

Niederschrift

über eine Sitzung des **Ausschusses für Bau-, Raumplanungs- und Umweltangelegenheiten** der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Oberndorf bei Salzburg, welche am Dienstag, dem **28.10.2014**, um 19.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses stattgefunden hat.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann
2. Genehmigung der Niederschrift vom 26.06.2014
3. Sportanlage Oberndorf – Standortvergleich
4. Bebauung Noppinger - überarbeitetes Projekt
5. Bebauungsplan „Oberndorf-Zentrum“
6. Überprüfung des Flächenwidmungsplanes und des REK
7. Stille-Nacht-Museumsbezirk – allgemeiner Bericht
8. Alter Pfarrhof - Grundstückstausch Noppinger
9. Hausordnung Altstoffsammelzentrum
10. Allfälliges

Anwesende:

Obmann GV Ing. Josef Eder
2. Vizebgm. Otto Feichner
GV Stefan Jäger – für GV Ing. Florian Moser, BSc
GV Dr. Andreas Weiß
GV Marion Reitsamer
Stadträtin Caroline Glier
Stadtrat Mag. (FH) Johann Danner
1. Vizebgm. Sabine Mayrhofer – für GV Arno Wenzl
Stadtrat Ing. Johann Schweiberer, BEd

In beratender Funktion:

Bürgermeister Peter Schröder
GV Maria Petzlberger
GV Peter Paul Hauser

Weiters anwesend:

Dr. Horst Scheibl – zu TOP 3
Dr. Hanspeter Schmalzl – zu TOP 3
Kurt Berger und Günther Zehentner – zu TOP 3
Prok. Bmst. Ing. Lukas Dürr – zu TOP 4 (ab 19.45 Uhr)
Architekt DI Thomas Papai – zu TOP 4 (ab 19.45 Uhr)
Herr und Frau Massek – zu TOP 4
Architekt DI Fritz Genböck – zu TOP 5 und 6 (ab 19.15 Uhr)
DI Georg Zeller – zu TOP 5 und 6 (ab 19.45 Uhr)
Robert Voggenberger – zu TOP 7 und 8
Bauamtsleiter DI Dieter Müller

Entschuldigt abwesend:

GV Ing. Florian Moser, BSc, GV Arno Wenzl

Schriftführerin: Adelheid Haberl

Es waren 7 Zuhörer anwesend.

VERLAUF UND ERGEBNISSE DER SITZUNG

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann

Obmann GV Ing. Eder begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 19.00 Uhr. Die Einberufung ist ordnungsgemäß ergangen und die Beschlussfähigkeit gegeben.

2. Genehmigung der Niederschrift vom 26.06.2014

Da keine Wortmeldungen vorliegen, stellt der Obmann den **Antrag, die Niederschrift des Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschusses vom 26.06.2014 zu genehmigen.**

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird einstimmig genehmigt.**

3. Sportanlage Oberndorf - Standortvergleich

Obmann GV Ing. Eder berichtet, dass es die 2 Optionen A) Pabing und B) Ziegelwerk gibt. Pabing wurde bei der Bürgerversammlung durch Herrn Dr. Schmalzl vorgestellt. Bei der letzten Bauausschusssitzung wurde vereinbart, dass die beiden Standorte durch Herrn Dr. Scheibl bewertet und gegenübergestellt werden sollen. Der Obmann ersucht Herrn Dr. Scheibl, dem Bauausschuss das Ergebnis zu präsentieren.

Dr. Scheibl: In Oberndorf wird seit ungefähr 15 Jahren nach einem Standort für die Sportanlage gesucht. Jetzt gibt es die 2 Standorte A) Pabing und B) Ziegelwerk. Bei beiden Standorten ist die fußläufige Erreichbarkeit nicht gegeben, d.h. man braucht ein Auto, Fahrrad oder ÖV (= öffentliches Verkehrsmittel) wenn man zur Sportanlage will. Der Standort A ist mit dem öffentlichen Verkehrsmittel gut erreichbar und deswegen dem Standort B vorzuziehen. Beim Standort B ist derzeit die Erreichbarkeit für Kinder und Jugendliche praktisch nur mit dem Auto gegeben (Überquerung der Bundesstraße, Zufahrtsweg ist stark von LKWs befahren). Zusammenfassend kann gesagt werden, dass beide Standorte einen schweren Nachteil haben, der Standort A hat allerdings eine bessere Erreichbarkeit mit dem ÖV. Die Erreichbarkeit ist aus Sicht des Landes eine wesentliche Bedingung, die man erfüllen sollte. Der Standort A ist zwar lärmbelastet, aber der Standort B liegt leicht oberhalb der Bundesstraße und hat ein Ambiente, das man als Sportstättensachverständiger als nicht unbedingt geeignet hält. Beide Standorte liegen in der Gemeinde Nußdorf und es muss die Zustimmung der Gemeinde eingeholt werden. Die ausdrückliche Empfehlung gilt für den Standort A, weil man diesen auch zukünftig für eine gemeindeübergreifende Sportstätte weiterentwickeln könnte.

Obmann GV Ing. Eder: Wäre eine Sportstättenerweiterung nur beim Standort A möglich?

Dr. Scheibl: Eine Sportstättenerweiterung wäre auch beim Standort B in geringem Ausmaß möglich. Wenn man aber eine regionale Sportstätte andenkt, dann ist natürlich der Standort A weitaus besser (Lokalbahn, Hauptstraße, Ambiente).

Dr. Schmalzl: Einen reinen Fußballplatz wird man überall relativ leicht errichten können. Wenn man aber den Erreichbarkeitscharakter und auch diesen überregionalen Aspekt in Betracht zieht, kann man das aus meiner Sicht nur in Pabing realisieren. Es gibt Überlegungen dazu, auch gemeinsam mit dem Sportzentrum Rif. Das ist jetzt aufgrund einer gewissen Budgetnot beim Land Salzburg etwas in den Hintergrund getreten, aber es gibt durchaus Interesse. Ich habe schon Gespräche mit dem Präsidenten des Fußballverbandes geführt und auch seitens des Fußballverbandes ist Interesse signalisiert worden, da er dringend re-

gionale Stützpunkte sucht. Das kann man nur an einem Standort wie Pabing machen.

1. Vizebgm. Mayrhofer: Herr Dr. Scheibl hat die fußläufige Erreichbarkeit in den Vordergrund gestellt, was ein großes Manko sein wird. Wir sind beide in Arbeitsgruppen, z.B. Sport 2020, wo es heißt, in Zukunft sollten die Sportstätten möglichst schulnahe sein. Die Entfernung ist für mich ein großes Handicap, aber das allergrößte Handicap ist die Hochwassersituation, die wesentlich dramatischer ist, als sie jetzt dargestellt worden ist. Ich habe Informationen bei Herrn Wiesenegger eingeholt, der die Stellungnahme verfasst hat und mir zusätzlich noch gesagt hat, dass diese Situierung immer noch ein Restrisiko beinhalten wird, und dass am Standort Pabing der Katastrophenfonds niemals Leistungen erbringen wird. Wir wissen, dass die Überschwemmung 2013 diese Fläche vollkommen unter Wasser gesetzt hat, dazu gibt es Bild- und Fotodokumentationen. Vor ca. 1 Woche haben nur Regenfälle dieses Gebiet bereits unter Wasser gesetzt. Die Situation wird sich noch verstärken, da Flächen auf der anderen Straßenseite bis zur Straßenkante aufgeschüttet werden und sich die Staufläche in diesem Bereich auf die andere Seite verlagern wird. Die angrenzenden Firmen werden sich vehement dagegensetzen. Die Fa. Frankstahl ist beim letzten Hochwasser 60 cm im Wasser gestanden und eine Aufschüttung hat große Auswirkungen auf das Umfeld. Das sind für mich dermaßen schlagende Argumente, dass die Möglichkeit, mit dem öffentlichen Verkehr dorthin fahren zu können, absolut in den Hintergrund tritt, und es unverantwortlich ist, wenn man sagt, man könnte dort in diesem Hochwassergebiet einen Fußballplatz bauen. Bei einer Überflutung wäre der Fußballplatz kaputt und wir hätten dann keine Möglichkeit mehr, noch einmal eine Anlage zu errichten, weil das bei weitem unsere Möglichkeiten überschreitet und man bekommt auch keine Förderung vom Katastrophenfonds. Ob dort überhaupt eine Umwidmung möglich ist, ist überhaupt in Zweifel zu stellen. Zum anderen wird sich Rif dort nicht beteiligen. Ich sitze in der LSO und weiß, dass das kein Szenario ist, das in näherer Zeit (ca. 15 – 20 Jahre) irgendwie schlagend werden würde, wenn überhaupt.

Dr. Scheibl: Es gibt sogar eine länderübergreifende Sportstätte (Bayerisch Gmain).

1. Vizebgm. Mayrhofer: Die Sportstätten der angrenzenden Gemeinden (Nußdorf, Anthering, St. Georgen, Lamprechtshausen) brauchen nichts Zusätzliches. In Oberndorf handelt es sich nur um die Absiedlung der Fußballplätze, die anderen Sportarten (Stockschützen, Tennisplatz) bleiben fußläufig in Oberndorf. Die Absiedlung der Fußballplätze ist meiner Meinung nach auf dieser Fläche dort draußen höchst unverantwortlich und wird niemals eine Zustimmung meinerseits erfahren.

Obmann GV Ing. Eder: Es gibt vom Land ein offizielles Gutachten der Wasserwirtschaft, wo die Fachleute sagen, es geht. Gibt es offizielle Schreiben von Rif, von der Union usw.? Wir sprechen von Daten und Fakten und Fakt ist, wenn ein offizielles Schreiben vorliegt.

1. Vizebgm. Mayrhofer: Offizielle Schreiben liegen nicht vor, das müssten wir besorgen.

Dr. Schmalzl: Es freut mich sehr, dass Sie Ihre Aussagen als seriöse Aussagen darstellen, sie implizieren gleichzeitig damit, dass die Aussagen von Kollegen Scheibl und von mir nicht seriös sind. Zur Aussage Rif: Ich war 10 Jahre Aufsichtsratsvorsitzender in Rif und habe das Finanzkonzept und alles ausgemacht. Sie können mir schon zugestehen, wenn ich mit jemandem über eine mögliche Zusammenarbeit rede, dass das fundiert ist. Ich freue mich sehr, dass Sie sich um die Wirtschaftsbetriebe dort draußen Sorgen machen, aber Sie wissen, dass das derzeit als Gewerbegebiet gewidmet ist und unabhängig, ob dort eine Sportfläche entsteht oder nicht, wird Herr Auersperg das ganze Gebiet um mindestens 1,70 m aufschütten. Die Aufschüttung ist bereits naturschutzrechtlich und wasserrechtlich genehmigt. Im Gutachten von Herrn Wiesenegger steht, dass die Aufschüttung möglich und zulässig ist. Ob dort ein Sportplatz oder ein Gewerbegebiet entsteht, wird an der Höhe und an der von Ihnen skizzierten Überflutungssituation überhaupt nichts ändern.

1. Vizebgm. Mayrhofer: Es geht auch um Retentionsfläche der Salzach, die dann auch Oberndorf trifft, weil wir uns selber den Retentionsraum zuschütten.

Bürgermeister Schröder: Es ist schon vermessen, ein Schreiben der Wasserwirtschaft des Bundeswasserbaus in Frage zu stellen, das auf die Höhequote hinweist und ganz klar aussagt, dass die Hochwassersituation dort in den Griff zu bekommen ist. Gleichzeitig wird die Wasserwirtschaft solche Berechnungen angestellt haben, dass der Retentionsraum für die Aufschüttungsmaßnahmen nicht Oberndorf ist, sondern die Au.

1. Vizebgm. Mayrhofer: Man kann immer sagen, die Au ist der Retentionsraum, wenn die Au aber nicht ausreicht? Und das hat uns das Hochwasser gezeigt (Fotos werden gezeigt).

Bürgermeister Schröder: Bei diesen Fotos handelt es sich um die Wiese, die 2013 überschwemmt gewesen ist und um 1,70 m aufgeschüttet werden kann, und die dann auf einer Höhenquote ist, genauso wie die Betriebe. Wenn man 2013 anschaut, wird man sehen, dass die Firmen nicht im Wasser gestanden sind.

Obmann GV Ing. Eder: Durch GV Jäger und Stadtrat Innerkofler wurde das Gebiet angesehen und jene Fläche, auf die der Sportplatz hinkommen würde, war letzte Woche am Donnerstag (starke Regenfälle) nicht überschwemmt.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Da beide Standorte in Nußdorf liegen, gibt es eine Stellungnahme seitens der Gemeinde Nußdorf dazu? Wenn die Flächen als Gewerbegebiet gewidmet sind, ist es für Nußdorf sicherlich lukrativer dort Gewerbebetriebe anzusiedeln, als Sportflächen.

Bürgermeister Schröder: Ich habe mit Bürgermeister Ganisl gesprochen und dieser hat mir und auch Herrn Dr. Schmalzl Unterstützung zugesagt.

Dr. Schmalzl: Es hat mehrere Gespräche mit Bürgermeister Ganisl und auch mit dem Grundstückseigentümer gegeben. Der Grundstückseigentümer wäre bereit, diese Gewerbefläche zu den Konditionen, die Oberndorf bisher für die Sportflächen in der Stadt Oberndorf bezahlt, auf Baurechtsbasis langfristig zur Verfügung zu stellen. Die Raumordnungsbehörde hat diesen Standort als geeigneten und widmungsfähigen Standort begutachtet.

Stadtrat Mag.(FH) Danner stellt die Frage, ob das Land nur dort fördern würde?

Dr. Scheibl: Die Stadtgemeinde Oberndorf kann auch noch andere Standorte vorschlagen. Wenn eine Sportstätte mit dieser Distanz zum Ort gebaut wird, die keinen öffentlichen Verkehrsanschluss und keinen Radweg dorthin hat, wird man natürlich fragen, ob es keine Alternative gibt.

Bürgermeister Schröder stellt die Frage an diejenigen, die den Standort beim Ziegelwerk bevorzugen, wie sie das Verkehrsproblem mit den Jugendlichen lösen wollen, damit diese dort hinkommen. Sagt nicht über die „Birnenallee“, über die Privatstraße, solange ihr das nicht schriftlich in der Hand habt, dass das geht.

1. Vizebgm. Mayrhofer: Ich denke, dass diese Aussage so weitreichend ist, dass wir heute sagen, wir suchen weiter und führen weitere Gespräche.

Stadtrat Ing. Schweiberer schlägt vor, dass man den jetzigen Standort belässt und die Gemeinde das Grundstück kauft. Dann könnte man ohne Zeitdruck planen (Park, Sportflächen etc.). Die Wertigkeit für den Grund bleibt erhalten bzw. würde steigen und man könnte Zeit gewinnen. Das Grundstück kann man dann immer noch als Bauland verkaufen.

Bürgermeister Schröder: Bei den noch geplanten Vorhaben erscheint es mir nicht machbar, ein Grundstück zum Baulandpreis zu kaufen. Wie alle Beteiligten hier wissen, wird Herr Wolf verkaufen und wenn er nicht zum Baulandpreis verkaufen kann, dann wird auf jeden Fall, sollte das Grundstück nicht umgewidmet werden, der OSK ab 2018 dort nicht mehr Fußball spielen. Eine Nichtumwidmung wäre gegenüber dem Grundstücksbesitzer nicht seriös.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Das Grundstück kann nur an Wert gewinnen. Wenn man das Grundstück als Bauland kauft und wir finden eine andere Lösung, kann man das Grundstück sicher mit Zinsen wieder verwerten.

Dr. Scheibl: In dem Moment, wo das ein gemeindeeigenes Grundstück ist, ist der Sportstättenschutz drauf und dann kann die Sportanlage nur noch verlegt werden, wenn ein gleichwertiges Ersatzgrundstück vorhanden ist.

Dr. Schmalzl: Es gibt eine Grundintention, die alle tragen, d.h. Oberndorf braucht neue Sportplätze. Ich würde vorschlagen, wir machen einen Zwischenstopp, bei dem sich alle Beteiligten, vertreten durch jeweils 1 Experten einer Fraktion, im Rahmen einer Arbeitsgruppe an einen Tisch setzen und die einzelnen Sportstätten anschauen und durchkalkulieren. Das, was in dieser Arbeitsgruppe herauskommt, soll dann das Ergebnis für die gesamte Gemeinde sein. Ich bin bereit, mich zur Verfügung zu stellen, und ich nehme an, dass Herr Dr. Scheibl mir hilft und wir bewerten das Ganze. In allen wesentlichen Aspekten könnte man das nach ca. 3 – 4 Monaten so aufarbeiten, dass wir ein fertiges Projekt haben und dann schauen wir, welcher Standort für das Projekt geeignet ist. Das wäre eine Möglichkeit, wo Sie Ihre Ideen einbringen können, wo Sie die Fachleute haben. Die Zeit sollte man sich noch einmal nehmen, damit man auch die Schärfe aus der Diskussion herausnehmen kann.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Als OSK-Obmann halte ich ein paar grundsätzliche Dinge fest: Sentimental gesehen hänge ich sehr am jetzigen OSK-Standort, sachlich gesehen muss man leider sagen, dass wir dort keinen vollwertigen Trainingsplatz haben, die Verkehrssituation nicht ideal ist und dringender Handlungsbedarf beim OSK-Gebäude (Baujahr ca. 1920) besteht. Die beiden neuen Standorte sind für mich Notlösungen und haben beide gravierende Nachteile, genauso wie das Verbleiben am jetzigen Standort. Wir arbeiten nach wie vor mit Hochdruck daran, vielleicht doch noch eine andere Lösung zu finden. Die öffentliche Erreichbarkeit ist zwar nett, aber nur etwas, was am Papier steht. Ich hätte gerne konkret definiert, was ein überregionales Sportzentrum sein soll, von welchen Sportarten, von welchem Einzugsgebiet und von welcher Zielgruppe sprechen wir?

Dr. Schmalzl: Das Land Salzburg sucht dringendst Eislaufhallen, wo Eislaufen und Eishockey auf Vereinsbasis in kleinerer Dimension angeboten werden kann. Pabing wäre dafür ein idealer Standort, der am öffentlichen Verkehrsstrom liegt (Einzugsbereich Stadt Salzburg bis Ostermiething).

Der Obmann stellt den Antrag, dass eine Arbeitsgruppe Sportanlage Oberndorf unter der Führung bzw. Moderation von Herrn Dr. Schmalzl ins Leben gerufen werden soll.

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird einstimmig empfohlen.**

Bürgermeister Schröder ersucht die Fraktionen sowie den OSK, bis Ende der Woche jeweils 1 Person zu nennen, die an der Arbeitsgruppe teilnimmt. Durch Herrn Dr. Schmalzl wird dann ein Sitzungsplan ausgesendet.

Herr Dr. Scheibl und Herr Dr. Schmalzl verlassen die Sitzung um 19.40 Uhr und Prokurist Bmst. Ing. Lukas Dürr und Architekt DI Thomas Papai erscheinen zu TOP 4.

4. Bebauung Noppinger- überarbeitetes Projekt

Der Obmann begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Prok. Ing. Lukas Dürr (Salzburg Wohnbau GmbH) und Herrn Architekt DI Thomas Papai.

Arch. DI Genböck: Das Projekt wurde aufgrund von Anregungen der Anrainer umgestaltet. Um das Projekt zu akzentuieren wurde vom Gestaltungsbeirat vorgeschlagen, in jenem Teil, in dem die hinteren Anrainer in der Aussicht nicht gestört sind, wieder einen 3. Stock aufzusetzen. Weiters sollte der Spielplatz gestaltet und die Feuerwehrezufahrt optimiert werden.

Arch. DI Papai stellt anhand einer Powerpoint-Präsentation das überarbeitete Projekt „Noppinger“ vor. In einem Bereich wurde wieder 1 Geschoß aufgesetzt, sodass es entlang der Fassade wieder Aufzahnungen und Vertiefungen gibt. Es sind nun wieder 29 Wohneinheiten. Der Spielplatz wurde etwas mehr begrünt. Die Tiefgaragenüberdachung wurde in den Kinderspielplatz mitaufgenommen (kleiner Hügel mit Rutsche). Die bestehende Wand der Tiefgarage Obere Gasse wurde so weit wie möglich begrünt. Für die zusätzliche Wohnung sind 2 neue Stellplätze geschaffen worden und das Carport wurde um 1 Stellplatz vergrößert. Die Stellplätze wurden nach Rücksprache mit der AIB als Senkrechtparker mit einer Breite von 2,80 m und einer Zufahrtsgasse von 5,70 m geplant. Im Untergeschoß wurde nur die Schleppkurve eingearbeitet. Da der Baumbestand für die Aufstellflächen der Feuerwehrehleiter eher ungünstig ist, wurde versucht, Bäume oder Sträucher zu ergänzen und mit Hecken zu arbeiten. Weiters wurde mit dem Feuerwehrrkommandanten abgestimmt, dass man bei einer gewissen Fahrgassenbreite den Bereich anheben kann und in der Materialität gegenüber der asphaltierten Fläche (Uferstraße) anders ausformulieren kann.

2. Vizebgm. Feichtner stellt die Frage, ob das überarbeitete Projekt mit den Anrainern besprochen wurde?

Herr Massek: Wir sehen den Plan zum 1. Mal. Es hat geheißen, 1 Wohnung ist wieder dazu gekommen, in welcher Weise ist die Wohnung weggekommen?

Den Anrainervertretern Massek wird das ursprüngliche Projekt, das dem Gestaltungsbeirat am 23.09.2014 vorgelegen ist, erläutert.

Frau Massek findet es schade, dass man den Betonteil genau in dem Bereich errichtet, wo jetzt Bäume stehen.

Arch. DI Genböck meint, dass diese Darstellung in der Natur sicher anders ist und dann die Abfahrtsrampe mit der Bepflanzung weitaus stärker wirkt.

Herr Massek: Sind durch die Reduzierung der Wohnungen die Parkplätze in der Tiefgarage und die Freiplätze verringert worden?

Arch. DI Papai: In der Tiefgarage besteht aufgrund des Baukörpers im Untergeschoß ein leichter Überhang zu den Freiplätzen. In der Tiefgarage gibt es 32 Stellplätze, im Freien 17 Stellplätze und 9 Stellplätze im Carport, das direkt an der TG-Wand steht. Der Stellplatzschlüssel 1:2 wird eingehalten (29 Wohneinheiten mit 58 Stellplätzen).

Der Obmann stellt den Antrag, dass die Bebauung Noppinger in der vorgestellten Form umgesetzt werden kann.

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird einstimmig empfohlen.**

Prok. Ing. Dürr wird die überarbeiteten Pläne an Herrn Kreuzhuber übermitteln.

Frau Massek stellt noch die Frage, wie es in der Oberen Gasse mit der Feuerwehruzufahrt aussieht, weil es immer Thema war, dass die Feuerwehr über „Noppinger“ zufahren und die Obere Gasse hinten bedienen kann.

Prok. Ing. Dürr: Die Feuerwehr kann immer hinein, diese Kurve ist eingetragen worden. Da es für die Drehleiter sehr eng ist, hat man seitens der Feuerwehr die Aufstellfläche auf der Uferstraße gewünscht, aber mit kleinen Fahrzeugen kann man ohne weiteres hinein. Der Brandangriff muss theoretisch auch jetzt in Ihrem Objekt gelöst sein. Es ist nicht legitim, dass man sagt, man muss den Brandangriff vom Nachbargrundstück aus machen können, dafür gibt es keine Regelung.

Prokurist Ing. Dürr und Architekt DI Papai verlassen die Sitzung um 20 Uhr und es erscheint DI Georg Zeller.

5. Bebauungsplan „Oberndorf-Zentrum

Der Obmann begrüßt Herrn DI Georg Zeller und Herrn Architekt DI Genböck zu diesem Tagesordnungspunkt. Beim Bebauungsplan Oberndorf-Zentrum handelt es sich um den Bereich Kirchplatz (Sparkasse – Kirche – Hinterholzer), Brückenstraße – Untersbergstraße (Rathaus - Ametsreiter – Ablinger – Hypo). Im Gestaltungsbeirat wurde bereits darüber gesprochen.

DI Genböck erläutert, dass der Gestaltungsbeirat mit Vertretern aller Fraktionen einen Rundgang mit Diskussion durchgeführt hat, da einige Vorhaben anstehen. Das Ergebnis war, dass die Blockbebauung am Rande der Straße nachverdichtet werden soll, d.h. 3-geschoßig gebaut werden kann, währenddessen die Hinterhöfe unter bestimmten Bedingungen eingeschößige Bauten zulassen sollen, damit die charakteristische Gartensituation mit Hofgebäuden erhalten bleibt.

DI Zeller erläutert den Bebauungsplan Oberndorf-Zentrum anhand Power-Point-Präsentation: Das Planungsgebiet wurde in verschiedene Teilbereiche unterteilt. Im gesamten Bereich sollen die Durchblicke erhalten werden, um nach innen in die bestehende Hofsituation mit den überwiegend eingeschößigen Gebäuden durchblicken zu können. Die bestehenden Kubaturen sollen auch zukünftig im Rahmen ihres Bestandes umsetzbar bleiben und diese Baufelder werden durch die Bausubstanz definiert. Im Wesentlichen sind alle Bereiche 3-geschoßig, im Bereich der Kirche mit ausgebautem Dachgeschoß. Für die gestalterische Beurteilung ist die Befassung durch den Gestaltungsbeirat vorgesehen. Entlang des Parks wird eine geschlossene Bebauung festgelegt.

Bei der besonderen Festlegung „BF 2“ ist bei jedem Projekt zwingend eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirates erforderlich. Bei den TBG 3, 2 a, 2 b, 2 c und 4 gibt es in Abstimmung mit dem GBO die besondere Festlegung „BF 1“, d.h. dass Dachgeschoße ausgeschlossen werden, weil es nicht der bestehenden Bebauung entspricht. Die Dachneigung mit mindestens 7,5 Grad soll Flachdächer ausschließen, weil diese dem Charakter um den Stadtpark nicht entsprechen. Bezüglich der Ausnutzbarkeit (Baumassenzahl) wurde in einigen Teilgebieten keine Festlegung getroffen, weil das Gesetz vorsieht, dass in einem überwiegend bebauten Bereich die Festlegung einer Baumasse unterbleiben kann. Das heißt, dass die Bebauung dort einerseits durch das bestehende Baufenster geregelt ist und andererseits durch die Zahl der oberirdischen Geschoße bzw. die Dachneigung festgelegt ist.

TGB 1 (Innenhofbereich zwischen Untersbergstraße und Watzmannstraße): GRZ 0,25, 1 oberirdisches Geschoß, Traufenhöhe 3 m, Firsthöhe 4,50 m, offene Bauweise, BF 2 - Gestaltungsbeirat. Laut GBO ist eine „positive Verhüttelung“ gewünscht.

TGB 2 a (südlich Färberstraße - Watzmannstraße): 3 oberirdische Geschosse, BF 1 (kein ausgebautes Dachgeschoss), Dachneigung mind. 7,5 Grad, offene Bauweise, BF 2 – Gestaltungsbeirat.

TGB 2 b (Untersbergstraße - Brückenstraße): Baumassenzahl 7,5, 3 oberirdische Geschosse, BF 1 (kein ausgebautes Dachgeschoss), Dachneigung mind. 7,5 Grad, geschlossene Bauweise (keine Durchblicke), BF 2 – Gestaltungsbeirat. In der bestehenden Flucht zum Stadtpark hin soll eine Baulinie festgelegt werden.

TGB 2 c (Watzmannstraße 34): 2 oberirdische Geschosse, BF 1 (kein ausgebautes Dachgeschoss), Dachneigung mind. 7,5 Grad, offene Bauweise, BF 2 – Gestaltungsbeirat.

TGB 3 (nördlich Färberstraße, neues Rathaus): Baumassenzahl 7,0 - BF 3, 3 oberirdische Geschosse, BF 1 (kein ausgebautes Dachgeschoss), Dachneigung mindestens 7,5 Grad, offene Bauweise, BF 2 - Gestaltungsbeirat. Im Bereich zum Stadtpark hin soll eine Baulinie festgelegt werden. Die neue Straße für das Rathaus soll um ca. 20 m nach Osten versetzt werden, die Straßen- und Baufluchtlinien fallen zusammen, d.h. man hat die Möglichkeit direkt anzubauen, aber nicht die Verpflichtung.

TGB 4 (Ecke Färberstraße/Salzbürger Straße): 3 oberirdische Geschosse, BF 1 (kein ausgebautes Dachgeschoss), Dachneigung mindestens 7,5 Grad, geschlossene Bauweise, BF 2 - Gestaltungsbeirat. Entlang der geplanten neuen Straße fällt die Straßen- und Baufluchtlinie zusammen, im Bereich Stadtpark soll eine Baulinie (Anbauverpflichtung) festgelegt werden.

TGB 5 (nördlich der Kirche): Blockrandbebauung, 3 oberirdische Geschosse + ausgebautes Dachgeschoss, Dachneigung mind. 7,5 Grad, geschlossene Bauweise, BF 2 - Gestaltungsbeirat, Baufluchtlinie/Straßenfluchtlinie 5 m, im inneren Bereich soll die Hofsituation erhalten bleiben, Baugrenzzlinien, d.h. der Bestand kann sich noch um bis zu 1,50 m entwickeln, aber der Innenhofbereich soll weiterhin freibleiben.

TGB 6 (südlich der Kirche): Blockrandbebauung, 3 oberirdische Geschosse + ausgebautes Dachgeschoss, Dachneigung 7,5 Grad, geschlossene Bauweise, BF 2 - Gestaltungsbeirat. Baugrenzzlinie, die Lichthöfe wurden gemäß Bestand abgegrenzt.

TGB 7 (unbebaute Grundstücke am südöstlichen Eck der Blockrandbebauung Gaisbergstraße): Baumassenzahl 12,0 – BF 3, 3 oberirdische Geschosse + ausgebautes Dachgeschoss, Dachneigung mind. 7,5 Grad, geschlossene Bauweise, BF 2 – Gestaltungsbeirat.

Der Obmann stellt den Antrag, dass das Raumordnungsverfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes "Oberndorf-Zentrum" auf Basis der heutigen Präsentation durchgeführt werden kann.

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird einstimmig empfohlen.**

6. Überprüfung des Flächenwidmungsplanes und des REK

Der Obmann erläutert, dass gemäß Raumordnungsgesetz das REK und der Flächenwidmungsplan alle 10 Jahre zu überprüfen ist. Dies wird derzeit durch DI Zeller begutachtet und der Obmann ersucht um seinen Bericht.

DI Zeller präsentiert die wesentlichen Punkte, wie Rechtsgrundlage, maßgebliche Bestimmungen für die Überprüfung sowie Entwicklung seit 1998 (Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung sowie Baulandbedarf). Die Notwendigkeit zur Überprüfung des REK

ergibt sich aus dem § 20 ROG. Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 sieht die Überprüfung von Planungen in einem Zeitraum von 10 Jahren vor. Die Planungsinstrumente sollen gemeinsam evaluiert und Ziele und Maßnahmen überprüft werden. Die generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes ist 2000 erfolgt. Das Ergebnis dieser Überarbeitung soll dann sein, ob eine Gesamtüberarbeitung des REK erforderlich ist oder nicht. Gegenwärtig wird seitens der ressortzuständigen Frau Dr. Rössler das ROG 2009 novelliert, es gibt verschiedene Arbeitsgruppen, hier geht es vor allem um Baulandmobilisierung bereits gewidmeten Baulands, um Nutzungserklärungen, um Nachverdichtung bestehender Bebauung. Die Novelle soll im Frühjahr 2015 fertig sein, davor sollten noch keine weiteren Schritte gesetzt werden. Das Ergebnis der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes ist dann in weiterer Folge der Landesregierung mitzuteilen.

DI Zeller erläutert die Ziele und Maßnahmen des REK Oberndorf 1998 gemäß Beilage: Angestrebte Bevölkerungsentwicklung (Ziel wurde um ca. 11 % verfehlt), Bevölkerungsstruktur (Ziel Anstieg junger wachsender Familien wurde nicht erreicht, Bevölkerung ist älter geworden), Bevölkerungsentwicklung nach Komponenten 2013 (geringe bis leicht negative Geburtenbilanz, teilweise positive Wanderungsbilanz), Wohnungsanzahl (Ziel 350 neue Wohnungen wurde 2014 erreicht), Personen pro Haushalt (Zielsetzung 2,7 Personen pro Haushalt wurde nicht erreicht, dzt. 2,07 Personen), angestrebte Wirtschaftsentwicklung (Entwicklung Wohn- zu Arbeitsbevölkerung 2,5 : 1 und Steigerung der Arbeitsbevölkerung auf 2500 Arbeitsplätze – Ziele wurden nicht erreicht), Anzahl der Pendler nach Pendlerziel (Anzahl der Auspendler gestiegen, Einpendler und Gemeinde-/Nichtpendler gesunken), Siedlungsentwicklung (derzeit werden die bebauten und unbebauten Baulandflächen bzw. die Lücken erhoben, dann können konkrete Aussagen getroffen werden).

1. Vizebgm. Mayrhofer: Gibt es eine Analyse, warum die Ziele nicht erreicht wurden, z.B. Thema Wohnformen, wurde zu viel auf Wohnungen und zu wenig auf Arbeitsplätze geschaut?

DI Zeller: Das REK umfasst eine große Anzahl von weiteren Kapiteln, wo genaue Ziele und Maßnahmen zu dieser Zielerreichung definiert worden sind. Hier könnte es sinnvoll sein, dass man in Kleingruppen diese Ziele durchgeht, um dann konkrete Ergebnisse zu haben um zu sagen, Revision des REKs ja oder nein.

Stadträtin Glier: Gibt es dann ein neues REK, oder wird das REK überarbeitet und neu festgelegt?

Bürgermeister Schröder: Das REK wird von DI Zeller überarbeitet und dann wird man in Arbeitsgruppen (1 Person pro Fraktion) daran arbeiten und die Ergebnisse dem Bauausschuss vorstellen. Dann wird sich herausstellen, ob wir ein neues REK brauchen oder nicht.

DI Zeller: Das ROG 2009 hat die Festlegung aufgenommen, dass Teiländerungen ab dem 1.1.2016 zwingend eine komplette Überarbeitung des REKs bedingen, d.h. bis Ende 2015 kann das bestehende REK abgeändert werden. Sollte die Gemeinde jetzt keine Teilabänderung machen, könnte das REK fortlaufen, allerdings ist es in der Abteilung 7 so, dass es mit zunehmender Zeit schwieriger werden wird, Teiländerungen zu bekommen.

Der Obmann stellt fest, dass Arbeitsgruppen gebildet werden sollen und das REK durchgesehen werden soll.

Architekt DI Genböck und DI Zeller verlassen die Sitzung um 20.50 Uhr.

7. Stille-Nacht-Museumsbezirk – allgemeiner Bericht

DI Müller berichtet, dass die Beauftragungen im Sommer beschlossen worden sind. Das Planungsteam hat im September/Oktober entsprechende Planungen erarbeitet. Es hat Vorabstimmungsgespräche mit der Behörde, dem Arbeitsinspektorat und dem Bundesdenkmalamt gegeben. Mit dem Bundesdenkmalamt wurde vor Ort eine Besichtigung durchgeführt und dieses möchte, dass der Dachstuhl innen sichtbar bleiben soll. Das würde bedeuten, dass die Wärmedämmung außen aufgebracht und das Dach abgedeckt und neu gemacht werden müsste. Momentan ist eine Befundung beauftragt, um festzustellen, wie viele Putz- und Farbschichten aufgetragen worden sind, welche endgültige Farbe das Objekt haben soll, welche Teile erhaltungswürdig sind und welche nicht. Diese Ergebnisse werden bis November vorliegen. Von der Projektsteuerung sind mittlerweile die Angebote für verschiedene Dienstleistungen eingeholt worden (Statik, Elektro, Haustechnik, Brandschutz, Baukoordination). Diese Angebote und Vergaben werden dem Gemeinderat nächste Woche vorgelegt.

8. Alter Pfarrhof – Grundstückstausch Noppinger

Der Obmann berichtet, dass es vor einigen Jahren die Option gegeben hat, im Bereich „Alter Pfarrhof“ einen Grundstückstausch durchzuführen.

DI Müller erläutert anhand Orthofoto und DKM die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse, sowie die verschiedenen Varianten eines Grundstückstausches um den Alten Pfarrhof. Bereits im Jahr 2002 hat es Überlegungen eines Abtausches gegeben. Damals wurden verschiedene Varianten von Arch. Krabath ausgearbeitet. Im November 2003 wurde die Variante mit einer schrägen Begradigung der ganzen Grundstücksgrenze entwickelt, mit einem Überhang von ca. 100 m², den die Gemeinde hätte erwerben müssen.

Obmann GV Ing. Eder stellt die Frage, ob für die jetzige Planung eine Notwendigkeit bestehen würde?

DI Müller: Das Planungsteam hat den Auftrag bekommen, nach den heutigen Grundstücksgrenzen zu planen. Bei Verlängerung der Grundgrenze Richtung Westen ergäbe sich eine Fläche von 133 m² (Tausch) und im linken Teil eine Fläche von 237 m², die Differenz von 104 m² müsste die Gemeinde erwerben. Frau Noppinger hat in einem Vorgespräch gesagt, sie erwartet sich den Verkehrswert. Aktuell ist die Liegenschaft des Tourismusverbandes bewertet worden.

Bürgermeister Schröder stellt die Frage, ob ein Angebot notwendig ist, oder ob der Bauausschuss der Meinung ist, dass die jetzigen Grundstücksgrenzen bleiben sollen?

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Die Frage ist, warum will man tauschen, brauchen wir es, welchen Vor- bzw. Nachteil hätten wir.

Bürgermeister Schröder: Bei der Planung und beim Konzept wurde bisher nie über einen Grundstückstausch gesprochen, sondern immer nur von Beibehaltung der Grundstücksgrenzen. Die Außenfläche hinter dem Alten Pfarrhof würde sich sogar für Außenbespielungen anbieten, dies ist auch in der Entwurfsplanung von Fr. Arch. Mühlfellner berücksichtigt. Meines Erachtens besteht die Notwendigkeit eines Grundtausches nicht.

GV Hauser: Stille Nacht ist ja auch ein Kostenfaktor. Könnte man vielleicht dort zusätzliche Geschäftsmöglichkeiten schaffen, die man vermieten kann, z.B. Kerzenland?

Bürgermeister Schröder: Das würde wieder zu Kosten führen. Hier geht es rein um die Grundstücksfrage.

Stadträtin Glier: Ist ein Lift geplant und würde man den Grund brauchen, damit man um das Gebäude gehen kann?

DI Müller: Ein Lift ist geplant, das Haus muss barrierefrei errichtet werden. Derzeit sind die Optionen so, dass man den Lift entweder im Bereich des alten WC-Anbaus oder als abgesetzten Turm mit Steg zum Baukörper errichtet.

1. Vizebgm. Mayrhofer: Kann sich der Nachbar dagegen wehren, wenn beim Lift die Abstände zu den Grundgrenzen nicht eingehalten werden?

DI Müller: Es ist um Ausnahme nach § 25 (8) BGG anzusuchen und die Behörde wird das entsprechend zu würdigen haben, ob ein erheblicher Nachteil für die Nachbarliegenschaft entsteht.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Die einzigen Überlegungen für einen Kauf wären meiner Meinung nach, dass man um das Gebäude herumgehen kann, und dass man die Zugangssituation von der Parkplatzseite her anders gestalten könnte.

Der Obmann stellt den Antrag, dass die Grundstücksgrenzen beim Alten Pfarrhof belassen werden sollen und kein Grundstückstausch bzw. -ankauf erfolgen soll.

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird einstimmig empfohlen.**

9. Hausordnung Altstoffsammelzentrum

DI Müller erläutert, dass es laut Herrn Timin für die Betreuer beim Altstoffsammelzentrum leichter sein würde, wenn es ein paar Punkte gäbe, an die sich die Kunden halten sollen. Momentan gibt es das nicht. Es wurde versucht, wenige Punkte zusammenzufassen, die man dann draußen aufhängen kann, und die wenigen Punkte kann man jedem zumuten, dass er sich diese anschaut und sich an diese hält. Es hat keinen speziellen Auslöser dafür gegeben. Die Beschlüsse müssen in den jeweiligen Gemeindevertretungen gefasst werden.

Stadträtin Petzlberger: Beim Abfall wird auch immer wieder über brauchbare Gegenstände gesprochen, die wiederverwertet werden können. Aus dem Punkt 10 liest man heraus, dass die Stoffe der Gemeinde gehören. Vielleicht könnte man einen Flohmarkt machen, um brauchbare Gegenstände wieder zu verwerten. In Wien funktioniert das.

Obmann Ing. Eder: Die Hersteller sehen es gar nicht gern, wenn E-Geräte weitergegeben werden (Maschinensicherheit, Elektrosicherheit etc.).

Bürgermeister Schröder meint, dass es hier darum geht, dass nicht herumgestöbert wird.

1. Vizebgm. Mayrhofer: Die Systematik der Wiederverwendung und Wiederverwertung wird in irgendeiner Weise kommen. 2 Recyclinghöfe werden das jetzt testen. Die Leute sollen sich die Sachen nicht am Recyclinghof abholen, sondern an bestimmten Tagen in den Sozialen Zentren.

10. Allfälliges

Stadträtin Glier stellt die Frage, ob man die Sammelinseln in der Form überhaupt noch braucht?

Bürgermeister Schröder: Mit der Abfallwirtschaft in Oberndorf müssen wir uns sowieso auseinandersetzen, weil dies neu geregelt wird und dazu braucht es noch etwas Vorarbeit.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Obmann die Sitzung um 21.18 Uhr.

Die Schriftführerin:

Der Obmann:

gez. Adelheid Haberl eh.

gez. GV Ing. Josef Eder eh.