

Niederschrift

über die Sitzung des **Ausschusses für Bau-, Raumplanungs- und Umweltangelegenheiten** der Stadtgemeinde Oberndorf, welche am Dienstag, dem **21. Februar 2017**, um 19.00 Uhr im Rathaus der Stadtgemeinde, Sitzungszimmer 2. Stock stattgefunden hat.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann
2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 08.11.2016
3. Sanierung Kindergarten II
4. Sanierung Schöffleutgasse mit Parkplatz Stille Nacht-Museum
5. Neubau Rathaus - aktueller Planungsstand inkl. verkehrsberuhigte Zone
6. Änderung des Bebauungsplanes Ziegelhaiden-West (Spar)
7. Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich Michael-Rottmayr-Straße (Laber, Siegl, Wolf) samt Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Oberndorf-Ost
8. Sportanlage Oberndorf
9. Allfälliges

Anwesende:

Stadtrat Ing. Josef Eder

GV Arno Wenzl

1. Vizebürgermeisterin Sabine Mayrhofer - Vertretung für Stadträtin Caroline Glier

2. Vizebürgermeister Otto Feichtner

GV Dr. Andreas Weiß

GV Stefan Jäger

GV Johannes Zrust - Vertretung für GV Ing. Florian Moser, BSc

Stadtrat Mag.(FH) Hannes Danner

Stadtrat Ing. Johann Schweiberer, BEd

In beratender Funktion:

Bürgermeister Peter Schröder

GV Maria Petzlberger

Weiters:

Baumeister Ing. Johann Bruckmoser - zu TOP 3

Architekt Dipl.-Ing. Fritz Genböck - zu TOP 6 - 8

Architekt Dipl.-Ing. Dr. techn. Daniel Hora - zu TOP 5

Dipl.-Ing. Stephan Kettl - zu TOP 4 und 5

Dipl.-Ing. Georg Zeller - zu TOP 6 und 7

Dipl.-Ing. Dieter Müller

Entschuldigt abwesend:

GV Ing. Florian Moser, BSc

Stadträtin Caroline Glier

GV Peter Paul Hauser

Schriftführerin: Adelheid Haberl

Es waren 9 Zuhörer anwesend.

Verlauf und Ergebnisse der Sitzung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann

Der Obmann begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 19.02 Uhr. Er stellt fest, dass die Einberufung ordnungsgemäß ergangen und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 08.11.2016

Der Obmann stellt den Antrag, die Niederschrift des Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschusses vom 08.11.2016 zu genehmigen.

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Die Niederschrift wird einstimmig genehmigt.**

3. Sanierung Kindergarten II

Der Obmann ersucht Ing. Bruckmoser um Erläuterung der Sanierungsmaßnahmen und Kosten für die Sanierung des Kindergartens II in Ziegelhaiden.

Ing. Bruckmoser: Letztes Jahr wurde eine Außen- und Bestandsaufnahme gemacht, was im Kindergarten II zu sanieren wäre. Heuer sind Probleme im Bereich der Dachanschlüsse im Traufenbereich aufgetreten, und zwar wurden an der Innenseite Temperaturen von minus 3 bis minus 5 Grad gemessen, dadurch hat man thermisch massive Verluste. Das Dach muss im Traufenbereich und bei den Mauerwerksanschlüssen aufgemacht, winddicht und nochmals gedämmt werden. Da die Dachlandschaft sehr komplex ist, ist das natürlich kostenintensiv.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Die Fassade ist doch erst erneuert worden, hat man das damals nicht angeschaut?

Ing. Bruckmoser: Im Jahre 2014 ist nur die Außenschalung erneuert worden. Die Meldung, dass man Probleme mit Temperaturunterschieden im Inneren hätte, hat es heuer zum ersten Mal gegeben, vorher war das nie Thematik.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Das ist technisch nicht normal. Wenn das vom Dach her wäre, dann müsste nach diesem Zeitraum im Inneren alles kaputt sein.

Ing. Bruckmoser: Ich habe es selbst gemessen und selbst beobachtet. Wir haben bei allen Dachanschlüssen innen die Temperaturen gemessen.

Ing. Bruckmoser erläutert anhand Power-Point-Präsentation die einzelnen Sanierungsmaßnahmen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Lüftungen (funktionieren teilweise nicht mehr, müssen gereinigt werden), die Abdichtung der Dachanschlüsse, Einbau einer Torsprechanlage, damit jeder Gruppenraum separat erreichbar ist, Malerarbeiten (innen und außen), Errichtung eines neuen Gartenausgangs (Podest mit Überdachung), Neugestaltung einiger Wege im Außenbereich, Erneuerung der Terrassenbeläge, Sanierung der Einfriedung Richtung Osten zur Liegenschaft Schmutzler, Akustikmaßnahmen im Innenbereich, Bodensanierungen, Sanierung der Sanitärbereiche (neue WCs, neue Fliesen), neue Beleuchtungskörper, div. Außenbeschattungen, Reinigung der Dachböden, Erneuerung der Dachflächen-

fenster im Obergeschoß, Adaptierung auf VSG-Gläser in bestimmten Bereichen, neue Küche in Gruppe 3 und 4, etc.

Für die Sanierungsmaßnahmen ergibt sich als Obergrenze eine Summe von ca. 725.000 Euro und als Untergrenze ca. 610.000 Euro.

Obmann Ing. Eder: Sind für diese umfangreichen Arbeiten in der Umsetzung mehrere Umbaustufen vorgesehen?

Ing. Bruckmoser: Für das heurige Jahr steht ein Budget in Höhe von 200.000 Euro zur Verfügung. Mit diesem Budget müssen vor allem Maßnahmen getätigt werden, die der Qualitätsverbesserung dienen. Die Gruppen 3 und 4 müssen unbedingt gemacht werden, dann die Sanitärebereiche und die Torsprechanlage.

Bürgermeister Schröder: Der Kindergarten ist vor ca. 25 Jahren (*Anm. Bauamt: 1989*) errichtet worden. Das ist der letzte Kindergarten, der noch nicht saniert worden ist, außer die Außenhülle. Hier geht es nicht nur um Sanierungsmaßnahmen, sondern auch um technische Verbesserungen und sicherheitsrelevante Maßnahmen.

GV Wenzl ist der Meinung, dass die Kosten für die Malerarbeiten (außen) in Höhe von 16.000 Euro relativ hoch sind.

Ing. Bruckmoser erläutert dazu, dass in den Kosten für die Malerarbeiten auch die Sockelsanierung (der Putz fällt herunter und muss neu gemacht werden) und die Aufstellung des Gerüsts enthalten ist.

1. Vizebgm. Mayrhofer stellt die Frage, ob man von 3 Etappen ausgehen kann?

Bürgermeister Schröder: Das wissen wir momentan noch nicht. Für heuer haben wir ca. 200.000 Euro vorgesehen. Die Ausschreibungen werden voraussichtlich zur GV-Sitzung im April vorliegen. Es wird noch zu einem Vorschlag von Herrn Bruckmoser kommen in Bezug auf Erstmaßnahmen für Bautätigkeiten in den Osterferien, damit das Ganze dann in den Sommerferien abgeschlossen werden kann. Darüber wird noch in der nächsten GV-Sitzung berichtet.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Wie ist der Ausschreibungsmodus, nach welchem Vergabeverfahren schreibt ihr aus?

Ing. Bruckmoser: Da wir bei der Ausschreibung das nur für heuer machen, schreiben wir aufgrund der Schätzungen von den Summen her aus. Wir haben momentan 200.000 Euro und müssen mindestens 3 Firmen einladen (GAF).

Stadtrat Ing. Schweiberer: Reichen 3 Firmen? Nach der neuen Vergabe geht das Splitten nicht mehr. Wenn die Gesamtsumme bekannt ist, dann ist das der Schwellenwert, dann kann man es nicht mehr auf 3 Etappen aufteilen. Bei diesem Schwellenwert muss man es anders ausschreiben.

DI Müller: Bis 100.000 Euro pro Gewerk können wir nach Bundesvergabegesetz eine Direktvergabe durchführen, d.h. das kann ich für jedes Gewerk wählen. Vergleichsangebote werden wir einholen und das natürlich entsprechend der Vergabeordnung.

Obmann Ing. Eder: Die Aufstellung von Ing. Bruckmoser macht deutlich, dass etwas gemacht werden muss und das so bald wie möglich. Es sind 200.000 Euro budgetiert, die soll man dementsprechend für die Erstmaßnahmen verwenden.

Stadtrat Ing. Schweiberer möchte, dass man genügend Firmen einlädt, weil das für den Ausschreiber nicht mehr Arbeit ist.

Ing. Bruckmoser: Wir machen das immer, absolut in Absprache.

Stadtrat Mag. Danner findet die Sanierungssumme von 700.000 Euro generell hoch, nach der relativ kurzen Zeit.

Bürgermeister Schröder erinnert daran, dass der Kindergarten III nach 12 Jahren um ein Vielfaches saniert wurde. Das ist jetzt einmal eine Kostenschätzung, die Gewerke werden ausgeschrieben und dann wird man sehen, was herauskommt. Faktum ist, dass die Notwendigkeit gegeben ist.

GV Wenzl stellt die Frage, ob im Bereich der heruntergefallenen Fliesen evtl. ein schleichender Wasserschaden dahinterstecken könnte?

Ing. Bruckmoser antwortet darauf, dass dieser Bereich komplett trocken ist und sich dort die Fliesen vom Kleber gelöst haben.

Stadtrat Ing. Schweiberer merkt an, dass er die Summen, speziell beim Dach, ganz massiv anzweifelt, weil es das einfach nicht gibt und das bauphysikalisch nicht möglich ist.

Der Obmann stellt nach eingehender Beratung den Antrag, dass die Sanierung des Kindergartens II in Angriff genommen werden soll.

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird einstimmig empfohlen.**

4. Sanierung Schöffleutgasse mit Parkplatz Stille Nacht-Museum

Obmann Ing. Eder ersucht Herrn DI Kettl über die Sanierungsarbeiten Schöffleutgasse und Neugestaltung Parkplatz zu berichten.

DI Kettl erläutert die derzeitige Situation und die geplanten Änderungen anhand Power-Point-Präsentation. Für die Planung sind einige Parameter zwingend zu erfüllen: Die Feuerwehrezufahrt – Schleppkurvenbereich für die Feuerwehrfahrzeuge samt Drehleiter, die Zufahrt zum Museum muss aufrecht bleiben. Weiters muss die Durchfahrt zum Grundstück Noppinger möglich sein (Servitut).-Diese wird etwa in der gleichen Lage angeordnet, wie sie derzeit im Bestand vorhanden ist.

Die letzten Baumuntersuchungen haben ergeben, dass der Nussbaum von der Lebensdauer her beschränkt sein wird. Deshalb sind wir zum Schluss gekommen, dass es für die Gesamtplanung sehr unvorteilhaft ist, wenn wir das Ganze um den Baum aufbauen müssen, weil dadurch viel Fläche verloren geht und die Nutzbarkeit erheblich eingeschränkt ist.

Das Konzept basiert darauf, dass man eine zentrale Einfahrt hat, die man von beiden Seiten bedienen kann, innen Senkrechtaufstellungen mit Fahrgassenbreiten von 6 m, die Ausfahrtmöglichkeit erfolgt Richtung Südwesten. Der Gehsteig, der sehr schmal ist, soll zunehmend aufgeweitet werden und dann in einen kleinen Platz mit einigen hochkronigen Bäumen hineinlaufen. In diesem Bereich hat man dann Breiten von 4 – 6 m (Platzwirkung). Bei dieser Lösung haben wir 26 Stellplätze, davon 2 Behinderten-Stellplätze.

Technische Details: Schöffleutgasse – Gehweg: Breite variiert ein wenig, der Übergang hat eine Aufpflasterung, sodass die Fahrzeuge nicht unkontrolliert auf den Gehsteigbereich hinausfahren. Im Bereich des Baumbestandes wird ein Terraway Belag vorgeschlagen. Das ist ein mit Kunstharz gebundener Splittbelag, der den Vorteil hat, dass er wasser- und luftdurchlässig ist. Den Belag kann man daher bis zu den Bäumen ziehen und man muss keine Baumscheiben etc. machen, die einerseits optisch die Fläche einschränken und andererseits auch in der Pflege einen Aufwand darstellen.

Stadtrat Ing. Schweiberer stellt fest, dass keine Abstellplätze für Busse berücksichtigt sind.

DI Kettl: Für Busse braucht es eine zentrale Lösung, die draußen sein soll, nach Möglichkeit in der Nähe mit einer guten Gehweganbindung. Die Breite der Schöffleutgasse wäre schon kritisch für den Begegnungsverkehr Bus–PKW. Im Bestand hat man auch jetzt keine Wendemöglichkeit für einen Bus. Außerdem besteht derzeit in der Schöffleutgasse ein Busfahrverbot.

GV Jäger: Für Busse besteht die Parkmöglichkeit beim Mairoll-Parkplatz.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Dort ist es einfach für die Besucher gefährlich, wenn sie entlang dieser engen Straße mit ca. 60 cm Gehsteigbreite gehen müssen. Hier muss eine ordentliche Lösung gefunden werden.

Obmann Ing. Eder: Der Gehweg ist gekennzeichnet und führt hinunter in die K.-Billerhart-Straße, über den Schutzweg im Bereich „Pilzbar“ zum Stille Nacht-Bezirk.

DI Kettl: Mit dieser geplanten Platzfläche wird das nicht nur ein reiner Parkplatz, sondern es bindet auch die Straße, den ganzen Bezirk mit ein. Dadurch wird das Ganze mehr genutzt und belebt, auch außerhalb der reinen Adventzeit.

1. Vizebgm. Mayrhofer: Für mich wäre dort eine gute Möglichkeit, eine Begegnungszone zu machen. Die 3 Bäume würde ich auch noch als Parkfläche dazu nehmen. Bei einer Begegnungszone hat man ja keine Kanten und auch keine Gehsteige.

DI Kettl: Bei einer Begegnungszone kann man das ohne weiteres absenken und bündiger machen. Dann kann der Fußgänger überall queren, wo es ihm beliebt und der Fahrzeuglenker hat die Geschwindigkeit zu reduzieren. Auf allen Flächen der Begegnungszone ist automatisch ein generelles Parkverbot, mit Ausnahme hierzu ausgewiesener Flächen. Es ist absolut denkbar, dass man einen Bereich als Begegnungszone ausweist, mit Schrittgeschwindigkeit zum Durchfahren und Parken auf ausgewiesenen Flächen. Die Gehsteige darf man nicht ganz absenken, weil die Schöffleutgasse fast kein Längsgefälle hat und heuer saniert werden soll (neuer Deckenbelag, Verbesserung der Entwässerungssituation).

Bürgermeister Schröder: Prinzipiell kann man die Begegnungszone durchaus prüfen. Ich sehe in diesem Bereich nur die Problematik, dass die Straße sehr schmal ist und Fußgänger und Autofahrer gleichberechtigt sind. In diesem Bereich ist mir ein Tourist auf dem Gehsteig sicherer untergebracht als in der Begegnungszone. Wir werden das von Seiten der Behörde prüfen lassen.

DI Kettl: Die Kosten wurden in 2 Teile gesplittet, weil man einen Teil der Maßnahmen über den GAF abwickeln kann. Die Baukosten für die Errichtung des Parkplatzes liegen bei ca. 77.000 Euro netto und für die Sanierung Schöffleutgasse bei ca. 40.000 Euro netto. Das entspricht auch dem, was im Budget im Halbjahresvoranschlag für diese Maßnahmen enthalten ist.

Zeitlicher Ablauf: Ausschreibung im April, Beschluss für die Vergabe April oder Mai, bauliche Umsetzung Juni bis Mitte Juli.

Stadtrat Ing Schweiberer stellt die Frage an den Ausschuss, ob anwesende, betroffene Anrainer etwas sagen oder fragen dürfen? – Obmann Ing. Eder verneint dies und stellt fest, dass dies nur betroffenen Mitgliedern des Bauausschusses gestattet ist.

Der Obmann stellt nach eingehender Beratung den Antrag, dass die Variante Begegnungszone geprüft wird und ersucht um ein Handzeichen für den Grundsatzentscheid für diese Variante.

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): 5 Stimmen dafür und 4 Gegenstimmen**

5. Neubau Rathaus - aktueller Planungsstand inkl. verkehrsberuhigte Zone

Arch. DI Hora erläutert, dass die Ausführungsplanung so weit fertiggestellt ist. Parallel dazu läuft die Ausschreibung. Mit der Einrichtungsplanung wurde bereits begonnen. Es wurde Raum für Raum durchgegangen und mit den Mitarbeitern besprochen. Der Stand wird jetzt zusammengeführt und in die Ausführungsplanung eingearbeitet (kleine Verschiebungen von Türen etc.).

DI Kettl erläutert anhand Power-Point-Präsentation die Vorplatzgestaltung beim neuen Rathaus. Der öffentliche Bereich sollte als Begegnungszone konzipiert werden. Die Intention für die Gestaltung war, dass man möglichst eine Verbindung vom Rathaus zum Park schafft. Die Durchfahrt, die derzeit eine Gerade darstellt, soll etwas verschwenkt werden. Jeweils von den Zufahrten soll eine Anrampung stattfinden, und zwar in der Form, dass die Gehsteige von der Neigung her durchgehen und die Anrampung auf Gehsteigniveau erfolgt. Es ist an jeder Stelle querbar, auch rollstuhlgerecht querbar. Durch die Verschwenkung gewinnt man beim Rathaus vor dem Eingangsbereich noch zusätzlich etwas Platz im Freien. Die Straße soll in Asphalt und die Gehwegflächen als Pflasterflächen ausgeführt werden, ebenso der Keil, der die Anbindung an den Park darstellen soll. Vom Material her wird „Topstone“ vorgeschlagen, das ist ein Granitstein, der auf eine Betonplatte aufgebracht ist - dadurch hat man die entsprechenden Schichtstärken, die eine Befahrbarkeit und Belastbarkeit bei diesen Lastklassen gestatten. Da diese Natursteinplatte auf die Betonplatte aufgebracht bzw. aufgeklebt ist, kann man je nach Nutzung unterschiedliche Stärken verwenden. Dadurch kann man gewährleisten, dass die Belagsoberfläche des Gehwegs auch unter das Rathaus hineinlaufen kann. Als Beispiel für einen Topstone Belag zeigt DI Kettl ein Foto vom Furtwänglerpark in Salzburg.

Im Park wird ein Terraway Belag vorgeschlagen (= kunstharzgebundener Splittbelag, Oberfläche leicht rau, löst sich nicht ab, ist wasser- und luftdurchlässig), dadurch kann man die Bäume wie Skulpturen in diese Fläche miteinbinden. Es bietet sich an, im Eckbereich einen Brunnen zu machen, damit man diesen Bereich um den Platz herum noch etwas aufwertet und Bänke anordnet und dann die Anbindung an den Querweg, der bereits vorhanden ist. Von der Beleuchtungssituation sind hohe Mastleuchten angedacht, direkt im Bereich der Fassade keine hohen Leuchtmasten. Vorschlag Anordnung der Fahnenmasten Richtung Oberweger, Anordnung von Ausziehbollern.

Auf die Frage von 1. Vizebgm. Mayrhofer, ob man sich in Salzburg eine Fläche ansehen kann, antwortet DI Kettl, dass es einen Terraway Belag beim Haus der Natur im Bereich der Radständer beim Treppenaufgang gibt.

GV Wenzl gibt zu bedenken, dass bei „Topstone“ unten Beton als Trägermaterial verwendet wird, und Beton die Belastung durch Streusalz auf Dauer nicht sehr gut aushält.

DI Kettl: Das hängt von der Betongüte ab, die verwendet wird. Diese Platten werden im Werk gefertigt, dort hat man eine viel höhere Qualität als bei den Betonsorten, die man vielleicht bei einer Gartenmauer verwendet. Topstone gibt es schon seit mindestens 20 Jahren. Vor ca. 18 Jahren wurde der Belag in Werfenweng verlegt und den gibt es immer noch, das funktioniert tadellos.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Mir gefällt es prinzipiell recht gut, aber der Belag im Park ist sicher noch diskussionswürdig. So viel Grün haben wir in Oberndorf nicht mehr, dass wir das letzte auch noch zupflastern müssen.

DI Kettl: Das ist einmal ein Vorschlag und jeder kann sich das einmal anschauen. Das ist eine Fläche, die Atmosphäre hat und ich würde das gerne so nutzbar machen, dass man es auch bei unterschiedlichen Witterungen bedienen kann. Wenn der Belag die Fähigkeit hat, wasserdurchlässig zu bleiben und bei Pflanzen zu keiner Schädigung führt, dann macht das Sinn.

Der Obmann stellt den Antrag für einen Grundsatzbeschluss, dass man in diese Richtung weitergehen soll.

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird einstimmig empfohlen.**

6. Änderung des Bebauungsplanes Ziegelhaiden-West (Spar)

DI Müller erläutert die wesentlichen Bebauungsgrundlagen des derzeit gültigen Bebauungsplanes vom April 2015. Im neuen Konzept von Spar ist die Anlieferung im Norden situiert, dem vorgelagert sollen 6 Stellplätze angeordnet werden. Die Straßenbreite ist auf 7,50 m verbreitert worden, das ist notwendig aufgrund der Einfahrtsradien. Der Zugang zum Spar wird im südlichen Drittel erfolgen. Im Endausbau soll der Verkaufsraum 600 m² Nutzfläche aufweisen (dzt. lt. ROG 500 m²). Ursprünglich war nur eine Nutzung durch Spar vorgesehen, jetzt hat sich eine 3-geschoßige Bebauung mit Büronutzung ergeben. Das waren die Vorgaben von Spar und DI Zeller hat die Aufgabe bekommen, diese Vorgaben im neuen Bebauungsplan umzusetzen.

DI Zeller stellt fest, dass es aus raumordnungsfachlicher Sicht zu begrüßen ist, dass nicht nur ein erdgeschoßiger Markt errichtet wird, sondern auch darüber Funktionen angeordnet werden (Büronutzung).

DI Zeller erläutert anhand Power-Point-Präsentation die wesentlichen Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan, die notwendig sein würden, um die Planung, wie sie von Spar vorliegt, zu ermöglichen: Erweiterung der Arnsdorfer Straße von 6,5 m auf 7,5 m, um hier die erforderlichen Radien einbinden zu können. Verkürzung der Ein- und Ausfahrt von 18 m auf 11 m. Der Gehsteig ist mit 2 m gleich geblieben, nur um 1 m nach Süden versetzt. Auf 5 m von der Straßenfluchtlinie des Gehsteigs eine gestaffelte Baufluchtlinie mit First- und Traufenhöhen von 432 m ü.A. für das eingeschößige Gebäude der Anlieferung. Dieses eingeschößige Gebäude für die Anlieferung soll jetzt näher der Arnsdorfer Straße errichtet werden. Das Hauptgebäude ist mit 10,50 m von der Straßenfluchtlinie des Gehsteigs gesamthaft gesehen um 0,5 m näher an der Arnsdorfer Straße als vorher. Die Erschließung für den Kundenverkehr und die Anlieferung sollen komplett im vorderen Bereich

der Arnsdorfer Straße erfolgen und nicht mehr über die private Erschließungsstraße. Entlang der Arnsdorfer Straße soll die bestehende Pflanzbindung entfallen, weil hier Stellplätze angeordnet werden sollen, das Pflanzgebot hat dadurch entfallen müssen, um die Zufahrt zu gewährleisten. Eine wesentliche Änderung ist die Änderung der Höhenfestlegung von der Festlegung mit 2 oberirdischen Vollgeschoßen, hin zu First- und Traufenhöhen, die eine 3-geschoßige Bebauung ermöglichen sollen (First- und Traufenhöhe von 439 m ü.A., das entspricht in etwa 12,50 m). Für die Liftüberfahrt des Gebäudes und die geplanten Photovoltaikanlagen wurden gesonderte Höhen festgelegt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist entlang der St. Georgener Landesstraße ein umfangreiches Pflanzgebot mit Sträuchern und Bäumen festgelegt. Da nunmehr entlang der St. Georgener Landesstraße teilweise eine Stützmauer geplant ist, wäre nur im nördlichen Bereich eine Bepflanzung möglich. Hier ist das Ansinnen der Fa. Spar bzw. der Projektentwickler, dass entlang dieser Stützmauer die Bepflanzung entfallen soll, möglich wäre sie dann wieder im südwestlichen Bereich.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Mich würde einmal generell interessieren, ob das Projekt im Gestaltungsbeirat war? – Dies wird verneint. Eine so detaillierte Planung, ohne dass im Gestaltungsbeirat nochmals darüber diskutiert wird, ist für mich eine völlig neue Vorgangsweise. Wenn man sich andere Sachen anschaut, die sich mit dem Gestaltungsbeirat herumplagen müssen und solche Projekte schleusen wir vorbei?

DI Zeller: Sie haben Recht, es gibt eine detaillierte Planung. Die Aufgabe war, aufgrund dieser Planung den bestehenden Bebauungsplan abzuändern und zu präsentieren, damit Sie sehen können, welche Änderungen notwendig wären.

Bürgermeister Schröder: Am Gestaltungsbeirat wird überhaupt nichts vorbeigeschleust. Letzte Woche waren die Herren von Spar mit den Projektbetreibern da und haben die Planung abgeliefert. DI Zeller war auch dabei. Grundsätzlich muss man das Ganze positiv bewerten, dass kein einstöckiger Spar entsteht, sondern dass etwas aufgebaut wird. Dort werden sich dann Dienstleister wiederfinden. Spar hat natürlich seine Vorgaben und hat diese damit dokumentiert. Wir werden das Projekt natürlich dem Gestaltungsbeirat nochmals vorlegen. Es ist heute erst abgeliefert worden, dass entlang der St. Georgener Landesstraße das Pflanzgebot aufgrund der Stützmauer nicht eingehalten wird. Darüber wird man sicher mit Spar noch sprechen müssen. Es ist jetzt einmal darum gegangen, das Projekt dem Bauausschuss vorzustellen, ob das grundsätzlich vorstellbar ist. Faktum ist, dass Spar noch wartet, wie es mit dem Raumordnungsverfahren weitergeht. Nachdem die Gemeinden den Konsultationsmechanismus ausgelöst haben, wage ich es zu bezweifeln, dass am 1.1.2018 das neue Raumordnungsgesetz in Kraft tritt, was wiederum Auswirkungen auf die 600 m² Verkaufsfläche hätte. Fakt ist, wir haben jetzt eine Planung von Spar da und ohne Planung können wir auch nicht in den Gestaltungsbeirat gehen.

DI Zeller erläutert auf die Frage von 1. Vizebgm. Mayrhofer betreffend Parkplätze, dass in der Planung 45 oberirdische Stellplätze vorgesehen sind, notwendig wären 20 Stellplätze, unterirdisch sind keine vorgesehen. Wir müssen uns noch im Rahmen des derzeit gültigen ROG bewegen. Zukünftig wird sich vom Schlüssel her etwas ändern, das ist aber im Detail noch nicht ausgearbeitet.

Bürgermeister Schröder: Es wird so sein, dass vorerst 500 m² Verkaufsfläche gebaut werden und nicht 600 m². Wahrscheinlich wird zuerst eine Mauer eingezogen und wenn das neue ROG in Kraft tritt, wird die Mauer verrückt und dann wird der Markt etwas größer sein und das Lager kleiner. Aufgrund des bestehenden ROG ist es jetzt nicht notwendig, eine Tiefgarage zu bauen und es besteht jetzt auch noch kein Versagungstatbestand, den Spar alleine bauen zu lassen. Also geht man schon seitens Spar einen Schritt weiter und sagt, wir gehen

sparsam mit Grund und Boden um und bauen etwas drauf, um hier auch den guten Willen gegenüber der Raumordnungsabteilung zu zeigen.

DI Genböck: Dass Spar dort einen Markt errichtet, ja, und dass sie bereit sind, oben etwas drauf zu bauen, auch, aber dass man im Bebauungsplan den dilettantischen Entwurf nachmacht, ist der falsche Weg. Ich kann mir nicht vorstellen, dass wir das beurteilen sollen. Da haben wir zig Jahre umsonst gearbeitet. Dass Spar ein Marktkonzept hat, ist ok, aber es kann sein, dass die 1. Baustufe unten ist, und der 2. Teil, der Aufbau, kommt nicht, weil keiner die Miete zahlt, oder weil es keiner braucht. Wozu dann, und dass man sofort im Bebauungsplan auf Zentimeter Traufenhöhe den Entwurf nachbaut.

DI Zeller: Im Entwurf des neuen ROG soll zukünftig die Festlegung der Höhe nicht mehr mit der Zahl der oberirdischen Geschosse, sondern mit First- und Traufenhöhen erfolgen. Diese 3-geschoßige Bebauung haben wir jetzt einmal mit einem gewissen Spielraum in einen Entwurf eingezeichnet, der zu diskutieren ist. Wir haben ja keine Festlegungen, was die Architektur angeht, sondern nur was die Gebäudehülle und die Kubaturen betrifft, welche Möglichkeiten hier stattfinden. Es ist ja nicht ausgeschlossen, es ist sogar wünschenswert, dass das in den Gestaltungsbeirat kommt. Aber als Diskussionsgrundlage halte ich es jetzt einmal für durchaus nachvollziehbar, dass man das einmal vorlegt. Wir haben ja keine Vorgaben, was die Fassadengestaltung o. dgl. angeht. Es gibt ja auch noch ein nachgeordnetes Bauverfahren.

DI Genböck: Ob die Fenster so oder so sind, das ist ein Strickmuster, das ist eine Variante, aber diese Abstufung alleine schon wirkt banal. Das muss man anders lösen, auch wenn man eine 3-Geschoßigkeit haben will. Also ich nehme dazu keine Stellung.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Damit ich mir vom Baukörper etwas vorstellen kann, wäre für mich die Höhe der Baukörper bei der Galerie (DM) ein interessanter Vergleich. Vielleicht kann dies das Bauamt dem Protokoll beilegen, nur als Vergleichswert. Nachdem von der Arnsdorfer Straße in die St. Georgener Landesstraße doch wesentlich mehr Ausfahrten stattfinden werden, wäre es überlegenswert, dass man die Kuppensituation etwas entschärfen könnte. Derzeit ist es so, dass es relativ unübersichtlich ist, wenn man von der Arnsdorfer Straße herausfährt, da sieht man relativ schlecht über die Kuppe drüber. Vielleicht wäre dann der Nebeneffekt, dass man die Stützmauer gar nicht brauchen würde.

Auf die Frage von GV Dr. Weiß, ob es eine Möglichkeit gäbe, das Grundstück im Südwesten für Fußgänger zugänglich zu machen, antwortet Bürgermeister Schröder, dass man das als Empfehlung aufnehmen kann.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Entspricht das jetzt schon dem Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan, oder muss das abgeändert werden?

DI Zeller: Wir ändern nur den bestehenden Bebauungsplan ab. Der Flächenwidmungsplan ist in diesem Bereich bereits als Betriebsgebiet bzw. erweitertes Wohngebiet gewidmet, damit entspricht also die Nutzung der Widmung.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Erfolgt die Aufschließung der allenfalls weiteren Bebauung südlich des Sparmarkts über diese private Aufschließung?

DI Zeller: Dieser Bereich des Bebauungsplanes wird nicht geändert und würde über diesen Wendehammer aufgeschlossen werden.

Stadtrat Ing. Schweiberer stellt die Frage, ob eine UV-Prüfung notwendig ist?

DI Zeller: Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist nicht notwendig, weil wir lediglich einen bestehenden Bebauungsplan abändern.

Arch. DI Genböck: Ich würde bitten, dass wir den Bebauungsplan jetzt nicht zementieren und dass man den Bebauungsplan für ein Projekt macht, das dann hinpasst, und vor allen Dingen das Projekt dann ausschließt, dass es in 2 Etappen gemacht wird. Ich kenne die Spar, die planen das hin und dann hören sie nach der 1. Etappe auf und das Bürogebäude können sie sich denken.

Bürgermeister Schröder: Das vermute und befürchte ich nicht, weil seitens der Projektbetreiber mit dem Interessenten die Nutzung der oberen Räumlichkeiten klar besprochen wurde und das auf dessen Konzept fußt. Es handelt sich hier um ein Unternehmen, das in Oberndorf bleiben möchte und damit die Arbeitsplätze für Oberndorf erhalten bleiben.

Der Obmann schlägt nach eingehender Diskussion vor, dass dieser Punkt im Gestaltungsbeirat am 14.03.2017 besprochen und dann dem Bauausschuss wieder vorgelegt werden soll.

- **Wird vom Bauausschuss zur Kenntnis genommen.**

7. Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich Michael-Rottmayr-Straße (Laber, Siegl, Wolf) samt Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Oberndorf-Ost

Obmann Ing. Eder erläutert, dass beim letzten Bauausschuss intensiv darüber gesprochen wurde. Damals war unser Wunsch an Ing. Siegl, dass er seine Wünsche und Anregungen übermittelt. Das ist aber noch nicht gemacht worden.

Der Obmann schlägt daher vor, dass der Bebauungsplan im Gestaltungsbeirat am 14.03.2017 besprochen und dann dem Bauausschuss wieder vorgelegt werden soll.

- **Wird vom Bauausschuss zur Kenntnis genommen.**

8. Sportanlage Oberndorf

Bürgermeister Schröder berichtet, dass es dazu keine neuen Erkenntnisse gibt. Ende dieser Woche wird es eine Besprechung bei der Raumordnungsabteilung geben, ob Teilabänderungen möglich sind. Gemäß ROG ist dies seit 1.1.2016 nicht mehr möglich. Wir möchten hinterfragen, ob nicht das besondere öffentliche Interesse mehr wiegt, weil das im neuen ROG so vorgesehen wäre. Grundsätzlich geht es um die Umwidmungsproblematik, die der Bauausschuss kennt und alle Beteiligten, und darüber können wir erst beim nächsten Bauausschuss berichten.

9. Allfälliges

9.1. GV Wenzl stellt die Frage zum Punkt 6, ob es seitens der Fa. Spar schon einen Zeitplan gibt, wann sie mit der Realisierung beginnen würden?

Bürgermeister Schröder: Spar macht das von einigen Punkten abhängig, und zwar a) dass das Projekt für den Projektbetreiber wirtschaftlich gestaltet wird und b) dass das ROG mit den 600 m² Verkaufsfläche umgesetzt wird. Wenn es zu den 600 m² Verkaufsfläche nicht

kommt, weiß ich nicht, ob der Markt gebaut wird. Der Markt als solcher kann schnell gebaut werden und das oben drauf folgt dann in der 2. Phase. Das Ganze wird von der Gewerbebehörde verhandelt, daher liegt der Zeitplan nicht in unserem Ermessen oder Einflussbereich.

9.2. Stadtrat Mag.(FH) Danner stellt die Frage, ob es für die **Stadthalle** eine Form von **Benutzungsvereinbarung für die Parkplätze** gibt? Konkreter Anlass was das Stadthallenturnier, wo die Nutzer rundherum geparkt haben und dann die Androhung einer Besitzstörungsklage am Auto gehabt haben.

Bürgermeister Schröder: Es gibt einen Dienstleistungsvertrag und wir sind der Meinung, dass dort geparkt werden darf. Die KIWA hat diese Kurzparkzonen erlassen und das haben wir mit ihnen diskutiert, sie sind aber anderer Rechtsauffassung. Wir werden diese Thematik noch eingehend prüfen.

9.3. Der Zuhörer, Herr Grubmüller, stellt die Frage, weshalb der **TOP 7 M.-Rottmayr-Straße** heute nicht behandelt worden ist?

Bürgermeister Schröder: Wir können nicht etwas besprechen, wenn wir die Unterlagen nicht haben. Faktum ist, dass wir vor einer Woche diese Ausschreibung getätigt haben und wir der Meinung waren, wir bekommen die Unterlagen bis heute. Wir hätten den Punkt auch ganz einfach von der Tagesordnung nehmen können und damit die allgemeine Information heute nicht geben müssen. Es findet im Gestaltungsbeirat die Besprechung statt, wenn alle Unterlagen da sind, und dann wird es wieder dem Bauausschuss vorgelegt.

9.3. 1. Vizebgm. Mayrhofer stellt die Frage, ob der **Austausch eines Balkongeländers** meldepflichtig ist? Wenn ja, sollte man das auch ins Mitteilungsblatt schreiben, so wie bei den Einfriedungen.

DI Müller erklärt, dass der Austausch eines Balkongeländers bewilligungspflichtig ist, weil das Auswirkungen auf die Sicherheit des Hauses hat.

Bürgermeister Schröder: Wir können nur über Dinge aufklären, die uns auch genannt werden. Das mit dem Balkongeländer ist so noch nicht zu Tage getreten, aber das können wir natürlich gerne machen.

Da keine Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt der Obmann die Sitzung um 20.39 Uhr.

Die Schriftführerin:

Der Obmann:

gez. Adelheid Haberl eh.

gez. Stadtrat Ing. Josef Eder eh.