

Niederschrift

über die Sitzung des **Ausschusses für Bau-, Raumplanungs- und Umweltangelegenheiten** der Stadtgemeinde Oberndorf, welche am Mittwoch, dem **7. Februar 2018**, 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 31.10.2017
3. Spar Ziegelhaiden
4. Neubau BORG Oberndorf - aktueller Projektstand
5. Neubau Rathaus Oberndorf - aktueller Projektstand
6. Färberstraße - verkehrsberuhigte Zone
7. Allfälliges

Anwesende:

Stadtrat Ing. Josef Eder

1. Vizebürgermeisterin Sabine Mayrhofer, Vertretung für Stadtrat Arno Wenzl
GV Dr. Andreas Weiß

2. Vizebürgermeister Ing. Georg Djundja
Stadtrat Dietmar Innerkofler, Vertretung für GV Stefan Jäger
GV Ing. Florian Moser, BSc
GV Anna Schick

Ing. Franz Peter Wimmer, Vertretung für Stadtrat Mag.(FH) Hannes Danner
Stadtrat Ing. Johann Schweiberer, BEd

In beratender Funktion:

Bürgermeister Peter Schröder
GV Maria Petzlberger

Weiters:

Mag. Dr. Hanspeter Schmalzl - zu TOP 3
Architekt Dipl.-Ing. Dr. techn. Daniel Hora - zu TOP 4 und 5
Dipl.-Ing. Stephan Kettl - zu TOP 6
Dipl.-Ing. Dieter Müller, Bauamtsleiter

Entschuldigt abwesend:

Stadtrat Arno Wenzl
GV Stefan Jäger
Stadtrat Mag.(FH) Hannes Danner
GV Peter Paul Hauser

Schriftführerin: Adelheid Haberl

Es waren keine Zuhörer anwesend.

Verlauf und Ergebnisse der Sitzung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann

Der Obmann begrüßt die anwesenden Mitglieder und Fachexperten und eröffnet die Sitzung um 19.03 Uhr.

2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 31.10.2017

Da keine Wortmeldungen vorliegen, stellt der Obmann den Antrag, **die Niederschrift des Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschusses vom 31.10.2017 zu genehmigen.**

Offene Abstimmung (8 Ausschussmitglieder anwesend): Die Niederschrift wird einstimmig genehmigt.

3. Spar Ziegelhaiden

Bürgermeister Schröder: Im Herbst hat es eine Besprechung in der Spar-Zentrale gegeben. Forderungen seitens Spar, um das Projekt doch noch einmal anzugehen, waren ein Linksabbieger und dass sie den Spar-Markt alleine errichteten möchten. Mit den zuständigen Stellen des Landes wurde der Linksabbieger bereits diskutiert, wobei die Möglichkeit besteht, die Anbindung oberhalb der Kuppe zu machen.

Dr. Schmalzl: Ursprünglich war eine kombinierte Lösung mit Spar-Markt und 2 Stockwerke mit Büronutzung angedacht. Dazu gab es die Zustimmung des Spar Regionalverantwortlichen. Zu unserem großen Erstaunen will der Spar-Vorstand nun eine Stand-alone-Lösung. Die grundsätzliche Aussage von Spar ist die, dass sie zu diesem Markt in Ziegelhaiden stehen, wenn es die Möglichkeit gibt, das Grundstück zentral mit einem Linksabbieger aufzuschließen.

Die beiden an der Arnsdorfer Straße angrenzenden Anrainer sind nicht bereit, die für einen Linksabbieger notwendigen Flächen abzutreten. Es wurde daher mit DI Landsberg die Variante entwickelt, in der Mitte der Grundstücke einen Linksabbieger auf beide gegenüberliegenden Grundstücke zu planen. Dafür haben wir die grundsätzliche Zustimmung der Landesstraßenverwaltung und der beiden Grundeigentümer. Diese Variante ermöglicht eine konzentriertere Aufschließung des Grundstückes Bruckmoser, weil man sehr lange Fahrstreifen im Grundstück vermeidet. Die Zustimmung der Fa. Spar zu dieser Variante liegt vor. Sollte einmal eine Umwidmung des Grundstückes Spitzauer erfolgen, wäre auch eine Aufschließung dieses Grundstückes in einer zentralen Form, wiederum mit einem Linksabbieger, möglich. Seitens der Landesstraßenverwaltung wäre vorgesehen, in der Mitte der Liegenschaft Spar eine Straßenquerung zu errichten, d.h. einen Gehsteig mit einer Fußgängerquerung und in der Mitte eine Verkehrsinsel. Dadurch würde diese Kuppe und vor allem die Einbindung in die Arnsdorfer Straße geschwindigkeitsmäßig entschärft werden.

Es gibt von Spar eine Planung mit einer Längs- und einer Quervariante. Beide Varianten bedürfen einer Abänderung des bestehenden Bebauungsplanes, insbesondere von der Aufschließung her. Das Projekt ist schon im Spar-Investitionsprogramm enthalten. Daher haben wir jetzt einen relativ kurzen Zeitraum, um alle Planungsarbeiten zu machen. Beim nächsten Bauausschuss sollte der Entwurf des Bebauungsplanes schon vorliegen.

Obmann Ing. Eder regt an, das Projekt vorher noch dem Gestaltungsbeirat vorzulegen.

1. Vizebgm. Mayrhofer stellt die Frage, ob das Land gegen die Einzelvariante noch einen Einspruch haben kann?

Dr. Schmalzl: Das ist an sich schon genehmigt und raumordnungsrechtlich abgeseignet. Seitens des Ressorts wird sicher wieder der Wunsch kommen, dass etwas draufgebaut wird, aber dazu gibt es keinen Zwang.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Von welcher Verkaufsfläche sprechen wir und wie ist die Parkplatzsituation?

Dr. Schmalzl: Wir haben eine Verkaufsfläche von 600 m², 250 m² Lagerfläche und 45 Parkplätze vor dem Sparmarkt. Eine Tiefgarage ist wirtschaftlich nicht denkbar.

DI Müller: Tiefgaragen sind nur bei Handelsgroßbetrieben notwendig, diese müssen die Stellplätze im Haus oder auf dem Haus unterbringen, und das ist kein Handelsgroßbetrieb.

GV Moser: Wer trägt die Kosten für die straßenbaulichen Änderungen?

Dr. Schmalzl: Die Kosten werden nach dem Anliegerleistungsgesetz aufgeteilt. Es ist nicht zu erwarten, dass seitens des Landes dazu ein Beitrag geleistet wird, d.h. dass die einzelnen Investoren oder Grundstückseigentümer, die davon profitieren, die Kosten zahlen müssen. Der Linksabbieger mit einer Querungshilfe auf diese Länge wird ca. 140.000 – 170.000 Euro kosten und wird auf 4 Teile aufgeteilt werden. Das funktioniert ohne Abtrag laut Herrn Landsberg von der Landesstraßenverwaltung. Dr. Schmalzl zeigt eine Planung von Spirk & Partner.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Da wir gerade bei der Änderung des REKs sind, dürfen wir hier überhaupt Abänderungen machen?

Dr. Schmalzl: Das REK wird davon nicht berührt. Das REK sieht dort einen Nahversorger vor, also einen Handelsbetrieb und keinen Handelsgroßbetrieb.

Obmann Ing. Eder: Es muss nur der beschlossene Bebauungsplan abgeändert werden. Diese Änderung der Einfahrt muss wieder beschlossen werden.

DI Müller erläutert den bereits beschlossenen Bebauungsplan und erklärt, dass der Bebauungsplan abgeändert werden muss, sonst ist es gar nicht möglich.

Dr. Schmalzl: Die Längsvariante würde im beschlossenen Bebauungsplan Deckung finden, hier wäre nur die Aufschließung des Areals abzuändern. Bei der Längsvariante gibt es weiterhin die Erschließungsstraße, aber deutlich schmaler. Bei der Quervariante gibt es hinten keine Erschließung mehr und auch keine Zufahrt von der Arnsdorfer Straße, es gibt max. einen Gehweg vorne herein. Voraussichtlich in den nächsten 2 – 3 Wochen wird Spar über die Variante entscheiden.

GV Moser: Wenn Spar weiß, ob die Quer- oder die Längsvariante kommt, ist dann seitens Spar alles entschieden? Müssen dann nur noch die baulichen Maßnahmen getroffen werden?

Dr. Schmalzl: Wenn der Linksabbieger und die Stand-alone-Lösung kommen, dann garantieren sie, dass der Spar-Markt kommt. Dann muss nur noch gebaut werden.

Dr. Schmalzl verlässt die Sitzung um 19.20 Uhr.

4. Neubau BORG Oberndorf - aktueller Projektstand

Architekt DI Hora präsentiert den aktuellen Projektstand beim Borg. Der Rohbau ist fertig, die Fenster und Pfosten-Riegel-Konstruktion sind eingebaut. Es wurde bereits begonnen, die Fußbodenheizung zu verlegen. In den oberen Geschoßen wird der Estrich eingebracht. Estrich, Dämmung und Fassade sind die nächsten Schritte. Die Farbgebung der Schule soll diverse Abstufungen von Blautönen erhalten. Unter dem „schwebenden“ Bibliothekskubus wird es eine Außenfläche mit Tischlermöbeln geben - multifunktionale Zone. In diesem Bereich könnte man auch kleine Ausstellungen oder Events organisieren. Diese Möbel sind so konzipiert, dass man die Hocker hineinstellen und das ganze Teil verstellen kann. Bei den Rückzugsbereichen zwischen den Klassen wird die Farbgebung weitergeführt. Hier gibt es diverse Kuben, das sind freie Bereiche, wo offenes Lernen stattfinden kann, mit ähnlichen Möbeln wie unten, mit versperrbaren Bereichen und Pflanzmöglichkeiten. Die Klassen- und Verwaltungsmöbel sind beim Ministerium schon eingereicht und werden dort noch verhandelt. Die Verkehrssituation wird später DI Kettl erläutern. Vom Zeitplan her sind wir on time.

DI Müller: Die Übersiedelung ist mit Ende des Schuljahres vorgesehen, das ist derzeit der Zeitplan. Die Fa. Ferroglass hat den neuerlich verhandelten Terminplan abgearbeitet. Deswegen sind wir jetzt dicht und können die Innenbauarbeiten durchführen. Die Wärmepumpe geht morgen in Betrieb.

5. Neubau Rathaus Oberndorf - aktueller Projektstand

Arch. DI Hora erläutert anhand Power-Point-Präsentation den Projektstand beim Rathaus. Der Rohbau ist fertig, das Haus ist fast dicht, es fehlen nur noch im Erdgeschoß die Gläser der Pfosten-Riegel-Konstruktion, das wird aber in Kürze fertiggestellt. Wenn die Wärmepumpe angeschlossen ist, kann das Haus auch beheizt werden. Fassade und Dach sind voll im Gange. Wenn das Dach fertiggestellt ist, kann die Dämmung der hinterlüfteten Fassade angebracht werden. Der Schlosser arbeitet auch schon an vielen Stellen, damit dann der Estrich eingebracht werden kann. Für die Inneneinrichtung wurden verschiedene Möbel bemustert und eine Auswahl getroffen. Vom Konzept her wird alles, was unter der Tischplatte ist, in schwarz gehalten, die Tischplatte und Möbel sind weiß, mit senfgelben Fächern bei den Regalen oder senfgelben Pinnwänden. Architekt Hora erläutert die Einrichtung, Bestuhlung, Betischung und Farbgebung im Sitzungszimmer, in den Büros sowie die Räumlichkeiten und Wartebereichen in den einzelnen Geschoßen. Im KG befinden sich die Tiefgarage und das Zentralarchiv mit fahrbaren Regalen - hier wurde mehr an Laufmetern geschaffen, als gefordert war.

Auf die Frage von GV Schick, was in der Box ist, antwortet Architekt DI Hora, dass sich hier eine Teeküche, Kopierräume, Putzräume usw. befinden.

6. Färberstraße - verkehrsberuhigte Zone

DI Kettl erläutert anhand Power-Point-Präsentation die Verkehrsplanung im Bereich Borg und Rathaus. Es wurde ein Gesamtplan erstellt, mit den Parkplätzen vor dem Borg, der neuen Zufahrt, die an der GSWB-Anlage vorbeiführt, dem Parkplatz Rathaus mit der Einfahrt zur Tiefgarage und vorgelagert die Platzgestaltung Rathaus. DI Kettl erläutert die diversen Beschilderungen und Verkehrslösungen. Der Bereich vor dem Rathaus soll als Begegnungszone ausgeführt werden. In weiteren Gesprächen haben wir gesagt, man soll zur Diskussion stellen, ob man nicht den gesamten Bereich inklusive der Parkstände als Begegnungszone

ausbildet. Das hätte nicht wirklich gravierende Auswirkungen, weil man dort sowieso nicht mehr schnell fahren und nur noch auf definierten und markierten Parkplätzen parken kann.

Außengestaltung: Beim BORG sollen Senkrechtparkstände geschaffen werden, wobei der 1. Teil der Parkplätze der Schule zugeordnet ist (werden entsprechend gekennzeichnet) und der Rest frei zur Verfügung steht bzw. für das Rathaus genutzt werden kann. Bei den Parkständen sind Rasenliner vorgesehen, das sind lineare Steine mit etwas mehr Humusfläche zwischen den Fugen - dadurch bessere Begrünung. Im Bereich TG-Rampe gibt es eine Ampel mit Haltelinie, damit die Räumung für die Tiefgaragenausfahrt möglich ist.

Gestaltung Vorplatz Rathaus: Besondere Zone vor dem Rathaus. Der Beginn der Begegnungszone wird durch einen Rampenstein gekennzeichnet, der die Geschwindigkeit deutlich bremst. Der Rampenstein ist durch die Rundung (Sinuswelle) gut überfahrbar und gut winterdiensttauglich. Der Gehsteig wird mit einem Flachbordstein eingefasst, dadurch sehr flacher Übergang zur Fahrfäche, der rollstuhlgerecht ist und trotzdem eine gewisse Wasserführung zur Entwässerung gewährleistet. Die Pflasterung soll keilförmig Richtung Park zeigen, Hauptblickachse vom Eingangsbereich Rathaus zum Park gegenüber. Für die Pflasterfläche wären Granitplatten vorgesehen, die im Römischen Verband mit großen Platten (40 – 60 cm) verlegt werden sollen. DI Kettl erläutert die wesentlichen Eckdaten und veranschaulicht diese mit Fotos.

Gestaltung Park: Die Schwarzkiefern im Park sollen erhalten bleiben und diese Fläche möglichst witterungsunabhängig nutzbar gemacht werden. Die Wiesen- und Rasenfläche, die zwischen dem Hauptbaumbestand liegt, soll im Bestand belassen werden. Dazwischen sollen sehr großformatige Granitplatten (Gretplatten, Format 1,50 – 3 m) als Trittsteine und in einem vor Ort willkürlich gewählten Weg verlegt werden. Die Platten werden lediglich in ein Splittbett hineinversetzt. Dazwischen sind dann Kleinstenausfachungen, die auf Splittbeton verlegt und mit Fütterbeton ausgefugt werden, damit der Winterdienst und die normale betriebliche Bewirtschaftung gut funktionieren. Die angrenzenden Restflächen sollen als Schotterterrassen ausgebildet werden. Im Bereich der Bestandsbäume wird eine Staudengruppe vorgeschlagen (Abgrenzung zur Untersbergstraße), gegenüberliegend eine zusätzliche Baumpflanzung (Tor zum Einfahrtbereich Rathaus), ein Brunnen und ein kleines Denkmal sowie Sitzbänke. Der Bereich hinter den Bänken soll mit Gräsern abgeschirmt werden. Weiters wären ein Fundament (z.B. für Christbaum oder Maibaum) mit entsprechenden Anschlüssen, ein Medienschacht mit div. Anschlüssen, Fahnenmasten und Poller vorgesehen.

GV Ing. Wimmer stellt die Frage, ob der Altbestand der Bäume angegriffen wird? – Dies wird von DI Kettl verneint. Die Bäume sind alle in einem guten Zustand.

1. Vizebgm. Mayrhofer merkt an, dass ihrer Meinung nach die rechte Wegführung etwas zu kompakt ist. Sie regt eine leichte Weggebung an und statt des Schotterrasens soll man den Rasen belassen.

DI Kettl: Eine weitere Variante wäre die wassergebundene Schottertragdeckschicht (z.B. Weg zur Stille Nacht-Kapelle). Damit man den bestehenden Rasen nicht abtragen muss, könnte man noch prüfen, ob man den Rasen, wie bei Golfplätzen, stabilisieren kann, damit er tragfähiger wird. Ziel soll eine Wegigkeit mit Platten und seitlich Rasenfläche sein.

1. Vizebgm. Mayrhofer schlägt vor, dass die Gestaltung der Blumeninsel beim Zebrastreifen auf Höhe „Sonnenblume“ in die Planung mitaufgenommen werden soll.

DI Kettl erläutert zur Kostenschätzung, dass er 4 Varianten anbieten hat lassen, und zwar den Böhmerwaldgranit, den Neuhauser bzw. Herschenberger Granit (= der teuerste Granit)

und 2 portugiesische Granite (wurden ausgeschieden; sind in der Getreidegasse und in Hal-
lein wieder herausgerissen worden, weil sie die Qualitätskriterien nicht erfüllt haben).

Geschätzte Gesamtkosten beim Böhmerwald Granit mit Arbeiten, Beleuchtung ca. 196.000
Euro netto, wovon noch ein Teil der Kosten vom Rathaus dabei sind, die ein anderes Budget
betreffen. Es wären derzeit gesamt 236.000 Euro brutto, 220.000 Euro brutto ist der Budget-
rahmen, der im Jahresvoranschlag für Straßenbaumaßnahmen enthalten ist, die 16.000 Eu-
ro sind der Anteil für die Plattenverlegung beim Rathaus.

DI Kettl zeigt Muster der verschiedenen Granitsteine in unterschiedlichen Farben und erläu-
tert die Vor- und Nachteile. Beim Böhmerwald Granit (kommt aus Niederösterreich) sollen
die Platten in unterschiedlichen Farben verlegt werden, weil man dadurch diese großforma-
tigen Steine schöner zur Geltung bringt.

Bürgermeister Schröder möchte aber keine so großen Fugen wie in der Getreidegasse.

DI Kettl erklärt dazu, dass dies vom Steinformat abhängig ist und es sein kann, dass man mit
der Bauhöhe auch etwas mehr Fugenbreite bekommt.

Nach eingehender Beratung stellt Obmann Ing. Eder den **Antrag, dass der Granit „Böh-
merwald“ in den Farben hellgelb, hell und anthrazit laut Präsentation von DI Kettl ver-
legt werden soll.**

Offene Abstimmung (8 Ausschussmitglieder anwesend): Wird einstimmig empfohlen.

Architekt DI Hora verlässt die Sitzung um 20.22 Uhr.

7. Allfälliges

7.1. Pflanzgebot Gewerbegebiet Süd:

DI Müller: Das letzte Mal, als im Bauausschuss über das Thema Pflanzgebot Gewerbegebiet
Süd diskutiert wurde, lag das Ansuchen der Fa. Mayrhofer vor. Die anderen Grundeigentü-
mer wurden dann noch einmal über den Stand der Dinge informiert. Zwischenzeitlich haben
wir von der Fa. Schäfer noch ein Ansuchen bekommen, das aber nicht auf Abänderung in
Richtung Gutachten Thausing lautet, sondern auf generelle Aufhebung des Pflanzgebotes.

Bürgermeister Schröder: Wir werden das jetzt der Behörde mitteilen und dann sehen wir, wie
es weitergeht, nur als Information, dass wir hier schon etwas getan haben, aber es waren
nur 2 Rückmeldungen.

1. Vizebgm. Mayrhofer ist verwundert, dass von der Fa. GEV nichts gekommen ist. Weiters
teilt sie mit, dass sie mit Herrn Schäfer gesprochen hat und er der Meinung ist, dass sein
Vorschlag passt, dass das mit der Gemeinde so abgesprochen ist.

DI Müller: Die Fa. Schäfer wollte im Herbst schon Pflanzungen durchführen. Wir haben emp-
fohlen, die Pflanzungen noch nicht durchzuführen, weil immer noch das alte Pflanzgebot laut
Bebauungsplan gilt.

7.2. Stille Nacht-Parkplatz:

Frage von DI Kettl an Stadtrat Ing. Schweiberer wegen Anmerkung beim letzten Bauausschuss, dass die Planung Stille Nacht-Parkplatz nicht der OIB entspreche.

Stadtrat Ing. Schweiberer erklärt, dass es um die Zufahrtsbreiten bei der Einfahrt geht und seine Kollegen der Berufsschule gesagt haben, solche Aus- und Einfahrten, solche Eeselshoren, das kann einfach nicht stimmen.

DI Kettl erläutert eine Besonderheit, die gängig ist, das ist eine Parkstandtiefe von 4,80 m, hier ist die Aufpflasterung zur Stellplatztiefe hinzuzuzählen und entspricht daher der OIB. Die Fahrgassenbreiten sind im Schnitt 6,10 m und damit breiter als laut OIB (6 m). Die Radien der Ein- und Ausfahrt passen auch. DI Kettl stellt fest, dass er nichts gesehen hat, was der Funktionalität und einem Regelwerk nicht entsprechen würde. Es entwickelt sich eine Diskussion zwischen DI Kettl und Stadtrat Ing. Schweiberer.

7.3. 1. Vizebgm. Mayrhofer regt an, dass zu den **Besprechungen REK** (wegen Ortskernabgrenzung) auch die Arbeitsgruppe eingeladen wird.

Bürgermeister Schröder: Es ist so vereinbart worden, dass nicht nur die Unternehmer, denen wir es einmal vorgestellt haben, eingeladen werden, sondern auch ein Zusammentreffen mit dem Arbeitskreis stattfinden wird.

7.4. Stadtrat Innerkofler – Mariahilfer Straße – Totalschaden nach nur 2 ½ Jahren.

DI Kettl merkt dazu an, dass beim Pflastern meistens nicht das Material schuld ist, sondern die Verlegung. DI Kettl erläutert dazu diverse technische Details.

7.5. Bebauung Noppinger – abgegrenzter Gehweg

Auf die Frage von 1. Vizebgm. Mayrhofer, ob es hier eine Entscheidung gegeben hat, antwortet Bürgermeister Schröder, dass es dazu ein Verkehrsgutachten gibt.

DI Müller erläutert, dass laut Verkehrsgutachten der Status quo rechtlich und ausreichend ist.

1. Vizebgm. Mayrhofer möchte wissen, ob nicht einmal die Anbringung von z.B. Reflektoren notwendig ist, damit man die Steher besser sieht? DI Müller antwortet darauf, dass gemäß Gutachten nichts notwendig ist.

Da keine Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt der Obmann die Sitzung um 20.33 Uhr.

Die Schriftführerin:

gez. Adelheid Haberl eh.

Der Obmann:

gez. Stadtrat Ing. Josef Eder eh.