

Niederschrift

über eine Sitzung des **Ausschusses für Bau- und Raumplanungsangelegenheiten** der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Oberndorf bei Salzburg, welche am Dienstag, dem **10.09.2013**, um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses stattgefunden hat.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann
2. Genehmigung der Niederschrift vom 23.04.2013
3. Bebauung Noppinger
4. Bebauungsplan Kreuzerleiten (Pflegerstraße)
5. Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Oberndorf-Mitte“
6. Neubau Rathaus – Standortfrage
7. Allfälliges

Anwesende:

Bürgermeister Peter Schröder, Obmann
GV Marion Reitsamer
GV Ing. Florian Moser
GV Ing. Josef Eder
1. Vizebgm. Otto Feichtner
Stadtrat Mag. (FH) Johann Danner
2. Vizebgm. KR Sabine Mayrhofer - für GV Gerhard Rosenstatter
Stadträtin Maria Petzlberger
Stadtrat Ing. Johann Schweiberer, BEd
GV Josef Hagmüller
Dipl.-Ing. Dieter Müller – Bauamtsleiter

Architekt Dipl.-Ing. Fritz Genböck
Architekt Dipl.-Ing. Heinz Lang
Prokurist Ing. Lukas Dürr – zu TOP 3
Dipl.-Ing. Ursula Brandl – zu TOP 5
Direktor Markus Sturm – zu TOP 6

Entschuldigt abwesend:

GV Gerhard Rosenstatter

Schriftführerin: Adelheid Haberl

Es sind 16 Zuhörer anwesend.

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 und die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Weiters begrüßt der Bürgermeister die zahlreichen Zuhörer und Zuhörerinnen.

2. Genehmigung der Niederschrift vom 23.04.2013

Da es dazu keine Einwendungen oder Ergänzungswünsche gibt, stellt der Obmann den **Antrag, die Niederschrift vom 23.04.2013 zu genehmigen.**

- **Offene Abstimmung (9 GV anwesend): Wird vom Bauausschuss einstimmig genehmigt.**

3. Bebauung Noppinger

Obmann Bürgermeister Schröder begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Prok. Ing. Dürr von der Salzburg Wohnbau GmbH und Herrn Arch. DI Genböck und Herrn Arch. DI Lang vom Gestaltungsbeirat. Vor einigen Monaten wurde das Projekt „Noppinger“ in der Aula der Hauptschule vorgestellt und damals hat es einige Fragen der Anrainer gegeben. Konkret ging es um die Verlegung des Kinderspielplatzes, die Bebauungsdichten und –höhen, um etwaige Aussichten sowie um die Aufstellungsflächen der Feuerwehr. Hat es diesbezüglich Änderungen gegeben bzw. gibt es hier Gespräche mit den Anrainern oder mit der Wohnbaugenossenschaft „Die Salzburg“, damit es zu einer besseren Lösung für die hinteren Anrainer kommt?

Prok. Ing. Dürr: Wir hatten mit Herrn Stangl, der einer der Hauptredner bei dieser Vorstellung war, ein Telefonat und haben um einen Termin gebeten, der auch nach seinem Urlaub stattfinden soll. Es geht nicht darum, die Bauhöhe zu reduzieren, diese Punkte sind eigentlich schon im Bauausschuss behandelt worden. Die Feuerwehraufstellfläche ist ein großes Thema des Feuerwehrkommandanten. Dazu gab es im Bauausschuss eine Stellungnahme von Arch. Genböck und ob es hier noch eine Bewegung seitens der Feuerwehr gibt, haben wir nicht weiter diskutiert. Das vordergründige Problem ist eigentlich die nicht mehr gute Aussicht der Nachbarn und diesem Problem werden wir uns widmen und schauen, ob man das Projekt für sie etwas verträglicher machen kann.

Der Bürgermeister ersucht den Bauamtsleiter um Präsentation der Ansichten Noppinger.

DI Müller erläutert mittels Beamerpräsentation die Ansichten der Bebauung Noppinger, die in der Aula der Hauptschule vorgestellt worden sind, mit den Bestandsgebäuden der Brauerei Noppinger und den Neubauten mit den 3 nach oben entwickelten Baukörpern. Die Themen waren damals hauptsächlich die Situierung des Spielplatzes in der Nähe der Bestandsbauten der Oberen Gasse und die Veränderung der Aussicht. Von der Höhenentwicklung her sind 5 Geschoße vorgesehen. Durch die Bebauung Noppinger ändern sich natürlich für die Bestandsbauten beim einen oder anderen die Blickrichtung, der Blickwinkel und die Aussichten.

Bürgermeister Schröder: Beim Kinderspielplatz ist der große Kritikpunkt der Anrainer die Lärmbelästigung, die sie fürchten. Der Obmann erteilt dem Zuhörer, Herrn DI Stangl, das Wort.

DI Stangl: Themenmäßig war bei dieser Besprechung nicht die Feuerwehr und der Spielplatz Thema Nr. 1, sondern die Bauhöhen und die Baupositionen. Die wesentlichen Punkte haben sich nicht geändert, es ist die Höhe, die Firsthöhe, die Dachrinnenhöhe, das Flachdach, um dieses 4-stöckige Gebäude geht es eigentlich. Die Anrainer haben prinzipiell kein Problem, die Position, Höhe, Breite und Länge der jetzigen Gebäude zu akzeptieren, das Problem ist nur, dass es auf dem Volumen aufgehängt wird und sich die Position nach hinten verschiebt, die Höhen in die Höhe gehen und das Gebäude schmaler wird. Wenn das Gebäude in der jetzigen Form, Höhe, Breite und Länge und Position bestehen bleiben würde, hätte niemand ein Problem, das Problem ist, dass alle diese anderen Parameter verändert werden.

Bürgermeister Schröder (an Herrn Prok. Ing. Dürr gerichtet): Dazu gibt es also noch Gespräche und wenn neue Erkenntnisse vorhanden sind, würde ich Sie bitten, dass Sie sich nochmals bei uns melden und dass wir uns dieses Bauprojektes noch einmal annehmen.

- Prok. Ing. Dürr verlässt die Sitzung um 19.10 Uhr.

4. Bebauungsplan Kreuzerleiten (Pflegerstraße)

Bürgermeister Schröder ersucht den Bauamtsleiter um Erläuterung der Sachlage.

DI Müller: Der Bebauungsplan Kreuzerleiten stammt aus dem Jahr 1981 und deckt im Wesentlichen den Bereich um die Pflegerstraße ab. Im Bebauungsplan sind unter anderem die jeweiligen Bauplatzgrößen, Baufluchtlinien und die verschiedenen Verkehrserschließungsmöglichkeiten vorgegeben. Der Bebauungsplan hat damals vorgesehen, dass im hinteren Bereich 3 eigenständige Bauplätze ausgeführt werden, der rechte Bauplatz hatte die Erschließung von Osten, der linke über die Pz. 104/12 und der mittlere über die westliche Wegparzelle. Mittlerweile wurde der hintere Bauplatz aber real geteilt und zur Hälfte dem westlichen und zur Hälfte dem östlichen Bauplatz zugeschlagen, sodass diese Zufahrtsstraße (Gst. 104/12) grundsätzlich im Sinne des Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich ist. Für eine Bebauung wäre es aber nach dem bestehenden Bebauungsplan erforderlich, dass das Wohnobjekt den Mindestabstand zur Verkehrsfläche einhält. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan max. zulässige Dachneigungen von 22 bis 26 Grad vor. Fam. Paradeiser hat das Grundstück 104/19 und die dazugehörige Verkehrsfläche erworben und möchte dieses Grundstück bebauen und ist mit einem Konzept zum Bürgermeister gekommen.

Bürgermeister Schröder: Nach eingehenden Beratungen mit dem Bauamt können wir uns mit dieser Idee anfreunden, dass das Einfamilienwohnhaus weiter nach hinten gerückt wird, um einen gewissen Vorplatz und größeren Garten zu schaffen und dass ein Flachdach errichtet wird. Grundvoraussetzung wäre, dass der Bebauungsplan Pflegerstraße aufgehoben wird.

DI Müller: Entweder ändert man den bestehenden Bebauungsplan ab, dafür müsste dieser aber komplett neu gezeichnet werden, weil er nicht mehr der heutigen Darstellungsverordnung entspricht, oder der Bebauungsplan aus dem Jahr 1981 wird aufgehoben. Für diese eine Parzelle könnte man dann eine Bauplatzzerklärung erlassen, da es sich um eine Baulücke handelt. Die Erstellung eines Bebauungsplanes über ein so großes Gebiet würde doch einiges an Kosten verursachen.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Sind die anderen Bauparzellen alle verbaut?

DI Müller: Im Wesentlichen ja, nur die Parzelle, über die wir jetzt sprechen und ein Garten am Ende der Pflegerstraße sind noch unbebaut.

Bürgermeister Schröder: Für die nördlich anschließenden freien Parzellen gibt es einen anderen Bebauungsplan.

DI Müller: Das ist der Bebauungsplan „Dopplerpoint Nord“, der schon nach den neuen Darstellungsverordnungen erstellt worden ist und nur die Höhen, die Baufluchtlinie und die Nutzbarkeit regelt.

Der Obmann stellt den Antrag, den Bebauungsplan Kreuzerleiten aufzuheben. Auf Parzelle 104/12 kann das Einfamilienwohnhaus wie besprochen errichtet werden.

- **Offene Abstimmung (9 GV anwesend): Wird vom Bauausschuss einstimmig empfohlen.**

5. Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Oberndorf-Mitte“

Bürgermeister Schröder begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau DI Brandl. Das Grundstück 579/4 (Schleindl) soll von Grünland/ländliche Gebiete in Bauland/Kerngebiet und das Grundstück 586 und 589/3 (Vorbehaltsfläche „Friedhof“ im Osten des Friedhofs) soll von Grünland/Friedhof in Bauland/Kerngebiet umgewidmet werden. Das Projekt ist schon einige Male diskutiert worden. Von der Fam. Fellner und Judith van Erp sind Einwendungen eingelangt, die sich aber auf ein anderes Grundstück beziehen.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Gibt es für die Vorbehaltsfläche, die für den Friedhof damals vorgesehen worden ist, neue Berechnungsgrundlagen, dass diese nicht mehr benötigt werden?

Bürgermeister Schröder: Es gibt Berechnungen von Seiten des Amtes. Der Bürgermeister ersucht Herrn Michael Schick um seinen Bericht.

Schick: Gemäß den Berechnungen, die wir vor ca. 1 Jahr durchgeführt haben, haben wir im Jahr 8 Neuvergaben. Das heißt, dass wir mit den Flächen, die im Friedhof nach wie vor vorhanden sind, mindestens noch die nächsten 50 Jahre auskommen.

Bürgermeister Schröder: Zusätzlich der Vorbehaltsfläche, die noch ausgewiesen ist, kommen wir ca. 100 Jahre aus. In 100 Jahren wird sich einiges tun, man hört von größeren Gemeinden und natürlich ändert sich auch die Art der Bestattung, das stellen wir in den letzten Jahren verstärkt fest.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Hat man bei der ursprünglichen Erstellung des REK andere Voraussetzungen angenommen?

DI Brandl: Damals ist man nicht davon ausgegangen, dass man heute sehr oft auf Urnengräber umsteigt, dass es Waldbestattungen gibt, dass Grabstellen aufgelassen und dadurch wieder neue zur Verfügung gestellt werden. Bei der Erstellung des REK im Jahr 1998 haben wir gesagt, wir nehmen die Flächen, die links und rechts für den Friedhof noch zur Verfügung stehen, als Sicherungsflächen für die Zukunft her und haben diese entsprechend gewidmet. Aufgrund der Berechnungen, wie sich das Ganze in den nächsten 50 – 100 Jahren entwickelt, ist es aus planungsfachlicher Sicht nicht mehr erforderlich, dass die Flächen noch freigehalten werden müssen.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Ist die Umwidmung aus Ihrer Sicht jetzt unabhängig von der Vorbehaltsfläche im Grünland?

DI Brandl: Im REK steht Fortsetzung des Zentrums, Alt-Oberndorf soll an das Zentrum angeschlossen werden, das haben wir damals im REK so aufgenommen. Es ist auch in der Plan-darstellung so enthalten. Mit den Zielvorgaben der Gemeinde deckt sich das.

Der Obmann stellt den Antrag, der Gemeindevertretung die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Oberndorf-Mitte“ zur Beschlussfassung zu empfehlen. Das Grundstück 579/4 (Schleindl) soll von Grünland/Ländliche Gebiete in Bauland/Kerngebiet und das Grundstück 586 und 589/3 von Grünland/Friedhof in Bauland/Kerngebiet umgewidmet werden.

- **Offene Abstimmung (9 GV anwesend): 7 Stimmen dafür, und 2 Stimmen dagegen (Stadtrat Mag. (FH) Johann Danner, 2. Vizebgm. KR Sabine Mayrhofer)**

6. Neubau Rathaus - Standortfrage

Bürgermeister Schröder begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Direktor Sturm von der Genossenschaft „Salzburg“. Es hat eine Gemeindevorstandssitzung gegeben, bei der man sich für den Standort Lyons/Riedl entschieden hat. Architekt Genböck hat bei dieser Vorstandssitzung erklärt, dass es bei den Standorten Gemeindeamt mit Noppinger bzw. auf dem Grundstück Lyons eine zu große städtebauliche Herausforderung wäre und man hier an Grenzen stoßen würde. Damals sind wir noch von einem Raumbedarf von ca. 1.400 m² ausgegangen. Der Raumbedarf wurde dann auf ca. 1.230 m² verringert. Auch dieser Flächenbedarf würde am jetzigen Standort eine 3-geschoßige Bebauung vom Cafe Gruber bis zur Färberstraße nach sich ziehen und wäre städtebaulich nicht das, was wir uns vorstellen. Der Standort Lyons/Riedl würde gewährleisten, dass wir nicht nur städtebaulich etwas Vernünftigeres bekommen würden, sondern auch für die Zukunft weitere Entwicklungsmöglichkeiten hätten. Für mich ist das wichtigste Kriterium eine Lösung für die Zukunft der Stadtgemeinde Oberndorf mit einem Haus, das nicht nur für die hier Arbeitenden eine Notwendigkeit darstellt, um eine vernünftige Arbeit für die Bürger und Bürgerinnen leisten zu können, sondern auch ein Servicecenter und eine Entwicklungsmöglichkeit für die Zukunft bieten würde. Der Obmann ersucht den Bauamtsleiter, die verschiedenen Varianten zu zeigen.

DI Müller erläutert mittels Beamerpräsentation die verschiedenen Varianten:

Variante Lyons:

Gestaffelte Bauweise mit 3 Geschossen und zurückgesetztem Dachgeschoß, Archive und Tiefgarage im Untergeschoß, rechteckiger Baukörper im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß mit dem entsprechenden Mindestabstand zur Nachbarparzelle, das Dachgeschoß hat etwas andere Abmessungen aufgrund des größeren erforderlichen Mindestabstandes, Ausnutzbarkeit (GFZ) 1,72 – 1,83.

Variante Lyons und Riedl:

Auf Grundstück Lyons ähnliche Ausbildung mit 3 oberirdischen Geschossen, Tiefgarage und Archiv, auf der linken Seite noch eine zusätzliche Reservefläche, im Erdgeschoß wären die Baukörper links und rechts der Straße angeordnet, im Norden etwas verkürzt, um oberirdisches Parken zu ermöglichen, im oberen Geschoß würde eine Verbindung zwischen den beiden Baukörpern hergestellt.

Variante Noppinger und Rathaus:

Hier gibt es eine neue Bebauungsstudie, die das abgespeckte R+F-Programm mit 1.235 m² Nutzfläche bereits berücksichtigt. Im Keller wäre eine Tiefgarage mit Einfahrt von der Färberstraße, im vorderen Teil Archivräume, der hintere Hofbereich bleibt unberührt. Im Erdgeschoß und 1. OG würde ein rechteckiger Baukörper mit den entsprechenden Abständen entstehen, die Bauflucht wäre wie das jetzige Rathaus, „Grieche“ und Cafe Gruber, das 2. OG etwas zurückgesetzt aufgrund der erforderlichen Nachbarschaftsabstände. Im Querschnitt wäre das Gebäude 3-geschoßig und nach hinten wieder abgestuft.

Arch. DI Genböck: Die Entscheidung Lyons und Riedl ist lange diskutiert worden. Der Standort Rathaus mit Noppinger ergibt eine Baumasse für den Platz, die eine Bebauungstypologie vorgibt, die nicht entspricht. Das ist ein Baukörper mit einem Raumprogramm, das ausgereizt ist, wo man nichts mehr verändern oder eine Variante einbringen kann. Bei solchen Raumtiefen ist es undenkbar, daraus ein Bürohaus zu machen, denn Büroflächen benötigen Belichtungsflächen.

Das ähnliche Thema gibt es bei der Variante „Lyons“. Das ist kein Bau, da ist nur einmal dargestellt, was die Baumasse ausmacht und wenn daraus Architektur werden sollte, dann müssen hier Zäsuren und Innenhöfe hinein. Es ist alles an der Grenze und es wird einfach nicht möglich sein, der Aufgabe gerecht zu werden. Die Bauaufgabe beim Standort Lyons und Rathaus/Noppinger ist städtebaulich falsch und lässt sich nicht verwirklichen.

Darum wäre die einzige Möglichkeit der kombinierte Standort Lyons/Riedl, wo auch im Freien noch Parkplätze geschaffen werden können und Reserveflächen und Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden sind.

Arch. DI Lang: Bei der Standortdiskussion wurden schon verschiedene strukturelle Durchbildungen angesprochen, d.h. das stellt man sich leichter, transparenter vor mit Nutzungsbereichen in der grünen Zone, die nicht eine Großmasse definiert, sondern 2 Einzelbaukörper leicht verbindet. Das ist sehr entscheidend für diesen Platzabschluss auf dieser Seite.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Welche Geschoßflächenzahl ergibt sich bei der Variante mit dem bestehenden Gemeindeamt und Noppinger?

DI Müller: Bei der Variante Gemeindeamt/Noppinger mit einer Nutzfläche von 1.235 m² beträgt die GFZ ca. 1,39.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Ich bin kein Architekt und lasse mich gerne belehren, aber was ich mir nicht vorstellen kann, dass es hier nicht irgendeine Lösung geben kann. Der 2. Punkt ist die finanzielle Frage und ich finde es einfach unverantwortlich, dass man beim Grundstück Lyons ca. 810 Euro ausgibt, damit man es bebaut. Wie soll man das unseren Bürgern erklären. Warum versucht man nicht, eine Lösung zu finden mit abgesetzten Sachen. Ich habe nicht das Gefühl, dass das nicht geht, sondern ich habe das Gefühl, das will man nicht, das ist meine persönliche Meinung dazu.

Arch. DI Genböck: Ich vertrete keine Interessen, wir schauen, dass Oberndorf gewisse Qualitäten behält. Über den Park haben wir schon so oft gesprochen und wir schauen doch, dass der Park so bleibt und dass so etwas, wie auf der anderen Seite, diese massive Bebauung um die Kirche herum, nicht passiert. Wenn man jetzt die Baumasse unbeschadet von der Raumtiefe zwischen Gruber und Noppinger hineinpresst, die „Kiste“ kann man nicht entfernen.

Bürgermeister Schröder: Um die 810 Euro nicht im Raum stehen zu lassen, bei der Liegenschaft Lyons sind das bei 1013 m² 530 Euro. Wenn man alle Nebenkosten hinzurechnet, dann ist das natürlich mehr, und wenn man diese dann bei Noppinger (Genussrecht 100.000 und Schnaitl 85.000 Euro) auch berücksichtigt, dann kommt man auf 699 Euro für eine Nichtlösung. Wenn euch das lieber ist, mir ist es nicht lieber, weil ich habe die Verantwortung, in die Zukunft zu denken.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Jetzt einmal abgesehen vom m²-Preis, von den Gesamtkosten her, wenn ich die eigene Rechnung der Gemeinde hernehme, dann ist der Unterschied 750.000 Euro und die Finanzierungsbelastung $130.000 \times 25 = 3.250.000$ und $160.000 \times 25 = 4.000.000$, d.h. wir haben jetzt auf Basis eines extrem günstigen Zinssatzes einen Unterschied von 750.000 Euro letztendlich nur für die Grundkosten. Der Mehraufwand für den Bau, der ganz ohne Zweifel entstehen wird, wenn wir dort 2 Baukörper errichten, ist noch gar nicht berücksichtigt.

Arch. DI Genböck: Ich glaube, das ist unwesentlich. Bei der Variante Gemeinde/Noppinger wird ein Baukörper mit Tiefgaragenabfahrt hineingepresst, das ist eine innerstädtische Zwangslösung. Außerdem hat man keinen oberirdischen Parkplatz und keine Reserveflächen.

Der Obmann ersucht Frau Moßhammer um Vorstellung der Kalkulation der Buchhaltung.

Frau Moßhammer erläutert den Kalkulationsvergleich der Liegenschaften Lyons/Riedl im Vergleich zu den Liegenschaften Stadtamt/Noppinger laut unten angeführter Aufstellung:

Kalkulation Liegenschaften Lyons/Riedl im Vergleich Noppinger/Stadtamt

	Lyons/Riedl 1.762 m ²		Noppinger/Stadtamt 1.287 m ²	
Liegenschaft Lyons 1.013 m ²	537.870,00	Liegenschaft Noppinger 693 m ²	300.000,00	€ 185.000,00 Zusatzkosten ohne Mehrwert an Grund- fläche, das wären 462 m ² à € 400,00/m ²
Liegenschaft Riedl 749 m ²	590.000,00	Fruchtgenussrecht Noppinger	100.000,00	
		Ablöse Vorkaufsrecht Schnaitl	85.000,00	
Liegenschaftskosten Lyons/Riedl	1.127.870,00	Liegenschaftskosten Noppinger	485.000,00	€ 385.000,00 Gesamtzu- satzkosten sind über den Liegenschaftspreis u. wären 960 m ² - à € 400,00/m ²
Kaufneben- u. Ablösekosten	211.010,77	Kaufneben- u. Ablösekosten	65.335,81	
Liegenschaftskosten inkl. Nebenkosten	1.338.880,77	Liegenschaftskosten inkl. Nebenkosten	550.335,81	
		Containerlösung/Umsiedelung	200.000,00	
Gesamtliegenschaftskosten Lyons/Riedl	1.338.880,77	Gesamtliegenschaftskosten Noppinger	750.335,81	
		Stadtamt, 594 m ² u. Gebäude	300.000,00	
Gesamtliegenschaftskosten Lyons/Riedl	1.338.880,77	Gesamtliegenschaft Noppinger/Stadtamt	1.050.335,81	
Abbruch Lyons	30.000,00	Abbruch Noppinger	40.000,00	
Abbruch Riedl	40.000,00	Abbruch Stadtamt	50.000,00	
Gesamtkosten inkl. Abbruch	1.408.880,77	Gesamtkosten inkl. Abbruch	1.140.335,81	
Mehrkosten Lyons/Riedl			268.544,96	
größere Grundfläche Lyons/Riedl von 475 m ² zu € 400,00/m ²			190.000,00	
effektive Grundmehrkosten			78.544,96	

Stadtamt:

Grund 594 m ² à € 400,00	237.600,00
Gebäude 300 m ² NF à € 500,00	150.000,00
Summe	387.600,00

Bei der Liegenschaft Noppinger wurden die Kosten für das Fruchtgenussrecht Noppinger und die Ablöse für das Vorkaufsrecht Schnaitl eingerechnet, denn würde man diese Kosten in Höhe von 185.000 Euro nicht berücksichtigen, wäre das eigentlich eine fahrlässige Kalkulation. Die Kauf-, Neben- und Ablösekosten orientieren sich an den Grundpreisen. Bei der Variante Stadtamt/Noppinger muss das Amtsgebäude in der Bauphase verlassen werden, hierzu wurden Kostenvoranschläge eingeholt und die Zusatzarbeiten kalkuliert, das sind ca. 200.000 Euro für das Aussiedeln. Die Verwertung des alten Stadtamtes wurde mit 300.000 Euro angesetzt. Natürlich müssen auch die Abbruchkosten hinzugerechnet werden. Diese Kosten sind Schätzungen, die ich teilweise von Herrn Dir. Sturm bekommen habe. Da das Stadtamt an das Cafe Gruber angrenzt und der Bau massiver ist, ist hier der Abbruch sensibler und daher die Kosten etwas höher kalkuliert. Am Ende stehen die Kosten von 1,4 Mio zu 1,1 Mio. Man kann nicht einfach die 300.000 Euro Grundkosten Noppinger ins Verhältnis zu den Liegenschaftskosten Lyons/Riedl setzen, sondern man muss auch die zusätzlichen Kosten einkalkulieren. Bei den Mehrkosten Lyons/Riedl in Höhe von 268.000 Euro darf man nicht vergessen, dass man auch um 475 m² mehr an Grundfläche erwirbt. Wenn man das zu 400 Euro/m² ins Verhältnis setzt, sind es 190.000 Euro und dann verbleiben 78.000 Euro an Mehrkosten. Bei den 750.000 Euro sind einfach einige Kosten nicht einkalkuliert worden.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Ich habe nur die Zahlen vom Amtsbericht der Stadtgemeinde Oberndorf zusammengezählt und nichts anderes. Laut Amtsbericht sind die Finanzierungskosten inkl. Grund und inkl. Bau 130.000/Jahr x 25 Jahre bei Variante 1, und 160.000/Jahr x 25 Jahre bei Variante 2, und das sind genau die 750.000 Euro. Beim Amtsbericht waren 200.000 Euro für das Gebäude drinnen, jetzt sind es 300.000 Euro, die 200.000 Euro für die Übersiedlung glaube ich nicht.

Arch. DI Genböck: Man kann doch nicht ein Grundstück, das rundherum bebaut ist, mit einem Grundstück mit Reserveflächen vergleichen.

Bürgermeister Schröder: Es geht ganz einfach darum, will ich eine Weiterentwicklung oder will ich die kleinkarierte Lösung hier vor Ort mit dem Fruchtgenuss Noppinger in Höhe von 100.000 und der Ablöse Schnaitl von 85.000 Euro, die wir bezahlen müssen, oder schaffe ich um diese 385.000 Euro mit der Containerlösung einen Wert für die Stadtgemeinde.

2. Vizebgm. KR Mayrhofer: Der Raumbedarf ist meiner Meinung nach auf alle Fälle noch einmal auf diesen beiden Grundstücken darzustellen, bevor wir hier eine endgültige Abstimmung machen. Warum wird der hintere Teil bei der Variante Stadtamt/Noppinger jetzt gar nicht mehr genutzt, letztes Mal war noch etwas im Hofbereich eingezeichnet, bleibt das ungenutzt?

Arch. DI Genböck: Das ist noch ein Platz, wo man vielleicht noch einen Baukörper entwickeln kann.

2. Vizebgm. KR Mayrhofer: Genau den möchte ich dort mitandenken, denn in der 1. Variante war im Hinterhofbereich noch etwas eingezeichnet. Wir haben eine Gemeinde, die in Zukunft viele Projekte vor hat und wir binden viel Geld mit dem, wenn wir das nicht gut überlegen. Betreffend die Containerlösung haben wir noch nicht diskutiert, wie weit man die Möglichkeit hat, während der Bauphase ins alte Poly/HAK-Gebäude zu übersiedeln. Das ist auch von der finanziellen Seite noch nicht angesprochen worden. Es ist meiner Meinung nach sehr wohl darstellbar, dass wir auf diesen beiden Grundstücken kostenbewusst das Gemeindeamt bauen und ich glaube nicht, dass wir da unsere Mitarbeiter so einschränken, dass sie sagen, das ist eine unzumutbare Arbeitsweise, die wir im Neubau haben müssen. Es ist ja auch in den Jahren vor meiner politischen Tätigkeit immer wieder präferiert worden, wenn wir ein Gemeindeamt bauen, dann versuchen wir, das Grundstück Noppinger zu erwerben. Betreffend Freifläche oder Zugangsbereich haben wir den Zugang von der Untersbergstraße in den Park und könnten das optisch relativ gut integrieren, dass das eine Art Vorplatz bildet und man dann im Anschluss den Park hat.

Arch. DI Genböck: Beim Wettbewerb „Neubau Rathaus“ waren seinerzeit 60 – 70 Projekte, und es war damals schon so, dass man unterirdisch den Park angekratzt hat, um das Raumprogramm von damals auf diesem Standort unterzubringen. Jetzt haben wir 500 m², der Wettbewerb artet aus in einen Fassadenwettbewerb und der Rest ist eine Kiste, die auf diesen Standort nicht hinpasst, weil man das Maximum ausnutzen muss mit 1200 m². Das Raumprogramm muss einfach klarer werden, wenn Sie hier unbedingt bauen wollen.

2. Vizebgm. KR Mayrhofer: Das haben wir ja schon auf diese 1200 m² reduziert.

Arch. DI Genböck: Ich sehe mich schon in der Jury einer Zwangssituation ausgeliefert, dass man unter 10 schlechten Projekten das weniger schlechte wählen muss, weil der Platz einfach zu klein ist.

1. Vizebgm. Feichtner: Die Standortfrage ist für mich gegessen und ich schließe mich den Worten von Arch. Genböck an, dass das auf dem Standort Stadtamt/Noppinger eine Kiste wird. Beim Grundstück Riedl/Lyons hat man Optionen für die Zukunft und ich glaube, es soll keinem verboten werden, für die Zukunft vorzudenken. Betreffend der Kosten sind wir in der glücklichen Lage, dass wir einen Bürgermeister haben, der spart, denn wenn man nicht so gespart hätte, könnte man sich das gar nicht leisten und es ist für Oberndorf leistbar.

GV Eder: Vor einiger Zeit haben wir über das alte Poly/HAK-Gebäude gesprochen und wenn das Gymnasium hineinkommt, dann müssen wir die Containerlösung nehmen, denn dann können wir die Amtsstuben dorthin nicht übersiedeln.

2. Vizebgm. KR Mayrhofer: Ich glaube, das liegt auch ein bisschen in unseren Möglichkeiten, wie schnell wir jetzt sind, denn die Planung wäre vom zeitlichen Ablauf ganz in unserer Hand. Ich glaube nicht, dass das Gymnasium in der Planungsphase schneller fertig sein wird als wir mit dem Gemeindeamt sein können und wenn, wird man auch darauf in den Verhandlungen mit dem Bund Rücksicht nehmen können. Ich sehe hier die Möglichkeit sehr wohl.

GV Eder: Wir können nicht über den Bund bestimmen, wenn der Bund sagt, das Gymnasium kommt 2014/15, wird es auch nicht gehen, dass wir sagen, wir möchten es z.B. erst 2018.

2. Vizebgm. KR Mayrhofer: Ich weiß nicht, ob der Bürgermeister genauere Zahlen hat, wann man mit dem Gymnasium rechnen kann. Der Bund bekommt das Grundstück von der Gemeinde kostenlos zur Verfügung gestellt. Also glaube ich, haben wir die Möglichkeit, in Verhandlungen zu treten, und ich glaube, auch der Bund wird da nicht so strikt sein.

Bürgermeister Schröder: Zielsetzung des Bundes war der Neubau 2015, d.h. Containerlösung auf jeden Fall nächstes Jahr und Auszug aus der Schule, damit sie das Haus abreißen können. Es ist auch so, dass wir die GAF-Mittel für eine neue Turnhalle brauchen, die wir nicht vergessen dürfen. Momentan ist es noch so, dass uns der Bund zugesagt hat, die Abrisskosten mitzutragen. Wenn wir das noch lange verzögern, weiß ich nicht, wer dann die Ansprechpartner sind und vielleicht müssen wir dann letztendlich auch die Abrisskosten für die alte Schule übernehmen. Je länger sich das mit den Containerlösungen für den Bund hinauszögert, umso mehr Containerlösungen brauchen sie und desto teurer wird der Schulbau. Der Bund kalkuliert beinhart und ich kann mir nicht vorstellen, dass sich der Bund aufgrund dessen, dass wir jetzt überlegen, das Gemeindeamt hierher zu bauen und diese Zeitverzögerung für uns in Anspruch nehmen, bei den Kosten irgendwie beteiligen wird. Weiters möchte ich auch nicht, dass für die Betroffenen, die hier arbeiten, noch mehr Belastungen aufgrund einer Übersiedelung/Containerlösung auf sie zukommen. Ich glaube, diese Zumutbarkeit ist für die Betroffenen hier herinnen schon lange überschritten. Mir geht es vor allen Dingen um Lösungen für die Zukunft. Wenn man sich das Grundstück Lyons/Riedl ansieht, dann bietet das auch oberirdische Parkmöglichkeiten, nicht nur in der Tiefgarage. Außerdem bietet es eine Art von Repräsentation, wie es einer Stadtgemeinde meines Erachtens nach würdig und auch notwendig ist und nicht eingezwängt in ein Grundstück mit Belichtungsmöglichkeiten, die auf der hinteren Seite nicht vorhanden sind. Es geht einfach darum, eine Entscheidung für die Zukunft zu treffen und ich würde wirklich einmal die ÖVP und NOW bitten, vielleicht auch einen Schritt weiterzugehen und nicht immer auf dem Hier und Jetzt zu beharren.

GV Moser: Solche Klötze wie bei Variante 1 und 2 hereinzupflanzen finde ich städtebaulich nicht sehr schön. Dann hat man wieder so hohe Bauten und das wären nach ÖVP-Definition wieder „Monsterbauten“, die auf der einen Seite nicht gehen, aber hier gingen sie schon, Hauptsache es geht gegen den Bürgermeister. Dann kann man sich wahrscheinlich später noch anhören, schaut, was die SPÖ hier wieder für einen Monsterbau hinbaut. Meiner Meinung nach kann man die Variante 3 so ausgestalten, dass man z.B. links beim Grundstück Riedl die Abteilungen unterbringt, die mit dem Bürger nicht im direkten Kontakt stehen, wie z.B. die Buchhaltung oder die EDV, und beim Grundstück Lyons das Passamt, Standesamt, Bürgermeister usw. Bei Variante 3 gibt es viele Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Von der Höhe her ist überhaupt kein Unterschied zwischen den beiden Varianten. Die Variante Gemeinde/Noppinger ist 3-geschoßig und die Variante Lyons/Riedl ist ebenfalls 3-geschoßig. Ich hätte noch eine Frage an Herrn Dir. Sturm: Sie bauen in Oberndorf oder auch in ähnlichen Gegenden, was ist der übliche durchschnittliche Grundstückspreis, wo Sie Wohnbauten lt. Förderungsrichtlinien bauen dürfen? Ich habe ein Angebot vorliegen, das sehr aktuell ist, in dem steht, warum nicht mehr bezahlt werden darf.

Dir. Sturm: Es ist ein Unterschied, ob man ein Grundstück für den Mietwohnungsbau oder für den Eigentumswohnungsbau kauft. Beim Mietwohnungsbau sind wir nach oben hin beschränkt und beim Eigentumswohnungsbau zahlt man, wie jeder andere Bauträger auch, den Marktpreis. Ich habe diese beiden Liegenschaften gekauft, um darauf Eigentumswohnungen zu errichten und das ist der Preis dafür. Man muss vor allem beim Riedl-Grundstück berücksichtigen, dass hier auch noch ein intaktes Gebäude steht, das einen gewissen Wert hat.

Arch. DI Lang: Ich glaube, es ist uns allen bewusst, dass man als Kommune und Gemeinde kostenbewusst denken muss. Es wird ja keiner dem anderen vorwerfen, dass er das Geld beim Fenster hinausschmeißt. Ich möchte den Aspekt nicht unterwähnt lassen, dass eine Gemeinde über die ganze traditionelle Entwicklung hinaus immer ein Ausdruck eines Selbstbewusstseins einer Stadt, eines Dorfes, eines Marktes war. Ich glaube, dass dort die Zielsetzung so sein sollte, dass man sich als Gemeinde und Gemeindevertreter mit dem Neubau auch identifizieren sollte. Dieser übergeordnete Aspekt innerhalb einer Gemeinde, der sagt,

wir sind uns auch selbst etwas wert und wir wollen uns nicht nur immer an der ökonomisch minimalsten Lösung messen lassen, sondern wir sind bereit, auch unter Umständen ein Mehrinvestment zu tätigen, um auch etwas nach außen hin zu signalisieren. Ich meine nicht protzige Repräsentation, aber ich meine ein Selbstbewusstsein in dem Sinne, was auch Signalwirkung für die Hebung der Baukultur ist. Das heißt ja nicht, dass man das auf dem einen Grundstück nicht realisieren könnte, aber die Zwänge sind schon sehr groß und es wird relativ wenig Spielraum auf dem Grundstück sein. Wenn wir Qualitätsbewusstsein und Mehrinvestition von den privaten Bauherren fordern, um die Architektur und städtebauliche Qualität zu heben, dann sollte das auch ein Thema für eine Stadtgemeinde sein, um irgendwo etwas darzustellen, wo man auch ablesen kann, was wir meinen. Das wäre ein Statement in die Richtung, dass man vielleicht mehr vereinigende Kräfte als teilende Kräfte hat.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Über Geschmack lässt sich ohnehin nicht wirklich streiten, das werden wir dann beurteilen können, wenn fertige Projekte da sind oder wenn das Gebäude dasteht. Ob der Bau dort drüben dann wirklich schöner ist mit der Überbauung, was ja letztlich dann den Eindruck eines Baukörpers erweckt, der zufälligerweise in der Mitte eine Durchfahrt hat, das sei dahingestellt, das ist sowieso Geschmacksache. Ich hätte noch eine technische Frage, und zwar, welche Nutzfläche haben wir jetzt im Amtsgebäude?

DI Müller: Die reine Nutzfläche der Büros beträgt ca. 310 m².

Der Bürgermeister lässt darüber abstimmen, wer den Standort Lyons/Riedl der Gemeindevertretung zum Bau des Rathauses empfiehlt. Er ersucht um Handzeichen.

- **Offene Abstimmung (9 GV anwesend): 6 Stimmen dafür und 3 Stimmen dagegen (Stadtrat Mag.(FH) Danner, 2. Vizebgm. KR Mayrhofer, GV Ing. Schweiberer)**

7. Allfälliges - keine Wortmeldung

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Obmann die Sitzung um 20.15 Uhr.

Die Schriftführerin:

Der Obmann:

gez. Adelheid Haberl eh.

gez. Bürgermeister Peter Schröder eh.

Von: Haberl Heidi / Stadtgemeinde Oberndorf

Gesendet: Donnerstag, 10. Oktober 2013 19:02

An: Danner Hannes; Petzlberger Maria; Prem Dietmar; Sehic Dinela / Stadtgemeinde Oberndorf;
Stranzinger Wolfgang

Betreff: Protokoll Bauausschuss vom 10.09.2013

Anlagen: baup 2013-09-10.pdf

Mit freundlichen Grüßen

Heidi Haberl

Bauamt

Stadtgemeinde Oberndorf

Untersbergstrasse 25

5110 Oberndorf b. Sbg.

TEL.: +43 6272 4225 42

FAX.: +43 6272 4225 14

e-mail: haberl@oberndorf.salzburg.at oder stadtgemeinde@oberndorf.salzburg.at

internet: <http://www.oberndorf.salzburg.at>

Postversuch am

Erklärung über die Hinterlegung

in Briefkasten eingelegt
 in Hausbrieffach eingelegt
 in Briefeinwurf eingelegt
 in Abgabestelle zurückgelassen
 in Eingangstür angebracht

17. Okt. 2013

Empfängerweigerung

Empfänger

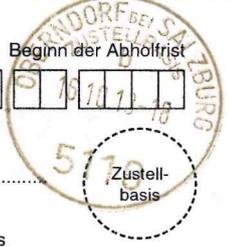
Dokument an Abgabestelle zurückgelassen

Erklärung

oder

Artikel 4/1 zu § 22 des Zustellgesetzes

Stadtgemeinde Oberndorf Bezirk Salzburg Umgebung	BGM
	AI.
	SB



Empfänger

GV Josef Hagmüller
Oichtenstraße 6
5110 Oberndorf



Nicht an Bevollmächtigten (§ 13 Abs. 2 ZustG)

keine elektronische Übermittlung (§ 22 Abs. 3 ZustG)

Übernahmebestätigung	
Übernommen am <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Empfänger
Unterschrift <i>Josef Hagmüller</i>	<input type="checkbox"/> Bevollmächtigter für RSb-Briefe
	<input type="checkbox"/> Mitbewohner
	<input type="checkbox"/> Arbeitgeber / Arbeitnehmer

GZ Prot. Bauausschuss v. 10.9.2013 ha

Absender

Stadtgemeinde Oberndorf
Untersbergstraße 25
A-5110 OBERNDORF bei Salzburg