

Niederschrift

über eine Sitzung des **Ausschusses für Bau- und Raumplanungsangelegenheiten** der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Oberndorf bei Salzburg, welche am Montag, den **28.07.2008**, um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses stattgefunden hat.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann
2. Genehmigung der Niederschrift vom 15.07.2008
3. Architektenwettbewerb Neubau HAK/HAS/PTS
4. Allfälliges

Anwesende:

Obmann GV Ing. Johann Schweiberer
Obmann-Stv. Stadtrat Ing. Johann Bruckmoser ab 19.46 Uhr
1. Vizebürgermeister Mag.(FH) Johann Danner
2. Vizebürgermeister Otto Feichtner
Stadtrat Dietmar Innerkofler
Stadtrat Alois Wetsch
GV Bärbel Stahl für GV Josef Auzinger
GV Maria Petzlberger
GV Dr. Andreas Weiß
GV Josef Hagmüller – in beratender Funktion

Bürgermeister Peter Schröder
Dipl.-Ing. Dieter Müller – Bauamtsleiter

Architekt Dipl.-Ing. Erich Wenger – zu TOP 3
Architekt Dipl.-Ing. Fritz Genböck - zu TOP 3
Architekt Dpl.-Ing. Heinz Lang – zu TOP 3
Architekt Dipl.-Ing. Franz Seidl – zu TOP 3

Es waren 7 Zuhörer anwesend.

Schriftführerin: Agnes Emminger

VERLAUF UND ERGEBNISSE DER SITZUNG

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann:

Obmann GV Ing. Schweiberer begrüßt die Anwesenden, im Besonderen die als Sachverständigen eingeladenen Architekten DI Wenger, DI Genböck, DI Lang und den Vizepräsidenten der Architektenkammer DI Seidl und eröffnet die Sitzung um 19.00 Uhr. Er stellt die ordnungsgemäße Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums aufgrund der Anwesenheit von 9 Ausschussmitgliedern fest.

2. Genehmigung der Niederschrift vom 15.07.2008

Da es dazu keine Einwendungen oder Ergänzungswünsche gibt, stellt der Obmann den **Antrag, die Niederschrift vom 15.07.2008 zu genehmigen.**

- **Offene Abstimmung (9 GV anwesend): Die Niederschrift vom 15.07.2008 wird einstimmig genehmigt.**

3. Architektenwettbewerb Neubau HAK/HAS/PTS

Der Obmann ersucht Herrn Arch. Wenger anhand einer Power-Point-Präsentation das Projekt vorzustellen. Vorher merkt er noch ein paar rechtliche Dinge zu den Aufgaben des Bauausschusses an: Dem Bauausschuss obliegt die Vorbereitung und Antragstellung an die Gemeindevertretung, also Beschlüsse können nicht gefasst werden.

Der Obmann: Für mich sind ein paar Fragen rechtlich noch überhaupt nicht geklärt: Im Mitteilungsblatt 448, 5/2008 über das räumliche Entwicklungskonzept, Änderung im Bereich „Watzmannstraße – Alte Landstraße“ steht „Anregungen und Äußerungen dazu können bis spätestens 02. Juni 2008 bei der Stadtgemeinde Oberndorf eingebracht werden“. Meine Frage dazu ist, ob es Einwendungen gegeben hat. Diese Frage deshalb, weil im Mitteilungsblatt 449, 6/2008 mitgeteilt wurde „Die Umsetzung des Projektes ist derzeit aufschiebend, bedingt durch den notwendigen Grundkauf und dem einleitenden Verfahren zur Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der damit verbundenen aufsichtsbehördlichen Bewilligungen.“

Wie ist hier der Stand der Dinge bzw. die weitere Vorgangsweise?

DI Müller: Die Bevölkerungsinformation ist Teil des Verfahrens zur Änderung des REK, deshalb wurde dies im Mitteilungsblatt veröffentlicht. Es sind Einwendungen dazu eingegangen, mit dem wesentlichen Inhalt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert wird und darauf Rücksicht zu nehmen wäre. Diese Umweltprüfung wird im Rahmen des Teilabänderungsverfahrens des Flächenwidmungsplanes vorgezogen, damit für diesen Punkt der REK-Abänderung schon die entsprechenden Stellungnahmen der Fachdienststellen vorliegen.

Der Obmann: Was bedeutet „aufschiebend“ in diesem Zusammenhang?

DI Müller: Das bezieht sich nicht auf das räumliche Entwicklungskonzept, sondern insgesamt auf die Abwicklung. Wenn wir sozusagen von einer oberen Stelle keine Genehmigung erhalten, dann werden wir keine Flächenwidmungsplanänderung bekommen und können dadurch auch nicht bauen.

Bürgermeister Schröder: Das hängt auch mit der aufsichtsbehördlichen Bewilligung für den Grundkauf zusammen die jedoch mittlerweile erteilt ist.

Der Obmann: Bei den Unterlagen sind ein paar Studien dabei, u.a. von der Wasserwirtschaft, die es davon abhängig macht, dass eine grundsätzliche Beurteilung verlangt wurde, die über den Reinhaltverband in Auftrag gegeben wurde. Ist das bindend?

Bürgermeister Schröder: Das wird insofern nicht gebraucht, weil ein dicht ausgeführter Keller für die Bebauung ausreichend ist.

DI Müller: Es gibt dazu einen neueren Aktenvermerk vom 23.06.2008 von Herrn Dipl.-Ing. Eggertsberger, in dem die Vorgaben derart sind, dass es ausreichend ist, wenn das Kellergeschosß wasserdicht ausgebildet wird, also all das, das unterhalb des Dammes ist.

Der Obmann: Die Wildbach- und Lawinenverbauung verlangt ein Gutachten von Seiten der

Bundeswasserbauverwaltung und des Hydrographischen Dienstes des Landes Salzburg.

DI Müller: Ein Vertreter des Hydrographischen Dienstes war bei den Besprechungen dabei, betreffend Jährlichkeiten der Hochwässer, die zu berücksichtigen sind. Das ist bekannt und mit dem Hydrographischen Dienst abgestimmt.

Der Obmann: Folgende Schreiben sind damit also abgeklärt worden:
Schreiben von Herrn Dipl.-Ing. Brenner, Forsttechnischer Dienst der Wildbach- und Lawinerverbauung vom 15.11.2007, insbesondere der letzte Absatz *„betreffend eines Einstaues durch die Anhebung des Grundwasserspiegels bzw. durch die Verbindung mit der Salzach mittels den verschiedensten Rohr- und Kanalsystemen ist eine Begutachtung seitens der Bundeswasserbauverwaltung und des Hydrographischen Dienstes des Landes Salzburg erforderlich.“*

Schreiben von Herrn Dipl.-Ing. Josef Eggertsberger von der Wasserwirtschaft, Land Salzburg:

„Konsequenter Weise muss daher als Voraussetzung für eine derart wichtige, im öffentlichen Interesse stehende Bebauung eine funktionierende Hinterlandentwässerung für diesen „Polderbereich“ – voraussichtlich in Verbindung mit einem Pumpwerk – geschaffen werden, wobei ein gewisses Restrisiko von Überflutungen im Polder dennoch bestehen bleiben wird. Dem Vernehmen nach hat der RHV Oberndorf in Abstimmung mit der Stadtgemeinde bereits einen Auftrag zur Lösungsfindung an ein Salzburger Zivilingenieurbüro vergeben. In Abhängigkeit von den Ergebnissen dieser Grundsatzstudie sollte die Machbarkeit der Bebauung in diesem Bereich nochmals grundsätzlich beurteilt werden.“

Der Obmann: Welcher Bebauungsplan besteht dort oder besteht überhaupt kein Bebauungsplan?

DI Müller: Im Projektgebiet besteht kein Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird dann in Anlehnung an das Siegerprojekt erstellt.

Der Obmann: Ist das sinnvoll, dass man zuerst das Siegerprojekt macht und sich danach richtet?

Arch. Genböck: Ich denke schon, das ist eigentlich üblich. Ein konkretes Projekt zugrunde zu legen, das ist sicher von Vorteil, weil man sonst bei jeder Abweichung den Bebauungsplan wieder ändern muss.

Der Obmann: Ich finde aber, dass gerade bei diesen Voraussetzungen, die hier geschaffen sind, die von den Anrainern verlangt und mit den Anrainern lt. Protokoll des Gestaltungsbeirates besprochen wurden, die Verdichtung Richtung Kindergarten nach sich zieht, dass mehrere Geschoße gebraucht werden. Das Florianiprinzip, dass man zu Lasten anderer den Bau so massiv verschiebt, wo insbesondere die Alte Landstraße miteinbezogen ist. Ich bin der Meinung, dass man zumindest Höchstgrenzen festlegen sollte. Übertrieben gesagt, das Siegerprojekt hat 7 Stockwerke, was dann?

Arch. Genböck: Ich darf nur erinnern, vergleichend zu dem städtebaulichen Gutachten zum Basisbebauungsplan um den Kreisverkehr, kann man sich das sparen, weil es in diesem Bereich eine Einzelbebauung ist.

Der Obmann ersucht den Vizepräsidenten der Architektenkammer, Herrn Arch. Seidl, nicht projektbezogen sondern grundlegend, um ein paar aufklärende Worte hinsichtlich Architektenwettbewerb.

Arch. Seidl: Ich haben die Gemeindevertretung bzw. den Bauausschuss zu einem Gespräch eingeladen. Es war aber sehr kurzfristig, deshalb haben sie nicht kommen können.

In meinem Schreiben an den Gemeinderat hab ich festgestellt, dass der Wettbewerb, so wie er ist, sehr gewissenhaft ausgelobt ist und den Anforderungen der Architektenkammer, soweit sie Forderungen aufstellen kann, entspricht. Darum haben wir auch den Wettbewerb in der Form mit der Fassung 1 freigegeben. Dies betrifft den Teil a) Allgemeinen Teil, der die Verfahren regelt.

Bezogen auf die Frage – Ausdehnung des Wettbewerbsareals – habe ich nur sehr wenige Informationen darüber was das jetzt bedeuten würde.

Meine Information, dass das bedeutend wesentlich teurer werden muss, war so, dass es zwei getrennte Bauplätze gibt, die jetzt sozusagen einem gemeinsamen Wettbewerb unterzogen werden, wobei es den Architekten obliegt, das 1. Grundstück oder das 2. Grundstück zu bebauen. Sollte es so sein, wie es sich für mich auch in späterer Folge anders gezeigt hat, wäre aus meiner Sicht die Situation so gewesen, dass ein erheblicher Mehraufwand zu einem Grundstück besteht. Weil ich mir als Architekt Gedanken machen muss über den einen Bauplatz und den anderen Bauplatz, über die Vorteile und Nachteile des einen und des anderen Bauplatzes. Daher muss ich alle Grundlagen, die wichtig sind für diesen Wettbewerb, für mein Projekt, aufstellen und auf den einen und auf den anderen Bauplatz anwenden. In dieser Phase ist wesentlich mehr Aufwand drinnen.

In weiterer Folge stellt sich auch die Frage, ob es überhaupt jurierbar ist, wenn hier zwei komplett getrennte Grundstücke angeboten werden. Weil die Voraussetzungen für die Bebauung bei dem einen anders sind als beim anderen. Die Vorteile des einen Bauplatzes könnten z. B. die Anbindung ans Zentrum, an den Verkehr sein. Die Besonderheiten des anderen Bauplatzes könnten die Lage im Stadtraum etc. sein.

Aus meiner Sicht wurde in diesem Fall schon eine Art Masterplan angedacht. Dahingehend, dass der eine oder der andere Bauplatz dann mit anderen Funktionen ausgestattet werden soll.

Jetzt müsste die Gemeinde von vornherein sagen, welche Aufgabe für welchen Bauplatz am besten ist. Das müsste im Vordergrund stehen und nicht den Architekten überwälzt werden. Das ist eine Überfrachtung des Wettbewerbs. Es ist schon Aufgabe genug hier 2 Schulen bzw. sogar 3 Schulen in einen Komplex zusammenzubekommen. Weiters ist die Schwierigkeit auch an die bestehende Turnhalle anzudocken. Es ist nicht Aufgabe des Architekten für die Gemeinde zu entscheiden ob hier oder dort.

Wenn die Jury entscheiden muss, welches Projekt auf welchem Bauplatz das Beste ist, kann es sein, dass auf Bauplatz a) 1, 2, 3 das Beste ist und auf Bauplatz b) ist auch wieder 1, 2, 3 das Beste. Dann könnte sich herausstellen, dass das Siegerprojekt auf a) ist und das zweite Projekt auf b). Das wäre eine Situation, die in späterer Folge in der Gemeindestube vielleicht überhaupt nicht mehr zu realisieren ist, weil die Verhandlungen mit dem 1. scheitern könnten und dann der Bauplatz ein ganz anderer ist. Ich glaube, dass das für die Gemeinde höchst problematisch ist. Deshalb sollte von der Gemeinde unbedingt vorher ein Bauplatz festgelegt werden.

Aus Sicht der Architekten könnte es, ich betone *könnte* es, zu Regressansprüchen an die Gemeinde kommen.

Hier werden 20 Architekturbüros eingeladen, die mit bestem Wissen und Gewissen sich dem Projekt widmen, mit der Absicht hier zu gewinnen und das Projekt zu machen. Sollte es dann dazu kommen, dass die Verhandlungen scheitern und kein Projekt ausgesucht wird, es vielleicht nicht von allen 20, aber womöglich 1., 2., 3. es zu Regressansprüchen kommen könnte. Das ist nicht von der Architektenkammer steuerbar, sondern die Absicht jedes einzelnen. Wenn sie vielleicht nochmals eine kurze Information oder Hintergrundinformation über Wettbewerb wollen, für so einen Wettbewerb sind in dieser Phase ungefähr 200 bis 300 Arbeitsstunden notwendig. Wenn man von einem Stundenlohn von € 60,00 bis € 70,00 ausgeht, dann können sie sich ausrechnen, was dies bedeutet.

Jedes Architekturbüro hat Anrecht darauf, dass der Wettbewerb fair abläuft und anschließend beauftragt wird.

Der Obmann: In der Wettbewerbsbekanntmachung ist unter Pkt. 4.5.4 „die Entscheidung des Preisgerichtes ist für den Auftraggeber bindend“ festgehalten. Also besteht hier das Risiko

nicht.

Arch. Seidl: Ich möchte mich hier in dieses Wettbewerbsverfahren überhaupt nicht einmischen. Es hat sich in den letzten Monaten auch medial so dargestellt, dass keine Einigkeit in der Gemeinde bestehen würde.

Ich kenne Fälle, bei denen ein Wettbewerb wunderschön abgelaufen ist. Die Jury mit 9 Jurymitgliedern haben im Verhältnis 6 : 3 ein Siegerprojekt gewählt. Das ist dann in den Gemeinderat gekommen und dann vom Gemeinderat ein anderes Projekt ausgesucht worden, und zwar mit 12 gegen 13 Stimmen.

Im Vergabegesetz steht, dass Realisierungswettbewerbe nur ausgeschrieben werden dürfen, wenn die Realisierung auch beabsichtigt ist. Wenn dieser Passus drinnen ist und die Gemeinde bekennt sich dazu, dann hab ich überhaupt keine Sorgen.

Der Obmann: Meine Ergänzungsfrage dazu, die Anbindung an die Turnhalle, die angeblich erst 2012 kommt, nicht miteinzubeziehen, weil es hier zu verbindlichen Kosten mit den Architekten kommen kann. Die bestehende Halle ist nicht berücksichtigt bei der Planung. Von der Gemeindevertretung sind einige Vorschläge gekommen, jetzt die Halle miteinzubinden. Das hat man nicht gemacht, wieder aus Gründen, weil man sonst an den Architekten in Bezug auf Kosten, Planung, Vergabe usw. gebunden ist.

Ich habe Auskunft von Architekten, dass dies eine Formulierungssache in der Auslobung ist. In diesem Fall, dass diese Halle in diesem Umfang gemacht werden muss und die Anbindung miteingeplant werden muss und dies absolut keine Kosten verursachen dürfte.

Bürgermeister Schröder: Es ist so, dass im Auslobungstext drinnen stehen wird, dass eine Anbindung an die Turnhalle miteingeplant werden muss, dass das Projekt so über die Straße gebaut wird, dass eine Anbindung an eine weitere Turnhalle möglich ist.

Der Obmann: Die Anbindung hat im Schulbauprogramm 2009 nicht Platz. Sie kommt also erst im Jahr 2012 hinein.

Die Preisobergrenze für dieses Projekt ist mit € 10,4 Mio. festgelegt. Ist hier bei den Kosten für die Verteuerung durch die Städtebauweise oder die Verteuerung durch den Bauplatz in der Auslobung vorhanden?

Arch. Wenger: Das ist alles enthalten. Dies steht im Text unter „Hinweis“. Es sind im B-Teil sehr viele Punkte, die etwas berücksichtigen, das sie jetzt vorab schon ansprechen.

Arch. Genböck: Wird eine Standortbeurteilung durchgeführt?

Bürgermeister Schröder: Es gibt Gemeindevertretungsbeschlüsse, die aber von Teilen der Gemeindevertretung nicht zur Kenntnis genommen wird. Heute geht es um den Text, der vorgestellt wird.

Arch. Wenger geht anhand der beiliegenden Aufstellung – Projektentwicklung Hochbau – auf einzelne Punkte näher ein.

Zu Pkt. 2.2.3 ist festzuhalten, dass es Aufgabe der Architekten sein wird, auf jeden Fall keine Rangordnung unter den Schulen entstehen zu lassen.

Die Festlegung der Kostenobergrenze ist ein Thema, das wir hier bei der Beschreibung der Bauaufgabe schon festlegen. Wenn Kosten genannt werden und noch dazu als Limit, dann müssen die Bedingungen dazu in der Abgrenzung der Bauaufgabe bereits formuliert sein. Die Bestandsabgrenzung ist jenes, dass man als Teilnehmer nicht versucht ist über die eigentliche Bauplatzgrenze hinauszugehen. Ich zitiere hier den Bund: „über den Bedarf der Turnsäle gibt es noch keine Einigung, nämlich mit dem Unterrichtsministerium und dem Lan-

desschulrat“. Es ist richtig, dass in einem weiteren Schulbauprogramm auch über Turnsäle gesprochen wurde, aber der eigentliche Turnsaalbedarf und die Flächen, die hier u.U., weil noch nicht klar ist, ob die Bedarfsfläche, die hier sich noch entwickelt, sind noch auf Verhandlungsbasis zwischen dem Bund und der Gemeinde und dadurch **nicht** Gegenstand. Was jedoch Gegenstand des Wettbewerbes ist, ist, dass man nicht nur die bestehende Turnhalle anbindet, weil wenn wir kein Programm im Rahmenfunktionsprogramm Bewegung und Sport, muss es ja gehen. Weil das, das derzeit im Bestand ist, wird für die Abdeckung herangezogen. Es besteht ein noch nicht so alter Normturnsaal, der logischerweise angebunden werden muss. Es ist vermerkt, dass die Erreichbarkeit gewährleistet sein muss. Der Teilnehmer muss dies auf jeden Fall vorsehen. Auch so, dass es zu den Umkleieräumen kommt und dann kann in späterer Folge durchaus ein Turnsaal oder Gymnastikraum, was immer sich für ein Bedarf ergibt, angebunden werden.

Stadtrat Weihs: Was heißt abzüglich Neubau Parkplätze? Warum wird hier etwas abgezogen? Sind es nichtschulbezogene Parkplätze?

Des weiteren wird immer von Verlegung der Watzmannstraße gesprochen. Kann man diese Fläche nicht als Bauplatz planen. Man braucht hier keine Durchzugsstraße.

- Der Obmann fragt die anwesenden Bauausschussmitglieder, da Stadtrat Weihs nicht als Bauausschussmitglied anwesend ist, ob Einverständnis für die Wortmeldung gegeben ist.
Es ist niemand dagegen.

Arch. Wenger: Man zieht die Parkplätze ab, weil sie unter „Außenanlagen“ aufscheinen. Es handelt sich hier um Parkplätze für die Schulen.

Zum Thema Watzmannstraße: So wie es definiert ist, ist es keine Durchfahrtsstraße mehr sondern soll nur der Verkehr, der zur Erschließung notwendig ist, gegeben sein. Jener Fußgängerverkehr zur alten Schule oder zur Turnhalle und auch die Zufahrt zum Kindergarten müssen bleiben. Der Verweilraum bzw. Pausenhof für die Schüler sind auch befestigte Flächen.

Stadtrat Weihs: Der Pausenhof könnte aber auch z.B. mit 2 Sackgassen erreichbar sein.

Arch. Wenger: Uns gegenüber ist die Watzmannstraße eine Begegnungszone, die in der Lage für den Wettbewerb unbestimmt ist.

Bürgermeister Schröder: Die Durchfahrt muss für die Feuerwehr möglich sein.

DI Müller: Die Erfahrung hat gezeigt, dass im Bereich Volksbank Richtung Ametsreiter so unsauber geparkt wird und die Spur so eng wird, dass teilweise die Feuerwehr nicht durchkommt. Die Zufahrt muss also aus Richtung der Salzburger Straße gegeben sein.

Arch. Wenger liest die Rahmenbedingungen der Stadtgemeinde und somit den Auszug aus dem Gestaltungsbeiratsprotokoll vom 22.04.2008 vor.

DI Müller: Im Gestaltungsbeiratsprotokoll ist noch angeführt „Grünebenen sollen in der Planung berücksichtigt werden“. Wird darauf später beim Grünlandkonzept noch eingegangen?

Arch. Wenger: Die Böschung bleibt unberührt. Jene Flächen Richtung Norden bleiben nach Möglichkeit unbebaut. Außerdem soll sinnvollerweise auf dem verbleibenden Areal noch eine Freisportfläche untergebracht werden. Man kann schon noch aufnehmen, dass die Randzonen neben den Bebauungen grün bleiben sollen.

Man muss bedenken, wir haben eine Fläche von 7000 m² zur Verfügung, müssen eine Durchwegigkeit für die Einsatzfahrzeuge schaffen, müssen auch Anrainer erschließen, müs-

sen eine Begegnungszone und einen Vorplatz vor der Schule schaffen, sollen einen Freisportplatz mit 17 x 30 m machen.

Es darf nicht vergessen werden, dass eine erhebliche Fläche im Norden schon vom Grundstück weggenommen wurde.

Arch. Genböck: Man versucht einfach Grünebenen einzuführen. Das kann sein ein Gründach bis Parkplätze, die nicht befestigt sein müssen usw.

DI Müller: Der Hinweis auf ein Gründach kommt z.B. von der LUA (Landesumweltschutz).

Der Obmann: Ist im Bereich der gelben Zone eine Unterkellerung angedacht?

Arch. Wenger: In der gelben Zone wird kein Keller gebaut, das ist nur Retentionsraum. Im südlichen Bereich Richtung Kindergarten gibt es einen Eingangsbauteil, der auch unterkellert ist. Dort ist auf jeden Fall die Möglichkeit einer Unterkellerung.

Der Obmann: Wissen die Teilnehmer, dass dort nicht unterkellert werden darf?

Arch. Wenger: Die Teilnehmer wissen, dass es dort nicht auszuführen ist.

Der Obmann zitiert ein Schreiben der LUA „ der tieferliegende Bereich dem Niveau des Hochwasserschutzes des Damms nur auf Stützen bebaubar, Auffüllungen und wasserdrängende Einbauten sind **nicht** zulässig. Durch diese Baumaßnahme nahe am Hochwasserschutzdamm darf dessen Standsicherheit auch nicht vorübergehend beeinträchtigt werden. „

Arch. Wenger: Ab 396 Höhe darf gebaut werden. Südlich dieser Höhenschichtlinie kann man auch unterkellern. Hier gibt es noch die Forderung, falls es Funktionsräume sind, für eine wasserdichte Ausführung.

DI Müller zu 1. Vizebürgermeister Mag.(FH) Johann Danner: Der Geometer ist vor Ort geschickt worden und hat aufgrund der aktuellen Höhe einen Höhenschichtenplan erstellt. Wir haben jetzt einen Plan mit 25 cm Höhenabstufungen. Der aktuelle Stand liegt den Unterlagen bei.

Arch. Genböck: Kann man Retentionsraum schaffen, indem tiefer gebaut wird und dafür woanders zumacht?

Arch. Wenger: Das wurde im Vorfeld mit den Vertretern der Wasserwirtschaft und mit DI Kettl, Reinhaltverband, besprochen. Diese Maßnahmen würden einen erheblichen Mehraufwand bedeuten. Das würde heißen es werden max. 3000 m³ Keller gebaut, der nur als Retentionsraum dient. Das rechtfertigt den Aufwand nicht.

Arch. Genböck: Hier gibt es einige Lösungen. Wenn man z.B. tiefer und dafür 2-geschoßig ein offenes Parkdeck baut, gewinnt man Retentionsraum.

Arch. Wenger: Das ist dann eine Kostenfrage.

DI Müller zu Stadtrat Weihs: Bei der letzten GV-Sitzung kam die Frage bezüglich gelbe Zone. Ich denke, diese Frage ist inzwischen beantwortet. Die Frage der Möglichkeit des Abstufens des Baukörpers nach Norden, ist das für Sie mit lit. a) so ausreichend?

Stadtrat Weihs: Offen ist für mich noch wie hoch der Bau wird und wo die Begrenzung ist.

Arch. Wenger verliert Punkt 3.4.1. – Höhenfestlegungen. Es wird von 3 Vollgeschoßen über der Nullebene ausgegangen, wobei die Nullebene 50 cm über der Dammkrone liegt. Nachdem eine eventuelle Abstufung Richtung Norden gewünscht ist, kann es durchaus sein, dass im südlichen Bereich von einem Architekten ein 4. Geschoß geplant wird.

Der Obmann: Wenn ich für eine bestimmte Baufläche eine bestimmte Kubatur brauche und grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass mit 3 Geschoßen das Auslangen gefunden wird und dann wird abgestuft, muss irgendwo dazugebaut werden. Ich bin der Meinung, dass eine höchstzulässige Höhe vorgeschrieben wird.

DI Müller: Für die Machbarkeitsstudie wurde angegeben, dass Richtung Süden verdichtet werden soll. Damals galten noch die Mindestabstände in Richtung Damm. Der Mindestabstand Richtung Kindergarten war noch eingetragen. Jetzt ist es so, dass näher Richtung Damm und Richtung Kindergarten gebaut werden darf, das war damals in der Machbarkeitsstudie noch nicht möglich.

Arch. Lang: Ich denke, dass dies aufgrund der Anrainerwünsche, dass dies gegen Norden hin ein wenig abflacht und etwas lockerer wird, die Konsequenz ist. Ich glaube, wenn der Text so interpretiert wird, dass man von einer 3-Geschoßigkeit auszugehen hat, diese Höhe oder auch in der Breite diese nördliche Abflachung kompensieren kann. Es liegt es ja dann letztendlich in der gesamtplastischen und gesamtstädtebaulichen Durchbildung dieses Körpers an der Beurteilung der Fachjury, ob diese Lösung mehr bringt, wenn man dieses Spiel mit den Massen durchzieht oder eine gleiche Beibehaltung der 3 Geschoße. Das ist eher eine Chance für ein differenziertes Angebot der Wettbewerbsprojekte die man damit ermöglicht.

Arch. Genböck: 4.525 m² Nutzfläche ergeben 5600 m² Bruttogeschoßfläche und um die 7000 m² Grundfläche ergeben eine GFZ von 0,8 oder BMZ (Baumaßenzahl) von 2,5.

DI Müller: Eine GFZ von 0,8 liegt etwas über dem Kerngebiet.

1. Vizebürgermeister Mag.(FH) Johann Danner: Ich gehe von einer Bruttogeschoßfläche inkl. Mauerstärke von etwas über 7000 aus. Lt. Auskunft durch den Bauamtsleiter beträgt die Nettogeschoßfläche $4.500 \times 1,35 \times 1,15 =$ knapp etwas über 7000 Bruttogeschoßfläche.

Arch. Wenger: Die 4.500 m² sind reine Nutzfläche, aber diese Nutzflächen beinhalten schon die Pausenflächen.

Stadtrat Weihs: Verglichen mit den bestehenden Gebäuden wie HAK und Salzachhof, wird dieses Gebäude höher? Wird es ein Gebäude sein, das sich in diese Linie einbindet und dann absinkt, oder wird es diese Gebäude überragen?

Arch. Wenger: In der Zwischenzeit ist die bebaubare Fläche auch durch den Punkt „Baugrenzlinie“ wesentlich größer, im Sinne, dass man dort bebauen kann. Dies ist jetzt ein wesentlich breiterer Bereich der Bebauung. Es gibt eine Formulierung, die soweit geht, dass man an die Grundgrenze heranbauen kann, sogar mit einer Auskragung im 2. Stock, damit die Möglichkeit besteht zum Kindergarten wirklich zu verdichten. Dies ist eine Option für jeden Planer, die auch wahrgenommen wird. Damit verstanden wird, dass im Norden Bereiche aufgelockerter zu strukturieren sind bzw. die Baukörper abgeflachter zu gestalten sind. Es wurde uns keine Aussage zur Verfügung gestellt, in der es geheißen hat, dass max. 3 Geschoße geplant werden dürfen. Die Sorge ist nicht, dass hier ein Turm geplant wird. Das einzige, das sein kann, dass zum Ausgleich der Volumina, und das ist auch gewünscht, etwas dichter wird im Süden. In welcher Form, das wird offen gelassen. Die Höhe ist angedeutet, 3 Geschoße stellt man sich vor. Diese 3 Geschoße sind aufgrund der politischen Diskus-

sion herausgekommen.

Es ist in einem Plan, den wir beilegen, die Bestandshöhe vom derzeitigen Bauwerk. Wenn ich den Dachkörper des hohen Walmdaches miteinbeziehe, ist jedes 4. Geschoß höher. Die Höhe des Firstes würde erst ein 5. Geschoß erreichen.

Arch. Genböck: Gibt es eine Möglichkeit, dass das 4. Geschoß in Form eines ausgebauten Dachgeschoßes ausgeführt wird.

Ein Steildach ist ein unheimlicher Baukörper. Wenn abgestuft wird mit einem Flachdach mit 45 °, ist das verträglicher. Das sollte man in die Ausschreibungsregeln aufnehmen.

Arch. Wenger: Dann würde aber schon ein weiteres Geschoß dazugenommen werden.

Arch. Genböck: Der Baumaßenausgleich kann nur im Sinne von ausgebauten Dachgeschoßen erfolgen.

Arch. Wenger: Ich gehe davon aus, dass es sich mit 3 Geschoßen ausgeht. Ich sehe die Notwendigkeit nicht, eine Hintertür für ein eigentliches 4. Geschoß bis unter die 45 °-Regelung entstehen zu lassen. Im Endeffekt wäre es ein aufgesetztes Geschoß, auch wenn die Traufe weiter hinten sitzt.

Der Obmann: Wenn man sowieso mit 3 Geschoßen auskommen wird, warum wird das dann nicht so festgelegt?

Arch. Wenger: Hier hat Arch. Lang schon Recht, eine Vielfalt an Vergleichsmöglichkeiten hab ich, wenn ich das *nicht* festlege.

Arch. Lang: Wir sollten hier, was eigentlich Expertenarbeit ist, nicht versuchen schon vorwegzunehmen. Wir würden uns vieler Chancen berauben. Wenn die Formulierung so präzisiert wird – der Bau hat sich an einer 3-geschoßigen Baumasse zu orientieren unter Berücksichtigung der Anrainerforderung, dass im Norden eine ausgedünnten Lösung gewünscht wird, ist zu untersuchen, unter Beibehaltung dieser Baumassen und der 3-Geschoßigkeit, teilweise in Teilbereichen eben einen Baukörper so durchzubilden, dass dieser städtebaulich vertreten ist.

Wenn ein sensibles Architekturbüro so eine Formulierung liest, dann wissen die schon, was gemeint ist. Da würde ich mir die Sorge nicht machen, dass man ein Projekt aufgedrängt bekommt, das 5-geschoßig ist. Das wird einfach keine Chance haben.

Der Obmann: Damit dies festgehalten ist, hier wird lediglich von den Anrainern im Norden gesprochen.

Durch wen oder durch welches Gremium sind diese Anrainerwünsche bekanntgeworden, z.B. dem Gestaltungsbeirat? Ich kenne keine Sitzung, in der die Anrainer geladen worden wären.

Bürgermeister Schröder: Es hat eine Bauausschusssitzung gegeben, es hat eine Gestaltungsbeiratssitzung gegeben und die Anrainer waren hier im Sitzungszimmer. Es können nur die Wünsche von Anrainern aufgenommen werden, die eben hier waren und die sich artikuliert haben. Das ist passiert und wurde auch mitaufgenommen.

Arch. Genböck: Da braucht es keinen Anrainerwunsch, wenn ich eine Schule mache und daneben ist eine Einzellandsbebauung. Dazu brauche ich keine Anhörung, dass das etwas sensibler zu behandeln ist und dass hier ausgedünnt werden muss, das erklärt sich von selber.

Stadtrat Weihs: Es geht nicht nur um die Wünsche der Anrainer. Es geht auch um das Stadtbild. Das ist schon ein wesentlicher Punkt, der viel Kritik in der Bevölkerung hervorgeru-

fen hat. Die Sorge, dass der Blick von Laufen aus auf Oberndorf, der Baukörper zu massiv ausfallen wird.

Arch. Genböck: Wie hoch sind die Bäume?

Arch. Wenger: Das ist im Gutachten der LUA zu finden, dass die Höhenentwicklung nach Höhe der Bäume zu erfolgen hat, „maximale Bauhöhe ca. Kronenhöhe der Allee unterhalb derselben“.

1. Vizebürgermeister Mag.(FH) Johann Danner: In der ursprünglichen Bebauungsgrundlagenstudie sind diese Baukörper voll 3-geschoßig vorgesehen. Jetzt wurde im Norden die Baufläche gekappt und eine Abstufung und Auflockerung gefordert. Nur mit dem Heraufrücken Richtung Kindergarten mit der breiteren Baufläche wird es sich meiner laienhaften Meinung nach nicht ausgehen.

Bürgermeister Schröder: Zu dieser Wortmeldung wäre zu sagen, dass die Kubatur schon verringert wurde, weil das Programm überarbeitet wurde. Es ist eine Rückung nach Süden passiert. Die Bebauungsgrundlagen werden geändert, wie heute schon einige Male erwähnt, damit mehr Raum in Anspruch genommen werden kann.

1. Vizebürgermeister Mag.(FH) Johann Danner: Wenn für die LUA die Obergrenze die Baumkrone ist, dann können wir auf 3 Geschoße Obergrenze fixieren. Dann ist automatisch nicht mehr möglich.

Arch. Seidl: Ich möchte schon anmerken, dass beim Kolloquium sicher die Frage kommt ob es möglich ist ein 4. Geschoß zu machen oder nicht.

Bürgermeister Schröder: Dann wird geantwortet, dass von Seiten der Gemeinde kein 4. Geschoß gewünscht ist.

Arch. Lang: Für das Projekt sollte man das Maximale herausholen, auch die Chancen aufmachen sollte, eine Lösung, die wir uns jetzt vielleicht noch gar nicht vorstellen können, nicht zu verhindern. Das ist meine einzige Intention.

1. Vizebürgermeister Mag.(FH) Johann Danner: Dann sollte man es aber auch klar aussprechen.

Arch. Lang: Ich kenne fast keinen einzigen Wettbewerb, ohne dass man gesagt hat, als Auslober und als Auftraggeber wollen wir uns eine gewisse Elastizität aufrecht erhalten und formulieren das so, dass die städtebauliche räumliche Zielsetzung klar definiert ist. Das wäre m.E. mit der Aussage man hat sich in der Baumassenverteilung an der 3-Vollgeschoßigkeit inkl. der Baumhöhen zu orientieren. In voluminösen untergeordneten Teilbereichen ist eine Höhenentwicklung über die 3 Geschoße möglich, wenn es zur Auflockerung von anderen Bauteilen benötigt wird. Diese partiellen Höhenaufweichungen, die gibt es in jeder Bebauungsgrundlage. Das ist nichts Unredliches, das ergibt genau diesen Spielraum. Man hat das Bedürfnis eine nicht unerhebliche Baumasse, wie dieses Projekt ist, räumlich zu gliedern.

Arch. Wenger: Der Punkt „Höhenfestlegungen“ wird noch überarbeitet.

Stadtrat Weihs: Im Punkt „Verkehrslösung“ ist ein Widerspruch, dass kein Durchzugsverkehr mehr möglich sein soll. Die Definition der Begegnungszone heißt, dass eine Straße zum *Durchfahren* bestehen soll. Ich bin dafür, dass die Durchfahrt verhindert wird.

DI Müller: Der ursprüngliche Gedanke war, dass auf beiden Seiten ein Poller aufgestellt wird, damit zwar Einsatzfahrzeugen die Zufahrt ermöglicht wird, der Durchzugsverkehr aber nicht möglich ist.

Es ist jedoch auch die Zufahrt zum Kindergarten sicherzustellen.

Die Begegnungszone soll verkehrsberuhigend wirken. Diese Begegnungszone soll für den Autofahrer so unattraktiv wirken, dass für ihn die Durchfahrt nicht mehr interessant ist.

2. Vizebürgermeister Otto Feichtner: In die Überlegungen soll auch miteinbezogen werden, dass u.U. auf dem alten Standort der HAK/HASCH womöglich eine weitere Schule sein wird.

GV Dr. Andreas Weiß: Der Durchzugsverkehr soll nicht möglich sein. Es kann doch kein Problem sein, wenn man von beiden Seiten zum Gebäude zufahren kann. Ähnlich wie bei der Hauptschule soll durch einen Schranken die Durchfahrt verwehrt werden. Für Einsatzfahrzeuge soll der Schranken mit einem Schlüssel geöffnet werden.

GV Mayrhofer: Man muss jedoch bedenken, dass sich der Verkehr dadurch auf der Salzburger Straße verdichtet, die sowieso schon sehr belastet ist.

Vizebürgermeister Mag.(FH) Johann Danner: Wenn keine Durchfahrt mehr möglich ist, heißt das, dass auf beiden Seiten ein Umkehrplatz angelegt werden muss.

Stadtrat Wetsch: Keine Durchfahrmöglichkeit zu gewährleisten ist unrealistisch. Durch das Umkehren würde eine vermehrte Emission anfallen, bei der Kreuzung Ametsreiter ein größeres Verkehrsaufkommen.

Arch. Wenger: Neue Formulierung zum Punkt „Begegnungszone“: „Die Verlegung der Watzmannstraße dient nicht für die Führung des Durchzugsverkehrs (außer Einsatzfahrzeuge), sondern lediglich zur Erschließung der Schulanlage und des Kindergartens von beiden Seiten. Die Durchfahrt ist nur eingeschränkt möglich (Poller). „

Arch. Wenger: Zum Punkt Heizung wird noch angemerkt, dass durch die stark besonnte Westseite durch das Belassen des Baumbestandes eine Möglichkeit eines Regulators hinsichtlich des Sonnenschutzes gegeben ist. Es geht an die Architekten ausdrücklich der Hinweis, nachdem die Baumreihe auf jeden Fall bestehen bleiben muss, dass dies in thermischer Hinsicht auch in die Überlegungen einbezogen wird.

Stadtrat Weihs: Ich bin überrascht, dass die Form der Heizung vorgegeben wird. Sollte man das nicht der Kreativität der Architekten und mit denen zusammenarbeitenden Technikern überlassen, welche Form der Heizung sie wählen wollen?

Arch. Wenger: Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Bauplatzes wäre ein erheblicher Mehraufwand für entsprechende Lagermöglichkeiten z.B. für eine Hackschnitzelheizung zu schaffen. Auch sind wir gezwungen, durch die Erhaltung des Retentionsraumes eine gewisse Größe nicht zu überschreiten.

Arch. Wenger: Im Punkt „Außenraum“ wird die Forderung eingefügt, dass alle verbleibenden Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

GV Mayerhofer: Gibt es zu den Allgemeinflächen wie Garderoben eine Vorgabe, dass es z.B. eine Gemeinschaftsgarderobe sein muss?

Arch. Wenger: Wir haben vor einen gemeinsamen Eingang zu machen. Die Garderoben sollen im Bereich der gemeinsamen Nutzung angesiedelt werden. Es ist jedoch innerhalb eine klare Trennung da, weil die Garderoben zwei verschiedenen Schulverwaltungen zugeordnet sind.

Zum Abschluss ersucht der Obmann Herrn Arch. Wenger jeder Fraktion ein Exemplar der Projektentwicklung Hochbau zur Verfügung zu stellen, wobei die Aufgliederung der groben

Kostenschätzung detaillierter sein soll.

Der Obmann: Interessant wären auch die Kosten bei der Kostengruppe 0 über die Grundstücke, die zum Bau der Schule gebraucht werden.

Gänzlich fehlt die Kostengruppe 10 über die Finanzierung. Ich glaube kaum jemand der hier anwesenden Bauausschussmitglieder weiß was auf die Gemeinde zukommt. Auch die Einrichtungskosten wären interessant. Was gehört genau zu den Einrichtungskosten?

Arch. Wenger: Das kann man nicht genau sagen, ist aber auch nicht Gegenstand der heutigen Sitzung.

Der Obmann: Hier muss es doch Schätzungen geben. Fixe Einbauten wie Küche oder Werkstätte, gehören die zur Einrichtung oder zum Gebäude? Das ist eine Herumschieberei und ich will das im Vorfeld wissen. Es ist doch nichts dabei wenn man von bisher bekannten Summen ausgehen kann. Es gibt Erfahrungswerte, die müssen ja nicht unbedingt versteckt werden und kann man der Gemeindevertretung zukommen lassen. Das will ich hiermit gesagt haben.

4. Allfälliges

keine Wortmeldung

Nachdem keine Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich der Obmann für die konstruktiven Beiträge und schließt die Sitzung um 21.43 Uhr.

Die Schriftführerin:

Der Obmann:

gez. Agnes Emminger eh.

gez. GV Ing. Johann Schweiberer eh.