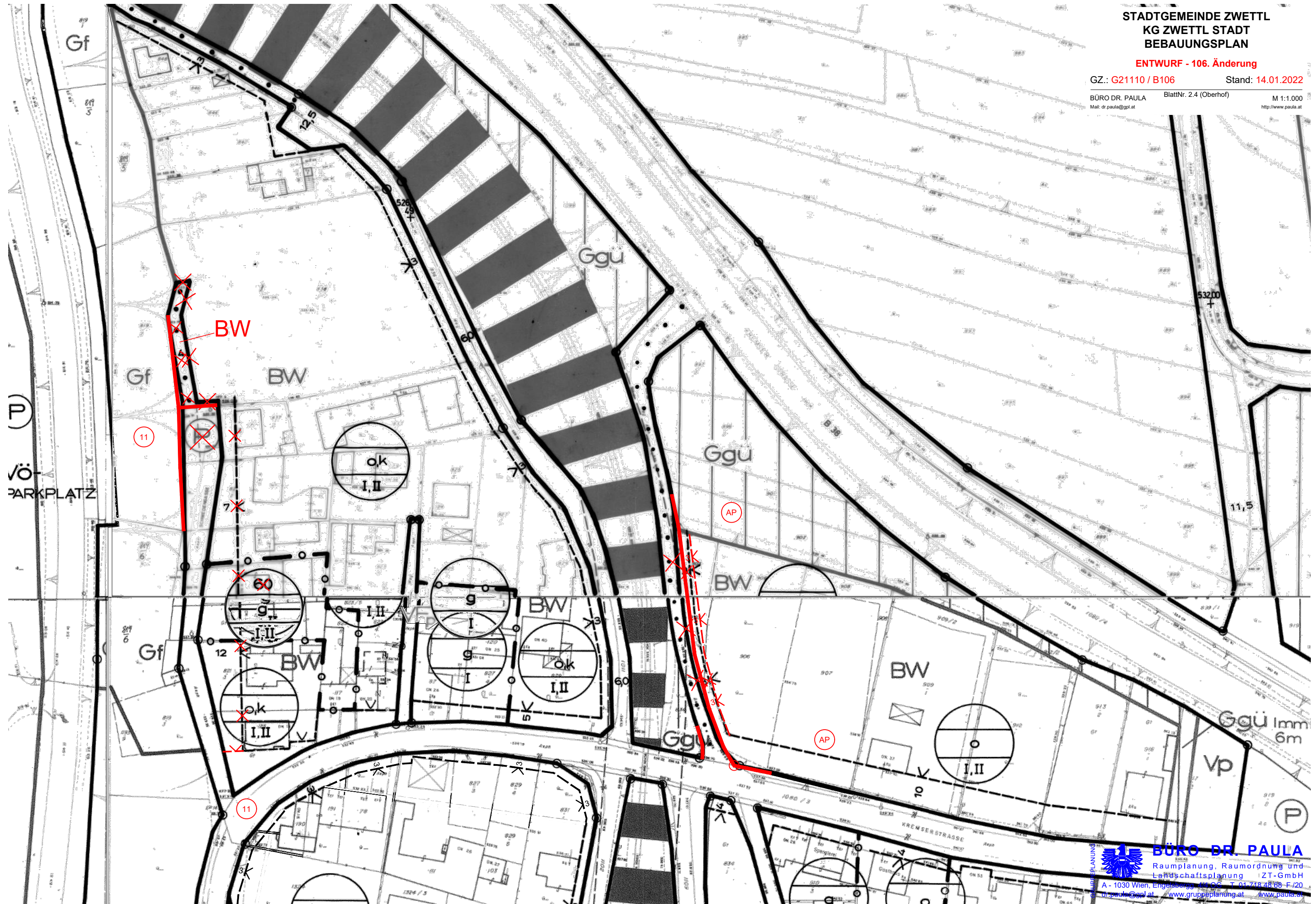
BÜRO DR. PAULA BlattNr. 2.3 (Oberhof) M 1:1.000  
Mail: dr.paula@gpl.at http://www.paula.at



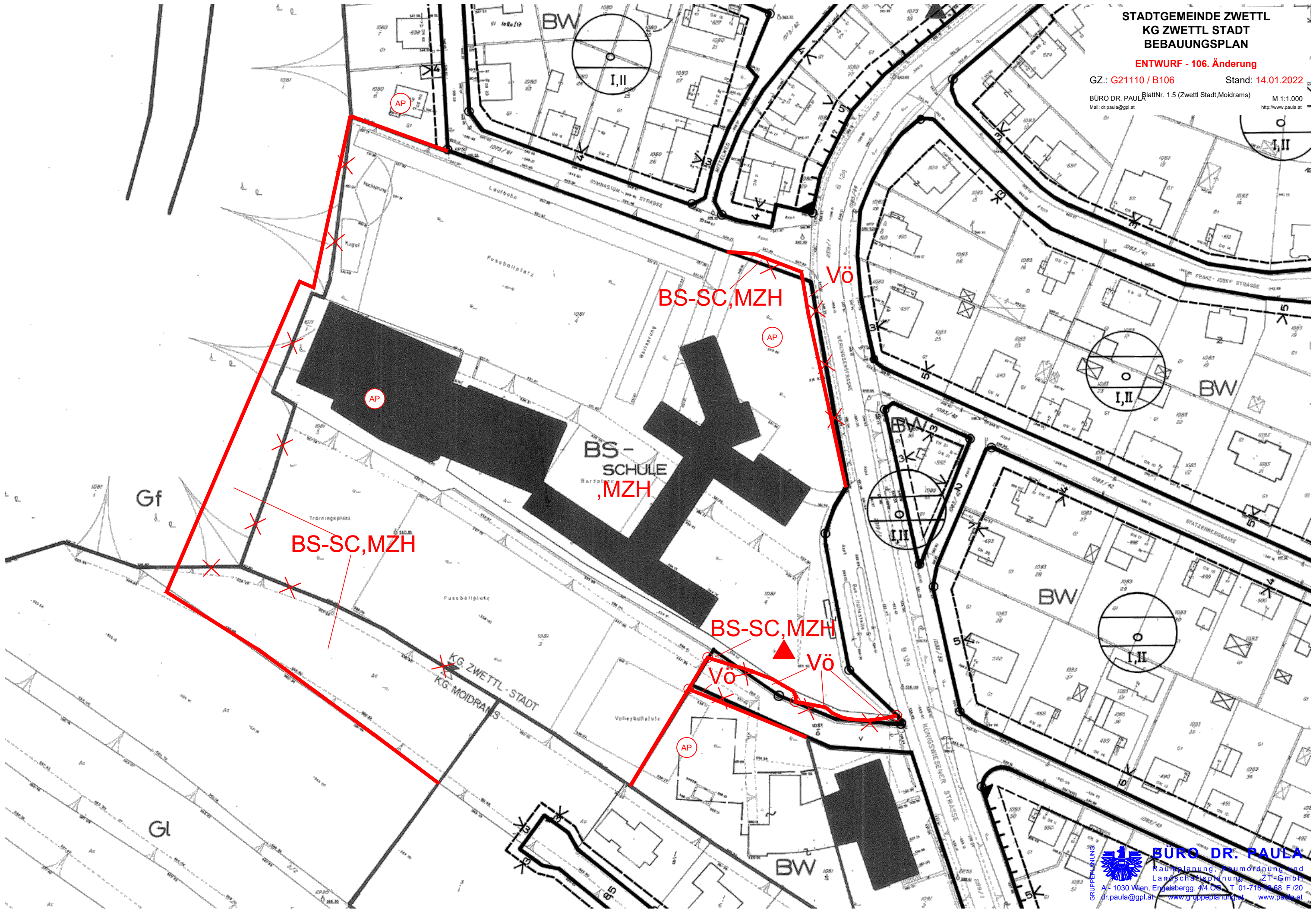




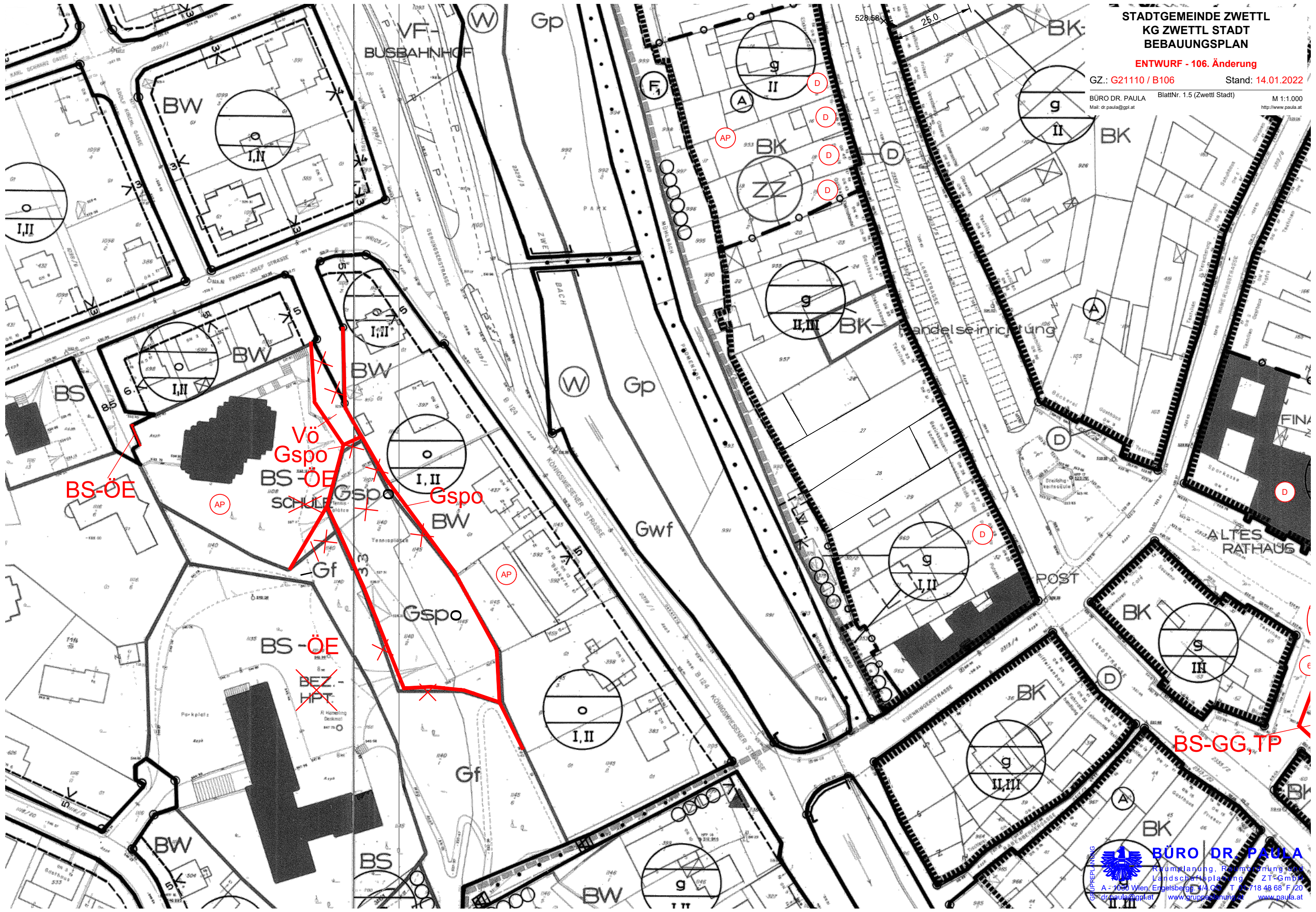












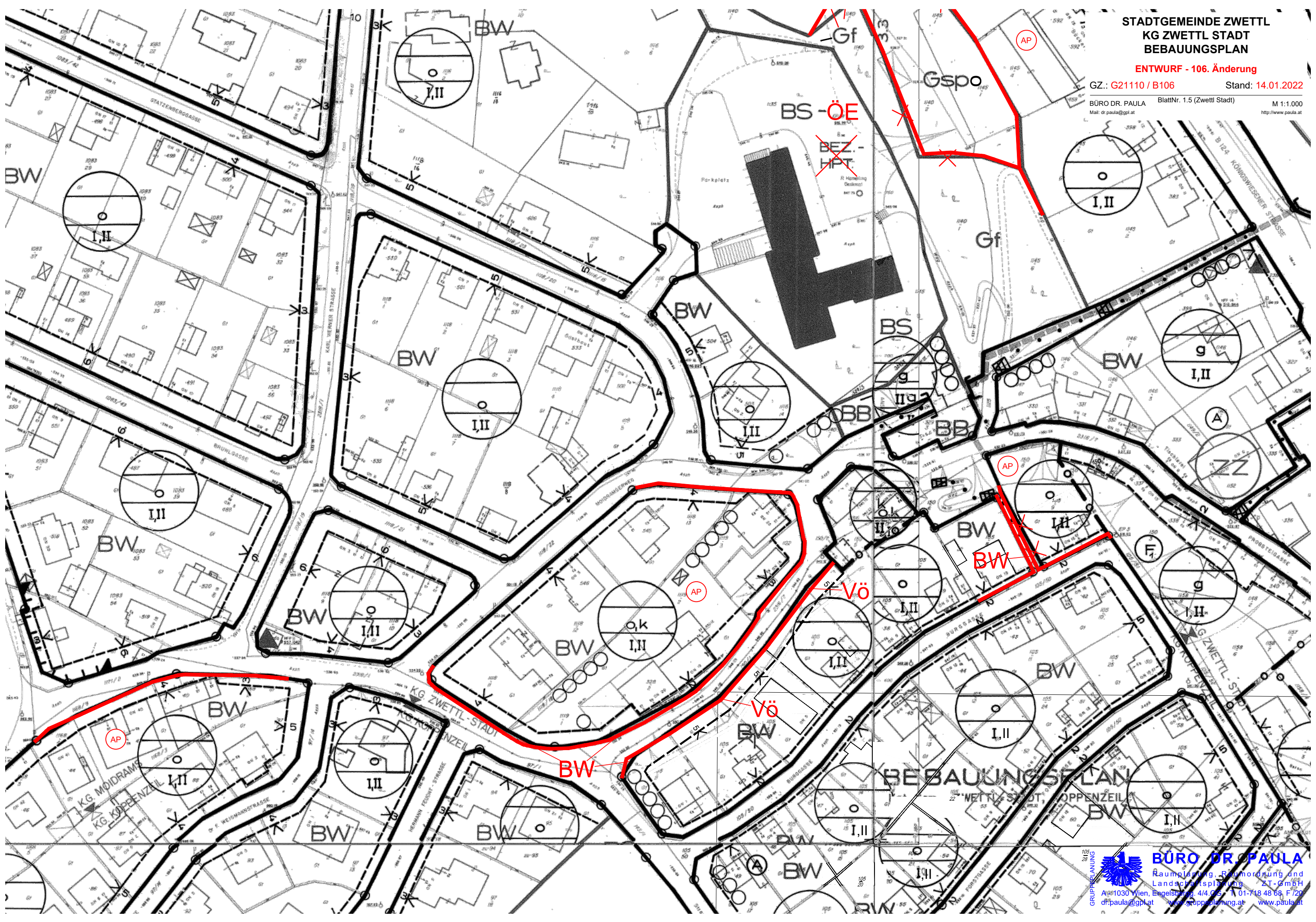
BS-ÖE

Vö Gspo  
BS-ÖE  
SCHULE  
Gspo

BS-ÖE  
BEZ-  
HPT

BS-GG,TP



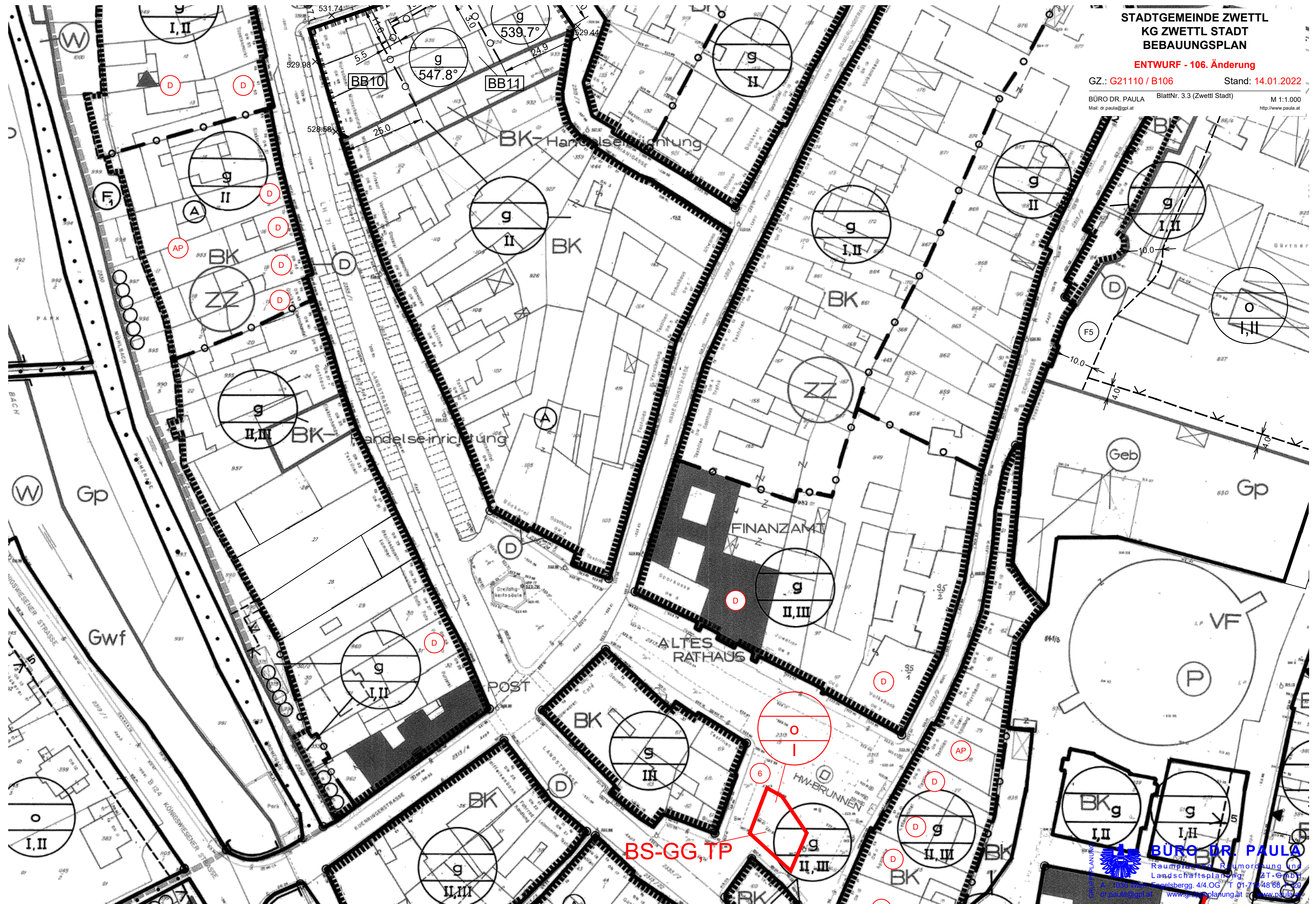






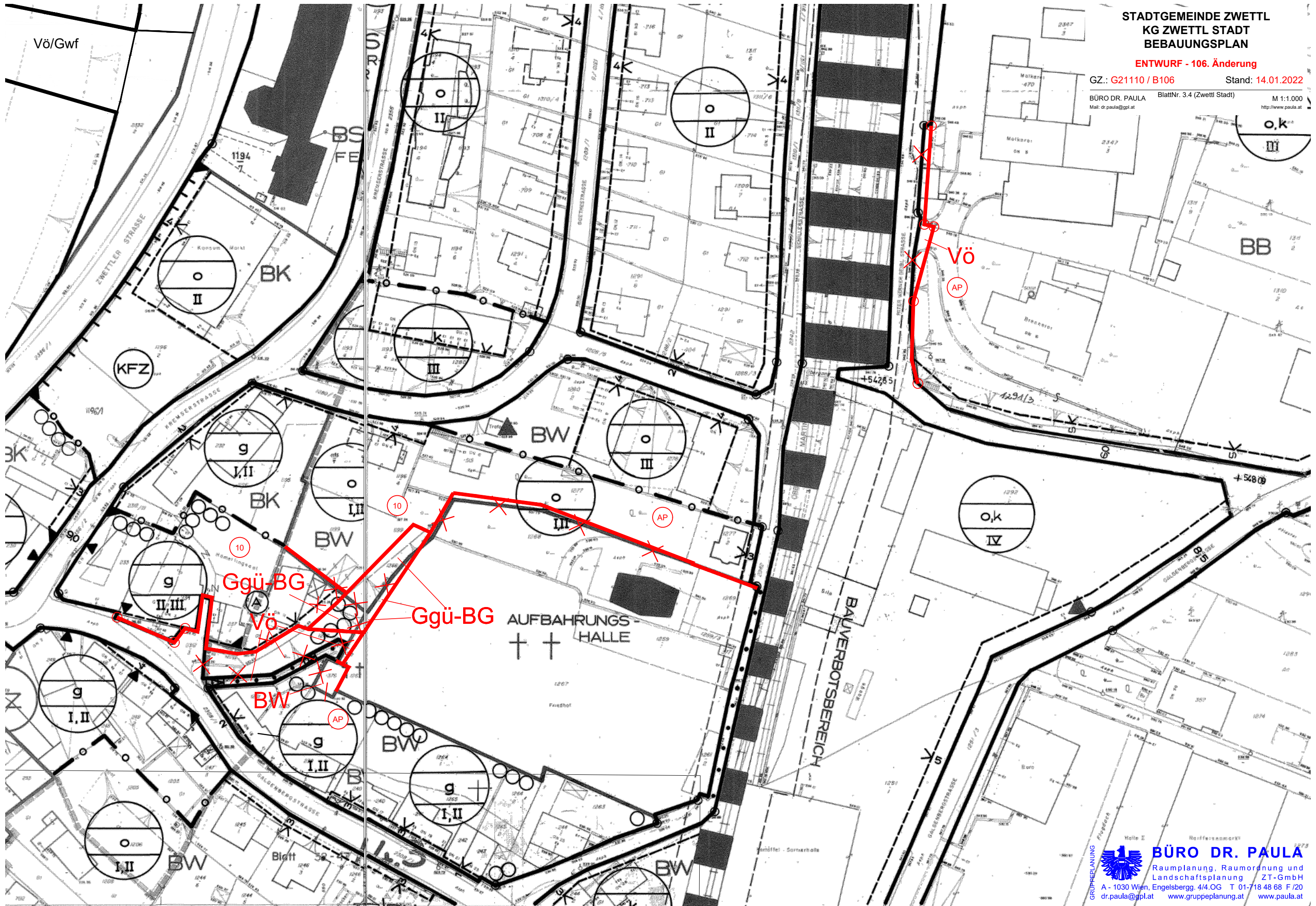
TP... Tourist Point





TP... Tourist Point







STADTGEMEINDE ZWETTL  
KG ZWETTL STADT  
BEBAUUNGSPLAN

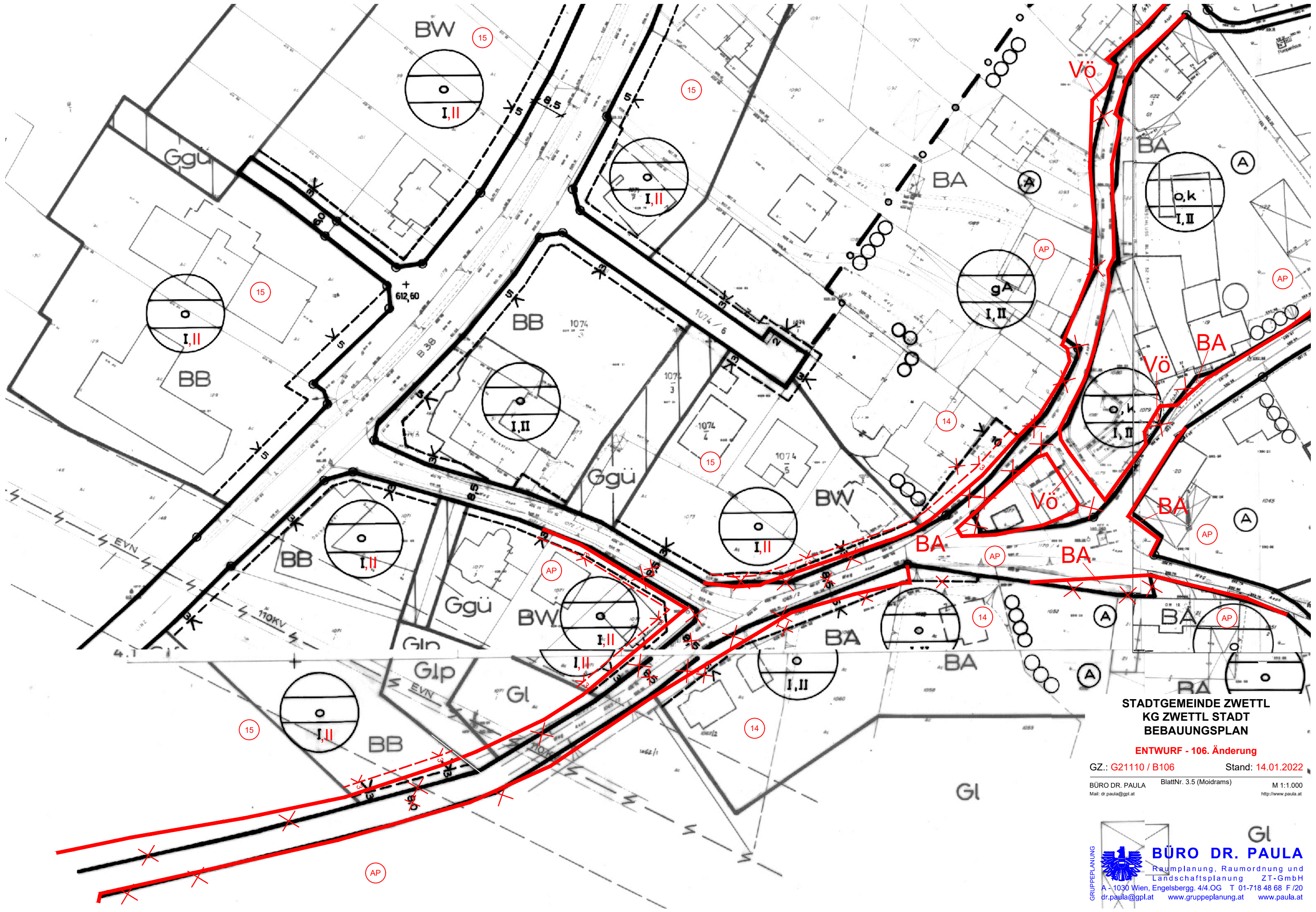
ENTWURF - 106. Änderung

GZ.: G21110 / B106 Stand: 14.01.2022

BÜRO DR. PAULA BlattNr. 3.5 (Oberhof) M 1:1.000  
Mail: dr.paula@gpl.at http://www.paula.at







**STADTGEMEINDE ZWETTL  
KG ZWETTL STADT  
BEBAUUNGSPLAN**

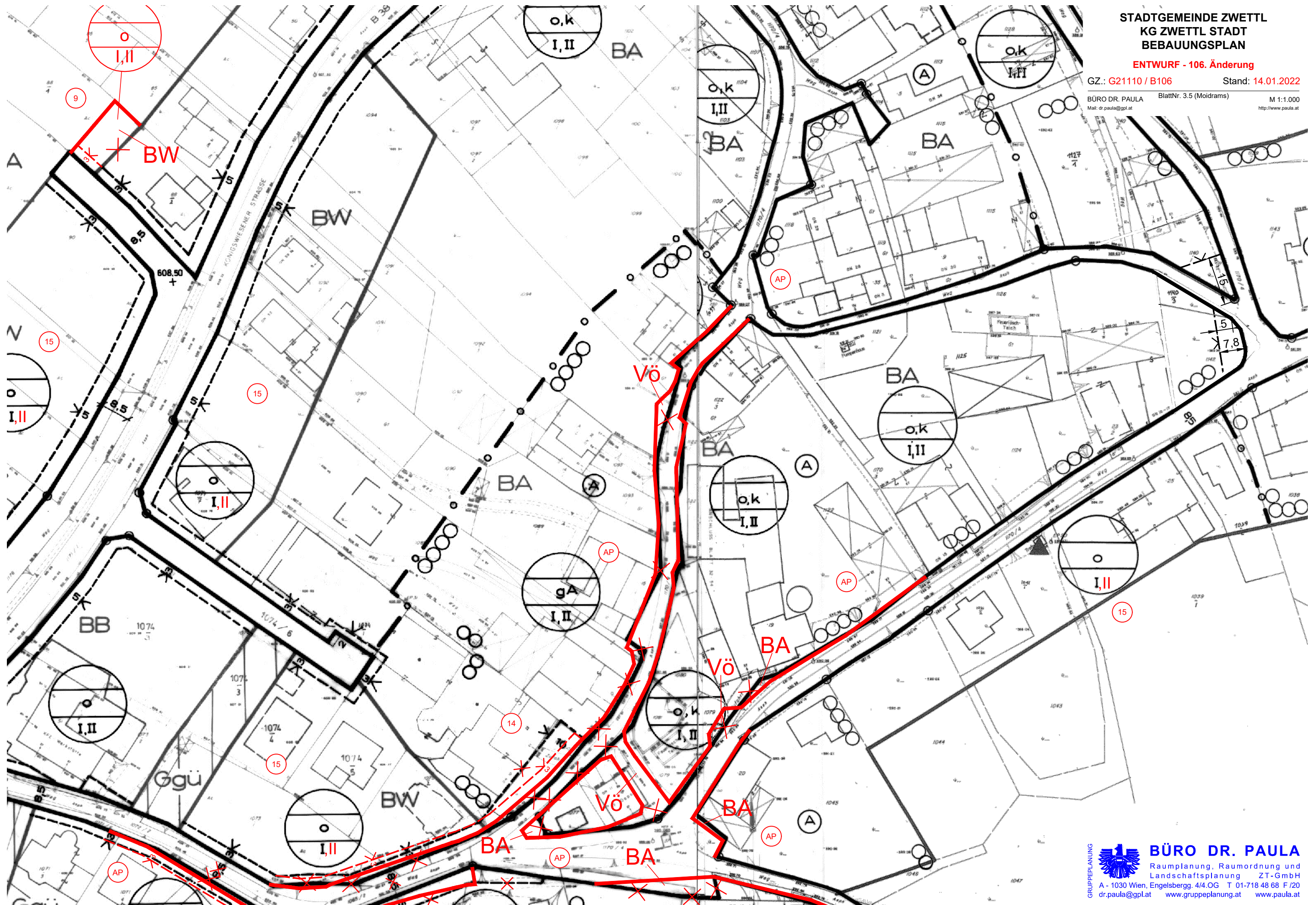
**ENTWURF - 106. Änderung**

GZ.: G21110 / B106 Stand: 14.01.2022

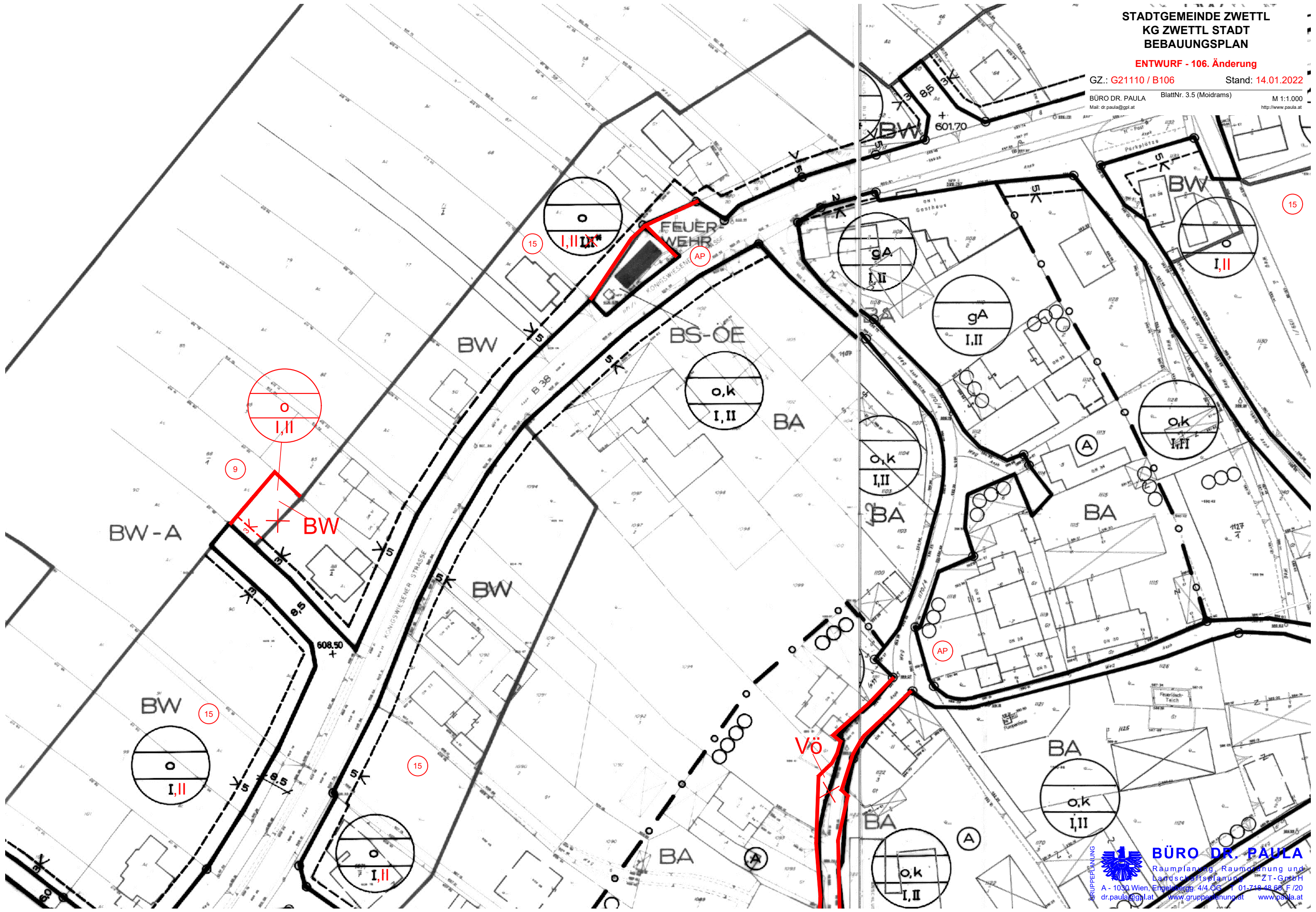
BÜRO DR. PAULA BlattNr. 3.5 (Moidrams) M 1:1.000  
 Mail: dr.paula@gpl.at http://www.paula.at

**BÜRO DR. PAULA**  
 Raumplanung, Raumordnung und  
 Landschaftsplanung ZT-GmbH  
 A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4 OG T 01-718 48 68 F /20  
 dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at









15

9

15

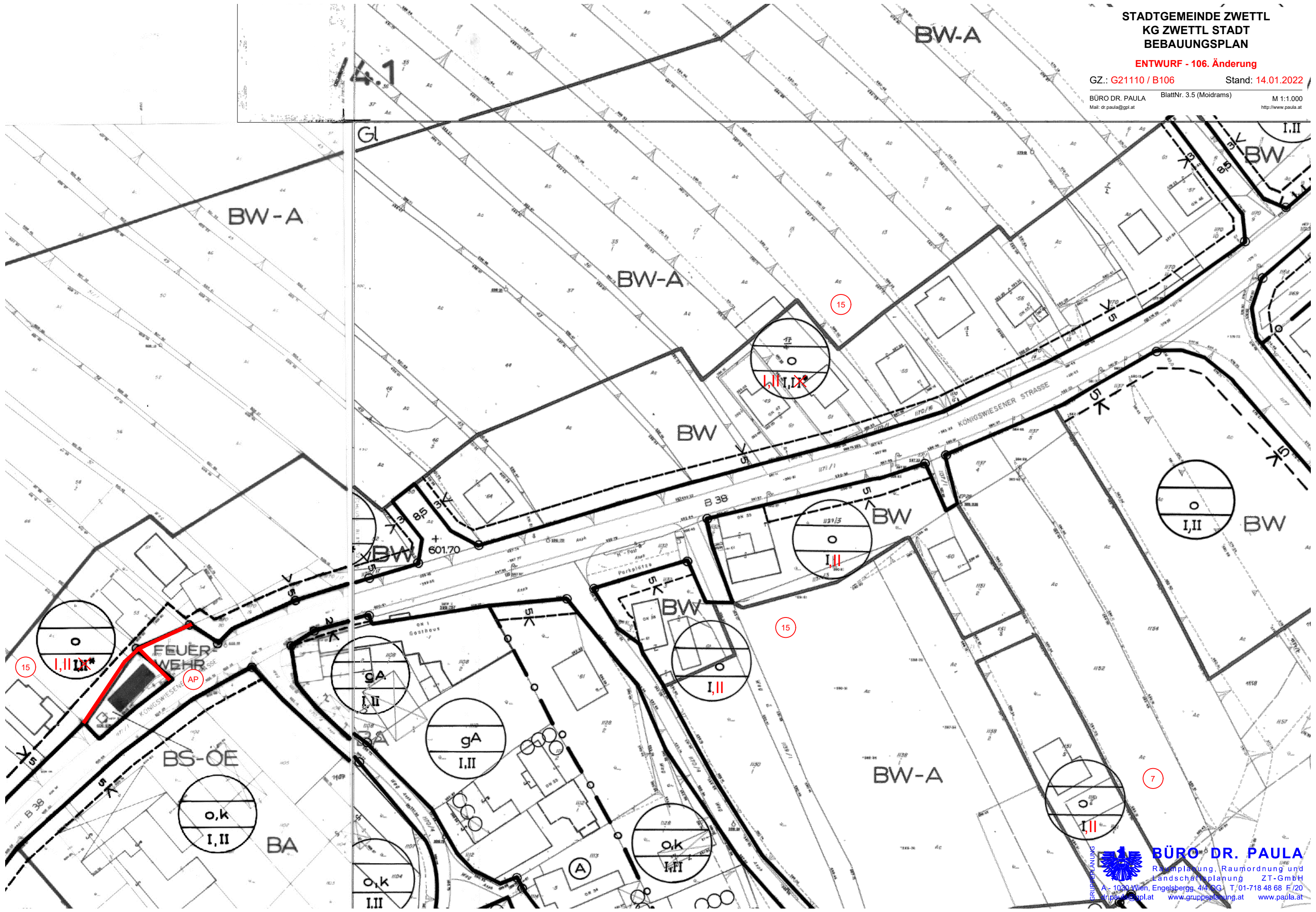
15

A

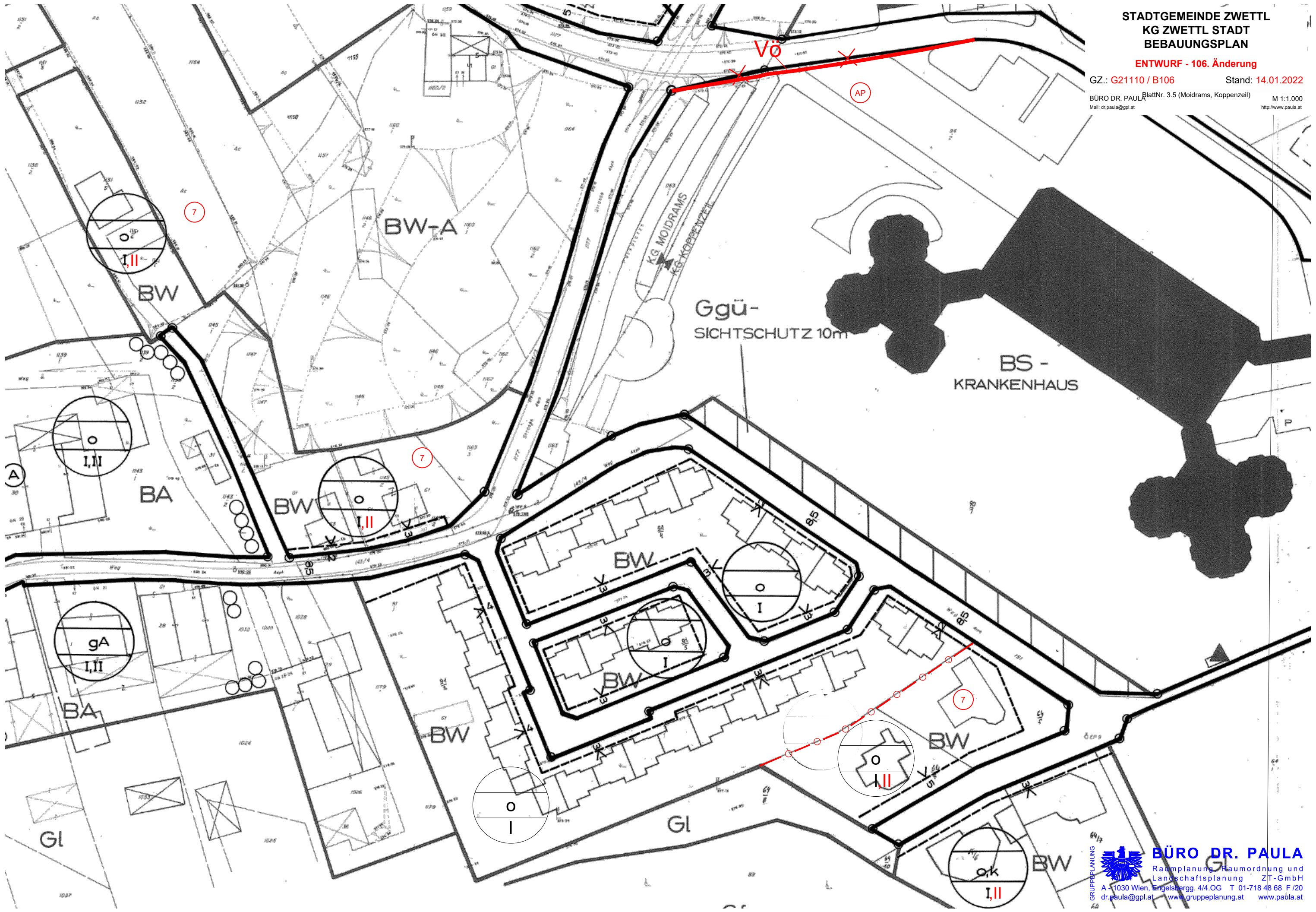
A

A

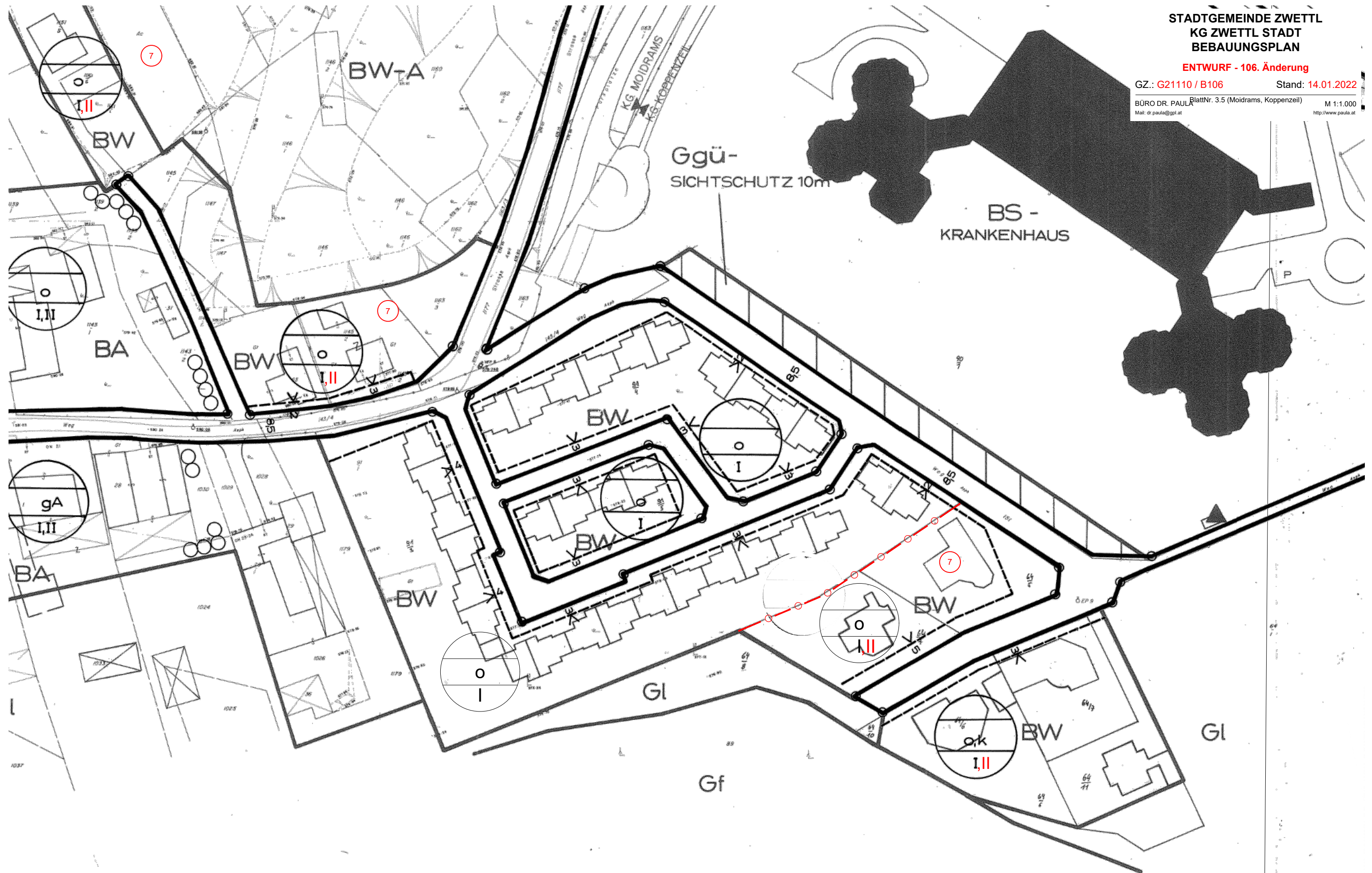












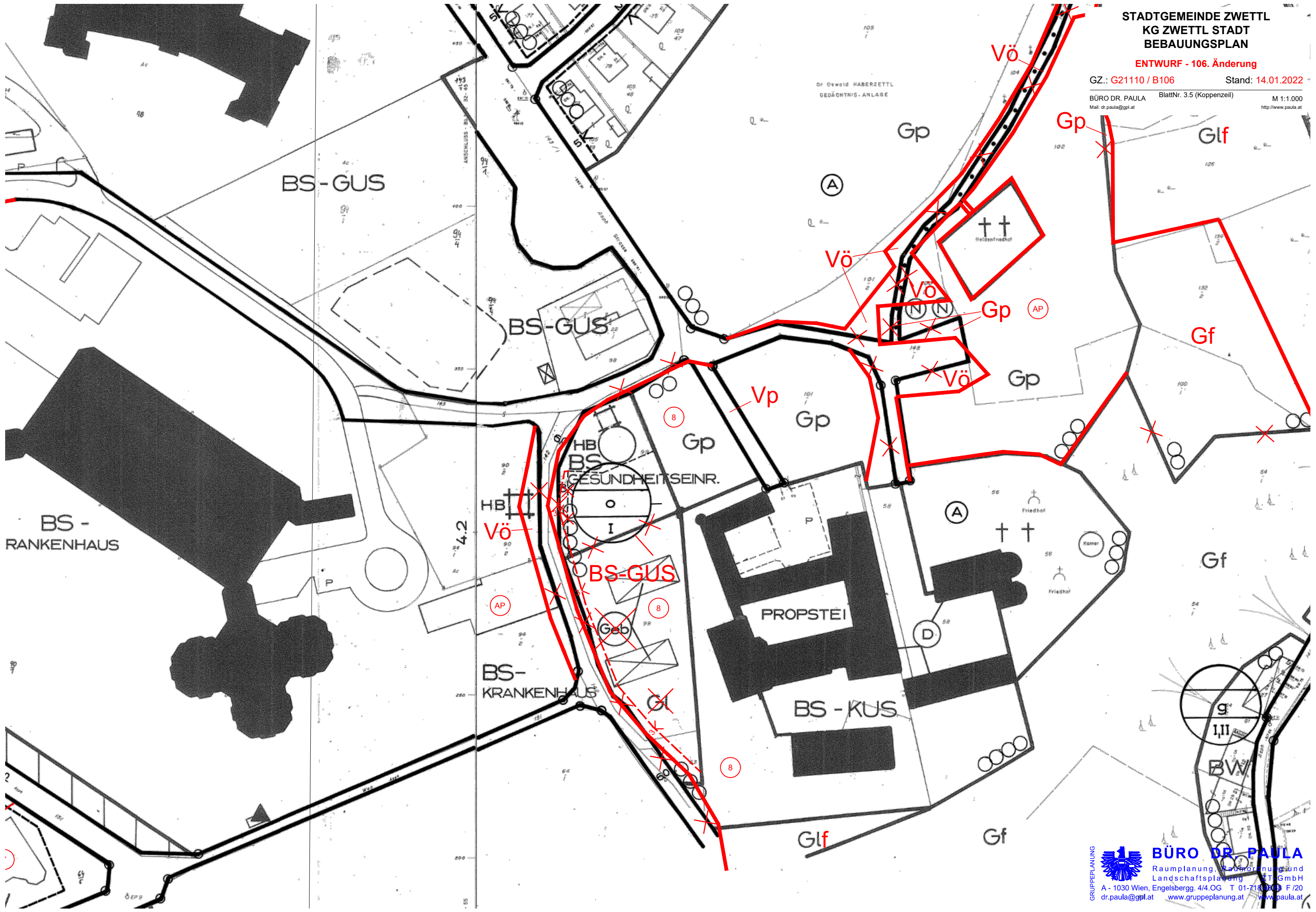


STADTGEMEINDE ZWETTL  
KG ZWETTL STADT  
BEBAUUNGSPLAN

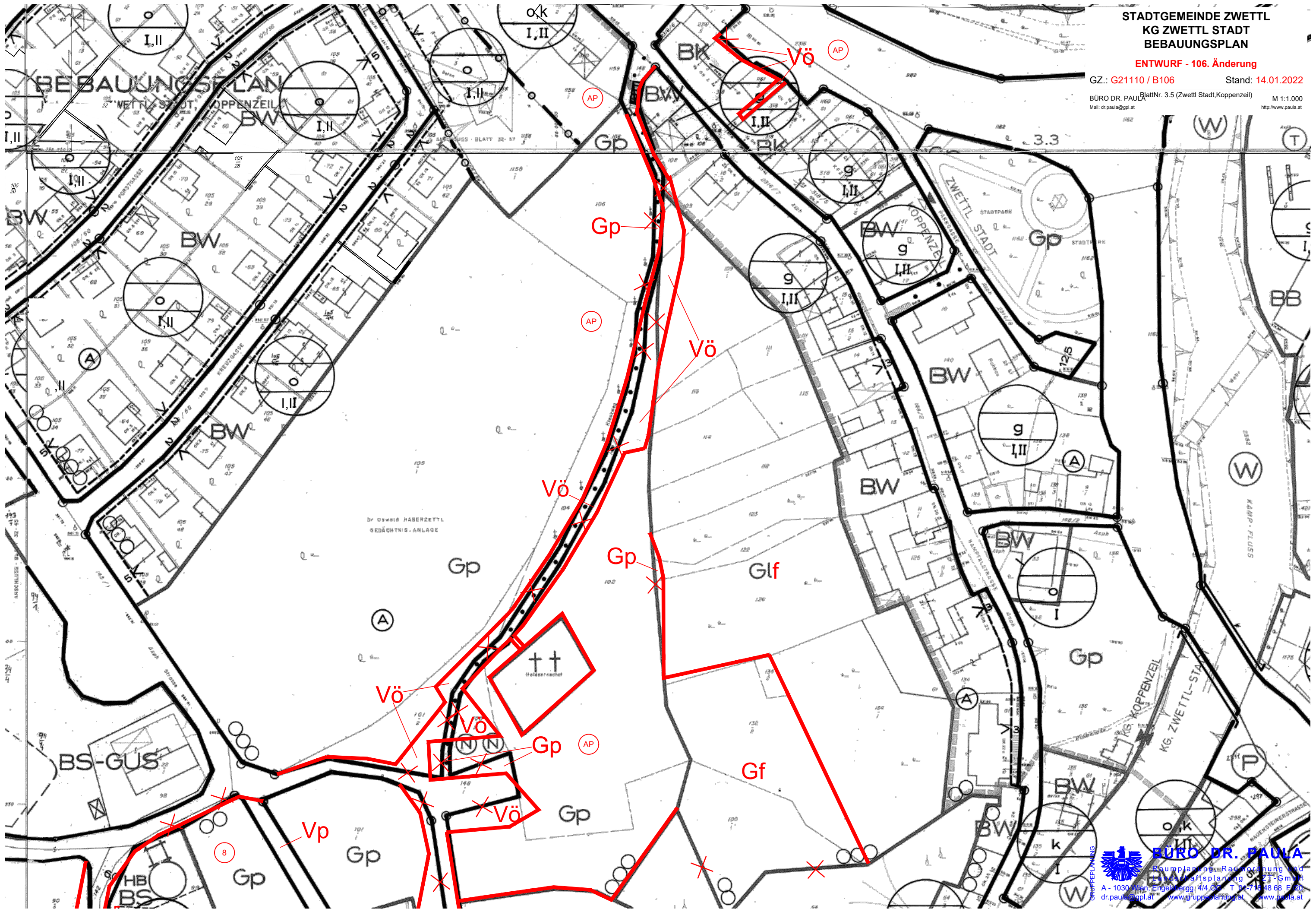
ENTWURF - 106. Änderung

GZ.: G21110 / B106 Stand: 14.01.2022

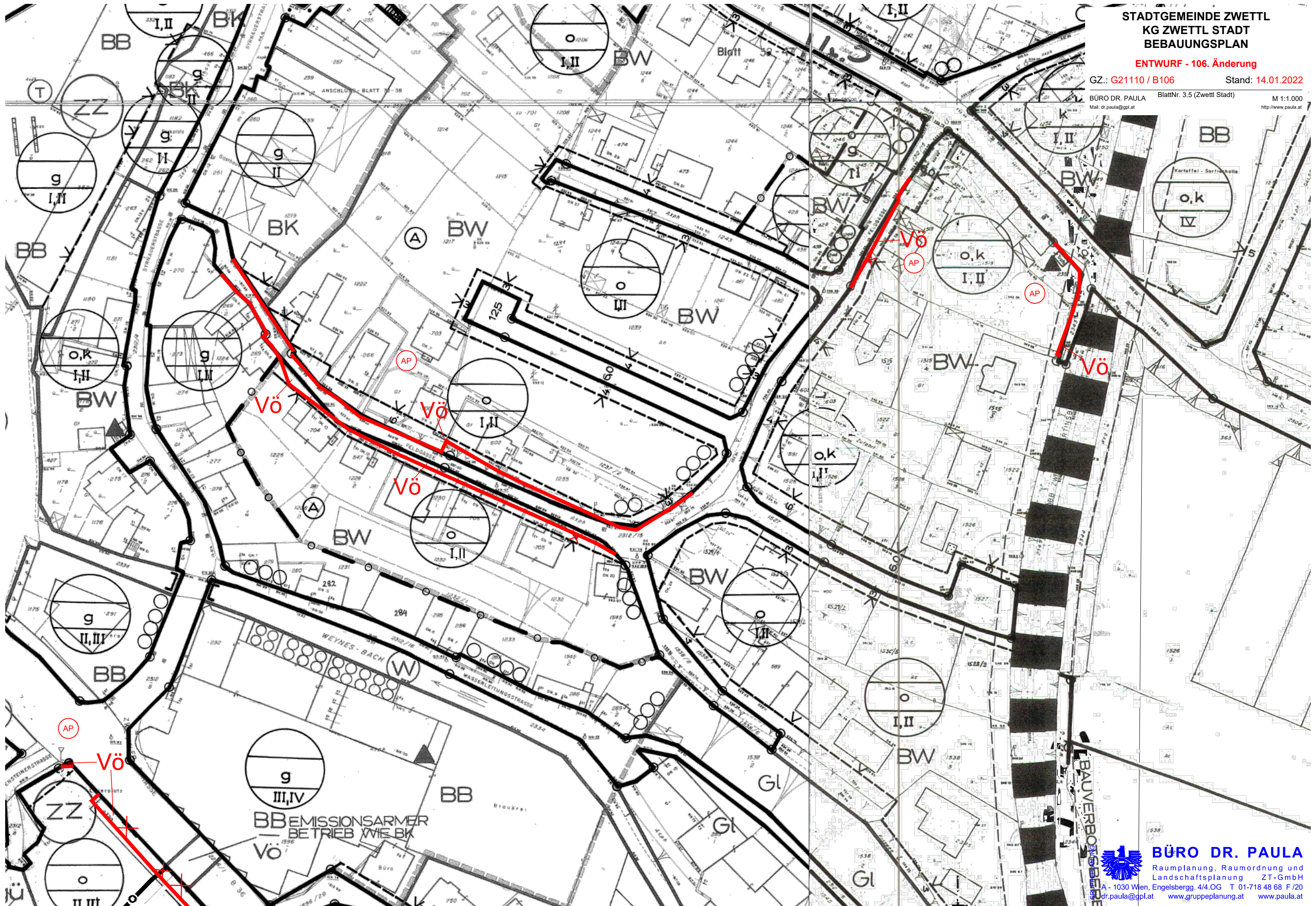
BÜRO DR. PAULA BlattNr. 3.5 (Koppenzeil) M 1:1.000  
Mail: dr.paula@gpl.at http://www.paula.at



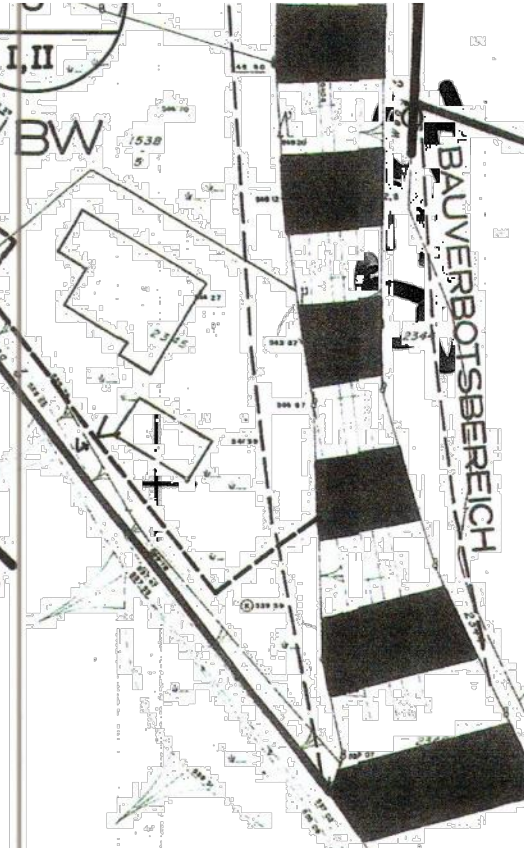
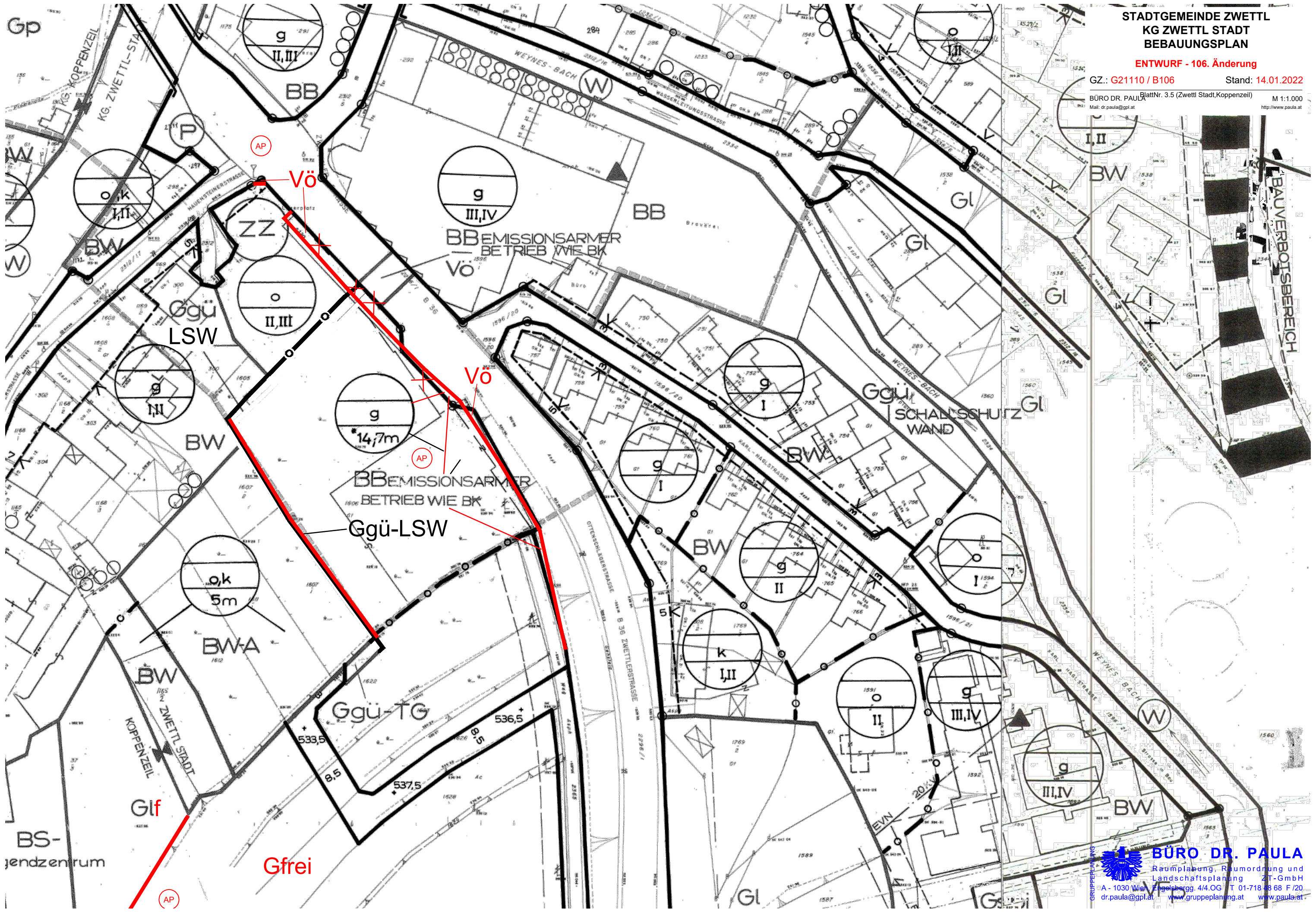




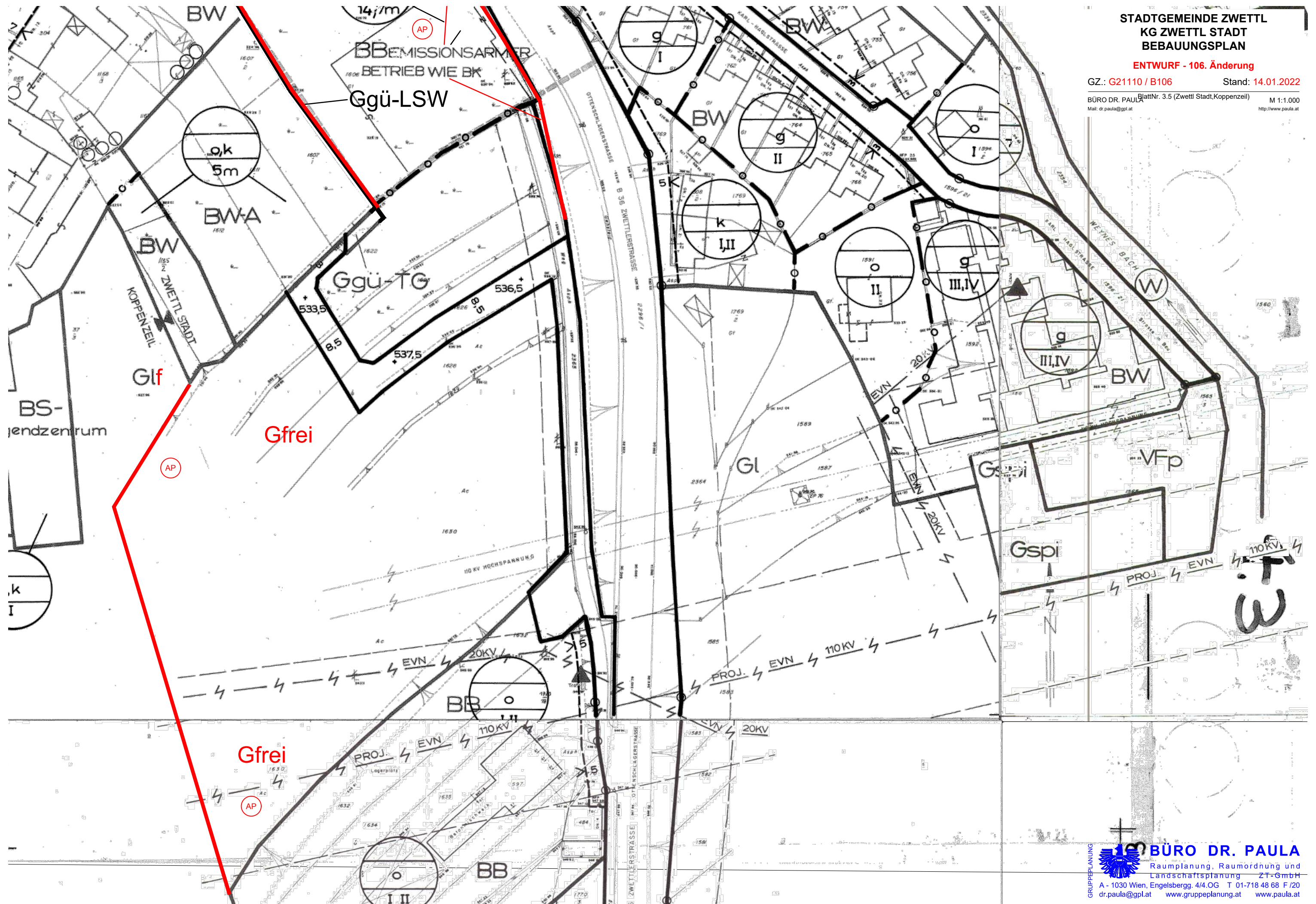














STADTGEMEINDE ZWETTL  
KG ZWETTL STADT  
BEBAUUNGSPLAN

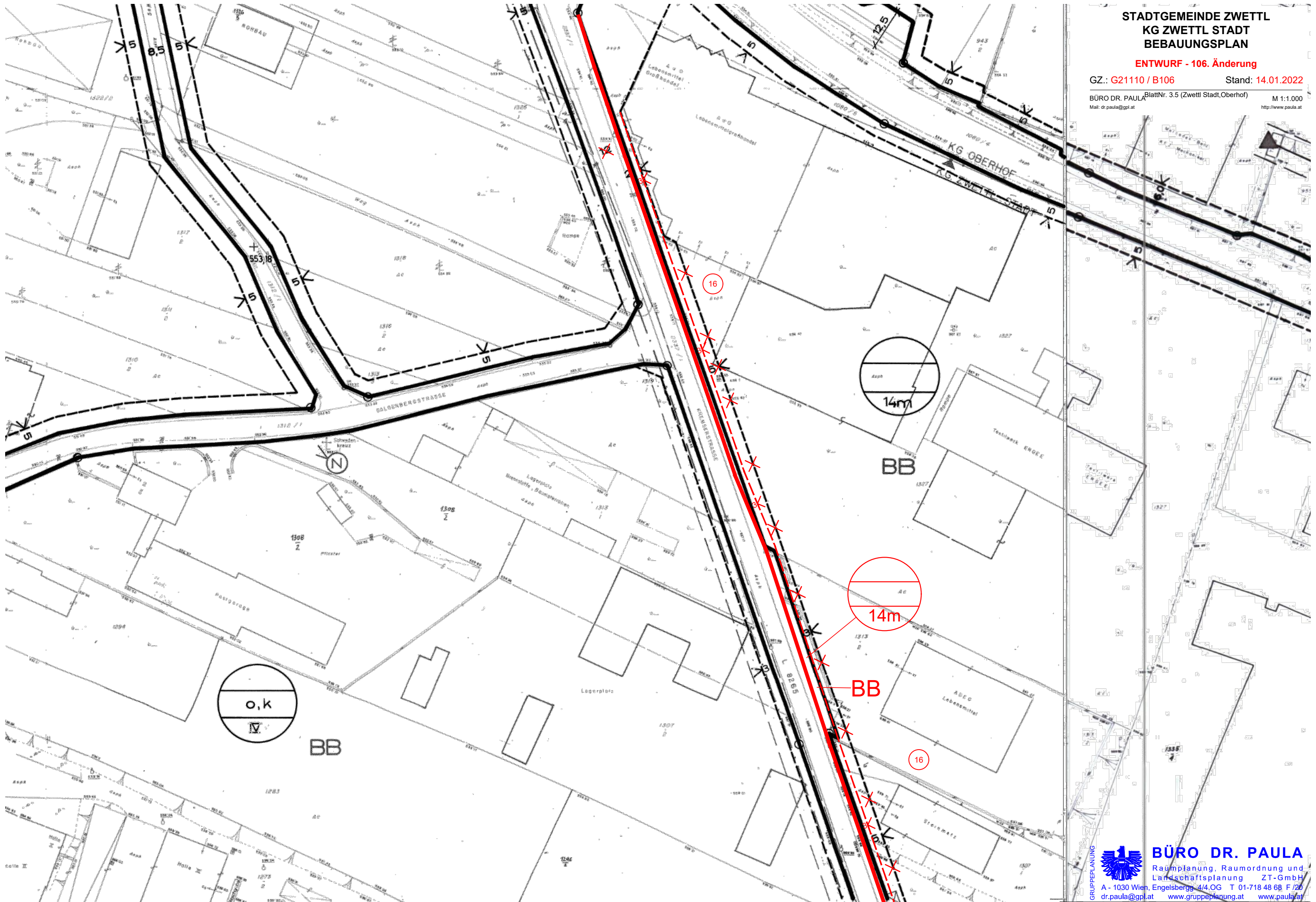
ENTWURF - 106. Änderung

GZ.: G21110 / B106

Stand: 14.01.2022

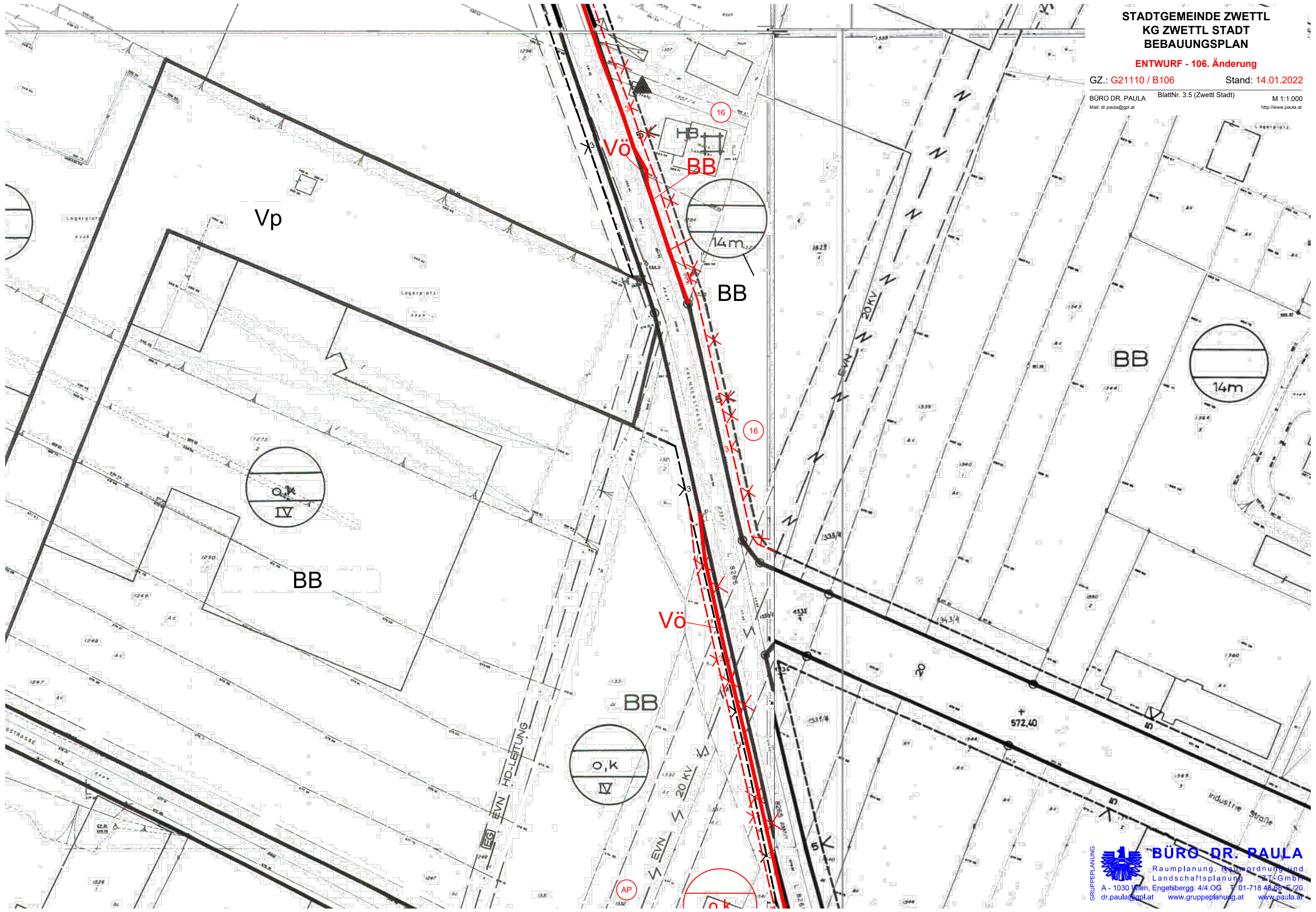
BÜRO DR. PAULA BlattNr. 3.5 (Zwettl Stadt, Oberhof)  
Mail: dr.paula@gpl.at

M 1:1.000  
http://www.paula.at

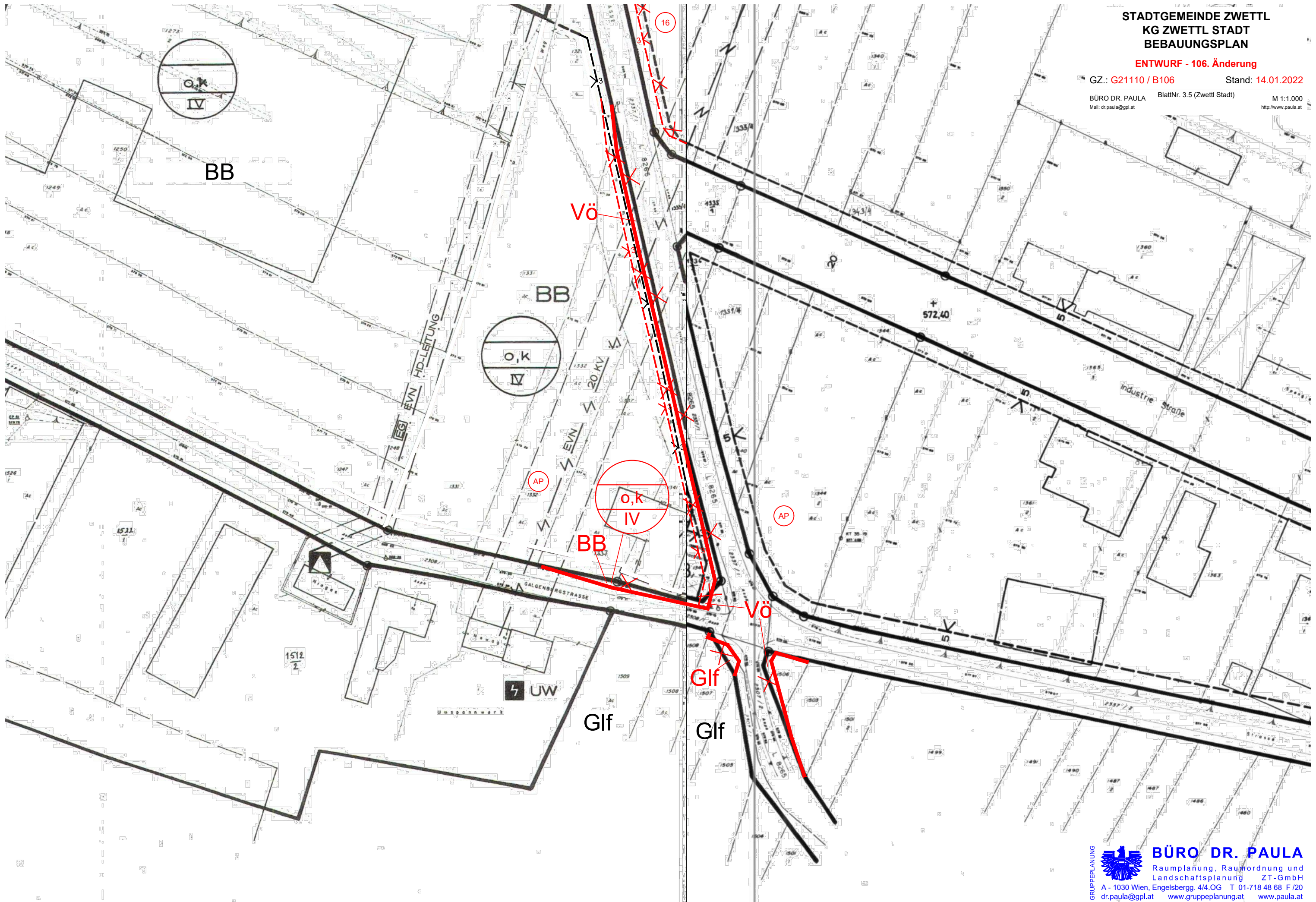


**BÜRO DR. PAULA**  
Raumplanung, Raumordnung und  
Landschaftsplanung ZT-GmbH  
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4 OG T 01-718 48 68 F /20  
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at









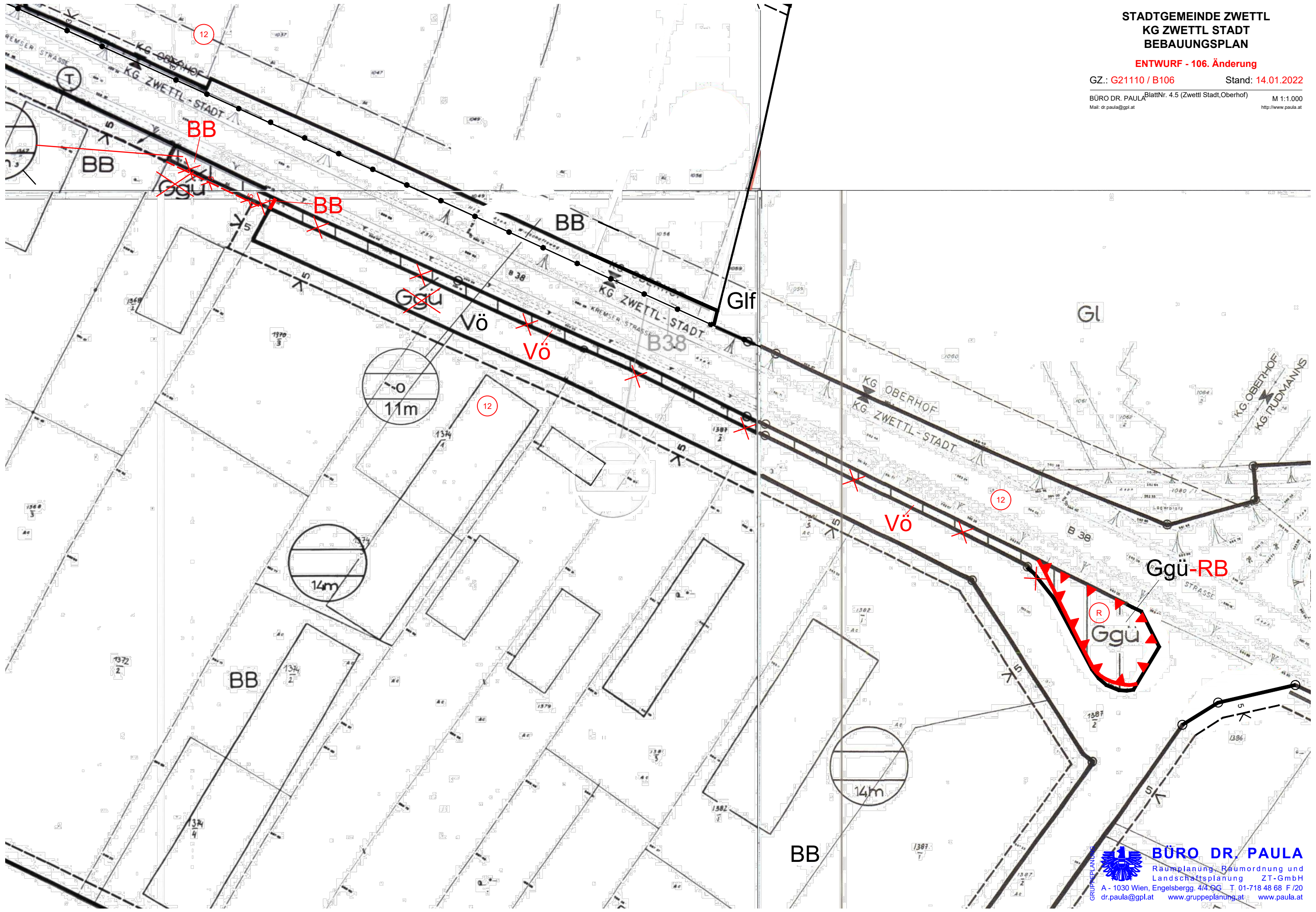


STADTGEMEINDE ZWETTL  
KG ZWETTL STADT  
BEBAUUNGSPLAN

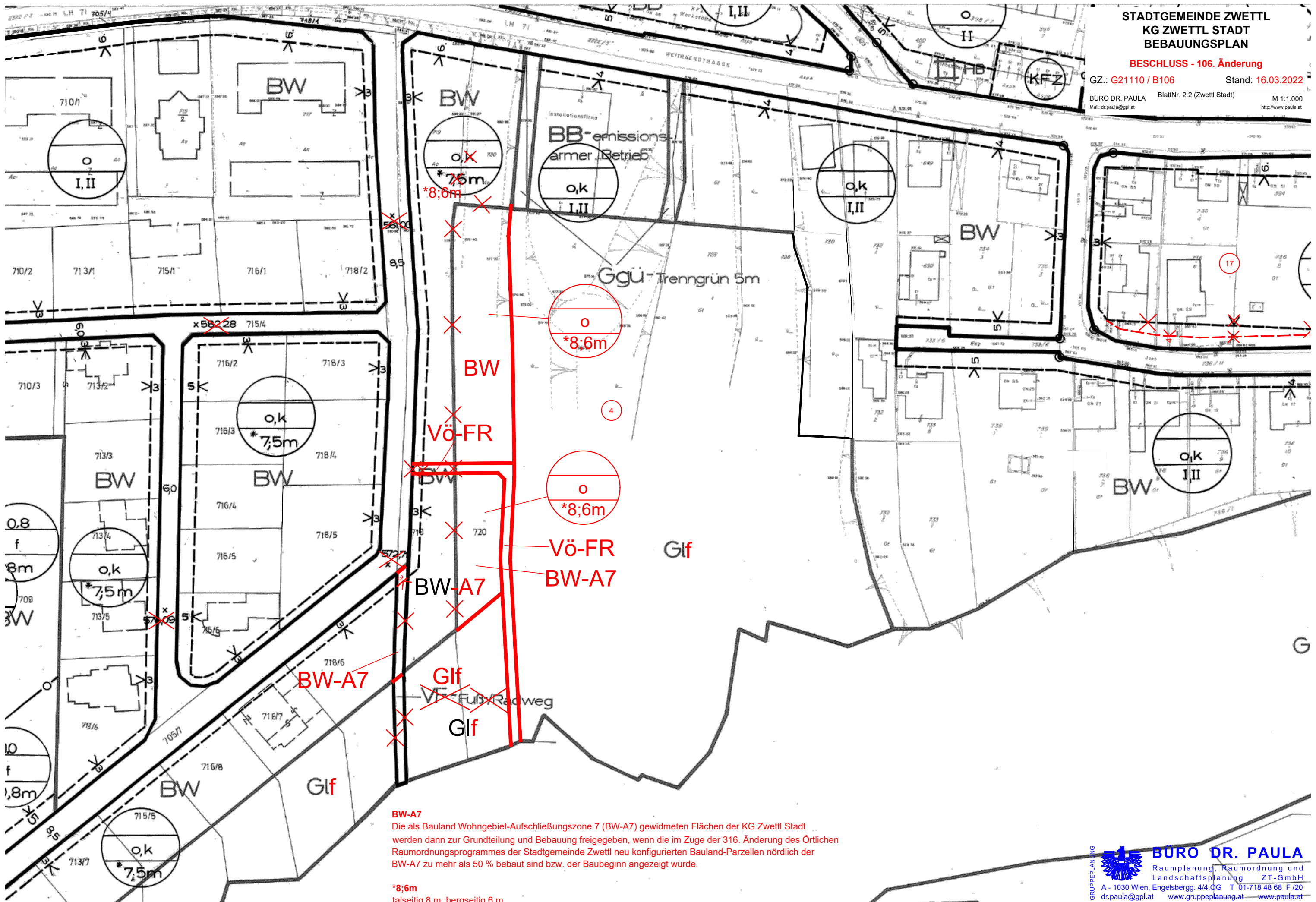
ENTWURF - 106. Änderung

GZ.: G21110 / B106 Stand: 14.01.2022

BÜRO DR. PAULA BlattNr. 4.5 (Zwettl Stadt, Oberhof) M 1:1.000  
Mail: dr.paula@gpl.at http://www.paula.at







**BW-A7**  
Die als Bauland Wohngebiet-Aufschließungszone 7 (BW-A7) gewidmeten Flächen der KG Zwettl Stadt werden dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn die im Zuge der 316. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Zwettl neu konfigurierten Bauland-Parzellen nördlich der BW-A7 zu mehr als 50 % bebaut sind bzw. der Baubeginn angezeigt wurde.

\*8,6m  
talseitig 8 m; bergseitig 6 m

**Stadtgemeinde Zwettl  
KG Koppenzeil, KG Moidrams, KG Oberhof, KG Rudmanns,  
KG Zwettl Stadt  
Bebauungsplan - 106. Änderung  
Beschlussempfehlung**

## **1 Ausgangssituation**

Der Entwurf zur 106. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Zwettl lag in der Zeit vom 31. Jänner 2022 bis 14. März 2022 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Geplant ist die Änderung des Bebauungsplanes in 17 Punkten.

Eine schriftliche Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung zum aufgelegten Entwurf liegt nicht vor.

Während der öffentlichen Einsichtnahme ist folgende Stellungnahme eingelangt:

1. Thomas Reif, MA (07. März 2022)

Zu der eingelangten Stellungnahme wird folgende Beschlussempfehlung abgegeben.

## **2 Abänderungen gegenüber dem Entwurf**

### Änderungspunkt 4:

Im Rahmen der 316. Änderung des Flächenwidmungsplans wurde im Bereich der östlichen Südhangsiedlung das Bauland erweitert und eine Aufschließungszone gewidmet.

Für den neu gewidmeten Bereich werden im Rahmen der 106. Änderung des Bebauungsplans die Bebauungsbestimmungen festgelegt. Des Weiteren wird östlich der Südhangstraße die höchstzulässige Gebäudehöhe aufgrund der Geländeneigung Richtung Osten angepasst. Die Bebauungsbestimmungen für den ggst. Bereich sind die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k) und die höchstzulässige Gebäudehöhe von 8 m talseitig und 6 m bergseitig.

Im Zuge der Auflage des Entwurfs zur 106. Änderung des Bebauungsplans und der Diskussionen in der Gemeinde, hat sich ergeben, dass für den ggst. Bereich östlich der Südhangstraße die offene Bauweise (o) der wahlweise offenen oder gekuppelten Bauweise (o,k) aufgrund der Grundstückskonfiguration und der Lage vorzuziehen ist. Dies wurde auch mit dem Grundeigentümer abgestimmt. Die offene Bauweise (o) ist bereits aufgelegt, es soll lediglich die Wahlmöglichkeit zur gekuppelten Bauweise (k) gestrichen werden. Durch diese Abänderung gegenüber dem Entwurf sind keine

negativen Auswirkungen gegeben. Mit der Änderung der Bebauungsweise soll eine harmonische Einfügung der künftigen Wohnbebauung unter Rücksichtnahme auf das Gelände, das Stadtbild und die Bebauung der Nachbargrundstücke gewährleistet werden. Für den Gemeinderatsbeschluss wird daher die derzeit festgelegte wahlweise offene oder gekuppelte Bebauungsweise (o,k) in die offene Bebauungsweise (o) geändert (siehe Plandarstellung Beschluss in der Anlage).

### **3 Stellungnahmen**

#### **3.1 Thomas Reif, MA (07. März 2022)**

Die Stellungnahme betrifft den Änderungspunkt 11, der u.a. die Streichung der Baufluchtlinie entlang der Schwedengasse vorsieht. In der Stellungnahme wird angeregt, die Baufluchtlinie entlang der Kremser Straße ebenfalls zu ändern und zu reduzieren.

In Bezug auf diese Stellungnahme ist festzustellen, dass die Änderung der Bebauungsbestimmungen entlang der Kremser Straße kein Gegenstand der 106. Änderung des Bebauungsplans ist und daher im Zuge dieses Verfahrens nicht berücksichtigt werden kann. Eine Behandlung des Ansuchens benötigt eine Betrachtung der gesamten Kremser Straße und eine entsprechende Grundlagenforschung und kann daher im Rahmen eines allfälligen zukünftigen Verfahrens erfolgen.

### **4 Beschlussempfehlung**

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird abschließend empfohlen, die 106. Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der oben angeführten Abänderungen betreffend den Änderungspunkt 4 zu beschließen. Die übrigen Änderungspunkte bleiben gegenüber dem Entwurf unverändert.

Wien, 16. Februar 2022, Böhm/SD  
GZ G21110/B106

Büro Dr. Paula ZT-GmbH  
(elektronisch unterfertigt)

#### Anlagen

- Büro Dr. Paula ZT-GmbH: Plandarstellung Beschluss, März 2022 (Änderungspunkt 4).



Die Gebühr gemäß § 33 TP 5  
des Gebührengesetzes 1957  
in der Höhe von € 54,00 wurde  
entrichtet.

.....  
Datum                      Unterschrift

## MIETVERTRAG

zwischen

der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ  
Gartenstraße 3  
3910 Zwettl  
vertreten durch die gefertigten Organe  
im Folgenden „Vermieterin“ genannt

sowie

der Milchhof Langschlag M&J KG  
FN 482307a, LG Krems an der Donau  
3921 Langschlag, Bahnhofstraße 3  
vertreten durch die gefertigten Organe  
im Folgenden „Mieterin“ genannt

wie folgt:

### § 1 Mietgegenstand

- (1) Die Vermieterin ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 2747, EZ 62, KG 24327 Jagenbach.
- (2) Gegenstand dieses Mietvertrages ist eine Teilfläche des genannten Grundstücks, welche sich aus der im beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan rot gekennzeichneten Fläche zuzüglich eines Streifens in der Breite von jeweils 1m rund um die genannte Fläche zusammensetzt. Damit ergibt sich eine vermietete Fläche von ca. 45 m<sup>2</sup>. Auf dieser Teilfläche ist seitens der Mieterin die Errichtung eines Verkaufscontainers für regionale Produkte und Waren des täglichen Bedarfs als Superädifikat vorgesehen.
- (3) Festgehalten wird, dass dieses Mietverhältnis nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegt.

### § 2 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am Monatsersten nach dem Vorliegen der rechtskräftigen behördlichen Bewilligungen für den Verkaufscontainer und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsparteien ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

### § 3 Mietzins

- (1) Als Mietzins im Sinne der Bestimmungen des ABGB wird ein Betrag von € 150,00 (umsatzsteuerfrei) pro Monat vereinbart. Der Mietzins ist monatlich im Voraus jeweils am Fünften des Monats fällig und auf das Girokonto der Vermieterin bei der Waldviertler Sparkasse Bank AG, IBAN AT10 2027 2000 0000 6163, zu überweisen. Die Vermieterin kann der Mieterin jederzeit ein anderes Girokonto bekannt geben.

- (2) Der Mietzins wird nach dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2020 oder einem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsbeginnes verlautbarte Indexzahl. Schwankungen bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl ist jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Änderungen. Erhöhungen aus der Wertsicherung hat die Vermieterin schriftlich bekannt zu geben und gelten ab dem nächstfolgenden Zinstermin.

#### **§ 4**

#### **Benutzung, Veränderungen, Instandhaltung, Erhaltung**

- (1) Die Vermieterin überlässt der Mieterin die vertragsgegenständliche Teilfläche des im § 1 genannten Grundstücks ausschließlich zum Zweck der Aufstellung bzw. Errichtung eines Verkaufscontainers für regionale Produkte und Waren des täglichen Bedarfs gemäß den Planunterlagen, die den bau- und gewerbebehördlichen Bewilligungsverfahren zugrunde liegen. Jede Änderung des Verwendungszweckes des genannten Verkaufscontainers bedarf der vorher einzuholenden schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
- (2) Bauliche Veränderungen, welche über die im Abs. 1 genannte Errichtung bzw. Aufstellung eines Containers hinausgehen, bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
- (3) Alle mit der Errichtung und Benützung erforderlichen Maßnahmen sind von der Mieterin auf ihre Kosten durchzuführen. Diese übernimmt auch die Pflege und Instandhaltung und alle damit verbundenen Betriebssicherheitspflichten und Haftungen, und verpflichtet sich, die Vermieterin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.
- (4) Insbesondere sind sämtliche, mit dem laufenden Betrieb des im Abs. 1 genannten Verkaufscontainers verbundenen Kosten, etwa für Beheizung, Strom, Reinigung, Müllentsorgung, Winterdienst etc., von der Mieterin zu tragen und sind mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen selbst zu verrechnen.
- (5) Die Mieterin ist bei Benützung des Mietobjektes verpflichtet, alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere alle baurechtlichen Vorschriften, einzuhalten. Soweit die Vermieterin den Behörden für die Einhaltung derartiger Vorschriften verantwortlich ist, wird die Mieterin über jeweilige Aufforderung der Vermieterin unverzüglich alle Maßnahmen treffen, die zur Einhaltung derartiger Vorschriften erforderlich sind und die Vermieterin schadlos halten.
- (6) Die Mieterin verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand pfleglich unter größtmöglicher Schonung der Substanz zu behandeln; sie haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, ebenso für dessen Beschädigung und für die Verletzung der Erhaltungspflicht aus ihrem eigenen bzw. dem Verschulden ihr zurechenbarer Personen.
- (7) Die Mieterin übernimmt die Schneeräumung bzw. Glatteisbekämpfung auf der vertragsgegenständlichen Teilfläche gemäß § 93 StVO.

#### **§ 5**

#### **Haftung für Schäden**

Die Vermieterin übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die Dritten durch die Nutzung des Mietgegenstandes entstehen und hat die Mieterin die Vermieterin gegenüber allfälligen Ansprüchen Dritter schad- und klaglos zu halten.

#### **§ 6**

#### **Untervermietung**

Ohne Zustimmung der Vermieterin ist die Mieterin nicht berechtigt, den Vertragsgegenstand ganz oder auch nur teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zu überlassen.

## **§ 7**

### **Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieterin**

Die Vermieterin, ihre Organe sowie von ihr beauftragte Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit zu betreten.

## **§ 8**

### **Rückgabe des Mietgegenstandes**

- (1) Die Errichtung des im § 4 Abs. 1 genannten Verkaufscontainers erfolgt im Wege eines Superädifikats gemäß § 435 ABGB. Der genannte Verkaufscontainer verbleibt im Eigentum der Mieterin und ist bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder zu entfernen.
- (2) Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses aus welchem Grund auch immer in gleich gutem Zustand wie übernommen unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen.

## **§ 9**

### **Gebühren**

Die Kosten der Vergebührung dieses Vertrages trägt die Mieterin. Diese verpflichtet sich, die Vermieterin hinsichtlich einer Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten. Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallenden Bruttomietzins jährlich € 1.800,00 beträgt. Die für diesen Mietvertrag anfallende Rechtsgeschäftsgebühr in der Höhe von € 54,00 trägt die Mieterin.

## **§ 10**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen – ebenso wie rechtserhebliche Erklärungen aufgrund dieses Vertrags – der Schriftform.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen lässt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.
- (3) Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon jede Partei ein Exemplar erhält.

Für die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ

Für die Milchhof Langschlag M&J KG

Der Bürgermeister:

.....  
LAbg. Franz Mold

Der Stadtrat:

.....  
Josef Grünstäudl

beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates



am 22. März 2022, TOP XX

.....  
Gemeinderat

.....  
Gemeinderat

Zwettl, am 25. März 2022

ENTWURF