

Niederschrift

über eine Sitzung des **Ausschusses für Bau- und Raumplanungsangelegenheiten** der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Oberndorf bei Salzburg, welche am Mittwoch, den **23.02.2010**, um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses stattgefunden hat.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann
2. Genehmigung der Niederschrift vom 03.11.2009
3. GSWB IX – Nutzungsanteile
4. Neubau HAK/HAS/PTS
5. Flächenwidmungsplanänderung Gewerbegebiet-Süd
6. Reklamemaßnahmen Brückenstraße
7. Allfälliges

Anwesende:

Obmann Bürgermeister Peter Schröder
GV Marion Reitsamer
GV Ing. Florian Moser
1. Vizebgm. Otto Feichtner
GV Martin Neumeier – für GV Gerhard Rosenstatter
GV Dr. Andrea Voggenhuber
Stadtrat Dietmar Prem – für GV DI Hans Weiner
GV Josef Hagmüller
DI Dieter Müller – Bauamtsleiter

Zu TOP 3:
Prokurist Bmst. Franz Loidl (GSWB)

Zu TOP 3 und 4:
Architekt DI Fritz Genböck und Architekt DI Heinz Lang (GBO)

Zu TOP 4:
Architekt Mag. Andreas Bremhorst und DI Martin Famler (kub a)
DI Arnold Schmitzer und DI (FH) Sebastian Billik (pm1) – erscheinen um 19.30 Uhr

Entschuldigt abwesend:

Stadtrat Mag. (FH) Johann Danner

Abwesend:

GV Ing. Josef Eder

Schriftführerin: Adelheid Haberl

Es waren 3 Zuhörer anwesend (2. Vizebgm. Sabine Mayrhofer, GV Maria Petzlberger, GV Johann Tutschka).

VERLAUF UND ERGEBNISSE DER SITZUNG

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann

Obmann Bürgermeister Schröder 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 7 Ausschussmitgliedern fest. Zu TOP 3 begrüßt der Bürgermeister Herrn Prok. Loidl GSWB) und zu TOP 4 Herrn Arch. Mag. Bremhorst und Herrn DI Famler (kub a), sowie die Mitglieder des Gestaltungsbeirates, Herrn Arch. Genböck und Herrn Arch. Lang.

2. Genehmigung der Niederschrift vom 03.11.2009

Der Obmann stellt fest, dass Frau Vizebgm. Mayrhofer als Zuhörerin bei der letzten Bauausschusssitzung eine Wortmeldung gehabt hat, die sie ergänzt haben möchte. Da eine wörtliche Protokollierung nicht verlangt und die Wortmeldung inhaltlich richtig wiedergegeben wurde, sollte man das so belassen, wie es im Protokoll steht.

Da es dazu keine Einwendungen gibt, stellt der Obmann den **Antrag, die Niederschrift vom 03.11.2009 zu genehmigen.**

- **Offene Abstimmung (6 GV anwesend, Stadtrat Dietmar Prem war bei der Abstimmung nicht anwesend): Die Niederschrift vom 03.11.2009 wird einstimmig genehmigt.**

3. GSWB IX - Nutzungsanteile

Bürgermeister Schröder erläutert, dass sich die Verhandlungen mit der Polizei zerschlagen haben und es trotz längerer Suche nicht möglich war, Interessenten für diese Flächen zu finden. Die GSWB möchte deshalb im 1. Stock eine Nutzungsänderung von Geschäfts- in Wohnflächen.

Prok. Loidl: Die Bemühungen seitens der Gemeinde und der GSWB, für die ca. 240 m² Geschäftsflächen Ersatz zu finden, haben sich nicht nur als schwierig, sondern als unmöglich gestaltet. Aus diesem Grund hat die GSWB für diese Flächen um Umwidmung angesucht und es sollen dort 3 Wohnungen entstehen. Die Geschäftsflächen im Erdgeschoß bleiben als solche erhalten. In den Bebauungsbedingungen war ein gewisser Mix (10 %) vorgesehen und es sind noch immer über 5 % Geschäftsflächen vorhanden.

Bürgermeister Schröder: Zurzeit haben wir an die 500 Wohnungssuchende in Oberndorf. Für diesen Wohnblock gibt es 160 Bewerbungen, zu vergeben sind 36 + 3 = 39 Wohnungen. Besteht von Seiten der GSWB die Möglichkeit, dass man diese Flächen wieder rückwidmen kann, wenn sich doch noch ein Interessent findet?

Prok. Loidl: Die Wohnbauförderung hat diese Fläche von 240 m² von der Wohnbauförderungsgesamtfläche der jetzt errichteten Wohnungen zurückgestellt mit dem Hinweis, wenn es keine gewerbliche Nutzung gibt, macht die Wohnbauförderung eine Ausnahme und widmet uns die als Wohnfläche nach. Wenn das einmal als Wohnfläche gewidmet ist, hat man natürlich auf diesen Flächen auch eine Wohnbauförderung drauf.

Stadtrat Prem: Meines Wissens nach ist aufgrund dessen, dass die Polizei gewerblich im

1. Stock diese 240 m² beziehen sollte, noch ein zusätzlicher Stock bewilligt worden. Ich glaube, dass das jetzt eine aufgelegte Schwinderei ist. Man sollte sich meiner Meinung nach bemühen, Gewerbe oder Büros hineinzubringen und nicht einfach sagen, jetzt schaffe ich das nicht innerhalb von 2-3 Monaten. Wie Sie schon gesagt haben, sollte das der Mix an der Straße sein und nicht genau das, was wir nicht haben wollten, dass die Wohnungen straßenseitig durchgängig sind. Ich bin nicht sehr begeistert von der Lösung.

Prok. Loidl: Den Vorwurf der Spekulation möchte ich energisch zurückweisen. In der Ersteinreichung waren ursprünglich überall Wohnungen im 1. OG vorgesehen, die Polizei hat sich erst nachher ergeben. Das war im Bebauungsplan schon festgelegt und das Ergebnis des Wettbewerbes war auch so.

Stadtrat Prem: Zu Beginn haben wir von einer komplett durchgehenden Reihe gesprochen, das war damals bei der Städteplanung unsere Ausgangslage. Nur weil wir gesagt haben, unten Parkplätze und oben die Gendarmerie, das war das eigentliche Argument für noch einen Stock.

Arch. DI Genböck: Wir sind von der Höhe der Galerie ausgegangen und dann ist es um einige Zentimeter wegen der erforderlichen gewerblichen Raumhöhen im Erdgeschoß gegangen. Die Nutzung im 1. Obergeschoß ist keine Geschäftsnutzung, sondern das ist ein Dienstleister. Eigentlich war gedacht, unten die Geschäftszeile zu machen, damit die Frequenz nicht abreißt, und wenn Dienstleister vorhanden sind, dass die oben unterkommen.

Prok. Loidl: Wenn man diese Flächen leer stehen lässt, vergibt man die Wohnbauförderung und hat eine 240 m² Leerfläche, die nicht verwertbar und nicht nutzbar ist. Wenn man diese Fläche dann zu Wohnungen ausbaut, sind diese frei finanziert und die kann sich dann niemand mehr leisten, weil sie nicht gefördert sind. Da es doch eine gewisse Anzahl von Wohnungssuchenden gibt, sollten dort meiner Meinung nach Mietwohnungen errichtet werden, wie auch im restlichen Bereich dieses Geschoßes.

GV Hagmüller: Wie sieht das Verhältnis von Oberndorfern zu Auswärtigen bei den Wohnungsansuchen aus?

Bürgermeister Schröder: Sicher fragen Auswärtige auch an, aber letztendlich ist es so, dass der Großteil an Oberndorfer vergeben wird.

Stadtrat Prem an Arch. Genböck gerichtet: Diese Zeile bis zu Ford Fißlthaler, die wir immer besprochen haben und die in Zukunft in dieser Art weitergeführt werden hätte sollen, ist das dann alles über den Haufen geworfen?

Arch. DI Genböck: In der Erdgeschoßzone soll eine geschäftliche Belebung sein, damit sozusagen das Erlebnis des Einkaufens nicht abreißt und der Fußgänger nicht die Gehsteigseite wechselt. Weiters erfolgt eine Frequenzsteigerung durch Dienstleister. Dieses Angebot ist aber nicht angenommen worden.

GV Dr. Voggenhuber: Wie hoch ist der m²-Preis für diese Geschäftsräume?

Prok. Loidl: Das wurde noch nicht endgültig kalkuliert, aber der Mietpreis liegt bei ca. 11 Euro netto/m², nass/kalt.

Nach eingehender Diskussion stellt der Obmann den Antrag, der Gemeindevertretung die Teilabänderung des Bebauungsplanes „Breitengut-West“ zu empfehlen.

- **Offene Abstimmung (7 GV anwesend): Wird vom Bauausschuss einstimmig empfohlen.**

- Prokurist Loidl verlässt die Sitzung um 19.30 Uhr.
- DI Arnold Schmitzer und DI (FH) Sebastian Billik erscheinen zu TOP 4 um 19.30 Uhr.

4. Neubau HAK/HAS/PTS

Bürgermeister Schröder erläutert, dass das Projekt soweit optimiert wurde, dass es vor allem die Wirtschaftlichkeit hebt, ohne an Qualität zu verlieren. Die Höhenkoten wurden eingehalten, auch bei der Energieversorgung wurde klar der Auftrag erfüllt, die Kubatur ist um ein Vielfaches geringer und das Projekt ist schlanker geworden. Vor kurzem hat die Besprechung beim Ministerium mit Herrn Ministerialrat Souczek stattgefunden und aufgrund der Optimierungen des Projektes wurde es auch vom Bund akzeptiert. Der Bürgermeister ersucht Herrn Architekt Bremhorst um Vorstellung des Projektes.

Arch. Mag. Bremhorst: Ziel dieser Optimierungen war natürlich, die Kosten zu reduzieren, ohne die Qualität für die Benutzer zu verlieren. Es sind die Verkehrsflächen reduziert worden, nicht aber die Nutzflächen.

Architekt Bremhorst erläutert anhand einer Powerpoint-Präsentation die einzelnen Grundrisse des Entwurfsplanes:

Lageplan:

Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken und vorgegebenen Gebäudehöhen, Parkplatz mit 42 Stellplätzen nordöstlich des Grundstückes, Sportflächen im Norden, Bushaltestelle mit Umkehrmöglichkeit, Steg zur Turnhalle mit notwendiger Durchfahrtshöhe für Einsatzfahrzeuge, Bushaltestelle mit Umkehrmöglichkeit vor dem Kindergarten.

Querschnitt:

So wie im Wettbewerb gefordert, ist das Erdgeschoß 40 cm höher als der Salzachdamm. Das Eingangsgeschoß befindet sich praktisch darunter auf Platzniveau. Im Mittelteil befinden sich die gemeinsam genutzten Flächen, wie das naturwissenschaftliche Zentrum (NWZ) und die Bibliothek. Diesen Räumen ist in beiden Geschoßen immer eine Lernterrasse vorgelagert, die auch in den Pausen genutzt werden kann. Die Aula hat einen Ausgang auf den Salzachdamm mit vorgelagerter Terrasse.

Eingangsgeschoß (Untergeschoß):

Das Eingangsgeschoß ist etwas kompakter geworden, die Funktionen sind alle gleich geblieben, der Haupteingang liegt etwa in der Mitte zwischen den beiden Schulen mit zentraler Treppe, links und rechts die Zentralgarderoben, der vorkragende überdachte Teil des nördlichen Gebäudeteiles könnte als überdachter Pausenhof genutzt werden. Die Schule ist behindertengerecht mit einem Behindertenlift ausgestattet, der alle Geschoße und Ebenen anfährt. Die Zone vor der Schule ist komplett verkehrsfrei und soll als Vorplatz und Pausenfläche dienen.

Erdgeschoß:

Aula mit Buffetbereich, direkter Ausgang zum Salzachdamm (vorgelagerte Terrasse), EDV-Räume (HAK/HAS) und Werkstätten (PTS), Raum für Arzt mit Warteraum und WC-Anlage.

1. Obergeschoß:

Verwaltung und Klassenräume PTS links der Bibliothek, rechts davon Administration, Klassenräume und BWZ HAK/HAS, gemeinsam genutzte Bibliothek mit vorgelagerter überdachter Lernterrasse im Mittelteil, Verbindungssteg über den Vorplatz zur Turnhalle.

2. Obergeschoß:

Klassen- und Gruppenräume, Gangbereich mit Oberlicht (Lernzone), im Mittelbereich gemeinsam genutzter NWZ-Saal und die Lernterrasse mit Ausblick auf den Flussraum.

Fassaden/Schnitt:

Einfach gehaltene Bandfassade (Fensterbänder), diese ermöglichen eine maximale Belichtung der Klassenräume. Die öffnenbaren Fenster sind unterbrochen durch große fix verglaste Elemente. Zusätzlich gibt es Lüftungselemente für die kontrollierte Be- und Entlüftung. Die Wandfassade wird ein Vollwärmeschutz-Verbundsystem, die genaue Farbgebung wird erst festgelegt. Sehr transparente Gestaltung des Eingangsbereiches, damit möglichst viel vom Flussraum in diesen Gangflächen spürbar ist. Der Verbindungsteg zur Turnhalle wird vollflächig verglast (Vogelschlagschutzglas), damit er möglichst transparent in Erscheinung tritt. Der Retentionsraum wird mit Eternit oder Blech geschlossen, damit ein Betreten nicht möglich ist.

Arch. DI Genböck: Beim heutigen Gestaltungsbeirat wurden 3 Punkte herausgearbeitet, die sich gegenüber dem Wettbewerb geändert haben:

- Die Reduktion der Baumasse gegenüber dem Wettbewerb durch Reduktion der Verkehrsflächen unter Beibehaltung des Funktionsprogramms und der Klassenzimmer mit Nebenräumen.
- Die Änderung im Material der Fassade. Das Vollwärmeschutzsystem ist keine spiegelnde oder glänzende Metallfassade. Die Farbe selbst wird dann 1:1 vor Ort festgelegt. Die Farbe sollte im Winter und im Sommer mit der Allee korrespondieren.
- Betreffend der Anzahl der Stützen bei der Auskragung zum Damm werden durch Arch. Lang und Arch. Genböck noch Gespräche mit dem Statiker geführt.

Arch. Mag. Bremhorst: Die Stützen unter der Auskragung waren aufgrund eines wirtschaftlichen Zwangs notwendig. Wir werden etwas finden, wie wir diesen Stützenwald etwas lichten können, sodass dieser Raum als Pausenfläche besser nutzbar und die Durchsicht nach Laufen besser gewährt ist.

Arch. DI Genböck: Zu erwähnen ist noch, dass dieser Freiraum unter der Auskragung keine Verkehrsfläche, sondern eine höhendifferenziert gestaltete Pausenfläche mit massiven Sitzstufen oder Bänken ist.

GV Dr. Voggenhuber: Für mich war das am Foto jetzt nicht erkennbar, ob die Durchsicht im Eingangsbereich gegeben ist, ich sehe hauptsächlich Beton.

Arch. Mag. Bremhorst: Im Eingangsbereich haben wir eine große Glasfläche, ebenso auf der gegenüberliegenden Seite Richtung Salzach. Wenn man das Gebäude betritt, erkennt man schon, dass es auf der anderen Seite auf den Damm hinausgeht.

GV Dr. Voggenhuber: Sie haben vorher nicht erwähnt, dass das Gebäude 2 m länger wird. Warum muss jetzt ein Säulenwald entstehen? Warum konnten die Kosten nicht eingehalten werden, so wie sie vorgegeben worden sind?

Arch. Mag. Bremhorst: In einem Wettbewerb ist die Kostenschätzung mit einer sehr großen Unschärfe und Ungenauigkeit versehen. Bei zunehmendem Projektstand hat man diese Kostenschätzung immer wieder überarbeiten müssen. Jetzt sind wir in dem vorgegebenen Rahmen. Eine der wichtigsten Maßnahmen war die Flächenreduktion und die Kubaturreduktion, das ist diese 3,5 m Verschmälerung, dadurch ist das Gebäude um 2 m länger geworden. Im Wettbewerb war das Gebäude 96 m und jetzt ist es 98 m lang. Die Nutzflächen sind exakt die gleichen geblieben, es wurden nur die Verkehrsflächen reduziert.

GV Ing. Moser: Wird die Watzmannstraße unterbrochen und entsteht dann einseitig eine

Sackgasse?

Arch. Mag. Bremhorst: Im Bereich des Kindergartens und beim Objekt Schauer werden Poller stehen, der Teil dazwischen ist verkehrsberuhigt.

GV Reitsamer: Da der Baukörper sehr lichtdurchflutet ist, wie sieht die Beschattung aus?

Arch. Mag. Bremhorst: Geplant ist ein außen liegender Sonnenschutz in Form von Aluminium-Z-Lamellen, die über Wind- und Sonnenwächter gesteuert werden. Das Gebäude wird kein verspiegeltes Sonnenschutzglas erhalten.

GV Dr. Voggenhuber: Besteht im Nachhinein noch die Möglichkeit, Solarflächen nachzurüsten im Hinblick auf alternative Stromgewinnung?

Arch. Mag. Bremhorst: An der Fassade könnte man keine Solarflächen nachrüsten, am begrünten Flachdach besteht die theoretische Möglichkeit.

GV Hagmüller: Besteht die Möglichkeit, die Schule einmal zu erweitern, wenn sie zu klein wird?

Arch. Mag. Bremhorst: An eine mögliche Erweiterbarkeit im Sinne von Räume dazubauen ist nicht gedacht worden. Das Raumprogramm ist ein fixes. Durch Umwidmung von Räumen könnte man Klassen erweitern, man muss deswegen nicht unbedingt das Gebäude vergrößern. Die HAK/HAS ist für 370 Schüler und die PTS für 120 Schüler ausgelegt. Die Möblierung der Klassenräume würde eine weitaus höhere Schüleranzahl zulassen.

Der Bürgermeister bedankt sich bei den Anwesenden zu diesem Tagesordnungspunkt für die Mitarbeit.

- Arch. Mag. Bremhorst, DI Famler, Arch. DI Genböck, Arch. DI Lang, DI Schmitzer und DI (FH) Billik verlassen die Sitzung um 20.20 Uhr.

5. Flächenwidmungsplanänderung Gewerbegebiet-Süd

Bürgermeister Schröder erläutert, dass im Mitteilungsblatt die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes betreffend Gewerbegebiet-Süd veröffentlicht wurde. Es liegt nun ein Ansuchen der Grundeigentümer (Schäfer, Hofer, Mayrhofer, Staller und Prem) um Umwidmung des Immissionsschutzstreifens in Betriebsgebiet vor. Der Obmann ersucht Bauamtsleiter DI Müller um nähere Ausführung.

DI Müller erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation den Auszug aus dem derzeit gültigen Flächenwidmungsplan im Bereich Gewerbegebiet-Süd. Der Immissionsschutzstreifen zur Straße hin beträgt 15 m. Derzeit geht es bei der Abänderung des Flächenwidmungsplanes um eine Korrektur des 5 – 6 m breiten Streifens, der aus Versehen bei der Übertragung vom analogen in den digitalen Flächenwidmungsplan nicht berücksichtigt worden ist. Eine positive Stellungnahme der Landesregierung liegt bereits vor.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit (Mitteilungsblatt im Dezember 2009) ist ein Ansuchen der Grundeigentümer im Gewerbegebiet Süd um Umwidmung der restlichen Flächen des Immissionsschutzstreifens in Betriebsgebiet eingelangt. Der Immissionsschutzstreifen war damals notwendig, weil die Ortstafel noch innerorts gestanden ist und die Landesstraßenverwaltung außerorts einen Bauverbotsbereich von 15 m links und rechts der Fahrbahn gefordert hat. Inzwischen befindet sich die Ortstafel am Ortsende und deshalb ist der Bauverbotsbereich im Gewerbegebiet Süd nicht mehr notwendig.

1. Vizebgm. Feichtner: Besteht dann die Möglichkeit, dass die Betriebe bis zur Straße hin erweitern können, vor allem in Hinblick auf die Lärmentwicklung für die gegenüber liegende Wohnbebauung?

DI Müller: Das hängt vom Bebauungsplan ab. Derzeit gibt es im Bebauungsplan eine Baugrenzlinie, die man mit normalen Gebäuden nicht überbauen kann, jedoch mit eingeschößigen Nebenanlagen. Im Betriebsgebiet können Betriebe mit geringeren Emissionen wie im Gewerbegebiet ihren Standort haben. Von der Emission her dürfen im Betriebsgebiet nur Betriebe errichtet werden, wie sie auch im erweiterten Wohngebiet möglich wären. Eine Weiterführung des Gewerbegebietes noch näher zur Wohnbebauung wäre nicht zulässig, weil Gewerbegebiete entsprechende Abstände zum Wohngebiet haben müssen, deswegen Betriebsgebiet.

GV Neumeier: Können jetzt beide Flächenwidmungsplanänderungen kombiniert werden oder muss die GV zuerst über die Berichtigung abstimmen?

DI Müller: Es sind 2 komplett getrennte Verfahren. Die Adaptierung kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden (Fläche < 3000 m²), beim Betriebsgebiet beträgt die Fläche ca. 3.950 m², hier muss ein volles Verfahren durchgeführt werden.

Der Obmann stellt den Antrag, dass das Verfahren für die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes von Immissionsschutzstreifen in Bauland – Betriebsgebiet umgesetzt werden soll.

- **Offene Abstimmung (6 GV anwesend, Stadtrat Prem befindet sich nicht im Sitzungszimmer): Wird vom Bauausschuss einstimmig empfohlen.**

6. Reklamemaßnahmen Brückenstraße

Bürgermeister Schröder: Es werden immer wieder die verschiedensten Wünsche für Werbungen an Hausfassaden, Steckschilder oder Stelen geäußert. In der Brückenstraße wurden jetzt Fahnen montiert und wir sollten uns Gedanken machen, was ist erlaubt und was soll erlaubt sein, denn ich möchte keinen Wildwuchs. Im Gestaltungsbeirat wurde bereits eingehend darüber diskutiert und es wurde vorgeschlagen, das Ganze bis 31.01.2011 zu beobachten, ob sich diesbezüglich weiter etwas tut. Es ist uns allen ein Anliegen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

DI Müller: Solche Fahnen sind genehmigungspflichtig und der Vorschlag des Gestaltungsbeirates war, dass man diese Genehmigung bis 31.01.2011 befristet, um die Entwicklung zu beobachten. Die Fahnen der Engelalm sind noch nicht genehmigt.

GV Dr. Voggenhuber: Ich persönlich finde diese Fahnen nicht schön und meiner Meinung nach wird dadurch das Gesamtbild dieser schön renovierten Häuserzeile in der Brückenstraße zerstört. Fahnen sind sicher zu besonderen Anlässen möglich (Stadtfest, Markttage, Brückenfest etc) und dann könnte man Ausnahmen für diese Fahnen gewähren.

1. Vizebgm. Feichtner: Mir gefällt diese Art der Werbung nicht. Arch. Genböck hat im Gestaltungsbeirat eine gute Idee gehabt, und zwar wenn man das mittlere Schaufenster der „Engelalm“ ordentlich bewirbt, dann fällt das weit besser ins Auge als diese Fahnen.

- **Der Bauausschuss ist einstimmig mit der o. a. Vorgehensweise einverstanden.**

6. Allfälliges - keine Wortmeldung

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Obmann die Sitzung um 20.41 Uhr.

Die Schriftführerin:

Der Obmann:

gez. Adelheid Haberl eh.

gez. Bürgermeister Peter Schröder eh.