

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Ladendorf, am Mittwoch, dem 01.10.2025 um 18:30 Uhr, im Gemeindezentrum Ladendorf.

Die Einladung erfolgte am 25.09.2025 per E-Mail.

Anwesend sind: Bgm. Oskar Schmit, BEd, MEd, welcher auch den Vorsitz führt;
Vzbgm. Reinhard Schweiger,
die geschäftsführenden Gemeinderäte Alfred Prinz, Hubert Meißl, Ing. Markus Schwarz,
Markus Hemerka, Werner Haas,
sowie die Gemeinderäte Manuel Macher, Birgit Holzer, Stephan Hackl, Philipp Pall, Josef Wasinger, Mag. Herwig Ruf, Thomas Taschauer und DIⁱⁿ. Michaela Weinwurm.

Entschuldigt: GGR Ing. Rupert Klinghofer, GR Alexander Schmidt, GR Raphael Mayer, GR Rainer Panholzer

Schriftführerin: AL Adela König und Jasmina Ferhatbegovic, MBA

Tagesordnung

In öffentlicher Sitzung:

1. Genehmigung des letzten Sitzungsprotokolls
2. Berechtigung Grundbuch Grd. St.Nr. 165 und 166 – FF-Haus, KG Herrnleis
3. Bausachverständigengutachten Obergeschoss Ärztezentrum (Privatnutzung)
4. Vertrag über die Benützung von öffentlichem Wassergut in der KG Ladendorf und KG Pürstendorf – "Neubauer Bach", am „Taschlbach“ und an einem „ehemaligen Abzugsgraben“
5. Verordnung zur Erlassung einer Bausperre zum besonderen Zweck einer Hangwassergefährdung – Ziegelofengründe
6. RHB Hochwasserschutz Eggersdorf – Kaufvertrag Grd.St.Nr. 111 KG Helfens – Strobl Th.
7. RHB Hochwasserschutz Eggersdorf – Tauschvertrag zw. Grd.St. 34 und 416 KG Eggersdorf – Pall und Grd.St. 202 und 206 KG Eggersdorf, Grd.St. 1120 KG Herrnleis, Grd.St. 111 KG Helfens – Marktgemeinde Ladendorf
8. RHB Hochwasserschutz Eggersdorf – Tauschvertrag Grd.St. 419 KG Eggersdorf – Pilwarsch und Grd.St. 335/2 KG Eggersdorf, Grd.St. 819 KG Garmanns, Grd.St. 2178 KG Ladendorf – Marktgemeinde Ladendorf

In nicht öffentlicher Sitzung:

9. Personalakt 4056
10. Personalakt 4118

Verlauf der Sitzung

Der Bürgermeister begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates und stellt die Öffentlich- und Beschlussfähigkeit der Sitzung fest.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Zu 1: Der Bürgermeister legt das Sitzungsprotokoll vom 08.09.2025 zur Genehmigung und Unterfertigung vor.

Nachdem keine Einwendungen vorgebracht werden, gelten die Protokolle als genehmigt und werden anschließend unterfertigt.

Zu 2: Sachverhalt:

Der Eigentümer der Grd.St.Nr. 165 und 166, EZ 5 in der KG Herrnleis war bisher die Volksschulgemeinde Herrnleis. Diese gibt es, seit es in Herrnleis keine Volksschule mehr gibt, nicht mehr. Die privatrechtlichen Eigentumsverhältnisse der Schulgemeinde an den genannten Liegenschaften gehen im Zuge der Auflösung auf die MG Ladendorf über. Diese gilt es nun anzunehmen. Die Kosten belaufen sich auf die Grundbucheintragungsgebühr von € 123,06, welche die MG Landendorf zu tragen hat. Zusätzlich sollen die Gd.St.Nr. 165 und Nr. 166 gemäß § 12 Vermessungsgesetz (VermG) vereinigt werden.

Antrag: Der Bürgermeister stellt den Antrag, die grundbücherliche Eintragung die MG Ladendorf als Eigentümerin der Grd.St.Nr. 165 und 166, EZ 5 in der KG Herrnleis anzunehmen und die Grundstücke gemäß den Bestimmungen des § 12 Vermessungsgesetz (VermG) zu einer Liegenschaft vereinigen zu lassen.

Beschluss: Dem Antrag des Bürgermeisters wird einstimmig (Handzeichen) stattgegeben.

Zu 3: Sachverhalt:

Der Bürgermeister berichtet, dass in der GR-Sitzung am 17.06.2025 der Beschluss gefasst wurde, die Durchführung der bereits in der GR-Sitzung am 13.07.2023 geplanten weiteren Sanierung der Arztpraxis in der Lindenallee 2 in der KG Ladendorf, durchzuführen. Die Sanierungsarbeiten wurden nun von den Fachfirmen ordnungsgemäß durchgeführt und abgeschlossen. Die dafür vorgesehenen Kosten konnten unterschritten werden.

Aufgrund einer Überprüfung durch den Bausachverständigen Herrn Bmstr. Ing. Wolfgang Ullmann, geht aus seiner baurechtlichen Stellungnahme zum bestehenden Dachgeschossausbau im „Gesundheitszentrum Ladendorf“ hervor, dass aufgrund der technischen Abmessungen der Stiegenanlage, des fehlenden Brandschutzes im Dachgeschoss, die zu geringe Raumhöhe, die zu geringe Durchgangsbreite der Eingangstür zum Therapieraum eine baubehördliche Bewilligung der Therapieräume im Dachgeschoss nicht möglich ist.

Das Dachgeschoss kann, wie im baubehördlichen bewilligten Plan dargestellt, als Abstellraum; Kammer, Archiv, Bibliothek und Büro genutzt werden.

Eine Nutzung der Räumlichkeiten im Dachgeschoss als Gesundheitszentrum – Therapieräume mit Kundenverkehr ist von der Baubehörde zu untersagen.

Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit zwei zusätzliche Therapieräume zu errichten. Diese Abänderung bedarf einer baubehördlichen Behandlung entsprechend den Bestimmungen in der NÖ Bauordnung 2024.

Zu 4: Sachverhalt:

Für die Benützung von Öffentlichem Wassergut zum Zwecke der Errichtung, der Erhaltung und des Betriebes einer Abwasserbeseitigungsanlage und einer Wasserversorgungsanlage auf den, dem Öffentlichen Wassergut zugehörigen bundeseigenen Grundstücken Nr. 841, 576 und 1564, alle EZ 516, alle Katastralgemeinde Ladendorf wurde im Jahr 2010 zwischen der MG Ladendorf und der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung – Wasserbau) der Grundbenützungsvertrag WA1-ÖWG-33024/231-2010 abgeschlossen.

Mit E-Mail vom 11. Juni 2025 bzw. vom 12. Juli 2025 teilte die Team Kernstock ZT GmbH der Gruppe Wasser, Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt der NÖ Landesregierung mit, dass es zu einigen Änderungen gekommen ist. Bei einer Überprüfung durch die Bundeswasserbauverwaltung wurde festgestellt, dass die besagten Rohreilmündungen an den oben genannten Grundstücken nicht den Anforderungen der Abteilung Wasserbau entsprechen. Somit ist der neue, adaptierte Vertrag, WA1-ÖWG-33024/231a-2025, in 2-facher Ausfertigung seitens der MG Ladendorf zu unterfertigen. Mit allseitiger Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages erlischt der ursprüngliche Vertrag WA1-ÖWG-33024/231-2010 vom 24. August 2010 bzw. vom 27. August 2010 in beiderseitigem Einvernehmen.

Antrag: Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Vertrag seitens des Gemeinderates anzunehmen und zu unterfertigen.

Beschluss: Dem Antrag des Bürgermeisters wird einstimmig (Handzeichen) stattgegeben.

Zu 5: Sachverhalt:

Herr Vizebürgermeister berichtet, dass in der Vergangenheit einige Besprechungen mit den Grundeigentümern der sog. „Ziegelofengründe“ betreff weiterer Verwertungsmöglichkeiten stattgefunden hatten. Dabei wurde bereits unter Altbgm. Thomas Ludwig darauf hingewiesen, dass eine Gefährdungslage durch Hangwasser auf diesem Gebiet bestünde. Um jedoch auf Bitte der Eigentümer zu entsprechen, sich nach Möglichkeiten einer Bebauung zu erkundigen wurde DI Thomas Rögner von der WA3 auf dieses Gebiet hin angesprochen. Er meinte sinngemäß, dass eine Bebauung aufgrund der derzeitigen Hangwassergefährdung nicht möglich sei. Daraufhin wurde das Team Kernstock ZT GesmbH um eine fachliche Bewertung gebeten. Das Ergebnis der Stellungnahme vom 08. September 2025 von Team Kernstock ZT GesmbH legt nahe, dass aus fachlicher Sicht daher unter den derzeitigen Randbedingungen vor einer Bebauung des Projektgebietes am Gelände der ehemaligen Ziegelgrube abzuraten ist, da die Hochwassersicherheit nicht gegeben ist.

Antrag: Der Bürgermeister stellt den Antrag, eine Bausperre gem. § 26 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. zu erlassen (Beilage A).

Beschluss: Dem Antrag des Bürgermeisters wird einstimmig (Handzeichen) stattgegeben.

Herr Bürgermeister unterbricht die Sitzung für eine kurze Pause von 18:43 bis 18:49 Uhr

Zu 6: Sachverhalt:

Herr Bürgermeister berichtet, dass bereits in den Jahren 2007 und 2008 GR-Beschlüsse gefasst wurden, mit den damaligen Eigentümern, der für die Erweiterung des Rückhaltebeckens in der KG Eggersdorf erforderlichen Grundstücke, Grundtäusche und evtl. Grundankäufe durchzuführen. Aufgrund der Hochwassersituation im September 2024 ist es erforderlich, die Hochwasserschutzmaßnahmen so schnell als möglich umzusetzen. Deshalb soll die Erweiterung des Rückhaltebeckens Eggersdorf wieder aufgegriffen werden und der Bau des

Rückhaltebeckens erfolgen. Die Planung und Berechnung der erforderlichen Grundflächen erfolgten im Auftrag der Abteilung Wasserbau, WA3 der NÖ Landesregierung durch Team Kernstock Ziviltechniker GesmbH. Ein erforderliches Grundstück ist unter anderem das Grundstück Nr. 111 EZ 54, KG Helfens. Dieses Grundstück gilt es nun von der MG Ladendorf anzukaufen. Es liegt ein Kaufvertrag zwischen Frau Theresia Strobl und der MG Ladendorf vor. Als Kaufpreis wurde beiderseits und einvernehmlich der Betrag von € 52.587,00 vereinbart. Eine Umsatzsteuer gelangt nicht zur Verrechnung. Der Grundankauf ist im 1. NVA 2026 auszuweisen.

Antrag: Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Kaufvertrag abgeschlossen zwischen Frau Theresia Strobl und der Marktgemeinde Ladendorf, die dazugehörige Treuhandvereinbarung sowie die Anerkennungserklärung, abzuschließen und zu unterfertigen.

Beschluss: Dem Antrag des Bürgermeisters wird einstimmig (Handzeichen) stattgegeben.

GR Philipp Pall verlässt um 18:51 Uhr den Sitzungssaal und nimmt bei der Beschlussfassung von TOP 7 nicht teil (Befangenheit).

Zu 7: Sachverhalt:

Herr Bürgermeister berichtet, dass für die Erweiterung des Rückhaltebeckens in der KG Eggersdorf weitere erforderliche Grundtäusche durchzuführen sind. Die erforderlichen Grundstücke sind Grd.St.Nr. 34 und 416, EZ 42 KG Eggersdorf und stehen im Eigentum von Frau Gabriele Pall. Für diese Grundstücke gilt es nun einen Grundstückstausch zu veranlassen. Es liegt nun ein Tauschvertrag zwischen Frau Gabriele Pall und der MG Ladendorf vor. Frau Gabriele Pall übergibt beide Grundstücke im Wert von € 36.740, an die MG Ladendorf und übernimmt im Gegenzug von der MG Ladendorf die Grundstücke Nr. 202 und Nr.206, EZ 11 KG Eggersdorf, Nr. 1120 EZ 24, KG Herrleis, sowie das Grd.St.Nr. 111 EZ 54 KG Helfens im Gesamtwert von € 92.942,50. Die Grundtäusche sind im 1. NVA 2026 auszuweisen.

Antrag: Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Tauschvertrag abgeschlossen zwischen Frau Pall Gabriele und der Marktgemeinde Ladendorf, sowie die Anerkennungserklärung, zu genehmigen und zu unterfertigen.

Beschluss: Dem Antrag des Bürgermeisters wird einstimmig (Handzeichen) stattgegeben.

GR Philipp Pall betritt um 18:53 Uhr den Sitzungssaal.

Zu 8: Sachverhalt:

Herr Bürgermeister berichtet, für die Erweiterung des Rückhaltebeckens in der KG Eggersdorf weitere erforderliche Grundtäusche durchzuführen sind. Das erforderliche Grundstück Nr. 419, EZ 122, KG Eggersdorf steht im Eigentum von Frau Marianne Pilwarsch und Herrn Ing. Rainer Pilwarsch. Für dieses Grundstück gilt es nun einen Grundstückstausch zu veranlassen. Es liegt ein Tauschvertrag zwischen den Eheleuten Pilwarsch und der MG Ladendorf vor. Frau und Herr Pilwarsch übergeben das Grundstück im Wert von € 15.795,- an die MG Ladendorf und übernehmen im Gegenzug von der MG Ladendorf die Grd.St.Nr. 335/2 EZ 11 und Nr. 819, EZ 90, KG Eggersdorf, Grd.St.Nr. 2178, EZ 246, KG Garmanns, sowie das Grd.St.Nr. 111, EZ 54, KG Ladendorf im Gesamtwert von € 76.650,-. Die Grundtäusche sind im 1. NVA 2026 auszuweisen.

Antrag: Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Tauschvertrag abgeschlossen zwischen Frau Marianne Pilwarsch und Herrn. Ing. Rainer Pilwarsch und der Marktgemeinde Ladendorf, sowie die Anerkennungserklärung, zu genehmigen und zu unterfertigen.

Beschluss: Dem Antrag des Bürgermeisters wird einstimmig (Handzeichen) stattgegeben.

Da der öffentliche Teil der Gemeinderatssitzung beendet ist, ersucht der Bürgermeister die Zuhörer den Sitzungssaal zu verlassen.

TOP 9 und TOP 10 werden somit in nichtöffentlicher Sitzung behandelt und der weitere Verlauf der Sitzung ist dem nichtöffentlichen Protokoll zu entnehmen.

Der Bürgermeister dankt für die Mitarbeit und schließt die Sitzung.

Ende: 19:05 Uhr

Abd. Kriep
(Schriftl.)