

## **Niederschrift**

über eine Sitzung des **Ausschusses für Bau- und Raumplanungsangelegenheiten** der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Oberndorf bei Salzburg, welche am Mittwoch, dem **10.05.2006**, um 18.30 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses stattgefunden hat.

### **Tagesordnung:**

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann
2. Genehmigung der Niederschriften vom 31.03.2006 und 19.04.2006
3. Bebauungsplan „Breitengut-West“
4. Hauptschule Umbau und Erweiterung - Baubericht
5. Allfälliges

### **Anwesende:**

Stadtrat Alois Wetsch  
2. Vizebürgermeister Otto Feichtner  
GV Bärbel Stahl  
GV Dietmar Innerkofler  
Stadtrat Ing. Johann Bruckmoser  
Stadtrat Mag. (FH) Johann Danner  
GV Dr. Andreas Weiß  
GV Ing. Johann Schweiberer  
GV Michael Mayer  
GV Josef Hagmüller – in beratender Funktion

DI Ursula Brandl  
Architekt Christian Hirl - erscheint um 19.08 Uhr  
Architekt DI Fritz Genböck  
Architekt DI Manfred J. Scheiber  
DI Dietmar Krammer

Bürgermeister Peter Schröder  
Dipl.-Ing. Dieter Müller – Bauamtsleiter  
Schriftführerin: Adelheid Haberl

Es war 1 Zuhörer anwesend.

## **VERLAUF UND ERGEBNISSE DER SITZUNG**

### **1. Eröffnung und Begrüßung**

Obmann Ing. Schweiberer begrüßt die Anwesenden und erklärt, dass er nun nach Beendigung seines „Karenzjahres“ wieder als Obmann zur Verfügung steht. Der Obmann begrüßt zu TOP 3 Frau DI Brandl als Raumplanerin, Herrn Architekt Scheiber von der GSWB, Herrn Architekt Genböck vom Gestaltungsbeirat und Herrn DI Krammer als Verkehrsplaner. Herr Architekt Hirl wird sich etwas verspäten. Die Einladung ist ordnungsgemäß und zeitgerecht an alle ergangen. Zur Tagesordnung gibt es keine Einwendungen oder Ergänzungswünsche. Die Beschlussfähigkeit des Gremiums ist aufgrund der Anwesenheit von 9 Ausschussmitgliedern gegeben.

## 2. Genehmigung der Niederschriften vom 31.03.2006 und 19.04.2006

a) Der Obmann stellt die Frage, ob es zur Niederschrift vom 31.03.2006 Einwendungen oder Ergänzungswünsche gibt. Dies ist nicht der Fall, daher stellt der Obmann den **Antrag, die Niederschrift der Sitzung vom 31.03.2006 zu genehmigen.**

➤ **Offene Abstimmung (9 GV anwesend): Wird einstimmig genehmigt.**

b) Der Obmann stellt die Frage, ob es zur Niederschrift vom 19.04.2006 Einwendungen oder Ergänzungswünsche gibt. Dies ist nicht der Fall, daher stellt der Obmann den **Antrag, die Niederschrift der Sitzung vom 19.04.2006 zu genehmigen.**

➤ **Offene Abstimmung (9 GV anwesend): Wird einstimmig genehmigt.**

## 3. Bebauungsplan „Breitengut-West“

Obmann GV Ing. Schweiberer: Nach Durchsicht der Protokolle ergeben sich aus meiner Sicht 2 Hauptpunkte:

a) Bebauungsgrundlagen:

Nutzung, Geschoßflächenzahl (1,27), Höhenentwicklung (3 bis 4-geschoßig plus ausgebautes Dachgeschoß), Festlegung der Baulinie und Baufluchtlinie.

b) Verkehrsaufschließung:

Kreisverkehr oder T-Lösung

Ich glaube, dass es vernünftiger wäre, dass wir zuerst die Bebauungsgrundlagen punktweise aufarbeiten und wir uns einmal auf eine Nutzung, die Höhe und Geschoßflächenzahl, Baulinie und Baufluchtlinie einigen sollen.

Architekt Genböck schlägt vor, dass das Thema Kreisverkehr zuerst behandelt werden sollte, weil das sehr starke Auswirkungen auf die Bebauungsbedingungen hat.

Obmann Ing. Schweiberer ersucht den Bürgermeister, über den Stand der Gespräche mit den Grundeigentümern „Galerie“ und Fam. Sausenk bezüglich Verkehrsanschließung zu berichten.

Bürgermeister Schröder: Wie im letzten Bauausschuss vereinbart wurde, haben wir zu einem Anrainergespräch eingeladen. Dieses Anrainergespräch hat gestern stattgefunden und von den 29 Eigentümern waren nur 2 anwesend, und zwar Frau Teichstätter für die TK-Wohnbau und Herr Wurdinger vom Cafe Galerie. Es wurde gestern eine sehr intensive Diskussion geführt, obwohl wir nicht gewusst haben, wie die 27 anderen dann letztendlich entscheiden werden. Herr Wurdinger kann sich nur vorstellen, dass der Kreisverkehr von der Gebäudefront zumindest 4 m plus Gehsteig weg ist. Frau Teichstätter war auch derselben Meinung. Wir haben uns heute bemüht, noch einige Wohnungseigentümer zu kontaktieren und die Grundtendenz bei den 4 Befragten war, dass sie nichts dagegen haben.

Es hat gestern noch ein Gespräch mit Herrn DI Heimer vom AdSLR gegeben, dem die Sache jetzt momentan zu unsicher ist, um Herrn DI Krammer mit einer weiteren Planung zu beauftragen (Kosten), solange nicht die verbindliche Zustimmung der 29 Eigentümer für die Inanspruchnahme des Grundstückes vorliegt. Für die T-Lösung wird das Land keine Mittel bereitstellen, da es sich hierbei um eine reine Aufschließung handelt - das trifft dann die GSWB und die Stadtgemeinde.

Gestern hat es im Beisein von Vizebürgermeister Mayrhofer und SR Ing. Bruckmoser noch ein Gespräch mit Frau Sausenk gegeben, und von ihr gab es ein kategorisches „Nein“.

DI Krammer: Wenn diese Forderung 4 m Abstand vom Objekt zur künftigen Grundgrenze nach einer Abtretung wirklich die allerletzte von allen betroffenen Grundeigentümern wäre, dann werden wir eine Lösung finden. Es gäbe eine Möglichkeit, diese Dinge mit einem Kompromiss im Gesamtkomfort der Zufahrten zu lösen.

Obmann Ing. Schweiberer: Ich glaube, dass es unabhängig davon ist, ob eine Kreisverkehrslösung oder eine T-Lösung erfolgt, mit den Grundeigentümern der „Galerie“ muss sowieso eine Grundablöse stattfinden.

DI Krammer: Das ist grundsätzlich richtig, wir haben in den Ablöseerfordernissen 3 Varianten zur Diskussion gestellt, die sich wie folgt staffeln: 55 m<sup>2</sup> Ablöseerfordernis für die Lösung ohne Grundinanspruchnahme Sausenk, 36 m<sup>2</sup> Grundinanspruchnahme auf das Erstprojekt, bei der etwa 170 m<sup>2</sup> Ablöseerfordernis im Bereich Sausenk gegeben sind, und 11 m<sup>2</sup> Ablöseerfordernis für die Kreuzungslösung. Grundsätzlich müssen wir bei allen 3 Varianten die Unterschriften der 29 Grundeigentümer bekommen.

SR Mag. (FH) Danner: Herr Vizebürgermeister Mayrhofer hat vor der Sitzung noch mit Herrn Wolkensteiner gesprochen, der auch kein Problem mit einer solchen Lösung hätte. Grundsätzlich ist es sicher richtig, dass man von allen 29 Grundeigentümern wirklich eine Aussage erhält, bevor man in konkrete Planungsschritte geht.

Bürgermeister Schröder: Wir sollten darüber diskutieren, welche Lösung es geben würde, wenn wir die 29 Unterschriften nicht bekommen.

Obmann Ing. Schweiberer: Ein möglicher Kompromiss wäre, bei der Planung die ursprüngliche Kreisverkehrsvariante anzunehmen, hier würde man den wenigsten Grund von der Kiwa und der GSWB und den meisten Grund von Fam. Sausenk benötigen.

DI Krammer: Der Erstentwurf aus dem Jahr 2001 entspricht dem Wunsch einer verschobenen Lage von Frau DI Brandl – 170 m<sup>2</sup> bei Sausenk, 36 m<sup>2</sup> im Bereich der „Galerie“ und etwa 68 m<sup>2</sup> bei der GSWB.

2. Variante: Verschobene Lage, um die Inanspruchnahme von Sausenkgrund zu vermeiden, 55 m<sup>2</sup> von „Galerie“ und hier auch der Wunsch, dass wir mit der zukünftigen Grundstücksgrenze 4 m weg sein sollten, also die 1,50 m Verschiebungserfordernis im Gehsteigsbereich, gegenüber gibt es den größeren Grundbedarf  $166 + 33 + 49 = 248 \text{ m}^2$ .

3. Variante: 11 m<sup>2</sup>

Obmann Ing. Schweiberer: Ein Kompromissvorschlag wäre, jetzt die T-Lösung zu bauen und in der Zwischenzeit die Verhandlungen mit den Eigentümern „Galerie“ zu führen, und als Endziel doch den Kreisverkehr in der 1. Variante zu errichten. Dadurch hätten wir den Kreisverkehr nicht gänzlich vergessen und hätten momentan einen finanziellen Spielraum.

DI Krammer: Die Kostenschätzung für die Kreuzungslösung liegt bei € 65.000,-- Baukosten brutto gesamt, und der Kreisverkehr bei € 290.000,-- Baukosten plus die Grundkosten. Für den Kreisverkehr ist ein Durchmesser von mindestens 28 m notwendig. Die im Protokoll vom 19.04.2006 von Architekt Hirl angeführten 30 - 32 m beziehen sich auf den Kreisverkehr inklusive der Gehsteigflächen.

DI Krammer erläutert die prognostizierten Werte aus dem Jahr 1997 (Kiwa-Projekt) für das Jahr 2005 betreffend die Leistungsfähigkeiten für die Gesamtverkehrslösung, gerechnet auf die Spitzenverkehrsstunden:

	ohne Anschluss Göming an Umfahrung	mit Anschluss Göming an Umfahrung
Salzburger Straße nördlich	12.400 KFZ/24 h	10.000 KFZ/24 h
Nußdorfer Straße	4.400 KFZ/24 h	8.200 KFZ/24 h
südlicher Anschluss Salzburger Straße	13.000 KFZ/24 h	10.500 KFZ/24 h

### **Leistungsfähigkeitsberechnung für eine Kreuzungslösung:**

Der Linkseinbieger bekommt als erster Leistungsfähigkeitsprobleme, wenn er von Göming kommend Richtung Stadtkern links einbiegen muss. Ohne Anschluss Göming würden 133 PKW-Einheiten auftreten, 160 PKW-Einheiten schaffen es. Man hat also eine Reserve von ca. 25 Fahrzeugen bei dieser Verkehrsmenge. Ähnliche Reserven ergeben sich bei einem Anschluss Gömings an die Umfahrungsstraße.

Die **Leistungsfähigkeitsberechnung für eine Kreisverkehrslösung** zeigt, dass die Reserven aus verkehrstechnischer Sicht beim Kreisverkehr weit weg von Leistungsfähigkeitsgrenzen liegen, sowohl bei der Variante mit, als auch ohne Anschluss Göming.

Von der Fachabteilung 6/7 des Landes haben wir Zählergebnisse aus Automatenzählungen aus dem Jahr 2005 bekommen. Es hat sich gezeigt, dass die Prognose 1997 zu hoch gegriffen war, wir haben das noch nicht erreicht. Bei der Messstelle auf der Göminger Landesstraße im Bereich Bahnübergang wurden knapp 3.000 Fahrzeuge gemessen, jedoch ohne Verkehr zu Spar – diese liegen bei geschätzten 1.000 Fahrzeugen. Auf der Salzburger Straße liegen wir bei ca. 10.000 ± ca. 500. Es ist also in den Verkehrszunahmen noch ein Potential von ca. 25 % verblieben, und es ist eine gebremste Zunahme der Gesamtverkehrsmengen in den letzten Jahren eingetreten.

Obmann Ing. Schweiberer: Das untermauert aber, dass der Kreisverkehr ideal wäre und mehr Reserven hätte, aber es funktioniert auch eine T-Lösung. Deshalb wäre mein Vorschlag, jetzt eine T-Lösung zu bauen, aber die erforderlichen Grundstücke schon jetzt zu erwerben, um sich die Möglichkeit eines Kreisverkehrs in Zukunft nicht zu verbauen.

SR Mag. (FH) Danner: Bei der Verkehrsstudie fehlt der ganze Sparverkehr, der ganze Verkehr zum Park & Ride-Platz der Lokalbahn und ebenso der Busverkehr. Ich finde eine Reserve von 10 % in der Leistungsfähigkeit bei den Linksabbiegern sehr wenig.

DI Krammer: Die Reserve in der Kreuzungslösung ist nicht mehr groß, sie wurde aber für die Spitzenverkehrsstunde errechnet. Die Verkehrsmengen haben momentan auch noch ein wenig Reserve zu den damals prognostizierten Zahlen.

GV Mayr: Ich sehe den Kreisverkehr auch als Tempodrossel.

Bürgermeister: Da habe ich gestern eine andere Aussage gehört, dass nämlich der Kreisverkehr eher beschleunigt, was den Bereich des Zebrastreifens betrifft.

DI Brandl: Wir werden dort einen Städtebau und ein Zentrum entwickeln, d.h. wir werden in diesem Bereich jedenfalls auch gestalterische Maßnahmen im Straßenraum setzen. Es wird sicherlich eine Auswirkung auf das Tempo haben, wenn die jetzt freie Wiese bebaut ist.

- Es erscheint Herr Architekt Hirl um 19.08 Uhr.

Architekt Genböck: Wir haben letztes Mal schon gesagt, dass der Kreisverkehr außerstädtisch die ideale Lösung wäre, das Tempo zu bremsen und die Verkehrsströme zu verteilen. Aber das ist eine Stadtkreuzung und es gibt bei keiner Kreuzung in der Stadt Salzburg, die ganz andere Verkehrsmengen zu bewältigen hat, einen Kreisverkehr.

2. Vizebürgermeister Feichtner: Ich glaube, dass die T-Kreuzung momentan die beste Lösung ist. Wenn wir die Gründe erwerben, können wir uns in Zukunft nichts verbauen. Wir sollen die von Obmann Schweiberer vorgeschlagene Lösung anstreben.

DI Brandl: Muss man bei der Variante von der GSWB nichts mehr kaufen?

DI Krammer: Bei der GSWB ist die Abtretung auf das ursprüngliche Projekt bezogen, würde ich meinen. Jetzt ist nur ein Gehsteig geplant, und damals war es ein Geh- und Radweg. Deswegen waren es ein paar Quadratmeter mehr, und die würde ich mir als Gemeinde sichern. Die 36 m<sup>2</sup> sollte man, wenn es möglich ist, ebenfalls gleich sichern, da sind die 11 m<sup>2</sup> dann auch drinnen.

GV Wetsch: Ich bin derzeit auch nicht für einen großen Kreisverkehr, denn wir sollten den Verkehr nicht anziehen. Dieser Kompromiss gefällt mir gut. Meiner Meinung nach sollte der Eindruck vermieden werden, dass hier eine „Anlassplanänderung“ erfolgt, weil die GSWB nicht so viel Grund zur Verfügung stellen will. In diesem Fall müssen sie ihren Anteil abtreten.

SR Ing. Bruckmoser: Wenn es zur Entscheidung T-Kreuzung kommt, dann investieren wir jetzt in den Umbau, und dann müssen wir in den Kreisverkehr investieren. Das ist schon ein wesentlicher Punkt, der geklärt werden muss, wer finanziert was und wie.

2. Vizebürgermeister Feichtner: Der Kreisverkehr kostet ca. € 290.000,- und die T-Lösung ca. € 65.000,-, davon 60 % und davon ca. 50 % GAF, da wird auf keinen Fall Geld hinausgeworfen. Sausenk ist sicher eine langfristige Sache.

Obmann Ing. Schweiberer: Wenn Sausenk einmal etwas bauen will, was er angedeutet hat, dann wird er auch eine Zufahrtslösung brauchen und man kann das irgendwie einbinden.

DI Brandl: Wenn man sich die Möglichkeit eines Kreisverkehrs für die Zukunft nicht verbauen will, soll man diese Flächen einfach sichern und wirklich alle 3 Betroffenen belasten. Diese Fläche, die alle 3 belastet, kann man in dem Konzept, das wir jetzt zu erstellen haben, so sichern, dass man die städtebauliche Entwicklung so plant, dass der Kreisverkehr, wenn er zu einem späteren Zeitpunkt notwendig werden sollte, realisiert werden kann. Der Zukauf dieser 11 m<sup>2</sup> für die T-Kreuzung ist dann ein Teil der Verkehrsfläche im Kreisverkehr.

SR Mag. (FH) Danner: Hätten Sie aus städtebaulicher Sicht mit diesem Kreisverkehr kein Problem?

DI Brandl: Wir haben immer gesagt, den kleineren Kreisverkehr, der nicht so tief ins Grundstück hineingeht, würden wir schon hinbringen, ohne geht es natürlich besser. Wenn Sie sagen, der Kreisverkehr muss gesichert werden, dann müssen wir eine Lösung finden.

SR Mag. (FH) Danner: Wenn ich an die Argumentationen der 1. Bauausschusssitzung zurückdenke, ist ganz massiv argumentiert worden, dass es undenkbar ist, dort einen Kreisverkehr zu machen, das ist aus städtebaulicher Sicht ein Wahnsinn. Eigentlich geht es doch nur um die Grundstücksausnützbarkeit der GSWB.

DI Brandl: Das stimmt überhaupt nicht.

Architekt Hirl: Wir haben nie gesagt, das das zugunsten der GSWB sein muss.

Obmann Ing. Schweiberer zu SR Danner: Es ist nicht in Ordnung, wenn sich alle kompromissbereit zeigen, dass man dann wieder zurückgeht und sagt, damals haben sie aber so gesagt. Was ich herausgelesen habe, geht alles, es gibt gute und bessere Lösungen. Dass

das für die GSWB die ursprüngliche Lösung ist, hat aber auch den Hintergedanken, dass es für die Gemeinde momentan die kostengünstigere ist. Wir brauchen dort nichts ablösen.

GV Dr. Weiß: Kompromisse haben damit zu tun, dass man Prioritäten setzt, also Abwägungen vornimmt. Im 1. Protokoll habe ich nachgelesen, dass die GSWB gesagt hat, ihr Problem wäre der Kreisverkehr nicht, d.h. es geht um die städtebaulichen Möglichkeiten. Ich denke, das ist auch wichtig für die weitere Diskussion, was müssen wir gegen den Wunsch nach einem Kreisverkehr abwägen, überhaupt jede Verbauung, oder bestimmte städtebauliche Wünsche, Vorstellungen, Ideen.

Architekt Hirl: Wir haben jetzt ein Flächenprogramm zur Verfügung und wir haben zu beurteilen, ob das geht oder nicht.

Architekt Scheiber: Die GSWB hat die Liegenschaft so kalkuliert, dass in erster Linie Wohnungen errichtet werden und auch die Möglichkeit für Dienstleister (z.B. Ärzte, Architekten, Notare), wer auch immer Bürobedarf hat, erdgeschoßig straßenseitig anbieten kann. Was Geschäftsnutzung anbelangt, ist das Problem, dass es de facto keine Interessenten dafür gibt.

GV Dr. Weiß: Das wirft natürlich ein gewisses Gesamtkonzept um, hinter dem die Gemeinde immer gestanden ist, dass im Zentralraum Geschäftsflächen sein sollen.

2. Vizebürgermeister Feichtner: Geschäftsflächen sind sicher sinnvoll, wenn man sie ausnützen kann, man braucht nicht zusätzliche Geschäftsflächen schaffen, wenn man Schwierigkeiten hat, die bestehenden zu verkaufen (Schlecker, Palmers etc.).

Obmann Ing. Schweiberer: Dieses Argument lasse ich nicht gelten, da es nur 3 leer stehende Geschäfte in Oberndorf sind, wobei 2 nur im Wechsel sind. Wir haben keine leer stehenden Geschäfte.

DI Brandl: Da es hier nicht nur um den GSWB-Grund, sondern um das Gestaltungskonzept bis zur Watzmannstraße geht, muss man überlegen, ob man in der Verlängerung bis zur Watzmannstraße im Erdgeschoß auch Geschäftsflächen mit Raumhöhen von 3 m machen soll. Das müsste dann in der Gebäudehöhe berücksichtigt werden.

Obmann Ing. Schweiberer: Wir sprechen bei der GSWB von einer Fläche von ca. 340 m<sup>2</sup>, hier muss man noch die Nebenräume abziehen. Das sind 2 – 3 Geschäfte, und ich kann mir nicht vorstellen, dass man die in dieser Lage nicht vermieten kann.

Architekt Scheiber: In der Stadt Salzburg gibt es auch in repräsentativen Stadtlagen in gemischt genutzten GSWB-Bauten Geschäftsflächen, die leer stehen.

Architekt Genböck: Ich habe nicht gesagt, dass man Geschäfte bauen muss, sondern nach Marktlage die Möglichkeit hat, daraus Geschäfte zu machen.

Architekt Scheiber: Sie meinen, dass man generell im Erdgeschoß eine möglichst flexible Planung macht, und die Höhe im Erdgeschoß 2,80 m betragen soll. Es wird nicht das Thema sein, diese Option zu erfüllen, was die Raumhöhe anbelangt. Nur wenn man jetzt schon Geschäftsflächen ausweist, hat man das Parkplatzproblem. 90 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen bedeuten mind. 3 Parkplätze (besser wären 6), bei einer Wohneinheit sind es 2 Parkplätze.

Architekt Hirl: Es ist gesagt worden, wir müssen die Traufenhöhe vom Galeriegebäude halten, das werden wir jetzt schon bei Wohnraumnutzung um 40 cm überschreiten, und bei Geschäftsnutzung sind es fast 1 m. Die Geschoßsituation bei der Galerie ist 3-geschoßig, hat aber eine höhere Wirkung durch die Geschäftsflächen im EG. Beim vorliegenden städtebau-

lichen Entwurf hat man dieselbe Höhenstruktur entwickelt, lässt aber die 4 Geschoße an der Straße nicht wirken. Dann muss man um 1 Geschoß weniger machen.

Obmann Ing. Schweiberer: Wenn der Bauausschuss die Bebauungsdichte mit 1,27 nicht empfiehlt, wird sich die GSWB etwas anderes überlegen müssen.

Architekt Scheiber: Die GSWB hat die Liegenschaft unter der Annahme einer ihr genannten Baumassenzahl gekauft. Bei einer Raumhöhe von 2,80 m im Erdgeschoß verschiebt sich die GFZ. Tatsächlich vorgegeben ist die Baumassenzahl.

DI Müller: Die Ausgangsbasis war, dass wir dieselben Bebauungsgrundlagen zur Verfügung stellen wie im Bereich der Galerie, das war die Baumassenzahl von 3,8 und das war die Höhe, die wir von einem Geometerplan haben – das oberste Gesims mit 410,10 m. Wir haben gesagt, grundsätzlich können wir uns 4 Geschoße, wenn sie Platz finden, vorstellen. Wenn sich jetzt ergibt, dass aufgrund der größeren Raumhöhen im Erdgeschoß aufgrund der anderen Nutzung nur 3 Geschoße Platz haben, dann haben eben nur 3 Platz.

Architekt Scheiber: Um diese max. Baumasse von 3,8 in irgendeiner Art und Weise zu erreichen, sind 4 Geschoße jedenfalls erforderlich. Wenn dies nicht der Fall ist, sind alle Kalkulationen, die ursprünglich im Zuge dieses Kaufes bei diesem Grundstück gemacht wurden, nicht mehr relevant und nicht mehr wirtschaftlich durchführbar. Bei dieser Distanz von 40 m Abstand zwischen Galerie und GSWB ist die Differenz von 410,10 m zu 410,30 nicht ersichtlich.

Obmann Ing. Schweiberer: Dass bei einer GFZ von 1,27 eine Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben ist, ist meiner Meinung nach einfach falsch. Bei der letzten Sitzung ist schon angedeutet worden, dass statt den 410,10 m dann 410,50 erforderlich wären. Darüber kann man reden. Was mir nicht gefällt, ist die „Möglichkeit“ dort Geschäfte einzubauen, wenn dort einmal Wohnungen bestehen, werden nie wieder Geschäfte hineinkommen.

SR Mag. (FH) Danner: Im Erdgeschoß straßenseitig sollte zumindest Dienstleistung und/oder Geschäftsnutzung sein. Ob westseitig Richtung Salzach möglicherweise nur Wohnungen sind, kann durchaus eine Variante in einem Projekt sein, das dann im Wettbewerb aufscheint. Straßenseitig macht eine Wohnung erdgeschoßig überhaupt keinen Sinn und ist auch nicht sinnvoll verwertbar. Das ist meiner Meinung nach Aufgabe der Raumordnung, zu sagen, das ist so, egal ob im Moment die Nachfrage besteht oder nicht. Dazu sollten wir meiner Meinung nach als Bauausschuss und als Gemeinde Oberndorf auch stehen.

Architekt Scheiber: Die Frage ist nur, was darf die GSWB tun, solange sie diese Geschäftsflächen nicht vermieten kann?

Bürgermeister Schröder: Ich glaube schon, dass straßenseitig die Verwertung der Räumlichkeiten als Geschäftsflächen oder an Dienstleister durchaus möglich ist. Westseitig sind sicherlich Wohnungen vorstellbar.

Obmann Schweiberer: Das Bemühen sollte einmal vorrangig sein und wenn es überhaupt nicht geht, wird man immer noch darüber reden können.

Architekt Scheiber: Was den PKW-Stellplatzschlüssel für die Geschäftsflächen anbelangt, könnte man den Faktor 2,0 auch für ein Geschäft (wie bei den Wohnungen) ansetzen? Wenn sich dann herausstellt, dass die Wohnungen doch nicht 2,0 sondern 1,8 brauchen, könnten die restlichen 2 – 3 für dieses Geschäft hergenommen werden.

DI Müller: In Oberndorf werden pro Wohnung 2,0 PKW-Abstellplätze vorgeschrieben, und alle anderen Festlegungen erfolgen gemäß Bautechnikgesetz. Die Prüfung der Baubehörde

erfolgt so, dass aufgrund der Anzahl der Wohnungen und pro m<sup>2</sup> Geschäftsfläche die PKW-Abstellplätze berechnet werden. Diese Zahl an PKW-Abstellplätzen müssen Sie am Bauplatz nachweisen.

Herr DI Krammer wird die Abtretungsgrenzlinie, die 2001 mit den 176 m<sup>2</sup> im Gespräch war, und die in der Baulinienfestlegung zu beachten ist, an Frau DI Brandl mailen.

- 20.35 Uhr: Die ÖVP-Fraktion ersucht um eine Sitzungsunterbrechung zur Beratung vor Beschlussfassung der Festlegungen.
- Die Sitzung wird um 20.40 Uhr fortgesetzt.

#### **Festlegungen für den Architektenwettbewerb bzw. Bebauungsplanentwurf:**

- **Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß straßenseitig (Gewerbeanlagen oder Dienstleister)**
- **Wohnungen höchstens 90 % der Bruttogeschoßfläche**
- **Gewerblich genutzt mindestens 10 % der Bruttogeschoßfläche**
- **Absolute Höhe max. 411 m über NN und zurückversetztes Dachgeschoß**
- **Baulinie für das 3. und 4. Geschoß; Erdgeschoß und 1. Obergeschoß zurückversetzt**
- **Bei den Parkplätzen wird von den gesetzlichen und verordneten Vorgaben nicht abgewichen**

**Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung einstimmig, jetzt die T-Lösung (Kreuzungslösung) zu errichten, aber alle Vorkehrungen bezüglich Grunderwerb für eine spätere Kreisverkehrslösung zu setzen. Für die Lösung sind 36 m<sup>2</sup> von der KIWA und die Abtretung der GSWB im ursprünglichen Ausmaß vorzusehen. Die Verhandlungen mit der Familie Sausenk sollen laufend fortgeführt werden.**

**Frau DI Brandl soll gemäß den o. a. Festlegungen eine Grundlage für den Bebauungsplan, der Grundlage für den Wettbewerb ist, erstellen. Dieser Entwurf wird dann nochmals im Bauausschuss behandelt.**

- **Offene Abstimmung (9 GV anwesend): Wird einstimmig empfohlen.**
- Frau DI Brandl, Herr Architekt Hirl, Herr Architekt Scheiber, Herr Architekt Genböck und Herr DI Krammer verlassen die Sitzung um 20.45 Uhr.

#### **4. Hauptschule Umbau und Erweiterung - Baubericht**

SR Ing. Bruckmoser erläutert den **Bauzeitplan** und zeigt Bilder über den **Baufortschritt**. Am 03.04.2006 wurde die Baustelle bei der Hauptschule begonnen. Die Fertigstellung soll mit Schulbeginn (11.09.2006) erfolgen. Beim Lift ist mit einer Lieferzeit von 12 Wochen zu rechnen. Die Zufahrt wurde auf Junger-Grund gewählt. Laut Rücksprache mit den beiden Direktorinnen gibt es vom Verkehr her keine Probleme. Das ehemalige Kranfundament der Hauptschule musste ausgehoben werden, um die darunter liegende Gasleitung stilllegen zu können. Dafür musste 4 m tief gegraben werden. Dadurch ging 1 Woche verloren, der Rückstand konnte aber bereits wieder aufgeholt werden. Es wird ein begehbare Kollektorgang für die bestehenden Fernheizleitungen in die Stadthalle und die neuen Zuleitungen von der Volksschule errichtet. Die Säulen wurden bereits betoniert, außen auf den Säulen wird dann das Dach aufgesetzt. Gestern wurden die Stahlträger aufgesetzt und heute das Dach vom Zimmerer so weit zugemacht. Die Lichtkuppelöffnungen müssen noch hineinkommen und am Freitag kommt der Dachdecker. Derzeit steht noch die Fassade an.

DI Müller erläutert die **Kostenentwicklung**. Die gesamten Projektkosten laut Kostenschätzung belaufen sich auf € 1.361.915,--. In dieser Summe sind die baulichen Maßnahmen inklusive Außenanlagen und die Nahwärmeversorgung enthalten. In der nächsten GV-Sitzung stehen 3 Vergaben an, das ist die Nahwärmeversorgung mit den zugehörigen Erdarbeiten und die Außenanlagen. Für alle 3 Gewerke wurde ein offenes Vergabeverfahren nach dem Bundesvergabegesetz durchgeführt. Für die Nahwärmeversorgung und Erdwärme ergibt sich eine Vergabesumme von € 154.005,--. Der Vergabevorschlag wird lauten: Heizungsinstallationen an die Fa. Buchner und die zugehörigen Erdarbeiten an die Fa. Bruckmoser. Die Differenz zur Kostenschätzung ergibt sich im Wesentlichen daraus, dass in der Ausschreibung Anlageteile berücksichtigt wurden, die eine deutliche Verbesserung der Versorgungssicherheit und Betriebsführung bringen, wie z.B. Umformer, verbesserte Mess- und Steuertechnik, verbesserte Hydraulik über druckgesteuerte Pumpen. Bei den Außenanlagen war die ursprüngliche Schätzung bei ca. € 100.000,--, der Vergabevorschlag wird lauten auf € 87.114,-- an die Fa. Fritz & Co. Die weiteren noch ausständigen Gewerke sind Arbeiten im Bereich des Daches und der Lichtkuppel, die Ausstattung des Tagesheimes, die Gartengestaltung und die Einrichtung. Als Unvorhersehbares wurde das Kranfundament festgehalten. Bei geschätzten Bau- und Nebenkosten von € 1.607.060,-- liegen wir derzeit bei einer Abrechnungsprognose von € 1.396.076,--. Aus heutiger Sicht kann man sagen, dass wir die Projektkosten sicher einhalten, weil auch für Unvorhersehbares genügend Spielraum ist.

Obmann Ing. Schweiberer: Es hat Gespräche zwischen dem Herrn Bürgermeister und Fam. Junger bezüglich Gehsteig- und Parkplatzlösung gegeben. Fam. Junger ist bereit, diese Maßnahmen durchführen zu lassen. Sollte 2009 der Grund nicht gekauft werden können, besteht die Bereitschaft, die gesetzten Maßnahmen auch abzulösen.

Bürgermeister Schröder bedankt sich bei SR Ing. Bruckmoser für die gute Baukoordination bei der Erweiterung der Hauptschule.

## **5. Allfälliges**

### **5.1. Dachsanierung Musikschule:**

Das Blechdach ist schon in sehr desolatem Zustand und soll durch ein Tonziegeldach ersetzt werden. Es wurden Angebote durch die Fa. Buchner und Adelsberger eingeholt. Billigstbieter ist die Fa. Adelsberger mit ca. € 21.500,--.

### **5.2. Einzelbewilligung Jausenstation Geieregger – Wimmer:**

DI Müller erläutert anhand der Einreichpläne, dass beabsichtigt ist, die Kaverne einer Nutzung zuzuführen. Da sich dieser Bereich im Grünland befindet, ist eine Einzelbewilligung notwendig. In der Kaverne soll ein Gastraum mit Keller und Lagermöglichkeit geschaffen werden. Im oberen Bereich wird es eine überdachte Sitzmöglichkeit geben mit Küche und Schank. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt, Anregungen sind keine ergangen. Einwendungen wurden seitens des Nachbarn Standl erhoben. Von Frau DI Brandl wurde ein Raumordnungsgutachten erstellt, in welchem festgestellt wird, dass grundsätzlich eine Zustimmung möglich ist, es wird jedoch der Gemeindevertretung empfohlen, die Planung aufgrund der exponierten Lage dem Gestaltungsbeirat vorzulegen.

Bürgermeister Schröder weist darauf hin, dass auf dem Grundstück 5 Parkplätze vorgesehen sind und entlang der Uferstraße ein Halte- und Parkverbot erlassen wird.

- **Es ergeht die Empfehlung an die Gemeindevertretung, dass die Planung dem Gestaltungsbeirat vorgelegt werden soll.**

### **5.3. Objekt Schopperweg 13:**

Bürgermeister Schröder berichtet, dass Frau Helga Maier das Objekt Schopperweg 13 verkaufen möchte. Die Gemeinde hat im Jahr 2001 das oberhalb gelegene Grundstück Nr. 375 für eine etwaige Ablöse gekauft, um bei der Engstelle Schopperweg einmal eine Lösung erzielen zu können. Die Kaufinteressenten des Objektes Schopperweg 13 möchten dieses Grundstück gerne pachten. Bei Interesse soll das Grundstück zu den Konditionen wie in der Lindachstraße mit einer ½ jährlichen Kündigungsfrist verpachtet werden.

➤ **Wird einstimmig empfohlen.**

**5.4. Obmann Ing. Schweiberer** regt an, dass bei der nächsten Bauausschusssitzung eine Information über den Stand beim Krankenhaus bezüglich Schadensbehebung, Mängelbehebung, Versicherungen usw. erfolgt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Obmann bei allen Beteiligten für die rege Diskussion und schließt die Sitzung um 21.15 Uhr.

Die Schriftführerin:

Der Obmann:

gez. Adelheid Haberl eh.

gez. GV Ing. Johann Schweiberer eh.