

Niederschrift

über eine Sitzung des **Ausschusses für Bau- und Raumplanungsangelegenheiten** der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Oberndorf bei Salzburg, welche am Mittwoch, dem **18.04.2007**, um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses stattgefunden hat.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann
2. Genehmigung der Niederschrift vom 28.11.2006
3. Bebauung „Breitengut-West“
Präsentation des Siegerprojektes
4. Neubau Polytechnische Schule
5. Sanierung Turnhalle Volksschule
6. Allfälliges

Anwesende:

Obmann-Stv. Stadtrat Ing. Johann Bruckmoser

1. Vizebürgermeister Dr. Andreas Weiß

2. Vizebürgermeister Otto Feichtner

Stadtrat Mag. (FH) Johann Danner

Stadtrat Dietmar Innerkofler

GV Josef Auzinger

GV Michael Mayer

GV Bärbel Stahl

GV Josef Hagmüller – in beratender Funktion

Architekt Hofmann – zu TOP 3

Architekt Christian Hirl - zu TOP 3

Bürgermeister Peter Schröder

Dipl.-Ing. Dieter Müller – Bauamtsleiter

Schriftführerin: Adelheid Haberl

Entschuldigt abwesend:

Obmann GV Ing. Johann Schweiberer

Es waren 3 Zuhörer anwesend.

VERLAUF UND ERGEBNISSE DER SITZUNG

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann-Stellvertreter:

Obmann-Stellvertreter Stadtrat Ing. Bruckmoser begrüßt die Anwesenden, im Speziellen Herrn Architekt Hofmann und Herrn Architekt Hirl zu TOP 3. Er stellt die Frage, ob die Einladung zeit- und fristgerecht an alle ergangen ist.

GV Hagmüller erklärt, dass er keine Einladung erhalten habe.

Anmerkung der Schriftführerin: Die Einladung wurde am 9.4.07 beim Postamt 5110 hinterlegt (Zustellversuch am 6.4.07).

2. Genehmigung der Niederschrift vom 28.11.2006

Stadtrat Ing. Bruckmoser stellt die Frage, ob es zur Niederschrift vom 28.11.2006 Einwendungen oder Ergänzungswünsche gibt. Dies ist nicht der Fall, daher stellt der Obmann den **Antrag, die Niederschrift der Sitzung vom 28.11.2006 zu genehmigen.**

- **Offene Abstimmung (8 GV anwesend): Wird einstimmig genehmigt.**

3. Bebauungsplan „Breitengut-West“ – Präsentation des Siegerprojektes

Stadtrat Ing. Bruckmoser erläutert, dass die Projekte vor ca. 2 Wochen vorgestellt worden sind und Bürgermeister Schröder und Stadtrat Mag. (FH) Danner bei der Jurysitzung anwesend waren. Stadtrat Ing. Bruckmoser ersucht Herrn Architekt Hofmann um Präsentation des Siegerprojektes.

Architekt Hofmann stellt sich eingangs vor und erklärt, dass er gemeinsam mit Herrn Berger in Salzburg ein Büro betreibt. Sie wurden von der GSWB eingeladen, am Architektenwettbewerb teilzunehmen, und sie konnten den Wettbewerb für sich entscheiden. Architekt Hofmann präsentiert das Projekt und erläutert die Schaubilder:

Städtebaulich war an der Ostseite ein Korsett durch den Bebauungsplan vorgegeben, d.h. einige Baufluchtlinien zur Salzburger Straße hin, eine Baugrenzlinie nach Norden orientiert und an der Ost- und Westseite wurden vorhandene Baufluchten aufgenommen. Der straßenseitige Baukörper ist 5-geschoßig und der niedrige Baukörper an der Westseite wird entsprechend den vorgeschriebenen Nachbarschaftsabständen gestaffelt. Das Ganze wird dann mittels einer Spange gefasst, die auch als Gelenk bezeichnet wird, und die beiden Baukörper nur im 1. Obergeschoß verbindet. Im Erdgeschoß entsteht dadurch eine Art Durchsicht. Die vorgegebenen Absoluthöhen, Baufluchtlinien und Baulinien werden eingehalten.

Im Kreuzungsbereich Salzburger Straße/Nußdorfer Straße wird das Grundstück verkehrsmäßig erschlossen. Die Problematik war der von der Gemeinde vorgegebene Parkplatzschlüssel von 2 PKW-Abstellplätzen pro Wohnung. Die GSWB hat aus wirtschaftlichen Gründen vorgegeben, dass max. 1 PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage situiert werden darf. Durch die Schaffung eines Innenhofes wurden die Parkplätze untergebracht, was natürlich auf die räumliche Qualität dieses Teiles Einfluss hat und dadurch die Grünflächen sehr minimiert werden. Die Pflanzung von Bäumen an der Salzburger Straße soll auch als Schallschutz dienen. Vor den erdgeschoßigen Wohnungen sind kleine vorgelagerte Gärten zum Grünland hin geplant. Vorgelagert zu den Stiegenhäusern befinden sich Nebengebäude für Fahrräder und Müll. Die Grundrisse wurden so gestaltet, dass die Wohn- und Aufenthaltsräume Richtung Westen und die Nebenräume, wie Bad, Abstellraum, Eingang und WC, zur Salzburger Straße hin orientiert sind. Lediglich im zurückgesetzten Dachgeschoß sind 1 bis 2 Zimmer Richtung Salzburger Straße orientiert.

Das Projekt wurde barrierefrei nach dem neuen Salzburger Wohnbauförderungsgesetz geplant, d.h. 1,20 m Gangbreiten und div. Vorgaben bei der Größe von Bädern, WCs und dem Erschließungssystem.

Die Tiefgarage wurde wirtschaftlich geplant - gerade Fahrspur, links und rechts wird geparkt. Von der Tiefgarage aus kann man durch zugeordnete Stiegenhäuser direkt zu den Wohnungen gehen, d.h. jede Wohnung ist direkt von der Tiefgarage aus erreichbar.

Es wurde versucht, den Baukörper sehr skulptural zu gestalten und mit Vor- und Rücksprüngen zu arbeiten, damit das Ganze nicht zu voluminös wird und um eine gewisse Zergliederung des Baukörpers zu erreichen. Um die Wohnqualität in den Wohnungen zu steigern, wurden westseitig sehr große Verglasungen und im Innenhof minimierte Glasflächen an der Ostseite geplant, auch um gegenseitige Einsichten zu vermeiden. Südseitig ist ein Spielplatz vorgesehen.

Kenndaten:

31 Wohnungen und 3 Geschäftsflächen

Bruttogeschoßfläche: 3.400 m²

Wohnnutzfläche: ca. 2.300 m²

Bebauungsdichte: 1,25

Stradtrat Ing. Bruckmoser: Das Projekt gefällt mir sehr gut gefällt und ich glaube, dass das Ganze ein gutes Pendant zur Galerie darstellt.

Stadtrat Mag. (FH) Danner: Es gefällt mir auch sehr gut, was mir aber leid tut, ist der offensichtlich wirtschaftliche Zwang, nicht mehr oder alle Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen, weil die Wohnqualität dadurch sicher etwas leidet.

Architekt Hofmann: Wir machen in der Stadt auch eine sehr ähnliche Wohnanlage und hier beträgt der Stellplatzschlüssel aber lediglich 1,2. Man muss auch die Bauträger verstehen, es sind vorgegebene Richtlinien mit maximalen Baukosten, daher wäre eine zweigeschoßige Tiefgarage nicht realisierbar.

Stradtrat Ing. Bruckmoser: Es zeigt sich, dass der PKW-Schlüssel von 1:2 erforderlich ist.

Bürgermeister Schröder: Es freut mich, dass Sie unsere Anregung aufgenommen haben, die Müll- und Fahrradbox von dieser attraktiven Fläche wegzugeben und anderswo zu situieren. Mich würde interessieren, wo diese nun geplant sind.

Architekt Hofmann: Der Müllabstellbereich wird in den Innenhof verlegt, damit an der straßenseitigen Front ein offener Zugang zu den Geschäftsflächen entsteht. Der Fahrradabstellbereich bleibt an seiner jetzigen Stelle, wird jedoch nicht überdacht.

Der zeitliche Rahmen ist so vorgegeben, dass am 11. Juni eingereicht wird und bis September soll die Baubewilligung erwirkt werden, damit die GSWB in den Förderungsausschuss für die Wohnbauförderung kommt.

Stradtrat Ing. Bruckmoser bedankt sich bei Herrn Architekt Hofmann für die Präsentation.

- Architekt Hofmann und Architekt Hirl verlassen die Sitzung um 19.22 Uhr.

4. Neubau Polytechnische Schule

Bürgermeister Schröder: Die Thematik Neubau Polytechnische Schule ist ja bekannt und es hat diesbezüglich bereits genügend Gespräche gegeben. Von Architekt Soyka gibt es einen Bebauungsvorschlag, der sich wie folgt darstellt:

Anbindung an den Übergang zwischen Turnhalle neu und altem Gebäude der HAK/HASCH und Errichtung des Traktes auf den sog. „Buchner-Gründen“, das auf das Raumprogramm abzielt, das uns von der Schule vorgegeben wurde. Im vorderen Bereich wäre es auch möglich Parkplätze oder Aufenthaltsflächen zu schaffen. Es wird jetzt eine Einladung von mir an die Sprengelgemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme ergehen, dann werden die nächsten Schritte eingeleitet. Für 2008 sind die Planungsgelder zugesagt und wir müssen diese Maßnahme im nächsten Jahr auch budgetieren.

Es würde mich grundsätzlich interessieren, ob für den Bauausschuss eine Bebauung in dieser Art und Weise noch vorstellbar ist. Meiner Meinung nach wäre es sinnvoll, eine Entflechtung zwischen den beiden Schulen HAK und Poly zu machen, das würde dem ganzen Betrieb und auch der ganzen Abrechnung gut tun. Der Raumbedarf der HAK/HASCH würde einen großen Teil der Räumlichkeiten, die jetzt vom Poly benützt werden, beanspruchen. Von Seiten des Ministeriums hat es bereits eine Besichtigung gegeben, und momentan sieht es so aus, dass der Bund daran denkt, diese Flächen größtenteils zu übernehmen.

Stadtrat Mag. (FH) Danner: Ich wollte zum Thema HAK noch ergänzen, soweit ich es mitbekommen habe, hat die Frau Direktor gesagt, der Bund würde das Gebäude dann auch sanieren, wenn er es zur Gänze nutzt.

Bürgermeister Schröder: Es hat inzwischen schon einiges an Sanierungstätigkeiten gegeben, vor allem im Außenbereich. Z.B. die Jalousien, die dieses Jahr in Auftrag gegeben und zu 100 % vom Bund übernommen worden sind. Der Bund ist daran interessiert, eher alte Flächen zu übernehmen, als neue zu bauen.

Stadtrat Mag. (FH) Danner: Was mir aber noch viel wichtiger ist, vielleicht sollte man sich noch nicht ganz von der 2. Lösung, die dort einmal angedacht war, verabschieden, nämlich gegenüber den Parkplatz und Beachvolleyballplatz mit einem Übergang über die Straße zu verbauen.

Bürgermeister Schröder: Das hat der Architekt schon geprüft und es geht sich mit diesem Raumprogramm nicht aus.

Stadtrat Mag. (FH) Danner: Das kann ich mir nicht vorstellen. Wenn wir jetzt die Lösung mit Parkplätzen auf der „Schauerwiese“ zustande bringen, dann könnte man auf die Parkplätze beim Kindergarten verzichten. Man hätte dann den Vorteil, dass die Lösung günstiger wird, weil wir keinen Grund von der GSWB benötigen.

Bürgermeister Schröder: Der Eigentümer der „Schauerwiese“ ist mir noch im Wort. Für die Wiese, auf der das Gebäude steht, gibt es Käufer, und diese haben mir gesagt, sie würden der Gemeinde von der Grünfläche etwas abtreten. In welcher Größenordnung das sein wird, weiß ich noch nicht. Dazu wird es nächste Woche Gespräche geben.

Für die Bebauung gibt es diesen Vorschlag vom Architekten. Andere Möglichkeiten wären, das Polytechnikum total abzukoppeln und in die Wiese der GSWB zu stellen, oder vom Architekten nochmals prüfen zu lassen, ob eine Bebauung beim Beachvolleyballplatz doch möglich wäre, obwohl er das schon einmal geprüft und damals gesagt hat, das bringt er dort nicht hin.

Stradtrat Ing. Bruckmoser: Beim Beachvolleyballplatz sehe ich das Problem, dass bei Hochwasser die Gefahr einer Überschwemmung besteht, und das soll man nicht ganz außer Acht lassen.

Stadtrat Mag. (FH) Danner: Meiner Erinnerung nach ist das alte Bauernhaus noch nie unter Wasser gestanden.

Bürgermeister Schröder: Beim Hochwasser 2002 ist das alte Bauernhaus schon im Wasser gestanden. Außerdem wurde vor kurzem die Übergabestelle der Gasleitung nach Laufen durch die Salzburg AG auf dem Parkplatz beim Kindergarten errichtet, und diese zu verlegen würde kostenmäßig auch noch dazukommen.

- **Der Bürgermeister stellt fest, dass der Bauausschuss prinzipiell der Meinung ist, dass das Projekt wieder vorangetrieben und die nächsten Schritte gesetzt werden sollen. – Dazu gibt es keine Gegenmeinung.**

Da sich der Bauausschuss zu TOP 5 in die Turnhalle der Volksschule begibt, wird der Tagesordnungspunkt „6. Allfälliges“ vorgezogen.

6. Allfälliges

6.1.: 1. Vizebürgermeister Dr. Weiß stellt die Frage, ob der **Schulweg** 2008 kommt.

Bürgermeister Schröder: Es kennt jeder das Budget und ich sage nicht, der Schulweg kommt 2008. Beabsichtigt ist, ihn 2008 zu errichten. Ich nenne nur 2 Straßen, wie die Schiffmeisterstraße und den Bauernweg mit Kosten an die 200.000 Euro, und wir werden es wahrscheinlich auch heuer nicht schaffen, diese aufzubringen, sondern das wird sich wieder ins nächste Jahr verschieben. Ich weiß nicht, wie 2008 der Gastag aussehen wird, der bedarf auch einer Sanierung. Sicher ist Zielsetzung, das so schnell wie möglich zu machen, aber wir werden uns die Prioritäten zu setzen haben. Da wir zuerst vom Polytechnikum gesprochen haben, wir bekommen zwar Planungskosten vom GAF in der Höhe von ca. 70.000 Euro, müssen aber ungefähr in derselben Höhe unsere Mittel einsetzen. Weiters sind für den Kauf der beiden Grundstücke in der Watzmannstraße an die 400.000 Euro aufzubringen. Zielsetzung ist, alle Dinge so schnell wie möglich nach den vorhandenen Mitteln zu machen.

6.2. GV Mayer: Die **Straßenbeleuchtung Ziegelhaiden**, speziell in der Arnsdorfer Straße, sollte vom Bauhof überprüft werden, da die Straßenbeleuchtung brennt, obwohl es noch nicht dunkel ist.

Bürgermeister Schröder: Zur Zeit ist Herr Kowatsch dabei, Straßenbeleuchtungen zu kontrollieren und Reparaturen vorzunehmen.

5. Sanierung Turnhalle Volksschule

Bürgermeister Schröder: Die Turnhalle der Volksschule wurde in den 70-er Jahren errichtet. Inzwischen ist der Boden kaputt und die Fenster sanierungsbedürftig, wodurch sehr viel Energie in diesem Bereich verloren geht. Es wird eines der nächsten Notwendigkeiten sein, die Turnhalle der Volksschule zu sanieren.

- Die Sitzung des Ausschusses für Bau- und Raumplanungsangelegenheiten wird um 19.40 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses unterbrochen und um 19.50 Uhr in der Turnhalle der Volksschule fortgesetzt.

DI Müller: Es hat bereits 2005 ein Abstimmungsgespräch mit Herrn Dr. Scheibl von der ÖISS und Herrn Mag. Wiesner von der Schulbehörde gegeben, welche Maßnahmen notwendig wären:

Sanierung des Bodenbelages (die Konstruktion ist noch in Ordnung, der Oberbelag ist in desolatem Zustand), erforderlicher Prallschutz im Bereich der Turngeräteaufbauten und vor der Sprossenwand, Austausch der Fenster samt Alukonstruktionen, Erneuerung des Eingangsportals, Sicherheitsabstand der Turngeräte und Anpassung der Turngeräte an den derzeitigen Stand. Weiters wurde vorgeschlagen, die Konvektoren auszutauschen und eine Fußbodenheizung einzubauen, da der Boden zu kalt ist.

Die Kosten inklusive der Turngeräte würden sich auf € 175.000,-- netto belaufen.

GV Mayer stellt die Frage, ob eine Lüftungsanlage geplant wäre. – Dies wird verneint.

Stadtrat Innerkofler stellt die Frage, welcher Boden geplant wäre. – Ein Kunststoffboden.

Stadtrat Ing. Bruckmoser: Es ist offensichtlich, dass man etwas machen muss. Wir müssen das Ganze für die Förderung einreichen.

Bürgermeister Schröder erklärt, dass es ins Schulbauprogramm 2009 eingereicht werden wird.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Obmann-Stellvertreter bei allen Beteiligten für ihr Kommen und schließt die Sitzung um 19.55 Uhr.

Die Schriftführerin:

Der Obmann-Stellvertreter:

gez. Adelheid Haberl eh.

gez. Stadtrat Ing. Johann Bruckmoser