

# VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die Sitzung des **Gemeinderates Oberndorf** am Donnerstag, den 21.09.2023 im VAZ der **Gemeinde Oberndorf**

## **A n w e s e n d e**

1. Bgm. Rupert Imlinger (VP) als Vorsitzender
2. Vizebgm. DI Johannes Rathmayr (VP)
3. GR Norbert Holzinger (VP)
4. GR Mag. iur. David Heimbuchner (VP)
5. GR Dominik Huber (VP)
6. GR Martin Penetsdorfer (VP)
7. GR Ing. Walter Schmalwieser (VP)
8. GV Gerhard Mühlehner (FP)
9. GR Mario Aichinger (FP)
10. GR Egon Graf (FP)
11. GR Sandra Steinhuber (FP)
12. GR Alexander Obermair BSc (FP)
13. GR Daniel Gassner (FP)
14. GV Katrin Weidinger (SP)
15. GR DI (FH) Stefan Aumüller (SP)

<b>Ersatzmitglied</b>	<b>für</b>	<b>Gemeinderat</b>
EM Johannes Hillebrand (VP)		GR Michael Hinterleitner (VP)
EM Gerhard Imlinger (VP)		GV Maria Fellingner (VP)
EM Jürgen Brandl (SP)		GR Astrid Reisenauer (SP)
EM Lotte Köck (SP)		GR Tobias Pucher (SP)

**Der Leiter des Gemeindeamtes:** AL-Stv. Christina Schachinger

**Fachkundige Personen** (§ 66 Abs.2 O.ö.GemO.1990): ---

Mitglieder mit beratender Stimme in Ausschüssen (§ 18 Abs.4 O.ö.GemO.1990): ---

## **Es fehlen:**

### entschuldigt:

- GR Michael Hinterleitner (VP) – privater Termin
- GV Maria Fellingner (VP) – privater Termin
- GR Astrid Reisenauer (SP) – privater Termin
- GR Tobias Pucher (SP) – beruflich verhindert
- EM Franz Niedermayr (VP) – beruflich verhindert

### unentschuldigt: ---

**Die Schriftführerin** (§ 54 Abs.2 O.ö.GemO.1990): Sabine Gruber

Der Vorsitzende eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung und begrüßt alle anwesenden Gemeinderatsmitglieder und Ersatzmitglieder. Sodann stellt er fest, dass

- a) die Sitzung vom Bürgermeister – einberufen wurde;
- b) die Verständigung hiezu an alle Mitglieder zeitgerecht, schriftlich und nachweislich am 14.09.2023 unter Bekanntgabe der Tagesordnung erfolgt ist;
- c) die Abhaltung der Sitzung durch Anschlag an der Amtstafel am 14.09.2023 öffentlich kundgemacht wurde;
- d) die Verhandlungsschrift über die Sitzung vom 15.06.2023 bis zur heutigen Sitzung während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur Einsicht aufgelegt sind, während der Sitzung zur Einsicht noch aufliegen und gegen diese Verhandlungsschriften bis zum Sitzungsschluss Einwendungen eingebracht werden können.

Hierauf gibt er die **TAGESORDNUNG** bekannt:

- 1. Bericht des Bürgermeisters**
- 2. Kenntnisnahme des Prüfungsausschussberichtes vom 4. September 2023**  
BE GR Stefan Aumüller
- 3. Kenntnisnahme des Prüfberichtes der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 10.08.2023 über den Nachtragsvoranschlag 2023**  
BE GR Stefan Aumüller
- 4. Regionale Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtung; Finanzierungsplan**  
BE BGM Rupert Imlinger
- 5. Reg. KBBE; Vergabe des Zwischenfinanzierungsdarlehens sowie Beschluss des Kreditvertrages**  
BE BGM Rupert Imlinger
- 6. Errichtung Arztpraxis, Kostenerhöhung Beschlussfassung**  
BE BGM Rupert Imlinger
- 7. Bauwesensversicherung für Reg. KBBE und Arztpraxis; Vertragsabschluss**  
BE BGM Rupert Imlinger
- 8. Verordnung eines Parkverbotes „Am Wehr“, Zufahrt Wehranlage, bei gleichzeitiger Aufhebung der Verordnung vom 15.06.2023**  
BE Vbgm Johannes Rathmayr
- 9. Widmung von Flächen des öff. Gutes (Winkfeld) für den Gemeingebrauch und ihre Einreihung als Gemeindestraße**  
BE Vbgm Johannes Rathmayr
- 10. Beschlussfassung von Baurichtlinien**  
BE Vbgm Johannes Rathmayr
- 11. Flächenwidmungsplan Nr. 4, Änderung Nr. 19 und ÖEK Nr. 2, Änderung Nr. 13 (Sadiku), Mitteilung von Versagungsgründen**  
BE BGM Rupert Imlinger
- 12. Bebauungsplan Nr. 5 (Untere Dorfstraße); Mitteilung von Versagungsgründen**  
BE BGM Rupert Imlinger
- 13. Änderung Flächenwidmungsplan Nr. 4, und Änderung ÖEK Nr. 2 „Trenngrün“ in der Ortschaft Oberndorf in Dorfgebiet, Einleitung des Verfahrens**  
BE Vbgm Johannes Rathmayr
- 14. Änderung Flächenwidmungsplan Nr. 4, und Änderung ÖEK Nr. 2 der Parzelle 1509/1 (Teilfläche) in der Ortschaft Niederholzham von B auf MB, Einleitung des Verfahrens**  
BE Vbgm Johannes Rathmayr

- 15. Optimierungen Darlehen: Vorzeitige Tilgung bei Allgemeiner Sparkasse und Vergabe an Raiffeisenbank Region Schwanenstadt – Beschluss Kreditverträge**  
BE BGM Rupert Imlinger
- 16. Kindergarten Oberndorf; Beschluss des Essenstarifes**  
BE GR Norbert Holzinger
- 17. KWG „VIEL“ (Virtueller Erneuerbarer Langzeitspeicher) – Vertragsabschluss mit Kraftwerk Glatzing Rüstorf eGen**  
BE BGM Rupert Imlinger
- 18. Calisthenics-Anlage Oberndorf-Pitzenberg-Atzbach; Bericht über aktuellen Stand**  
BE GR Norbert Holzinger

Allfälliges

## Tagesordnung, Beratungsverlauf und Beschlüsse:

### 1. Bericht des Bürgermeisters

---

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass mit 15.9. das Verwaltungszentrum nun 15 Jahre in Betrieb ist.

Er berichtet, dass die fünf Gemeinden in Zusammenarbeit mit der Fa. ETL Landertshammer und der KWG an einem Projekt für PV-Anlagen auf den öffentlichen Gebäuden in den fünf Gemeinden arbeiten.

Als nächstes bringt er vor, dass die Sanierung der Stömer-Brücke über den Hinterbach durchgeführt wurde.

Im Gemeindevorstand wurden Reparaturarbeiten bzw. Ergänzungen von Spielgeräten auf den Spielplätzen „Am Schwanbach“ und „Lebertsham“ mit insgesamt ca. € 7.100,00 vergeben.

Neben der abgeschlossenen Überprüfung der Kreditverträge (heute auf der Tagesordnung) läuft derzeit eine Überprüfung der Versicherungen hinsichtlich Zweckmäßigkeit und Prämienoptimierung.

Aufgrund der Nebentätigkeit unserer bisherigen Busbegleitperson wurde auf ihren Wunsch zur Reduzierung ihrer Arbeitszeiten die Stelle für die „Mittagsschicht“ für die Busbegleitung für den Kindergartenbus für Oberndorf und Bach ausgeschrieben. Für die „Mittagsschicht“ wurde die einzige Bewerberin aus der Gemeinde Rutzenham eingestellt. Bei Verhinderung (Urlaub, Krankheit, usw.) sind beide bereit, für den anderen einzuspringen, was auch das bisherige Vertretungsproblem lösen wird.

Der Bürgermeister informiert, dass die Info-Veranstaltung für die mögliche Nahwärmeversorgung für Teile der Gemeinde Oberndorf (Am Schwanbach, Einwarteringer Straße, Schwanbachfeld, unteres Oberndorf) am 16. Oktober 2023 im VAZ stattfinden wird. Die Einladung dazu ergeht an alle Haushalte im entsprechenden Gemeindegebiet. Nachdem die Fa. JOKA eine neue Heizung einbaut, würde sich hier die Möglichkeit ergeben eine Nahwärme anzubieten. Frau DI Sybille Chiari von der Klima- und Energie-Modellregion und Vertreter der planenden Firma AUMA Energy GmbH aus Wolfsegg a.H. werden an der Veranstaltung teilnehmen. Es geht darum, ob es überhaupt Interesse der Haus-/Wohnungsbesitzer gibt.

Die geplante Spieleolympiade am 23. September 2023 wurde auf Grund der schlechten Wettervorhersage abgesagt.

## 2. Kenntnisnahme des Prüfungsausschussberichtes vom 4. September 2023 BE GR Stefan Aumüller

Auf Ersuchen des Vorsitzenden bringt Prüfungsausschuss-Obmann GR Stefan Aumüller dem Gemeinderat folgenden Bericht der letzten Prüfungsausschuss-Sitzung vom 04.09.2023 zur Kenntnis:

### 1. Belegprüfung von 01. Mai bis 31. August 2023

Aufgrund von Problemen bei der Umstellung ins Intranet konnten die Unterlagen nicht von allen Mitgliedern eingesehen werden. Der Punkt wird daher auf die nächste Sitzung verschoben.

### 2. Finanzschulden, Schuldendienst und Haftungen bis Ende 2022 und Erwartung bis Ende 2023

Der Schulden und Haftungsstand wurde angesehen, vor allem bezüglich der Arztpraxis - Wie die Schätzkosten für die Arztpraxis ursprünglich geplant waren und die jetzige finanzielle Situation aufgrund der Mehrkosten für die Errichtung ist. Der PA ist der Meinung, dass die Gesamtkosten bei Vollausbau die Gemeinde bezüglich Finanzschulden an die Grenze führen.

Der PA legt dem Lenkungsausschuss nahe, mit dem Generalübernehmer bezüglich folgender Kostentreiber über ein mögliches Einsparziel zu sprechen:

- Mehrkosten Statik Decke für Aufstockung
- Mehrkosten Auskragung
- Mögliche Einsparungen lt. GÜ vorhanden?
- Umplanung wirtschaftlich und zeitlich zweckmäßig bzw. noch möglich?

Wir bitten um Einladung der PA Mitglieder zur Lenkungsausschusssitzung mit dem GÜ. Ergebnisse sollten bis spätestens den Fraktionssitzungen vorliegen.

Bei der Betrachtung der Finanzschulden wurden auch die Haftungen mit berücksichtigt. In den Haftungen ist der Anteil des Kredites für den Hochwasserverband voll berücksichtigt.

Lt. Voranschlag liegt der Schulden- und Haftungsstand per 31.12.2023 ohne KBBE bei insgesamt 1.124.100 Euro. In dieser Summe steckt das Darlehen für die Arztpraxis in Höhe von 462.000 Euro. Aufgrund der Kostenerhöhung müsste dieser Darlehensbetrag um 328.000 Euro erhöht werden. Neuer Stand wäre deshalb 1.452.100 Euro (= ca. ½ Budgetbetrag der Gde Oberndorf).

### 3. ÖBB Schnupperticket Entlehnungen 2022 und bis 31. August 2023

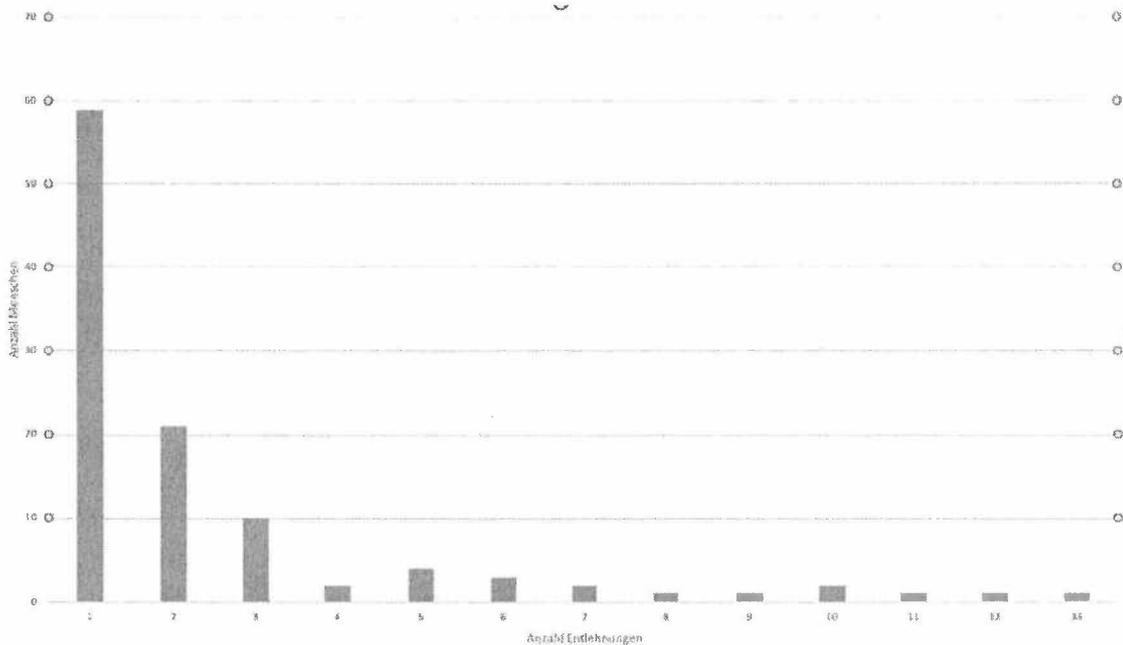
Anbei wird die Auflistung über die Auslastung angefügt:

### Auslastung OÖVV-Schnupperticket Jänner 2022 - Dezember 2022

Monat	Karten Stück	Entlehnungen		Summe
<b>Übertrag Dezember 2021</b>				
Jänner	2 St.	15	kostenpflichtig	75
Februar	2 St.	14	kostenpflichtig	70
März	2 St.	29	kostenpflichtig	145
April	2 St.	25	kostenpflichtig	125
Mai	2 St.	26	kostenpflichtig	130
Juni	2 St.	18	kostenpflichtig	90
Juli	2 St.	27	kostenpflichtig	135
August	2 St.	22	kostenpflichtig	110
September	2 St.	27	kostenpflichtig	135
Oktober	2 St.	24	kostenpflichtig	120
November	2 St.	27	kostenpflichtig	135
Dezember	2 St.	29	kostenpflichtig	145
<b>Summe Entlehnungen</b>		<b>283</b>		<b>1415</b>

## Auslastung OÖVV-Schnupperticket Jänner 2023 - Dezember 2023

Monat	Karten Stück	Entlehnungen		Summe
<b>Übertrag Dezember 2022</b>				
Jänner	2 St.	28	kostenpflichtig	140
Februar	2 St.	28	kostenpflichtig	140
März	2 St.	42	kostenpflichtig	210
April	2 St.	35	kostenpflichtig	175
Mai	2 St.	34	kostenpflichtig	170
Juni	2 St.	32	kostenpflichtig	160
Juli	2 St.	36	kostenpflichtig	190
August	2 St.	27	kostenpflichtig	135
September	2 St.		kostenpflichtig	0
Oktober	2 St.		kostenpflichtig	0
November	2 St.		kostenpflichtig	0
Dezember	2 St.		kostenpflichtig	0
<b>Summe Entlehnungen</b>		<b>264</b>		<b>1320</b>



Der PA hat sich die Buchungsliste angesehen. Es ist aufgefallen, dass das Ticket für Dienstreisen der Mitarbeiter kostenlos genutzt wird. Privatentlehnungen der Gemeindebediensteten werden allerdings genauso bezahlt.

#### 4. Allfälliges

GR Heimbuchner und GR Holzinger haben einen Antrag zur Einberufung einer außerordentlichen PA-Sitzung vorbereitet (bezüglich Kostenexplosion Arztpraxis). Der PA einigte sich schlussendlich auf die Vorgangsweise, die in TOP 2 beschrieben ist.

Nächste Sitzung ist am Montag, 13.11.2023, um 18:00 Uhr.

Keine weiteren Wortmeldungen

Zum TOP 2 der Schulden hat er einer Grafik erstellt. Er merkt an, dass anders als bei der Grafik im Vorjahr die Finanzierung der Arztpraxis im Jahr 2023 (anstatt 2024) ist, nachdem das der Gemeinde vorgeschrieben wurde. PA-Obmann Aumüller erklärt kurz die Grafik, in der dargestellt wird, wie die Schuldenentwicklung aussehen würde, wenn die ursprünglichen Schätzkosten für die Arztpraxis eingehalten hätten werden können.

Der Plan wäre gewesen, die bereits beschlossenen € 462.000 Darlehen aufzunehmen, den Schuldenstand in dieser Dimension zu erhöhen und zusätzlich € 268.000 Rücklage aufzulösen. Danach würden noch ca. € 220.000 auf der Ansparrücklage (auf Basis der Ansparrücklage Rechnungsabschluss 2022) stehen bleiben.

Damit man sieht was der Unterschied aufgrund der Kostenerhöhung ausmacht, hat er eine zweite Grafik mit einer Darlehensaufnahme von € 790.000 vorbereitet. In dieser Höhe wäre der Kredit circa erforderlich, wenn die Rücklagenentnahme mit € 268.000 gleich bleiben würde und die dzt. Gesamtkosten von ca. 1,1 Mio. so bleiben.

In seiner Darstellung sieht man, dass bei Annahme eines gleichbleibenden, durchschnittlichen Schuldendienstes, sich die Rückzahlung des höheren Darlehens um 5 Jahre verlängert.

Als nächstes möchte er auf ein Thema eingehen, dass nicht in der Prüfungsausschusssitzung behandelt wurde. Er hat sich das allerdings für das nächste Jahr bereits vermerkt. Er teilt mit, dass er bei der nächsten Darstellung den Punkt Rücklagen mitaufgenommen hat, da das auch im Prüfbericht vom NVA 2023 von der BH Vöcklabruck erwähnt wurde.

Zumindest in zwei Fraktionen ist die Frage aufgetaucht, warum im Bericht der BH über den NVA 2023 eine Rücklage von € 684.100 per 31.12.2023 erwartet wird.

Es gibt zweckgebundene Haushaltsrücklage, welche nur für den jeweiligen Zweck verwendet werden dürfen (z.B. Straße- bzw. Kanalbau rücklage). Zusätzlich gibt es derzeit eine weitere zweckgebundene Rücklage der KIG-Mittel, welche nach den diesbezüglichen Bestimmungen verwendet werden muss. Lediglich die Allgemeine Haushaltsrücklage (Ansparrücklage) kann für den Bau der Arztpraxis herangezogen werden, und bei dieser wird per 31.12.2023 ein Stand in Höhe von € 510.300 erwartet. Davon sind allerdings für 2024 bereits 49.500 für das neue TLF der FF Schwanenstadt verplant, womit von 460.800 zu Verfügung stehen.

Zum Thema Rücklagen im Allgemeinen hat er sich angesehen, wie es in den Jahren vor seiner Gemeinderatszeit ausgesehen hat. Er hat von einem älteren Fraktionsmitglied die Information erhalten, dass zu dessen Zeit auch kaum Rücklagen vorhanden waren. Er hat daraufhin von AL-Stv. Christina Schachinger die Daten von den Rechnungsabschlüssen bis zum Jahr 2014 zurück angefordert. Mittels Grafik verschafft er den Gemeinderäten einen Überblick über diese Zahlen. Von 2014 bis 2017 gab es keine allgemeinen Rücklagen, erst ab dem Jahr 2018. Nach seinen Ausführungen fasst er zusammen, dass somit auch ohne Rücklagen „die Welt nicht untergeht“.

Als nächster hat er in einer Aufstellung veranschaulicht, was das für die geplante Arztpraxis bedeutet, wenn die gesamte allgemeine Haushaltsrücklage in Höhe von 460.000 aufgelöst wird und der vom Gemeinderat bereits beschlossene Kredit von € 462.000 aufgenommen wird. Außerdem hat er von den € 1,1 Mio. der Kostenschätzung die von EWW möglichen Einsparungen von € 67.000 abgezogen. Somit ergäbe sich ein offener Finanzierungsbedarf von € 111.000. Um diesen Betrag wäre mit dieser Vorgangsweise der Kredit zu erhöhen.

Als Prüfungsausschussobmann gibt er zusammenfassend folgendes Statement:

Er möchte den Gemeinderäten noch einmal die erste Grafik zu diesem Thema in Erinnerung rufen, wo die Ausgangslage mit dem Darlehen von € 462.000 vermerkt sind. Es wäre ihm wichtig, die Finanzierung so zu gestalten, dass man sich nicht weit von der Finanzlage (Schuldenstand) vom Jahr 2019 entfernt. Das ist seiner Ansicht nach nur möglich, wenn man mehr Rücklagen auflöst und noch mehr Einsparungen gefunden werden können.

**GR Stefan Aumüller stellt, nachdem keine Wortmeldungen folgen, den Antrag, der Gemeinderat möge den Prüfungsausschussbericht der Sitzung vom 04.09.2023 zur Kenntnis nehmen. Der Vorsitzende lässt per Handzeichen über den Antrag abstimmen. Der Bericht wird einstimmig vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.**

### 3. Kenntnisnahme des Prüfberichtes der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 10.08.2023 über den Nachtragsvoranschlag 2023 BE GR Stefan Aumüller

Berichterstatter GR Stefan Aumüller bringt den Gemeinderäten den Prüfbericht der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 10. August 2023 über den Nachtragsvoranschlag 2023 zur Kenntnis. Dieser Bericht wurde mit den Sitzungsunterlagen allen Mitgliedern des Gemeinderates zur Verfügung gestellt und gilt somit als vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht. Er geht anschließend auf die wichtigsten Details näher ein und erläutert einige Punkte.

Der Bericht wird abschließend von den Gemeinderatsmitgliedern einstimmig zur Kenntnis genommen.

### 4. Regionale Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtung; Finanzierungsplan BE BGM Rupert Imlinger

Für den Neubau der regionalen Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtung Oberndorf bei Schwanenstadt hat das Land OÖ mit Schreiben IKD-2022-657483/16-Wob vom 05.06.2023 den Finanzierungsplan für die anerkannten Errichtungskosten in Höhe von 3,282,750 Euro exkl. USt. mitgeteilt. Der Finanzierungsplan wurde von allen 8 beteiligten Gemeinden beschlossen.

Nach Vorlage der Angebote für die Hauptgewerke und den erfolgten Nachverhandlungen wurde mit Schreiben vom 18.08.2023 eine Kostenerhöhung nach Ausschreibung in Höhe von rd. 350.000 Euro exkl. USt. gemeldet und um Aufstockung der Förderung ersucht.

Die Direktion Kultur und Gesellschaft hat mit Schreiben vom 11.09.2023, Zl. GEFT-2017-72297/58-Fs, mitgeteilt, dass die vorgelegten Unterlagen von der Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik hinsichtlich Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit überprüft und beurteilt wurden und der maximal förderbare Kostenrahmen von 3,282,750 Euro **um 132.500 Euro auf 3,415,250 Euro exkl. USt. erhöht wird.**

Es ergibt sich folgende neue Aufteilung der anerkehbaren Kosten:

Anteil Kindergarten: 1,138.400 Euro exkl. USt. (= plus 44.150 Euro)  
Anteil Krabbelstube: 2,276.850 Euro exkl. USt. (= plus 88.350 Euro)

Die zusätzlichen Fördermittel (90% der Mehrkosten) werden der Förderung im Jahr 2027 zugeschlagen.

Seitens der Gemeinde Oberndorf wurde am 11.09.2023 ein auf die neuen anerkannten Errichtungskosten angepasster Antrag auf Gewährung von Bedarfszuweisungsmittel gestellt.

Mit Schreiben vom 12.09.2023, IKD-2022-657483/25-Wob, teilt das Amt der Oö. Landesregierung mit, dass die Überprüfung des Antrages vom 11.09.2023, GZ 2403-2/2023 aus Sicht des Amtes der Oö. Landesregierung im Einvernehmen mit der Direktion Kultur und Gesellschaft, Abteilung Gesellschaft für das Projekt „Neubau einer Regionalen Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtung“ folgende neue Finanzierungsdarstellung ergibt:

Bezeichnung der Finanzierungsmittel	2024	2025	2026	2027	Gesamt in Euro
Eigenmittel der Gemeinde		3.300			3.300
Interessentenbeitrag – KTZ von beteiligten Gemeinden		338.050			338.050
BMBWF Art 15a B-VG Zweckzuschuss – Elementar- pädagogik		417.500			417.500
LZ, KIGA	130.000	130.000	130.000	150.400	540.400
LZ, KS	220.000	220.000	220.000	261.300	921.300
BZ – Regionalisierungsfonds –	106.000	106.000	106.000	123.700	441.700

KIGA					
BZ – Regionalisierungsfonds – KS	179.400	179.400	179.400	214.700	752.900
<b>Summe in € exkl. Mwst.</b>	<b>635.400</b>	<b>1.394.350</b>	<b>635.400</b>	<b>750.100</b>	<b>3.415.250</b>

**Der bereits genehmigte Finanzierungsplan IKD-2022-657483/16-Wob vom 05.06.2023, mit Gesamtkosten in der Höhe von 3.282.750 Euro netto wird mit der gegenständlichen Erledigung ersetzt und ist somit als gegenstandslos anzusehen.**

Die Rechenwerke der Gemeinde Oberndorf bei Schwanenstadt sind erforderlichenfalls zeitgerecht entsprechend dem gegenständlichen Finanzierungsplan anzupassen und vom Gemeinderat zu beschließen.

Die **Förderbasis** für die in der Finanzierungsdarstellung genehmigten Gesamtkosten sind die von der federführenden Direktion Kultur und Gesellschaft, Abteilung Gesellschaft, entsprechend deren Schreiben vom 11.09.2023 festgestellten anerkekbaren Kosten in der Höhe von **insgesamt 3.415.250 Euro netto** und teilen sich wie folgt auf:

- 2.276.850 Euro netto Anteil Krabbelstube
- 1.138.400 Euro netto Anteil Kindergarten

Die in der obigen Finanzierungsdarstellung allenfalls enthaltenen Landeszuschüsse sind gesondert bei der zuständigen Landesstelle zu beantragen.

Für die Gewährung und Flüssigmachung der für das Jahr 2027 in Aussicht gestellten Bedarfszuweisungsmittel ist die Vorlage der Endabrechnung / einer Kostenfeststellung (gemäß Musterformular) erforderlich.

Die in der Finanzierungsdarstellung für die Jahre 2024 bis 2027 angeführten Finanzmittel werden unter der Annahme vorgemerkt, dass die Finanzkraft annähernd gleich bleibt, die Gebarung sparsam geführt wird, die gewährten Finanzmittel ordnungsgemäß verwendet werden und der Einsatz der sonstigen Förderungsmittel bei der weiteren Antragstellung auf Gewährung von Bedarfszuweisungen für das nächste Jahr nachgewiesen wird.

Die für die Jahre 2024 bis 2027 vorgemerkten Mittel können nur nach ihrer Verfügbarkeit gewährt werden.

Die Gewährung und Flüssigmachung der in Aussicht gestellten Bedarfszuweisungsmittel erfolgt auf Antrag der Gemeinde Oberndorf bei Schwanenstadt, bei Nachweis des Bedarfes und des Einsatzes der vorgesehenen Eigen- bzw. der übrigen vorgesehenen Finanzierungsmittel und nach Verfügbarkeit der Bedarfszuweisungsmittel.

Gemäß den Bestimmungen des § 86 der Oö. Gemeindeordnung 1990 (Oö. GemO. 1990), LGBl.

Nr.91/1990, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr.90/2021 bedarf der Beschluss über die Aufbringung des Geldbedarfes für das gegenständliche Vorhaben der aufsichtsbehördlichen Genehmigung. Diese Genehmigung wurde mit dem gegenständlichen Schreiben erteilt.

Gemäß den geltenden Richtlinien zur Gewährung von Gemeinde-Bedarfszuweisungen ist der aufsichtsbehördliche Finanzierungsplan durch den Gemeinderat zu beschließen.

Über den erfolgten Baubeginn ist die Direktion Kultur und Gesellschaft, Abteilung Gesellschaft sowie die Direktion Inneres und Kommunales schriftlich zu informieren.

#### Maßnahmen nach dem Oö. Kulturförderungsgesetz:

Sind zur Finanzierung von Hochbauvorhaben von Gemeinden und Gemeindeverbänden Landesbeiträge und Bedarfszuweisungen im Ausmaß von insgesamt mehr als 50 % der Bausumme vorgesehen, sind nach der Oö. Kulturförderungsgesetz-Novelle 2000, LGBl. Nr. 58/2000, Aufwendungen für kulturelle Zwecke in Höhe von mindestens 1,5 % der Bausumme zu tätigen.

Im Formblatt 'Zusammenstellung der Kosten bei Durchführung von Hochbauvorhaben von oberösterreichischen Gemeinden, Gemeindeverbänden und freien Wohlfahrtsträgern' sind

diese Aufwendungen unter der Rubrik 'KUNST AM BAU' darzustellen bzw. auszuweisen (siehe unseren Erlass vom 10. Dezember 2001, Gem-O10048/63-2000-Lg/Dr).

Für Fragen und Auskünfte in dieser Angelegenheit ist die Direktion Kultur und Gesellschaft sachlich zuständig.

Es wird auf die Bestimmung des § 80 Abs. 2 der Oö. Gemeindeordnung 1990 (Oö. GemO. 1990), LGBl. Nr. 91/1990, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 90/2021 hingewiesen.

Die Bestimmungen des Erlasses IKD-2017-194415/196-Hi vom 18. Juli 2018 (betr. die Kostendämpfung bei vom Land mitfinanzierten Bauvorhaben von Gemeinden und Gemeindeverbänden) sind zu beachten.

Zudem wird in Bezug auf etwaige Mehrkosten auf die Richtlinien der Gemeindefinanzierung NEU (Projektfonds Punkt 3.3) hingewiesen, die den gänzlichen Entfall der Förderung (BZ und LZ) vorsehen, wenn der anerkannte und förderbare Kostenrahmen eines investiven Einzelvorhabens um mehr als ein Fünftel überschritten wird und die vorherige Abstimmung der Mehrkosten mit der Direktion Inneres und Kommunales bzw. der zuständigen Fachabteilung nicht erfolgt ist.

Ein Protokollauszug jener Gemeinderatssitzung, dem der Beschluss der angepassten Rechenwerke entnommen werden kann, ist ehestmöglich von der Gemeinde Oberndorf bei Schwanenstadt vor Antrag auf Flüssigmachung der 1. Rate vorzulegen.

Ein Protokollauszug jener Gemeinderatssitzung, dem der Beschluss der oben angeführten Finanzierung entnommen werden kann, ist spätestens vor dem Antrag auf Flüssigmachung der 1. Rate der in Aussicht gestellten Bedarfszuweisungsmittel von der Gemeinde Oberndorf bei Schwanenstadt sowie von allen beteiligten Gemeinden vorzulegen.

Eine Abschrift des Schreibens ist an die Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck, an die Direktion Kultur und Gesellschaft, Abteilung Gesellschaft, und die Abteilung Kultur sowie an die Gemeinden Atzbach, Niederthalheim, Pitzenberg, Pühret, Rutzenham, Schlatt und Schwanenstadt ergangen.

**Bürgermeister Rupert Imlinger stellt den Antrag an den Gemeinderat:  
Der Finanzierungsplan für das Projekt „Neubau einer Regionalen Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtung“ wird für die Finanzierungsabwicklung des Vorhabens (IKD-2022-657483/25-Wob vom 12.09.2023) wie folgt beschlossen:**

**Gesamtkosten:**

**€ 3.415.250,-- (exkl. USt.)**

Bezeichnung der Finanzierungsmittel	2024	2025	2026	2027	Gesamt in Euro
Eigenmittel der Gemeinde		3.300			3.300
Interessentenbeitrag – KTZ von beteiligten Gemeinden		338.050			338.050
BMBWF Art 15a B-VG Zweckzuschuss – Elementarpädagogik		417.500			417.500
LZ, KIGA	130.000	130.000	130.000	150.400	540.400
LZ, KS	220.000	220.000	220.000	261.300	921.300
BZ – Regionalisierungsfonds – KIGA	106.000	106.000	106.000	123.700	441.700
BZ – Regionalisierungsfonds – KS	179.400	179.400	179.400	214.700	752.900
<b>Summe in € exkl. MwSt.</b>	<b>635.400</b>	<b>1.394.350</b>	<b>635.400</b>	<b>750.100</b>	<b>3.415.250</b>

Der Vorsitzende lässt über den Antrag abstimmen. Abstimmungsergebnis per Handerheben:  
**EINSTIMMIGE ANNAHME.**

## **5. Reg. KBBE; Vergabe des Zwischenfinanzierungsdarlehens sowie Beschluss des Kreditvertrages**

BE BGM Rupert Imlinger

---

Mit Datum vom 12.09.2023, IKD-2022-657483/25-Wob liegt für unseren Neubau der Regionalen Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtung der Finanzierungsplan für alle acht beteiligten Gemeinden vor. Die Fördermittel fließen in den Jahren 2024-2027, weshalb für die Zwischenfinanzierung dieser Mittel die Aufnahme eines Darlehens erforderlich ist.

Die Ausschreibung des Darlehens in Höhe von € 2.500.000 mit einer Laufzeit bis 30.11.2028 (1 Jahr länger, falls beim Bau oder bei der Auszahlung der Fördermittel Verzögerungen eintreten) wurde an die FRC – Finance & Risk Consult GmbH ausgelagert. Es wurden 13 Banken zur Angebotslegung eingeladen, von acht Banken wurden Angebote abgegeben. Viele Banken haben wie ausgeschrieben zwei Angebote, eines mit variabler Verzinsung auf den 3-Monats-Euribor und eines auf den 6-Monats-Euribor gelegt. Von der FRC wurde ein Abschlussbericht der Ausschreibung mit einer Vergleichsmatrix der Angebote vorgelegt. Der Abschlussbericht bildet die Anlage TOP 5a. Als Bestbieter geht die HYPO Oberösterreich Landesbank AG mit einem Aufschlag auf den 3-Monats-Euribor von 0,35 % (3-M-Euribor dzt. Bei 3,743 %) hervor. Es ergeht folgende Empfehlung der FRC:

*„Nach Durchsicht und Wertung aller Angebote kommen wir zu folgender Bestbieterempfehlung: Der Bestbieter verfügt erfahrungsgemäß jeweils über ein klares Vertragswerk und ist kompetent bzw. seriös in der Abwicklung.*

*Bestbieter bei variabler Verzinsung: Hypo Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft*

*Wir empfehlen den Zuschlag für das Angebot der Hypo Oberösterreichische Landesbank mit variabler Verzinsung auf den 3-Monats-Euribor. Dies gibt Ihnen zusätzlich die Möglichkeit, 4 x im Jahr pönalefreie Rückzahlungen zu machen.*

*Vor der ersten Auszahlung verlangt die Bank eine aufsichtsbehördliche Genehmigung oder eine Bestätigung, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist.“*

Der Musterdarlehensvertrag mit der HYPO OÖ Landesbank AG bildet die Anlage TOP 5b, wurde mit der Sitzungseinladung jedem Gemeinderatsmitglied übermittelt und gilt daher als vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht. Die Musterdarlehensurkunde ist vom Gemeinderat vollinhaltlich zu beschließen und anschließend der Direktion Inneres und Kommunales beim Amt der OÖ Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. Die Finanzierung des Vorhabens der Regionalen KBBE wurde im Nachtragsvoranschlag 2023 der Gemeinde Oberndorf dargestellt. Eine Tilgung des Zwischenfinanzierungsdarlehens erfolgt jeweils, sobald die Fördermittel lt. Finanzierungsplan vom 12.09.2023, IKD-2022-657483/25-Wob einlangen. Die Kosten für die Zinsen haben die acht am Projekt beteiligten Gemeinden im Ausmaß ihrer Anteile zu tragen.

**Bürgermeister Rupert Imlinger stellt den Antrag an den Gemeinderat, das von der FRC ausgeschrieben Zwischenfinanzierungsdarlehen für die Zwischenfinanzierung der Fördermittel des Amtes der OÖ Landesregierung für den Neubau der 6-gruppigen Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtung in Höhe von € 2.500.000 aufgrund des Angebotsvergleiches an den Bestbieter Hypo Oberösterreich Landesbank AG zu den ausgeschrieben und lt. Musterdarlehensvertrag lt. Anlage TOP 5b angeführten Konditionen (Aufschlag 3-Monats-Euribor 0,350 %) zu vergeben. Der Gemeinderat nimmt die Musterdarlehensurkunde lt. Anlage TOP 5b der Hypo Oberösterreich Landesbank AG zur Kenntnis. Die Musterdarlehensurkunde wird vollinhaltlich beschlossen.**

**Die Aufnahme des Darlehens erfolgt erst nach Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung.**

Die Anlagen TOP 5 a und b bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Vorsitzende lässt über den Antrag abstimmen. Abstimmungsergebnis per Handerheben:  
**EINSTIMMIGE ANNAHME.**

## 6. Errichtung Arztpraxis, Kostenerhöhung Beschlussfassung BE BGM Rupert Imlinger

Der Bürgermeister bringt vor, dass die Arztpraxis entsprechend der Beschlussfassung als Edelrohbau ausgeschrieben wurde, da bis dato noch kein/e Arzt/Ärztin gefunden wurde. Die Nachverhandlungen der Hauptgewerke für die Errichtung der Arztpraxis Oberndorf sind abgeschlossen und haben ergeben, dass der Edelrohbau nach Abzug der Nachlässe € 661.670,53 kostet. Laut unserem Generalübernehmer rechnet man für den Edelrohbau mit ca. 60 % der gesamten Errichtungskosten. Man muss also für die Fertigstellung des Gebäudes mit rund € 1.1 Mio. rechnen (gegenüber der Kostenschätzung von € 774.000). Für die Kostenschätzung hat der Generalübernehmer mit Benchmark Preisen kalkuliert. Die Kostenerhöhung ergibt sich aber auch vor allem durch die Aufschüttungsmaßnahmen für das hochwassergeschützte Bauen, wo man gegenüber der ersten Planung das Gebäude noch um 70 cm heben musste sowie durch die Auskragung des Gebäudes über das Retentionsbecken, wofür entsprechende Fundamente notwendig sind. Auch die Statik der Decke soll lt. Festlegung im Lenkungsausschuss so ausgeführt werden, dass eine späteste Aufstockung des Gebäudes noch möglich wäre.

Die derzeitige Darlehensgenehmigung für die Arztpraxis umfasst das Darlehen in Höhe von € 462.000. Bei dieser Kostensteigerung müsste auch das Darlehen für den Vollausbau auf eine Summe von € 790.000 erhöht werden. Aufgrund der enormen Kostenerhöhung und finanziellen Auswirkung aufgrund der erhöhten Darlehenssumme muss über die weitere Vorgehensweise zum Vorhaben diskutiert werden. Derzeit ist der Baustart der KBBE mit Mitte Oktober geplant.

Nach Nachfrage bei der Direktion Inneres und Kommunales beim Amt der OÖ Landesregierung muss vorerst kein neuer Kreditvertrag beschlossen und zur Genehmigung vorgelegt werden. Für den Edelrohbau kann mit der derzeit genehmigten Darlehenssumme das Auslangen gefunden werden. Für den späteren Vollausbau ist vor dessen Beginn um eine Darlehensaufstockung anzusuchen.

Nachstehend eine Aufstellung mit den zu erwartenden laufenden Kosten für das Gebäude der Arztpraxis:

<b>Jahr 2025</b>	<b>Edelrohbau (462.000 Darlehen)</b>	<b>Vollausbau (800.000 Darlehen)</b>	
Darlehenstilgung	10.805,04 €	19.179,18 €	lt. Tilgungsplan
Zinsen	19.590,96 €	34.780,56 €	lt. Tilgungsplan
Grundsteuer	300,00 €	500,00 €	geschätzt
Gebäudeversicherung	1.500,00 €	2.000,00 €	geschätzt
Bauhof (mähen, usw.)	500,00 €	500,00 €	geschätzt
Gebäudereinigung	300,00 €	1.000,00 €	geschätzt
Betriebskosten (v.a. Strom )	500,00 €	4.000,00 €	geschätzt
<b>jährlicher Aufwand</b>	<b>33.496,00 €</b>	<b>61.959,74 €</b>	

**im MEFP vorgesehen**

Errichtungskosten aktuell per 28.08.2023	661.670,53 €	1.102.784,22 €
---	--------------	----------------

Dazu ist anzumerken, dass die Zinsen noch steigen werden und die Ertragsanteile rückläufig sind. Nachstehend ein Auszug aus der Mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung, in welcher allerdings auch noch nicht die aktuelle, geringere, Prognose der Ertragsanteile berücksichtigt ist:

Einzahlungen 2024	Auszahlungen 2024	Einzahlungen 2025	Auszahlungen 2025	Einzahlungen 2026	Auszahlungen 2026	Einzahlungen 2027	Auszahlungen 2027
2.880.000,00	2.835.400,00	2.906.900,00	2.794.600,00	2.969.400,00	2.825.400,00	2.988.200,00	2.860.000,00
635.400,00	2.238.600,00	1.377.900,00	427.200,00	635.400,00	27.700,00	630.800,00	27.700,00
1.145.000,00	36.100,00	0,00	1.093.000,00	0,00	672.300,00	0,00	669.100,00
4.660.400,00	5.110.100,00	4.284.800,00	4.314.800,00	3.604.800,00	3.525.400,00	3.619.000,00	3.556.800,00
1.907.400,00	2.339.600,00	1.450.800,00	1.507.500,00	679.700,00	660.600,00	651.900,00	632.800,00
2.753.000,00	2.770.500,00	2.834.000,00	2.807.300,00	2.925.100,00	2.864.800,00	2.967.100,00	2.924.000,00
	- 17.500,00	+ 26.700,00		+ 60.300,00		+ 43.100,00	

Weiters ist bei diesen voraussichtlichen Ergebnissen der laufenden Geschäftstätigkeit kein Budget für andere Projekte wie Straßenbau, PV-Anlagen, Nordspange, Geh- und Radweg entlang B135, usw. vorgesehen. Bei einer Darlehensaufnahme von € 790.000 würden sich die obenstehenden positiven Ergebnisse der laufenden Geschäftstätigkeit auf quasi 0 reduzieren.

Aus Verwaltungssicht sind mit den höheren Errichtungskosten – bei Kalkulation mit dem Vollausbau – die finanziellen Mittel der Gemeinde ausgeschöpft.

Lt. Nachtragsvoranschlag 2023 hat die Gemeinde Oberndorf per Jahresende 2023 eine Ansparrücklage in Höhe von € 510.300. Im Jahr 2024 sind davon € 49.500 für das Feuerwehrraute der FF Schwanenstadt vorgesehen. Von den verbleibenden € 460.800 sollen maximal € 310.000 für die Errichtung der Arztpraxis verwendet werden, damit noch ein „Notgroschen“ von € 150.000 für die Finanzierung sonstiger Projekte zur Verfügung steht. So ergibt sich die Darlehenshöhe von € 790.000 bei Vollausbau.

Aufgrund der Kostensituation gab es am 13.09.2023 eine Besprechung mit Vertretern aller Fraktionen sowie dem GÜ Bmst. Ing. Michael Rosenauer und es wurden verschiedene Maßnahmen über mögliche Einsparungen diskutiert. Folgende geschätzte Beträge über die angedachten Einsparungen wurden der Gemeinde heute noch von der EWW mitgeteilt:

- Außenwände 25cm Ziegel + Dämmung (anstatt Holz-Hybridbauweise): ca. 50.400
- Mittelwand Ziegel (Einsparung Decke Bewehrung, Entfall Stahlstützen): ca. 6.600,-
- Einrücken um 3m Richtung KBBE - Einsparung der „Auskragung“: ca. 9.600,-

Dies ergibt ein Gesamt-Einsparungspotenzial von ca. € 66.600 inkl. MWSt.

#### Folgender Vorschlag der ÖVP-Fraktion liegt vor:

Die ÖVP-Fraktion war in ihrer Fraktionssitzung am 18.09.2023 einhellig der Meinung, dass derzeit aus folgenden Gründen noch keine Aufträge für die Arztpraxis vergeben werden sollen:

- Kosten erscheinen nach wie vor zu hoch, hier müssten noch Optimierungen möglich sein
- Es konnte leider bis dato noch immer kein Arzt gefunden werden
- Für den Vorschlag das Gebäude wieder 3 m in Richtung KBBE zu rücken gibt es keine Baubewilligung, hier müsse zuerst ein neuer Bauplan eingereicht und bewilligt werden.

Der Bürgermeister möchte festhalten, dass der Antrag nicht in Stein gemeißelt ist und auf Grund der Diskussion im Gemeinderat abgewandelt werden kann.

GR Mario Aichinger bringt vor, dass er seine nachfolgenden Richtigstellungen gerne protokolliert hätte.

Er bringt vor, dass der Bürgermeister schon öfters in Sitzungen (zB Bauausschusssitzung vom 31.8.23) berichtet hat, dass er oder Fraktionskollegen gesagt hätten, dass sie schon einen Arzt hätten, was aber nicht stimmt.

Es besteht Kontakt zu dem Arzt Dr. Tuschner in Redlham, welchen sie bezüglich Beratung um mögliche Vorgangsweisen kontaktiert haben. Der Rat von Dr. Tuschner war, dass man versuchen soll, eine Kassenstelle zu bekommen. Nach einigen Bemühungen seitens der FPÖ-Fraktion und dem Gemeindeamt (Christina Schachinger) erfolgte im Jänner die Zusage

zur Kassenstelle. Die ersten Entwürfe vom Ärzte-Exposé hat er Dr. Tuschner gegeben, der zusagte, dies in seiner Ärztegruppe zu verteilen. Mehr kann er dazu im Moment auch nicht sagen. Man wird allerdings alles daransetzen, einen Arzt für diese Kassenstelle zu finden. Die FPÖ-Fraktion hat vor ca. 1,5 Jahren dem Bau der regionalen Kinderbildungs- und Betreuungseinrichtung (KBBE) zugestimmt, unter bestimmten Voraussetzungen. Unter anderem war ein Punkt die Errichtung einer Arztpraxis. Es wurde ein Lenkungsausschuss eingerichtet, ein Architektenwettbewerb folgte. Sie haben gesagt, dass die Arztpraxis gleich mit dargestellt wird. GR Aichinger ist der Ansicht, dass der Bürgermeister im Architektenwettbewerb die genaue Planung der Arztpraxis im Zuge der Planung der KBBE einfordern hätte müssen, was aber nicht passiert ist und lediglich eine strichlierte Darstellung erfolgte. Anhand dessen ist seiner Ansicht nach dann die Kostenschätzung gemacht worden. Das wurde von Herrn Rosenauer auch so bestätigt. Die Schätzung war seiner Ansicht nach absurd und unrealistisch. Wenn der Ansatz gepasst hätte, hätte man vielleicht anders beraten und entschieden.

GR Stefan Aumüller stimmt der Aussage von GR Mario Aichinger zu. Auf die an Herrn Rosenauer, Fa. EWW, gerichtete Frage bei der letzten Runde, wie sich das auswirkt, wenn man das Projekt Arztpraxis später realisiert, erhielt man sehr klar die Antwort, dass es sicher nicht billiger wird. Aumüller sieht es so, dass je weiter man das Projekt nach hinten verschiebt, Synergieeffekte verloren gehen, die Kosten steigen werden und man das Projekt wohl eher überhaupt nicht mehr realisieren wird.

Er hat einen Tipp für eine bisher ungenützte Werbestrategie von einem Arzt bekommen. Es gibt in allen Krankenhäusern Turnusarztvertretungen. Turnusärzte sind meist jene, die in Hausarztpraxen wechseln. Hier könnte man in den umliegenden Krankenhäusern (VB, GM, GR, WE) verstärkt Werbung machen bzw. Kontakte aufnehmen. Die Gründe, warum Ärzte tendenziell keine Arztpraxis aufmachen möchten, sind der zeitliche und administrative Aufwand. Er ist der Ansicht, dass man es damit schon schaffen könnte, einen Arzt für die Praxis in Oberndorf zu gewinnen.

GR Mario Aichinger geht nun auf den Nachtrag vom Amtsbericht eingehen. Die drei Punkte im Nachtrag sagen ihm nicht so zu.

- *„Es konnte leider bis Dato noch immer kein Arzt gefunden werden“*  
Diesen Satz möchte er generell streichen. Wenn man die Praxis erst baut, wenn es einen Arzt gibt, wird das Haus wahrscheinlich in 1,5 Jahren noch nicht stehen bzw. wird vermutlich überhaupt nicht realisiert.
- *„Kosten erscheinen nach wie vor zu hoch, hier müssten noch Optimierungen möglich sein. Für den Vorschlag das Gebäude wieder 3 m in Richtung KBBE zu rücken gibt es keine Baubewilligung, hier müsse zuerst ein neuer Bauplan eingereicht und bewilligt werden.“*

Er kann sich vorstellen, dass in naher Zeit „das Verrutschen“ um 3 m abgeklärt werden kann. Zu den Finanzen und im speziellen zur Aufstellung von Herrn Rosenauer über mögliche Einsparungen in Höhe von ca. € 66.000 sagt GR Aichinger, dass er das fast nicht glauben kann und dass das noch einmal ordentlich ausgeschrieben werden sollte. Das hat er auch dem Bürgermeister schon gesagt. Die € 66.000 sind lediglich eine Schätzung von Herrn Rosenauer.

AL-Stv. Christina Schachinger gibt zu bedenken, wenn man das Gebäude um 3 m verrutscht und dies wirklich nur eine Ersparnis von ca. € 10.000 ausmacht, muss man sich das genau überlegen, ob das dafür steht. Durch das Verrutschen um 3 m in Richtung KBBE wären die beiden Gebäude bei einer Erweiterung der KBBE um die vorgesehenen 2 Gruppen zusammengebaut und es bleibt keine Durchfahrt mehr für Geräte, Traktoren usw. für Arbeiten im Garten.

Bgm. Rupert Imlinger merkt an, dass die Auskragung einfach einen gewissen Anteil der Kosten ausmacht. Es gibt einige Punkte (z.B. Geh- und Radweg), die in der Planung berücksichtigt werden müssen.

Er hält fest, dass ohne rechtskräftigen Plan kein Gebäude gebaut wird. Um alles hinsichtlich einer sinnvollen Kostenreduktion und einer korrekten geänderten Planung abzuklären, benötigt man Zeit. Wenn das Verrücken tatsächlich nur € 10.000 an Ersparnis bringen

würde, müsste man schon überlegen, ob es das wert ist. Er betont, dass er konsensbereit ist. Mit den aktuellen Errichtungskosten kann er einem Bau aus heutiger Sicht nicht zustimmen. Die € 66.000 reduzieren die Kosten vom Edeldrohbau auf € 991.000. Wenn man die Ansparrücklage noch abzieht, bleibt ein Fehlbetrag von € 680.000. Er schlägt vor, dass sich der Architekt, EWW, Baufirma (Bestbieter), die Gemeinde (zB Bauausschuss mit Ergänzungen) zusammenfinden und nach Einsparungsmöglichkeiten suchen. Ob dies dann zu einer Neuausschreibung führen wird, kann man noch nicht sagen.

GR Stefan Aumüller teilt mit, dass die SPÖ-Fraktion einen Gegenantrag zum vorab im Amtsbericht bekanntgegeben Antrag der ÖVP einbringen wird. Im Sinne einer gemeinsamen Lösungsfindung mit beiden Ansätzen möchte er den Inhalt bereits vorbringen und im Gemeinderat diskutieren.

1. *Die Ansparrücklagen der Gemeinde werden für die Arztpraxis vollständig aufgelöst*
2. *Die in der Lenkungsausschusssitzung vom Mittwoch, 13. September 2023 festgelegten Einsparungsmaßnahmen sind nachweislich, über ein verbindliches Angebot, ausgeschöpft und mit dem Oberndorfer Lenkungsausschuss sowie dem Prüfungsausschuss, innerhalb eines Monats, abgestimmt*
3. *Bau und Überwachung erfolgt in der Form, dass bei der gemeinsamen Errichtung der Arztpraxis mit der regionalen Kinderbildungs- und Betreuungseinrichtung ein maximaler Kosteneinsparungseffekt erzielt wird*

Eine Gemeinsamkeit gibt es bei Punkt 2. Man möchte sich eine gewisse Zeit nehmen um die Kostensituation ordentlich auszuarbeiten. Jedoch ist der SPÖ wichtig, dass, bevor man in die Finanzierung geht, die Ansparrücklage vorher aufgelöst wird. Die SPÖ ist der Ansicht, dass wenn man sich zeitlich zu sehr von der Errichtung der regionalen KBBE entfernt, die Synergieeffekte wegfallen.

Er sieht hier zwei Möglichkeiten: Zum einen, dass man schnell genug ist mit dem Einsparungsprogramm oder, dass man mit den Baubeginn der KBBE etwas verzögert, wenn es nötig ist.

GR Walter Schmalwieser ist der Meinung, dass die Arztpraxis erst errichtet soll, wenn man auch einen Arzt hat. Die Instandhaltungskosten, Versicherung usw. überwiegen vermutlich nicht die Synergieeffekte mit der gleichzeitigen Errichtung der KBBE. Er ist der Ansicht, dass so ein Haus relativ schnell errichtet werden kann. Lebensmittelhändler errichten Geschäftslokale, die wesentlich größer sind, in einem halben Jahr.

Er gibt zu bedenken, dass man der Gemeinde so hohe Kosten umhängt, ohne einen Arzt zu haben. Weiters merkt er an, dass künftige Gemeinderäte bei einer so hohen Bausumme künftig für weitere Projekte keine finanziellen Mittel haben würden. Dafür möchte er nicht verantwortlich sein.

GR Daniel Gassner schrecken die Kosten von über 1 Mio. Euro für das Ärztehaus mit 166 m<sup>2</sup>. Ein normales Einfamilienhaus hat normalerweise mehr Quadratmeter. Wenn das über 1 Mio. Euro kostet, dann fragt er sich, wer sich heutzutage das Hausbauen leisten kann.

GR Norbert Holzinger gibt GR Stefan Aumüller recht, dass Rosenauer gesagt hat, dass er glaubt, dass es bei ihm nächstes Jahr sicher nicht billiger wird. Holzinger bringt bei dieser Gelegenheit seine Kritik an der EWW vor. Rosenauer hat sich seiner Meinung nach im letzten Gespräch rausgeredet, dass er davon nichts gewusst habe und die Kosten nur geschätzt wurden. Wenn sich die Kosten nun um 50 % erhöhen, bevor man weiß, wer es baut, hätte man ihn privat entlassen. Zur Aussage, dass er mit der Gemeinde sehr transparent gearbeitet habe, kann er nur sagen, wenn die Gemeinde nichts dagegen sagt, es wohl so stimmen wird. Ihn stört nicht, dass man nicht erfährt, wer es baut, sondern, dass weder der Lenkungsausschuss, der Bauausschuss oder der Prüfungsausschuss nie irgendwelche Zahlen bekommen haben. Erst zum Schluss wurden Zahlen weitergegeben.

Er ist der Meinung, dass die mögliche Einsparungssumme von € 66.000,00 auch nur wieder eine Schätzung ist. Am meisten stört ihn allerdings, dass die Summe auch noch nicht fix ist, es könnte am Ende 10 % teurer oder auch billiger werden.

Er bezieht sich auf den vorgestellten Dringlichkeitsantrag von SPÖ, näher auf Punkt 1 – Auflösung Ansparrücklagen.

Bei der momentanen Lage hätte die Gemeinde dann keine anderen Rücklagen mehr zur Verfügung für andere Projekte. Er spricht die KIG-Mittel vom Land OÖ an, bei denen die Gemeinde 50 % bei Vorhaben selbst finanzieren muss. Bei der momentanen Zinsbelastung tut er sich schwer die Ansparrücklagen für die Arztpraxis aufzulösen.

Der Bürgermeister merkt an, dass die KIG-Mittel nur für eingeschränkte Bereiche verwendet werden dürfen. Die Errichtung der Arztpraxis gehört da leider nicht dazu.

GV Gerhard Mühlehner spricht sich für eine unabhängige Kostenschätzung von zB EW Bau oder der Fa. Schmid in Frankenburg aus. Er würde auch eine Baustellenaktion andenken. Die Kosten für den Edelrohbau sind viel zu hoch. Weiters ist ihm ein Anliegen, dass auch die anderen zwei Fraktionen im Gemeinderat an der Ausschreibung der Kassenstelle beteiligt sein sollten. Er ist der Meinung, dass den beiden anderen Fraktionen bis dato nicht bekannt ist, was in der Ausschreibung von der Gemeinde formuliert wurde und als Angebot für die Ärzte drinnen steht. Die Ausschreibung müsste schon so gestaltet werden, dass sie Ärzte auch wirklich anspricht und sich für die Kassenstelle in Oberndorf bewerben. Mühlehner kann es nicht glauben, dass es keine einzige Bewerbung gibt, wenn in den umliegenden Gemeinden überall Ärzte gefunden werden konnten.

Der Bürgermeister hält fest, dass die Ausschreibung selbst von der Ärztekammer gemacht wird und die Gemeinde dann dazu eine Ergänzung dazugegeben hat, was die Gemeinde den Bewerbern zusätzlich bieten kann und wo und wie die Gemeinde unterstützen wird. Ein Hauptpunkt, warum in den umliegenden Gemeinden Ärzte gefunden wurden, war unter anderem, dass dort eine Hausapotheke möglich war.

AL-Stv. Christina Schachinger bezieht sich auf die Wortmeldung von GV Gerhard Mühlehner und teilt mit, dass die Kassenstelle 3x ausgeschrieben wurde und sie die Ausschreibung am 12. Jänner 2023 dem ganzen Gemeinderat zur Info geschickt hat.

Bgm. Rupert Imlinger gibt zu bedenken, dass wenn ein Arzt selbstständig ein Gebäude errichtet und sich eine Praxis einrichtet, kann er die Kassenstelle in Oberndorf besetzen und die Gemeinde hat keinen Einfluss darauf. Wenn jemand noch Änderungsvorschläge für die Ausschreibung hat, können diese natürlich besprochen und eingearbeitet werden.

GR Stefan Aumüller hält fest, dass er die Gemeinsamkeiten zwischen den beiden Anträgen sucht. Ein wichtiger gemeinsamer Punkt ist das Ziel der Kostenersparnis. Bei der Geschwindigkeit ist man sich noch nicht einig. Er legt darauf wert, dass es zügig erfolgen muss, da es seiner Meinung nach, nur teurer wird, je weiter man es nach hinten verschiebt. Bei zwei Punkten gibt es noch große Unterschiede: Er tut sich schwer damit, dass man zuerst einen Arzt finden muss, bevor das Haus errichtet wird. Für ihn liegt die Priorität zuerst beim Hausbau und dann bei der Ärztesuche. Über den Punkt „Auflösen der Ansparrücklage“ kann man durchaus noch sprechen. Er würde vorschlagen, die beiden Ansätze zusammenzuführen.

Bgm. Rupert Imlinger hat eingangs angekündigt, dass der Antrag im Amtsbericht „verhandelbar“ ist. Er merkt zu dem Punkt „*Es konnte leider bis Dato noch immer kein Arzt gefunden werden*“ an, dass damit nicht gemeint war, dass man mit dem Bau erst beginnen soll, wenn ein Arzt gefunden wurde. Es geht dabei um einen Argumentationspunkt, die Kostensteigerung ohne Arzt nicht zu beschließen. Er entnimmt den Wortmeldungen, dass im Gemeinderat keine Zustimmung zur Übernahme der gestiegenen Kosten besteht.

AL-Stv. Christina Schachinger merkt an, dass es keine gute Idee ist, die Ansparrücklage auf 0 zu stellen. Man kann derzeit noch nicht sagen, ob im Jahr 2024 der Haushalt ausgeglichen werden kann. Ein Fehlbetrag in der laufenden Geschäftstätigkeit kann man mit der Ansparrücklage ausgleichen. Wenn man dann wegen beispielsweise ein paar Tausend Euro in den Härteausgleich rutscht, wäre das nicht gut.

Unter Berücksichtigung der Einsparung von den € 66.000 kommt der Vollausbau auf € 991.600. Mit den verfügbaren Eigenmitteln, so dass noch € 150.000 als Ansparrücklage stehen bleiben, müsste die Gemeinde ein Darlehen von € 681.000 aufnehmen – statt bereits genehmigten € 462.000 - und der € 790.000 (lt. Amtsbericht).

Die Gemeinderäte beraten anschließend noch ausführlich über die weitere Vorgangsweise und die beiden Antragsinhalte der ÖVP und SPÖ.

**Abschließend stellt der Bürgermeister den überarbeiteten Antrag an den Gemeinderat, die Kostenerhöhung für die Arztpraxis derzeit nicht zu beschließen, sondern mit den Architekten und EWW und Gemeindevertretung (Lenkungsausschuss, Bauausschuss, Prüfungsausschussobmann) ehestmöglich Kostenreduzierungen (durch Umplanen, Veränderung der Bauweise, etc.) zu erreichen und anschließend – bis spätestens Ende November 2023 – eine Entscheidung zu treffen.**

Der Vorsitzende lässt über den Antrag abstimmen. Abstimmungsergebnis per Handerheben:

13 Ja VP-Fraktion, GR Daniel Gassner (FP), GR Mario Aichinger (FP);  
GR Alexander Obermair (FP); GV Gerhard Mühlechner (FP)

0 Nein

6 Enthaltungen GR Sandra Steinhuber (FP); GV Katrin Weidinger (SP); EM Jürgen Brandl (SP); EM Lotte Köck (SP); GR Stefan Aumüller (SP); GR Egon Graf (FP)

**Der Antrag wurde somit mehrheitlich angenommen.**

## **7. Bauwesensversicherung für Reg. KBBE und Arztpraxis; Vertragsabschluss** BE BGM Rupert Imlinger

---

Bgm. Rupert Imlinger weist darauf hin, dass die Versicherung für die Arztpraxis nicht in der vorliegenden Höhe beschlossen werden kann. Die Versicherungssumme richtet sich nach den Baukosten. Die Versicherungen für die Arztpraxis sind aufgrund der Beschlussfassung beim TOP 6 zu einem späteren Zeitpunkt zu beschließen sein.

Für den Bau der beiden Gebäude, Regionalen Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtung sowie Arztpraxis Oberndorf ist für die Bauzeit der Abschluss einer Bauwesensversicherung notwendig. Dabei handelt es sich um eine Gewerbe-Bündelversicherung zur Abdeckung des Bauherren-, Bauunternehmer- und Bauhandwerkerrisikos sowie der Haftung während der Gewährleistungsfrist.

Die Bauwesensversicherung für die beiden Gebäude wurde gemeinsam ausgeschrieben. Es wurden 2 Angebote von Versicherungen eingeholt, wo die Gemeinde bereits bestehende Versicherungen hat. Das ist bei der Atzbacher Versicherung (Oberösterreichische Versicherung) sowie beim Versicherungsmakler Wittmann aus Desselbrunn.

Vom Versicherungsmakler Wittmann wurde uns ebenfalls ein Angebot der OÖ Versicherung übermittelt. Von ihm wurde auch bei der Uniqa angefragt, dieses Angebot belief sich allerdings auf mehr als das Doppelte und wurde deshalb von ihm gar nicht an uns übermittelt.

Die beiden Angebote vom Büro Wittmann und der Atzbacher Versicherung wurden beide vom zuständigen Referenten der Fachabteilung Linz gerechnet und sind somit ident:

KBBE: € 2.732,20  
Arztpraxis: € 529,33

Die Prämie gilt für die gesamte Bauzeit mit 12 Monaten Nachhaftungsfrist, d.h. derzeit von 1.10.2023 bis 01.02.2026. Bei einer Verschiebung des Fertigstellungszeitpunktes müsste dieses Datum verlängert werden.

Von unserem Berater bei der Atzbacher Versicherung wurden wir darauf hingewiesen, dass die Bauwesensversicherung nur in Verbindung mit Abschluss einer **Rohbauversicherung** möglich und auch sinnvoll ist. Seitens des Gemeindeamtes wurde bei der Gemeinde Rüstorf um Erfahrungswerte nachgefragt, da diese Gemeinde vor kurzem ein neues Gemeindeamt mit Kindergarten errichtet hat. Auch bei der Gemeinde Rüstorf war die OÖ Versicherung Billigstbieter. Außerdem wurden wir vom Amtsleiter der Gemeinde Rüstorf darauf hingewiesen, dass auch eine **Bauherrenhaftpflichtversicherung** abgeschlossen werden sollte. Dies wurde uns von unserem Berater ebenfalls bestätigt.

Die **Rohbauversicherung** bietet die OÖ Versicherung prämienfrei an, möchte dafür anschließend die Gebäudeversicherung übernehmen. Ein Angebot hierfür liegt ebenfalls für beide Gebäude vor. Während der Bauzeit ist die Versicherung prämienfrei, die angebotenen Preise gelten nach Fertigstellung als Gebäudeversicherung:

KBBE: € 2.080,25  
Arztpraxis: € 618,00

Die Rohbauversicherung sollte ebenfalls bei der OÖ Versicherung abgeschlossen werden. Ca. 1 Jahr nach Fertigstellung sollten dann mehrere Angebote für eine Gebäudeversicherung eingeholt werden. Ein Wechsel zu einer anderen Versicherung ist auch dann immer noch möglich. Diese Vorgehensweise wurde auch von der Gem. Rüstorf so gehandhabt.

Bezüglich **Bauherrenhaftpflichtversicherung** liegen ebenfalls die Angebote von der OÖ Versicherung vor:

KBBE: € 1.888,66  
Arztpraxis: € 346,68

Da auch vom unabhängigen Versicherungsmakler Wittmann die OÖ Versicherung als Best- und Billigstbieter hervorging, die Atzbacher Versicherung aber in der Gemeinde Oberndorf angesiedelt ist, sollten die Versicherungen wie oben beschrieben bei der Atzbacher Versicherung abgeschlossen werden. Die Gebäudeversicherung soll ca. 1 Jahr nach Baufertigstellung neu ausgeschrieben werden, damit man auch hier Vergleichsangebote hat.

**Der Bürgermeister stellt den Antrag, an den Gemeinderat, die Versicherungen für die Errichtung der Regionalen Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtung bei der Atzbacher Versicherung wie folgt abzuschließen:**

Bauwesensversicherung:	Gesamtprämie:	€ 2.732,20	Anlage TOP 7a
Bauherrenhaftpflicht:	Gesamtprämie:	€ 1.888,66	Anlage TOP 7b
Rohbauversicherung:	kostenlos – ab Fertigstellung jährliche Prämie für		
Gebäudeversicherung:		€ 2.080,25	Anlage TOP 7c

Die Prämien werden von den acht Gemeinden im Ausmaß ihrer Anteile bezahlt.  
Die Anlagen TOP 7a, b, c bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Vorsitzende lässt über den Antrag abstimmen. Abstimmungsergebnis per Handerheben:  
**EINSTIMMIGE ANNAHME.**

## **8. Verordnung eines Parkverbotes „Am Wehr“, Zufahrt Wehranlage, bei gleichzeitiger Aufhebung der Verordnung vom 15.06.2023** BE Vbgm Johannes Rathmayr

Vizebgm. Johannes Rathmayr informiert, dass gemäß §§ 40 Abs 2 Z 4, 43 OÖ Gemeindeordnung 1990 im Zusammenhang mit §§ 43 Abs 1 lit b Z 1, 94d Z 4 lit a StVO 1960 der Gemeinderat im eigenen Wirkungsbereich für bestimmte Straßen oder Straßenstrecken oder für Straßen innerhalb eines bestimmten Gebietes durch Verordnung dauernde oder vorübergehende Verkehrsbeschränkungen oder Verkehrsverbote, insbesondere Halte- oder Parkverbote und dergleichen, erlassen kann.

Am Straßenzug „Am Wehr“ gibt es den Wunsch vom Gewässerbezirk, beim Zaun zur Zufahrt zur Wehranlage ein Parkverbot auszusprechen, um die Zufahrtsmöglichkeit für Wartungsarbeiten und bei Hochwasser zu gewährleisten. Im Wasserverband Hochwasserschutz Schwanenstadt-Umgebung wurde dies bereits diskutiert und befürwortet.

Das Parkverbot wurde in der Gemeinderatssitzung am 15.06.2023 bereits mittels Verordnung erlassen und zur Verordnungsprüfung vorgelegt. Die Abteilung Verkehr teilte allerdings mit Schreiben VERK-2021-236993/8-Ei vom 10.08.2023 mit, dass der Geltungsbereich der Verordnung möglichst genau zu umschreiben ist oder der Lageplan ein

wesentlicher Bestandteil der Verordnung sein muss, was in der Verordnung vom 15.06.2023 nicht der Fall ist. Der Gemeinderat hat deshalb die Verordnung mit diesen Änderungen neu zu verordnen und die Verordnung vom 15.06.2023 aufzuheben.

Die angepasste Verordnung mit dem dazugehörigen Lageplan vom 17.07.2023 erhält jedes Gemeinderatsmitglied mit der Sitzungseinladung. Der Lageplan vom 17.07.2023 ist ein wesentlicher Bestandteil der Verordnung. Die Verordnung mit dem Lageplan bildet die Anlage TOP 8.

Das Vorschriftenzeichen wird direkt an der Absperrung angebracht und mittels Zusatztafel auf die Zufahrtsbreite von 6 m beschränkt werden.

**Vizebgm. Johannes Rathmayr stellt den Antrag an den Gemeinderat, die Verordnung betreffend eines Parkverbotes auf einem Teil der Gemeindestraße „Am Wehr“ (Zufahrt Wehranlage) in der Ortschaft Kaiseredt sowie den Lageplan vom 17.07.2023, welcher ein wesentlicher Bestandteil der Verordnung ist, lt. Anlage TOP 8 zu beschließen und gleichzeitig die Verordnung vom 15.06.2023 aufzuheben.**

Die Anlage TOP 8 bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Vorsitzende lässt über den Antrag abstimmen. Abstimmungsergebnis per Handerheben: **EINSTIMMIGE ANNAHME.**

## **9. Widmung von Flächen des öff. Gutes (Winkfeld) für den Gemeingebrauch und ihre Einreihung als Gemeindestraße** BE Vbgm Johannes Rathmayr

---

Vizebürgermeister Johannes Rathmayr berichtet, dass die von den Ehegatten Peter und Verena Hochreiter gemäß privatrechtlicher Vereinbarung errichtete Siedlungsstraße „Winkfeld“ (Parzelle 557/15, KG 50207 Oberndorf) mittlerweile ordnungsgemäß fertiggestellt ist und soll nun gemäß § 11 Oö Straßengesetz 1991 für den Gemeingebrauch gewidmet und als Gemeindestraßen eingereiht werden.

Mit Kundmachung vom 7.8.2023 (Anlage TOP 9a) wurde öffentlich bekannt gegeben, dass die angeführte Straße „Winkfeld“ für den Gemeingebrauch gewidmet werden soll und jeder, der berechnete Interessen glaubhaft machen kann, diese im Zeitraum vom 23.08.2023 bis 21.09.2023 einbringen kann. Die betroffenen Grundeigentümer, Peter und Verena Hochreiter, wurde darüber hinaus nachweislich darüber verständigt. Es sind keine Stellungnahmen eingelangt.

Die Widmung der Siedlungsstraße „Winkfeld“ und ihre Einreihung als Gemeindestraßen erfolgt mittels beiliegender Verordnung lt. Anlage TOP 9b.

GR Stefan Aumüller fragt nach, ob wir vertraglich gezwungen sind, die Übernahme zum jetzigen Zeitpunkt durchzuführen.

Bgm. Rupert Imlinger teilt dazu mit, dass in der Vereinbarung festgelegt wurde, wenn alle baulichen Maßnahmen abgeschlossen sind, die Gemeinde die Straße ins öffentliche Gut übernommen wird.

AL-Stv. Christina Schachinger merkt an, dass es darum geht, dass das Gemeindegut der Gemeinde in das Öffentliche Gut übergeht und es somit auch um ein Haftungsthema geht. Es gehört bereits der Gemeinde und deshalb muss die Gemeinde auch den Winterdienst schon übernehmen. Bei Privatgrund der Gemeinde greift eine andere Versicherung als beim öffentlichen Gut zB auch im Hinblick auf den Winterdienst.

GR Stefan Aumüller bringt vor, dass eine Straße errichtet wurde, wo noch keine Häuser gebaut worden sind. Die Baufahrzeuge für die künftigen Baustellen beschädigen die Straße. Er ist der Ansicht, dass in der Vereinbarung der Zeitpunkt der Fertigstellung nicht genau definiert ist und man das auch später machen hätte können.

Bgm. Rupert Imlinger teilt mit, dass das bereits im Bauausschuss diskutiert wurde, ob man den Feinbelag jetzt schon aufbringt oder nicht. Er weist darauf hin, dass man früher immer so vorgegangen ist, dass die Gemeinde die Errichtungskosten getragen hat. Es gibt in den verschiedenen Siedlungen auch noch einige freie Parzellen, wo fertiggestellte Straßen vorhanden sind.

AL-Stv. Christina Schachinger erklärt, dass man es nicht rausschieben kann. In der Vereinbarung ist festgehalten, dass sobald alle Punkte seitens des Vertragspartners erfüllt sind, die Straße in das Eigentum der Gemeinde Oberndorf übergeht und in das Öffentliche Gut übernommen wird.

GR Holzinger fragt nach, wer den Bau der Straße geprüft hat, ob die Arbeiten auch fachgemäß durchgeführt wurden. Er möchte wissen, wer dafür aufkommt, wenn im Nachhinein Schäden aufkommen.

Vizebgm. Rathmayr erteilt die Auskunft, dass das Büro DLP die Überprüfung vorgenommen hat. Es ist immer der Verursacher für Schäden und Kosten verantwortlich.

**Vizebgm. Johannes Rathmayr stellt den Antrag an den Gemeinderat, die Siedlungsstraße „Winklfeld“ (Parzelle 557/15, KG 50207 Oberndorf) gemäß § 11 Abs. 1 Oö. Straßengesetz 1991 idGF zum Gemeindegebrauch zu widmen und gemäß § 8 Abs. 2 Zif 1 Oö. Straßengesetz 1991 idGF als Gemeindestraße einzureihen.**

Die Widmung und Einreihung erfolgt mittels Verordnung lt. Anlage 9b.  
Die Anlage TOP 9b bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Vorsitzende lässt über den Antrag abstimmen. Abstimmungsergebnis per Handerheben:  
**EINSTIMMIGE ANNAHME.**

## **10. Beschlussfassung von Baurichtlinien**

BE Vbgm Johannes Rathmayr

---

Wie in der Gemeinderatssitzung am 13.10.2022 beschlossen, hat sich der Bauausschuss in seinen letzten Ausschusssitzungen mit der Ausarbeitung von Baurichtlinien für das Gemeindegebiet Oberndorf beschäftigt, bringt Bauausschussobmann Vizebgm. Johannes Rathmayr vor.

Der aktuelle Entwurf wurde mit dem OÖ Gemeindebund abgestimmt und sollte rechtlich nun so in Ordnung sein. Der ggst. Entwurf lt. Anlage TOP 10 wurde in der letzten Bauausschusssitzung am 31.08.2023 nochmals durchgegangen und der Bauausschuss empfiehlt nun die Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

Ziel der Baurichtlinien ist die Sicherstellung einer ortsüblichen Bebauung und die Wahrung des Ortsbildes. Die Richtlinien dienen den Bauwerbern in der Gemeinde Oberndorf als Orientierung und als Empfehlung für die Baubehörde.

EM Lotte Köck fragt nach, was diese Baurichtlinien sollen, wenn sie nicht verbindlich sind.

GR David Heimbuchner erklärt dazu, dass es im Bautechnikgesetz eine Bestimmung gibt, dass das Bauvorhaben „ortsüblich“ sein muss. Mit solchen Richtlinien kann man die Ortsüblichkeit beeinflussen. Am Ende entscheidet es dann im Streitfall ein Richter, ob etwas ortsüblich ist oder nicht.

GR Stefan Aumüller hält fest, dass die rechtlichen Möglichkeiten der Gemeinde nicht mehr als diese Richtlinien hergeben.

GR Mario Aichinger bringt den Gemeinderäten die Auskunft vom OÖ Gemeindebund zur Kenntnis, dass diese Richtlinien keine fixen Vorgaben sondern Empfehlungen an die Bauherren sind. Der Bürgermeister ist als Baubehörde für die Erteilung einer Baubewilligung

zuständig. Diese Richtlinien dienen seiner Ansicht nach dem Bürgermeister als Hilfe den Bauherren zu vermitteln, was der Gemeinderat Oberndorf unterstützt.

Um eine Verbindlichkeit herzustellen, müsste für jedes Grundstück ein Bebauungsplan erstellt werden.

**Vizebgm. Rathmayr stellt den Antrag an den Gemeinderat, die Baurichtlinien lt. Anlage TOP 10 zu beschließen.**

Die Anlage TOP 10 bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Vorsitzende lässt über den Antrag abstimmen. Abstimmungsergebnis per Handerheben: **EINSTIMMIGE ANNAHME.**

**11. Flächenwidmungsplan Nr. 4, Änderung Nr. 19 und ÖEK Nr. 2, Änderung Nr. 13 (Sadiku), Mitteilung von Versagungsgründen**  
BE BGM Rupert Imlinger

---

Der Bürgermeister bringt vor, dass der Gemeinderat in der Sitzung am 02.02.2023 die Flächenwidmungsplanänderung 4.19 sowie die Änderung des ÖEK 2.13 der Parzellen Nr. 798/1 und 798/2 von Grünland in Bauland samt Baulandsicherungsvertrag beschlossen hat und dem Amt der OÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung, zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorgelegt.

Mit Schreiben vom 13.06.2023, Zl.: RO-2020-28744/13-Gro, lt. Anlage TOP 11a wurden von der Abteilung Raumordnung Versagungsgründe mitgeteilt. Der Gemeinde wird gemäß § 34 Abs. 3 OÖ ROG 1994 Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 16 Wochen gegeben.

Ein Ausschnitt mit den Gründen der Versagung wie folgt:

**Ad 1:** Zu den nunmehrigen Darstellungen zur Flächenwidmungsänderung 4.19 werden aus der Sicht der Elektrotechnik und Energieversorgung folgende mögliche Versagungsgründe angeführt:

Der Gefährdungsbereich von 25 m beiderseits der Leitungsachse der 110 kV-ÖBB-Freileitung entsprechend dem Eisenbahngesetz ist im Flächenwidmungsplan nicht eingetragen.

Nur zum Teil berücksichtigt wurde die Stellungnahme der RAG, wonach Wohngebäude und dergleichen einen Mindestabstand von 10 m zur Rohrleitungsachse einhalten sollten. Die eingetragenen 2 m beziehen sich auf den Servitutstreifen und es wurde nicht berücksichtigt, dass zwei Gashochdruckleitungen bestehen. Auch aufgrund von gegenseitigen Beeinflussungen wird weiters die Forderung der RAG erhoben, dass innerhalb eines Abstandes von 5 m zur Rohrleitungsachse bei Erdarbeiten rechtzeitig das Einvernehmen herzustellen ist. Im aktuell veröffentlichten Flächenwidmungsplan ist eine Gesamtbreite des Schutzstreifens von 10 m bei den Gasleitungen der RAG dargestellt.

**Ad 2:** Um die beantragte Umwidmung zu ermöglichen, wurde ein technischer Bericht, Projekt Nr. 8074AW/2022 vom 18.8.2022, erstellt durch das Büro HIPI Ziviltechniker GmbH, vorgelegt. Damit konnte der lt. § 21 Oö. ROG erforderliche Retentionsraumausgleich nachgewiesen werden. Da es aber in Folge der geplanten Maßnahmen bei HW100 zu einer Wasserspiegelanhebung auf Nachbargrundstücken kommt (maßgebliche Beeinträchtigung von Hochwasserabfluss- und Rückhalteraum) sind die Voraussetzungen für eine Baulandwidmung lt. § 21 Oö. ROG weiterhin nicht umfassend erfüllt.

Inzwischen legte das Büro HIPI Ziviltechniker GmbH ergänzende Berechnungen mit Datum 12.4.2023 vor, bei denen die maßgebliche Beeinträchtigung von Hochwasserabfluss- und Rückhalteraum erheblich reduziert werden konnte. Kritisch ist aber die der Berechnung zugrundeliegende Geländehöhe auf Grst. Nr. 799/1 zu beurteilen. Als Berechnungsausgang verwendet das Modell die bestehende Geländeanschlüpfungen. Da diese Anschüpfungen nach vorliegenden Informationen keinen rechtskonformen Bestand darstellen (widersprechen der Baubewilligung) kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Herstellung des rechtskonformen Bestandes auf Grst. Nr. 799/1 (Entfernung der Anschüpfung), es anschließend auf Grund der geplanten Anschüpfung auf Grst. Nr. 798/1 und Teil von Grst. Nr. 798/2 abermals zu einer maßgeblichen Beeinträchtigung von Hochwasserabfluss- und Rückhalteraum (Wasserspiegelanhebung) für die westlich angrenzenden Flächen kommt.

## **Zu Ad 1 (Abt. Elektrotechnik und Energieversorgung):**

### Im Bezug auf die Erdgasleitungen:

- Bisher war lediglich eine der im Westen (außerhalb des Geltungsbereiches) befindlichen Erdgasleitungen eingetragen. Nach Rücksprache mit dem Leitungsbetreiber (RAG Austria AG) werden nun beide Erdgasleitungen lagekorrekt im Bebauungs- und auch im Flächenwidmungsplan dargestellt.
- Die mit dem Leitungsbetreiber akkordierten, schriftlich bestätigten Schutzabstände von 3 m bzw. 2 m (je beiderseits der Leitungssachse) sind ebenfalls im Bebauungs- und auch im Flächenwidmungsplan eingetragen. Die Baufenster befinden sich außerhalb dieser Schutzabstände und mit Punkt 10.2 der textlichen Festlegungen im in Verbindung stehenden Bebauungsplan Nr. 5 werden die Vorgaben für Baumaßnahmen jeglicher Art fixiert. Im Bereich von Baulandneuwidmungen wird eine Schutzzone im Bauland (SP6) ausgewiesen.
- Seitens der Abteilung Elektrotechnik und Energieversorgung werden Schutzabstände von 5 m (beiderseits der Leitungssachse) gefordert (siehe Stellungnahme UBAT-2015-114936/38-Sj/M). Nach mehrmaliger Rücksprache mit der RAG wird ausdrücklich festgehalten, dass seitens der RAG 3 m bzw. 2 m (je beiderseits der Leitungssachse) als ausreichend erachtet werden und diese Schutzabstände im Flächenwidmungs-Änderungsplan eingearbeitet.

### Im Bezug auf die 110kV Hochspannungsfreileitung:

- Die mit dem Leitungsbetreiber (ÖBB Infrastruktur AG) abgestimmten, schriftlich bestätigten Schutzabstände von 16,5 m (beiderseits der Leitungssachse) und die mit Punkt 10.1 der textlichen Festlegungen angeführten Bestimmungen im in Verbindung stehenden Bebauungsplan Nr. 5 bleiben weiterhin unverändert erhalten. Ebenso bleibt die im Bereich von Baulandneuwidmungen ausgewiesene Schutzzone im Bauland (SP7) aufrecht.
- Seitens der Abteilung Elektrotechnik und Energieversorgung werden Schutzabstände von 25 m (beiderseits der Leitungssachse) gefordert (siehe Stellungnahme UBAT-2015-114936/38-Sj/M). Nach mehrmaliger Rücksprache mit der ÖBB Infrastruktur AG wird ausdrücklich festgehalten, dass seitens der ÖBB Infrastruktur AG ein Abstand von 16,5 m (je beiderseits der Leitungssachse) als ausreichend erachtet wird und dies in der Stellungnahme der ÖBB auch schriftlich bestätigt ist.

## **Zu Ad 2 (Abt. Schutzwasserwirtschaft):**

Am 06.07.2023 fand im Verwaltungszentrum 5+ eine Besprechung mit den Vertreter:innen der Gemeinde Oberndorf, dem Zuständigen des Gewässerbezirkes Gmunden, dem Bearbeiter des Hochwasserschutzprojektes und dem Ortsplaner statt. Ergebnis dieser Besprechung war die Forderung nach ergänzenden Ausführungen in Bezug auf Beeinflussungen durch das bereits bebaute, westliche Nachbargrundstück. Diese Adaptionen wurden nun, in Absprache mit dem Gewässerbezirk Gmunden, durchgeführt und liegen dem gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 5 bzw. der damit verbundenen Flächenwidmungsplanänderung Nr. 4.19 zugrunde. Die neuen Hochwasserschutzmaßnahmen sehen, im Vergleich zum bereits vorgelegten Bebauungsplan, im nördlichen Bereich Geländeabsenkungen vor. Auf den zwei neuen Bauplätzen werden die verpflichtenden Geländeanschüttungen noch mit vorgeschriebenen Mindesthöhen der FOK ergänzt. Die Mulde zur Retentionsraumkompensation bleibt erhalten. Die Forderung, dass alle im HW-Projekt der HIPI ZT GmbH angeführten Hochwasserschutzmaßnahmen vor einer Bebauung mit Gebäuden wirksam bzw. umgesetzt sein müssen, bleibt im Bebauungsplan Nr. 5 bei Punkt 9 der textlichen Festlegungen weiterhin angeführt!

Die geforderte Darstellung bzw. der Hinweis auf die Lage im wasserwirtschaftlichen Regionalprogramm „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern“ wurde im Flächenwidmungsplan und im örtlichen Entwicklungskonzept eingetragen.

Der Baubestand auf der ggst. Umwidmungsfläche wurde überprüft und seitens der Baubehörde wird bestätigt, dass es sich hierbei um einen nicht bewilligungspflichtigen Baubestand handelt.

Aufgrund der obenstehenden Planänderungen erging an die betroffenen Grundeigentümer mit Datum vom 14.08.2023 neuerlich die Verständigung mit der Möglichkeit zur Stellungnahme. Die öffentliche Kundmachung erfolgte ebenfalls mit diesem Datum. Von den beteiligten Grundanrainern liegen keine Stellungnahmen vor. Dies kann als Zustimmung betrachtet werden.

Es wird festgehalten, dass der Bebauungsplan Nr. 5 und die FWP Änderung 4.19 mit ÖEK 2.13 zeitgleich rechtswirksam werden sollen.

Auf die Frage von GR Norbert Holzinger teilt der Bürgermeister mit, dass die Umwidmungskosten vom Widmungswerber übernommen werden.

**Bürgermeister Rupert Imlinger stellt folgenden Antrag an den Gemeinderat:**

**Zur Mitteilung der Versagensgründe vom 13.06.2023 betreffend der Änderung Nr. 19 zum Flächenwidmungsplan Nr. 4 sowie die Änderung Nr. 13 zum Örtl. Entwicklungskonzept Nr. 2, ZI. RO-2020-28744/13-Gro (Anlage TOP 11a) wird mitgeteilt, dass diese Änderung wie oben beschrieben lt. beiliegenden Plänen abgeändert wird.**

**Der Flächenwidmungsplan Nr. 4 wird mit der Änderung Nr. 19 entsprechend dem Änderungsplan GZ 19F47 vom 07.08.2023 und das Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 2 wird mit der Änderung Nr. 13 entsprechend dem Änderungsplan GZ 19F47 vom 07.08.2023 abgeändert.**

**Die Flächenwidmungsplanänderung 4.19 vom 07.08.2023 bildet die Anlage TOP 11b.**

**Die Änderung des ÖEK 2.13 vom 07.08.2023 bildet die Anlage TOP 11c.**

**Die Anlagen TOP 11 a, b und c bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses.**

Der Vorsitzende lässt über den Antrag abstimmen. Abstimmungsergebnis per Handerheben: **EINSTIMMIGE ANNAHME.**

## **12. Bebauungsplan Nr. 5 (Untere Dorfstraße); Mitteilung von Versagungsgründen** BE BGM Rupert Imlinger

---

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 02.02.2023 den Bebauungsplan Nr. 5, welcher im Zusammenhang mit der Flächenwidmungsplanänderung 4.19 bzw. Änderung des ÖEK 2.13 der Parzellen Nr. 798/1 und 798/2 steht, beschlossen und dem Amt der OÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung, zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorgelegt.

Mit Schreiben vom 13.06.2023, ZI.: RO-2022-661182/15-Gro, lt. Anlage TOP 12a wurden von der Abteilung Raumordnung Versagungsgründe mitgeteilt. Der Gemeinde wird gemäß § 34 Abs. 3 OÖ ROG 1994 Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 16 Wochen gegeben.

Ein Ausschnitt mit den Gründen der Versagung wie folgt:

Dem Bebauungsplan kann aus **schutzwasserwirtschaftlicher Sicht** vorläufig nicht zugestimmt werden, da hier ein direkter Zusammenhang mit der Umwidmung 4.19 besteht. Auf das parallel laufende Raumordnungsverfahren wird verwiesen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich die Planungsfläche innerhalb des Regionalprogrammes „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern“ (LGBl. Nr. 130/2021) befindet. Diese überörtliche Planung ist daher gemäß § 32 Abs. 1 Pkt. 2 Oö. ROG 1994 im Bebauungsplan darzustellen beziehungsweise textlich in den Satzungen aufzunehmen.

Zu den nunmehrigen Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 5 werden aus der aktuellen **Sicht der Elektrotechnik und Energieversorgung** folgende Versagungsgründe angeführt:

Der Gefährdungsbereich von 25 m beiderseits der Leitungsachse der 110 kV-ÖBB-Freileitung entsprechend dem Eisenbahngesetz ist im Flächenwidmungsplan nicht eingetragen.

Nur zum Teil berücksichtigt wurde die Stellungnahme der RAG, wonach Wohngebäude und dergleichen einen Mindestabstand von 10 m zur Rohrleitungsachse einhalten sollten. Die eingetragenen 2 m beziehen sich auf den Servitutstreifen und es wurde nicht berücksichtigt, dass zwei Gashochdruckleitungen bestehen. Auch aufgrund von gegenseitigen Beeinflussungen wird weiters die Forderung der RAG erhoben, dass innerhalb eines Abstandes von 5 m zur Rohrleitungsachse bei Erdarbeiten rechtzeitig das Einvernehmen herzustellen ist. Im aktuell im DORIS veröffentlichten Flächenwidmungsplan im gegenständlichen Bereich ist eine Gesamtbreite des Schutzstreifens von 10 m bei den Gasleitungen der RAG dargestellt.

Da die Versagungsgründe im Zusammenhang mit der Flächenwidmungsplanänderung 4.19 stehen wird auf die Ausführungen im Tagesordnungspunkt 11 verwiesen, welche ebenso auch für den Bebauungsplan Nr. 5 gelten.

Zusätzlich wird festgehalten, dass

- alle Leitungen und Kabel bei den betroffenen Leitungsbetreibern erneut aktuell abgefragt und lagekorrekt in den Bebauungs- und den Flächenwidmungsplan eingetragen wurden
- alle Sicherheitsabstände mit den betroffenen Leitungsbetreibern akkordiert und darüber hinaus auch schriftlich bestätigt wurden. Die Stellungnahmen der ÖBB Infrastruktur AG und RAG Austria AG werden mit der Stellungnahme der Gemeinde an die Abt. Raumordnung übermittelt. Die erforderliche, privatrechtliche Vereinbarung mit den Grundstücksbesitzern und der RAG AG liegt bereits unterfertigt vor. Die erforderliche, privatrechtliche Vereinbarung mit den Grundstücksbesitzern und der ÖBB Infrastruktur AG wird im Zuge des Bauverfahrens vorgelegt
- alle erforderlichen Maßnahmen des adaptierten HW-Projektes der HIPI ZT GmbH ebenfalls in die Pläne eingetragen wurden (z. B. Geländeabsenkungen im nördlichen Bereich, Mindesthöhe für die Fußbodenoberkanten, etc.)
- die geforderte Darstellung bzw. der Hinweis auf die Lage im wasserwirtschaftlichen Regionalprogramm für Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern im Bebauungs- und Flächenwidmungsplan bzw. im örtlichen Entwicklungskonzept eingetragen wurde.

Aufgrund der obenstehenden Planänderungen bzw. Plananpassung aufgrund der Änderung des Flächenwidmungsplanes 4.19 erging an die betroffenen Grundeigentümer mit Datum vom 14.08.2023 neuerlich die Verständigung mit der Möglichkeit zur Stellungnahme. Die öffentliche Kundmachung erfolgte ebenfalls mit diesem Datum. Von den Betroffenen liegen keine Stellungnahmen vor. Dies kann als Zustimmung betrachtet werden.

Es wird festgehalten, dass der Bebauungsplan Nr. 5 und die FWP Änderung 4.19 mit ÖEK 2.13 zeitgleich rechtswirksam werden sollen.

**Der Bürgermeister stellt folgenden Antrag an den Gemeinderat:**

Zur Mitteilung der Versagensgründe vom 13.06.2023 betreffend dem Bebauungsplan Nr. 5, ZI. RO-2022-661182/15-Gro (Anlage TOP 12a) wird mitgeteilt, dass der ggst. Bebauungsplan wie oben beschrieben lt. beiliegendem Plan abgeändert wird.

Der Bebauungsplan Nr. 5 (Untere Dorfstraße) wird entsprechend dem Plan GZ 19F47 vom 07.08.2023 abgeändert.

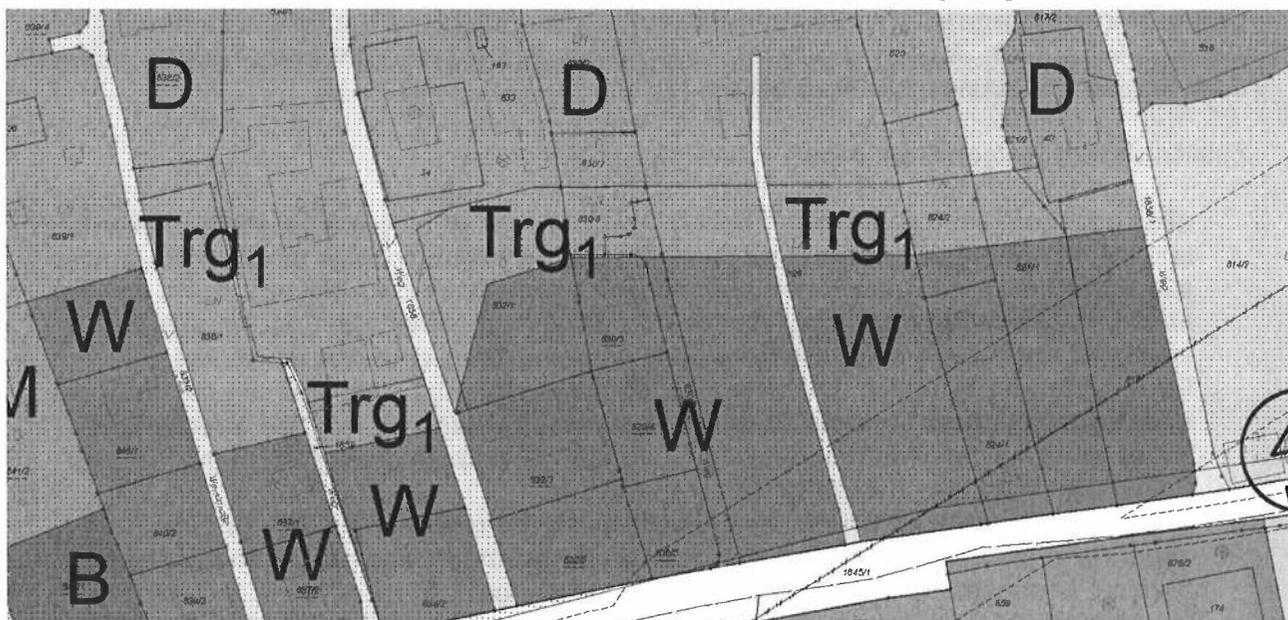
Der Bebauungsplan Nr. 5 (Untere Dorfstraße) bildet die Anlage TOP 12b. Die Anlagen TOP 12 a und b bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Vorsitzende lässt über den Antrag abstimmen. Abstimmungsergebnis per Handerheben: **EINSTIMMIGE ANNAHME.**

### 13. Änderung Flächenwidmungsplan Nr. 4, und Änderung ÖEK Nr. 2 „Trenngrün“ in der Ortschaft Oberndorf in Dorfgebiet, Einleitung des Verfahrens BE Vbgm Johannes Rathmayr

---

Vizebgm. Johannes Rathmayr bringt vor, dass bei einer Besprechung mit unserem Landesplaner von der Abt. Raumordnung beim Amt der OÖ Landesregierung die Sinnhaftigkeit des Grünstreifens in der Ortschaft Oberndorf zwischen den Widmungen Dorfgebiet und Wohngebiet, was als „Trenngrün“ bezeichnet wird, hinterfragt wurde. Früher wurde zwischen unterschiedlichen Widmungen, um z.B. Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Einfamilienhäusern zu vermeiden, manchmal ein „Trenngrün“-Streifen gewidmet. Man könnte diesen Widmungstreifen in Wohn- oder Dorfgebiet umwidmen, sodass auch auf diesem Grund eine Bebauung möglich wäre.



Der Bauausschuss hat diese Widmungsänderung in der Ausschusssitzung am 31.08.2023 behandelt und empfiehlt die Einleitung des Verfahrens im Gemeinderat von Trenngrün in Dorfgebiet.

Vizebgm. Rathmayr teilt mit, dass es einen Bauwerber gibt, der eine Erweiterung seiner Lagerhalle von den Getreidesilos errichten möchte. Ein Teil des Grundstückes bzw. der geplanten Halle wäre im Trenngrün.

Da die Widmungsänderung (gesamtes Trenngrün) mehrere Grundbesitzer betrifft, würde die Flächenwidmungsplanänderung von Amts wegen eingeleitet werden, womit auch die Kosten von der Gemeinde Oberndorf zu tragen sind. Das reguläre Verfahren sieht dann vor, dass alle Betroffenen von der Widmungsänderung nachweislich zu informieren sind und innerhalb einer Frist von 4 Wochen ihre Stellungnahmen abgeben können.

Der Bürgermeister merkt an, dass das Trenngrün beim Wohnhausbau in der Gartengasse auch schon für Probleme gesorgt hat. Die Rückfrage beim Land OÖ hat ergeben, dass das Trenngrün heutzutage auch nicht mehr zweckmäßig ist. Es soll das Dorfgebiet und nicht das Wohngebiet ausgeweitet werden.

EM Lotte Köck sieht die Auflösung kritisch. Beim Trenngrün hat man sich damals im Gemeinderat schon was gedacht. Die gänzliche Umwandlung des Trenngrüns kann sie sich nicht vorstellen, die Umwandlung beim Grundstück vom angesprochenen Bauwerber jedoch schon.

GV Katrin Weidinger ist auch der Meinung von Lotte Köck. Sie gibt zu bedenken, dass es vielleicht jemanden gibt, der sein Wohnhaus dort hingebaut hat, weil dieses Trenngrün vorhanden ist. Sie würde vorschlagen, dass man das Trenngrün beim entsprechenden Grundstück umwandelt und den Rest belässt.

Es wird kurz über den möglichen Mehraufwand (administrativ, finanziell) bei Einzelumwidmungen diskutiert.

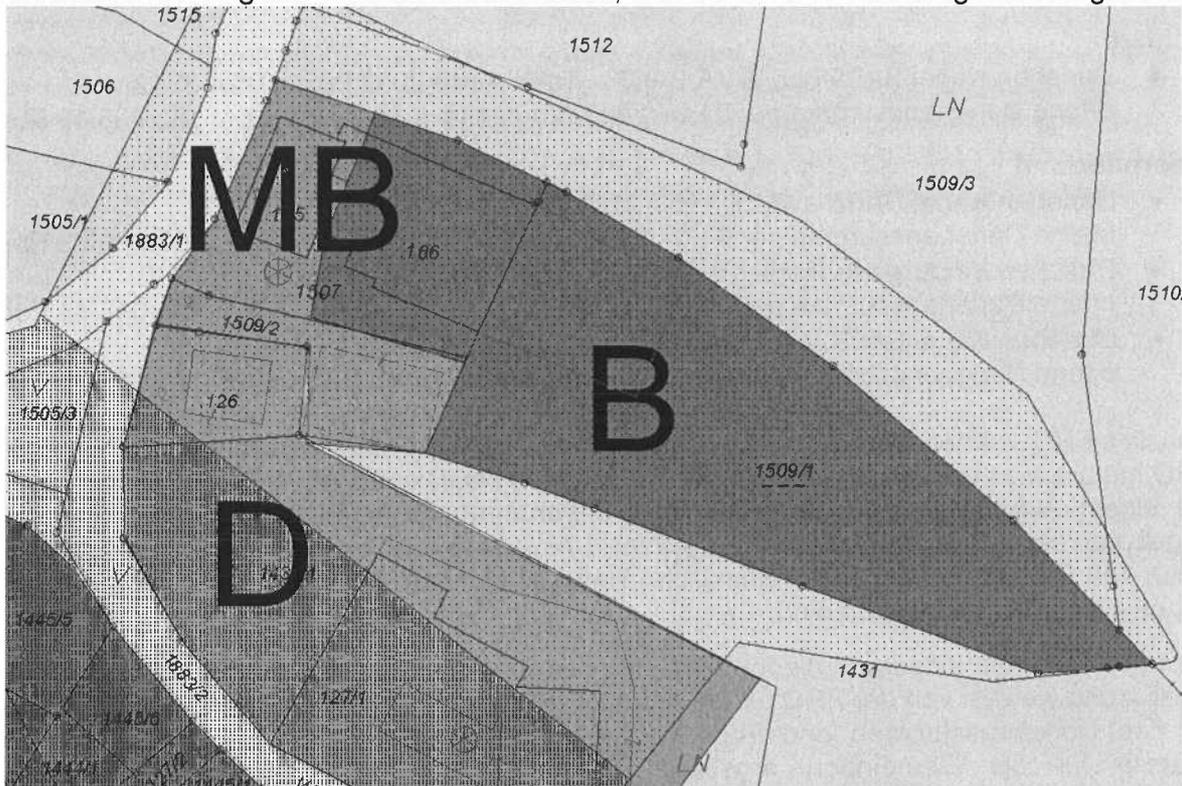
**Der Berichterstatter, Vizebgm. Johannes Rathmayr, stellt den Antrag an den Gemeinderat, die Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 sowie die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 2 „Trenngrün“ in der Ortschaft Oberndorf (Teilflächen der Parzellen Nr. 838/1, 834/1, 833, 832/1, 830/8, 830/6, 830/3, 826, 824/2, 821/1, 818, 821/2) in Dorfgebiet einzuleiten.**

15 Ja	VP + FP Fraktionen
3 Nein	GR Stefan Aumüller (SP), EM Jürgen Brandl (SP), EM Lotte Köck (SP)
1 Enthaltung	GV Katrin Weidinger (SP)

**Der Antrag wurde somit mehrheitlich angenommen.**

#### **14. Änderung Flächenwidmungsplan Nr. 4, und Änderung ÖEK Nr. 2 der Parzelle 1509/1 (Teilfläche) in der Ortschaft Niederholzham von B auf MB, Einleitung des Verfahrens** BE Vbgm Johannes Rathmayr

Vizebgm. Johannes Rathmayr bringt vor, dass vom Besitzer der Parzelle 1509/1, KG Oberndorf, Ortschaft Niederholzham, ein Ansuchen um Änderung des Flächenwidmungsplanes auf einer Teilfläche der Parzelle 1509/1 von B auf MB vorliegt. Die Parzelle würde nach der Werkstatt (im nachstehenden Plan als roter Umriss eingezeichnet) geteilt werden und der östliche Teil würde auf MB umgewidmet werden. Hintergrund für dieses Ansuchen ist die Schaffung der Möglichkeit für eine (betriebseigene) Wohnhauserrichtung mit Betriebsräumlichkeiten, was bei einer B-Widmung nicht möglich ist.



Der Bauausschuss hat dieses Änderungsansuchen in seiner Ausschusssitzung am 31.08.2023 behandelt und spricht sich für die Einleitung des Flächenwidmungsänderungsverfahrens im Gemeinderat aus.

Am Freitag, 22.09.2023 findet zu diesem Wunsch erst das Vorgespräch mit dem Landesplaner und dem Sachverständigen der Abt. Naturschutz statt. Sollte sich bei diesem Termin herauskristalisieren, dass wenig Chance auf eine positive Stellungnahme seitens der Abt. Raumordnung besteht, würde man das dem Widmungswerber noch mitteilen, dass dieser noch die Möglichkeit zur Rückziehung des Ansuchens hat, bevor die Planungskosten an unseren Ortsplaner DI Sperrer entstehen.

**Vizebgm. Johannes Rathmayr stellt den Antrag an den Gemeinderat, die Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 sowie die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 2 der Parzelle 1509/1 (Teilfläche) in der Ortschaft Niederholzham von B auf MB einzuleiten.**

Der Vorsitzende lässt über den Antrag abstimmen. Abstimmungsergebnis per Handerheben: **EINSTIMMIGE ANNAHME.**

## **15. Optimierungen Darlehen: Vorzeitige Tilgung bei Allgemeiner Sparkasse und Vergabe an Raiffeisenbank Region Schwanenstadt – Beschluss Kreditverträge** BE BGM Rupert Imlinger

---

Bürgermeister Rupert Imlinger berichtet, dass die FRC – Finance & Risk Consult GmbH (infolge kurz „FRC“) die Darlehen der Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft 5<sup>+</sup> auf Optimierungsmöglichkeiten analysiert hat. Dabei wurde in erster Linie bei den bestehenden Darlehensgebern um Verbesserung der derzeitigen Konditionen – falls diese von den derzeit marktüblichen Konditionen abweichen – angefragt. Die Raiffeisenbank Region Schwanenstadt hat darauf bei einigen Darlehen die Konditionen verbessert. Die Allgemeine Sparkasse hat bei einigen Darlehen überhaupt keine Gesprächsbereitschaft gezeigt.

Die FRC hat daher vorgeschlagen, dass zur Erlangung von besseren Konditionen die Volumina vom nachstehenden Darlehen der Gemeinde Schlatt und den 3 Darlehen der Gemeinde Oberndorf bei Schwanenstadt zusammengefasst werden und gemeinsam neu ausgeschrieben werden:

### **Schlatt**

- Darlehen Kanal BA05 und WVA BA03 – IBAN AT40 2032 0321 0724 3712  
offene Darlehenssumme per 01.07.2023 (Laufzeit bis 31.12.2045) 133.333,19 Euro

### **Oberndorf**

- Darlehen Kanal BA03 – IBAN AT57 2032 0321 0716 8522  
offene Darlehenssumme per 01.07.2023 (Laufzeit bis 31.12.2045) 113.399,93 Euro
- Darlehen Kindergartensanierung – IBAN AT91 2032 0321 0753 1175  
offene Darlehenssumme per 01.07.2023 (Laufzeit bis 31.12.2038) 154.018,44 Euro
- Darlehen Kanal BA05 – IBAN AT16 2032 0321 0753 1167  
offene Darlehenssumme per 01.07.2023 (Laufzeit bis 31.12.2038) 170.285,80 Euro

Von der FRC wurden bei 4 Banken „Indikationen“ für diese 4 Darlehen eingeholt und die FRC hat per Mail vom 09.08.2023 mitgeteilt, dass die Raiffeisenbank Region Schwanenstadt mit einem Aufschlag von 0,50 % auf den 6-Monats-Euriobor eine sehr gute Alternative angeboten hat. (bisherige Aufschläge 0,89 %, 0,78 % und 0,78 %). Für die Umstrukturierung fallen 150 Euro pro Darlehen an einmaligen Bearbeitungskosten an, die jedoch aufgrund der hohen Einsparung vertretbar sind.

Laut FRC liegt die Zinsersparnis für die Gemeinde Oberndorf bei ca. € 10.680,00. 12 % der Einsparung werden von der FRC für die erbrachten Leistungen in Rechnung gestellt. Da sich an den Darlehenssummen und Endlaufzeiten keine Änderungen ergeben und sich nur Vorteile für die Gemeinden ergeben, ist keine aufsichtsbehördliche Genehmigung erforderlich.

Angesichts des hohen möglichen Einsparungspotentials wird daher empfohlen, dass die Darlehen:

Schlatt - Darlehen Kanal BA05 und WVA BA03 – IBAN AT40 2032 0321 0724 3712 und

Oberndorf - Darlehen Kanal BA03 – IBAN AT57 2032 0321 0716 8522

Darlehen Kindergartensanierung – IBAN AT91 2032 0321 0753 1175

Darlehen Kanal BA05 – IBAN AT16 2032 0321 0753 1167

bei der ASK (Allgemeinen Sparkasse) vorzeitig per 31.12.2023 getilgt werden und bei der Raiffeisenbank Region Schwanenstadt die neuen Darlehen

- Schlatt mit einer Darlehenssumme von € 133.000,00 (Kanal BA05 und WVA BA03)
- Oberndorf  
ein Darlehen mit einer Darlehenssumme von € 113.000,00 (Kanal BA03 Laufzeit bis 31.12.2045) lt. Darlehensvertrag TOP 15a,  
ein Darlehen mit einer Darlehenssumme von € 170.000,00 Euro (Kanal BA05 Laufzeit bis 31.12.2038) lt. Darlehensvertrag TOP 15b sowie  
ein Darlehen mit einer Darlehenssumme von € 154.000,00 (Kindergartensanierung Laufzeit bis 31.12.2038) lt. Darlehensvertrag TOP 15c  
neu aufgenommen werden.

**Der Bürgermeister stellt den Antrag, der Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf möge beschließen:**

**Die Darlehen bei der Allgemeinen Sparkasse für**

- **Darlehen Kanal BA03 – IBAN AT57 2032 0321 0716 8522**  
offene Darlehenssumme per 01.07.2023 **113.399,93 Euro**
- **Darlehen Kindergartensanierung – IBAN AT91 2032 0321 0753 1175**  
offene Darlehenssumme per 01.07.2023 **154.018,44 Euro**
- **Darlehen Kanal BA05 – IBAN AT16 2032 0321 0753 1167**  
offene Darlehenssumme per 01.07.2023 **170.285,80 Euro**

**werden vorzeitig per 31.12.2023 getilgt.**

**Mit der Raiffeisenbank Region Schwanenstadt, Stadtplatz 25-26, 4690 Schwanenstadt werden für die Finanzierung der Restbeträge die neuen Darlehen**

- **Kanal BA03 in Höhe von 113.000,00 Euro lt. Darlehensvertrag lt. TOP 15a mit einem Aufschlag von 0,50% auf den 6-Monats-Euribor und unveränderter Restlaufzeit bis 31.12.2045**
- **Kanal BA05 in Höhe von 170.000,00 Euro lt. Darlehensvertrag lt. TOP 15b mit einem Aufschlag von 0,50% auf den 6-Monats-Euribor und unveränderter Laufzeit bis 31.12.2038 und**
- **Kindergartensanierung in Höhe von 154.000,00 Euro lt. Darlehensvertrag lt. TOP 15c mit einem Aufschlag von 0,50% auf den 6-Monats-Euribor und unveränderter Laufzeit bis 31.12.2038**

**aufgenommen.**

**Die Anlagen TOP 15a, TOP 15b und TOP 15c wurden dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht und werden vollinhaltlich beschlossen. Sie bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses.**

**Der Vorsitzende lässt über den Antrag abstimmen. Abstimmungsergebnis per Handerheben: EINSTIMMIGE ANNAHME.**

## **16. Kindergarten Oberndorf; Beschluss des Essenstarifes**

**BE GR Norbert Holzinger**

---

GR Norbert Holzinger bringt vor, dass in der Gemeinderatssitzung im Juni für den Kindergarten Oberndorf der Essenstarif und der Busbeitrag (§ 12 der Tarifordnung)

angepasst wurden. Der Essenstarif wurde mit € 3,50 pro Portion beschlossen. Laut Mitteilung der Caritas OÖ wurde bisher im Kindergarten Oberndorf für das Essen immer der gleiche Betrag wie in den Kindergärten Schwanenstadt eingehoben, da das Essen für diese Einrichtungen einheitlich vom Seniorenheim Schwanenstadt kommt und immer der halbe Betrag einer Erwachsenenportion kassiert wird. Es wurden also im letzten Kindergartenjahr auch schon € 3,70 pro Portion eingehoben. Um weiter einheitliche Preise für das Essen des Seniorenheims Schwanenstadt einzuheben und der Betrag in Schwanenstadt ab dem Kindergartenjahr 2023/2024 auf € 3,80 erhöht wurde, sollte formell eine Erhöhung des Essensbeitrages von € 3,50 (wie in der GR-Sitzung am 15.06.2023 beschlossen) auf € 3,80 beschlossen werden. Für die Eltern ergäbe das eine effektive Kostenerhöhung von € 0,10, da auch bisher schon € 3,70 von der Caritas eingehoben wurden.

Daher ist auch die Tarifordnung für die Kinderbetreuungseinrichtung Kindergarten Oberndorf laut Anlage TOP 16 nochmals neu zu beschließen.

**GR Norbert Holzinger stellt den Antrag an den Gemeinderat, den Essenstarif im Kindergarten Oberndorf mit den Kindergärten Schwanenstadt zu vereinheitlichen und ab dem Kindergartenjahr 2023/2024 mit € 3,80 pro Portion gemäß der Tarifordnung für die Kinderbetreuungseinrichtung Kindergarten Oberndorf gemäß Anlage TOP 16 ab 1.9.2023 zu beschließen.**

Die Anlage TOP 16 bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Vorsitzende lässt über den Antrag abstimmen. Abstimmungsergebnis per Handerheben: **EINSTIMMIGE ANNAHME.**

## **17. KWG „VIEL“ (Virtueller Erneuerbarer Langzeitspeicher) – Vertragsabschluss mit Kraftwerk Glatzing Rüstorf eGen** BE BGM Rupert Imlinger

---

Der Bürgermeister informiert, dass für die bessere Nutzung der eigenen erzeugten Energie der Gemeinde die KWG die neue Möglichkeit des „Virtuellen Erneuerbaren Langzeitspeichers“ – kurz „VIEL“ genannt – für Gemeinden ausgearbeitet hat. Voraussetzung ist, dass die Gemeinde sowohl mit den Erneuerbaren Erzeugungsanlagen (PV-Anlagen) als auch den Objekten, die den Strom verbrauchen, von der KWG versorgt bzw. die Überschussenergie in das Netz der KWG eingespeist wird.

Durch die Kumulierung des gelieferten Stroms über eine gesamte Abrechnungsperiode kann die Gemeinde den eigenen produzierten Strom zur Gänze nutzen. Im Gegenteil dazu würde bei einer viertelstündlichen Abrechnung (wie z.B. bei einer Energiegemeinschaft) der nicht benötigte Strom pro Viertelstunde in das Netz eingespeist.

Am Ende einer Abrechnungsperiode werden 70% der virtuellen Speichermenge mit dem durchschnittlichen Energiearbeitspreis der Gemeinde als Energiekunde von der KWG bewertet. Die verbleibenden 30% verbleiben bei der KWG für den Verwaltungs- und Verrechnungsaufwand.

Vertrag „KWG VIEL – Virtueller Erneuerbarer Langzeitspeicher“ laut Anlage TOP 17.

GR Stefan Aumüller weist darauf hin, dass das nur dann funktioniert, wenn Bezug und Einspeisung bei KWG bleiben – damit ist man gebunden. Er sieht es trotzdem als positiv.

**Bürgermeister Rupert stellt den Antrag, der Gemeinderat möge beschließen: Die Gemeinde Oberndorf schließt mit der Kraftwerk Glatzing-Rüstorf eGen, Staig 32, 4690 Schwanenstadt als Ergänzung zu den bestehenden Energielieferverträgen den Vertrag KWG VIEL – Virtueller Erneuerbarer Langzeitspeicher lt. Anlage TOP 17 ab.**

Die Anlage TOP 17 bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses.

## 18. Calisthenics-Anlage Oberndorf-Pitzenberg-Atzbach; Bericht über aktuellen Stand

BE GR Norbert Holzinger

---

Aufgrund der Verhinderung von Sportausschussobmann Hinterleitner berichtet Obmann-Stv. Holzinger über den aktuellen Stand des Projektes.

GR Norbert Holzinger teilt mit, dass der Gemeindevorstand der Gemeinde Pitzenberg als federführende Gemeinde und entsprechend der Übertragungsverordnung des Gemeinderates der Gemeinde Pitzenberg vom 06.06.2023 für die ARGE Kraft- und Ausdauersport Oberndorf bei Schwanenstadt – Pitzenberg – Atzbach in der Sitzung am 28.08.2023 beschlossen hat, den Auftrag für die Herstellung, Lieferung und Montage der Calisthenicsanlage für den Standort Oberndorf zum Angebot vom 07.08.2023 zum Angebotspreis von € 20.058,71 inkl. MwSt. zu vergeben.

Von der Firma Obermair Transporte-Erdbau GmbH liegt eine Kostenschätzung für die Erd- und Fundamentierungsarbeiten (Fläche roden und Humusabtrag sowie Errichtung der Bodenplatte) mit Datum vom 16.05.2023 und einem Schätzpreis von € 5.735,00 exkl. MwSt. vor (lt. Anlage TOP 18). Es wurden noch zwei weitere Angebote eingeholt und anhand des Stundenpreises für einen Bagger und anhand der angebotenen Preise für das Fundament wie folgt verglichen:

Stundensätze Bagger (Preise inkl. MwSt.):

- |  |                     |
|--|---------------------|
| • <b>Fa. Obermair, 4690 Oberndorf</b>      | <b>EUR 106,80/h</b> |
| • Fa. Niederndorfer, 4800 Attnang-Puchheim | EUR 117,60/h        |
| • Fa. Pamminger-Gruber, 4693 Desselbrunn   | EUR 112,80/h        |

Herstellung Fundamentierung (70 m<sup>2</sup> - Preis inkl. MwSt.)

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| • <b>Fa. Obermair, 4690 Oberndorf</b>      | <b>EUR 4.080,-- Pauschale</b>      |
| • Fa. Niederndorfer, 4800 Attnang-Puchheim | EUR 6.258,-- - Pauschale           |
| • Fa. Pesendorfer Bau, 4846 Redlham        | EUR 4.679,55 –<br>Regie, 3% Skonto |

Nachdem die Fa. Obermair sowohl bei den Baggerstunden als auch bei der Fundamentierung die günstigsten Preise angeboten hat, wurde der Auftrag für die Erdarbeiten und Herstellung der Fundamentierung für den Standort Oberndorf bei Schwanenstadt in der Gemeindevorstandssitzung der Gemeinde Pitzenberg am 28.08.2023 an diese Firma ebenfalls vergeben.

Bei dem Fundament wurde eine Fläche von 70 m<sup>2</sup> angeboten, man wird allerdings mit 60 m<sup>2</sup> das Auslangen finden.

GR Norbert Holzinger teilt mit, dass der Baubeginn in den nächsten drei Wochen geplant ist. Die Geräte kommen in etwa zwei Monaten.

### Allfälliges

---

GV Katrin Weidinger möchte darauf hinweisen, dass der 3-jährige Jonah in Desselbrunn im Februar unbedingt eine Stammzellenspende benötigt. Seine Familie kommt ursprünglich aus Oberndorf. Man kann sich am 14. Oktober im Kindercampus Desselbrunn registrieren lassen.

Sabine Gruber merkt an, dass eine Registrierung auch beim Basar der 5+ Frauen am 29. September 2023 beim VAZ Oberndorf möglich ist.

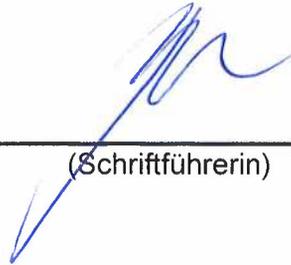
## Genehmigung der Verhandlungsschrift über die letzte Sitzung

Gegen die während der Sitzung zur Einsicht aufgelegene Verhandlungsschrift über die letzte Sitzung vom 15.06.2023 wurden keine Einwände vorgebracht.

Nachdem die Tagesordnung erschöpft ist und sonstige Anträge und Wortmeldungen nicht mehr vorliegen, schließt der Vorsitzende um 22:20 die Sitzung.



(Vorsitzender)



(Schriftführerin)

### VERMERK:

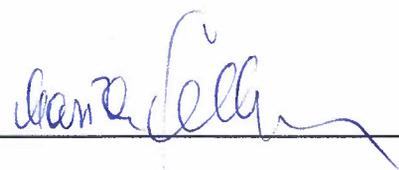
Gegen die vorliegenden Verhandlungsschriften\* wurden bis zur – bzw. während der Sitzung vom 12.12.2023 keine Einwendungen erhoben\*, ~~wurden Einwendungen vorgebracht und der beigeheftete Beschluss gefasst\*~~.

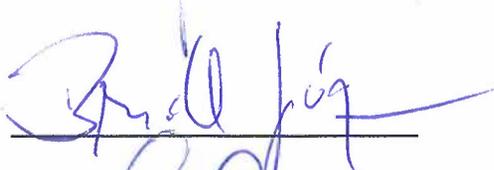
Das ordnungsgemäße Zustandekommen der Verhandlungsschrift wird bestätigt:

Oberndorf, am 12.12.2023

Der Vorsitzende:



ÖVP-Fraktion: 

SPÖ-Fraktion: 

FPÖ-Fraktion: 