

## Niederschrift

über eine Sitzung des **Ausschusses für Bau-, Raumplanungs- und Umweltangelegenheiten** der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Oberndorf bei Salzburg, welche am Donnerstag, dem **12.11.2015**, um 19.30 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses stattgefunden hat.

### Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann
2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 01.07.2015
3. Neubau BORG Oberndorf - Vorstellung Siegerprojekt und Festlegung Standort Ausweichquartier
4. Neubau Rathaus Oberndorf - Vorstellung Siegerprojekt
5. Bebauungsplan Oberndorf-Zentrum West
6. Allfälliges

### Anwesende:

Obmann GV Ing. Josef Eder  
GV Arno Wenzl  
2. Vizebürgermeister Otto Feichner  
GV Marion Reitsamer  
GV Dr. Andreas Weiß  
GV Wolfgang Oberer – für GV Ing. Florian Moser, BSc  
Stadtrat Mag.(FH) Johann Danner  
Stadträtin Caroline Glier  
Stadtrat Ing. Johann Schweiberer, BEd

### In beratender Funktion:

Bürgermeister Peter Schröder  
GV Maria Petzlberger

### Weiters anwesend:

Architekt Dipl.-Ing. Fritz Genböck  
Architekt Dipl.-Ing. Dr. techn. Daniel Hora – zu TOP 3 und 4  
Dipl.-Ing. Georg Zeller – zu TOP 5 - ab 19.42 Uhr  
Bauamtsleiter Dipl.-Ing. Dieter Müller

### Entschuldigt abwesend:

GV Florian Moser, BSc, GV Peter Paul Hauser

Schriftführerin: Adelheid Haberl

Es war 1 Zuhörer anwesend.

## VERLAUF UND ERGEBNISSE DER SITZUNG

### 1. Eröffnung und Begrüßung durch den Obmann

Der Obmann begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 19.30 Uhr. Er stellt fest, dass die Einberufung ordnungsgemäß ergangen und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

## 2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 01.07.2015

Der Obmann stellt den Antrag, die Niederschrift des Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschusses vom 01.07.2015 zu genehmigen.

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

## 3. Neubau BORG Oberndorf - Vorstellung Siegerprojekt und Festlegung Standort Ausweichquartier

Der Obmann ersucht Herrn Architekt DI Hora um Vorstellung des Projektes.

Arch. DI Hora erläutert anhand Power-Point-Präsentation das Projekt BORG Oberndorf: 3-geschoßiger Bau, das Erdgeschoß ist zurückgesetzt, ein kleiner Teil des Gebäudes ist unterkellert (Haustechnik), die Turnhalle wird mit einem kleinen Verbindungsgang erschlossen und hat einen externen Zugang, damit der Schulbetrieb nicht gestört wird und klar abgeschlossen werden kann (z.B. bei Abendveranstaltungen). Die Grundidee war, dass man durch diesen Campus den Boulevard sehen und in die Schule hineinzuziehen kann, um so einen geschützten und teilweise überdachten Schulhof zu bilden. Es wurde eine klare Erschließung ausgearbeitet. Ein wichtiger Punkt war, dass sich der Schulhof auch über die weiteren Geschoße in Form von freien Flächen ausweitet und somit eine großzügige Belichtung im Innenraum bildet. Zentrale Aula mit Bibliothek, die in der Aula scheinbar schwebt, als Veranstaltungs- und Aufenthaltszone mit großer Sitztreppe, die bei Veranstaltungen als Zuschauertribüne genutzt werden kann, mit Erweiterungspotential in den Außenraum. Architekt DI Hora erläutert die einzelnen Geschoße:

**EG:** Zugang Schulhof, Zugang für die Schüler in die Garderobe, großzügige Aula, die sich bis nach außen ausweiten kann, naturwissenschaftliche Räume, im hinteren Bereich die Turnhalle mit den Nebenräumen und die Freisportanlage.

**1. OG:** Verwaltung, Lehrerzimmer, Freiraum Bibliothek, EDV-Raum, Bibliothek/Mediathek, Musikerziehungsraum (könnte bei einer Vorstellung geöffnet und mit der Aula verbunden werden), Bildnerische Erziehung, Nebenräume, kleine Terrassen, Rundumgang.

**2. OG:** 8 Stammklassen, Rundumgang, zwischen den Klassen immer wieder Freiflächen und Rückzugsbereiche (z.B. für Gruppenarbeiten), großzügige Terrasse, wo freie Klassen entstehen können (für Gruppenarbeiten oder Unterricht im Freien). Die Idee war, dass man eine große Vielfalt an Freiflächen findet und so der bestmögliche Unterricht stattfinden kann.

**UG:** Haustechnik, Lager, Schulwart, Reinigungsgeräte Raum, Putzraum.

Arch. DI Geböck ist überzeugt, dass es ein gutes Projekt ist. Mit dem geplanten Baukörper entsteht eine schöne harmonische Achse in Verlängerung zur HAK/HAS, das städtebaulich für Oberndorf sehr vorteilhaft ist.

Bürgermeister Schröder: Beim Siegerprojekt gibt es eine gewisse Abschirmung mit einem tollen Übergang in die bestehende Turnhalle. Auch Freiräume, die ein gewisses freies Gefühl während der Pausen vermitteln, waren uns wichtig. Es hat nicht lange gedauert, bis sich dieses Projekt als eines derjenigen herauskristallisiert hat, das ganz vorne mit dabei ist. Es ist einstimmig bewertet worden.

Stadtrat Ing. Schweiberer: Wie schaut der Parkplatzschüssel aus?

Bürgermeister Schröder: Der Parkplatzschlüssel ist erfüllt, darüber hinaus entstehen auf der rechten Seite auch noch Parkplätze.

GV Wenzl: Wie sind die Lehrerarbeitsplätze von der Raumsituation und der Anzahl konzipiert?

Arch. DI Hora: Laut Ausschreibung war 1 Lehrerzimmer mit 75 m<sup>2</sup>, die Administration, Besprechungsraum und Personalraum vorgesehen.

Bürgermeister Schröder: Hinsichtlich der Lehrerarbeitsplätze gibt es klare Vorgaben seitens des Bundes. Bei der Jury waren in beratender Funktion die Direktorin, die Stellvertreterin, der Bund und der Landesschulrat dabei.

DI Müller: Das Raum- und Funktionsprogramm wurde mit der Schule (mit den Direktorinnen) abgestimmt.

Stadtrat Mag.(FH) Danner: Es ist ein tolles Schulgebäude. In Relation Kubatur zur Anzahl der Klassen sieht es wahrscheinlich aus Kostensicht relativ schlecht aus. Gibt es dazu schon eine Grobkostenschätzung?

DI Müller: Ursprünglich sind die Kosten mit 9,7 Mio. Bauwerkskosten brutto (inkl. Honorare) ermittelt worden. Neuere gibt es dazu noch nicht.

Arch. DI Hora: Die vorgegebene Kubatur und die m<sup>2</sup> wurden im Projekt genau eingehalten.

DI Müller: Der Bund hat das Projekt soweit freigegeben, dass wir es bis zur Einreichplanung bringen können. Das nächste Gespräch mit dem Bund wird Anfang Dezember stattfinden, hier werden die weiteren Schritte besprochen. Wenn alles plangemäß läuft, wäre es möglich, dass 2016 mit dem Bau begonnen wird. Ziel wäre es, dass der Bau im Frühjahr 2018 fertiggestellt ist. Der Abbruch des Altgebäudes wäre im Sommer 2016 vorgesehen.

Bürgermeister Schröder: Der zeitliche Ablauf wurde mit dem Landesschulrat besprochen, letztendlich wird der Bund die Freigabe dazu geben. Wir sind davon abhängig, ob der Bund die Gelder dafür freigibt. Mehr können wir dann bei der nächsten Gemeindevertretungssitzung sagen.

Zu beraten haben wir noch das **Ausweichquartier**, das auch beim Termin mit Ministerialrat Souczek besprochen werden muss. Hier geht es um die Geldfreigabe für das Ausweichquartier und die Abfolge mit der Schule. Das Ausweichquartier wären einige Container mit einer Anbindung an die Stadthalle. Die Toiletteanlagen in der Stadthalle könnten dann mitgenutzt werden. Es wären nicht nur Klassen sondern auch Lehrerzimmer vorgesehen. Natürlich gibt es schon Absprachen mit der HAK betreffend Nutzung einzelner Räumlichkeiten (EDV oder naturwissenschaftlichen Raum), auch in der Haupt- und Volksschule wird man Räumlichkeiten für den Musikunterricht benötigen, damit alles so kompakt wie möglich ist und die Finanzen so eng wie möglich gehalten werden können.

**Der Obmann stellt den Antrag, dass das Ausweichquartier für das BORG im Bereich der Stadthalle mittels Containern erfolgen soll.**

- **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird vom Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschuss einstimmig empfohlen.**

#### **4. Neubau Rathaus Oberndorf – Vorstellung Siegerprojekt**

Der Obmann ersucht Herrn Architekt DI Hora um Präsentation des Siegerprojektes.

Arch. DI Hora: Es hat uns sehr gefreut, dass wir auch hier zum Sieger gekürt worden sind.

Architekt DI Hora erläutert das Projekt anhand Power-Point-Präsentation:

Das neue Rathaus wurde in die Ecke positioniert, weil man hier einen sehr schönen Überblick über den Stadtpark hat und so das Grundstück zonieren kann. Auf der Straße besteht die Möglichkeit, eine Begegnungszone mit einem erhöhten Bereich zu entwickeln, um die Verkehrsströme zu verlangsamen und hier noch eine Art Platz mit Übergang zum Stadtpark auszubilden. Dieser Bereich wurde noch weiter ins Rathaus hineingezogen, um auch dort witterungsgeschützte Bereiche zu schaffen und einen Vorplatz zu bilden. Einschnitt der Dachterrasse, um dem Baukörper eine gewisse Leichtigkeit zu geben. Komprimierte Verteilertreppe, um die Verkehrsströme zu leiten und die Bereiche ganz klar zuzuordnen. Der Grundgedanke war ein klar organisiertes Gebäude, das lichtdurchflutet ist und in dem sich die Besucher klar orientieren können. Architekt Hora erläutert die einzelnen Geschoße:

Erdgeschoß: Begegnungszone, die in das Rathaus hingeschoben wurde, um hier einen witterungsgeschützten Bereich zu schaffen. Die Eingangshalle kann von beiden Seiten erschlossen werden (auch von den Parkplätzen). Im EG befinden sich das Bürgerservice, das Standesamt und der Sitzungssaal (könnte auch geteilt werden).

1. Obergeschoß: Es wurde versucht, einen klaren und übersichtlichen Erschließungsbereich zu schaffen, der gut belichtet ist und offen wirkt und die 4 Bereiche - EDV, Archiv, Verwaltung und Bürgermeister - klar zu gliedern. Es wurden Atrien dazwischengeschaltet, damit die Bereiche klar definiert und gegliedert sind, aber trotzdem alles sehr überschaubar ist und Wartebereiche entstehen können und auch eine kleine Terrasse.

2. Obergeschoß: Bauamt, Archiv, Allgemeinräume, Terrasse, die sehr viel Licht in das Innere des Gebäudes bringt.

Untergeschoß: Tiefgarage und Nebenräume.

Das Rathaus ist ein wichtiges Gebäude in der Stadt. Von den Materialien werden wir versuchen, edle Materialien zu nehmen, aber punktuell, damit man die Kosten im Griff hat. Es soll auch nicht überzogen wirken und sich schön eingliedern und einfach ein Treffpunkt der Stadt werden, wo jeder gerne hingeht.

Arch. DI Genböck: Das Rathaus ist ein Funktionsbau und das Siegerprojekt hat vom Raum- und Funktionsprogramm alles erfüllt. Wichtig ist, dass die Leute alles leicht finden und man ohne Beschilderung zum Lift und zur Treppe kommt, das wurde beim Siegerprojekt sehr gut verwirklicht. Außerdem ist die Achse zur Untersbergstraße mit dem Stadtpark schön aufgenommen und im Haus sind noch gewisse Reserven enthalten.

Stadtrat Ing. Schweiberer, BEd: Wenn Sie von edlen Materialien sprechen, wie sieht das mit Holzbau aus?

Arch. DI Hora: Wir hätten schon eher an Stahlbeton gedacht, aber dieses Gebäude ist für alles offen und sowohl in Holzbau, in Stahlbau oder in einer Mischversion leicht umsetzbar. Man kann verschiedene Varianten durchspielen und mit den Kosten wird auch die Variante vorgegeben.

Bürgermeister Schröder: Wir haben Holzbau auch als Alternative angegeben und die beiden Projekte haben die Erfordernisse hinsichtlich Betonkernaktivierung nicht erbringen können, und dann hätten wir wieder die Problematik einer anderen Energieversorgung.

Arch. DI Genböck: Eine Mischform ist schon möglich (Massivmauerbau und Holzbau in Brettschichtholz). Bei der Mischform ist auch Betonkernaktivierung möglich. Darüber kann man noch nachdenken.

Bürgermeister Schröder: Wir haben einen straffen Kostenrahmen seitens des Landes und darüber hinaus gibt es keinen Euro. Man muss sich überlegen, ob es möglich ist, in 2 Alternativen auszuschreiben.

Stadtrat Ing. Schweiberer, BEd: Das ist eine Kalkulationssache.

DI Müller: Vom GAF gibt es eine unüberschreitbare Kostengrenze, die wir einhalten müssen.

## **5. Bebauungsplan Oberndorf-Zentrum-West**

Der Obmann ersucht Herrn DI Zeller um Präsentation des Bebauungsplanentwurfes.

DI Zeller erläutert anhand Power-Point-Präsentation den Entwurf des Bebauungsplanes Oberndorf-Zentrum-West, der westlich angrenzend an den Bebauungsplan Oberndorf-Zentrum anschließt. Entsprechend der städtebaulichen Funktion wurde die Struktur nach außen hin weniger dicht und weniger hoch berücksichtigt.

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird durch eine Baumassenzahl mit max. 5,0 festgelegt, die Gebäudehöhe mit 3 oberirdischen Geschoßen, die sich ebenfalls am Bestand orientiert, die Besondere Festlegung 1 wurde ebenfalls übernommen (kein Kniestock möglich), sowie die Dachneigung von mind. 7,5 Grad, die offen freistehende Bauweise und die Besondere Festlegung 2 (der Gestaltungsbeirat ist zwingend bei der Baubewilligung einzubeziehen und muss hierzu eine Stellungnahme abgeben).

Hinsichtlich der Festlegung der Fluchtlinien haben wir zur Watzmannstraße hin nach Osten im vorderen Bereich (Richtung Färberstraße) die Straßenfluchtlinie und die Baufluchtlinie entsprechend dem Bestand zusammengelegt. Richtung Norden hin springen wir dann um 5 m zurück. Diese Festlegung haben wir vom östlich angrenzenden Bebauungsplan übernommen, auch hier haben wir genau in diesem Bereich eine Baufluchtlinie von 5 m, um hier beide Seiten gleich zu behandeln. Entlang der Färberstraße wurde eine Baulinie (Anbauverpflichtung an der Straße) festgelegt, um die bestehende Straßenflucht zu erhalten, das gleiche auf der gegenüberliegenden Seite. Zur Salzach hin wurde eine Baufluchtlinie mit 4 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Damit öffnet sich hier die Straße trichterförmig und die Weite wird auch spürbar. Nach Westen hin zur Salzach haben wir die Baufluchtlinie entsprechend dem Bestand festgelegt, wobei wir eine gedachte Linie von der nördlichsten Kante des Grundstücks Eisl bis zum Salzachhof gezogen haben, um hier eine geradlinige Bauflucht über den gesamten Bereich des Bebauungsplanes festzulegen.

Im Planungsgebiet gibt es 2 Teilbereiche: Der nördliche Bereich, der verordnet wird, weil hier konkrete Bebauungen anstehen, und der südliche Bereich, der nur einmal als Entwurf bestehen soll (quasi als Planungsgrundlage) und den die Gemeinde bei einem konkreten Bedarf relativ rasch verordnen könnte.

Hinsichtlich des Teilgebietes 2, das nicht verordnet wird, haben wir die gleiche Baumasse, die gleiche Zahl der oberirdischen Geschoße und auch die sonstigen Festlegungen bleiben gleich. Bezüglich der Baulinie und Baufluchtlinien wurden entlang der Färberstraße die Festlegungen übernommen. Im Bereich der Brückenstraße fällt im Süden die Straßenfluchtlinie und die Baufluchtlinie zusammen, hier besteht die Möglichkeit anzubauen, aber nicht die Verpflichtung. Das gleiche wurde im Bereich der Watzmannstraße festgelegt. Auf der östlichen Seite der Watzmannstraße wurden Baufenster festgelegt, um hier Durchblicke zu er-

möglichen. Die Situation auf der westlichen Seite stellt sich etwas anders dar, aber wir haben auch hier nach kurzer Überlegung keine Baulinie festgelegt, also keine Anbauverpflichtung, sondern auch hier die Möglichkeit, dass man allenfalls auch abrücken könnte.

Arch. DI Genböck: Ursprünglich wollten wir die Anbauverpflichtung von Ametsreiter bis zur Uferstraße weiterführen. Bei einer weiteren Begehung ergab sich, dass dies ein Nachteil wäre, weil das kulissenartig den Blick nach Laufen zur Salzach einschränken würde und daher haben wir die Baufluchtlinie zurückgerückt.

Stadträtin Glier: Wenn man das jetzt so widmet, könnte man dann das Grundstück Salzachhof durchgehend geschlossen mit einem Abstand von 4 m zubauen?

Arch. DI Genböck: Ja. Bei einer Baumassenzahl von 5 würde sich das aber nicht ganz ausgeben. Das deckt sich mit der Blockrandverbauung, die wir in der Brückenstraße hinunterziehen.

DI Zeller: Um die Fam. Hübner gleich zu behandeln wie die gegenüberliegende Familie, haben wir die Baufluchtlinie in der Watzmannstraße auf beiden Seiten mit 5 m von der Straßenfluchtlinie festgelegt.

Bürgermeister Schröder: Wir haben alles geprüft, damit wir niemanden benachteiligen. Dieser Bebauungsplan widerspricht nicht dem Bauvorhaben der Fam. Hübner.

**Der Obmann stellt den Antrag, dass der Entwurf des Bebauungsplanes für den Bereich „Oberndorf-Zentrum West“, wie heute besprochen, aufgelegt werden soll.**

➤ **Offene Abstimmung (9 Ausschussmitglieder anwesend): Wird vom Bau-, Raumplanungs- und Umweltausschuss einstimmig empfohlen.**

## **5. Allfälliges**

**a) GV Wenzl – Information über die Bauarbeiten Alter Pfarrhof** an die Besucher des Weihnachtsmarktes im Stille Nacht-Bezirk (z.B. auf einem Transparent), weil es doch eine erhebliche Änderung und ein größeres Bauvorhaben ist.

Bürgermeister Schröder: Der Auftrag ist in Absprache mit dem Tourismusverband bereits erfolgt.

DI Müller: Es gibt eine klassische Bautafel, wo auch die Firmen verzeichnet sind. Zusätzlich werden bis zu 10 Plänen angebracht.

**b) Bürgermeister Schröder:** Nachdem wir jetzt 2 Architektenwettbewerbe gehabt haben und beide Male derselbe Sieger gewählt wurde, vielleicht kann uns Herr Arch. DI Genböck noch einmal erklären, dass der Architektenwettbewerb anonym abgelaufen ist und keiner von uns den Sieger gekannt hat, bevor wieder irgendwelche Gerüchte entstehen.

Arch. DI Genböck: Ein klarer brauchbarer Grundriss fängt damit an, dass man alles findet, wenn man in ein Haus hineingeht, dass sich gewisse Botschaften selber übermitteln und man keine Schilder aufstellen muss. Das war sowohl bei der Schule als auch beim Rathaus gegeben. Die futuristischen Schaubilder wurden überhängt. Die Grundrisse waren sehr gut, die Fassaden kann man auch anders machen, aber wichtig ist, dass die Funktionen, die man sich erwünscht, gut umgesetzt sind. Es waren viele Projekte dabei, die teilweise sehr dilettantisch waren. Der Wettbewerb ist ein Bildungsprozess, es werden Themen erarbeitet und letztendlich bleibt für alle ein Projekt über.

Bürgermeister Schröder – zum Thema Holz: Wir haben auch das ins Auslobungspapier hineingeschrieben und im Vorfeld mit den Vertretern der Holzwirtschaft ein Gespräch geführt. Ich habe darauf hingewiesen, dass demnächst eine Ausschreibung erfolgt und war eigentlich enttäuscht, dass nicht mehr gekommen ist.

Arch. DI Genböck: Bei einem Mischsystem kann man sehr viel herausholen. Das Holz wird mit Gipskarton gekapselt, um den absoluten Brandschutz und auch helle Räume zu haben. Man merkt das gar nicht, außer beim besseren Raumklima. Die Betonkernaktivierung ist im Stiegenhaus mit Betondecken etc. machbar und die Hülle kann in Holz sein. Es soll jeder Baustoff das machen, was er am besten kann und der innere Kern ist massiv besser als in Holz.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Obmann die Sitzung um 20.43 Uhr.

Die Schriftführerin:  
gez. Adelheid Haberl eh.

Der Obmann:  
gez. GV Ing. Josef Eder eh.