

## **Niederschrift**

über eine Sitzung des **Ausschusses für Bau- und Raumplanungsangelegenheiten** der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Oberndorf bei Salzburg, welche am Donnerstag, dem **30.10.2008**, um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses stattgefunden hat.

### **Tagesordnung:**

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann
2. Genehmigung der Niederschrift vom 28.07.2008
3. Bebauung Breitengut-West (GSWB IX, Junger-Grund)
4. Allfälliges

### **Anwesende:**

Obmann GV Ing. Johann Schweiberer  
Obmann-Stv. Stadtrat Ing. Johann Bruckmoser - erscheint um 19.20 Uhr  
1. Vizebürgermeister Mag.(FH) Johann Danner  
Stadtrat Dietmar Innerkofler  
Stadtrat Alois Wetsch  
GV Josef Auzinger  
GV Maria Petzlberger  
GV Dr. Andreas Weiß  
GV Josef Hagmüller – in beratender Funktion

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

Zu TOP 3:  
Prokurist Bmstr. Franz Loidl (GSWB)  
Architekt DI Hofmann und Bmstr. Bernd Hillebrand  
Architekt DI Fritz Genböck

Schriftführerin: Adelheid Haberl

### **Entschuldigt abwesend:**

2. Vizebürgermeister Otto Feichtner

Es war 1 Zuhörer anwesend (Stadtrat Dietmar Prem).

## **VERLAUF UND ERGEBNISSE DER SITZUNG**

### **1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann:**

Obmann GV Ing. Schweiberer begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 19.00 Uhr. Er stellt die ordnungsgemäße Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums aufgrund der Anwesenheit von 8 Ausschussmitgliedern fest.

## **2. Genehmigung der Niederschrift vom 28.07.2008**

Da es keine Einwendungen oder Ergänzungswünsche gibt, stellt der Obmann den **Antrag, die Niederschrift vom 28.07.2008 zu genehmigen.**

- **Offene Abstimmung (8 GV anwesend): Die Niederschrift vom 28.07.2008 wird einstimmig genehmigt.**

## **3. Bebauung Breitengut-West (GSWB IX, Junger-Grund)**

Der Obmann erläutert, dass dem Gestaltungsbeirat bereits ein Abänderungsentwurf vorgestellt wurde und heute über den überarbeiteten Abänderungsentwurf diskutiert werden soll. Der Obmann ersucht Herrn Architekt Hofmann um Vorstellung des neuen Projektes. Architekt Genböck soll dann seine Stellungnahme aus Sicht des Gestaltungsbeirates abgeben.

Arch. DI Hofmann: Im Frühjahr wurden die Kosten für das genehmigte Projekt ermittelt, und bedingt durch die gestiegenen Baukosten lagen wir 10 % über den förderbaren Kosten. Mit der Baufirma Hillebrand wurde deshalb versucht, ein neues Projekt zu entwickeln, das dem Bebauungsplan entspricht. Dieses Projekt wurde dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Von der Bebauungsstruktur und der Ausnutzbarkeit (GFZ) gibt es keinen Unterschied zum ursprünglichen Siegerprojekt, nur die Gesamthöhe ist um ca. 25 cm niedriger geworden. Das neue Projekt ist etwas „ruhiger“ und besteht aus 2 Baukörpern (an der Westseite und an der Salzburger Straße). Die 3 Betonspangen, die als statische Unterstützung für den auskragenden Baukörper gedacht waren, wurden aufgrund der Wünsche des Gestaltungsbeirates weggelassen, dadurch wird das Ganze etwas luftiger. Die Parkflächen wurden zur Straße hin angeordnet und die Geschäfts- bzw. Büroflächen liegen im Obergeschoß. Es hat sich die Situation ergeben, dass sich die Polizei in diesem Gebäude einmieten möchte (im OG 1 an der Straßenseite). Mit Einmietung der Polizei würden die im Bebauungsplan geforderten 10 % für Büro- und Geschäftsflächen erfüllt. Da es nicht Sinn des Wettbewerbes war, dass die Büro- und Geschäftsflächen im 1. Obergeschoß situiert werden, sondern auf Straßenniveau eine durchgehende Bebauung sein sollte, wurden 2 kleine Geschäftsflächen im Erdgeschoß des Bauteiles A situiert (EG: Geschäft-Stiegenhaus-Parkplätze-Geschäft, OG: Polizei). Die Fassaden im Erdgeschoß könnte man ev. als beleuchtete Auslagen gestalten.

Arch. DI Genböck: Das Projekt war kurz ein reines Wohnprojekt und die Antwort auf die Galerie hat gefehlt. Meines Erachtens sind die Forderungen nunmehr erfüllt. Wir haben jetzt 2 Geschäfte und einen Dienstleister, das ist die Polizei, das ist ein Branchenmix, der zum Wohnen genauso passt. Auf den Kreisverkehr wurde reagiert und die Überschreitung der Baufluchtlinie ist auch wieder weg.

1. Vizebgm. Mag. (FH) Danner: Wie hat sich die Anzahl der Parkplätze entwickelt, vor allem in Bezug auf die „Polizei“?

Arch. DI Hofmann: Es sind pro Wohnung 2 Stellplätze, pro 30 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche 1 Stellplatz und für die Polizei 3 Stellplätze für die Dienstfahrzeuge und 3 Stellplätze für „Kunden“ gefordert.

Obmann GV Ing. Schweiberer: Ist der Kreisverkehr so geblieben, wie er ursprünglich geplant war? - Dies wird bejaht.

Arch. DI Genböck: Haben Sie die Reduzierung bezüglich dieser LKW-Durchfahrt vorgenommen?

Arch. DI Hofmann: Das liegt im 25 cm-Bereich. Beim 1. Projekt wurde die max. Höhe ausgenutzt, jetzt sind wir ca. 31 cm niedriger als im Bebauungsplan erlaubt. Somit ist die Bebauung ca. 70 cm höher als die Galerie.

DI Müller: Gehen sich diese Radien, die Sie beim Kreisverkehr eingezeichnet haben, auch aus, wenn der große Kreisverkehr kommt? – Dies wird von Arch. DI Hofmann bejaht. Das ist der Kreisverkehr gemäß Bebauungsplan.

- **Bürgermeister Schröder hält fest, dass die Flächen, die für den Kreisverkehr benötigt werden und als solche auch gesichert sind, nicht bebaut werden dürfen. Die Radien sind einzuhalten und die Planungen von DI Krammer müssen mit aufgenommen werden.**

Obmann GV Ing. Schweiberer: Mir persönlich tut es leid, dass es nur noch 2 kleine Geschäfte im Erdgeschoß geworden sind. Das ist eine Kompromisslösung und es wäre natürlich optimal gewesen, wenn im OG die Polizei und im EG Geschäfte gewesen wären. Für die Polizei ist das ein optimaler Platz. Den ursprünglichen Gedanken der Arbeitsplatzschaffung sehe ich hier zwar nicht, ich kann aber damit leben.

Arch. DI Genböck: Wäre es auch denkbar, dass im Zuge des Baues im 1. Stock noch Dienstleister untergebracht werden?

Prok. Bmstr. Loidl: Wenn sich Anbieter finden, ist es durchaus denkbar. Die Verwertung in gewerblich genutzte Flächen könnte durchaus über das gesamte 1. Obergeschoß ausgedehnt werden. Wenn man um die Wohnbauförderungsmittel einreicht, dann muss man sich grundsätzlich festlegen, ob man für Wohnungen oder für gewerblich genutzte Flächen einreicht, weil die Festlegungen der Wohnbauförderung dann auch eingehalten werden müssen. Wohnungen zurücknehmen geht jedoch leichter, als gewerbliche Flächen.

Stadtrat Wetsch: Wie lange will die Polizei die Räumlichkeiten anmieten?

Prok. Bmstr. Loidl: Dies wird sicher langfristig erfolgen.

Stadtrat Prem: Wie groß sind die beiden Geschäfte im Erdgeschoß?

Arch. DI Hofmann: 34 und 32 m<sup>2</sup>.

DI Müller: Wir haben das letzte Mal die Situation der Hintereinanderparker angesprochen und in diesem Plan sehe ich diese wieder.

Arch. DI Hofmann: Das sind die Mitarbeiter- und Polizeiparkplätze.

Prok. Bmstr. Loidl: Aus Erfahrung wissen wir, dass die Geschäftsinhaber üblicherweise früher kommen als ihre Kunden und deshalb wäre dahinter ein Kundenparkplatz vorgesehen. Solche Situationen haben wir auch im innerstädtischen Bereich und diese funktionieren.

Obmann GV Ing. Schweiberer: In Linz hat das überhaupt nicht funktioniert. Bei der Polizei kann ich mir nicht vorstellen, dass Hintereinanderparkplätze funktionieren. Es war schon ein Kompromiss, den wir letztes Mal eingegangen sind, dass wir von der m<sup>2</sup>-Zahl abgegangen sind und gesagt haben, was braucht die Polizei, und zwar 3 + 3. Der Wunsch bei der letzten Besprechung war ganz klar, dass wir diese Hintereinanderparker wegbringen und das ist für meine Begriffe nicht erfüllt worden.

DI Müller: Letztes Mal wurde auch die Möglichkeit lt. Bautechnikgesetz angesprochen, die Stellplätze an einer anderer Stelle zu situieren (innerhalb von 300 m).

Prok. Bmstr. Loidl: Die GSWB hat in unmittelbarer Nähe ein Grundstück erworben und theoretisch gibt es die Möglichkeit, Parkplätze auf einer anderen Liegenschaft der GSWB anzubieten. Allerdings wissen wir aus der Praxis, dass der weitere Weg meist nicht in Anspruch genommen wird.

Stadtrat Innerkofler: Sind die Parkplätze wohnungsmäßig zugewiesen?

Prok. Bmstr. Loidl: Ein Parkplatz ist in der Tiefgarage zugewiesen.

Stadtrat Innerkofler: Zum Projekt stelle ich fest, dass man damals schon über die Notwendigkeit von Geschäftsflächen diskutiert hat und es damals geheißen hat, dass es in Oberndorf genug Geschäftsflächen gibt. Ich kann mir den heute vorgelegten Vorschlag schon vorstellen, weil ich damals nicht 100 %ig überzeugt war, ob man die kompletten Geschäftsflächen voll nutzen kann. Ich bin aber natürlich dahinter gestanden, weil ich der Wirtschaft auch die Chance geben wollte.

1. Vizebgm. Mag. (FH) Danner: Es war nicht der ausschließliche Wunsch der Wirtschaft, sondern ursprünglich auch eine Vorgabe des REK und es macht meiner Meinung nach auch Sinn, straßenseitig im Erdgeschoß Geschäftsflächen anzusiedeln. Mir ist das jetzt neu mit den beiden kleinen Geschäften und ich kann mir das als Kompromiss vorstellen. Es ist nicht ganz das, was wir uns gewünscht hätten und was eigentlich die Zielsetzung war. Ein wichtiger Punkt wird sein, dass die Schaufenster auch wirklich realisiert werden. Bei den weiter weg situierten Parkplätzen kann das nur funktionieren, wenn es fix zugeordnete Mitarbeiterparkplätze sind und das kann vom jeweiligen Geschäftsinhaber gesteuert werden.

Arch. DI Genböck: Das Erdgeschoß hat jetzt eine Öffentlichkeit durch die Dienstleistungseingänge, die Geschäfte und Auslagen. Das ist gerade noch der Kompromiss, den man empfehlen kann.

Bürgermeister Schröder: Der Kompromiss, der mit diesen Geschäftsflächen erzielt wurde, ist für mich plausibel und auch akzeptabel. Wo ich nicht zustimmen kann, sind diese Hintereinanderparker. Die GSWB hat in der Nähe ein Grundstück und die Möglichkeit, die Stellflächen auszuweisen. Ich möchte mir den Parkplatzschlüssel nicht aufmachen lassen.

Prok. Bmstr. Loidl: Ein Vorschlag meinerseits dazu, was ist, wenn wir die Situation, wie wir sie hier dargestellt haben, so belassen und sollte es nicht funktionieren, dass wir dann die Realisierung beim angesprochenen GSWB-Grundstück realisieren.

Obmann GV Ing. Schweiberer: Das geht am Prinzip vorbei.

Arch. DI Hofmann: Wenn wir grundsätzlich das Okay haben, dass der vorliegende Entwurf in den Einreichstatus gehen kann, dann werden wir mit der Polizei klären, wie das mit den Parkplätzen ist, und dann im Detail anschauen, wie viele Parkplätze wir wirklich zur Verfügung haben. Wenn 2 oder 3 Parkplätze fehlen, dann müssen wir uns im Detail anschauen, wo man diese anmieten kann, oder ev. auch mit 2 – 3 Stapelparkern in der Tiefgarage arbeiten.

Bürgermeister Schröder: Wenn im 1. OG ev. nur Dienstleister untergebracht werden, muss man sich das sicher noch einmal genau durchrechnen, wie viele Parkplätze wirklich benötigt werden, und vielleicht findet man dann sowieso das Auslangen. Stapelparker in der Tiefgarage wären natürlich auch eine Möglichkeit.

Prok. Bmstr. Loidl: Nach 10 – 12 Jahren hat man bei den Stapelparkern das Problem der Korrosion (durch salzvermischten Schnee), d.h. die Wartung und der Service sind bei Sta-

pelparkern sehr kostenintensiv. Es geht uns auch darum, möglichst wirtschaftliche Mieten zu haben und so wollen wir die Kosten in der Grundausrüstung optimal halten.

GV Hagmüller und GV Petzlberger können sich eine Lösung, wie heute präsentiert, vorstellen.

- **Der Obmann ersucht um Abstimmung, wer für das vorgelegte Projekt ist. Offene Abstimmung (8 GV anwesend): Das heute vorgelegte Projekt wird - wie besprochen - einstimmig empfohlen.**

#### **4. Allfälliges**

**4.1.:** Stadtrat Innerkofler spricht die **Situation vor dem Kirchenplatz** an. Es gibt hier eine Sperrfläche, die überfahren werden darf, was seiner Meinung nach eine verwirrende Sache ist. Die Frage ist, ob man diese Fläche als eigene Spur markieren könnte.

Bürgermeister Schröder erklärt, dass mit der Straßenbehörde nochmals gesprochen werden sollte, ob es Sinn macht, eine eigene Spur für Geradeausfahrer und Linksabbieger zu markieren.

**4.2.** Obmann GV. Ing. Schweiberer regt an, dass **an der Ecke Siedlungsstraße/Ziegelei-straße** ein Verkehrsspiegel montiert wird. – Dies wird geprüft.

**4.3.** Auf die Frage von Obmann GV Ing. Schweiberer betreffend **Architektenwettbewerb HAK/HAS/PTS** berichtet der Bürgermeister, dass die Jurysitzung am 12.11.2008 stattfinden wird.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Obmann die Sitzung um 19.56 Uhr.

Die Schriftführerin:

Der Obmann:

gez. Adelheid Haberl eh.

gez. GV Ing. Johann Schweiberer eh.