

Niederschrift

über eine Sitzung des **Ausschusses für Bau- und Raumplanungsangelegenheiten** der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Oberndorf bei Salzburg, welche am Dienstag, dem **23.04.2013**, um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses stattgefunden hat.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann
2. Genehmigung der Niederschrift vom 13.11.2012
3. Dringlichkeitsantrag der ÖVP vom 06.03.2013
4. Bebauung „Buchner-Gründe“
5. Bebauung „Noppinger“
6. Sanierungskonzept Kindergarten II
7. Allfälliges

Anwesende:

Bürgermeister Peter Schröder, Obmann
GV Marion Reitsamer (erscheint um 19.05 Uhr)
GV Josef Auzinger - für GV Ing. Florian Moser
GV Wolfgang Oberer – für GV Ing. Josef Eder (erscheint um 19.07 Uhr)
1. Vizebgm. Otto Feichtner
Stadtrat Mag. (FH) Johann Danner
GV Gerhard Rosenstatter
Stadträtin Maria Petzlberger
GV Josef Hagmüller
DI Dieter Müller – Bauamtsleiter

Zu TOP 3:

Direktor Dr. Christian Wintersteller (GSWB), Direktor Markus Sturm (Gen. Sbg.), Direktor Dipl.-Ing. (BA) Christian Struber (Salzburg Wohnbau GmbH), Architekt Dipl.-Ing. Fritz Genböck, Architekt Dipl.-Ing. Heinz Lang, Mag. Peter Weißenböck

Zu TOP 4:

Direktor Dr. Christian Wintersteller, Prokurist Baumeister Ing. Walter Loach, Architekt Dipl.-Ing. Karl Thalmeier mit Dipl.-Ing. Anna Grünsteidl

Zu TOP 5:

Direktor Dipl.-Ing. (BA) Christian Struber, Prokurist Ing. Lukas Dürr, Architekt Dipl.-Ing. Thomas Papai

Zu TOP 6:

Baumeister Ing. Johann Bruckmoser

Entschuldigt abwesend:

GV Ing. Josef Eder
GV Ing. Florian Moser
Stadtrat Ing. Johann Schweiberer, BEd

Schriftführerin: Adelheid Haberl

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 fest, dass die Einberufung ordnungsgemäß ergangen ist. Im Besonderen begrüßt der Bürgermeister die Vertreter der Wohnbaugenossenschaften sowie die Mitglieder des Gestaltungsbeirates Oberndorf und Herrn Mag. Weißenböck.

2. Genehmigung der Niederschrift vom 13.11.2012

Da es dazu keine Einwendungen oder Ergänzungswünsche gibt, stellt der Obmann den **Antrag, die Niederschrift vom 13.11.2012 zu genehmigen.**

- **Offene Abstimmung (6 GV anwesend): Wird vom Bauausschuss einstimmig genehmigt.**

3. Dringlichkeitsantrag der ÖVP vom 06.03.2013

Obmann Bürgermeister Schröder stellt eingangs fest, dass der Dringlichkeitsantrag der ÖVP bei der letzten GV-Sitzung am 06.03.2013 eingegangen ist und er ersucht, dass seitens der ÖVP dazu noch eine Erklärung abgegeben wird.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Grundsätzlich haben wir in der letzten Sitzung schon darüber diskutiert. Es gibt, speziell was das große Bauvorhaben Oberndorf-Mitte betrifft, sehr deutliche Widersprüche zum Räumlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Oberndorf. Unter anderem steht im REK, dass die Sportfläche, auch wenn das Sportzentrum abwandert, als Grün- bzw. Bewegungsfreifläche erhalten bleiben soll.

- Um 19.05 Uhr erscheint GV Marion Reitsamer.

Das ist einer der Gründe, warum wir der Meinung sind, dass es notwendig ist, die entsprechenden Grundlagen herzustellen, bevor solche Bauvorhaben bzw. Umwidmungen beschlossen werden. Unter anderem ist ja auch eine relativ massive Auswirkung auf die Verkehrssituation in diesem Bereich zu erwarten, abgesehen von allen anderen Einflüssen. Das ist der Grund, dass das massiv den eindeutigen Zielsetzungen des jetzt noch gültigen Räumlichen Entwicklungskonzeptes widerspricht.

Bürgermeister Schröder: Dazu muss man sagen, dass es im vorderen Bereich den Zielsetzungen nicht widerspricht, weil das eine Kerngebiet ist und das andere ist im REK als solches beinhaltet. Was den hinteren Teil betrifft, so stimmt das vollkommen, dass es sich hier um eine andere Widmung handelt. Aber dafür gibt es ja das Raumordnungsgesetz, das darauf Rücksicht nimmt, aber auch Gelegenheit zur Abänderung gibt, die in einem breiten Rahmen zu diskutieren ist. Dieser breite Rahmen wird vom Raumordnungsgesetz vorgegeben und ist auch als solcher niedergeschrieben. Es gibt zu dem Antrag auch eine Klarstellung von Seiten des Landes, weil ich dazu eine Stellungnahme eingeholt habe. Der Obmann ersucht DI Müller um auszugsweise Verlesung der Stellungnahme des Landes.

- Um 19.07 Uhr erscheint GV Wolfgang Oberer.

DI Müller verliest auszugsweise das Schreiben vom 02.04.2013: „*Die Willensbildung in der Gemeindevertretung, in Vollziehung der Örtlichen Raumplanung, hat aufgrund des Salzbur-*

ger Raumordnungsgesetzes zu erfolgen. Sofern nicht die Änderung des REK eine zwingende Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Folge hat, kann die Änderung des Flächenwidmungsplanes durch Umwidmung gemäß § 44 Abs. 2 Z. 1 ROG 2009 nur in Entsprechung mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept erfolgen. Die mit der voranstehenden Willensbildung beabsichtigte Bindung der Gemeindevertretung, wonach künftige Flächenwidmungen nur dann beschlossen werden sollen, wenn sie dem REK entsprechen, ist eine lediglich klarstellende Bekräftigung dessen, was bereits gesetzlich ohnehin angeordnet wird.“

Dir. Dr. Wintersteller: Wir haben eine Stellungnahme geschickt, die ist inhaltlich ident mit der Meinung, die wir jetzt gerade gehört haben. In unserer Stellungnahme haben wir den § 44 Abs. 2 zitiert, wo ja sehr klar geregelt ist, unter welchen Voraussetzungen Änderungen der Flächenwidmung möglich sind.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Es sind 2 Punkte, die grundsätzlich in der jetzt gültigen Form gravierend einer möglichen Bebauung widersprechen. Der eine Punkt ist die Erhaltung der Sportfläche für Grün-, Bewegungs- und sonstige Freiflächen. Der zweite Punkt ist, dass ein Grüngürtel von dem Bereich bis zur Salzburger Straße erhalten bleiben soll.

Bürgermeister Schröder: Das ist korrekt.

Arch. DI Genböck: Wir haben ein Projekt entwickelt mit der Vorgabe des REK und der Flächenwidmung in der Kernzone, und zwar eine verdichtete Bebauung. Es war auch der Wunsch da für billigen Baugrund für Einzel- oder Reihenhäuser im hinteren Bereich. Hier hat man sich von der Verkehrsplanung und Bebauung her überlegt, wie das sein könnte, aber es ist ja noch lange nicht gesagt, dass das sein muss. Das Projekt lässt alles offen für die Gemeinde.

Dir. Sturm: Eine Städteplanung kann nicht nur auf 5 Jahre vorausschauen, sondern die schaut auf Jahrzehnte voraus. Der Gestaltungsbeirat hat uns angeraten, den Architektenwettbewerb auch auf die hinteren Gründe auszudehnen, weil es nicht passieren darf, dass man sich für die nächsten Jahrzehnte vorne alles verbaut und man dann nie mehr wieder die Möglichkeit einer Anbindung hat. Das war auch der Grund, weshalb man eine gesamte Betrachtungsweise gemacht hat, wie kann das weitergehen, wie kann die Verkehrslösung aussehen und wie kann man die F.-X.-Gruber-Straße entlasten. Die Ausfahrt ist jetzt nicht gerade ideal. Das war der Grund und nicht, weil in den nächsten 5 Jahren geplant ist, dort die ganzen Wiesen zu verbauen, sondern um unser Bauvorhaben jetzt so zu gestalten, dass man evtl. in späteren Jahren dort einmal ordentlich anbinden kann. Die Umwidmung hinten kann nicht passieren, ohne dass das REK entsprechend abgeändert wird, oder im Zuge einer Neuauflage und da sieht § 65 und 66 ROG eindeutig vor, dass die Bevölkerung miteinzubeziehen ist.

Bürgermeister Schröder: So ist es, und es war auch nie anders beabsichtigt. Deswegen verstehe ich auch die Aufregung nicht, weil bei jeder Abänderung des REK werden die Bürgerinnen und Bürger in den Prozess miteingebunden und haben Gelegenheit, ihre Stellungnahmen dazu abzugeben. Das wird öffentlich mittels Flugblatt und Gemeindezeitung kundgemacht.

Mag. Weißenböck: Grundsätzlich muss man sagen, dass die Vorgangsweise, die die Gemeinde Oberndorf bei diesem Projekt bzw. bei dieser dort in Zukunft möglicherweise für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Fläche gewählt hat, schon sehr beispielhaft ist. Beim Land erleben wir immer wieder, dass Gemeinden Einzelflächen parzellenmäßig bebauen, teilweise einen Bebauungsplan machen, aber nicht weiterdenken, was dahinterliegend passiert und dann gibt es enorme Probleme, weil man die Lücken, die bebaubar wären, nicht erschließen kann, weil rundherum alles schon bebaut ist. Insofern ist diese Vorgangsweise gut gewählt worden, auch das mit der abgestuften Bebauung, dass man zur

Straße hin dichter bebaut und dadurch einen Lärmschutz bekommt und dann hinten abstuft. Natürlich muss jede Änderung des Flächenwidmungsplanes in Übereinstimmung mit den räumlichen Festlegungen im REK stehen. Das wird auch von der Aufsichtsbehörde geprüft, d.h. die Flächenwidmung braucht eine aufsichtsbehördliche Genehmigung. Der vordere Teil ist grundsätzlich in Übereinstimmung und der hintere Teil ist derzeit noch Sportplatz und muss sicherlich geändert werden. Die Bürgerbeteiligung ist im ROG geregelt. Es obliegt der Gemeinde, in welcher Form das Ganze abgewickelt wird. Das neue REK ist entsprechend aufgewertet worden, weil beim REK die tatsächlichen Entscheidungen für die Zukunft gefällt werden und die Flächenwidmung dann nur mehr darauf aufbaut.

GV Rosenstatter: Der Bevölkerung ist das Gesamtprojekt vorgestellt worden und es gibt in der Bevölkerung einfach eine gewisse Angst, dass dort relativ schnell verbaut wird, und dass wir in dem dadurch entstehenden Verkehr ersticken. Aus dieser teilweisen Unkenntnis der Sachlage durch die Bevölkerung ist dieser Antrag so zu verstehen, dass wir damit einen Prozess in Gang bringen wollen, mit der Bevölkerung das ganze Thema zu diskutieren. Die Änderung des REK steht ja an, also sollte man sich in nächster Zeit damit beschäftigen, das anzugehen.

Bürgermeister Schröder: Die ersten Schritte zur Abänderung des REK sind bereits eingeleitet worden. Wenn das 1. Positionspapier für eine Abänderung des REK vorliegt wird die Gemeindevertretung natürlich damit befasst werden, aber natürlich auch die Bürgerinnen und Bürger, so wie es das ROG vorsieht. Der Antrag der ÖVP beinhaltet nichts anderes als das, was vom Gesetz schon vorgegeben und geregelt ist. Was die Entwicklung dieses Gebietes betrifft, wurde hier natürlich sehr stark geschürt, polemisiert und Ängste geschürt, mit Faktoren die in keinsten Weise zur Zeit zutreffen. Wie Herr Mag. Weißenböck gesagt hat, handelt es sich hier um ein mögliches Entwicklungskonzept und es ist vor allen Dingen darum gegangen, Verkehrslösungen zu finden und nichts anderes. Aber Fakt ist, dass es einmal dazu kommen könnte, dass dieses Gebiet einen gewissen Umwidmungsbedarf hat, wenn es im Zuge der räumlichen Entwicklung und der Abänderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes dazu kommt, dass Grundbesitzer ihre Grundstücke umwidmen möchten. Und diese Frage wird sich mit 100-%iger Sicherheit stellen, weil eben, und das wissen wir alle, der Pachtvertrag mit 2017 ausläuft und der Grundstücksbesitzer gewisse Überlegungen für dieses Grundstück angestellt hat. Da ist es einfach zu wenig, zu sagen, na ja, man braucht es ihm ja nicht umwidmen. Also die Gemeindevertretung wird sich damit stark auseinandersetzen müssen.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Es war sicher dort nicht notwendig, Ängste zu schüren, die Ängste sind dort ganz von alleine entstanden. Der betroffene Grundbesitzer kennt sicher das REK, ich vermute zumindest, dass er damals miteingebunden wurde. Damit war ihm zumindest völlig klar, dass das jetzt Sportfläche ist und wenn nicht mehr Sportfläche, dann Grün- und Erholungsfläche bleiben soll. Die Verkehrssituation ist aus unserer Sicht in der jetzigen Form nicht glücklich und nicht dauerhaft tragfähig. Die Ausfahrt, wenn auch nicht jetzt in vollem Umfang, aber in weiterer Folge sind dort doch mehrere Hundert Wohneinheiten, ist sicherlich auf Dauer nicht verkraftbar. Was das aktuelle Bauvorhaben und die Grundstücke der ehemaligen Gärtnerei betrifft, dort ist sehr wohl eine Umwidmung notwendig und auch das REK ist nicht in vollem Umfang gegeben, oder?

Bürgermeister Schröder: Ja, eine Umwidmung ist notwendig, das stimmt. Aber ob sich der Grundstücksbesitzer dessen bewusst war, dass das so bleibt wie es ist, was diese Grundstücke betrifft, darüber könnten wir jetzt weiter diskutieren. Du weißt ganz genau, dass es seinerzeit bei der Pachtvertragsverlängerung Gespräche gegeben hat, und dass es damals schon eine klare Willenskundgebung von Seiten des Grundstücksbesitzers gegeben hat, dass er nicht weiter verlängern wird. Darauf aufbauend hat es dann 2001 oder 2002 die erste Umwidmung des vorderen Teiles der Besitzer Wolf gegeben, das noch als Aufschließungsgebiet „Verkehr“ kenntlich gemacht worden ist. Bei der kürzlich beschlossenen Änderung ist

es um die Freigabe dieses Aufschließungsgebietes gegangen, und da war die Überlegung meinerseits und die Überlegung des Gestaltungsbeirates, dieses Gebiet weiterzuentwickeln für evtl. weitere Möglichkeiten, die sich aus Wünschen der Grundstücksbesitzer ergeben könnten. Und über das wird sich die Gemeindevertretung auseinandersetzen müssen.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Das stellt natürlich die Raumordnung grundsätzlich in Frage, weil da braucht man eigentlich weder einen Flächenwidmungsplan noch ein Räumliches Entwicklungskonzept, denn dann ist ja letztlich nur mehr entscheidend, was der Grundeigentümer will.

Bürgermeister Schröder: Entscheidend ist das, wie sich die Gemeinde weiterentwickeln soll und wie der Prozess innerhalb der Gemeindevertretung läuft und auch wie man verantwortlich mit Grund und Boden umgeht. Die Verantwortung der Gemeindevertretung liegt auch darin, sich mit der Entwicklung der eigenen Gemeinde, der Entwicklung des ROG bzw. des Landesentwicklungsprogrammes auseinanderzusetzen. Der Masterplan in Sachen Wohnungen wurde von dieser Gemeindevertretung auch an die ganze Region weiterempfohlen und sieht ja auch ein Zusammenwirken der beiden Städte Oberndorf und Laufen vor. Das ist eine ganz einfache Entwicklungssache im Land Salzburg und über das wird sich die Gemeindevertretung auseinandersetzen müssen. Mit der Frage Verkehr werden wir uns in einer Arbeitsgruppe unterhalten. An die Fraktionen ist mein Angebot gegangen, in diese Arbeitsgruppe jeweils 2 Mitglieder zu entsenden, damit wir uns auch über diese Dinge in der Zukunft unterhalten.

Mag. Weißenböck: Die Gemeinde hat zwar im Kompetenzbereich die örtliche Raumplanung über, aber es gibt auch überörtliche Vorgaben seitens der Landesplanung und der Regionalplanung. Da gibt es sehr wohl auch ganz klare Festlegungen im Hinblick auf das Regionalzentrum Oberndorf. Im Sachprogramm sind 45 Wohneinheiten pro Jahr als Richtwert für den Baulandbedarf festgelegt. Generell soll möglichst kompakt, also bodensparend gebaut werden. Wir wissen, wie das mit den Bodenpreisen ist, die Leute wollen relativ günstige Wohnungen haben und nicht irgendwelche Preise, die nicht mehr leistbar sind. Oberndorf ist aufgrund der Struktur eine sehr kleine kompakte Gemeinde, und da ist sicherlich diese Fläche eine sehr geeignete Fläche für Wohnungen, da die fußläufige Erreichbarkeit vieler Geschäfte und auch Verkehrseinrichtungen, wie Lokalbahn etc., gegeben ist. Eine dichtere Wohnbebauung wäre dort natürlich schon sinnvoll, das heißt aber nicht, dass man jetzt alles zubaut, eine gewisse Durchgrünung und Freiflächengestaltung ist sehr wichtig.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Wir haben dieses REK damals im Jahr 1998 gemeinsam beschlossen, und man kann immer etwas weiterentwickeln und etwas ändern, nur sollte man das Pferd nicht von hinten aufzäumen. Tatsache ist, dass wir erstens einmal schon in der Stadt Oberndorf eine der höchsten Bebauungsdichten im Land überhaupt haben, das hat natürlich auch mit unserer Struktur zu tun. Der zweite Punkt ist, dass wir das innerörtliche Verkehrsproblem in keiner Weise im Griff haben, das ist eine Tatsache und das wird nicht besser, wenn wir jedes Jahr 40 oder 50 Wohnungen dazubauen. Solange die Verkehrssituation nicht halbwegs sinnvoll geregelt ist, wird das schwierig sein und davon zu träumen, dass die Leute dann alle mit der Lokalbahn in die Arbeit nach Salzburg fahren, das ist ein Wunschtraum. Die Leute fahren mit dem Auto und sie fahren entweder über die B 20 oder über die B 156. Wir haben nur das Glück auf der österreichischen Seite, dass wir durch den Wegfall der Grenze die B 20 als Ausweichstrecke quasi geschenkt bekommen haben. Wenn das nicht wäre, wäre der Verkehr schon kollabiert. Jeder der pendelt weiß, dass die gute Verbindung am Bahnhof Salzburg endet, und dass es dann schwierig ist, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln weiterzukommen. Die Verbindung bis zum Bahnhof ist perfekt, nur es ersetzt nicht das Auto.

Mag. Weißenböck: Die Verkehrsproblematik ist in Oberndorf bekannt. Es ist auch richtig, was Sie sagen, nur was gibt es für Lösungen. Grundsätzlich ist es so, dass bei der Flächen-

widmung natürlich auch die Verkehrserschließung nicht nur auf das Grundstück, sondern auch auf das überörtliche Straßennetz geprüft wird. Es gibt sehr wohl auch Fälle im Land Salzburg, wo es einen Flächenwidmungsplanstopp gibt bzw. gegeben hat, weil die Verkehrssituation schon so angespannt war. Die große Lösung gibt es dafür nicht, das wissen wir, auch wenn es immer wieder von politischer Seite behauptet wird. Die Brücke in unmittelbarer Nähe wird nicht so schnell kommen und darum glaube ich, muss man wirklich das Angebot des Bürgermeisters annehmen und sagen, setzen wir uns einmal in der Gemeinde zusammen und überlegen wir, welche Möglichkeiten es gibt. Natürlich induziert jeder Bewohner mehr Verkehr und zum Teil auch Autoverkehr. Dieser Problematik muss man sich sicher stellen.

Bürgermeister Schröder: Vielleicht muss man auch dazu sagen, jede Wohneinheit, die außerhalb von Oberndorf geschaffen wird, zieht auch Verkehr nach Oberndorf, wenn es sich hierbei um angrenzende Gemeinden handelt, wie Göming oder St. Georgen, denn die werden dann auch wieder den Weg durch Oberndorf finden. Da erzeugt man wahrscheinlich weniger Verkehr, wenn man die Wohnbebauung in Oberndorf hat, wo die Fußläufigkeit auch zur Lokalbahn besteht. Die kann man natürlich auch wieder lächelnd quittieren, man kann sie aber auch ernsthaft angehen und einmal konstruktiv an dieser Verkehrsdiskussion arbeiten. Letztendlich ist es so, dass es einen Landesentwicklungsplan gibt, und dass es gewisse Grundstücksflächen gibt, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können. Meines Erachtens liegt es in der Verantwortung der Gemeindevertretung, hier sehr sachlich mit diesem Thema umzugehen und nicht einfach zu sagen, Oberndorf hat schon eine so hohe Bebauungsdichte, in Oberndorf bauen wir nicht mehr und es ist uns egal, wenn am Rande draußen gebaut wird, aber deswegen werden wir das Problem nicht los.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Ich habe nicht gesagt, in Oberndorf bauen wir nicht mehr, ich habe nur gesagt, man muss sich das sehr gut überlegen, wo und in welcher Dichte man bauen kann. Trotz aller Wünsche, die dort bestehen, es ist zentrumsnahes Bauen und es müssen trotzdem auch Grünflächen übrig bleiben.

Arch. DI Genböck: Bei jedem Projekt in Oberndorf gibt es die Diskussion betreffend Verkehr. Ich bin jetzt gerade durchgefahren und jedes 2. Auto ist aus Braunau. Also warum fahren die Braunauer diagonal durch Oberndorf? Weil es in Hagenau keine Abfahrt gibt bzw. die Brücke fehlt. Der Verkehr durch Oberndorf ist überregional und wie soll das in Oberndorf selbst erledigt werden.

GV Reitsamer: Es ist Tatsache, dass die Leute auch deswegen durch Oberndorf fahren, weil sie in Oberndorf einkaufen und auch Geld dalassen. Oberndorf ist flächenmäßig so klein, wir müssen uns entwickeln. Hohe Häuser oder Wolkenkratzer oder derartige Spekulationen, die es schon gegeben hat, wollen wir alle nicht. Dieses Projekt, das vorgestellt wurde, hat meiner Meinung nach sehr attraktiv ausgesehen. Der Bedarf an Wohnungen ist vorhanden, es wollen vor allem junge Leute da wohnen, und wir haben Attraktivität durch den Schulstandort und durch die öffentlichen Verkehrsmittel.

Arch. DI Genböck: Da abgesehen von vielen anderen Faktoren der soziale Wohnbau so teuer ist, sollte man sich einmal überlegen, ob der Stellplatzschlüssel 1:2 wirklich die Zukunft sein kann. Das ist ein wesentlicher Punkt bei den Preisen für den sozialen Wohnbau. Dieses Thema gehört auch zum Verkehrsausschuss dazu.

Bürgermeister Schröder: Das ist eine Diskussion, die man in Zukunft sicher führen muss.

Dir. Sturm: Grund und Boden ist das einzige, was nicht beliebig vermehrbar ist. Es ist in der Verantwortung jeder Gemeindevertretung, auch jeden Bürgers, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Das heißt nicht, dass wir in unserer Struktur 6 - 10 Geschoße bauen müssen, aber es ist nicht umsonst, dass das ROG bereits im § 2 vorsieht und sagt, die Raum-

ordnung hat die Grundsätze zu beachten, wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Siedlungsentwicklung nach innen und ähnliche Dinge mehr. Wenn Sie von Verkehr reden, behaupte ich, dass eine Wohnanlage wie unsere den Verkehr reduziert. Die Wohnanlage wird gebaut für Oberndorfer und diese Wohnanlage liegt zentral mitten in der Stadt, die Leute brauchen dann das Fahrzeug nicht mehr in dem Ausmaß. Es geht bei diesen Wohnanlagen nicht um Zuzug, sondern um die Abdeckung des Bedarfes der Stadt Oberndorf. Der Landesstatistische Dienst sieht im Programm 2009 – 2013 für den Flachgau 4500 Wohnungen und in der Stadt Salzburg 4000 Wohnungen vor, d.h. der Wohnungsdruck im Flachgau ist deutlich höher, und da ist Oberndorf ein ganz wichtiger zentraler Ort für die Entwicklung.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Wir haben vor einigen Jahren eine relativ detaillierte Untersuchung gemacht, wie die Pendlerströme sind. Es ist ja nicht so, dass alle, die in Oberndorf wohnen, auch in Oberndorf arbeiten. Die Tatsache ist, dass die Oberndorfer auspendeln und sehr viele einpendeln, das wird sich auch in Zukunft nicht wesentlich ändern. Also insofern dürfen wir uns nicht vor der Realität verschließen, dass es Verkehr gibt, zum großen Teil überregional verursachten Verkehr, aber auch zum Teil örtlich verursachten Verkehr.

Mag. Weißenböck: Der Verkehr ist schon sehr stark im Ort, da muss sich natürlich etwas ändern. Außerdem muss man einmal auch davon ausgehen, dass Oberndorf eine Gemeinde ist, die einen extrem hohen Pendleranteil über die Lokalbahn hat. Das sind über 20 % und das ist ein alter Wert. Die Daten der landesweiten Mobilitätserhebung werden gerade ausgewertet und dann wird man genau sehen, wie die Verflechtungen sind.

Dir. DI Struber: Ich möchte auf einen Aspekt hinweisen, dass wir eigentlich schon lange nicht mehr über das Thema leistbares Wohnen reden, sondern wir müssen über das Thema leistbares Leben reden. Deshalb glaube ich, ist der Anknüpfungspunkt, dass wir uns überlegen, mit welchen Maßnahmen können wir das Thema Mobilität attraktiv machen und wie können wir dort eine Bewusstseinsveränderung bei den Leuten herbeiführen, damit sie auf den öffentlichen Verkehr umsteigen, weil natürlich Mobilität kostet. In unserer Region können wir z.B. durch den sehr attraktiven Ausbau der S-Bahn von Golling nach Salzburg schon sehr stark nachvollziehen, wie sich das Mobilitätsverhalten verändern kann. Ich halte es nicht sinnvoll, was im Landesverkehrsplan und im Landesentwicklungsprogramm steht, dass Umwidmungen nur mehr im Nahbereich von 500 m zur öffentlichen Haltestelle erlaubt sind, weil das unberücksichtigt lässt, ob der öffentliche Verkehr attraktiv ist.

Arch. DI Lang: Als Mitglied des Gestaltungsbeirates ist es mir wichtig festzuhalten, dass es anlässlich dieses Verfahrens eine Anfrage gegeben hat bezüglich Bürgerbeteiligung, Transparenz und offene Strukturen, dass alle informiert sein sollten oder auch ein Mitspracherecht haben sollten. Gerade dieses Wettbewerbsverfahren, wo wir wirklich unterschiedlichste Ansätze möglicher Lösungen zum Vergleich hatten, dieses Verfahren ist ein sehr wertvoller Beitrag und trägt auch eine Verfahrenskultur nach außen, die ja gerade für kontroverielle Vorstellungen ein optimales Hilfsgerüst ist, die Meinungsbildung zu entwickeln. Anhand solcher Beispiele kann man politisch diskutieren und versuchen, gemeinsam das Beste herauszufinden. So sehe ich das als parteipolitisch unbedarfter Mensch in diesem Beirat. Wir können nur sagen, dass wir, Kollege Genböck und ich, uns immer bemühen um eine möglichst objektivierbare und möglichst große Qualität in städtebaulicher, architektonischer und verkehrlicher Hinsicht. Dass irgendjemand dabei auf die Idee kommt, dass irgendwelche demokratiepolitischen Defizite entstehen, weil nicht im Vorfeld bereits die ganze Bevölkerung in Entscheidungsprozesse eingebunden ist, dann geht das an der Diskussion vorbei, weil die beginnt ja erst anhand konkreter Studien. Es wäre mein Appell für die zukünftige Diskussion, das auch als ein positives Miteinander und Gemeinsames zu sehen.

Bürgermeister Schröder: Alle Stellungnahmen des Landes und auch der Experten zielen darauf ab, dass das Raumordnungsgesetz genau die Dinge widerspiegelt, die von der ÖVP in diesen Antrag eingebracht wurden. Meine Frage an die ÖVP, besteht ihr darauf, diesen

Antrag weiter fortzuführen und in der Gemeindevertretung zur Abstimmung zu bringen, oder zieht ihr ihn zurück?

Stadtrat Mag.(FH) Danner: In diesem Gremium können wir den Antrag ohnedies nicht zurückziehen, wir werden es dir vor der nächsten Sitzung mitteilen. Wir waren der Meinung, dass es nur notwendig ist, daran zu erinnern, welche Schritte zu setzen wären und nicht das Pferd von hinten aufzuzäumen.

Bürgermeister Schröder: Das Pferd wurde noch nie von hinten aufgezümt, denn es wurde noch nie ein Flächenwidmungsplan oder ein Bebauungsplan erlassen, ohne nicht auf das ROG und auf das REK Rücksicht zu nehmen. Jede Abänderung wird vom Land Salzburg begutachtet und die aufsichtsbehördliche Genehmigung eingeholt.

Direktor Sturm und Mag. Weißenböck verlassen die Sitzung um 19.55 Uhr.

4. Bebauung „Buchner-Gründe“

Bürgermeister Schröder begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Dir. Dr. Wintersteller, Herrn Prok. Bmst. Ing. Loach, sowie Herrn Arch. DI Karl Thalmeier mit seiner Projektleiterin Frau DI Anna Grünsteidl und ersucht um Vorstellung des Projektes.

Arch. DI Thalmeier stellt anhand Beamerpräsentation die Visualisierung des Wettbewerbsprojektes vor. Das Projekt liegt in Verlängerung der Untersbergstraße. Die größeren Strukturen und Baumassen im Westen sind die Schulen, ostseitig schließen kleinere Baukörper an, und genau an der Schnittstelle ist das Projekt situiert. Die Idee war, dass man einen Übergang von der großen Struktur in diese Kleinmaßstäblichkeit findet. Es sollen 2/3 Miet- und 1/3 Eigentumswohnungen errichtet werden. Der längliche Nord-Süd-gerichtete Bauteil soll das Mietobjekt und der Ost-West-gerichtete Bauteil soll das Eigentumsprojekt werden. Es sind insgesamt 30 Wohneinheiten geplant, davon 20 Miet- und 10 Eigentumswohnungen, geplant und eine Mischung aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, wobei der überwiegende Teil 3-Zimmer-Wohnungen sind.

Die Erschließung erfolgt von Süden ausschließlich über die Untersbergstraße. Im Nahbereich ist die Abfahrt in die Tiefgarage mit 30 Parkplätzen und anschließend sind oberirdisch insgesamt 46 Parkplätze geplant, wobei davon 16 Parkplätze für ein anderes Projekt erforderlich sind. Die Parkplätze sind an der Ostseite situiert und durch gewisse Bauteile gegliedert. Von der Baukörperstrukturierung ist es so, dass ein durchgehender 2-geschoßiger Sockel vorgesehen ist und als Gliederung der Baumasse verschobene Bauteile, durch die diese Körnung aufgenommen und die Maßstäblichkeit zur Umgebung gefunden wird. Beide Bauteile sind durch die Tiefgarage miteinander verbunden. Zwischen den beiden Bauteilen liegt eine Allgemeinfläche mit Spielplatz, einer durchgehenden Sitzbank und Hecke. Aufgrund der großen Anzahl an PKW-Stellplätzen wurde versucht, in die Parkflächen eine Grünstruktur durch Carports mit begrünten Dächern und dazwischen liegenden Rankgerüsten zu bringen.

Jeder Bauteil und jede Wohnung ist behindertengerecht. Es gibt insgesamt 2 Stiegenhäuser mit 2 Liften. Der Mietteil hat eine Gangerschließung und der Eigentumsteil eine Zentralschließung, wobei die Belichtung von oben erfolgt und die Wohnungen sternförmig angeordnet sind. Die Wohnungen sind Richtung Südwesten bzw. Süden orientiert. Bei den oberen Bauteilen ist eine Holzverschalung vorgesehen. Die Grundstücksgröße beträgt 2.700 m², die GFZ 0,8 und die Bruttogeschoßfläche unter 3.000 m². Eine kleine Änderung vom Wettbewerb ist, dass die Balkone an der Südfront nicht ausgeführt werden.

Bürgermeister Schröder: Gibt es dazu noch Fragen?

Da keine Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich der Bürgermeister für die Präsentation.

Dir. Dr. Wintersteller, Prok. Bmst. Ing. Loach, Arch. DI Thalmeier und DI Grünsteidl verlassen die Sitzung um 20.10 Uhr.

5. Bebauung „Noppinger“

Bürgermeister Schröder begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Dir. DI Struber, Herrn Prok. Ing. Dürr und Herrn Arch. DI Thomas Papai. Der Bürgermeister erläutert, dass das Projekt bereits im Gestaltungsbeirat behandelt worden ist und er ersucht Herrn Architekt DI Papai um Vorstellung des Projektes.

Architekt DI Papai erläutert mittels Beamerpräsentation das Projekt. Das Grundstück liegt direkt an der Salzach in der Uferstraße vor den denkmalgeschützten Schifferhäusern. Es sollen 31 Wohnungen errichtet werden. Nach Abbruch des alten Brauereigasthofes soll die Masse vom EG bis ins 2.OG untergebracht werden. Auf einem 3-geschoßigen Sockel sollen ein- bzw. zweigeschoßige „Finger“ oder „Streifen“ aufgesetzt werden. Die Idee war, den Bewohnern im Nordwesten die Durchsicht und den Durchblick zur Salzach und nach Laufen zu gewähren. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von Norden, die Einfahrt liegt nordwestlich. Das ganze Objekt ist unterkellert und hat eine Tiefgarage für 32 – 33 Stellplätze, oberirdisch befinden sich dann noch einmal 30 Stellplätze. Den erdgeschoßigen Wohnungen sind im Süden kleine Gärten vorgelagert. Da die Uferstraße in diesem Bereich sehr schmal ist, wurde versucht, auf eigenem Grund noch einen Fußweg unterzubringen, um hier eine Verbindungsmöglichkeit zu schaffen. Aufgeweitet wird die Situation nach dem Abbruch des alten Brauereigasthofes ohnedies, da das Objekt von der Uferstraße weiter weggerückt wird. Es ist geplant, entlang des Grundstückes einen Verbindungsweg zu schaffen und entlang dieses Verbindungsweges den geforderten Spielplatz unterzubringen. Das Erdgeschoßniveau soll gegenüber der Uferstraße um ca. 70 - 90 cm tiefer gelegt werden. Der Ausblick über den Damm der Uferstraße ist noch möglich.

Das Gebäude besitzt 3 Stiegenhäuser, wobei in allen 3 Stiegenhäusern Lifte geführt werden, die vom Untergeschoß bis in die obersten Stockwerke führen. Es sollen 31 Wohnungen errichtet werden, davon jeweils 10 Stück 2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4-Zimmerwohnungen und eine Wohnung als Maisonettewohnung über 2 Geschoße.

Die Tiefgaragenabfahrt ist überdacht und zur Nordseite hin geschlossen, sodass möglichst keine Schallbelastung für die angrenzenden Anrainer entsteht. Sie ist 4 m abgerückt. Aufgrund der Bautrakttiefe sind die Grundrisse der Wohnungen sehr schmal und lang, aber alle haben einen Anteil auf der Süd- und Salzachseite. Die Dachflächen werden als Gründächer ausgeführt, sodass man in 9 m Höhe Gärten und großzügige Terrassen hat, die den Wohnungen zugeordnet und so positioniert sind, dass sie immer nach Südwesten orientiert sind. Die Wohnungen sind zur Nordseite hin eher geschlossen und öffnen sich gegen Westen bzw. komplett nach Süden, zur Salzach hin. Durch das Auskragen der Obergeschoße soll der Baukörper eine Gliederung sowohl in der Längenerstreckung, als auch in der Höhenentwicklung erhalten. Die Fassade soll als Putzfassade ausgeführt werden. In Anlehnung an die Schifferhäuser sollen die aufgesetzten „Finger“ farbig in einem zarten rot und blau gestaltet werden.

GV Rosenstatter: Gibt es nur Eigentums- oder auch Mietwohnungen?

Arch. DI Papai: Es ist angedacht, Eigentumswohnungen zu errichten. Die Wohnungen sind zum jetzigen Stand nicht barrierefrei, obwohl Lifte da sind, aber die Wohnungsgrundrisse sind nicht auf die Wohnbauförderung ausgerichtet.

Bürgermeister Schröder: Was heißt das, wenn sie nicht auf die Wohnbauförderung ausgerichtet sind?

Arch. DI Papai: In der Planung gibt es Kriterien für die Wohnbauförderung (barrierefreie Bäder etc.), die nicht erfüllt sind. Beim Kauf kann man selbstverständlich die Wohnbauförderung beantragen.

Bürgermeister Schröder: Wie hoch ist die Bebauungsdichte?

Arch. DI Papai: Die GFZ beträgt 1,2, dies entspricht in etwa dem Bestand. Der Bauplatz ist 2.560 m² groß und wenn dieser mit einer Dichte von 1,2 verbaut wird, dann hat man über 3000 m². Wir würden dann noch um eine 5 %ige Überschreitung der BGF ansuchen, da wir einen LEK-Wert unter 18 haben.

GV Hagmüller: Was mich bei dem ganzen stört ist die Uferstraße, weil diese nicht 2-spurig ist. Es wird zwar übersichtlicher, hat Herr Arch. Genböck beim Gestaltungsbeirat gesagt, aber es können einfach 2 Autos nicht aneinander vorbei.

Prok. Ing. Dürr: Das verbessert sich wesentlich, weil man dann die Zweispurigkeit fast bis zu dem Platz hat, wo die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt. Von dort sieht man dann bereits bis nach hinten durch und das auch deswegen, weil wir den Gehweg quasi von der Uferstraße wegnehmen und in unsere Gärten verlegen.

Arch. DI Papai: Die Silhouette des Braugasthofes geht jetzt direkt an die Uferkante heran, dort ist dieses spitze Eck, wo auch das Niveau um ein Geschoß abfällt, und das gibt es dann nicht mehr, weil der Baukörper eben in der Flucht sitzt und die „Finger“ erst im 3. Obergeschoß sind. Wir rücken hier massiv von der Straße ab und zusätzlich wird dann dieser Fußweg geschaffen. Jetzt ist es so, dass auch die Fußgänger auf der Uferstraße gehen müssen. Den Fußweg legen wir auf unseren Bauplatz herein, damit dann draußen nur mehr der PKW-Verkehr stattfindet.

Bürgermeister Schröder: Wie breit ist der Fußweg?

Arch. DI Papai: Ca. 1,20 m.

Bürgermeister Schröder: Dann ist es kein Radweg!

Prok. Ing. Dürr: Es müssen noch Gespräche mit der Gemeinde geführt werden, wie die detaillierte Anbindung des Fußweges ausgeführt wird.

Bürgermeister Schröder: Wir reden gerne darüber, dass der Weg breiter wird. Es ist auf jeden Fall schon eine Verbesserung der Situation. Das kritische Eck kommt weg und was die Verkehrssituation betrifft, gibt es ein Gutachten, das eingeholt wurde, das das auch alles beinhaltet.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Ich habe letztes Mal nachgefragt wegen des Parkplatzschlüssels beim bestehenden Bauvorhaben „Obere Gasse“. Ist das schon erhoben worden bzw. kann dieses bis zur nächsten Sitzung vorgelegt werden?

Bürgermeister Schröder: Dies wird bei der nächsten Sitzung vorgelegt. Gibt es weitere Fragen dazu, außer die wir jetzt momentan nicht beantworten können. Meines Wissens stehen da Fahrzeuge herum, die hinten leicht Platz hätten, wobei damals der Schlüssel sicher nicht 1:2 war, denn das hat damals schon zu Diskussionen geführt, wenn ich mich richtig erinnere.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich der Bürgermeister für die Präsentation.

Dir. DI (BA) Struber, Prok. Ing. Dürr, Arch. DI Papai, Arch. DI Genböck und Arch. DI Lang verlassen die Sitzung um 20.05 Uhr.

6. Sanierungskonzept Kindergarten II

Bürgermeister Schröder: Es wurde ein Kindergarten-Sanierungsprogramm für die Kindergärten I, II und III in Höhe von ca. 500.000 Euro budgetiert. Bei der letzten Bauausschusssitzung hat sich die Diskussion diesbezüglich ergeben, dass man beim Kindergarten II mehr angedenken sollte, als im Erstkonzept beinhaltet war. Baumeister Ing. Bruckmoser hat sich das angesehen und wird uns nun einen Vorschlag machen.

Bmst. Ing. Bruckmoser: Beim Sanierungskonzept mit den 50.500 Euro war beabsichtigt, den Kindergarten II von der Fassade her außen zu sanieren, die Holzteile so weit wie möglich zu färbeln, schadhafte Teile austauschen, die Fenster abzuschleifen und wieder neu zu streichen. Es hat dann die Anregung von Ing. Schweiberer gegeben, man sollte doch überlegen, das Ganze längerfristiger zu sehen. Ich habe 2 Konzepte aufgestellt, einmal die Holzteile zu adaptieren bzw. mit Blech zu verkleiden, Teile auszutauschen und andere Materialien zu verwenden. Der wesentliche Unterschied liegt darin, dass einmal versucht wurde, die Fenster zu erhalten, indem man auf die Holzfenster eine Alu-Beklipsisung gibt (Variante 1), oder die kompletten Fenster auszutauschen (Variante 2). Die Kosten steigen dadurch von ca. 50.000 Euro netto auf ca. 100.000 Euro.

Variante 1: Die wesentlichen Teile werden verblecht und dazwischen die Holzteile mit Betonplatten wie beim Kindergarten III versehen, die gleichzeitig die Struktur einer Holzschalung wiedergeben. Diese Variante ist so ausgelegt, dass man die nächsten 20 Jahre nicht mehr viel machen muss. Die Fenster sind noch erhaltungswürdig und die Alubeklipsisung ist sicherlich die günstigste Variante.

Variante 2: Der Austausch der Fenster würde Mehrkosten in Höhe von ca. 13.000 Euro gegenüber der Variante 1 ergeben. Dies wären aber nur Kunststofffenster, bei Holz-Alu würden die Kosten nochmals um ca. 15.000 Euro steigen.

Bürgermeister Schröder: Wie lange hat man Ruhe bei den Fenstern mit Alubeklipsisung?

Bmst. Ing. Bruckmoser: Das wäre so, als ob man neue Fenster einbauen würde. Die Alu-Beklipsisung ist mittlerweile so gut, dass man sagen kann, das ist fast gleichwertig wie ein neues Fenster. Energiemäßig ist es nicht wirtschaftlich, wenn man die Fenster austauscht. Die Beschläge können bei den alten Fenstern nachjustiert werden und gröbere Mängel sind bei den Fenstern nicht vorhanden.

DI Müller: Bei der Kostenübersicht sind beide Summen angeführt, jetzt ist mit der höheren gerechnet worden. Es erhöhen sich dann aliquot die Nebenkosten, sodass man letztendlich bei ca. 494.000 Euro, mit 15.000 Euro für Unvorhersehbares, landen würden. Wir haben eine GAF-Zusage für Projektkosten von 500.000 Euro, damit würden wir auskommen.

Bürgermeister Schröder: Sind alle damit einverstanden, dass wir die Variante 1 durchführen und die Fenster nicht austauschen.

GV Rosenstatter: Wenn es keinen Sinn ergibt, die Fenster auszutauschen, warum soll man Fenster, die ca. 15 Jahre alt sind, herausreißen.

DI Müller: Ich bin auch der Meinung, dass dies die bessere Variante ist. Mit der Alu-Beklip-
sung haben wir schon mehrfach gute Erfahrungen.

Stadträtin Petzlberger: Wurde ausgerechnet, welche Energieersparnis man bei neuen Fens-
tern hätte?

Bmst. Ing. Bruckmoser: Bei der billigsten Variante der neuen Kunststoffenster spricht man
von einer Kostenersparnis von max. 200 Euro jährlich.

Stadträtin Petzlberger: Reicht die 2-fach-Verglasung für den Kindergarten von der Wärme-
dämmung her?

Bmst. Ing. Bruckmoser: Ich habe generell den Ansatz, dass es rein wirtschaftlich gesehen
viel mehr Sinn macht, in die Heizung zu investieren, weil die Heizung meistens am ältesten
ist, und man hier am meisten Einsparungspotential hat. Wenn ich generell ein Haus betrach-
te, dann ist mein Ansatz zuerst die Heizung, dann die Fenster und wenn es gar nicht anders
geht, der Vollwärmeschutz.

Bürgermeister Schröder: Wobei das noch die billigste Variante der Fenster ist.

Bmst. Ing. Bruckmoser: Ja, das ist die günstigste Variante. Das ist ein alufoliertes Kunststoff-
fenster, also mit dem momentan günstigsten Standard, den es gibt.

Bürgermeister Schröder: Die Holzfenster sorgen auch für ein gewisses Raumklima.

**Der Obmann stellt den Antrag, dass bei der Sanierung des Kindergartens II die Varian-
te 1 durchgeführt werden soll.**

- **Offene Abstimmung (8 GV anwesend): Wird vom Bauausschuss einstimmig
empfohlen.**

6. Allfälliges - keine Wortmeldung

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

Die Schriftführerin:

Der Obmann:

gez. Adelheid Haberl eh.

gez. Bürgermeister Peter Schröder eh.