

**BEILAGE TOP 1 – 2 GR-Protokoll 12.08.2025**

**Mitschrift Projekt Ringofenweiher (Luksch Roman)**

**Luksch Roman:** Ich möchte meine Gründe für dieses Projekt gerne erörtern: Ich bin geboren und aufgewachsen am Ringofenweiher, seit langer Zeit bin ich jetzt ein Dorfer. Meine Eltern mussten Teile davon verkaufen. Herr Scherzer Hans ist knappe 90 Jahre alt, dieser besitzt noch 33,3 % vom Weiher, sowie die Tennishalle und auch das Grundstück daneben. Mir geht es in erster Linie um den Ringofenweiher. Mit den Verhandlungen zwischen mir und Herrn Scherzer habe ich vor ca. 5 – 6 Jahren begonnen, ob wir nicht etwas machen können, dass dieser Weiher wieder zurück in unseren Besitz kommt, in diesem Fall zu mir. Dies ist nicht so einfach, hierzu gibt es einige Skizzen und Stellungnahmen, z.B. von Clemens Gumpinger, wie es um den Weiher steht. Das Problem ist, dass der Weiher mehr und mehr verlandet, dieser hatte einmal eine Tiefe von 10 m, aktuell sind es an der tiefsten Stelle 2 m. Das ist ein Konzept der Firma Plattfisch von Herrn Clemens Gumpinger. Ich habe ihn vor ein paar Monaten damit beauftragt. Dieses Konzept wurde aber schon wieder überarbeitet. Ich habe nicht vor, soviel wie darin steht umzusetzen. Mir geht es wirklich, um den Ringofenweiher und dass die Flora und Fauna so wie sie jetzt sind bestehen bleiben. Der Pflanzenbewuchs und die Bäume sind alle intakt und das möchte ich natürlich nicht zerstören. Wenn ich mit dem Bagger arbeite, dann werden sich einige Lebewesen verabschieden. Ich möchte keinen Badeweiher, Fischteich oder ein Anglerparadies daraus machen. Er soll einfach natürlich weitergepflegt werden, da sehe ich meine Aufgabe darin. Damit verbunden sind aber erhebliche Kosten, so bin ich eigentlich gemeinsam mit Scherzer Hans zu dem Entschluss gekommen, abgesehen von der Lagerhalle, wo meine Schwester eingemietet ist, dass ich die Tennishalle weiter betreibe, sodass der Fortbestand der Tennishalle bestehen bleibt. Da Udo Niemetz Senior, der diese jetzt für Scherzer Hans betrieben hat, mit diesem Winter definitiv aufgehört. Ab Oktober wäre die Tennishalle leer gestanden. Und das kann ich mit genauer Sicherheit sagen wenn diese keiner weiterführt, ist die Tennishalle Geschichte. Diese habe ich jetzt im Vorfeld schon retten können. Dies ist abhängig von euch, dem Gemeinderat, da auf dem Weiher und auf den Grundstücken ein Vorverkaufsrecht besteht. Das heißt ich und Herr Scherzer haben die Verträge unterschrieben, aber diese werden erst rechtskräftig wenn ein Beschluss des Gemeinderates vorliegt, indem es erlaubt ist, dass ich die Grundstücke kaufen darf.

Das ist das Konzept das ich von Herrn Clemen Gumpinger bekommen habe, was für den Weiher angedacht wäre. Es wäre geplant gewesen, dass wir mehr hineinbaggern, das haben wir wieder geändert. Damit ich es kurz erkläre, der Gedanke ist dieser, dass wir den Regenabwasserkanal oben beim Arzt anzapfen, da wir eben das Problem haben, dass der Weiher über die Jahre einiges an Höhe vom Wasserspiegel verloren hat. Zusätzlich verschlammmt ist und dadurch natürlich kein Zulauf mehr vorhanden ist. Der Gedanke ist dieser, dass wir über den Regenwasserkanal ein Sediments Absetzbecken bauen und das Wasser einleiten und über ein natürliches Filterbecken in den Weier einspeisen. Ich lasse auch berechnen wieviel Oberflächenwasser daherkommt. Damit verbunden, was hier nicht dargestellt ist, was wir benötigen ist ein Überlauf, dass wenn die Niederschläge extrem sind, nicht der Weiher überläuft.

**GV. Michael Desch:** Haben wir dort draußen nicht ein Mischsystem? Haben wir dort überhaupt ein getrenntes Kanalsystem?

**AL. Petra Langmaier:** zu 100% weiß ich das leider nicht.

**Roman Luksch:** Lt. Altmann ist es schon so, dieser hat mir das vor ca. einem  $\frac{3}{4}$  Jahr bestätigt.

**ER. Karl Kopfberger:** Es werden schon einige Mengen an Wasser sein.

**Roman Luksch:** Deshalb möchte ich auch einige Drainagen legen. Früher bevor die Siedlung gekommen ist, hat mein Papa oben im Wald alles drain agiert, was an Regenwasser gekommen ist. Mitten in der Wiese wo jetzt das Absetzbecken ist, ist ein großer Schacht, hier wurde alles hineingeleitet, dieser ist jetzt staubtrocken. Das Wasser hatte lt. meinem Papa größtenteils den Weiher versorgt.

**ER. Karl Kopfberger:** Dort sind dann die ganzen Häuser gebaut worden

**Roman Luksch:** Ja genau, dadurch wurde alles gekappt.

**GV. Michael Desch:** Weil du gesagt hast du möchtest nicht baggern, kommt dann die Erweiterung nicht?

**Roman Luksch:** Die Erweiterung ist schon geplant

**ER. Karl Kopfberger:** Ich sehe jetzt auf dem Plan das Grundstück 631/5 ist das die Halle?

**Roman Luksch:** Ja das ist die Tennishalle

**ER. Karl Kopfberger:** Und die Lagerhalle von der Daniela

**2.Vizebgm.Franz Arthofer:** Lt. Kanalplan sieht es aus als wäre es kein getrenntes System

**Roman Luksch:** Das zweite Thema was damit verbunden ist, ist die Sanierung und Erweiterung der Tennishalle. Diese gibt es seit über 40 Jahren, ich glaube das diese für Riedau, für die Infrastruktur schon eine Bereicherung ist. Sehr viele Leute kommen deswegen nach Riedau und es wird im Winter sehr viel Tennis darin gespielt. Das, was ich gerne ändern möchte, ist die Gastronomie zu sanieren, hierfür würde das Innenleben rausreißen, sanieren und den Bereich um 30 m<sup>2</sup> erweitern, damit die Küche größer wird. Es bleibt ein Imbiss und soll kein Restaurant werden. Es wird vom Essensangebot fast gleichbleiben. Deswegen auch die zusätzliche Ausbuchtung vom Weiher. Dort möchte ich eine Terrasse bauen, ohne Zugang nur mit Sicht auf den Weiher. Dies ist mit meiner Schwester, Köglbauer und Fernhuber abgesprochen, die haben kein Problem damit. Ich muss zwar dazwischen ein paar Bäume entfernen, damit ich es machen kann. Aber es hat niemand Sicht zu meiner Schwester oder zu den Köglbauers, das haben wir geprüft. Ich glaube es ist für die Gastronomie wichtig, das man diese Ambiente schafft, das die Leute kommen. Wir wollen zusätzlich auch Padel-Tennis und 2 Poccia-Plätze. Wegen Padel Tennis, habe ich heute etwas schriftlich bekommen, dass dies nicht so einfach ist zu genehmigen, wir haben es geplant und eingezeichnet. Damit haben wir aber auch eine höhere Lärmbelästigung, das ist zu prüfen ob es erlaubt ist. Ich schaffe mehr Patz im Aufenthaltsraum. Dementsprechend ist auch die WC Anlage zu sanieren. Es wird auch eine Schallschutzbepflanzung geben. Es ist alles ein Entwurf und es ist noch nichts eingereicht. Falls Padel-Tennis nicht genehmigt wird, dann werde ich es auf Poccia und auf die Gastronomie reduzieren. Auf der Gesamtansicht sieht man die ganzen Gründe die parzelliert werden müssten, das sind ganze 6 Grundstücke.

**ER. Karl Kopfberger:** Für das Reihenhausprojekt?

**Roman Luksch:** Gedacht ist es als Reihenhausprojekt.

**GV. Michael Desch:** Also kein Wohnblock?

**Roman Luksch:** Nein, sowas definitiv nicht. Was hier zu beachten ist, dort geht die 30kv Leitung durch, hier muss man 6-7 m Abstand halten. Anrainer haben schon gefragt, wie es dann mit dem Parken ist. Aus meiner Sicht wird keiner auf der Straße parken müssen. Weil wir genug Platz

schaffen wenn wir reinrutschen mit dem Gebäude. Das ist im Großen und Ganzen das gesamte Projekt.

**Bgm. Markus Hansbauer:** Danke Roman! Jetzt bitte ich um Fragen um Unklarheiten aus dem Weg zu schaffen.

**ER. Karl Kopfberger:** Weil ich hier die Ausbuchtung sehe, wird es hier schon zum Graben und baggern?

**Luksch Roman:** Ja, dort schon. Der Rest vom Weiher wir nicht ausgegraben. Ich werde nichts machen, was dem Weiher schadet. Denn sonst muss ich 20 Jahre warten, damit wir ihn wieder so hinbringen wie er jetzt ist. Ein weiterer Dienstleister hat Möglichkeiten um den Schlamm abzusaugen, dieser hat einen Schwimmbagger. Mehr Infos bekomme ich in 5 – 6 Wochen.

**GV. Michel Desch:** Also es sollte vorab jetzt mal die Sportanlage erweitert werden, dann der Weiher und irgendwann mal Reihenhäuser?

**Roman Luksch:** Sofern es zu einem Beschluss kommt. Wenn keiner gemacht wird ist es mir auch bewusst das ich viel umsonst geplant habe. Bis Juli wird der Boden rausgerissen und die sanitären Anlagen erneuert.

**GV. Michael Desch:** Hast du Wasserrechtlich schon nachgefragt? Ob du dort graben darfst usw.?

**Roman Luksch:** Ich habe alles über den Ortsplaner Altmann gemacht und Herr Gumpinger Clemens hat es sich angesehen. So spricht nichts dagegen sagen beide.

**GV. Michael Desch:** Wenn nämlich das Land sagt du darfst das Wasserrechtlich nicht dann fällt ja auch die Hälfte von deinem Projekt?

**Roman Luksch:** Ja, dann kann ich es nicht ändern. Es ist seit 4 Wochen ein Vertrag unterschrieben und seit ca. 5 Jahren arbeite ich an der Idee, aber ich kann nichts vorher abstimmen, da ich ja keine Antworten bekommen, wenn mir nichts gehört.

**GR. Bernhard Rosenberger:** Ich finde es grundsätzlich schön, dass du dich um das annimmst. Also bleibt es zu 100 % privat?

**Roman Luksch:** Ja aber ich kann es auch nicht alleine entscheiden, da es noch Mitbesitzer gibt.

**GR. Bernhard Rosenberger:** Also wenn du die 6 Grundstücke umwidmest, sind diese auch Teil deiner Finanzierung?

**Roman Luksch:** Ja, aber jetzt ist es unabhängig davon finanziert.

**GR. Bernhard Rosenberger:** Es ist wieder sehr kurzfristig das Ganze, das ist jetzt auch meine Frage, warum es jetzt so schnell gehen muss?

**Roman Luksch:** Weil mir der 25. September zu knapp wird. Da am 1. Oktober die Tennishalle aufsperrt und hierfür muss ich alles umgemeldet haben, daher habe ich darum gebeten das man das Projekt früher bespricht. Ich habe es leider nicht früher geschafft, da es sich mit den Verträgen zwischen mir und Herrn Scherzer lange hingezogen hat.

**GR. Bernhard Rosenberger:** Ich sitze hier ja nicht herinnen um mein persönliches Interesse zu vertreten sondern ich muss das Interesse der Gemeinde in den Augen haben. Theoretisch wenn wir nicht auf das Vorkaufsrecht verzichten. Sagen wir es anders wir könnten theoretisch die große Bauparzelle die du jetzt mit den 6 Gründen machst, kaufen, parzellieren und weiterverkaufen.

**Roman Luksch:** Das glaube ich nicht

**GR. Bernhard Rosenberger:** Ich nehme es zur Kenntnis, das du sagst du glaubst es nicht.

**Roman Luksch:** Diese Frage habe ich mir auch gestellt und die wurde mit der klaren Antwort Nein beantwortet.

**GR. Bernhard Rosenberger:** Aber ich muss alles betrachten wenn ich dafür abstimme. Ich wollte es nur abgeklärt haben, wenn es so ist das ich als Gemeinde nichts tun kann, dann bitte viel Spaß mit dem Projekt. Aber nicht das dann mal jemand kommt ihr habt da € 200.000 verschenkt, daher möchte ich es hieb und stichfest festhalten.

**Roman Luksch:** Du hast Recht mit deinen Bedenken, das ist Teil meiner Finanzierungssäule die ich da habe. Wenn ihr dagegen stimmt, fällt klarerweise alles. Und zum Anderen wenn es um solche Sachen geht. Wie geht es dann mit der Tennishalle weiter? Wenn des jetzt der Marktgemeinde gehört, das würde ich nicht verstehen. Des Projekt steht und fällt mit allem. Es kann jeder sagen ja da Luksch soll das bezahlen, die Finanzierung steht. Es wirkt sich halt auf alle Investitionen rundum der Tennishalle aus. Weil die Mittel dann auch immer knapper werden. Ich kann euch eins sagen mir kostet es auch nachher Geld. Also die Finanzierung kostet mir viel, solange ich hier Lebe wird es nicht abbezahlt sein. Das möchte ich schon sagen, nicht das ihr glaubt ich bereichere mich damit. Jeder der rechnen kann wird das wissen.

**GR. Bernhard Rosenberger:** Ich finde die Tennishalle als Mehrwert und es spielen sehr viele darin. Ich muss es halt auch kommentieren können. Wenn jemand fragt warum es die Gemeinde nicht selber macht.

**Roman Luksch:** Zudem sind wir ja hier das alle offenen Fragen beantwortet werden.

**Bgm. Markus Hansbauer:** Thomas bitte, indem wir noch nicht bei den Tagesordnungspunkten sind kannst sprechen.

**Thomas Spitzer:** Ich bin beim Roman beschäftigt und bin für Projekte zuständig. Jetzt ist mir noch eingefallen, das Kaufinteresse generell das Interesse zum Weiher, hat ja auch ausgelöst das Herr Scherzer nur alles im gesamten verkauft. Das nochmal zu dem Punkt dass man die Grundstücke isoliert verwerten kann. Ist aus diesem Grund schon aus meiner Sicht nicht möglich. Weil wenn der Kaufvertrag nichtig wird, dann ist das nicht möglich.

**GR. Anna Wimmer:** Das sind jetzt nur Spekulationen, wenn das mit der Finanzierung so nicht hinhaut wie es geplant ist über diese Reihenhausprojekt was passiert dann mit der Tennishalle?

**Roman Luksch:** Ich habe es jetzt finanziert, meine Finanzierung steht.

**GR. Anna Wimmer:** Bei der Kalkulation ist das Projekt mit den Reihenhäusern ja dabei.

**Roman Luksch:** Die Hoffnung auf die Umwidmung ist bei mir im Hinterkopf in der Kalkulation drinnen. Von der Finanzierung ist es jetzt ausgenommen, die Bank finanziert mir es.

**GR. Anna Wimmer:** Ich finde die Tennishalle sehr wichtig für Riedau auch für die Infrastruktur, man hört die Leute kommen von weit her weil es einfach nicht viele solche Hallen gibt. Das es weitergeht finde ich sehr wichtig, denn wenn irgendwas an den Spekulationen scheitert, aus welchen Grund auch immer, ich kann es nicht abschätzen, die Tennishalle bleibt aber trotzdem erhalten, also würdest du sie weiterbetreiben.

**Roman Luksch:** Zum einen kauft es meine Immobilienfirma aber wir haben eine zweite Firma gründen müssen, diese die Tennishalle dann betreibt. Das ist völlig unabhängig davon wenn die Gründe nicht umgewidmet werden. Steht die Finanzierung genauso. Mir tut es halt mehr weh.

**GR. Anna Wimmer:** Das der Sport weiter erhalten wird find ich super. Also bleibt alles beim Alten.

**Roman Luksch:** Die Finanzierung beruht auf dem was die Fakten sind. Nach dem wird es bewertet. Und jetzt wird der Grund als landwirtschaftlicher Grund bewertet.

**GR. Anna Wimmer:** Wenn das Projekt jetzt nicht so wird wie es du dir vorstellst, ob es dann mit der Tennishalle trotzdem weiter geht?

**Roman Luksch:** Das ist fix! Deshalb bin ich nicht da das es jetzt sofort umgewidmet wird. Wenn es so ist, wäre es Gedacht ist da wir heuer „Garnichts“ machen. Logischerweise da ich es in 2 Monaten sicher nicht saniert bekomme. Nächstes Jahr im Frühjahr wird dann begonnen es zu sanieren damit wir es im Juli eröffnen können. Was dann alles genehmigt wird, Padel-Tennis, usw. weiß ich jetzt noch nicht. Hier starte ich wenn die Rechtsgültigkeit gegeben ist. Das mit den Gründen beeinträchtigt nicht das Projekt sondern nur mich privat. Zudem kommt es nicht dass dann ein Rückzieher gemacht wird oder die Sanierung der Tennishalle nicht fertiggestellt wird. Die Finanzierung beruht auf dem was jetzt vorhanden ist. Das ist als Landwirtschaftlicher Grund.

**GR. Franz Schabetsberger:** Ich finde es gut das du das weitermachst, denn das die Tennishalle bleibt ist für mich auch ein wichtiger Punkt. Da bin ich mir auch sicher dass das gut funktioniert. Ich möchte aber noch was dazusagen aus meiner Amtszeit. Tennisplätze im Nahbereich von Wohngebäuden, wirst du vom Land wegen der Lautstärke keine Genehmigung bekommen, das habe ich schon probiert. Mit Halle ist das natürlich was anderes. Du kannst es gerne probieren, aber ich sag dir nur das was ich von damals her noch weiß. Die Umwidmung dort könnte sicher schnell passieren nur ist ein Handicap dabei, das wissen die meisten Gemeinderäte hier, dort draußen ist das Kanalsystem überlastet. Daher wird man wahrscheinlich keine Umwidmung bekommen. Da alles schon überlastet ist. Das wird dann schwierig dass ihr anschließen dürft. Da müsste die Gemeindeseite das Planungsbüro Oberlechner kontaktieren, welche Möglichkeiten es gäbe. Ob man in die andere Richtung fährt aber bei dem Strang wirst du keine Bewilligung zum Anschließen bekommen. Ich bin voll für das Projekt das gefällt mir sehr gut.. Da kommen aber noch ein paar große Probleme auf die zu.

**Roman Luksch:** Das mit der Lautstärke habe ich heute auch von Herrn Altmann schriftlich bekommen. Das es gewisse Meter nicht erlaubt ist, aber es gibt andere Möglichkeiten. Das Padel-Tennis soll ein Mehrwert sein das kostet auch sehr viel Geld, es wäre eine Wertsteigerung am Freizeitangebot.

**GR. Franz Schabetsberger:** Wenn man die Plätze in die Halle einbindet? Wenn sie in der Halle sind ist es leichter.

**Roman Luksch:** Da müsste man was bei der Höhe machen.

**GR. Franz Schabetsberger:** Von meiner Seite her passt es.

**2.Vizebgm.Franz Arthofer:** Das Vorkaufsrecht werden wir nicht ziehen können, begründet warum?

**Roman Luksch:** Ich kann nur sagen die Frau Schauer hat mir erklärt, es ist nur im Ganzen zu kaufen. Der Vertrag ist von 1970, ich bin kein Jurist, da kenn ich mich nicht aus. Die Frau Schauer sagte nur es ist nicht möglich, dass man hier Parzellen rausnimmt. Ich habe es mir ausgerechnet was es Index angepasst kostet, € 150.000 beide. Das mit dem Wiederverkaufsrecht wird

wahrscheinlich nicht so leicht gehen. So finde ich es ein tolles Projekt. Wir haben halt schon auch Sachen dort draußen umgewidmet die nicht so toll waren und das möchte ich nicht nochmal haben.

**Bgm Markus Hansbauer:** Wie wir ja rausgehört haben, ist es natürlich ein Anliegen das es umgewidmet wird, dann kann er bauen und es ist einfacher für die Finanzierung, es wäre kontraproduktiv wenn er es umwidmet und nicht baut. Wirtschaftlich gesehen wäre es nicht schlau.

**GV. Michael Desch:** Grundsätzlich gut, mir ist wichtig, das die Tennishalle erhalten bleibt, das andere musst eh du mit den Behörden klären. Was mir ein Anliegen wäre einen Zeitpunkt festzulegen. Da wir schon mal ein Pech gehabt haben. Das wäre mir ganz wichtig, wir brauchen einen Wohnraum und es ist wichtig das es wirklich Reihenhäuser werden. Nicht das es jetzt 30 Jahre Grünfläche bleibt.

Roman Luksch: Das kann ich euch jetzt schon garantieren, wenn nicht ich baue dann habe ich schon 3 Firmen die mir die Gründe abkaufen würden und sofort bauen. Das innerhalb von 2 Jahren gebaut wird kann ich garantieren.

**Bgm Markus Hansbauer:** Wenn sie umgewidmet sind

**GR. Karin Eichinger:** Wie gesagt das mit dem Kanal gehört abgeklärt. Das ist das Wichtigste was es uns dann als Gemeinde kostet wenn wir dann wieder einen Kanal bauen müssen. Sonst ist das Konzept super. Die Halle wird auch sicher genutzt, Gastronomie können wir gut gebrauchen, ich sehe das auch sehr positiv. Häuser benötigen wir auch, es ist ja nicht so das du mitten ins Grüne baust, es sind ja Häuser rundherum.

**GV. Reinhard Windhager:** Das eine die Paddelplätze sind noch nicht genehmigt. Die Halle ist ja ein Mischbaugebiet, die anderen sind eine landwirtschaftlicher Nutzgrund zurzeit. Beim Kauf ist es als landwirtschaftlicher Grund drinnen oder als Bauland? Wir haben ja auch von der Gemeinde her, das Vorkaufsrecht darauf. Das Grundstück muss ja in verschiedenen Bereiche aufgeteilt werden?

**Roman Luksch:** Das habe ich euch nicht hergeschrieben, ich habe Herrn Altmann folgendes geschickt, meine Vorstellungen sind eben mit den 4 Zonen, der Weiher ist eine EZ, das Grundstück rundum des Weihers, der Spitz kommt zum Grundstück dazu rundum des Weihers, dann bis zum Zaun ist eine EZ die Tennishalle und er Paddelbereich u. Poccibereich. Ob wir es so aufteilen können? Und zu welcher Widmung er rät.

**GV. Reinhard Windhager:** Für mich ist es wichtig wie es gewidmet wird, das das angrenzende Grundstück ein Mischbaugebiet ist. Und wenn es ein Wohnbaugebiet wird kann man vielleicht statt den Paddelplätzen usw. ein Haus hinbauen. Was passiert wenn du die Genehmigung nicht bekommst, was passiert dann mit dem Grundstück?

**Roman Luksch:** Ich werde kein Wohnhaus hinstellen neben der Tennishalle. Die Fischerhütte wird auch versetzt weil der Weiher vergrößert wird. Wenn hier mal jemand hinbaut, ich werde es nicht sein, dann lasse ich dieses Stück frei als Garten. Wo evtl. eine Tochter von mir einmal hinbaut. Es wird die ganze Fläche umgewidmet nicht nur die 6 Parzellen, daher wird es auch ein Baugrund.

**GV. Reinhard Windhager:** Widmung auf Wohnbau gibt es ja nur auf Limitierung. Eine so große Fläche wir die Gemeinde nicht mehr widmen. Nur das wir es ausgedet haben. Wenn du die Terrasse und den Zubau machst muss man dazu ja auch schon was umwidmen oder?

**Roman Luksch:** Nein dort darf ich schon was hinbauen.

**GV Michael Desch:** So wie ich es sehe gehört schon was umgewidmet für die Terrasse:

**GV. Reinhard Windhager:** Ja so sehe ich das auch, außer der Plan ist falsch.

**Roman Luksch:** Der Plan ist vom Reiffeltshammer.

**GR. Franz Schabetsberger:** Wenn es ein Baugrund ist musst du innerhalb von 5 Jahren bauen. Das irgendwann mal die Kinder bauen, das funktioniert nicht mehr. Weil man vom Land keine Bewilligung mehr bekommt. Umwidmungen gibt es nur noch wenn man innerhalb von 5 Jahren baut. Das würde ich Herrn Altmann auch nochmal sagen, das nur das umwidmet was du benötigst. Das andere muss halt dann derzeit Grünfläche bleiben. In den Gedanken darfst du nicht versinken das du es auf Bauland umwidmen lässt, weil du irgendwann mal baust. Das genehmigt das Land nicht mehr. Gastronomie ist sowieso kein Bauland sondern einen extra Widmung. Die wirst du jederzeit bekommen aber bei Bauland musst du aufpassen.

**GV. Reinhard Windhager:** Du sagtest das du den Weiher kaufen musst, die 33,33 % oder? Die Sanierung vom Weiher machst du dann nicht alleine oder wie ist es dann?

**Roman Luksch** Was spielt das jetzt für eine Rolle?

**GV. Reinhard Windhager:** Nur eine Frage

**Roman Luksch:** Das weiß ich noch nicht genau der Vertrag ist von meine Eltern und mit Markl usw. gemacht worden aber es hat sich niemand richtig daran gehalten. Der Gedanke ist der wenn ich es bekommen setze ich mit Ihnen an einem Tisch und dann wird ausgemacht. Wir sind gemeinsam verantwortlich für den Weiher und dessen Pflege und fortbestand.

**GV. Reinhard Windhager:** Also wird der ganze Weiher saniert.

**Roman Luksch:** Wie ich es gesagt habe. Wir sind jetzt mit Biologen und Ökologen im Gespräch wie wir weiter vorgehen.

**GV. Reinhard Windhager:** Wir müssen 6 Grundstücke umwidmen?

**Roman Luksch:** Das soll eine eigene EZ werden

**GV. Reinhard Windhager:** Wenn es umgewidmet ist, ist ein Bauzwang drauf. In welcher Richtung verläuft der Kanal, in Richtung Schwaben oder in die andere Richtung?

**Plan wird gezeigt**

**GV. Reinhard Windhager:** also läuft er in Richtung altes Lagerhaus zur Engstelle.

**GR. Franz Schabetsberger:** Das ist das Thema wo ich gesagt habe das es zu Problemen bei der Umwidmung kommen kann.

**GV. Reinhard Windhager:** Ist verkehrstechnisch etwas notwendig, dort beim Binder Haus? Frage an die Amtsleitung?

**AL Petra Langmaier:** Die verkehrstechnische Überprüfung haben wir erst gehabt. Und es hat gepasst

**GR. Franz Schabetsberger:** Dick hat damals keine Genehmigung bekommen, weil der Kanal voll war. Wir dürfen nichts Neues mehr anschließen. Kanal ist eine teure Angelegenheit egal ob Sanieren oder neu bauen

**Bgm. Markus Hansbauer:** Das ist eben dein wirtschaftliches Risiko, denn wenn wir sagen wir stimmen der Löschungserklärung zu, dann wäre die Umwidmung der nächste Schritt.

**Roman Luksch:** Da muss ich mich eh nochmal zusammensetzen mit ihm, das mit dem Kanal höre ich heute zum ersten Mal.

**GR. Bernhard Rosenberger:** Also einen Stress hast du wegen dem Grst. 631/1, wegen der Tennishalle hast du keine Stress, wenn wir hier noch ein halbes Jahr benötigen bis wir alle Details haben, wäre dir theoretisch egal oder?

**Roman Luksch:** Hier habe ich weniger Stress aber 631 hängt mit dem Weiher zusammen.

**GR. Bernhard Rosenberger:** Ja aber die Widmung der 6 Grundstücken, ich möchte trotzdem betonen, auch wenn ich euch wieder auf die Nerven gehe, stand jetzt habe ich als Gemeinde noch Optionen, wenn wir nachher abgestimmt haben und nach einer halbe Stunde ist dieses Projekt beim Altmann da kann ich nichts mehr mitreden. Ich muss mir das schon gut überlegen. Bei 631/1 stimme ich auf der Basis auf keine Fall zu .

**GR. Anna Wimmer:** Wir haben ja jetzt ein Vorkaufsrecht, könntest du dir vorstellen, dass du uns das Vorkaufsrecht wieder gibst als Gemeinde? Damit wir es einfach mitkriegen, oder wer weiß wie es in 20 Jahren aussieht ob für dich dann etwas anders ist oder vielleicht. sieht es in der Gemeinde auch dann anders aus?

**Roman Luksch:** Ich muss ganz ehrlich sagen, dass kann ich schwer beantworten.

**GR. Anna Wimmer:** Ja wer weiß ob die Gemeinde es überhaupt kaufen kann aber wir haben halt dann eine Information vom Verkauf. Das man als Gemeinde mitkriegt wenn sich was ändert, wegen der Infrastruktur. Ich finde es wichtig das wir die Tennishalle erhalten.

**Roman Luksch:** Es kommt auch auf die Formulierung darauf an wie das Vorkaufsrecht aussieht. Grundsätzlich kann ich es mir vorstellen aber ich kann es jetzt nicht beantworten, weil ich es nicht vorhabe es zu verkaufen. Ich weiß nicht was in ein paar Jahren ist.

**GR. Anna Wimmer:** Das wissen wir alle nicht aber eine Information wäre gut, wenn wir hätten.

**Roman Luksch:** Als Interesse für die Öffentlichkeit

**GV. Michael Desch:** Vorkaufsrecht ist bei uns auch diskutiert worden, weil bevor es dein Vater und die anderen gekauft haben, hat es der Marktgemeinde Riedau gehört. Vom Vorkaufsrecht bin ich absolut nicht abgeneigt. Da könnte ich es mir leichter vorstellen.

**GR. Anna Wimmer:** Hier geht es nicht um dein Projekt das finde ich super, sondern rein um Riedau. Du hättest ja keinen Nachteil

**2.Vizebgm.Franz Arthofer:** Vorkaufsrecht kann ich mir auch gut vorstellen. Was ich dir noch sagen wollte bei dem wo du das Reihenhaus hinstellen möchtest. Das darf auch nur eine Grundstücksgröße von 1000 m<sup>2</sup> haben. Alles zusammen als Bauland.

**Roman Luksch:** Ja wir haben es schon mal aufgeteilt, aber das passt mit dem was wir heute besprochen haben nicht mehr zusammen.

**GR. Franz Schabetsberger:** Es geht ja heute nur um die Löschungserklärung und nicht um die Umwidmung, damit Roman den Vertrag mit Herrn Scherzer abschließen kann. Man kann ja sagen, dass die Gemeinde möchte, dass danach noch ein Vorkaufsrecht drinnen ist. Wenn der Beschluss so ist das ein Vorkaufsrecht drinnen stehen soll dann muss es auch im Vertrag stehen.

**Bgm. Markus Hansbauer:** Dann müssen wir aber heute das OK bekommen, das wir das Vorkaufsrecht bekommen. Das ist die Frage ob wir so weit gehen?

**GR. Karin Eichinger:** Aber man hört das es die Mehrheit möchte, ich glaube ohne Vorkaufsrecht wird es heute schwierig

**GV. Michael Desch:** Roman das ist jetzt nichts gegen dich, aber es sind dort draußen schon Fehler passiert die wir nicht mehr machen möchten als Gemeinde.

**GR. Anna Wimmer:** Weil es für die Gemeinde eine wichtige Infrastruktur ist

**Roman Luksch:** Auf was das Vorkaufsrecht? Auf alles?

**Bgm. Markus Hansbauer:** Nur auf die Tennishalle, ich brauche es nicht aber wenn die Mehrheit dafür ist schließe ich mich dem ganzen an. Beim Grund finde ich brauchen wir es nicht.

**GR. Bernhard Rosenberger:** Wenn wir es so beschließen, eine halbe Stunde drauf, können wir nicht mehr mitreden. Das sollte sich jeder bewusst sein. Jetzt hätten wir noch Optionen, wie die aussehen, sei dahin gestellt.

**Roman Luksch:** es gibt immer 2 Seiten, Entschuldigung wenn ich es so sage aber , wenn du dich an den Grundstücken bereichern willst? Wenn ich es nicht so mache kostet es mir um ca. 300.000 Euro mehr. Und das aus eigener Tasche. Das zahle ich privat.

**GR. Bernhard Rosenberger:** Mir geht es um das, theoretisch, wenn wir jetzt nur das Grundstück 631 betrachten, du sagst das kann ich einzeln wahrscheinlich eh nicht verkaufen, weiß ich nicht, aber, wenn ich diese Indexanpassung nehme, kostet es der Gemeinde 60.000 €. Dann gehe ich zur Gemeindefinanzierung sage wir benötigen einen Kassenkredit bei ca. 60.000 m<sup>2</sup>. Bei den aktuellen Baulandpreisen könnten wir es veräußern für mindestens 350.000 Euro, das heißt als Gemeinde hätten wir eine sehr große Einnahme, das kann mir keiner erklären dass ich bei unseren Ausgaben das nicht betrachten soll. Um das geht es mir. Da geht es mir nicht um eine Bereicherung. Ich bin als Gemeindevertreter hier herinnen, mir ist es egal, das ist kein Neiden. Ich muss sicherstellen, dass ich die Option nicht aus der Hand gebe, dass wir für das Gemeindebudget etwas tun.

**Roman Luksch:** Ja aber dann stirbt das Projekt, ich sage es noch einmal. Du versteht meinen Ansatz nicht.

**GR. Bernhard Rosenberger:** Ich versteh es, dieses Tennishallenprojekt finde ich gut, auch wichtig, ich sehe es als Problem wenn ich unter Zeitdruck etwas aus der Hand gebe.

**Roman Luksch:** Es liegt in eurer Hand!

**GR. Bernhard Rosenberger:** Ich finde es aber auch nicht gut, wenn du sagst die vom Gemeinderat haben heute am 12.08 nicht entscheiden können.

**Roman Luksch:** Seit 7 Jahren arbeite ich daran, dass es was wird. Seit 1,5 Jahren bin ich im Gespräch mit der Gemeinde, es ist nicht so das es auf jetzt auf gleich geht. Herr Scherzer ist 90 Jahre und sitzt in Essen draußen, dieser kommuniziert mit mir über Niemetz Udo Senior, ich habe auch noch eine Firma und seit Monaten arbeite ich an den Ideen. Nur damit auch ein bisschen wertgeschätzt wird was ich mache. Es kostet mir richtig viel Geld und es kostet es mich eine halbe Million Euro mehr, wenn ich euch das Grundstück gebe. Das ich es finanzieren kann habe ich auch gesagt, aber dass ich für die Infrastruktur für Riedau was mache am Ende des Tages? Oder ob ich 6 Häuser hinbaue. Das sind Familien, die ich vielleicht ansiedele und wenn das kein Mehrwert ist, im Sine der Gemeinde Riedau dann verstehe ich es nicht Und es steht und fällt mit allen Säulen

wie ich es beschrieben habe. Die einzige Frage die ich beantworten kann ist, die Grundstücke gehen bis zum Weier ohne diesen ist dieses Projekt gestorben. Weil es klarerweise die Ausbuchtung vom Weier und die Gastronomie betrifft. Es bricht das ganze Konzept zusammen. Das muss uns klar sein. Wenn wir von dem oberen Grundstück reden wo die Gemeinde einen Mehrwert von 200.000 € hat, dann muss man über das diskutieren.

**GR. Bernhard Rosenberger:** da bin ich bei dir, ich finde es bewundernswert das du das schon 7 Jahre machst aber jetzt erst bist das draufgekommen das du die Gemeinde auch benötigst

**Roman Luksch:** Vor einem Jahr bin ich hier gesessen und ich habe euch gesagt das Herr Scherzer noch nicht Gesprächsbereit ist. Kommuniziere mit jemanden der 90 Jahre alt ist, in Essen ist und telefonisch nicht erreichbar ist. Vor 2 Monate ruft mich Herr Scherzer an Jetzt bin ich bereit und wenn du nicht dann liegt es ad Acta. Ich kann ihm kein Geld zahlen wenn die Gemeinde nicht positiv entscheidet. Auf der anderen Seite ist die Eröffnung im Oktober wo wir noch einen Riesen Aufwand haben. Ich habe 2 Firmen gegründet auf Verdacht, das sind alleine 20.000 Euro .Mit der Planung und allem Drum und Dran habe ich 80000 Euro jetzt schon investiert.

**GR. Bernhard Rosenberger:** Nehme ich zur Kenntnis, aber nimm auch du zur Kenntnis: Ich habe es nicht gewusst das das vor einem Jahr schon auf der Gemeinde gelegen hat

**Bgm. Markus Hansbauer:** Roman war bei uns ich glaube Petra war dabei, wir haben es im groben gehört aber du brauchst nicht erwarten, das ich mit jeder Info die nicht Hieb und stichfest ist in den Gemeinderat gehe. Konkret ist es vor 2 Wochen worden. Dann ist der zeitliche druck mit 1 Oktober dazugekommen.

**GR. Karin Eichinger:** Du musst auch verstehe wir hören das heute zum ersten mal. Zuerst hat es geheißten Löschungserklärung und dann kommt das Konzept. Jetzt müssen wir entscheiden für uns ist das heute alles neu, deswegen hinterfragen wir auch so viel. Das Konzept stößt sicher bei jedem auf offenen Ohren es ist halt jetzt so das wir mit dem Vorverkaufsrecht ein bisschen mitreden können. Wenn mit dem Ringofenweiher etwas ist, wir müssen weiter denken nicht nur die nächsten 5 Jahre das ist nichts gegen dich. Wir sind alle dafür aber mit dem Vorverkaufsrecht hätte ich auch ein besseres Gefühl.

**GR. Franz Schabetsberger** wir verzetteln uns jetzt in Sachen die nicht relevant sind. Vorschlag wie beschließen es so wie es im Amtsvortrag drinnen steht verzichten auf das Vorkaufsrecht. Scherzer Hans verkauft nur alles nicht nur einen Teil des Grundstückes. Wir müssen den Verkauf an Roman Luksch zustimmen. Eine handhabe haben wir immer wenn er es umwidmen will da kannst du dann ein Vorkaufsrecht reingeben jetzt geht es um das ganze Grundstück, das können wir nicht brauchen, die Gemeinde braucht keinen Weiher.

**Roman Luksch:** und bei der Tennishalle habe ich nichts dagegen Bei der Umwidmung kann man nochmal reden.

**GV. Reinhard Windhager:** Es ist eine Sitzung einberufen worden, aus den Gründen von Roman aber auch weil Herr Scherzer 90 Jahre ist. Muss man schnell reagieren wenn er sagt ja ich will jetzt doch. Deswegen verstehe ich es auch warum es dringen ist. Unser Interesse besteht das wir die Tennishalle aufrecht erhalten und die andern Gründe sind jetzt nicht wichtig.

**GV. Michael Desch:** Tennishalle ist für Riedau ganz wichtig. Wie die andern Gründe gewidmet werden weiß er ja noch gar nicht. Ich werde nur dem zweiten zustimmen mit einem Vorkaufsrecht aber das ist meine Meinung. Tennishalle und beim 2ten Grundstück Vorkaufsrecht.

**Bgm. Markus Hansbauer:** Wir haben jetzt sehr lange diskutiert. Wenn ich Roman richtig verstanden habe möchte Roman 4 EZ. Tennishalle, Weiher, Fischerhütte + Grundstück und wo die Parzellen hinkommen. Weiher steht für uns nicht zur Diskussion, wo die Fischerhütte steht das kleine Grundstück steht auch nicht zur Diskussion. Tennishalle hat er gegen ein Vorkaufsrecht nichts einzuwenden. Die 4te EZ wo die Häuser geplant sind wäre mein Ansatz dort brauchen wir es nicht, weil wenn er nicht baut haben wir sowieso das Vorkaufsrecht. Ich weiß nicht ob ich es rechtlich darf oder richtig rüber bringe, wenn wir das jetzt so beschließen wie es da steht. Wiederverkaufsrecht und Vorkaufsrecht löschen und wenn dann diese EZ kommen zur Umwidmung das Vorkaufsrecht bei der Tennishalle reingeben.