



---

## **NIEDERSCHRIFT**

*aufgenommen anlässlich der 31. Sitzung des Gemeinderates am Montag, 21. Dezember 2020 mit Beginn um 18.00 Uhr im Kulturhaus der Stadtgemeinde Althofen.*

---

Anwesend: Bgm. Alexander Benedikt als Vorsitzender

Die Mitglieder: Vzbgm.<sup>in</sup> Ines Hölbling  
Vzbgm. Arno Goldner  
StR Mag. Klaus Trampitsch  
StR Mag. Wolfgang Leitner  
StR Helwig Marktl  
GR Mag. Dr. Walter Markus  
GR Markus Longitsch  
GR Ferdinand Schabernig  
GR Dieter Jeran (Ersatz)  
GR Gernold Kloiber  
GR Ing. Patrick Kammersberger  
GR Werner Garnitschnig  
GR Philipp Scheiflinger  
GR<sup>in</sup> Corina Spendier  
GR Alexander Steinwender  
GR<sup>in</sup> Carola Kalmbach  
GR Horst Wachernig (Ersatz)  
GR Ernst Kohla  
GR Daniel Hochmüller (Ersatz)  
GR Roland Maurer  
GR<sup>in</sup> Alexandra Oschounig  
GR Othmar Hausharter

Weiters: AL Hubert Madrian

Schriftführerin: Simone Schmidinger

Abwesend: GR Marc Weitensfelder  
GR<sup>in</sup> Stefanie Steiner

Die Gemeinderatsitzung wurde gemäß den Bestimmungen der Gemeindeordnung bzw. Geschäftsordnung unter Angabe der Tagesordnung zeitgerecht einberufen.

Der Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit fest und weist auf einen Punkt der aktuellen Covid-19 Schutzmaßnahmenverordnung hin, der wie folgt lautet:

*„Hinsichtlich der Sitzung der Gemeindeorgane sieht die Regelung des § 15/3 vor, dass mit Empfehlung des Ktn. Gemeindebundes, die größtmögliche Räumlichkeit für die jeweilige Sitzung zu wählen ist. Sicherheitsabstände von mindestens 1 Meter sind einzuhalten und bis zur Einnahme der zugewiesenen Sitzplätze der MandatarInnen und der ZuhörerInnen ist der Mund-Nasen-Schutz zu tragen.“*

In diesem Sinne dankt er für die entsprechende Einhaltung der Auflagen.

Vor Eingehen in die Tagesordnung ersucht er um Absetzung der Pkt. **2a) Änderung des Flächenwidmungsplanes: 3/2020** – Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Siedlungserweiterung Althofen-Krumfelden 3/2020“; Umwidmung einer Teilflächen des Grundstückes 64/1 der KG Töscheldorf (74016) im Ausmaß von 25.170 m<sup>2</sup> **von** Grünland Land- und Forstwirtschaft **in** Bauland Wohngebiet bzw.

**7a) Auflassung von öffentlichem Gut:** Teil der Parz. 875/1 KG Althofen (Weg Gewerbestraße), wobei seitens der Gemeinderatsmitglieder hiezu die Zustimmung erteilt wird.

In der Folge wird von ihm um Erweiterung der Tagesordnung um den **Pkt.13d) Erlassung von Finanzierungsplänen** Radinfrastruktur ersucht.

Auch hiezu wird seitens des Gremiums des Gemeinderates die Zustimmung erteilt.

### ***Pkt. 1) Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates vom 9.11.2020***

Die Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 9.11.2020 wurde den Fraktionen zeitgerecht zugemittelt – eine Verlesung wird nicht beantragt.

Seitens aller Fraktionssprecher wird der Protokollführung zugestimmt. Die Niederschrift wird von Vzbgm. Arno Goldner und GR Othmar Hausharter unterfertigt.

### ***Pkt. 2) Änderung des Flächenwidmungsplanes:***

***b) 6/2020 - Änderung der integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Siedlungserweiterung Althofen-Krumfelden 04/2018“ vom 01.04.2019, Zahl 031-2/2018-4; Änderung der zeitlichen Zonierung***

Der Vorsitzende ersucht StR Mag. Klaus Trampitsch um diesbezügliche Berichterstattung. Dieser erinnert, dass im Rahmen der Siedlungserweiterung Krumfelden 48 Bauparzellen geschaffen wurden. Zur Sicherstellung einer organischen Siedlungsentwicklung und auch mit der Bedachtnahme auf den abgeschätzten Bedarf, wurde eine dreistufige zeitliche

Zonierung der Bebauung in der gegenständlichen Verordnung festgelegt. Als Zeithorizont für eine Bebauung der 48 Bauparzellen wurde im Vorfeld der Planungen 5 bis 10 Jahre angenommen. Demnach sich die Bebauung sehr dynamisch entwickelt hat, dies ua. aufgrund einer einjährigen Bebauungsverpflichtung, und man die Häuselbauer nicht unnötig in ihrem Vorhaben blockieren sollte, ist eine zeitliche Zonierung der Bebauung zum Zweck der Sicherstellung einer entsprechenden Siedlungsentwicklung nicht mehr erforderlich. Abschließend hält der Berichterstatter noch fest, dass keine sonstigen öffentlichen Interessen an einer Beibehaltung der zeitlichen Zonierung gegeben sind.

Der Vorsitzende stellt sodann folgenden Antrag:

**6/2020** - Änderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Siedlungserweiterung Althofen-Krumfelden 04/2018“ vom 01.04.2019, Zahl 031-2/2018-4; Änderung der zeitlichen Zonierung (Verordnungsentwurf Beilage 2).

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes:**

**c)01a/2020** - Umwidmung der Grundstücke .49 (559 m<sup>2</sup>), 93/2 (775 m<sup>2</sup>), KG Töscheldorf (74016) und von Teilflächen der Grundstücke .7/1 (7.477 m<sup>2</sup>), .7/3 (580 m<sup>2</sup>), 109/3 3.651 m<sup>2</sup>), 93/3 (537 m<sup>2</sup>), 93/4 (399 m<sup>2</sup>), KG Töscheldorf (74016) im Gesamtausmaß von 13.978 m<sup>2</sup> **von** Grünland Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes **in** Bauland Sondergebiet Hotel und Gesundheitsresort

**01b/2020** - Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke .7/1 (242 m<sup>2</sup>), .7/3 (83 m<sup>2</sup>), 04/1 (4 m<sup>2</sup>), 109/3 (13.603 m<sup>2</sup>), 530 (4 m<sup>2</sup>), 532/2 (232 m<sup>2</sup>), KG Töscheldorf (74016) im Gesamtausmaß von 14.168 m<sup>2</sup> **von** Grünland Land- und Forstwirtschaft **in** Bauland Sondergebiet Hotel und Gesundheitsresort

**01c/2020** - Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 109/3 (3 m<sup>2</sup>), 93/3 (491 m<sup>2</sup>), 93/4 (2.162 m<sup>2</sup>), KG Töscheldorf (74016) im Gesamtausmaß von 2.656 m<sup>2</sup> **von** Grünland Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes **in** Grünland Themengarten

**01d/2020** - Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke .7/1 (592 m<sup>2</sup>), 104/1 (3.211 m<sup>2</sup>), 104/2 (48 m<sup>2</sup>), 109/3 (12.357 m<sup>2</sup>), 530 (250 m<sup>2</sup>), 532/2 (27 m<sup>2</sup>), 93/4 (148 m<sup>2</sup>), KG Töscheldorf (74016) im Gesamtausmaß von 16.633 m<sup>2</sup> **von** Grünland Land- und Forstwirtschaft **in** Grünland Themengarten

**01e/2020** - Umwidmung von einer Teilfläche des Grundstückes .7/1 (160 m<sup>2</sup>), KG Töscheldorf (74016) im Gesamtausmaß von 160 m<sup>2</sup> **von** Grünland Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes **in** Allgemeine Verkehrsfläche

**01f/2020** - Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke .7/1 (464 m<sup>2</sup>), .7/4 (64 m<sup>2</sup>) KG Töscheldorf (74016) im Gesamtausmaß von 528 m<sup>2</sup> **von** Grünland Land- und Forstwirtschaft **in** Allgemeine Verkehrsfläche **bzw.** Abschluss einer Vereinbarung im Zusammenhang mit der widmungsgemäßen Verwendung für das Projekt „Gesundheitsresort Krumfelden“

Hiezu wird ebenfalls StR Mag. Klaus Trampitsch um Berichterstattung ersucht. Dieser bringt vorab zur Kenntnis, dass es sich hierbei um die notwendigen Grundstücksumwidmungen im Zusammenhang mit dem Projekt des DI Klaus Auer in Krumfelden handelt. Der diesbezügliche Verordnungsentwurf wurde entsprechend kundgemacht und hiezu sind nachfolgende Stellungnahmen mit Auflagen eingelangt.

## 1. Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission:

**Von:** KRESITSCHNIG Gerhard <[Gerhard.KRESITSCHNIG@ktn.gv.at](mailto:Gerhard.KRESITSCHNIG@ktn.gv.at)>

**Gesendet:** Montag, 14. Dezember 2020 14:05

**An:** ALBERER Harald (Stadtgemeinde Althofen) <[harald.alberer@ktn.gde.at](mailto:harald.alberer@ktn.gde.at)>; LACKNER Tanja (Stadtgemeinde Althofen) <[tanja.lackner@ktn.gde.at](mailto:tanja.lackner@ktn.gde.at)>

**Cc:** 'Arch. DI Günther Telsnig, Althofen' <[architektur@telsnig.net](mailto:architektur@telsnig.net)>; 'juergen.moravi@bda.gv.at'

<[juergen.moravi@bda.gv.at](mailto:juergen.moravi@bda.gv.at)>

**Betreff:** AW: Umwidmungsverfahren Gut Krumfelden, Stellungnahme Ortsbildpflegekommission 14.12.2020

Sehr geehrter Herr Ing. Alberer, sehr geehrte Frau Lackner!

Das Gut Krumfelden stellt ein sehr herrschaftliches Anwesen dar. Dem Ensemble gehören neben dem denkmalgeschützten Haupthaus diverse Wirtschaftsgebäude, wie ein großvolumiges Stallgebäude, eine dreigeschossige Brennerei mit Silo, eine Wagenhütte ein Nebengebäude, eine Garage, ein kleines Bienenhaus und auch ein kleiner Hühnerstall an. Auffällig ist, dass sich die Gebäude im Wesentlichen um einen gemeinsamen Innenhof anordnen, der eine Wiese mit teilweise sehr altem Baumbestand darstellt. Das Gutshaus selbst zeigt sich dominant massiv dreigeschossig und ist mit einem steilgeneigten Ziegelwalmdach ausgestattet. Steil geneigte Ziegeldächer weisen auch alle anderen Hofgebäude auf.

Das Anwesen besitzt Alleinlage östlich von Althofen und liegt großräumlich betrachtet in einer leicht in Richtung Westen geneigten Plateausenke zwischen der Schnellstraße S 37 und der ÖBB-Südbahntrasse bzw. auch der untergeordneten Gurktal-Bahnschmalspurtrasse. Markant für die Hofanlage sind der westlich etwas tiefer vorbeiführende Gurkfluss und die süd-, ost- und nordseitig großzügig gehalten Freiflächen in Form von Wiesen und Äckern.

Geplant ist lt. vorliegender Konzeptstudie vom 28.08.2020 Folgendes:

- Der Erhalt des denkmalgeschützten Gutshauses ohne Veränderung im äußeren Erscheinungsbild. Im Erdgeschoß ist über die Ostecke eine Erweiterung konzipiert.
- Der Erhalt der Brennerei und des Hacklagersilos. Im Konzept ist eine Lagererweiterung auf unterster Ebene vorgesehen, wobei lt. Rendering der Innenhof durch eine Dachbegrünung eine Erweiterung findet.
- Das Stallgebäude bleibt im Wesentlichen erhalten und wird umfunktioniert.
- Die s.g. Wagenhütte und ein im Nordosten anschließendes Nebengebäude werden abgebrochen. An dieser Stelle ist beabsichtigt in Winkelformen, hobbildend einen großvolumigen Hotelneubau zu positionieren. Die Konzeptstudie sieht die Nutzung von drei Vollgeschoßen und eine Gesamtunterkellerung für eine Tiefgaragennutzung vor. Als Dachlösung sind in der nordöstlichen Gutshausverlängerung ein Flachdach und beim 90 Grad gewinkelte, den Hof schließenden Nordwesttrakt ein steil geneigtes Satteldach vorgesehen. Auf Grund der leicht geneigten Hanglage zur Gurk ergibt sich bei diesem Trakt nordwestseitig, im Bereich der TG Zufahrt eine 4-geschossige Höhenentwicklung. Beide Hoteltrakte sind über ein erdgeschossiges Gelenk verbunden.
- Nordostseitig sind im Feld zwischen dem Hofensemble und der Gurktal-Bahntrasse zusätzlich 12 eingeschossige s.g. Schlafhäuser (a` 36m<sup>2</sup>) geplant.
- Nordwestseitig ist ein großflächiger Parkplatz für 75 PKW vorgesehen. Von diesem Parkplatz aus wird auch das neue Hotel im erdgeschossigen Gelenk aufgeschlossen.

Das Fachgremium der Ortsbildpflegekommission hat sich mit dem gegenständlichen BVH beschäftigt und kommt nach coronabedingt separaten Ortsaugenscheinen zur Auffassung, dass Ortsbildverträglichkeit vorliegen wird, wenn anschließende Kriterien Berücksichtigung finden:

1) Ein erdgeschossiger Gutshausanbau ist grundsätzlich vorstellbar, aber nicht um das südliche Gebäudedeck führend. Die Qualität dieser baulichen Dominante ist das einfache und selbstbewusste solitäre Erscheinungsbild. Ein punktueller südöstlicher Anbau erscheint möglich, aber die Freistellung des Solitärs muss gewahrt bleiben. Seitens der Materialität ist eine reduzierte Holz-Glaskombination mit begrünem Flachdach in hoher Detailqualität vorstellbar.

2) Der Nordosttrakt in Form eines Flachdachbaukörpers muss sich, im Sinne der Unterordnung, deutlich unter dem Gesims des Gutshauses einordnen. Dazu hat entweder das dritte Geschoss zu entfallen oder der Baukörper wird deutlich (mind. 1,0 m) abgesenkt. Das Flachdach ist wegen der Senkenlage und der Einsicht zu begrünen.

3) Der den Hof schließende Nordwesttrakt ist mit einem Steilwalmdach auszustatten. Damit soll eine weichere und abgerundete Antwort auf die Dachlandschaft im Gutsensemble gefunden werden. Seitens der Dachdeckung muss es sich in Anlehnung an das Gutshaus um kleinteiliges rotes Ziegelmaterial handeln. Leicht problematisch erscheint die talseitige Höhenentwicklung - aber mit der eingeforderten Gesamtabenkung um 1,0 m und einer Geländekorrekture im Bereich des Parkplatzes kann in diesem Punkt gegengesteuert werden. Wichtig erscheint auch die Intaktheit der Innenhoftraufe, zumindest in den Randbereichen als auch im Bereich des Stiegenhauses.

4) Das Gelenk zwischen den beiden Hoteltrakten ist klarer auszubilden. Dazu wird es notwendig werden, einerseits den Nordwesttrakt zumindest um eine Zimmerachse zu kürzen und andererseits auch die Transparenz in der verbindenden Erdgeschoßzone zu erhöhen (Glasspange).

5) Auch im Sinne der Unterordnung und des Zurücknehmens wird zumindest beim Flachdachbaukörper aber auch bei den Schlafhäusern die Fassadenmaterialität in Holz unbehandelt oder vorvergraut zu halten sein.

6) Zumindest die drei südöstlichen Schlafhäuser sind nach Norden zu verlegen, dies damit die südöstliche Freistellung des Gutshauses (Grüngürtel) gewahrt bleibt. Die Klein-Einheiten sind unbedingt in Holz mit Satteldächern auszuführen.

7) Sowohl der Innenhof als auch die Vorzonen um das Ensemble sind in grünen Wiesen und diverse Wege in Schotterflächen zu halten. Generell ist auf einen geringen Versiegelungsgrad zu achten. Eine besondere Qualität stellt die südöstliche Freistellung des Ensembles dar. Die Geplante Aufschließungsstraße an der Nordostseite des neuen Hotels und an dem Gutshaus vorbei stellt einen Eingriff im erforderlichen Grüngürtel dar. Empfohlen wird, diese entweder entfallen zu lassen oder zur Gurktal-Bahntrasse zu verlegen.

8) Einen großen Anteil für das Ensemblebild tragen die alten Laubbäume, die z.T. Naturdenkmäler darstellen. Diese sind unbedingt zu erhalten bzw. im nördlichen Zugangs- und Parkplatzbereich, sowie zwischen den Schlafhäusern zu ergänzen.

Generell wird die Winkelstellung des neuen Hotels für das Gutsensemble als richtig empfunden. Es ist auch als Zeichen der Unterordnung zu betrachten, wenn der dem dominanten Gutshaus nahestehende Trakt mit einem Flachdach ausgestattet ist. Ensembleergänzungen, wie diese, bedürfen besonders hoher Detailqualität und seitens der Materialwahl ist auf eine Reduzierung zu setzen.

Allgemein wird es sehr befürwortet, wenn dem Anwesen „Leben“ eingehaucht wird, denn nur belebte Bauten sind der Substanzgarant für die nächsten Jahrzehnte.

Bei Berücksichtigung der vorangegangenen Kriterien wird Ortsbildverträglichkeit zu erwarten sein. Jedenfalls wird aus unserer Sicht eine Korrektur des Bebauungsplanentwurfes erforderlich werden.

Die Einreichplanung ist, wie in der Verordnung festgehalten, der Ortsbildpflegekommission vorzulegen, wobei auch die Planungsschritte davor mit der Kommission abgestimmt werden können.

2. Mag. Christian Kavalirek hat hiezu, im Auftrag der Stadt, folgende Stellungnahme verfasst:

**Stadtgemeinde Althofen**  
**integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**  
**„Gut Krumfelden Gesundheitsresort 01/2020“**

**ad Stellungnahme Ortsbildpflegekommission (OBK) vom 14.12.2020 zum**  
**Kundmachungsentwurf der Verordnung**

Ortsplaner:

Zu den acht Anregungen zur Erreichung einer Ortsbildverträglichkeit wird wie folgt Stellung bezogen.

1) Ein *erdgeschossiger Gutshausanbau ist grundsätzlich vorstellbar, aber nicht um das südliche Gebäudeeck führend. Die Qualität dieser baulichen Dominante ist das einfache und selbstbewusste solitäre Erscheinungsbild. Ein punktueller südöstlicher Anbau erscheint möglich, aber die Freistellung des Solitärs muss gewahrt bleiben. Seitens der Materialität ist eine reduzierte Holz-Glaskombination mit begrüntem Flachdach in hoher Detailqualität vorstellbar.*

Für den geplanten Zubau zum unter Denkmalschutz stehenden Gutshaus liegt mit Schreiben vom 14.10.2020 eine grundsätzlich positive Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes vor. Die positive Stellungnahme war auch Grundlage für den Kundmachungsentwurf, der lediglich einen eingeschränkten Zubau (eingeschossige, beschränkter Grundriss, Flachdach/Pultdach) ermöglicht. Das konkrete Bauprojekt und dessen Details sind im Bauverfahren unter Einbeziehung des BDA und der OBK abzuklären. Keine Änderung des Verordnungsentwurfes erforderlich.

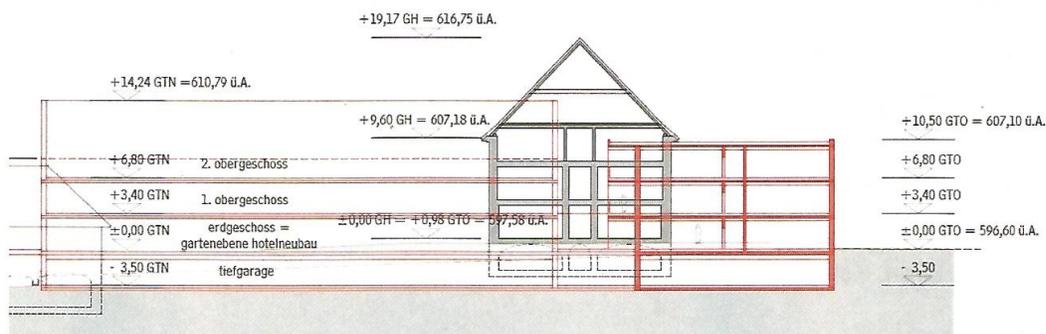
2) Der Nordosttrakt in Form eines Flachdachbaukörpers muss sich, im Sinne der Unterordnung, deutlich unter dem Gesims des Gutshauses einordnen. Dazu hat entweder das dritte Geschoss zu entfallen oder der Baukörper wird deutlich (mind. 1,0 m) abgesenkt. Das Flachdach ist wegen der Senkenlage und der Einsicht zu begrünen.

Die Stellungnahme der OBK bezieht sich auf einen schematischen und betreff der Höhen nicht ganz korrekten Schnittes der Projektmappe des Konsenswerbers vom August 2020, die nicht Gegenstand des integrierten Verfahrens ist und dem integrierten Verfahren auch nicht beiliegt. Der Nordosttrakt (Bauzone IIa) liegt in der Natur betreff der Höhe 00 bereits um einen Meter tiefer (596,60) als das Gutshaus (597,60). Damit wird den Anregungen der OBK grundsätzlich bereits entsprochen. Zur Klar- und Sicherstellung wird das 00 in Meter Seehöhe ü.A. sowohl für die Bauzone Ia (Gutshaus) als auch für Bauzonen IIa und IIb in den Plan 02 Teilbebauungsplan aufgenommen, die maximal zulässige Bauhöhe in den beiden Bauzone IIa und IIb um 10 cm verringert (10,60 anstelle von 10,70 bzw. 14,40 anstelle von 14,50) und zusätzlich wird eine max. zulässigen Seehöhe in m ü.A. von 607,20 m (B IIa) bzw. 611,00 m (B IIb) festgelegt. Zudem ist diesbezüglich (Festlegung 00 und m SH) eine entsprechende Ergänzung des Verordnungstextes erforderlich.

Die Begrünung des Flachdaches ist bereits Bestandteil des Verordnungsentwurfes.

Mit den Klar- und Sicherstellungen betreffend des 00 und der max. zulässigen Bauhöhen wird den Intentionen der OBK entsprochen.

Anbei vom Planungsbüro plansprechend der adaptierte und nunmehr korrekte Systemschnitt vom 15.12.2020.



3) Der den Hof schließende Nordwesttrakt ist mit einem Steilwalmdach auszustatten. Damit soll eine weichere und abgerundete Antwort auf die Dachlandschaft im Gutsensemble gefunden werden. Seitens der Dachdeckung muss es sich in Anlehnung an das Gutshaus um kleinteiliges rotes Ziegelmaterial handeln. Leicht problematisch erscheint die talseitige Höhenentwicklung - aber mit der eingeforderten Gesamtabenkung um 1,0 m und einer Geländekorrektur im Bereich des Parkplatzes kann in diesem Punkt gegengesteuert werden. Wichtig erscheint auch die Intaktheit der Innenhoftraufe, zumindest in den Randbereichen als auch im Bereich des Stiegenhauses.

Beim Nordwesttrakt handelt es sich um die Bauzone IIb. Betreff der Höhenentwicklung gilt wie bereits für 2) ausgeführt. Die Bauzonen IIa und IIb weisen das gleiche 00 auf. Das Walmdach wird ergänzend zum Satteldach in den Verordnungsentwurf aufgenommen. Gemäß den Erläuterungen zu § 9 sind für Bauzonen mit Walm- und Satteldächer (wie gegenständlich Bauzone IIb) auch dazwischenliegende Dachformen wie z.B. Krüppelwalmdächer zulässig. Die Erläuterungen werden wie folgt ergänzt: Die für das Ortsbild jeweils verträgliche Dachform ist in Abhängigkeit des konkreten Baukörpers mit der Ortsbildpflegekommission im Zuge des Bauverfahrens abzusprechen. Damit wird, da „reine Walmdächer“ im Bestand aktuell nur für das Gutshaus gegeben sind, einerseits auf das von der Abt. 4 UA FRO projektmäßig im Vorfeld „abgenommene“ Satteldach reagiert und andererseits wird ein Handlungsspielraum für eine ortsverträgliche und funktionale Lösung für das Detailprojekt im Zuge des Bauverfahrens geschaffen.

4) Das Gelenk zwischen den beiden Hoteltrakten ist klarer auszubilden. Dazu wird es notwendig werden, einerseits den Nordwesttrakt zumindest um eine Zimmerachse zu kürzen und andererseits auch die Transparenz in der verbindenden Erdgeschoßzone zu erhöhen (Glasspange).

Anbei handelt es sich um Detaillösungen, welche über den Bearbeitungsmaßstab des Teilbebauungsplanes hinausgehen, und im Zuge des Bauverfahrens mit der OBK abzuklären sind. Der Teilbebauungsplan ermöglicht einen entsprechenden, wenn auch restriktiven Handlungsspielraum.

5) Auch im Sinne der Unterordnung und des Zurücknehmens wird zumindest beim Flachdachbaukörper aber auch bei den Schlafhäusern die Fassadenmaterialität in Holz unbehandelt oder vorvergraut zu halten sein.

Für die angesprochenen Bauzonen IIa und V sind projektgemäß jedenfalls Holzbaubaukörper vorgesehen. In den Verordnungstext wird für die beiden Bauzonen ergänzend wie folgt aufgenommen: Die Fassaden sind, mit Ausnahme von gestalterischen Akzentuierungen wie z.B. Natursteinmauern, in farblich unbehandeltem Holz herzustellen.

6) Zumindest die drei südöstlichen Schlafhäuser sind nach Norden zu verlegen, dies damit die südöstliche Freistellung des Gutshauses (Grüngürtel) gewahrt bleibt. Die Klein-Einheiten sind unbedingt in Holz mit Satteldächern auszuführen.

Im Verordnungsentwurf Plan 02 Teilbebauungsplan sind in der Bauzone V keine Schlafhäuser verortet. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Projektmappe des Konsenswerbers vom August 2020, die nicht Bestandteil des Verordnungsentwurfes ist. Die Situierung der Schlafhäuser ist im Zuge des Bauverfahrens abzuklären. § 9 Abs. 7 wird mit der Bestimmung ergänzt, dass die OBK auch für die Situierung der Gebäude in der Bauzone V (Schlafhäuser) beizuziehen ist. Zudem ist zwischen dem Gutshaus und der Bauzone V ein Mindestabstand von 34 Meter gegeben. Das Satteldach ist Bestandteil des Verordnungsentwurfes. Betreff der Festlegung Holzbauweise siehe ad 5).

7) Sowohl der Innenhof als auch die Vorzonen um das Ensemble sind in grünen Wiesen und diverse Wege in Schotterflächen zu halten. Generell ist auf einen geringen Versiegelungsgrad zu achten. Eine besondere Qualität stellt die südöstliche Freistellung des Ensembles dar. Die geplante Aufschließungsstraße an der Nordostseite des neuen Hotels und an dem Gutshaus vorbei stellt einen Eingriff im erforderlichen Grüngürtel dar. Empfohlen wird, diese entweder entfallen zu lassen oder zur Gurktal-Bahntrasse zu verlegen.

Die Zone Innenhofbereich/Vorfeldebereich, welche in § 10 Abs. 7 lit k näher beschrieben wird, ist z.B. überwiegend als Parkanlage herzustellen. Damit wird den Intentionen der OBK bereits mit dem Verordnungsentwurf entsprochen. Zudem werden die Erläuterungen des Verordnungsentwurfes entsprechend den Intentionen der OBK ergänzt. Die Aufschließungsstraße hat in ihrer geplanten Situierung den Zweck, dass eine Erschließung auch von der Südseite ermöglicht wird (siehe Masterplan Siedlungsentwicklung Krumpfelden) und eine wesentliche Verkehrsberuhigung im Areal (v.a. auch im Innenhofbereich) des gegenständlichen Planungsgebietes erfolgt. So sind die Parkplätze außerhalb der Innenhofbereiche angeordnet. Eine Verlegung der Straße zur Bahntrasse hätte weitaus längere Verkehrswege und zusätzliche zerschneidende Straßen zur Folge, ohne dass damit eine grundsätzliche Verbesserung der Planungsqualität verbunden wäre.

8) Einen großen Anteil für das Ensemblebild tragen die alten Laubbäume, die z.T. Naturdenkmäler darstellen. Diese sind unbedingt zu erhalten bzw. im nördlichen Zugangs- und Parkplatzbereich, sowie zwischen den Schlafhäusern zu ergänzen.

Betreff der schützenswerten Bäume (v.a. Linden und Nussbäume) wird auf die Stellungnahmen des fachlichen Naturschutzes vom 04.12.2020 und die Stellungnahme des Ortsplaners vom 11.12.2020 verwiesen. Die gemäß den Intentionen des fachlichen Naturschutzes schützenswerten Bäumen werden in Plan 02 Teilbebauungsplan gesondert als solche ausgewiesen. Gemäß den Bestimmungen des Verordnungsentwurfes ist der parkähnliche Baumbestand zu erhalten. Ebenso ist eine entsprechende hochwüchsige Durchgrünung des Planungsgebietes (inkl. der Parkplätze) Gegenstand des Verordnungsentwurfes.

## Abschließende Beurteilung

Mit der gegenständlichen Stellungnahme und den damit verbundenen Adaptionen des Verordnungsentwurfes wird den Intentionen der Ortsbildpflegekommission entsprochen. Entsprechend § 9 Abs. 7 des Verordnungsentwurfes ist zudem im Zuge des Bauverfahrens eine Stellungnahme der OBK einzuholen. Damit soll eine hochwertige Beratung und eine Ortsverträglichkeit für die, über das gegenständliche integrierte Verfahren hinausgehenden, erforderlichen nachfolgenden Detailplanungen sichergestellt werden. Nicht alle baulich-gestalterischen Aspekte sind bereits im Zuge des gegenständlichen Umwidmungsverfahrens normativ festlegbar. Auch sind derartige Festlegungen - entsprechend dem Stufenbau einer Planungshierarchie - weder zweckmäßig noch erforderlich. Zudem erfolgt, ohne dies nun näher auszuführen, die gegenständliche Planung „integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Gut Krumfelden Gesundheitsresort 01/2020“ im eigenen Wirkungsbereich der Stadtgemeinde Althofen.

Im Zuge der Bedachtnahme auf die Intentionen der OBK und den damit verbundenen Abänderungen des gegenständlichen Verordnungsentwurfes handelt es sich um **geringfügige Änderungen** ohne jegliche negative Auswirkungen auf öffentliche Interessen bzw. auf angrenzende Grundstücke. **Eine Neukundmachung ist nicht erforderlich.**

Mag. Christian Kavalirek

17.12.2020 (Versand als PDF)

### 2. Beurteilung des fachlichen Naturschutzes

Hiezu klärt der Planungsreferent auf, dass mit Datum vom 4.12.2020 eine Stellungnahme zum Verordnungsentwurf eingelangt ist, die folgende Adaptierungen vorgesehen hat: *Umplanen der Parkfläche und des Innenhofbereiches zum Erhalt der alten Laubbäume im Norden und Osten des Wohnhauses; Umplanen der 3 m breiten und 300 m langen Verkehrsfläche entlang des Gurkauwaldes im Bereich der Parz. Nr. 104/1 und 109/3 bzw. Planliche Darstellung der Strukturierung und der Bepflanzung des Themengartens unter besonderer Berücksichtigung des Auwaldes der Gurk.*

Die oa. Auflagen wurden dem Ortsplaner zur Kenntnis gebracht, der wie folgt dazu Stellung genommen hat:

**ad Stellungnahme fachlicher Naturschutz vom 04.12.2020 zum  
Kundmachungsentwurf der Verordnung**

Ortsplaner:

Zu den drei Adaptierungsaufgaben

- Umplanen der Parkfläche und des Innenhofbereiches zum Erhalt der alten Laubbäume im Norden und Osten des Wohnhauses.
- Umplanen der 3 m breiten und 300 m langen Verkehrsfläche entlang des Gurkauwaldes im Bereich der Parzellen Nr. 104/1 und 109/3.
- Planliche Darstellung der Strukturierung und der Bepflanzung des Themengartens unter besonderer Berücksichtigung des Auwaldes der Gurk.

des fachlichen Naturschutzes wird wie folgt Stellung bezogen.

Ad Umplanen der Parkfläche und des Innenhofbereiches zum Erhalt der alten Laubbäume im Norden und Osten des Wohnhauses.

In Summe sind 4 Bäume besonders erhaltenswert. Zwei Linden nördlich des Schlosses und zwei Nussbäume östlich des Schlosses. Diese 4 Bäume werden nun in Plan 02 Teilbebauungsplan gesondert ersichtlich gemacht. Textierung: verpflichtende Erhaltung Baumbestand. Zudem wird § 10 Abs. 1 der Verordnung „*Der bestehende parkähnliche Baumbestand ist unter Berücksichtigung sicherheitstechnischer Aspekte zu erhalten. Davon ausgenommen sind Flächen, die gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für Bebauungen und für Verkehrsanlagen vorgesehen sind*“ mit folgendem Wortlaut ersetzt: Der bestehende parkähnliche Baumbestand ist unter Berücksichtigung sicherheitstechnischer Aspekte zu erhalten. Davon ausgenommen sind Flächen, die gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für Bebauungen (Lage innerhalb der Baulinien) vorgesehen sind.

Eine Umplanung der Zone Innenhofbereich/Vorfeldebereich gemäß Festlegung in Plan 02 Teilbebauungsplanung (Beschreibung der Zone in § 12 Abs 7 lit k) ist sachlich nicht erforderlich, da der besonders erhaltenswerte Baumbestand (zwei Linden) ersichtlich gemacht wird und die Zone gemäß den Verordnungsbestimmungen vor allem parkähnlich zu gestalten ist. Damit ist der Baumbestand klassischer und wesentlicher Bestandteil der festgelegten Zone Innenhofbereich/Vorfeldebereich und kein offensichtlicher Konflikt zwischen Verordnungstext und Plandarstellung.

Auch ist eine Umplanung der Zone Parkplatz östlich des Schlosses nicht erforderlich, da der erhaltenswerte Nussbaum gesondert im Plan 02 ausgewiesen wird und Verkehrsanlagen als Ausnahmetatbestand aus dem Verordnungstext genommen werden. Damit bleibt, unter Berücksichtigung der Intentionen des fachlichen Naturschutzes, ein Spielraum für die Detailplanung des Parkplatzes erhalten. Zudem sind Bäume wesentlicher Bestandteil von Parkplatzgestaltungen (siehe auch § 10 Abs. 5). Anmerkung: Der zweite Nussbaum steht jedenfalls in der Zone Park.

Ad Umplanen der 3 m breiten und 300 m langen Verkehrsfläche entlang des Gurkauwaldes im Bereich der Parzellen Nr. 104/1 und 109/3.

Beim gegenständlich beanstandeten Weg handelt es sich grundsätzlich um einen bestehenden Feldweg (Fremdservitut gegeben), der entsprechend dem Architektenprojekt (z.T. geringfügige Verlegung) in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß den Planzeichen ausgewiesen wird und eine logische und sachliche Begrenzung des Verordnungsbereiches zur Gurk hin bildet. Es handelt sich um keine zusätzliche Ausstattung mit Verkehrsflächen, mit erhöhten Verkehrsfrequenzen und damit verbundenen negativen Auswirkungen, sondern um die Ausweisung eines Servitutsweges. Auch die Kotierung des Weges mit 3,00 m in Plan 02 Teilbebauungsplan widerspricht einer allgemein nutzbaren Straße mit Erschließungsfunktion. Zur Klarstellung wird nun der gegenständliche Weg in Plan 02 mit der Bezeichnung Feldweg-Servitutsweg versehen.

Planliche Darstellung der Strukturierung und der Bepflanzung des Themengartens unter besonderer Berücksichtigung des Auwaldes der Gurk.

Eine Detailplanung für die festgelegten Grünflächen (Erholungs-, Garten- und Parkanlagen) ist, unter Berücksichtigung der umfangreichen gestalterischen Auflagen und Einschränkungen im Verordnungsentwurf und unter Berücksichtigung des Detaillierungsgrades eines Teilbebauungsplanes wenig zweckmäßig. Entsprechend den Intentionen des fachlichen Naturschutzes sollte jedenfalls eine Bedachtnahme auf den angrenzenden Auwaldbereich erfolgen. Dafür erforderlich ist eine Ergänzung in Plan 02 Teilbebauungsplan. Auf der Süd- und Ostseite (innenliegend zum Verordnungsbereich) des Feldweges wird in Plan 02 Teilbebauungsplan ein lineares Bepflanzungsgebot (analog zu bereits bestehenden) festgelegt. Damit erfolgen eine optische Begrenzung des Ordnungsraumes und eine ökologische Aufwertung des Übergangsbereiches zum Auwald der Gurk.

Empfohlen wird zudem, den fachlichen Naturschutz im Zuge der Grünraumgestaltungen einzubeziehen und dies insbesondere hinsichtlich der Auswahl von Baum- und Straucharten.

Unter Berücksichtigung der umfangreichen gestalterischen Vorgaben betreffend Bebauung und Grünraum im Verordnungsentwurf, den restriktiv festgelegten Bebauungsbestimmungen und den nunmehrigen Adaptionen gemäß den Intentionen des fachlichen Naturschutzes erfolgt eine ausgewogene Bedachtnahme auf unterschiedliche öffentliche Interessen.

Mag. Christian Kavalirek

11.12.2020 (Versand als PDF)

Die oa. Stellungnahme wurde dem fachlichen Naturschutz übermittelt, der mit Schreiben vom 14.12.2020 den Umwidmungen zustimmt, wenn folgende Auflagenvorschläge Berücksichtigung finden:

- Die linearen Bepflanzungen mit 2,5 m hohen Bäumen bei einem Stammabstand von 8 m sollten mittels Linden, Eichen, Feldahorn und Ulmen erfolgen.
- Bei den gruppenweisen Bepflanzungen sollten vorwiegend Dornensträucher wie Weißdorn, Schlehdorn, Sanddorn und Hundsrose sowie Holunder und Spindelstrauch gepflanzt werden.
- Entlang des 250 m langen Feldweges an der Gurk sind auf der Fläche des Themengartens insgesamt 30 Stück Kornelkirschen (*Comus mas*) bei einem Stammabstand von 8 m zu pflanzen.

Zu oa. Auflagen wurde auftragsgemäß von Mag. Christian Kavalirek folgende Stellungnahme verfasst:

**Stadtgemeinde Althofen**  
**integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**  
**„Gut Krumfelden Gesundheitsresort 01/2020“**

**ad Stellungnahme fachlicher Naturschutz vom 14.12.2020 zum Kundmachungsentwurf der Verordnung und abschließende Stellungnahme zu den Intentionen des fachlichen Naturschutzes**

Ortsplaner:

Zu den drei Adaptierungsaufgaben vom 14.12.2020

- Die linearen Bepflanzungen mit 2,5 m hohen Bäumen bei einem Stammabstand von 8 m sollten mittels Linden, Eichen, Feldahorn und Ulmen erfolgen.
- Bei den gruppenweisen Bepflanzungen sollten vorwiegend Dornensträucher wie Weißdorn, Schlehdorn, Sanddorn und Hundsrose sowie Holunder und Spindelstrauch gepflanzt werden.
- Entlang des 250 m langen Feldweges an der Gurk sind auf der Fläche des Themengartens insgesamt 30 Stück Kornelkirschen (*Cornus mas*) bei einem Stammabstand von 8 m zu pflanzen.

des fachlichen Naturschutzes wird wie folgt Stellung bezogen.

Es handelt es sich, ergänzend zu den Bestimmungen des Verordnungsentwurfes, um Bepflanzungsvorschläge, welche entsprechend den Intentionen des fachlichen Naturschutzes, in die Verordnung aufgenommen werden. **Damit stimmt, unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Ortsplaners vom 11.12.2020, der fachliche Naturschutz dem gegenständlichen Vorhaben zu.**

Unter Berücksichtigung der Abänderungen des Verordnungsentwurfes gemäß der Stellungnahme des fachlichen Naturschutzes vom 04.12.2020 (siehe dazu Stellungnahme Ortsplaner vom 11.12.2020) handelt es sich um **geringfügige Änderungen** ohne jegliche negative Auswirkungen auf öffentliche Interessen bzw. auf angrenzende Grundstücke. **Eine Neukundmachung ist nicht erforderlich.**

Mag. Christian Kavalirek

16.12.2020 (Versand als PDF)

### **3. Einwand „Verein Gurkthalbahn“**

StR Mag. Klaus Trampitsch bringt die Bedenken zur Umwidmung des Vereines „Gurkthalbahn“ wie folgt zur Kenntnis:

*„Durch die geplante Umwidmung der angeführten Grundstücke im Bereich des Gutes Krumfelden in ein Gebiet mit hochsensibler Erholungsfunktion befürchten wir massive Einschränkungen in der Nutzung unserer Grundflächen als Museumseisenbahn. Für den Fall, dass diese tatsächlich eintreten, werden folgende Einwände vorgebracht: 1. Durch den Betrieb mit Dampflokomotiven auftretenden Rauch und die Fahrgeräusche im Allgemeinen (in geringem Ausmaß, aber doch), könnte es zum Konflikt mit der Erholungsfunktion kommen. 2. Im Bahn-km 1,504 befindet sich die EK Krumfelden. Laut Bescheid müssen vor dem Befahren derselben durch die Lokomotive Achtungssignale abgegeben werden. 3. Im Zuge der Freihaltung des Bahnkörpers von unerlaubtem Pflanzenwuchs muss einmal jährlich im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten ein Herbizid (wie auch bei der ÖBB oder TIAG üblich) aufgebracht werden. 4. Durch die Anwesenheit zahlreicher Kurgäste in Krumfelden muss angenommen werden, dass diese den Bahnkörper der Gurkthalbahn von Krumfelden aus in beiden Richtungen als Spazierweg benützen werden. 5. Seit dem Jahr 1973 benützen wir die Wegzufahrt EK in Krumfelden (Gst. 532/2) fallweise für Instandhaltungsarbeiten am Bahnkörper. Durch die Übertragung dieses Grundstückes vom „Öffentlichen Gut“ in Privatbesitz würde diese dringend notwendige Möglichkeit verloren gehen.“*

Zu den oa. Einwendungen wurde eine Besprechung einberufen, wobei man zu nachfolgendem Ergebnis gelangte:

#### Stellungnahme zu den Einwänden des Vereines „Gurkthalbahn“ vom 1. Dezember 2020:

In einer Besprechung am 15. Dezember 2020 konnten die angeführten Punkte in Anwesenheit von Mag. Christian Kavalirek, DI Klaus Auer, Arch. DI Hannes Wachernig, Gert Schneider (Gurkthalbahn) und Hubert Madrian einvernehmlich ausgeräumt werden:

Zu 1., 2. und 3. werden vom Projektbetreiber keinerlei Einwände erhoben – DI Auer sieht im Betrieb der Museumsbahn viel mehr eine Bereicherung und sogar einen Vorteil für das geplante Projekt.

Zu 4. wird festgestellt, dass das gesamte Siedlungsgebiet von drei Geh- und Radwegen begleitet werden soll, so dass der Bahnkörper wohl kaum noch als „Spazierweg“ benutzt werden wird.

Zu 5. wird festgestellt, dass

- die bestehende Eisenbahnkreuzung vorläufig in Betrieb bleibt
- sollte die bestehende Siedlung in Richtung Norden erweitert werden, ist eine neue Eisenbahnkreuzung vorgesehen
- mit dem Ausbau „Krumfelden 4“ sollte es auch möglich werden, den Bahnkörper über öffentliche Straßen zu erreichen

Abschließend teilt der Planungsreferent noch mit, dass die Stellungnahme der strategischen Umweltprüfung noch aussteht – eine Zustimmung zur Umwidmung allerdings bereits mündlich signalisiert wurde. Die weiteren erforderlichen Stellungnahmen wurden positiv eingebracht.

AL Hubert Madrian bringt der Ordnung halber zur Kenntnis, dass jene Stellungnahmen, die bei einem Umwidmungsverfahren negativ ausfallen, entsprechend zu entgegnen sind und sodann der Gemeinderat damit zu befassen ist.

Der Vorsitzende stellt sodann folgenden Antrag:

Erlassung einer Verordnung Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Gut Krumfelden Gesundheitsresort 01/2020“ mit den Unterpunkten:

**01a/2020** - Umwidmung der Grundstücke .49 (559 m<sup>2</sup>), 93/2 (755 m<sup>2</sup>), KG Töscheldorf (74016) und von Teilflächen der Grundstücke .7/1 (7.477 m<sup>2</sup>), .7/3 (580 m<sup>2</sup>), 109/3 (3.651 m<sup>2</sup>), 93/3 (537 m<sup>2</sup>), 93/4 (399 m<sup>2</sup>), KG Töscheldorf (74016) im Gesamtausmaß von 3.978 m<sup>2</sup> **von** Grünland Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes **in** Bauland Sondergebiet Hotel und Gesundheitsresort

**01b/2020** - Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke .7/1 (242 m<sup>2</sup>), .7/3 (83 m<sup>2</sup>), 04/1 (4 m<sup>2</sup>), 109/3 (13.603 m<sup>2</sup>), 530 (4 m<sup>2</sup>), 532/2 (232 m<sup>2</sup>), KG Töscheldorf (74016) im Gesamtausmaß von 14.168 m<sup>2</sup> **von** Grünland Land- und Forstwirtschaft **in** Bauland Sondergebiet Hotel und Gesundheitsresort

**01c/2020** - Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 109/3 (3 m<sup>2</sup>), 93/3 (491 m<sup>2</sup>), 93/4 (2.162 m<sup>2</sup>), KG Töscheldorf (74016) im Gesamtausmaß von 2.656 m<sup>2</sup> **von** Grünland Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes **in** Grünland Themengarten

**01d/2020** - Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke .7/1 (592 m<sup>2</sup>), 104/1 (3.211 m<sup>2</sup>), 104/2 (48 m<sup>2</sup>), 109/3 (12.357 m<sup>2</sup>), 530 (250 m<sup>2</sup>), 532/2 (27 m<sup>2</sup>), 93/4 (148 m<sup>2</sup>), KG Töscheldorf (74016) im Gesamtausmaß von 16.633 m<sup>2</sup> **von** Grünland Land- und Forstwirtschaft **in** Grünland Themengarten

**01e/2020** - Umwidmung von einer Teilfläche des Grundstückes .7/1 (160 m<sup>2</sup>), KG Töscheldorf (74016) im Gesamtausmaß von 160 m<sup>2</sup> **von** Grünland Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes **in** Allgemeine Verkehrsfläche

**01f/2020** - Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke .7/1 (464 m<sup>2</sup>), .7/4 (64 m<sup>2</sup>) KG Töscheldorf (74016) im Gesamtausmaß von 528 m<sup>2</sup> **von** Grünland Land- und Forstwirtschaft **in** Allgemeine Verkehrsfläche.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Zu Abschluss einer Vereinbarung (Beilage 1) im Zusammenhang mit der widmungsgemäßen Verwendung für das Projekt „Gesundheitsresort Krumfelden“ bringt StR Mag. Klaus Trampitsch wesentliche Vertragsinhalte zur Kenntnis wie z.B. den Vertragsgegenstand, der auszugsweise wie folgt lautet:

„Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung (Bebauung) von unbebauten Baugrundstücken innerhalb angemessener Frist. Sollten die im Vertragspunkt 2. angeführten Grundstücke als Bauland Sondergebiet Hotel und Gesundheitsresort gewidmet werden, verpflichtet sich der Grundeigentümer diese Grundstücke widmungsgemäß binnen 10 Jahre ab Rechtswirksamkeit der Widmung als Bauland Sondergebiet Hotel und Gesundheitsresort entweder selbst zu bebauen oder von Dritten wie folgt bebauen zu lassen (z.B. Einräumung eines Baurechtes, Errichtung eines Superädifikats oder Bauwerkes), wobei der Bebauungsplan “Gut Krumfelden Gesundheitsresort 01/2020“ vom 21.12.2020 als Grundlage für die Benennung der Bauzonen dient.“

Einen weiteren wichtigen Passus dieser Vereinbarung bildet der Pkt. 5 – Sicherstellungen, der ebenso auszugsweise vom Referenten zur Kenntnis gebracht wird und zwar wie folgt:

„Die Krumfelden 1 Besitz GmbH (432738f) FB hat anlässlich der Unterfertigung dieser Vereinbarung der Stadtgemeinde Althofen eine Bankgarantie über den Kautionsbetrag von € 112.000,- übergeben, mit der die Bank sich verpflichtet hat, über schriftliches Verlangen der Stadtgemeinde Althofen ohne Prüfung des Rechtsgrundes den Kautionsbetrag von € 112.000,- zu bezahlen. Die Laufzeit der Bankgarantie endet am ..(wird noch festgelegt) und ist bis dahin unwiderruflich. Die Stadtgemeinde Althofen darf die Bankgarantie nur dann ausnützen, wenn der Grundeigentümer die Verpflichtung zur Bebauung (widmungsgemäßen Verwendung) nicht ordnungsgemäß und fristgerecht erfüllt.“

StR Mag. Klaus Trampitsch erklärt, dass die Höhe der Kaution üblicherweise mit 20 % des Verkehrswertes festgesetzt ist. Welche Überlegungen zur Festsetzung des Kautionsbetrages geführt haben, sind aus der nachstehenden Stellungnahme ersichtlich:

#### **Stellungnahme zu den Details der Vereinbarung zur widmungsgemäßen Verwendung innerhalb des Zeitraumes von 10 Jahren.**

Das OEK sieht für diese Fläche vor, dass die Umstrukturierung der Hofstelle im Rahmen von punktuellen Highlights, wie z.B. im Bereich Infrastruktur, Tourismus, Wirtschaft, Bildung und Gesundheit möglich (und von uns gewünscht) ist.

Es handelt sich um eine vormals als Landwirtschaft genutzte Liegenschaft, auf der sich mehrere alte Gebäude befinden, die teils zunehmend verfallen, allein schon die Sanierung dieser Gebäude wäre für das Ortsbild ein enormer Gewinn.

Das „GUT KRUMFELDEN HEALTH RESORT“ soll der Prävention dienen, in Verbindung mit dem breit gefächerten Angebot des Kur- und Rehabilitationszentrums würde dieses Projekt eine perfekte Ergänzung darstellen.

Vor Allem da das Resort der Prävention dienen soll ist es ein Angebot auf dem Gesundheitssektor, welches für uns jedenfalls wünschenswert wäre, wenn es hier realisiert würde. Da erkannt wurde das Vorsorgen besser ist als Heilen liegt man mit der Verwirklichung eines Projekts für die aktive Gesundheitsvorsorge am Puls der Zeit und erfährt unsere volle Unterstützung.

Auch wenn nicht alle derzeit geplanten Baustufen ausgeführt würden, wäre ein solches Resort in jedem Fall eine Bereicherung für Althofen sowohl was die Erweiterung des Angebotes auf dem Gesundheitssektor, als auch die zusätzliche Schaffung von Arbeitsplätzen, sowie die Verschönerung des Ortsbildes betrifft und würde den Planungsintentionen der Gemeinde zweifelsohne in jeder Ausbaustufe entsprechen.

Für das Erscheinungsbild des Ortes wäre jeder Schritt innerhalb der Baustufen zweifelsohne ein wertvoller Beitrag für das Ensemblebild auf dieser Liegenschaft und somit auch für das Ortsbild an dieser neu geschaffenen Zufahrt zum Gut die quasi ein Tor zum stetig wachsenden neuen Siedlungsbereich Krumfelden darstellt, nicht zuletzt weil diese Zufahrt eine der beiden Hauptzufahrten zur Siedlung darstellt.

Die beantragte Umwidmung entspricht somit jedenfalls, auch wenn sie nicht in vollem, derzeit geplanten, Umfang verwirklicht wird, immer noch im vollen Umfang dem schon im OEK für diesen Bereich ausgedrückten Planungswillen der Gemeinde. Diesem würde auch bei einer Projektverwirklichung in kleinerem Umfang jedenfalls entsprochen.

Ein Spekulationsgeschäft ist, nach unserem Dafürhalten, aufgrund der spezifischen und in Verbindung mit einem detaillierten Bebauungsplan stehenden Widmung de facto nicht möglich. Diese Widmung lässt nur diese eine Nutzung zu; jede andere Nutzung würde ein neuerliches Widmungsverfahren erforderlich machen.

Weiters floss in die Überlegungen der Umstand mit ein, dass für die südlich der Liegenschaft befindliche Fläche, diese wurde und wird stufenweise in Bauland-Wohngebiet umgewidmet, der Kaufpreis hier derzeit € 38,-- / m<sup>2</sup> beträgt.

In diese Summe wurden jedoch bereits sämtliche Kosten die für die Gemeinde (Wasser, Kanal, Straße, Vertragskosten etc.) entstehen berücksichtigt, der reine Grundpreis wurde mit € 18,-- veranschlagt und so in den Verkaufspreis eingerechnet.

Beim Verkauf wird zwar auch hier den Grundstückswerbern eine Bebauungsverpflichtung auferlegt, jedoch keine Sicherstellung, der der Grundkäufer verlustig gerät, wenn er von einer Bebauung absieht. Die Konsequenz ist hier lediglich, dass das Grundstück an die Gemeinde zurückgestellt werden muss.

Stellt man die den von der Widmungswerberin beabsichtigten und bereits getätigten Investitionen in Relation zu jenem für ein Einfamilienwohnhaus scheint es uns im Sinne der Gleichbehandlung aller Bürger jedenfalls gerechtfertigt, den der Berechnung zugrunde gelegten Verkehrswert anzunehmen.

Wird dieses Projekt nicht wenigstens zum Teil verwirklicht, ist die Widmung als Bauland de facto keine Wertsteigerung für die Liegenschaft, es ist eher das Gegenteil der Fall.

Während speziell in der Hofstelle derzeit zumindest für eine landwirtschaftliche Nutzung die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Hofstelle möglich wäre, ist nach erfolgter Widmung nur mehr möglich, was sowohl die Widmung als auch der Bebauungsplan zulassen, wobei hier insbesondere auf die zeitliche Zonierung verwiesen wird, welche eine exakte und detaillierte Vorgabe für die Umsetzung definiert.

Es ist somit also nur mehr die Verwirklichung des im Rahmen dieses Verfahrens genehmigte Projekt möglich.

**Zudem ist die bauliche Ausnutzung durch die restriktiven Baulinien eingeschränkt.**

Im ersten Schritt der Projektverwirklichung ist der Umbau/Umnutzung des bestehenden Gutshauses für z. B. Verwaltung, Tagesklinik, Seminar, Zimmer, Therapie, Eignerwohnung, sowie Umbau/Umnutzung des bestehenden Stallgebäude sin ein Multifunktionsgebäude (z. B. Gastronomie, Veranstaltung, Wellness, Therapien, Erholung, Lager) vorgesehen. Somit ist bereits in diesem Schritt ein enormer Beitrag für eine Verbesserung zur Istsituation gewährleistet.

Allein die Sanierung und Nutzungsänderung dieser Gebäude wird wohl eine beträchtliche Summe verschlingen und wäre eine für das Ortsbild in diesem Bereich und die Optik dieser historischen Liegenschaft ein enormer Gewinn, ebenso für die jetzigen Situation auf dem Gesundheits- und Wellnesssektor in unserer Gemeinde.

Dies wurde in Relation gestellt mit dem Umstand, dass die betreffende Liegenschaft nach der Widmung ohne die Verwirklichung des entsprechenden Projektes eher einen Wertverlust als eine Wertsteigerung erfahren würde, vor allem für jene knapp 17.000 m<sup>2</sup> Grundflächen, die derzeit als Hofstelle ausgewiesen sind und zumindest im Rahmen dieser eine Bebauung zuließe.

Der für die Berechnung der Kautionssumme zugrunde gelegte Verkehrswert wurde im Sinne der Gleichbehandlung mit Bedacht festgelegt, dies insbesondere wenn man die Vorgehensweise für die südlich gelegenen Baugründe in die Überlegungen mit einbezieht und berücksichtigt, dass hier keine Kaution fällig wird, wenn keine Bebauung durch die einzelnen Grundstückswerber erfolgt.

Diese Widmung stellt für uns weiters ein Novum dar. Eine vergleichbare Sachlage in Bezug auf eine solche Widmung war in Althofen in den letzten Jahrzehnten noch nicht gegeben. Aus diesem Grunde sind die genannte Überlegungen in die Festsetzung des Verkehrswertes eingeflossen. Der stufenweisen Reduzierung des Kautionsbetrages, gebunden an die ebenfalls stufenweise Fertigstellung einzelner Baustufen, liegt die Überlegung zugrunde, dass der Verfall des gesamten Kautionsbetrag, in Anbetracht der, bis dahin, getätigten Investitionen, unseres Erachtens nicht statthaft wäre.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass hier detaillierte und gewissenhafte Überlegungen zur Festsetzung des Kautionsbetrages für die Umwidmung geführt haben, die die Verwirklichung dieses großartige Projekt möglich macht.

Der Vorsitzende stellt sodann den Antrag, die gegenständliche Vereinbarung abzuschließen, wobei dieser einstimmig angenommen wird.

**Pkt. 3) Krumfelden Bauteil 3 (Baustufe 2 und 3) – Aufschließung; Auftragsvergabe**

Zu diesem Tagesordnungspunkt ersucht der Vorsitzende AL Hubert Madrian um Berichterstattung.

Der Amtsleiter informiert, dass die gegenständlichen Baulose von der Firma CCE ausgeschrieben wurden. Als Billigstbieter geht die Firma Swietelsky mit einer Anbotssumme von € 496.945,85 netto hervor. Wie sich diese Anbotssumme in WVA, ABA, Radweg und Straße gliedert, ist nachstehend ersichtlich:

	Beschreibung	GESAMT	WVA	ABA	Radweg	Straße, Beleuchtung und Entwässerung
	Bauteil 03, Baustufe 2	100 679,48	19 127,65	20 842,09	0,00	60 709,75
	Bauteil 03, Baustufe 3	396 266,37	86 712,01	83 368,35	74 411,65	151 774,37

Der Antrag des Vorsitzenden, den gegenständlichen Auftrag an die Firma Swietelsky zu vergeben und 10 % der Projektierungskosten für die Firma CCE zu berücksichtigen, wird einstimmig angenommen.

**Pkt. 4) Krumfelden Bauteil 4 (Baustufe 1) – Aufschließung; Auftragsvergabe**

Abermals ersucht der Vorsitzende AL Hubert Madrian um Berichterstattung.

AL Hubert Madrian teilt mit, dass diese Aufschließungsmaßnahmen gemeinsam mit „Krumfelden BT 3 (BSt 2 und 3) seitens der Firma CCE ausgeschrieben wurden und folgendes Ergebnis zeigen:

Beschreibung	GESAMT	WVA	ABA	Radweg	Straße, Beleuchtung und Entwässerung
Bauteil 04, Baustufe 1	147 479,44	21 678,00	34 736,81	0,00	91 064,62

Ergänzend erwähnt der Amtsleiter noch, dass beim Überschreiten der Zwischen- bzw. Gesamtfertigstellungstermine € 300,-/Tag, jedoch max. 5 % der Auftragssumme als Pönale als vereinbart gelten.

Der Antrag des Vorsitzenden, den gegenständlichen Auftrag an die Firma Swietelsky zu vergeben bzw. 10 % der Projektierungskosten für die Firma CCE zu berücksichtigen, wird einstimmig angenommen.

**Pkt. 5) Wasserversorgungsanlage GTS Ost – Anschluss Süd; Auftragsvergabe**

Der Vorsitzende ersucht wiederum den Amtsleiter um diesbezügliche Berichterstattung. AL Hubert Madrian erinnert, dass im Vorjahr das Wasserversorgungsnetz der GTS übernommen und im Norden der Siedlung Ost bereits eine entsprechende Versorgungsleitung beauftragt und errichtet wurde. Um Versorgungssicherheit zu gewährleisten, ist es notwendig, auch einen Anschluss von Süden her zu errichten. Seitens der Firma CCE wurden die notwendigen Arbeiten hiezu, gemeinsam mit dem Baulos Radweg Krappfelder Straße, ausgeschrieben. Als Billigstbieter geht hier die Firma Porr hervor, die die Kosten für die Errichtung der Wasserversorgungsanlage mit € 102.120,95 netto anbietet:

Angebot Porr	Anteil	
Gesamt netto	WVA	Straßenbau (Radweg)
597.613,39 €	105.279,33 €	492.334,06 €
- 17.928,40 €	- 3.158,38 €	- 14.770,02 €
<b>579.684,99 €</b>	<b>102.120,95 €</b>	<b>477.564,04 €</b>
in %	18%	82%

Ebenso wäre hier zusätzlich noch die Firma CCE mit den Projektierungskosten von 10 % der Auftragssumme zu berücksichtigen.

Der Antrag des Vorsitzenden, die Firma Porr mit der Errichtung der Wasserversorgungsanlage GTS Ost gemäß Angebot zu beauftragen bzw. die Projektierung an die Firma CCE mit 10 % der Baukosten zu beschließen, wird einstimmig angenommen.

**Pkt. 6) Errichtung eines Rad- und Gehweges entlang der Krappfelder Straße;  
Auftragsvergabe**

Der Vorsitzende ersucht hierzu StR Mag. Wolfgang Leitner um Berichterstattung. Dieser schließt an die Informationen zum vorherigen Tagesordnungspunkt an, in dem der Amtsleiter informiert hat, dass die Errichtung des Rad- und Gehweges entlang der Krappfelder Straße gemeinsam mit der Errichtung der Wasserversorgungsanlage GTS Ost ausgeschrieben wurde und stellt fest, dass sich die Auftragssumme an die Firma Porr für die Errichtung des Rad- und Gehweges auf € 477.564,04 netto beläuft.

Angebot Porr	Anteil	
Gesamt netto	WVA	Straßenbau (Radweg)
597.613,39 €	105.279,33 €	492.334,06 €
- 17.928,40 €	- 3.158,38 €	- 14.770,02 €
<b>579.684,99 €</b>	<b>102.120,95 €</b>	<b>477.564,04 €</b>
in %	18%	82%

Der Antrag des Vorsitzenden, das im Betreff angeführte Baulos an die Firma Porr gemäß Angebot zu vergeben, wird einstimmig angenommen.

**Pkt. 7) Übernahme von öffentlichem Gut:**

**a) Parz. 452/2 KG Althofen (Straße „neu“ Mannhofer) sowie Abschluss einer Vereinbarung mit Andreas Hartl**

Hiezu wird StR Mag. Klaus Trampitsch vom Vorsitzenden um Berichterstattung ersucht. StR Mag. Klaus Trampitsch erinnert, dass über diese Angelegenheit bereits mehrmals beraten wurde. Die involvierten Parteien kommen zu keiner einheitlichen Lösung und somit soll die Straße in öffentliches Gut übernommen werden. Um die Instandsetzung, die Erhaltung und z.B. die Schneeräumung zu regeln, soll mit Andreas Hartl eine dementsprechende Vereinbarung geschlossen werden, damit die Stadt hier schad- und klaglos gehalten wird.

Der Antrag des Vorsitzenden, die Parz. 452/2 KG Althofen im Ausmaß von 216 m<sup>2</sup> gemäß Teilungsurkunde der Angst Geo Vermessung ZT GmbH, Herrengasse 4, 9360 Friesach vom 24.2.2020, GZ: 204018-01-V1-U in öffentliches Gut zum Allgemeingebrauch zu übernehmen, wird einstimmig angenommen.

Ebenso wird auf Antrag des Vorsitzenden einstimmig beschlossen, die vorliegende Vereinbarung (Beilage 2) mit Andreas Hartl abzuschließen.

**Auflassung von öffentlichem Gut:**

**a) Teil der Parz. 875/1 KG Althofen (Weg Gewerbestraße) wurde abgesetzt.**

**Zu b) Parz. 532/2, KG Töscheldorf (Weg Auer - Krumfelden)** informiert der Planungsreferent, dass über diese Wegauflassung bereits ebenfalls mehrmals in Sitzungen des Stadtrates beraten wurde. Es handelt sich hierbei um die Verbindung in Krumfelden zwischen dem ehemaligen Bahnübergang und dem Gehöft Auer. Der Weg soll aufgelassen werden, da dieser bei der Realisierung des Vorhabens Auer im „Weg“ ist. Wilhelm Eisner nutzt diesen Weg auch, Eisner und Auer haben aber bereits eine andere Lösung gefunden.

Der Antrag des Vorsitzenden, die Parz. 532/2, KG Töscheldorf im Ausmaß 350 m<sup>2</sup> als öffentliches Gut aufzulassen, findet einstimmige Annahme.

**c) Teil der Parz. 895 KG Althofen (Straße „alt“ Mannhofer)**

StR Mag. Klaus Trampitsch bringt zur Kenntnis, dass in einer Sitzung des Stadtrates eine diesbezügliche Beschlussfassung bereits erfolgte. Daraufhin sind von Dr. Ines Buchhäusl Einwendungen eingelangt, die jedoch wieder zurückgezogen wurden. Somit kann der gegenständliche Weg als öffentliches Gut aufgelassen werden.

AL Hubert Madrian erinnert, dass bei Auflassung von öffentlichem Gut, in der Regel € 10,--/m<sup>2</sup> berechnet werden.

Der Vorsitzende stellt den Antrag, einen Teil der Parz. 895, KG Althofen gemäß Vermessungsurkunde der Angst Geo Vermessung ZT GmbH, 9360 Friesach, Herrengasse 4, GZ: 204018-02-V1-U vom 30.4.2020 zu € 10,--/m<sup>2</sup> als öffentliches Gut aufzulassen, wobei dieser einstimmig angenommen wird.

**Pkt. 8) Krumfelden; Käufliche Überlassung der**

**a) Parz. 64/60 KG Töscheldorf im Ausmaß von 2.514 m<sup>2</sup> bzw. Parz. 66/4 KG Treibach im Ausmaß von 114 m<sup>2</sup> an: Young Living Althofen Errichtungs GmbH**

Der Vorsitzende ersucht AL Hubert Madrian um diesbezügliche Berichterstattung. AL Hubert Madrian erklärt, dass es sich bei oa. Grundverkauf um die Erweiterungsstufe der Firma Young Living (Pobaschnig) handelt. Östlich der bestehenden Reihenanlage soll nun eine weitere errichtet werden. Die Vertragsbestandteile gestalten sich analog des Vertrages für die 1. Baustufe (Kaufpreis, Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht udgl.).

Der Antrag des Vorsitzenden, die Parz. 64/60 KG Töscheldorf im Ausmaß von 2.514 m<sup>2</sup> bzw. Parz. 66/4 KG Treibach im Ausmaß von 114 m<sup>2</sup> an die Young Living Althofen Errichtungs GmbH zu einem Preis von € 38,--/m<sup>2</sup> zu verkaufen, findet einstimmige Annahme (Vertragsentwurf Beilage 3).

***b) Parz. 64/48 KG Töscheldorf im Ausmaß von 828 m<sup>2</sup> an: Alisia Kristin Kappl und Alexander Steinlechner***

AL Hubert Madrian klärt auf, dass es sich bei den nächsten drei Grundstücksverkäufen erfreulicherweise um die „Restgrundstücke“ in Krumfelden handelt.

Der Antrag des Vorsitzenden, die Parz. 64/48 KG Töscheldorf im Ausmaß von 828 m<sup>2</sup> an Alisia Kristin Kappl und Alexander Steinlechner zu den üblichen Bedingungen (Kaufpreis € 38,--, Vor- und Wiederkaufsrecht udgl.) zu verkaufen, findet einstimmige Annahme.

***c) Parz. 64/39 KG Töscheldorf im Ausmaß von 723 m<sup>2</sup> an: Valerie Pacher und Christof Hriberschek***

Der Antrag des Vorsitzenden, die Parz. 64/39 KG Töscheldorf im Ausmaß von 723 m<sup>2</sup> an Valerie Pacher und Christof Hriberschek zu den üblichen Bedingungen (Kaufpreis € 38,--, Vor- und Wiederkaufsrecht udgl.) zu verkaufen, findet einstimmige Annahme.

***d) Parz. 64/49 KG Töscheldorf im Ausmaß von 1.309 m<sup>2</sup> an: Christopher Grassl***

Der Antrag des Vorsitzenden, die Parz. 64/49 KG Töscheldorf im Ausmaß von 1.309 m<sup>2</sup> an Christopher Grassl zu einem Preis von € 38,--/m<sup>2</sup> zu den üblichen Bedingungen (Kaufpreis € 38,--, Vor- und Wiederkaufsrecht udgl.) zu verkaufen, findet einstimmige Annahme.

***Pkt. 9) Toni-Ackerl; Käufliche Überlassung der***

***a) Parz. 651/6 KG Althofen im Ausmaß von 879 m<sup>2</sup> an: John Robert Hardwicke***

Abermals ersucht der Vorsitzenden AL Hubert Madrian um Berichterstattung, der sich erfreut zeigt, dass nicht nur in Krumfelden Baugrundstücke angeboten werden können. Weiters teilt er mit, dass die Aufschließung des gegenständlichen Areals 8 Grundstücke enthält. In einer Sitzung des Stadtrates wurde beschlossen, die 1. Zeile (an der Straße) mit € 70,--/m<sup>2</sup> anzusetzen, die 2. Zeile mit € 80,--/m<sup>2</sup>, wobei die Kaufpreise gesplittet werden sollen. D.h, € 25,--/m<sup>2</sup> sollen als Aufschließungsbeitrag festgelegt und auch so im entsprechenden Vertragswerk (Beilage 4) verankert werden.

Der Vorsitzende dankt für die Ausführungen und stellt den Antrag, die Parz. 651/6 KG Althofen im Ausmaß von 879 m<sup>2</sup> an John Robert Hardwicke zu einem Preis von € 80,-- zu verkaufen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

**b) Parz. 651/7 KG Althofen im Ausmaß von 867 m<sup>2</sup> an: Angelika Bergner**

Der Vorsitzende stellt den Antrag, die Parz. 651/7 KG Althofen im Ausmaß von 867 m<sup>2</sup> an Angelika Bergner zu einem Preis von € 70,--/m<sup>2</sup> zu verkaufen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

**c) Parz. 651/10 KG Althofen im Ausmaß von 812 m<sup>2</sup> an: David und Nadja Mucher**

Der Vorsitzende stellt den Antrag, die Parz. 651/10 KG Althofen im Ausmaß von 812 m<sup>2</sup> an David und Nadja Mucher zu einem Preis von € 70,--/m<sup>2</sup> zu verkaufen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

**d) Parz. 651/12 KG Althofen im Ausmaß von 922 m<sup>2</sup> an: Verena und Franz Padinger**

Der Vorsitzende stellt den Antrag, die Parz. 651/12 KG Althofen im Ausmaß von 922 m<sup>2</sup> an Verena und Franz Padinger zu einem Preis von € 70,--/m<sup>2</sup> zu verkaufen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

**e) Parz. 651/11 KG Althofen im Ausmaß von 946 m<sup>2</sup> an: Verena Pirker und Jochen Schritliser**

Der Vorsitzende stellt den Antrag, die Parz. 651/11 KG Althofen im Ausmaß von 946 m<sup>2</sup> an Verena Pirker und Jochen Schritliser zu einem Preis von € 80,--/m<sup>2</sup> zu verkaufen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

**Pkt.10) Schrebergartenanlage; Abschluss eines Pachtvertrages mit**

**a) Katrin Fuchs / Daniel Kraxner**

**b) Anneliese Sint**

Zu diesem Tagesordnungspunkt ersucht der Vorsitzende StR Mag. Klaus Trampitsch um Berichterstattung.

StR Mag. Klaus Trampitsch teilt mit, dass zwei Interessenten von ihrem Vorhaben, eine Schrebergartenparzelle anzupachten, keinen Gebrauch mehr machen. Umso erfreulicher ist es, dass diese Parzellen neu verpachtet werden können.

Der Vorsitzende stellt den Antrag, einen Pachtvertrag mit Katrin Fuchs / Daniel Kraxner für die Anpachtung einer Schrebergartenparzelle per 1.1.2021 abzuschließen.  
Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Weiteres stellt der Vorsitzende den Antrag, einen Pachtvertrag mit Anneliese Sint für die Anpachtung einer Schrebergartenparzelle per 1.1.2021 abzuschließen.  
Der Antrag wird einstimmig angenommen.

***Pkt.11) Schrebergartenanlage; Änderung des Pachtvertrages mit Dr. Bernhard Huber und Mag. Klaus Huber***

Abermals wird StR Mag. Klaus Trampitsch vom Vorsitzenden um Berichterstattung ersucht.

Dieser erinnert, dass im Zusammenhang mit der Anpachtung der Grundfläche für die Errichtung der Schrebergartenanlage ein Pachtvertrag mit Dr. Bernhard Huber und Mag. Klaus Huber abgeschlossen wurde. Nunmehr hat sich herausgestellt, dass im Vertragswerk die Katastralgemeinden vertauscht und nicht richtig angeführt wurden und somit eine grundbücherliche Durchführung des Vertrages nicht möglich ist. Das Vertragswerk wurde nun berichtigt, wäre in der vorliegenden Form zu beschließen und in weiterer Folge im Grundbuch durchzuführen (Vertrag Beilage 5).

Der diesbezügliche Antrag des Vorsitzenden findet einstimmige Annahme.

***Pkt.12) Abschluss eines Jagdpachtvertrages mit der Jagdgesellschaft Althofen***

Der Vorsitzende ersucht wiederum StR Mag. Klaus Trampitsch um Berichterstattung.  
StR Mag. Klaus Trampitsch berichtet, dass die BH St. Veit/Glan das Gemeindejagdgebiet in einem Ausmaß von 632,7368 ha mittels Bescheid festgestellt hat. Hieraus ergibt sich eine jagdbare Fläche von 301,7624 ha – abzüglich der Flächen, auf denen die Jagd ruhen soll (70,3617 ha) verbleibt schließlich die jagdbare Fläche von 231,4007 ha. Diese Fläche soll an die Jagdgesellschaft Althofen verpachtet werden, wobei € 3,-/ha jährlich an Pacht anfallen.

Der Antrag des Vorsitzenden, mit der Jagdgesellschaft Althofen einen Jagdpachtvertrag (Beilage 6) für den Zeitraum vom 1.1.2021 bis 31.12.2030 abzuschließen, wird einstimmig angenommen.

***Pkt.13) Erlassung von Finanzierungsplänen:***

Der Vorsitzende ersucht GR Ing. Patrick Kammersberger um diesbezügliche Berichterstattung.

Dieser informiert zu **a) Krumfelden Bauteil 3 (Baustufe 2 und 3)**, dass sich der Finanzierungsplan wie folgt zusammensetzt:

Gesamtkosten:	€ 280.000,00
Finanzierung durch:	
Mittel aus Geldfluss oper. Gebarung	€ 280.000,00 (2021)

Der Antrag des Vorsitzenden, den gegenständlichen Finanzierungsplan zu genehmigen, wird einstimmig angenommen.

Zu **b) Krumfelden Bauteil 4 (Baustufe 1)** informiert der Berichterstatter, dass sich der Finanzierungsplan wie folgt zusammensetzt:

Gesamtkosten:	€ 120.000,--
Finanzierung durch:	
Mittel aus Geldfluss oper. Gebarung	€ 120.000,-- (2021)

Der Antrag des Vorsitzenden, den gegenständlichen Finanzierungsplan zu genehmigen, wird einstimmig angenommen.

**Zu c) Toni-Ackerl** informiert Ing. Patrick Kammersberger, dass sich der Finanzierungsplan wie folgt zusammensetzt:

Gesamtkosten:	€ 214.500,--
Finanzierung durch:	
Mittel aus Geldfluss oper. Gebarung	€ 214.000,-- (2021)

Der Antrag des Vorsitzenden, den gegenständlichen Finanzierungsplan zu genehmigen, wird einstimmig angenommen.

**Zu d) Radinfrastruktur (Erweiterung der TO)** teilt GR Ing. Patrick Kammersberger mit, wie sich der Finanzierungsplan zusammensetzt:

Gesamtkosten:	€ 1,298.800,--
Finanzierung durch:	
Haushaltsrücklage	€ 230.900,-- (2021)
Mittel aus Geldfluss oper. Gebarung	€ 317.900,-- (2021)
Förderung Radinfrastruktur	€ 250.000,-- (2021)
Förderung KPC	€ 500.000,-- (2021)

Der Antrag des Vorsitzenden, den gegenständlichen Finanzierungsplan zu genehmigen, wird einstimmig angenommen.

## Pkt.14) Voranschlag 2021

Abermals wird GR Ing. Patrick Kammersberger um Berichterstattung ersucht. StR Helwig Marktli teilt mit, dass über dieses Rechenwerk in der Sitzung des Finanzausschusses eingehend beraten und danach um zwei Punkte erweitert wurde. Erstens wurden € 30.000,- für die Revitalisierung des Auer von Welsbach-Parkes berücksichtigt und zweitens € 698.000,- für die Erweiterung der Radinfrastruktur. Wie sich das Rechenwerk nun gestaltet, ist nachstehend ersichtlich:

Voranschlag 2021		Gesamtübersicht			
Stadtgemeinde Althofen					
1)	<b>ERGEBNISVORANSCHLAG</b>				
2)		VA 2021	VA 2020	+/- in EUR	+/- in %
3)	Summe Erträge	13.548.700,00	15.221.400,00	-1.672.700,00	-12,35
4)	Summe Aufwendungen	13.251.100,00	14.677.000,00	-1.425.900,00	-10,76
5)	<b>Nettoergebnis</b>	<b>297.600,00</b>	<b>544.400,00</b>	<b>-246.800,00</b>	<b>-82,93</b>
6)	Summe Haushaltsrücklagen	230.900,00	230.900,00	0,00	0,00
7)	<b>Nettoergebnis nach Haushaltsrücklagen</b>	<b>528.500,00</b>	<b>775.300,00</b>	<b>-246.800,00</b>	<b>-46,70</b>
8)	Aufwandsdeckungsgrad (%)	102,25	103,71	-1,46	-1,43
9)	<b>FINANZIERUNGSVORANSCHLAG</b>				
10)	<b>Operative Gebarung</b>	VA 2021	VA 2020	+/- in EUR	+/- in %
11)	Summe Einzahlungen	12.739.700,00	12.272.700,00	467.000,00	3,67
12)	Summe Auszahlungen	11.619.300,00	11.714.200,00	-94.900,00	-0,82
13)	<b>Saldo 1 operative Gebarung</b>	<b>1.120.400,00</b>	<b>558.500,00</b>	<b>561.900,00</b>	<b>50,15</b>
14)	<b>Investive Gebarung</b>	VA 2021	VA 2020	+/- in EUR	+/- in %
15)	Summe Einzahlungen	2.476.400,00	3.415.500,00	-939.100,00	-37,92
16)	Summe Auszahlungen	3.511.300,00	3.002.800,00	508.500,00	14,48
17)	<b>Saldo 2 investive Gebarung</b>	<b>-1.034.900,00</b>	<b>412.700,00</b>	<b>-1.447.600,00</b>	<b>139,88</b>
18)	Investitionsintensität (% der Erträge)	25,92	19,73	6,19	23,88
19)	<b>Saldo 3 Finanzierungsbedarf (Saldo 1 + Saldo 2)</b>	<b>85.500,00</b>	<b>971.200,00</b>	<b>-885.700,00</b>	<b>-1.035,91</b>
20)	<b>Finanzierungstätigkeit</b>	VA 2021	VA 2020	+/- in EUR	+/- in %
21)	Einzahlungen (Darlehensaufnahmen u.ä.)	0,00	0,00	0,00	-100,00
22)	Auszahlungen (Tilgungen u.ä.)	567.400,00	907.000,00	-339.600,00	-59,85
23)	<b>Saldo 4 Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-567.400,00</b>	<b>-907.000,00</b>	<b>339.600,00</b>	<b>-59,85</b>
24)	<b>Saldo 5 + Zunahme / - Abnahme der liquiden Mittel (Saldo 3 + Saldo 4)</b>	<b>-481.900,00</b>	<b>64.200,00</b>	<b>-546.100,00</b>	<b>113,32</b>

Der Antrag des Vorsitzenden, das vorliegende Rechenwerk zu genehmigen, wird einstimmig angenommen.

## Pkt.15) Mittelfristiger Finanzplan 2021 – 2025

Der Vorsitzende ersucht wiederum GR Ing. Patrick Kammersberger um Berichterstattung.

GR Ing. Patrick Kammersberger erklärt, dass das vorliegende Rechenwerk die finanzielle Entwicklung der nächsten 5 Jahre darstellt. Im wesentlichen handelt es sich um eine Fortschreibung des Voranschlages 2021, ua. mit der Berücksichtigung der wechselnden Personalkosten aber auch das Auslaufen verschiedener Darlehen usw..

Der Antrag des Vorsitzenden, den mittelfristigen Finanzplan 2021 – 2025 zu genehmigen findet einstimmige Annahme.

***Pkt.16) Abwasserverband Raum Friesach-Althofen - Projekt Vorklärbecken und Erneuerung E-Technik: Darlehensaufnahme; Haftungsübernahme***

GR Ing. Patrick Kammersberger wird nochmals vom Vorsitzenden um Berichterstattung ersucht.

Dieser teilt mit, dass das Projekt „Vorklärbecken und Erneuerung E-Technik“ nun zur Realisierung ansteht und im Frühjahr 2021 soll mit dem Bau begonnen werden. Notwendig ist die Erweiterung und Modernisierung, da mit dem Vorhandenen nicht mehr das Auslangen gefunden werden kann und die Mitgliedsgemeinden stetig wachsen. Die durch das beauftragte Ziviltechniker-Büro CCE vorausberechnete Projektsumme beträgt € 800.000,-- netto. Die Finanzierung soll über eine Kreditaufnahme erfolgen, wobei sich der Haftungsanteil für Althofen auf 38,74 % beläuft.

Der Antrag des Vorsitzenden, die Haftung im Ausmaß von 38,74 % für die Kreditaufnahme zu übernehmen wird einstimmig angenommen.

***Pkt.17) Erlassung einer Verordnung mit der der Stellenplan 2021 festgelegt wird***

Hiezu ersucht der Vorsitzende GR Gernold Kloiber um Berichterstattung.

GR Gernold Kloiber informiert, dass die Stellenplanverordnung die Planstellen für das Jahr 2021 zeigt und es im Vergleich zum Vorjahr keine Änderungen gibt.

Der Antrag des Vorsitzenden, die vorliegende Verordnung zu beschließen (Beilage 7) wird einstimmig angenommen.

Der Vorsitzende informiert über einen Dringlichkeitsantrag der Fraktionen der SPÖ und der Gruppe F.A.I.R. (Beilage 8), der die Angelegenheit „Pacher“ zum Inhalt hat und verliert diesen in der Folge.

Zur Abstimmung hält die K-AGO fest, dass 2/3 der anwesenden Gemeinderatsmitglieder für die Behandlung in der gegenständlichen Sitzung zustimmen müssen und somit stellt der Vorsitz den Antrag, den Dringlichkeitsantrag zu behandeln.

Die Abstimmung zeigt ein Ergebnis von 12:11 Stimmen – also keine 2/3 Mehrheit und somit wird der Antrag dem Stadtrat zur Behandlung weitergeleitet.

***Pkt.18) Personalangelegenheiten***



[REDACTED]

Nachdem die Tagesordnung erschöpft ist, richtet der Vorsitzende folgende Worte an alle Anwesenden:

*„Das Jahr 202 neigt sich dem Ende zu und die normalerweise erwartungsvolle Advent- und Weihnachtszeit steht vor der Tür. Doch in diesem Jahr ist alles anders. Mit dem Aufkommen der Covid-Pandemie liegt wohl eines der schwierigsten Jahre hinter uns. So wie es aussieht, werden uns das Virus und seine Folgen auch noch eine Weile begleiten. An dieser Stelle möchte ich mich nochmals bedanken – für die hohe Einsatz- und Leistungsbereitschaft, für das Verständnis und die Flexibilität in dieser schwierigen Zeit, in der heute etwas anderes gilt als morgen. Vor allem danke ich auch für das konsequente Mittragen der Sicherheitsvorgaben.*

*Eine sehr bewegte Zeit liegt hinter uns. Eine Zeit, die uns in mancher Hinsicht sehr gefordert hat und es auch immer noch tut. Eine Zeit, die sicherlich Spuren in unserem Leben hinterlassen wird. Trotzdem können wir nicht mit Sicherheit sagen, wozu das Erlebte gut war.*

*Erlauben Sie uns ein paar Gedanken zur kommenden Adventzeit. Wir alle verbinden sie mit verschiedensten Gefühlen, Erinnerungen, Ritualen und Emotionen und normalerweise nehmen wir sie wahr. Heuer ist das vielleicht ein bisschen anders. Die stillste Zeit im Jahr ist diesmal tatsächlich stiller – vielleicht gibt es in diesem Jahr weniger äußerliche Ablenkungen und Unterhaltungen. Weniger weihnachtliche Pflichten und Stress, die unseren Alltag bestimmen. Vergessen wir nicht, mehr Zeit denen zu schenken, die uns wichtig sind. Finden wir Zeit, miteinander zu sprechen und das zu sagen, was uns wirklich wichtig ist.*

*Uns steht eine Zukunft mit enormen Herausforderungen bevor, die wir nur bewältigen können, wenn wir zusammenhalten, einander helfen, aufeinander Rücksicht nehmen und Verantwortung übernehmen.*

*In diesem Sinne wünsche ich frohe Weihnachten!“*

Vzbgm. Arno Goldner, in seiner Funktion als Fraktionssprecher der LFA, meint, dass den Worten seines Vorredners nichts mehr hinzuzufügen ist. *„Ich wünsche stellvertretend aller Mandatare der LFA ein frohes Weihnachtsfest und alles Gute für das neue Jahr“*, meint er abschließend.

StR Mag. Klaus Trampitsch schließt mit folgenden Worten das heurige Sitzungsjahr:

*„Ich möchte heute die Gelegenheit nutzen, mich bei allen zu bedanken, die mich in meinem Referat unterstützen.*

*Ein Referat, das sich ziemlich kompliziert und umfangreich gestaltet und sehr viel Zeit erfordert, um sich entsprechend in die Materie einzulesen. Danke an AL Hubert Madrian und Tanja Lackner für die Unterstützung im Zusammenhang mit der „Planung“, danke an Angelika Götzhaber für die Unterstützung im Zusammenhang mit der „Jagd“ – ein schwieriges Thema, wenn man nicht selbst Jäger ist. Die letzte Sitzung begleitet mich mit einem eigenartigen Gefühl, deshalb, weil es die letzte Sitzung ist, in der das anwesende Gremium zusammenkommt. In der nächsten Legislaturperiode werden einige heute Anwesende nicht mehr dabei sein – zusammenfassend kann ich aber sagen, dass die letzten 6 Jahre eine schöne Zeit waren, geprägt von Zusammenarbeit und einem normalen Miteinander. Das Jahr 2020 war ein schwieriges und außergewöhnliches Jahr und man weiß nicht, was das Nächste bringen wird – dies im Hinblick auf das neue Virus, das sich bereits in England ausbreitet. Namens der SPÖ-Fraktion wünsche ich allen ein gesegnetes Weihnachtsfest und ein gesundes 2021“.*

StR Mag. Wolfgang Leitner kann sich den Worten seiner Vorredner nur anschließen und wünscht allen ein schönes Fest und einen gesunden Rutsch ins neue Jahr. *„Viele Veränderungen haben das heurige Jahr geprägt, viele Veränderungen zeichnen sich für das nächste Jahr schon ab. Es wird die Aufgabe des Gemeinderates sein, darauf zu achten, wie man was tut um alles am Laufen zu halten. Es wurde viel diskutiert, aber auch vieles erreicht. Mein Dank gilt auch den MitarbeiterInnen der Verwaltung für die Hilfestellung“*, so schließt er seine Wortmeldung.

GR<sup>in</sup> Alexandra Oschounig wünscht mit den Worten „Bleibt`s gesund“ frohe Festtage und ein gutes neues Jahr.

Ende: 19.25 Uhr.

Der Vorsitzende:

Die Mitglieder:

Die Schriftführerin: