Niederschrift

über die Sitzung des **Ausschusses für Bau-, Raumplanungs- und Umweltangelegenheiten** der Stadtgemeinde Oberndorf, welche am Mittwoch, dem **19. April 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 21.02.2017
3. Sanierung Kindergarten II
4. Sanierung Schöffleutgasse mit Parkplatz Stille Nacht-Museum
5. Bebauungsplan Zwieselstraße
6. Allfälliges

Anwesende:

Stadtrat Ing. Josef Eder
2. Vizebürgermeister Otto Feichtner
GV Dr. Andreas Weiß
GV Stefan Jäger
GV Ing. Florian Moser, BSc
Stadtrat Mag.(FH) Hannes Danner
Stadträtin Caroline Glier
Stadtrat Ing. Johann Schweiberer, BEd
GV Peter Illinger - Vertretung für GV Arno Wenzl

In beratender Funktion:

Bürgermeister Peter Schröder
GV Maria Petzlberger

Weiters:

Baumeister Ing. Johann Bruckmoser - zu TOP 3
Dipl.-Ing. Georg Zeller - zu TOP 5
Dipl.-Ing. Dieter Müller

Entschuldigt abwesend:

GV Arno Wenzl
GV Peter Paul Hauser

Schriftführerin: Adelheid Haberl

Es waren 3 Zuhörer anwesend.

Verlauf und Ergebnisse der Sitzung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann

Der Obmann begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 19.00 Uhr. Er stellt fest, dass die Einberufung ordnungsgemäß ergangen und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 21.02.2017

Der Obmann stellt den Antrag, **die Niederschrift des Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschusses vom 21.02.2017 zu genehmigen.**

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Die Niederschrift wird mit 1 Stimmenthaltung (GV Illinger) genehmigt.**

3. Sanierung Kindergarten II

DI Müller berichtet, dass sich in Ergänzung zur letzten Präsentation die Notwendigkeit einer alterserweiterten Gruppe ergeben hat. Vor Ort wurde die technische Lösbarkeit geprüft und Baumeister Ing. Bruckmoser hat entsprechende Entwürfe ausgearbeitet.

Ing. Bruckmoser erläutert anhand Power-Point-Präsentation die geplanten Maßnahmen zum Einbau einer alterserweiterten Gruppe. Im Bereich der offenen Halle im Eingangsbereich soll eine Decke in Holzbauweise eingezogen werden. In diesem darüber entstehenden Raum könnte man einen weiteren Gruppenraum schaffen. Die Belichtung ist durch ein bestehendes Fenster gegeben, weiters sind zusätzliche Dachflächenfenster geplant. Die Raumhöhe beträgt in der Mitte 4 m. Änderung der Eingangssituation (Abstellplätze für Fahrräder, offener Müllplatz), somit kann der Garten rundherum genutzt werden und man hat die 120 m² zusätzlicher Gartenfläche, die für den zusätzlichen Gruppenraum notwendig ist. Der Kindergarten wird seit diesem Kindergartenjahr auch am Nachmittag geführt und man könnte diese westseitig gelegenen neuen Gartenflächen aufgrund der besseren Besonnung gut nützen. Außerdem hätte man den Eingangsbereich besser im Blick und es können dadurch die Leute nicht ungesehen ins Haus kommen. Beim bestehenden Bastelraum soll die Mauer geöffnet werden, dadurch hat der Gruppenraum dann 40 m², die für eine alterserweiterte Gruppe benötigt werden, mit einer kleinen Kochnische, die notwendig ist. Im Anschluss daran befindet sich der verkleinerte Bastelraum, den man bei Bedarf zur Erweiterung der Gruppe verwenden könnte. Das Konzept sieht 3 altersweiterte Gruppen vor. Ing. Bruckmoser erläutert die einzelnen Räumlichkeiten (Waschräume, WCs, Schlafraum, Abstellraum usw).

Kostenschätzung: Der Einbau des zusätzlichen Gruppenraums (Baumaßnahmen, Küche, Möblierung, Spielausstattung – 53.000 Euro), die Adaptierung der anderen Räume und die Außenanlagen ergibt eine Gesamtsumme von 120.000 Euro brutto.

Auf die Frage von Stadträtin Glier erklärt Ing. Bruckmoser, dass die 3 Dachflächenfenster für den neuen Gruppenraum erforderlich sind und nicht in den genannten Kosten enthalten sind.

Auf die Frage von Stadtrat Ing. Schweiberer, ob es sich hier um reine Mehrkosten handelt, antwortet Ing. Bruckmoser, dass es reine Mehrkosten sind und nur das betrifft, was zusätzlich durch den Gruppenraum aufgewendet werden muss.

Betreffend Finanzierung erklärt Bürgermeister Schröder, dass die Finanzierung in diesem Fall anders ist, weil es auf Basis der 15 a-Vereinbarung für eine altersgemischte Gruppe mit 16 Kindern eine Förderung in Höhe von 125.000 Euro gibt. Sollte die 15 a-Vereinbarung nicht zum Tragen kommen, weil der Topf ausgeschöpft ist, haben wir das Vorhaben auch beim GAF angemeldet. Zielsetzung ist, dass wir nächstes Jahr die Finanzierung mit der 15 a-Vereinbarung abdecken.

Der Obmann stellt den Antrag, dass die geplanten Maßnahmen beim Kindergarten II umgesetzt werden sollen.

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

4. Sanierung Schöffleutgasse mit Parkplatz Stille Nacht-Museum

Obmann Ing. Eder erläutert, dass dieser Punkt bereits beim letzten Bauausschuss diskutiert wurde und die Frage des Bodenbelags noch zur Diskussion steht.

DI Müller: Das Gesamtkonzept ist gleich geblieben, es handelt sich jetzt um die Änderung des Belages im Bereich der „Platzbildung“. Die erste Variante war der kunstharzgebundene Splittbelag (Terraway). Die 2. Variante wäre nun eine Kleinsteinpflasterung in Granit (wie beim Bruckmannhaus), die Bäume sollen mit Baumscheiben (Ø 1,50 m) umschlossen werden, in den Randbereichen sollen 18x18 Granitsteine etwas erhöht als Abschluss eingebaut werden. Damit das Pflaster entsprechend zur Wirkung kommt, sollen anstatt der 3 Bäume nur noch 2 Bäume gepflanzt werden.

Kosten: Terraway ca. € 93,00/m², Kleinstein ca. € 76,00/m². Die Pflasterfläche beträgt insgesamt ca. 145 m². Die Ausschreibung ist bereits im Laufen, die Angebote liegen vor. Es wurden beide Varianten ausgeschrieben.

Stadträtin Glier möchte wissen, ob zusätzlich in der Schöffleutgasse Parkplätze auf Seite „Noppinger“ gemacht werden?

DI Müller erklärt, dass es Gespräche mit Frau Noppinger gegeben hat und die Parkplätze bei diesem Konzept grundsätzlich möglich sind.

GV Petzlberger stellt die Frage, wie es mit Fahrradabstellplätzen aussieht?

Bürgermeister Schröder erklärt, dass Fahrradabstellplätze nicht eingeplant sind. Im Sommer werden wir schauen, wo solche situiert werden sollten.

Der Obmann stellt den Antrag, dass Granit zur Ausführung kommen soll.

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

5. Bebauungsplan Zwieselstraße

DI Zeller erläutert eingangs die Zielsetzungen des Bebauungsplans Zwieselstraße, der zur allgemeinen Einsicht aufgelegt ist. Für die früheren Eigentümer wurden 2 gleich große Bauflächen (was die Dichte anbelangt) geschaffen mit einer internen Erschließungsstraße mit Wendehammer, der ausreichend dimensioniert ist für Müllfahrzeuge und Schneeräumung. Aufgrund der Beengtheit in der Zwieselstraße wurde eine Ausweibucht mit 4 m Breite ausgewiesen. Die gestaffelte Bebauungsdichte orientiert sich an der Umgebungsbebauung und wurde Richtung Westen mit einer GFZ von 0,6 für TG 1 und 4 und gegen Osten mit einer GFZ von 0,5 für TG 2 und 3 festgelegt. Entsprechend wurden auch die First- und Traufenhöhen festgelegt, im westlichen Bereich TH 7,50 m und FH 11,50 m und im östlichen Bereich TH 6,50 m und FH 10,50 m. Ziel ist es, dass hier Baukörper errichtet werden sollen, die der Körnung der städtebaulichen Umgebung entsprechen, d.h. max. 20 m groß und sie sollen nicht zusammengebaut werden.

Weitere Festlegungen: offen-freistehende Bebauung, die Abmessung der Baukörper wurden mit max. 20 m begrenzt, BF 1 – mindestens 1 Baukörper pro Teilgebiet muss errichtet werden, BF 2 - positive Beurteilung des Gestaltungsbeirates zum jeweiligen Projekt.

Stadträtin Glier: Das GN 97/2 ist für eine Bebauung relativ ungünstig, gilt hier das Gleiche?

DI Zeller: Hier gilt das Gleiche, das ist die Konfiguration, die vorgegeben ist. Es wurde darauf geachtet, dass die Bebaubarkeit des Grundstückes weiterhin möglich ist. Vorgabe war, dass in den Teilgebieten 2 und 3 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser errichtet werden können und in den TG 1 und 4 eine etwas dichtere Bebauung vorherrschen soll. Obwohl die Konfiguration schwierig ist, ist unter Einhaltung der Nachbarschaftsabstände eine sinnvolle Bebauung immer noch möglich.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Wurde überlegt, eine andere Zufahrtsmöglichkeit zu schaffen (z.B. über die Arnsdorfer Straße oder beim Kindergarten)?

DI Zeller: Die einzige Möglichkeit, das Planungsgebiet zu erschließen, war aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Zielvorgabe des Bebauungsplans über die Zwieselstraße.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Warum hat man die Verkehrsfläche zumindest im Bereich des neuen Grundstückes nicht breiter festgelegt, damit die Straße irgendwann einmal verbreitert werden könnte, man weiß ja nicht, wie sich die Zukunft entwickelt.

DI Zeller: Die bestehende Straße wurde in der Breite aufgenommen und um die Möglichkeit des Ausweichens zu haben, ist die Ausweichbucht geschaffen worden. Es wäre dann so, dass im Bereich des Grundstückes die Straße allenfalls breiter wäre und in den anderen Bereichen schmaler, was wenig sinnvoll erscheint.

Zur Frage der Einhaltung der Abstände der Gebäude erläutert DI Zeller, dass die Abstände jedenfalls zueinander eingehalten werden müssen, selbst wenn beispielsweise TG 1 und 4 ein Bauplatz wäre, dann müssten die Gebäude jeweils den doppelten Nachbarschaftsabstand einhalten.

GV Illinger verlangt, dass man jetzt gleich eine Verbreiterung der Zwieselstraße einplant, weil der Verkehr immer mehr wird und man später dann keine Möglichkeit mehr dazu hat. Es gehören Reserven hinein, die Fahrzeuge werden größer (Einsatzfahrzeuge, Müllfahrzeuge).

DI Müller erläutert zum Thema Verbreiterung Zwieselstraße, dass die damaligen Eigentümer bereits Anfang der 90er Jahre abgetreten haben. Damals ist festgelegt worden, dass auf 5 m Breite abzutreten ist und das ist in der Natur auch so durchgeführt worden.

2. Vizebgm. Feichter glaubt nicht, dass man das dem neuen Eigentümer jetzt auflasten kann, weil er bereits die Ausweichbucht macht und dafür sorgt, dass er leichter zu seinem Bauplatz kommt.

DI Zeller: Es würde natürlich auch der Bauplatz kleiner werden und dadurch würde man weniger errichten können und das wäre auch ein Widerspruch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Dann werden wir wieder in einem Jahr ein neues Verkehrskonzept machen. Wir können es uns nicht immer richten, wie wir gerade wollen. Das ist optimal für den Bebauungsplan, aber für den Verkehr nicht.

DI Zeller: Dem wurde mit der Ausweichbucht Rechnung getragen, die relativ gut dimensioniert ist (Tiefe 4 m und Länge 20 m).

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Vor 20 Jahren war die offizielle Aussage, dass eine weitere Bebauung im Bereich „Holztrattner“ nicht mehr möglich ist, weil die Straße zu schmal ist.

Bürgermeister Schröder: Die Straße hat 5 m, die Ausweichbucht wäre als solches im Bebauungsplan festzuhalten. Man kann nicht von einem Grundstücksbesitzer, der bereits einmal abgetreten hat, dies noch einmal verlangen. Außerdem liegt die Engstelle im Kreuzungsbereich zur Arnsdorfer Straße. Von meiner Seite aus wird das keine Durchzugsstraße sein, sondern eine Aufschließungsstraße für ein paar Wohnobjekte.

Stadtrat Ing. Schweiberer gibt zu bedenken, dass in diesem Gebiet die nächste Aufschließung im Bereich „Spießberger-Gründe“ sein wird.

DI Müller: Grundsätzlich ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf im Bauausschuss bereits beschlossen worden, er ist jetzt 4 Wochen zur allgemeinen Einsicht aufgelegt und fristgerecht sind innerhalb der Auflagefrist Einwendungen von der Hans Myslik GmbH erhoben worden. Über diese Einwendungen sollte man heute beraten.

DI Zeller verliest die unmittelbaren, teilweise verkürzten Punkte der Einwendungen der Hans Myslik GmbH und anschließend seine fachliche Beurteilung und Empfehlung dazu.

(Anm.: Im Anschluss erfolgt nur eine Aufzählung der einzelnen Einwendungspunkte und Empfehlungen von DI Zeller an den Bauausschuss bzw. die GV. Die Einwendungen der Hans Myslik GmbH und die Beurteilung von DI Zeller liegen im GV-Ordner zur Einsicht auf):

- Straßenfluchtlinie – Ausweichbucht
Empfehlung von DI Zeller: Der Einwendung soll nicht stattgegeben werden.
- Baufuchtlinie und Verkehrserschließung
Empfehlung von DI Zeller: Der Einwendung soll nicht stattgegeben werden.
- Bauliche Ausnutzbarkeit
Empfehlung von DI Zeller: Der Einwendung soll nicht stattgegeben werden.
- Bauplatzfläche
DI Zeller: Die Flächengrößen dienen lediglich der besseren Orientierung, weisen keinerlei Relevanz auf und werden deshalb auch nicht Teil des verordneten Beschlussexemplars sein. Grundlage für künftige Bauplätze ist die Bauplatzerklärung des beauftragten Geometers.
- Bauhöhen
Empfehlung von DI Zeller: Der Einwendung soll nicht stattgegeben werden.
- Festlegung von Teilgebieten und Bestimmungen zur Anzahl und Längenausmaß von Baukörpern sowie verpflichtende Einbindung des Gestaltungsbeirats im Baubewilligungsverfahren
DI Zeller: Der GV bzw. dem Bauausschuss wird empfohlen, den Bebauungsplan hinsichtlich des o.a. Punktes „1.3.3 Abmessungen von Bauten“ wie folgt zu präzisieren: „Die Höchslänge der Bauten hat max. 20 m zu betragen.“

Auf die Frage von Stadträtin Glier, erklärt DI Müller, dass dieser Bebauungsplan auf der ersten Aufgabenstellung der beiden ursprünglichen Eigentümer basiert. Wenn jetzt jemand ganz andere Ideen hat, kann man wieder darüber diskutieren. Der ausgearbeitete Entwurf ist eine städtebauliche Ordnung, die die Körnung und die Dichte festlegt. Dass der Bauträger immer Interesse hat, die Dichte nach oben zu treiben, ist klar, denn das ist Bares für ihn. Es wurden vorher keine größeren Dichten zugesagt, als die im Bebauungsplan enthaltenen.

DI Zeller: Die Bebauung westlich ist höher und auch dichter, aber wir wollten eine Abstufung erreichen. Wir haben nicht die Höhe der unmittelbar westlich angrenzenden Bebauung übernommen, sondern bereits geringfügig niedriger (½ Geschoß) und entsprechend auch die Dichte, und man ist dann übergegangen zu dieser Einfamilienhausbebauung. Die Unterteilung in die 4 Teilgebiete erfolgt, um diese Strukturen zu übernehmen.

Obmann Ing. Eder ist auch der Meinung, dass ein sanfter Übergang besser ist, und ein harter Schnitt optisch auch nicht gut aussieht.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Wer die Wohnblocks in der Birkenstraße kennt, wird mir recht geben, dass man diese Qualität der Wohnungen heute eher nicht mehr will. Es macht daher aus meiner Sicht durchaus Sinn, dort auch ein wenig herunterzugehen. Was ich mir dort schon vorstellen könnte, wäre beispielsweise eine gemeinsame Tiefgarage für die 4 Bauteile, die dann evtl. begrünt oder als Spiel-/Bewegungsfläche genutzt wird. Die grundsätzliche Aussage der Körnung ist dort sicherlich notwendig und sinnvoll, weil abgesehen von den Wohnblocks in der Birkenstraße, bestehen Richtung Osten nur noch Einzelhausbebauungen.

DI Zeller: In diesem Bebauungsplan sind die Rahmenbedingungen festgelegt worden. Wenn sich die Rahmenbedingungen ändern, kann man in Zukunft darüber nachdenken und diskutieren. Heute haben wir diese Entscheidungsgrundlage zu beurteilen, die aufgrund der Vorgaben über den langen Prozess der Auflage der Kundmachung gekommen sind.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Wenn man den Einsprüchen nachgeben würde, würde das Ganze sowieso hinfällig, weil es eine komplett andere Bebauung ist. Das haben wir letztes Mal bereits gesagt, wir haben ja auch Zielvorgaben. Das ist auch der Grund, warum ich dafür bin, dass wir dabei bleiben. Was ich mir vorstellen könnte, wenn sich die neuen Eigentümer eine andere Zufahrtsmöglichkeit schaffen anstelle des Wendehammers. Aber die Baukörper und Größen oder die einzelnen Teilbereiche zu verändern, das haben wir lange genug diskutiert. Das einzige was mich stört ist die Gesamtzufahrtslösung. Ansonsten würde ich den Einsprüchen nicht stattgeben.

Der Obmann stellt nach eingehender Beratung den Antrag, über die Einsprüche der Hans Myslik GmbH im Sinne der Stellungnahme von DI Zeller abzustimmen.

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

6. Allfälliges

6.1. GV Moser – Stand Ausbau Reha:

Bürgermeister Schröder: Eine Erweiterung ist geplant. Es ist aber davon abhängig, ob es eine Bewilligung vom Hauptverband gibt.

6.2. Stadtrat Ing. Schweiberer - Aufstockung Ärztezentrum:

Bürgermeister Schröder erklärt, dass das derzeit kein Thema ist.

Da keine Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt der Obmann die Sitzung um 20.10 Uhr.

Die Schriftführerin:

gez. Adelheid Haberl eh.

Der Obmann:

gez. Stadtrat Ing. Josef Eder eh.