

## Verhandlungsschrift

über die am 21. September 2023 stattgefundenene öffentliche Sitzung des Gemeinderates im Sitzungszimmer der Gemeinde Allerheiligen im Mühlkreis.

### Anwesende:

1. Bgm. Baumgartner Berthold als Vorsitzender
2. GR Aistleithner Engelbert
3. GR<sup>in</sup> Aistleithner Patricia
4. GR Hader Günter
5. GR Haunschmid Johann
6. GR<sup>in</sup> Hartl Michaela
7. GR<sup>in</sup> Leimlehner Sonja
8. GR Ortner Franz
9. GR Pilsl Josef
10. GR<sup>in</sup> Reiter Astrid
11. GR Wahl Markus
12. GR Weiß Simon
13. GR Ersatzmitglied Haunschmid Raphael

Die Schriftführerin: AL<sup>in</sup> Frühwirth Karin

Abwesend entschuldigt: GR<sup>in</sup> Pichler Helene

Der Vorsitzende begrüßte die Zuhörer:innen. Er eröffnete die Sitzung um 20:00 Uhr und stellte fest, dass

- a. die Sitzung vom Bürgermeister einberufen wurde,
- b. die Verständigung hierzu an alle Gemeinderatsmitglieder zeitgerecht am 13.09.2023 und an das Ersatzmitglied am 14.09.2023 erfolgt ist und die Abhaltung der Sitzung durch Anschlag an der Amtstafel am 13.09.2023 öffentlich kundgemacht wurde,
- c. die Beschlussfähigkeit gegeben ist,
- d. die Verhandlungsschrift über die Sitzung am 22.06.2023 bis zur heutigen Sitzung während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur Einsicht aufgelegt ist, während der Sitzung zur Einsicht noch aufliegt und Einwände gegen diese Verhandlungsschrift bis Sitzungsschluss eingebracht werden können.

Als Protokollfertiger für die Verhandlungsschrift dieser Sitzung wurde von der ÖVP GR<sup>in</sup> Leimlehner Sonja und von der SPÖ GR Haunschmid Johann nominiert.

Die Fraktion der SPÖ stellte eine Woche vor der GR-Sitzung eine Anfrage an den Bürgermeister der Gemeinde Allerheiligen im Mühlkreis.

Der Vorsitzende verlas die Anfrage und beantwortete die Fragen wie folgt:

1. Wie viele Baugründe wurden in der Gemeinde Allerheiligen bereits über einen Baulandsicherungsvertrag (BSV) verkauft?  
Antwort des Vorsitzenden: 52 Baugründe- lt. vorhandener Baulandsicherungsverträge

2. Bei welchen dieser Grundstücke wurde die Frist für die Bebauung des Grundstücks bisher nicht erfüllt?  
 Antwort des Vorsitzenden: Derzeit sind die Grundstück Nr. 611/10 (Oberlebing 115) und 611/13 (Oberlebing 112) KG Lebing betroffen – diese beiden Grundstücke werden heute in der Sitzung behandelt.
- Beim Grundstück Nr. 633/10 KG Lebing (Oberlebing 110) steht der Rohbau, mit der Fertigstellung wird zeitnah gerechnet.
3. Wann läuft die Frist dieser, noch nicht bebauten, Grundstücke aus, bzw. wann ist diese ausgelaufen?  
 Antwort des Vorsitzenden:  
 Nr. 611/10 (Oberlebing 115) KG Lebing = 16.07.2023  
 Nr. 611/13 (Oberlebing 112) KG Lebing = 15.05.2023
- Die Fristen für die anderen unbebauten Grundstücke laufen aus:  
 Nr. 1324/4 KG Lebing (Judenleiten 36) = 14.12.2024 (Beschluss GR 14.12.2022)  
 Nr. 611/7 KG Lebing (Oberlebing 104) = mit Datum Kaufvertrag = 25.09.2024  
 Nr. 834/1 KG Allerheiligen (Allerheiligen 116) = 14.12.2024 (Beschluss GR 14.12.2022)  
 Nr. 831/5 KG Allerheiligen (Allerheiligen 18a) = 05.07.2028 (Durchführung im Grundbuch)
4. Wurde seitens der Grundstückbesitzer:innen jemals um eine Verlängerung dieser Fristen angesucht.  
 Antwort des Vorsitzenden: Ja, es gab bisher 3 Ansuchen um Verlängerung dieser Fristen.
5. (Gegebenenfalls) Wurde eine solche Verlängerung durch die Gemeinde Allerheiligen genehmigt oder in Aussicht gestellt.  
 Antwort des Vorsitzenden: Für 4 Grundstücke wurde die Frist vom GR verlängert.  
 Nr. 1324/4 KG Lebing (Judenleiten 36)  
 Nr. 611/7 KG Lebing (Oberlebing 104)  
 Nr. 834/1 KG Allerheiligen (Allerheiligen 116)  
 Nr. 831/5 KG Allerheiligen (Allerheiligen 18a)
6. Wurde der Gemeinde Allerheiligen bei einem (geplanten) Verkauf eines Grundstücks jemals das Vorverkaufsrecht angeboten?  
 Antwort des Vorsitzenden: nein
7. Verlängert sich durch den Verkauf eines Grundstücks die Frist der Bebauung automatisch oder ist eine solche Verlängerung durch die Gemeinde Allerheiligen angedacht?  
 Antwort des Vorsitzenden: Die Frist verlängert sich nicht automatisch - der Gemeinderat kann die Frist neu festsetzen, sofern sie abgelaufen ist.
8. Gilt das im BSV festgeschriebene Vorkaufsrecht der Gemeinde auch vor Ablauf der Bauungsfrist?  
 Antwort des Vorsitzenden: nein
9. Kam es durch den Verkauf eines Grundstücks je zu einer Verletzung des Vorkaufrechts?  
 Antwort des Vorsitzenden: Das Vorkaufsrecht ist ein Recht, das die Gemeinde nutzen kann, aber nicht muss. Es wurden bis jetzt immer die Fristen verlängert somit ist es zu keiner Verletzung gekommen.
10. Wer entscheidet den Verzicht auf ein Vorkaufsrecht seitens der Gemeinde?  
 Antwort des Vorsitzenden: Der Gemeinderat
11. Wer entscheidet über die Verlängerung einer Bauungsfrist?  
 Antwort des Vorsitzenden: Der Gemeinderat
12. Wurde nach Ablauf einer Bauungsfrist bereits die Einlösung des Vorkaufrechts eingefordert?

Antwort des Vorsitzenden: Nein, das kann auch nicht ohne Zustimmung des Gemeinderates veranlasst werden.

13. Wurden Grundstückseigentümer über das bevorstehende Ende der Bebauungsfrist seitens der Gemeinde informiert? Welche Grundstücksbesitzer:innen, und in welcher Form?

Antwort des Vorsitzenden: Eine schriftliche Information erfolgte im Jahr 2018, es handelte sich um Bauparzellen im Bereich Niederlebing.

Der Vorsitzende erklärte, dass dies die 13 Fragen waren und diese so gut wie möglich beantwortet wurden.

GR Weiß merkte an, dass AL<sup>in</sup> Frühwirth mal erwähnte, dass der Besitzer einer der oben genannten Grundstücke auch informiert wurde.

Der Vorsitzende teilte mit, dass er wisse, um welche Person es sich handle. Die Person hatte im Vorfeld das Gespräch gesucht und einen mündlichen Antrag auf Verlängerung der Frist gestellt, da die Person aufgrund der Umstände die vereinbarte Frist nicht einhalten wird können. Der Vorsitzende teilte dieser Person daraufhin mit, dass ein schriftlicher Antrag an die Gemeinde Allerheiligen im Mühlkreis zu stellen sei. Da kein Antrag einging, wurde die betroffene Person ersucht, den Antrag bezüglich Fristverlängerung schriftlichen zu stellen.

## TAGESORDNUNG

1. Bericht des Bürgermeisters
2. Bericht des Ausschusses
3. Kenntnisnahme des Berichtes - Prüfungsausschusssitzung am 20.09.2023
4. Wasserverband „Gruppenwasserversorgung Perg und Umgebung“ - Haftungsübernahme für Darlehen - BA 12 – Aufhebung des Beschlusses vom 22.06.2023 und Genehmigung des geänderten Bürgschaftsvertrages
5. Genehmigung – Schuldschein – BA 03 Wasserversorgungsanlage
6. Beitritt zum Kaufvertrag - Grundstück Nr. 611/10 KG 43210 Lebing
7. Bauverpflichtung - Ansuchen um Fristverlängerung – Grundstück Nr. 611/13 KG 43210 Lebing
8. Nutzung des öffentlichen Gutes – Treppenerneuerung beim südlichen Kircheneingang
9. Grundsatzbeschluss – Erweiterung und Umbau Rotkreuz-Zentrum Perg - Mitfinanzierung
10. Grundsatzbeschluss – Errichtung kommunales Veranstaltungszentrum Gemeinde/Pfarre – Planerstellung, Kostenschätzung, Ausschreibung laut Vergabegesetz
11. Grundsatzbeschluss – Erstellung eines zivilrechtlichen Bauvertrages (Gemeinde/Römisch-katholische Pfarrpründe Allerheiligen) für das kommunale Veranstaltungszentrum
12. Grundsatzbeschluss – Kommunales Veranstaltungszentrum – Erstellung eines Bebauungsplanes – Grundstücke Nr. 330/1, .13/1 und 333/2
13. Genehmigung der Vermessungsurkunde – Wegumlegung – Bereich Allerheiligen 16 (Hirtner)
14. Fa. Eitler - Erweiterung des Planungs- und Bauleitungsauftrages
15. Änderung der Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtungs- und Tarifordnung
16. Allfälliges

### 1. Bericht des Bürgermeisters

Der Vorsitzende berichtete,

- a. dass es durch die starken Niederschläge zu Schäden an den öffentlichen Güterwegen und Gemeindestraßen gekommen ist. Diese wurden größtenteils wieder Instand gesetzt, betroffen waren die Wege Waltersberger, Lina, Zufahrt Edtbauer/Spatt und der Mühlschussweg.
- b. dass der Hang beim Sandweg mittlerweile gesichert wurde. Die Arbeiten befinden sich kurz vor dem Abschluss.

- c. dass der Naturpark Frau Michaela Reiter als neue Geschäftsführerin eingestellt hat. Frau Reiter ist schon eine langjährige Angestellte im Naturpark und kennt die Abläufe sehr gut. Es waren 12 Bewerber:innen, 6 wurden zum Hearing eingeladen.
- d. dass rechtzeitig zum Schulbeginn das neue Wartehaus im Dörfel fertiggestellt wurde.
- e. dass bei Familie Schicho in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Tragwein eine Entlüftung eingebaut wurde, um die Geruchsbelästigung zu beseitigen.
- f. dass von der BH Perg ein Geschwindigkeitsprofil für den GW Standhart erstellt wurde. Aufgrund des Ergebnisses ist die Gemeinde Allerheiligen im Mühlkreis nicht berechtigt eine 30 km/h-Beschränkung aufzustellen. Auf der Naarntalstraße L572 im Bereich Oberlebing 32 wurden die Gegebenheiten vor Ort in Augenschein genommen. Auch für diesen Bereich wird keine Geschwindigkeitsbeschränkung gewährt, es soll lediglich bei der Hausausfahrt ein Gefahrenhinweis „Achtung Hausausfahrt“ aufgestellt werden. Im Bereich Judenleiten 15 wird es ebenfalls keine Ausweitung der 70 km/h-Beschränkung geben.
- g. dass die FF-Allerheiligen/Lebing die Bewerbungssaison sehr erfolgreich abgeschlossen hat. Unsere Jugendgruppe belegte beim Bundesbewerb den hervorragenden 4. Platz.
- h. dass die Löschwasserbehälter bei den Mörwald - Gründen und in Hennberg (in Kooperation mit der Gemeinde Bad Zell) voraussichtlich erst Anfang November errichtet werden.
- i. dass mit Schreiben der IKD die Errichtungskosten für den Veranstaltungssaal in Höhe von € 1.23 Mio. brutto bestätigt wurden. Der nächste Schritt wird die Ausschreibung eines Architekten Wettbewerb sein. Da die Gemeinde mit solchen Ausschreibungen keinerlei Erfahrungen hat, wird am 29.09.2023 Frau Dipl.-Ing. Handstanger die weitere Vorgehensweise mit dem Baukomitee besprechen.

Über Antrag des Vorsitzenden wurde der Bericht des Bürgermeisters einstimmig mittels Handerheben zur Kenntnis genommen.

## **2. Bericht des Ausschusses**

Der Vorsitzende bat den Obmann Markus Wahl um Berichterstattung zur Sitzung des Ausschusses für Schul-, Kindergarten-, Kultur-, Sport-, Jugend-, Familien-, Senioren- und Integrationsangelegenheiten vom 18.09.2023.

GR Wahl berichtete, dass die Kinderbildungs- und Betreuungseinrichtungs- und Tarifordnung für den alterserweiterten Kindergarten mit Nachmittagsbetreuung und die Krabbelstube der Gemeinde Allerheiligen im Mühlkreis auf der Tagesordnung stand. Dieser Punkt wird heute noch behandelt, daher wird auf eine Erörterung verzichtet.

Da sich keine Wortmeldungen ergaben, stellte der Vorsitzende den Antrag, dass der vorgetragene Bericht des Obmannes über die Ausschusssitzung genehmigt werden soll.

Abstimmung: Einstimmig mittels Handerheben

## **3. Kenntnisnahme des Berichtes - Prüfungsausschusssitzung am 20.09.2023**

Der Vorsitzende bat um Berichterstattung durch den Obmann des Prüfungsausschusses über die am 20.09.2023 stattgefundene Prüfungsausschusssitzung.

GR Weiß berichtete, dass die Abwicklung des Verkaufs von Grundstücken über einen Baulandsicherungsvertrag seit 2015 – Überprüfung der darin vereinbarten Bebauungsverpflichtung Thema der Sitzung war. In die Infrastrukturkostenverträge ab 2015 sowie in die dazugehörigen Kaufverträge wurde Einsicht genommen. Wie von Bürgermeister Baumgartner bereits in der Anfrage beantwortet wurde, kam der Prüfungsausschuss zum selben Ergebnis. Bei drei der geprüften Grundstücke wurde noch keine Bebauung festgestellt, Grundstück (Gst. Nr. 457/4) kann noch bis Dezember 2024 bebaut werden, Grundstück (Gst. Nr. 611/13) hätte bis 16.5.2023 bebaut sein müssen und Grundstück (Gst. Nr. 611/10) hätte bis 17.7.2023 bebaut sein müssen.

Es wurde auch festgestellt, dass durch Nichtbebauung der Grundstücke, Mindereinnahmen bei Ertragsanteilen, Steuern und Gebühren entstanden sind.

Durch einen vertraglich vereinbarten Rückkauf und Wiederverkauf der betroffenen Grundstücke könnte die Gemeinde Einnahmen lukrieren.

GR Weiß teilt mit, dass als 2. Punkt die Sanierung des GW Hennberg geprüft wurde. Die Instandsetzungsarbeiten beim GW Hennberg hat sich über mehrere Jahre gezogen. Es liegen Abrechnungen des WEV Unteres Mühlviertel von 2019-2022 vor. Die Gesamtkosten des Güterweges belaufen sich auf € 454.865,82. Die gute Nachricht ist, dass ein Großteil über Gemeindeförderungen finanziert wurde, so beläuft sich der Gemeindeanteil nur auf € 50.685,24.

Eine Auflistung der detaillierten Abrechnungen wurde auf die Leinwand projiziert.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Bebauungsverpflichtung und der Verdienstentgang etwas differenzierter zu betrachten seien. Auch wenn die Gemeinde das Vorkaufsrecht in Anspruch genommen hätte, würden die Käufer eine angemessene Frist für die Bebauung benötigen, zudem kann es auch immer sein, dass das Objekt mit Nebenwohnsitz oder nicht bewohnt wird.

GR Weiß teilte mit, dass 52 Grundstücke verkauft wurden und die Fertigstellungen teilweise innerhalb von 2 Jahren erfolgte. Natürlich war dies in Zeiten, wo bauen noch leichter zu finanzieren war. Mit einer Frist von 6 Jahren entgehen der Gemeinde Einnahmen, darum sollen in der nächsten Prüfungsausschusssitzung Überlegungen angestellt werden, wie dies anders gelöst werden könnte.

Der Vorsitzende erläuterte, dass bei der Aufschließung der Grundstücke die entsprechenden Beiträge für Wasser, Kanal und Straße zu entrichten sind. Sofern keine Bebauung erfolgt, müssen nach fünf Jahren Erhaltungsbeiträge bezahlt werden. Ein größeres Problem sind die 21 Baugründe ohne Bauverpflichtung. Die Eigentümer können nicht zur Bebauung der Grundstücke verpflichtet werden, denn hierfür fehlt die gesetzliche Grundlage.

AL<sup>in</sup> Frühwirth ergänzte, dass die Möglichkeit besteht, die Erhaltungsbeiträge mittels Verordnung durch den Gemeinderat zu erhöhen.

GR Weiß teilte mit, dass die nächste Prüfungsausschusssitzung früher stattfinden wird und auch Informationen aus anderen Gemeinden eingeholt werden.

Da sich keine weiteren Wortmeldungen ergaben, stellte der Vorsitzende den Antrag, dass der Prüfbericht von der Prüfungsausschusssitzung am 20.09.2023 zur Kenntnis genommen werden sollen.

Abstimmung: Einstimmig mittels Handerheben

#### **4. Wasserverband „Gruppenwasserversorgung Perg und Umgebung“ - Haftungsübernahme für Darlehen - BA 12 – Aufhebung des Beschlusses vom 22.06.2023 und Genehmigung des geänderten Bürgschaftsvertrages**

Der Vorsitzende informierte, dass in der GR-Sitzung am 22.06.2023 der Bürgschaftsvertrag mit der Austrian Anadi Bank AG für das Darlehen des Wasserverbandes „Gruppenwasserversorgung Perg und Umgebung“ (Bauvorhaben „BA 12“) in Höhe von € 200.000,00 genehmigt wurde. Die Übernahme der Haftung wurde gemäß § 85 Abs. 4 Oö. Gemeindeordnung der Aufsichtsbehörde angezeigt, jedoch nicht zur Kenntnis genommen.

Folgendes wurde beanstandet:

- Der im Bürgschaftsvertrag angeführte Satzteil, "..... sowie der Prolongation dieses Finanzierungsverhältnisses zustehen ..... bzw. zustehen werden." ist zu streichen.

- Beim zugrunde liegenden Darlehensvertrag bestehen Bedenken gegenüber der Vereinbarung in Sonstige Bestimmungen, Punkt 4, dass der Darlehensgeber die Entgelte für Dauerleistungen, die selbst oder der Kreditnehmer zu leisten hat (einschließlich Soll- und Habenzinsen, etc.) nach billigem Ermessen ändern und angemessene Neukonditionierung festlegen kann.

Somit erscheint der Haftungsbetrag nicht fixiert. Um entsprechende Klärung des Sachverhaltes wird ersucht.

Die Fa. FRC – Finance & Risk Consult, die die Ausschreibung des Darlehens vorgenommen hat, setzte sich mit der Anadi Bank AG nochmal in Verbindung, um die Änderungen im Bürgschaftsvertrag zu veranlassen.

Der geänderte Bürgschaftsvertrag wurde an die Fraktionsobfrau/den Fraktionsobmann übermittelt.

Nachfolgend ein kurzer Auszug aus dem auf die Leinwand projizierten Bürgschaftsvertrag:  
Zur Sicherstellung aller gegenwärtigen und zukünftigen Forderungen soll die Gemeinde Allerheiligen i. M. als Bürge und Zahler die Haftung im Sinne des § 1357 ABGB. übernehmen.  
Die Haftung als Bürge erstreckt sich auf **5,73 Prozent** (lt. Aufteilungsschlüssel im Kreditvertrag) der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Finanzierung zuzüglich der darauf ab Fälligkeit entfallenen Zinsen und Spesen.

Die Bürgschaftsverpflichtung erlischt, wenn wir darauf einen Betrag von **EUR 11.460,00** zuzüglich der darauf entfallenden vertraglich vereinbarten Zinsen ab Inanspruchnahme aus dieser Bürgschaft geleistet haben, spätestens aber am 30.09.2048.

Der Gesamtstand an Haftungen lt. Voranschlag 2023 der Gemeinde (Stand 31.12.2023):  
**€ 497.300,00**

Die Übernahme der Haftung ist gemäß § 85 Abs. 4 Oö. Gemeindeordnung der Aufsichtsbehörde anzuzeigen.

Da sich keine Wortmeldungen ergaben, stellte der Vorsitzende den Antrag, dass der Beschluss vom 22.06.2023, TOP 8 aufgehoben und der geänderte Bürgschaftsvertrag mit der Austrian Anadi Bank AG für den Kredit des Wasserverbandes „Gruppenwasserversorgung Perg und Umgebung“ (Bauvorhaben „BA 12“) genehmigt werden soll.

Abstimmung: Einstimmig mittels Handerheben

## **5. Genehmigung – Schuldschein – BA 03 Wasserversorgungsanlage**

Der Vorsitzende berichtete, dass das Land Oberösterreich beabsichtigt in Entsprechung des Beschlusses der Oö. Landesregierung vom 03.07.2023, WW-2015-27167/96-AI, vorbehaltlich der Genehmigung der hierfür erforderlichen Mittel durch den Oö. Landtag, der Gemeinde Allerheiligen im Mühlkreis für den Bau der Wasserversorgungsanlage Bauabschnitt 03 (Erweiterung Kriechbaum) ein Darlehen in der Höhe von € 195.100,00 zu gewähren.

Im Schuldschein sind die geltenden Bestimmungen bezüglich der Rückzahlung und die unwider-ruflichen unbedingten Verpflichtungen angeführt.

Der Schuldschein wurde an die Leinwand projiziert.

Da sich keine Wortmeldungen ergaben, stellte der Vorsitzende den Antrag, dass die Aufnahme des Darlehens des Landes Oberösterreich für den Bau der Wasserversorgungsanlage BA 03 entsprechend dem vorliegenden Schuldschein genehmigt werden soll.

Abstimmung: Einstimmung mittels Handerheben

## **6. Beitritt zum Kaufvertrag - Grundstück Nr. 611/10 KG Lebing**

Der Vorsitzende teilte mit, dass für das Grundstück Nr. 611/10 KG Lebing der Entwurf des Kaufvertrages vorliegt.

Bezüglich „III. Bebauungsverpflichtung und Vorkaufsrecht“ soll die Gemeinde Allerheiligen im Mühlkreis dem Kaufvertrag beitreten.

Innerhalb einer Frist von 2 Jahren soll mit dem Bau eines Wohnhauses (Mindestnutzfläche 80 m<sup>2</sup>) begonnen und die Errichtung des Wohnhauses mit Überdachung binnen einer weiteren Frist von 2 Jahren abgeschlossen werden.

Für den Fall der Nichteinhaltung der vereinbarten Frist (ohne entsprechende Bebauung), soll das Vorkaufsrecht um den Kaufpreis von € 49,00 je m<sup>2</sup> sichergestellt werden.

Ein Nachtrag zum Kaufvertrag bezüglich der Zustimmung der Gemeinde bei Veräußerung des Kaufobjektes vor Erfüllung der übernommenen Bauverpflichtung und die Einräumung eines Vorkaufrechts für die Gemeinde, um den Kaufpreis von € 49,00 je m<sup>2</sup> wie in Punkt III. des Kaufvertrages angeführt, wurde vom Notar nachträglich übermittelt.

Der Entwurf des Kaufvertrages und der Nachtrag wurde der Faktionsobfrau bzw. dem Fraktionsobmann mittels Intranets zum Download zur Verfügung gestellt.

Der Vorsitzende erklärte, dass der Vertrag zur Prüfung an den Gemeindebund gesendet wurde. Mag. Flotzinger hat alles für in Ordnung befunden. Lediglich in Bezug auf das wechselseitige Belastungs- und Veräußerungsverbot, das sich die Käufer eingeräumt haben, muss darauf geachtet werden, dass die Gemeinde im Grundbuch eingetragen wird, da sonst das Vorkaufsrecht laut Aussage des Gemeindebund nicht wirksam ist.

GR Haunschmid teilte mit, dass er sich verwehrt diesem Punkt aus mehreren Gründen beizustimmen. Der erste Punkt ist, dass bereits ein Kaufvertrag mit einem Preis aufgesetzt wurde, der nicht gerechtfertigt ist. Das Grundstück wurde 2017 um € 49 pro m<sup>2</sup> gekauft und soll nun um umgerechnet € 91,25 pro m<sup>2</sup> veräußert werden. Das entspricht seines Erachtens einer Spekulation, die als Gemeinde nicht zugelassen werden dürfe. Zweitens ist der Kaufvertrag nach Ablauf der Bauverpflichtungsfrist entstanden. Laut Prüfungsausschuss ist der Vertrag am 17.07.2023 abgelaufen und im Kaufvertrag steht das Datum 18.07.2023.

AI<sup>n</sup> Frühwirth erklärte, dass der Vorvertrag bereits im Juni aufgesetzt und übermittelt wurde. Im Bürgerlichen Gesetzbuch ist beschrieben, dass sobald sich Käufer und Verkäufer einig sind, ein Vertrag abgeschlossen wird und durch die Erstellung des Vertrages wird angenommen, dass sich beide Vertragspartner einig waren.

GR Haunschmid möchte wiederholt darauf hinweisen, dass wenn dieses Grundstück nach 6 Jahren ohne Bebauung um fast das doppelte verkauft wird, in Zukunft keine Baulandsicherungsverträge mehr benötigt werden oder wir handeln entsprechend dem Vorschlag der SPÖ, nützen das Vorkaufsrecht und verkaufen das Grundstück zu einem angemessenen Preis.

Der Vorsitzende bekräftigte, dass er GR Haunschmid zustimme, dass es eine Lücke in den Baulandsicherungsverträgen gebe und diese leider erst jetzt entdeckt wurde. Die Gemeinde hat vor Ablauf der Bebauungspflicht keine Handhabe. Das Vorkaufsrecht kann erst nach Ablauf der Bebauungspflicht geltend gemacht werden. Dies muss in den zukünftigen Verträgen geändert werden, da es, wie von GR Haunschmid erwähnt, nicht im Sinne der Gemeinde ist günstige Baugründe zur Verfügung zu stellen und diese dann um ein Vielfaches teurer weiterverkauft werden. In Zukunft soll darauf geachtet werden, dass das nicht wieder passiert.

Mit den beiden Käufern wurde mehrmals gesprochen, dass die Gemeinde den Grund auch vor Ablauf der Frist um € 49,00 zurückkaufen können möchte. Die Käufer waren damit nicht einverstanden, was auch nachvollziehbar ist. Sie wollen den Fehler nicht ausbaden, den die Gemeinde gemacht hat.

Der Vorsitzende erklärte, selbst wenn der Grund zurückgekauft werden sollte und ein anderer Käufer gefunden wird, ist die Verlängerung der Bebauungsfrist trotzdem unumgänglich. In Zukunft muss diese Sachlage neu geregelt werden.

GR Haunschmid erläuterte, dass der Gemeinderat nicht verpflichtet ist dem Kaufvertrag zuzustimmen. In dem Fall käme der Kauf auch nicht zustande und es müsste nichts von den Käufern ausgedient werden. Der Vertrag entspricht nicht dem, was im Baulandsicherungsvertrag geregelt werden sollte, weil sich der Verkäufer durch den Verkauf enorm bereichert.

Der Vorsitzende gab zu bedenken, dass es der Fehler der Gemeinde und des Gemeinderates ist und es bis dato niemanden aufgefallen ist, dass diese Lücke besteht. Es ist in unserem Sinn, dass das Grundstück bebaut wird. Das Einzige, was es zu kritisieren gibt ist, dass der Verkäufer das Grundstück um einiges teurer verkauft hat. Außerdem sind sich Käufer und Verkäufer schon vor Ablauf der Bebauungsfrist einig gewesen.

GR Weiß teilte mit, dass sich der Vorsitzende einer Schuld annimmt, die der Gemeinderat nicht hat. Es wurde vielleicht bei 50 Verträgen nicht ganz richtig gehandelt und das wird auch in Zukunft besser gemacht. Aber bei diesem einen und vielleicht auch beim nächsten trifft das alles nicht zu, weil die Frist ausgelaufen ist. Die Käufer müssen absolut nichts ausbaden, was wir falsch gemacht haben. Das Problem ist, dass der Herr, von dem das Grundstück verkauft wurde, es nicht zeitgerecht bebaut hat. Es wäre ein Fehler, wenn wir das jetzt durchgehen lassen und dadurch erst eine Spekulation ermöglichen.

Der Vorsitzende informierte, dass das einfach nicht stimmt, da das Grundstück schon vor Ablauf der Frist verkauft wurde.

GR Weiß entgegnete, solange der Gemeinderat nicht zustimmt, ist das Grundstück nicht verkauft.

Der Vorsitzende erklärte nochmal, dass es ein Fehler der Gemeinde war und der Verkäufer diese Situation einfach genutzt hat und das ist jetzt einfach so.

GR Weiß erläuterte, dass der Verkäufer das Grundstück um € 49,00 weiterverkaufen sollte. Es ist nicht in Ordnung einen Gewinn im 5-stelligen Bereich zu machen, nur weil er einen Vertrag gebrochen hat. Das können wir nicht durchgehen lassen. GR Weiß empfand es als gefährlich für die Gemeinde, denn so bringen wir uns rechtlich in einem Raum, der nicht in Ordnung ist.

Der Vorsitzende erklärte nochmal ausdrücklich, dass der Verkäufer keinen Vertrag gebrochen hat.

GR Weiß fragte, warum es zu keinem Vertragsbruch kam, wenn das Grundstück bis Mitte Juli hätte bebaut werden müssen. GR Weiß äußerte, dass in dem Moment des nicht Bebauens der Vertrag gebrochen wurde. Als Prüfungsausschussobmann kann er dem Vertrag nicht zustimmen, weil er der Meinung ist, dass die Gemeinde den gesetzlichen Auftrag nicht erfüllt, wenn das Vorkaufsrecht nicht in Anspruch genommen wird.

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Grundstück vor Ablauf der Bebauungsfrist verkauft wurde. Es gab aus Sicht des Vorsitzenden kein Problem bis auf die Tatsache des teureren Verkaufspreises.

GR Aistleithner meinte, dass es die sauberste Lösung wäre, wenn die Gemeinde den Grund zurückkaufen würde und die jetzigen Käufer das Grundstück von der Gemeinde kaufen würden. Der Vertrag könnte korrekt aufgesetzt werden. Der andere Vertrag wurde gebrochen und die Gemeinde nützt das Vorkaufsrecht.

Der Vorsitzende erörterte, dass die Gemeinde das machen könnte, aber unterm Strich ändert sich nichts bis auf den Gewinn des Verkäufers. Der Verkäufer hat keinen Vertrag gebrochen. Es war unser Übersehen, das der Verkauf möglich gemacht wurde.

GR Weiß erwiderte, dass nichts übersehen wurde.

GR Aistleithner wies darauf hin, dass der Käufer keine Zeit zum Bebauen des Grundstücks hat, darüber muss der Käufer in Kenntnis gesetzt werden. Er betonte noch einmal, dass es so, wie es geschildert wurde, die beste Lösung sei, den Kauf über die Gemeinde abzuwickeln. Der Vorsitzende erklärte, dass ein Antrag um Fristverlängerung gestellt wurde, wenn der Gemeinderat dem Kaufvertrag beitrifft, können sie bauen.

GR Weiß erkundigte sich, woher die Käufer die Information hatten, dass die Frist um 2 Jahre verlängert wird. Er fragte, wie der Notar oder der Verkäufer oder die Käufer auf die Idee gekommen sind bzw. wurde einfach angenommen, dass um 2 Jahre verlängert wird oder ist das geschätzt worden oder wurde nachgefragt.

Der Vorsitzende teilte mit, dass darüber in der letzten Gemeinderatsitzung diskutiert wurde.

GR Weiß resümierte, dass der Vorsitzende erklärte, dass es sich hierbei um einen Entwurf handelt, ist demnach ein Entwurf einem Vertrag gleichzustellen.

Al<sup>in</sup> Frühwirth teilte mit, dass es auch mündliche Verträge gibt und sobald sich Käufer und Verkäufer einig sind, ist es rechtsens.

GR Weiß wies daraufhin, dass wir als Gemeinde der dritte Vertragspartner sind, wenn dieser nicht zustimmt, kommt der Vertrag nicht zustande.

AL<sup>in</sup> Frühwirth ergänzte, dass dies korrekt ist, im Falle eines nicht Zustimmens des Gemeinderates kommt wir der Vertrag aufgelöst.

GR Haunschmid äußerte, dass sie nicht einfach 2 Jahre in den Vertrag schreiben können, die Festlegung der Frist ist Sache des Gemeinderates.

Der Vorsitzende erklärte, dass darum in der letzten Gemeinderatssitzung bezüglich der Fristverlängerung gesprochen wurde. Auch aus diesem Grund liegt ein Ansuchen um Verlängerung der Bebauungsfrist vor und die Gemeinde soll dem Vertrag beitreten.

GR Weiß teilte mit, dass er sich nicht erinnern könnte, dahingehend Abmachungen getroffen zu haben.

GR Pilschl teilte mit, dass bisher bei einem Ansuchen um Fristverlängerung immer einstimmig ein 2-jähriger Aufschub gewährt wurde. Es werden bestimmt wieder Ansuchen mit einem wiederholten Aufschieben eingehen. Ob diese gewährt werden, wird wieder Sache des Gemeinderates sein.

GR Aistleithner stellte fest, dass der Noch-Besitzer nie etwas gemacht hat.

GR Pilschl erklärte, dass das Grundstück auch vor Ablauf der Frist verkauft wurde und daher die Käufer nun den sauren Apfel haben, die jetzt schon der Bebauungspflicht nachgekommen sein sollte. Der Vertrag wurde aber in der Zeit weitergegeben, in der noch nicht gebaut werden musste. GR Pilschl erklärte, dass dies seine Sicht der Dinge ist, er rechtlich nicht so bewandert sei, um dies beurteilen zu können.

GR<sup>in</sup> Aistleithner erkundigte sich, ob dann nicht die Gemeinde das Vorkaufsrecht hätte.

Die Gemeinderäte diskutierten, wann und wie das Vorkaufsrecht in Anspruch genommen werden kann.

Al<sup>in</sup> Frühwirth erklärte, dass im Vertrag steht, dass das Vorkaufsrecht erst nach Ablauf der Frist in Anspruch genommen werden kann. Mag. Flotzinger teilte im heutigen Telefonat mit, sofern der Gemeinderat dies in Zukunft anders handhaben möchte, die Formulierung geändert werden muss. Es sollte anstatt „nach Ablauf der Frist“ „unabhängig von der Frist“ angeführt werden.

GR Weiß teilte mit, dass bei allen anderen Verlängerungen eine Begründung dargelegt wurde, bei dieser Verlängerung geht es lediglich um die Bereicherung.

Der Vorsitzende gab zu bedenken, dass es durchaus mehrere Verlängerungen aus diversen anderen Gründen gab, und letztendlich wurden die Baugründe auch verkauft. Das Anliegen der Gemeinde sollte sein, dass so schnell wie möglich eine Bebauung stattfindet und nicht spekuliert wird und dies soll auch in Zukunft verhindert werden.

GR<sup>in</sup> Hartl erkundigte sich, wie oft der Gemeinderat diese Fristen verlängert.

Der Vorsitzende erläuterte, dass bei drei Ansuchen nach 2-maliger Verlängerung nicht mehr verlängert wurde.

GR<sup>in</sup> Hartl verdeutlichte, dass es nicht im Sinne der Gemeinde sein kann, permanent Verlängerungen zu gewähren. Mit der Indexanpassung wird das Erzielen von Gewinnen möglich gemacht.

GR Weiß appellierte an die ÖVP-Fraktion, der Gemeinderat hat einen Eid geschworen, dass immer nach bestem Wissen und Gewissen gehandelt wird. Er erklärte, dass er seine Entscheidungen immer abwägt, wenn er Privat für etwas kein Geld ausgibt, warum dann in der Gemeinde oder in der Firma. Stellt euch vor, ihr hättet privat einen Vertrag und ihr hättet die Möglichkeit das Grundstück relativ günstig zurückzukaufen und dann weiter zu verkaufen. Er fragte, wer sich dies Gelegenheit entgehen lassen würde.

GR Wahl wies nochmal darauf hin, dass der Vertrag schon vor Ablauf der Frist abgeschlossen wurde.

GR Weiß wiederholte, dass es seiner Meinung nach kein Vertrag ist.

AL<sup>in</sup> Frühwirth verdeutlichte, dass die Gültigkeit des Vertrages auch von Mag. Flotzinger bestätigt wurde.

GR Weiß bekräftigte, dass dies nicht rechtens sein kann solange der Gemeinderat dem nicht zustimmt.

AL<sup>in</sup> Frühwirth erklärte, dass mit der jetzigen Abstimmung die Gemeinde dem Vertrag beitreten kann.

GR Weiß bezeichnete dies als Diktieren zweier Vertragsparteien.

AL<sup>in</sup> Frühwirth erwähnte, dass es nicht diktiert wird, dem Gemeinderat steht es frei sich zu entscheiden.

Die Gemeinderäte diskutieren wiederholt über die Möglichkeit eines Rückkaufes.

GR Hader sagte, dass wenn der Grund zurückgekauft wird, er auch um € 49 weiterverkauft werden muss. Außerdem stellt sich dann die Frage wie der Kauf finanziert werden soll.

AL<sup>in</sup> Frühwirth informierte, dass Rücklagen vorhanden sind, es aber fraglich sei, wie schnell das Grundstück wieder verkauft werden könne.

GR Ortner teilte mit, dass nicht vergessen werden darf, dass mit einem Kauf zusätzliche Kosten anfallen würden und somit ein Verkauf um € 49,00 nicht möglich ist.

GR Weiß stellte fest, dass sich bestimmt keiner beschweren würde, wenn das Grundstück um € 59,00 verkauft werden würde. Es muss kein Gewinn erzielt werden, obwohl es vernünftig wäre einen Gewinn herauszuschlagen.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass die zwei Käufer nichts ahnend den Grund gekauft haben. Sie waren natürlich überrascht, dass der Grund um einiges teurer verkauft wurde. Der einzige Fehler ist von unserer Seite begangen worden und wir nicht das Recht haben, das Grundstück vor Ablauf dieser Bebauungsfrist zurückzukaufen. Es wurde auch Rücksprache mit Notar Dr. Gradl

gehalten, der mündliche Vertrag zwischen Käufer und Verkäufer wurde vor Ablauf der Bebauungspflicht abgeschlossen. Die Gemeinde soll nun dem vorliegenden Vertrag beitreten. Der Vorsitzende wiederholte, dass die Lücke im Vertrag, das Vorkaufsrecht nicht vor Ablauf der Frist nutzen zu können, in Zukunft geändert werden soll.

GR Pilsl erkundigte sich, ob das Grundstück im Falle eines Kaufes der Gemeinde von Herrn Haderer gekauft wird oder von den neuen Besitzern Herrn Koppler und Frau Drabek und um welchen Preis.

AL<sup>in</sup> Frühwirth erklärte, dass der Gemeinderat heute entscheiden muss, ob er dem Kauf zustimmt und dem Kaufvertrag beitrifft. Wenn er nicht beitrifft, kann das Vorkaufsrecht in Anspruch genommen werden.

Die Gemeinderäte diskutieren erneut über die Möglichkeit des Vorkaufsrechts und der Zusammensetzung des Preises beim Weiterverkauf. Außerdem wurden alle Fakten wie oben schon mehrmals besprochen zusammengefasst.

GR Weiß möchte wissen was passiert, wenn dem Vertrag nicht zugestimmt wird.

AL<sup>in</sup> Frühwirth informierte, dass der Kaufvertrag aufgelöst werden muss.

Nach ausgiebiger Diskussion stelle der Vorsitzende den Antrag, dass der Beitritt der Gemeinde Allerheiligen im Mühlkreis zum Kaufvertrag AZ. 336/2023/N/kd betreffend „III. Bauungsverpflichtung und Vorkaufsrecht“ für das Grundstück Nr. 611/10 KG 43210 Lebing und dem Nachtrag zum Kaufvertrag AZ. 336/2023/N/asc wie vorgetragen genehmigt werden sollen.

GR Haunschmid stellte den Gegenantrag, dass die Gemeinde Allerheiligen ihr im Vertrag festgelegtes Vorkaufsrecht in Anspruch nehmen und den Grundstücksverkauf neu abwickeln soll.

#### Abstimmung mittels Handerheben zum Gegenantrag von GR Haunschmid:

6 Ja-Stimmen SPÖ Fraktion

GR Aistleithner Engelbert, GR<sup>in</sup> Aistleithner Patricia, GR<sup>in</sup> Hartl Michaela, GR Haunschmid Johann, GR Weiß Simon, GR Ersatzmitglied Haunschmid Raphael

7 Nein-Stimmen ÖVP Fraktion

Bgm Baumgartner Berthold, GR Hader Günter, GR<sup>in</sup> Leimlehner Sonja, GR Ortner Franz, GR Pilsl Josef, GR<sup>in</sup> Reiter Astrid, GR Wahl Markus

#### Anschließende Abstimmung mittels Handerheben zum Antrag des Vorsitzenden:

7 Ja-Stimmen ÖVP Fraktion

Bgm Baumgartner Berthold, GR Hader Günter, GR<sup>in</sup> Leimlehner Sonja, GR Ortner Franz, GR Pilsl Josef, GR<sup>in</sup> Reiter Astrid, GR Wahl Markus

6 Nein-Stimmen SPÖ Fraktion

GR Aistleithner Engelbert, GR<sup>in</sup> Aistleithner Patricia, GR<sup>in</sup> Hartl Michaela, GR Haunschmid Johann, GR Weiß Simon, GR Ersatzmitglied Haunschmid Raphael

### **7. Bauverpflichtung - Ansuchen um Fristverlängerung – Grundstück Nr. 611/13 KG 43210 Lebing**

Der Vorsitzende berichtete, dass von Bezirkshauptmann Ing. Mag. Werner Kreisl ein Ansuchen betreffend Bauverpflichtung für das Grundstück Nr. 611/13 KG Lebing vorliegt. Er ersucht, die mit der Gemeinde Allerheiligen vereinbarte Frist zu verlängern.

Als Begründung wird Folgendes angeführt:

Leider haben mehrere sowohl private wie auch berufliche Umstände (u.a. eine sehr arbeitsintensive Zeit als Leiter der Gesundheitsbehörde während der CORONA-Krise) dazu geführt, dass ich

dieses Vorhaben nicht wie geplant umsetzen konnte. Zusätzlich haben sich in letzter Zeit aufgrund der starken Inflation auch die Baupreise massiv erhöht.

Der Vorsitzende erklärte, dass am 15.05.2023 die Frist für die Bauverpflichtung abgelaufen ist. Herr Kreisl hat den Vorsitzenden am 12.12.2022 persönlich angesprochen, dass er wer wisse das die Bebauungsfrist abläuft und er versucht noch vor Ablauf mit dem Bau zu beginnen. Der Rat des Vorsitzenden an Herrn Kreisl war, ein Ansuchen um Fristverlängerung zustellen.

GR<sup>in</sup> Hartl erkundigte sich, wie oft schon verlängert wurde.

Der Vorsitzende teilte mit, dass es sich um die erste Verlängerung handeln würde.

GR Ortner möchte wissen, wie lange verlängert werden soll.

Der Vorsitzende erklärte, dass um eine zweijährige Verlängerung ersucht wurde.

GR Weiß teilte mit, dass es wieder auf die gleiche Diskussion wie bei TOP 6 hinauslaufen wird und er auch aus denselben Beweggründen gegen eine Verlängerung ist.

GR Haunschmid wunderte sich, dass erst am 07.09.2023 ein Ansuchen bei der Gemeinde eingelangt ist, da das doch ein sehr langer Zeitraum sei. Es lässt sich daraus schließen, dass es Herrn Kreisl nicht so ernst sein kann.

GR Ortner erkundigte sich, wie viele alte Verträge noch aufrecht sind.

GR Weiß teilte mit, dass es noch zwei weitere Baugründe mit solchen Verträgen gibt.

GR Pilsl ergänzte, dass noch weitere Baugründe mit solchen Verträgen existieren, diese aber bestimmt schon 12 Jahre alt sind.

GR Ortner ist der Meinung, dass die Eigentümer, deren Bauverpflichtung 2024 abläuft, eine Information seitens der Gemeinde erhalten sollten.

GR Weiß erklärte, dass ein Anschreiben unnötig sei, da sie sowieso wieder eine Verlängerung bekommen werden.

Der Vorsitzende teilte mit, dass er die Diskussion nicht verstehe, da einer Verlängerung meist zugestimmt wurde und es sich in dem Fall um einen berechtigten Grund handelt, zudem wäre es die erste Verlängerung. Es besteht nicht die Möglichkeit wie früher, das Grundstück unbebaut zu belassen.

GR Weiß sagte, dass in diesem Fall die Frist ganz klar abgelaufen ist. Es gibt keinen Vertrag oder dergleichen, denn das Ansuchen ist erst am 07.09.2023 eingelangt.

Der Vorsitzende widersprach und teilte mit, dass er bereits am 12.12.2022 angesprochen wurde.

AL<sup>in</sup> Frühwirth erklärte, dass es laut dem Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz auch mündliche Anbringen gibt und wenn es erforderlich ist, ein schriftlicher Antrag zu stellen ist.

GR Weiß erkundigte sich, ob es bei dem mündlichen Anbringen bezüglich dem Ansuchen Zeugen gab.

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Gespräch im Anschluss einer Sitzung des Sozialhilfeverbandes stattfand, ob es Zeugen gab, wisse er nicht.

GR Aistleithner informierte sich, ob es schon einmal angesprochen wurde, dass es am 12.12 zu einem mündlichen Ansuchen kam.

Der Vorsitzende erklärte, dass er bereits mitgeteilt hatte, dass er von Herrn Kreisl angesprochen wurde. Das genaue Datum habe er für die hiesige Gemeinderatssitzung herausgesucht und erst jetzt erwähnt.

GR Weiß teilte mit, dass mit dieser Vorgehensweise Allerheilinger:innen die Möglichkeit genommen wird, im Ort zu bauen.

Die Gemeinderäte diskutierten noch ausgiebig über die Verlängerung von den Fristen für die Bebauung und die Möglichkeit Baugründe zu Investitionszwecken zu kaufen.

Nachdem sich keine weiteren Wortmeldungen ergaben, stellte der Vorsitzende den Antrag, dass das Ansuchen um Fristverlängerung der Bauverpflichtung um 2 Jahre für das Grundstück Nr. 611/13 KG Lebing genehmigt werden soll.

Abstimmung mittels Handerheben: 7 Ja-Stimmen ÖVP Fraktion

Bgm Baumgartner Berthold, GR Hader Günter, GR<sup>in</sup> Leimlehner Sonja, GR Ortner Franz, GR Pilsel Josef, GR<sup>in</sup> Reiter Astrid, GR Wahl Markus

6 Nein-Stimmen SPÖ Fraktion

GR Aistleithner Engelbert, GR<sup>in</sup> Aistleithner Patricia, GR<sup>in</sup> Hartl Michaela, GR Haunschmid Johann, GR Weiß Simon, GR Ersatzmitglied Haunschmid Raphael

## **8. Nutzung des öffentlichen Gutes – Treppenerneuerung beim südlichen Kircheneingang**

Der Vorsitzende berichtete, dass im Jahr 2014 ein Beschluss vom Gemeinderat über die behindertengerechte Gestaltung des Kircheneinganges gefasst wurde. Dieses Projekt wurde anders ausgeführt, da ein eigener barrierefreier Eingang geschaffen wurde.

Nun möchte die Pfarre die Treppenstufen des südlichen Haupteinganges erneuern. Dazu werden die Stufen verbreitert, damit der vorhandene Leerraum am Mauerrand ausgefüllt werden soll. Des Weiteren soll auch die Auftrittfläche der einzelnen Stufen vergrößert werden. Das hätte zur Folge, dass die Treppe ins öffentliche Gut ragen würde.

Seitens der Pfarre Allerheiligen wurde ersucht, das öffentliche Gut für die Erweiterung der Treppe nutzen zu dürfen.

Die nachfolgenden Punkte wurden kurz besprochen und festgelegt:

- 1) Die Ersitzung des öffentlichen Gutes bzw. das Entstehen einer Dienstbarkeit für diese Fläche soll einvernehmlich ausgeschlossen werden.
- 2) Die Schneeräumung und Streuung der Treppe sollen, wie bisher, von der Pfarre übernommen werden.

Nachdem sich keine Wortmeldungen ergaben, stellte der Vorsitzende den Antrag, dass die Nutzung des öffentlichen Gutes für die Erweiterung der Treppe beim Kircheneingang, unter Einhaltung der nachfolgenden Voraussetzungen, genehmigt werden soll:

- a) Die Ersitzung des öffentlichen Gutes bzw. das Entstehen einer Dienstbarkeit für diese Fläche wird einvernehmlich ausgeschlossen.
- b) Die Schneeräumung und die Streuung der Treppe sollen, wie bisher, von der Pfarre übernommen werden.

Abstimmung: Einstimmig mittels Handerheben

## **9. Grundsatzbeschluss – Erweiterung und Umbau Rotkreuz-Zentrum Perg - Mitfinanzierung**

Der Vorsitzende erklärte, dass gemäß dem Oö. Rettungsgesetz das örtliche Hilfs- und Rettungswesen zu den Aufgaben der Gemeinde gehört. Jede Gemeinde hat die für ihr Gemeindegebiet erforderlichen Leistungen des allgemeinen örtlichen Hilfs- und Rettungsdienstes sicherzustellen

und für die Belange des besonderen örtlichen Hilfs- und Rettungsdienstes nach Maßgabe der vorhandenen Mittel im jeweils zumutbaren Ausmaß vorzusorgen.

Das Rote Kreuz verfolgt stets den Grundsatz, Bedürfnisse der Menschen zu erkennen und passende Hilfsangebote dafür anzubieten. Um all diesen Dienstleistungen Platz zu bieten und vor allem auch den freiwilligen Mitarbeiter:innen ein dementsprechendes Umfeld zu schaffen, ist es notwendig geworden, den Standort Perg zu erweitern (Ankauf der ehem. Bezirksbauernkammer und Erweiterung der bestehenden Ortsstelle in der Dirnbergerstraße).

Das Rote Kreuz muss rund 1,9 Milo. Euro aus Eigenmitteln investieren, wobei ein Betrag von rund € 180.000 noch offen ist.

Folgender Betrag würde sich zwischen den Einzugsgemeinden ergeben:

<b>Einzugsgemeinden RK-Ortsstelle Perg</b>			
Perg	8.808	€ 68.346,77	37,97%
Arbing	1.518	€ 11.779,11	6,54%
Mitterkirchen	1.720	€ 13.346,55	7,41%
Naarn	3.740	€ 29.020,99	16,12%
Allerheiligen	1.279	€ 9.924,56	5,51%
Windhaag	1.511	€ 11.724,79	6,51%
Münzboch	1.820	€ 14.122,52	7,85%
Baumgartenberg	1.789	€ 13.881,97	7,71%
Rechberg	1.012	€ 7.852,74	4,36%
<b>Summen</b>	<b>23.197</b>	<b>€ 180.000,00</b>	<b>100,00%</b>

Der Vorsitzende erklärte, dass nach Rücksprache mit unserer Buchhalterin Frau Lasinger der o.a. Betrag im Nachtragsvoranschlag 2023 berücksichtigt und heuer ausbezahlt werden soll.

GR Haunschmid erkundigte sich, was genau ausgebaut wird, geht es hierbei um die Dienstleistung oder um reinen Räumlichen Ausbau und um welchen Gesamtbetrag handelt es sich.

Der Vorsitzende sagte, dass es um 1,9 Mio. gehe, er sich aber nicht ganz sicher sei über die Richtigkeit dieser Angabe. Der Zweck des Ausbaues ist die Erweiterung, dass der jetzige Standort einfach zu klein geworden ist. Es werden viele Dienstleistungen Angeboten und der Platz reicht nicht mehr. Es hat sich angeboten, die Bauernkammer zu kaufen und zu adaptiert. Zukünftig soll die Verwaltung dort untergebracht werden bzw. Schulungen abgehalten werden.

GR<sup>in</sup> Hartl erkundigte sich, ob die Gemeinde verpflichtet ist, dies zu unterstützen.

Der Vorsitzende stellte fest, dass das vergleichbar mit der Feuerwehr ist, die Rettung ist nur nicht in jedem Ort angesiedelt.

GR Weiß offenbarte, dass der Antrag gänzlich falsch eingeleitet wurde, denn die Rettung bleibt am alten Standort.

Der Vorsitzende teilt mit, dass wenn die Autos am Standort bleiben, das Rote Kreuz als Gesamtpaket zu sehen ist.

Der Vorsitzende stellte den Antrag, dass der Grundsatzbeschluss für die Mitfinanzierung des Umbaus und die Erweiterung des Rotkreuz-Zentrums Perg wie vorgetragen gefasst werden soll.

Abstimmung: Einstimmig mittels Handerheben

## **10. Grundsatzbeschluss – Errichtung kommunales Veranstaltungszentrum Gemeinde/Pfarre – Planerstellung, Kostenschätzung, Ausschreibung laut Vergabegesetz**

Der Vorsitzende erklärte, dass die Gemeinde am 14.12.2020 den Grundsatzbeschluss gefasst hat, dass sie sich mit größtem Einsatz und Einbringung aller Möglichkeiten gemeinsam mit der Pfarre Allerheiligen für den Erhalt bzw. das geplante Pfarrheimprojekt einsetzen wird.

Da die Gemeinde beim Land Oö. bessere Fördermöglichkeiten hat, soll der Bau des gemeinsamen Veranstaltungssaales (das Bauvorhaben wird im Schreiben der IKD so bezeichnet) von der Gemeinde Allerheiligen umgesetzt werden, sofern die Mittel vorhanden sind.

Für das geplante Bauvorhaben soll eine Kostenschätzung und ein Plan erstellt und hierzu die Ausschreibung lt. Bundesvergabegesetz vorgenommen werden. Für die Ausschreibung soll Hilfe in Anspruch genommen werden.

Da sich keine Wortmeldungen ergaben, stellt der Vorsitzende den Antrag, dass der o.a. Grundsatzbeschluss vom 14.12.2020 aufgehoben und der neue Grundsatzbeschluss für die Errichtung des kommunalen Veranstaltungssaales durch die Gemeinde wie vorgetragen gefasst werden soll.

Abstimmung: Einstimmig mittels Handerheben

## **11. Grundsatzbeschluss – Erstellung eines zivilrechtlichen Bauvertrages (Gemeinde/Römisch-katholische Pfarrpfünde Allerheiligen) für das kommunale Veranstaltungszentrum**

Der Vorsitzende berichtete, dass die Gemeinde Allerheiligen im Mühlkreis nicht Eigentümerin der Grundstücke 330/1 und .13/1 ist, aber sie auf diesen den Veranstaltungssaal errichten möchte. Hierfür muss ein zivilrechtlicher Bauvertrag ausgearbeitet werden.

Vertragspartner mit der Gemeinde Allerheiligen im Mühlkreis für den Baurechtsvertrag ist die Römisch-katholische Pfarrpfünde Allerheiligen, Allerheiligen 1, 4320 Allerheiligen im Mühlkreis (=Baurechtsgeberin).

Die Pfarrpfünde liegen im Eigentum der Diözese, werden aber pfarrlich verwaltet.

Der finale Vertragsentwurf soll von einem Juristen/einer Juristin vorgeprüft werden.

Da sich keine Wortmeldungen ergaben, stellte der Vorsitzende den Antrag, dass der Grundsatzbeschluss für die Erstellung eines zivilrechtlichen Bauvertrages mit der Römisch-katholischen Pfarrpfünde Allerheiligen, Allerheiligen 1, 4320 Allerheiligen im Mühlkreis für das geplante Bauvorhaben „Kommunale Veranstaltungssaal“ gefasst werden soll.

Abstimmung: Einstimmig mittels Handerheben

## **12. Grundsatzbeschluss – Kommunales Veranstaltungszentrum – Erstellung eines Bebauungsplanes – Grundstücke Nr. 330/1, .13/1 und 333/2**

Der Vorsitzende teilte mit, dass beim geplanten Veranstaltungssaal ein Verbindungsgang zur Volksschule vorgesehen ist, um auch bei Großveranstaltungen im Turnsaal die neuen Räumlichkeiten nutzen zu können.

Damit die Abstandsbestimmungen lt. Oö. Bautechnikgesetz nicht angewendet werden müssen, soll für die Grundstücke 330/1, .13/1 und 333/2 ein Bebauungsplan erstellt werden.

Da sich keine weiteren Wortmeldungen ergaben, stellte der Vorsitzende den Antrag, dass der nachfolgende Grundsatzbeschluss gefasst werden soll:

Ein Bebauungsplan für die Grundstücke 330/1, .13/1 und 333/2 KG 43201 Allerheiligen soll erstellt werden, um einen Verbindungsgang zwischen dem kommunalen Veranstaltungssaal und der Volksschule Allerheiligen errichten zu können.

Abstimmung: Einstimmig mittels Handerheben

### **13. Genehmigung der Vermessungsurkunde – Wegumlegung – Bereich Allerheiligen 16 (Hirtner)**

Der Vorsitzende erwähnte, dass der öffentliche Weg im Naturgelände anders verläuft als im Grundstückskataster dargestellt. Der Eigentümer des Objekts Allerheiligen 16 ersucht um Richtigstellung des öffentlichen Gutes, damit beim geplanten Umbau keine Rechtswidrigkeit vorliegt. Die betroffene Grundfläche soll 1:1 getauscht werden.

Die Kosten für die Vermessung und Eintragung ins Grundbuch werden vom Eigentümer des Objektes Allerheiligen 16 übernommen.

Ein Entwurf des Teilungsplanes GZ 14758 vom 27.07.2023 liegt vor.

Nachdem sich keine Wortmeldungen ergaben, stellte der Vorsitzende den Antrag, dass die Wegumlegung entsprechend dem Teilungsplan GZ 14758 vom 27.07.2023, wie vorgetragen, genehmigt werden soll.

Abstimmung: Einstimmig mittels Handerheben

### **14. Fa. Eitler - Erweiterung des Planungs- und Bauleitungsauftrages**

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Einreichung für die wasserrechtliche Bewilligung der Infrastruktur in Judenleiten derzeit vorbereitet wird. Die Abt. Raumordnung hat auf Anfrage des Bürgermeisters nur für 2 Parzellen in Niederlebing das OK für die Umwidmung gegeben.

Um Kosten zu sparen, soll die Infrastruktur in Niederlebing (Gst. Nr. 13/1 KG 43210 Lebing) mit dem Projekt in Judenleiten mitverhandelt und gemeinsam errichtet werden.

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass für die westlich geplante Parzelle nur mehr der Anschluss für Wasser und Kanal hergestellt werden muss und für die zweite Parzelle nur mehr ein kurzes Stück von der Wasserleitung und dem Kanal. Bezüglich Verkehrsfläche soll die bestehende Straße verbreitert werden. Diese Fläche soll als Abflussbereich für die Regenwässer der Straßen dienen und daher nicht asphaltiert, sondern mit Rasensteinpflaster ausgelegt werden.

Es wurde vereinbart, dass zumindest auf dem geplanten westlichen Grundstück der Kanalstrang bis zum nördlichen Ende der Parzelle errichtet werden soll, damit spätere Anschlussprobleme vermieden werden. Vorausgesetzt der Anschluss an die Wasserleitung ist für zukünftige Widmungen auf dem öffentlichen Gut (GW Niederlebing) möglich, soll die Wasserleitung auf der geplanten westlichen Parzelle nicht bis zum nördlichen Ende verlegt werden.

Da sich keine Wortmeldungen ergaben, stellte der Vorsitzende den Antrag, dass der Planungs- und Bauleitungsauftrag der Fa. Eitler für die Errichtung der Infrastruktur der neu gewidmeten Bauparzellen in Judenleiten um die beiden geplanten Bauparzellen in Niederlebing erweitert werden soll.

Abstimmung: Einstimmig mittels Handerheben

### **15. Änderung der Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtungs- und Tarifordnung**

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Oö. Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz und das Oö. Kinderbildungs- und -betreuungs-Dienstgesetz geändert wurden.

Nachfolgend die Zusammenfassung der Änderungen:

- Etablierung eines Berufsbildes „pädagogische Assistenzkraft“, um die tatsächlichen Leistungen der bisher Hilfskräfte genannten Berufsgruppe besser widerzuspiegeln. Damit einhergehend Schaffung einer Verordnungsermächtigung zur näheren Festlegung von Aufgaben und fachlichen Anstellungserfordernissen sowie eines Verfahrens zur Anerkennung ausländischer Berufsqualifikationen.

- Streichung des Verbots zum Tragen weltanschaulich oder religiös geprägter Kleidung, die mit der Verhüllung des Hauptes einhergeht, durch Kinder in Krabbelstuben und Kindergärten sowie der betreffenden Strafbestimmung.
- Einführung einer Frist für die Abmeldungen kindergartenpflichtiger Kinder zur häuslichen Vorbereitung auf den Schulbesuch, analog zur Abmeldung zum häuslichen Unterricht gemäß § 11 Abs. 2 Schulpflichtgesetz, BGBl. Nr. 76/1985 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 96/2022.
- Verpflichtende Öffnung in mindestens 47 Wochen pro Kalenderjahr. Damit einhergehend Wegfall der Möglichkeit, Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtungen saisonal zu führen.
- Einführung einer generellen Genehmigungspflicht von Überschreitungen der Kinderhöchstzahl.
- Schrittweise Reduktion der Kinderhöchstzahl in Kindergartengruppen von derzeit 23 auf 22 Kinder ab dem 1. September 2025 und auf 21 Kinder ab dem 1. September 2028. Zur Erleichterung der Administration dieser Reduktion außerdem Ausweitung der Möglichkeit, Randzeiten in Kindergärten festzulegen.
- Einführung der Möglichkeit einer Suspendierung von Kindern vom Besuch einer Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtung, wenn von ihnen nicht vertretbare Gefährdungen ausgehen.
- Klarstellung, dass für die Errichtung, Erweiterung oder Änderung der Organisationsform von Gruppen heilpädagogischer Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtungen das Einvernehmen mit der Standortgemeinde nicht erforderlich ist.
- Erhöhung der gruppenarbeitsfreien Dienstzeit für Leitungen (Leitungszeit) sowie für pädagogische Fachkräfte in Krabbelstubengruppen und teilzeitbeschäftigte gruppenführende pädagogische Fachkräfte.
- Erweiterung der Ausnahme vom fachlichen Anstellungserfordernis, um den vorübergehend als pädagogische Fachkraft einsetzbaren Personenkreis zu erweitern und so den Fachkräftemangel abzufedern.

Die Kinderbildungs- und betreuungseinrichtungs- und Tarifordnung wurde dementsprechend angepasst und im Kindergarten-Ausschuss besprochen.

Eine Indexanpassung der Elternbeiträge gem. den Bestimmungen der Oö. Elternbeitragsverordnung 2018 ist für das Arbeitsjahr 2023/2024 nicht vorgesehen.

GR Haunschmid erkundigte sich, ob es vom Land Oberösterreich Überlegungen gibt, wie die Gemeinden durch die Mehraufgaben finanziell entlastet werden können.

AI<sup>in</sup> Frühwirth teilte mit, dass die zusätzlichen Ausgaben in Bezug auf die Gehälterhöhung des Personals vom Land übernommen werden sollen, so wurde es zumindest kommuniziert.

GR<sup>in</sup> Aistleithner erkundigt sich, warum nichts von der Verkleinerung der Gruppengröße erwähnt wird.

AI<sup>in</sup> Frühwirth informierte, dass die Verkleinerung der Gruppengröße wie o.a. im Gesetz geändert wurde. In Hinblick auf die Tarifordnung ist diese Änderung aber nicht relevant.

GR<sup>in</sup> Aistleithner fragte, ob die Eltern im Umfragebogen für die Nachmittagsbetreuung von Montag bis Freitag auswählen können.

AI<sup>in</sup> Frühwirth bejahte die Frage und teilte mit, dass eine Nachmittagsbetreuung stattfindet, wenn genügend Anmeldungen vorliegen.

GR<sup>in</sup> Hartl möchte wissen wie vorgegangen wird, wenn anstatt der erlaubten 21 Kindern 22 Anmeldungen vorliegen.

Der Vorsitzende erklärte, dass beim Land OÖ um Erweiterung der Gruppengröße angesucht werden kann, diese Fälle gab es auch schon in der Vergangenheit.

Die Änderungen wurden mittels auf die Leinwand projizierten Kinderbildungs- und betreuungseinrichtungs- und Tarifordnung besprochen.

Da sich keine Wortmeldungen ergaben, stellte der Vorsitzende den Antrag, dass die geänderte Kinderbildungs- und betreuungseinrichtungs- und Tarifordnung genehmigt werden soll.

Abstimmung: Einstimmig mittels Handerheben

## 16. Allfälliges

- a) Der Vorsitzende teilte mit, dass GR Ortner Franz seinen 60. Geburtstag gefeiert hat.

GR Ortner lud alle Gemeinderatsmitglieder nach der Sitzung sehr herzlich zur Jause und Getränke ein.

- b) GR<sup>in</sup> Hartl Michaela ersucht um Aufstellung des Geschwindigkeitsmessgerätes und Mähung der Böschung.

GR Wahl erklärte, dass das Messgerät derzeit in Windhaag bei Perg ist. Sobald es retourniert wird, wird es aufgestellt werden.

- c) GR Haunschmid ersuchte um Aufstellung eines Verkehrsspiegels auf der Tragweiner Straße L1456 in Kriechbaum GW Steinreithmühle Richtung Kläranlage.

Der Vorsitzende teilt mit, dass sich die Gemeinde mit der Straßenmeisterei in Verbindung setzen wird.

Es ergaben sich keine Wortmeldungen mehr, der Vorsitzende schloss daher die Sitzung um 22:02 Uhr.

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Der Vorsitzende beurkundet hiermit, dass gegen die vorliegende Verhandlungsschrift in der Sitzung am 21.12.2023 kein Einwand erhoben wurde.

Der Vorsitzende:

Gemeinderatsmitglied:

Haunschmid Johann

Gemeinderatsmitglied:

Leimlehner Sonja