



# STADTAMT GMUNDEN

Präsidialabteilung  
A-4810 Gmunden, Rathausplatz 1

Telefon: (07612) 794-0  
Fax: (07612) 794/258  
E-Mail: [stadtamt@gmunden.ooe.gv.at](mailto:stadtamt@gmunden.ooe.gv.at)  
<http://www.gmunden.at>

Zahl: GR  
Datum: 23. Mai 2017  
Bearbeiter: Schögl Monika  
Telefon: 07612/794-202  
Fax: 07612/794-209  
E-Mail [monika.schoegl@gmunden.ooe.gv.at](mailto:monika.schoegl@gmunden.ooe.gv.at)  
Sitzungsnummer: GR/2017/10

## PROTOKOLL

der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates im Rathaussaal Gmunden.

Datum: 27.04.2017 Beginn: 17:00 Uhr Ende: 21:15 Uhr

### Anwesend sind:

1. Krapf Stefan, Bgm. Mag.phil
2. Schlair Wolfgang, Vzbgm. Dipl.-Ing. (FH)
3. Höpoltsecker Thomas Michael, StR. bis 20.35 Uhr (bis einschließlich TO-Pkt. 8)
4. Apfler Martin, StR. Mag.
5. Schönleitner Irene, StR.<sup>in</sup>
6. Friedrichsberg Theresa-Caroline, GR.<sup>in</sup>
7. John Siegfried, GR
8. Thallinger Auguste, GR.<sup>in</sup>
9. Bamminger Johannes, GR
10. Reingruber Manfred, GR
11. Bergthaler Karl, GR Mag. Dr.iur
12. Peganz Elke Maria, Dir.<sup>in</sup> GR.<sup>in</sup>
13. Weichselbaumer Michael, GR
14. Nadler Michael, GR Vertretung für Frau GR.in Jane Beryl Simmer, MBA
15. Vesely Recte Riha Bettina Sibylle, GR.<sup>in</sup> Vertretung für Herrn StR. Michael Frostel, MSc.
16. Kosma Hans-Peter, GR Schneditz-Bolfras Vertretung für Herrn GR Dr.iur. Michael Savo Oskar
17. Kappel Gunther, GR Vertretung für Herrn GR Manfred Andeßner
18. Neumann Georg Heinrich, GR Dipl.-Ing. Vertretung für Herrn GR  
Mag. Maximilian Löberbauer
19. Oberwallner Gustav Nikolaus, GR MBA Mag. Dr. Vertretung für Herrn GR  
MBA Franz Rudolf Moser
20. Lesterl Josef, GR Vertretung für Herrn GR Maximilian Attwenger
21. Enzmann Beate, Vzbgm.
22. Colli Günther, GR KR
23. Trieb Peter Josef, GR
24. Fritz Dina, GR.<sup>in</sup> Mag.iur
25. Fritz Rüdiger, GR Dipl.-Ing. Vertretung für Herrn GR Georg Helmut Pollak
26. Sageder Wolfgang, StR.
27. Auer Elisabeth, GR.<sup>in</sup>
28. Hohegger Helmut, GR
29. Auer Erich, GR
30. Medl Markus, GR
31. Kaßmannhuber Reinhold, StR. Dipl.-Ing.
32. Drack Margit, GR.<sup>in</sup>
33. Hausherr Rosina, GR.<sup>in</sup>
34. Hecht Andreas Georg Rudolf, GR Dr.med.vet
35. Sperrer Josef, GR Dipl.-Ing.
36. Bors Johanna, GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup>
37. Kienesberger Otto, GR Dipl.-Ing.

38. Pseiner Heimo, Dr. Stadtamtsdirektor
39. Schögl Monika als Schriftführerin

**Entschuldigt abwesend sind:**

40. Frostel, MSc. Michael, StR.
41. Schneditz-Bolfras Michael Savo Oskar, GR Dr.iur.
42. Andeßner Manfred, GR
43. Moser Franz Rudolf, GR MBA
44. Attwenger Maximilian, GR
45. Löberbauer Maximilian, GR Mag.
46. Simmer, MBA Jane Beryl, GR.<sup>in</sup>
47. Pollak Georg Helmut, GR

Bgm. Mag. Krapf:

Meine Damen und Herren!

Ich eröffne die **10. ordentliche öffentliche Sitzung des Gemeinderates** der Stadtgemeinde Gmunden und begrüße Sie sehr herzlich. Weiters begrüße ich die Vertreter der Presse und die Zuhörerinnen und Zuhörer.

Das Stattfinden dieser Sitzung wurde in der Presse und an der Amtstafel ortsüblich bekanntgemacht. Sie selbst haben eine schriftliche Einladung erhalten.

Ich stelle fest, dass der Gemeinderat beschlussfähig ist.

Die Verhandlungsschrift über die 9. Sitzung des Gemeinderates lag zur Einsicht auf und blieb ohne Beanstandung. Die rechtmäßige Genehmigung gemäß den Bestimmungen der Oö. Gemeindeordnung 1990 i.d.g.F. (§ 54 Abs. 3-6) erfolgt am Schluss der Sitzung durch Beurkundung durch den Bürgermeister und je einem Mitglied der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen. Die genehmigte Verhandlungsschrift wird auf der Homepage der Stadtgemeinde Gmunden veröffentlicht.

Da keine Wünsche zur Tagesordnung vorliegen, geht Bgm. Mag. Krapf in die Tagesordnung über:

### **Tagesordnung:**

- 1 . Nachwahl in Ausschüsse durch die SPÖ-Gemeinderatsfraktion;
- 2 . Beratung und Beschlussfassung über den Abschluss eines Generalvergleichs zwischen der Stadtgemeinde Gmunden und der Familie/Firma Asamer betreffend das Seebahnhofareal;
- 3 . Beratung und Beschlussfassung über einen Finanzierungsplan für den Ankauf der Liegenschaften EZ 658, 53, 248, 207 jeweils KG 42160 Traundorf BG Gmunden;
- 4 . Beratung und Beschlussfassung über die Festsetzung der Tarife des Sommerkindergartens und der Sommerkrabbelstube 2017;
- 5 . Beratung und Beschlussfassung über die Erstellung des Bebauungsplanes "Satoristraße" Nr. E-2-1, im Bereich der Grundstücke 51/19, 51/20 u. 281/3, KG. Gmunden, (Guschl, Ridler) u. Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. Umwidmung der Parz. 281/3, KG. Gmunden von dzt. Verkehrsfläche in Bauland-Wohngebiet - endgültige Beschlussfassung;
- 6 . Beratung und Beschlussfassung über die Erstellung des Bebauungsplanes "Traunsteinstraße 31-37, Nr. O-7-2, betreffend die Liegenschaften Traunsteinstraße 31 (Peiskammer), Traunsteinstraße 33 (Trieb) u. Traunsteinstraße 35-37 (Blecha) - endgültige Beschlussfassung;
- 7 . Beratung und Beschlussfassung über eine Änderung des Bebauungsplanes "Rotes Kreuz" Nr. G-6-1, Änderung Nr. 01, - Einleitung des Verfahrens;
- 8 . Beratung und Beschlussfassung betreffend die Erteilung der Zustimmung zum Abschluss eines Kaufvertrages zwischen der Wiener Kapuziner-Ordensprovinz und der Raiffeisenbank Salzkammergut eGen;
- 9 . Beratung und Beschlussfassung betreffend die Entsendung von drei Vertretern oder Vertreterinnen und drei Ersatzvertretern oder Ersatzvertreterinnen in die Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes "INKOBA Region Salzkammergut-Nord";
- 10 . Beratung und Beschlussfassung betreffend den Abschluss eines Übereinkommens zwischen der ÖBB-Infrastruktur AG und der Stadtgemeinde Gmunden im Zusammenhang mit dem Umbau des Bahnhofes Gmunden;
- 11 . Beratung und Beschlussfassung über den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages mit den Ehegatten Heinrich und Ingrid Metz, Gmunden, Moosbergweg 1;
- 12 . Grundsatzbeschluss zum Tourismusprojekt Toskana;
- 13 . Verkehrsangelegenheiten:
  - 13.1 . Beratung und Beschlussfassung zur Verordnung eines Halte- und Parkverbotes an Markttagen, ausgenommen Marktfieranten, am Marktplatz von Kahofer bis zur Johannessgasse;
  - 13.2 . Beratung und Beschlussfassung über eine Neuverordnung zur Verlegung des Behindertenstellplatzes auf der Traunsteinstraße im Bereich der öffentl. Badefläche unterhalb Schloss Roith;
  - 13.3 . Beratung und Beschlussfassung über eine Neuverordnung von derzeit 5 auf 8 Taxistellplätzen am Rathausplatz auf gekennzeichneten Flächen;
- 14 . Berichte des Bürgermeisters;
- 15 . Allfälliges.

## **Beratung:**

### **1. Nachwahl in Ausschüsse durch die SPÖ-Gemeinderatsfraktion;**

Bgm. Mag. Krapf:

Die SPÖ-Gemeinderatsfraktion hat einen schriftlichen Antrag gemäß § 33 der Oö. Gemeindeordnung 1990 i.d.g.F. betreffend Änderungen in folgende Ausschüsse eingebracht:

#### **Ausschuss für Finanzangelegenheiten:**

Mitglied: GR. Christian Henter (anstelle von Stefan Gärber)

#### **Ausschuss für örtliche Umweltfragen, Agrarwesen-, Abfallwirtschafts- u. Wasserangelegenheiten:**

Mitglied: GR. Anton Tschütscher (anstelle von Stefan Gärber)

#### **Bezirksabfallverband:**

Mitglied: GR Markus Medl (anstelle von Stefan Gärber)

#### **Personalbeirat:**

Ersatzmitglied: GR. Helmut Hochegger (anstelle von Stefan Gärber)

#### **Reinhalteverband Traunsee Nord:**

Mitglied: GR. Helmut Hochegger (anstelle von Stefan Gärber)

Gemäß § 52 Oö. Gemeindeordnung 1990 i.d.g.F. ist über jede Wahl des Gemeinderates geheim abzustimmen, es sei denn, dass ein anderer Abstimmungsmodus einstimmig beschlossen wird.

#### **Antrag:**

Der Gemeinderat möge beschließen, über den Tagesordnungspunkt 1) nicht geheim, sondern durch Erheben der Hand abzustimmen.

Der **gesamte Gemeinderat** wird um ein Zeichen mit der Hand gebeten.

Beschluss: einstimmig genehmigt

Für diese Nachwahlen sind nach den Bestimmungen der Oö. Gemeindeordnung 1990 i.d.g.F. **nur** die Mitglieder der **SPÖ-Gemeinderatsfraktion** stimmberechtigt.

#### **Antrag:**

Die **Mitglieder der SPÖ-Gemeinderatsfraktion** werden ersucht, ein Zeichen mit der Hand zu geben, wenn sie damit einverstanden sind, dass die oben angeführten Personen in die einzelnen Ausschüsse gewählt werden.

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

### **2. Beratung und Beschlussfassung über den Abschluss eines Generalvergleichs zwischen der Stadtgemeinde Gmunden und der Familie/Firma Asamer betreffend das Seebahnhofareal;**

GR Mag. Dr. Bergthaler:

Der Beschluss zum Ankauf der Liegenschaften EZ 53, 207, 248 und 658 jeweils KG 42160 Traundorf, welche im Eigentum der Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KG in Liqu. stehen, durch die Stadtgemeinde Gmunden, hat das Tor zum Abschluss eines Generalvergleiches zwischen der Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KG in Liqu., der Lacus Felix Hotelerrichtungs- und Verwaltungs GmbH. in Liqu., der Seehotel Lacus Felix GmbH. in Liqu. und der QuadraCir Beteiligungs GmbH. vormals Asamer Familienholding GmbH. sowie KR Hans Asamer einerseits und der Stadtgemeinde Gmunden sowie der Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG andererseits,

geöffnet. Ein Vereinbarungsentwurf wurde vom Rechtsanwalt der Asamer-Gruppe in Abstimmung mit der Raiffeisenlandesbank vorgelegt und hat im Wesentlichen nachstehenden Inhalt:

Sämtliche Vereinbarungen zwischen den Gesellschaften der Asamer Firmengruppe und KR Hans Asamer, welche mit der Stadtgemeinde Gmunden oder der Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG im Zusammenhang mit dem Projekt Lacus Felix abgeschlossen wurden, werden aufgehoben.

Diese Aufhebungsvereinbarung soll aufschiebend bedingt abgeschlossen werden. Die Rechtswirksamkeit wird an nachstehende Bedingungen geknüpft:

- a) Abschluss eines Kaufvertrages zum Kaufpreis von € 7,6 Mio. hinsichtlich der Liegenschaften EZ 53, 207, 248 und 658 jeweils KG 42160 Traundorf zwischen der Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KG in Liqu. und der Stadtgemeinde Gmunden;
- b) Ruhensvereinbarung im Verfahren 6 Cg 146/14 y des Landesgerichtes Wels bei gegenseitiger Kostenaufhebung;
- c) Anfechtungsverzicht der Lacus Felix Hotelerrichtungs- und Verwaltungs GmbH. hinsichtlich des ausgeübten Wiederkaufsrechtes der Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG bezogen auf die Liegenschaft EZ 671 KG 42160 Traundorf, sofern der gerichtlich hinterlegte Betrag von € 1 Mio. an den zu bestellenden Treuhänder bezahlt wird;
- d) Ausfolgung des beim Bezirksgericht Gmunden hinterlegten Betrages von € 1 Mio. (Wiederkaufspreis hins. EZ 670 und EZ 671 jeweils KG 42160 Traundorf) aufgrund eines von der Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG, Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KG in Liqu. und Lacus Felix Hotelerrichtungs- und Verwaltungs GmbH. in Liqu. gemeinsam gestellten Ausfolgungsantrages;
- e) Auszahlung des Kaufpreises von € 7,6 Mio. an den Treuhänder;
- f) Auszahlung eines Gesamtbetrages von € 8,6 Mio. durch den Treuhänder an die Lacus Felix Hotelerrichtungs- und Verwaltungs GmbH. in Liqu. bzw. Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KG in Liqu. jeweils auf Konten bei der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich;

Die Kosten für die Erstellung der gegenständlichen Vereinbarung sowie der von der Raiffeisenlandesbank gewünschten Treuhandabwicklung tragen die Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KG in Liqu. und die Lacus Felix Hotelerrichtungs- und Verwaltungs GmbH. in Liqu. jeweils zur Hälfte.

Der Rechtsausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 19.04.2017 eingehend mit der gegenständlichen Vereinbarung befasst und folgende Änderungen vorgeschlagen:

Der Entwurf Dris. Pötzl soll von Rechtschreib- und Grammatikfehlern bereinigt werden, die offensichtlich dem Zeitdruck bei Erstellung geschuldet sind;

Der Treuhänder ist in der Vereinbarung zu bestimmen – ein Einverständnis zur Bestellung Dris. Pötzl wird signalisiert;

Die Aufhebungsvereinbarung, die Ruhensvereinbarung, der Anfechtungsverzicht sollen mit Unterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen werden, dass der Kaufvertrag zwischen der Stadtgemeinde Gmunden und der Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KG in Liqu. hinsichtlich der Liegenschaften EZ 53, 207, 248 und 658 jeweils KG 42160 Traundorf abgeschlossen wird und der Kaufpreis von € 7,6 Mio. an den Treuhänder ausgezahlt wird;

Mit Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung erteilt die Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG die unwiderrufliche Zusage zur Ausfolgung der Wiederkaufspreise hinsichtlich der EZ 670 und EZ 671 jeweils KG 42160 Traundorf an die Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KG in Liqu. bzw. die Lacus Felix Hotelerrichtungs- und Verwaltungs GmbH. in Liqu.

Aus gebührenrechtlichen Gründen wird die gegenständliche Vereinbarung nicht vom Bürgermeister der Stadtgemeinde Gmunden unterfertigt sondern ein Anbot zum Abschluss einer Vereinbarung durch die Gesellschaften der Asamer-Gruppe sowie KR Hans Asamer konkludent durch Abschluss des Kaufvertrages hinsichtlich der Liegenschaften 53, 207, 248 und 658 jeweils KG 42160 Traundorf angenommen.

In Entsprechung des Beratungsergebnisses des Rechtsausschusses hat dessen Vorsitzender den vorgelegten Entwurf überarbeitet und empfiehlt der Rechtsausschuss diese Version vom 20.04.2017 (Beilage ./A), welche Dr. Pötzl am 21.04.2017 mit dem Ersuchen um Bekanntgabe seines Einverständnisses bis 25.04.2017 übermittelt wurde, zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

Mit Schreiben vom 26.04.2017 teilte Dr. Pötzl mit, dass gegen den Änderungsvorschlag des Rechtsausschusses kein Einwand besteht. Er ersucht allerdings um Umformulierung der Punkte 6.1. und 6.2. dahingehend, dass die gerichtlich erlegten Kaufpreiszahlungen ausschließlich an den Treuhänder ausbezahlt sind.

#### **Antrag:**

Der Gemeinderat möge zustimmend zur Kenntnis nehmen, dass die Firmengruppe Asamer ein Angebot auf Abschluss einer Vereinbarung (Beilage .A) stellen wird, gemäß dem durch Abschluss eines Kaufvertrages betreffend das Parkhotel-Areal um € 7,6 Mio. und Auszahlung dieses Kaufpreises an den Treuhänder Dr. Pötzl, folgende Rechtswirkungen ausgelöst werden:

- a) Alle Vereinbarungen zwischen den Parteien werden aufgehoben.
- b) Es wird Ruhen des Verfahrens im Rechtsstreit vor dem LG Wels zwischen der Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG und der Asamer-Toskana Hotelerrichtungs KG bei Kostenaufhebung eintreten.
- c) Die Lacus Felix Hotelerrichtungs- und Verwaltungs GmbH. gibt einen Anfechtungsverzicht betreffend des Eigentumsrechts der Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG aufgrund des Wiederkaufsrechtes ab.
- d) Der Auszahlung des Wiederkaufspreises in den zwei Teilbeträgen von € 100.000,00 und € 900.000,00 an Treuhänder Dr. Pötzl wird zugestimmt.

GR Hochegger meint, dass es wichtig ist, nun endlich einen Schlusspunkt unter diese leidige Angelegenheit zu setzen, denn dieses lange Gerichtsverfahren – dessen Ausgang ungewiss ist - hätte die Stadt weithin gehemmt. Er erklärt, dass die SPÖ-Fraktion dem Ankauf und auch den dafür notwendigen Schritten zustimmen wird.

StR. DI Kaßmannhuber meint, dass, wie bereits letztes Mal ausgeführt, dieser Kauf ein Notkauf ist, weil damals die Situation mit Asamer „vergeigt“ wurde. Er erklärt, dass damals auch Dr. Mizelli als Treuhänder beteiligt war und nun wiederum im Prozess direkt beteiligt ist. Er meint daher, dass Dr. Mizelli das erste Interesse an einem Vergleich hat und es daher grundlegend falsch war, Dr. Mizelli wieder einzubinden. Er berichtet, dass Dr. Mizelli nun wieder einen Vertrag ausgearbeitet hat, welcher im Rechtsausschuss unter der Leitung von Dr. Bergthaler überarbeitet wurde. StR. DI Kaßmannhuber dankt Dr. Bergthaler für sein Bemühen, denn jetzt liegt ein ausgezeichnete Vertrag vor - vorher war es fast ein Vertrag. Er schlägt daher vor, dass Dr. Bergthaler – und nicht Dr. Mizelli - den Vertrag über den Ankauf errichten soll.

GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Fritz stellt richtig, dass der Vertrag nicht von Dr. Mizelli sondern von Dr. Pötzl ausgearbeitet und auch unter großem Zeitdruck erstellt wurde. Sie dankt Dr. Bergthaler für sein intensives Einbringen bei diesem Vertrag und meint, dass ansonsten heute nicht darüber hätte abgestimmt werden können. Die FPÖ dankt und wird zustimmen.

GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Bors schließt sich den Vorrednern an und erklärt, dass so ein feiner Vertrag in der letzten Periode nie vorlag. Sie dankt Dr. Bergthaler dafür.

Bgm. Mag. Krapf lässt über den **Antrag** abstimmen.

#### **Beschluss: mehrheitlich genehmigt**

33 JA-Stimmen: ÖVP (20); FPÖ (5); SPÖ (5); GRÜNE (3);

4 Stimmenthaltungen: BIG (4); StR. DI Kaßmannhuber, GR.<sup>in</sup> Drack, GR.<sup>in</sup> Hausherr, GR. Dr. Hecht

### **3. Beratung und Beschlussfassung über einen Finanzierungsplan für den Ankauf der Liegenschaften EZ 658, 53, 248, 207 jeweils KG 42160 Traundorf BG Gmunden;**

StR. Höpoltzeder:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16. Februar 2017 den Ankauf der Grundstücke EZ 658, 53, 248, 207 jeweils KG 42160 Traundorf BG Gmunden zu einem Kaufpreis von € 7,6 Mio. beschlossen. Zur Finanzierung des Kaufpreises und der Nebenkosten wurde in der Gemeinderatssitzung am 30. März 2017 eine Darlehensaufnahme über € 8 Mio. beschlossen und der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Zur Realisierung dieses Projektes wird folgender Finanzierungsplan vorgeschlagen:

Ausgaben:

Kaufpreis der Grundstücke	€ 7.600.000,00
Nebenkosten (Vertragserrichtung, Grunderwerbsteuer, Grundbuch etc.)	€ 400.000,00
<u>Gesamtkosten</u>	<u>€ 8.000.000,00</u>

Einnahmen:

<u>Darlehensaufnahme OÖ Volksbank</u>	<u>€ 8.000.000,00</u>
---------------------------------------	-----------------------

#### **Antrag:**

Der Finanzreferent stellt den Antrag, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Gmunden möge den vorliegenden Finanzierungsplan beschließen.

StR. DI Kaßmannhuber dankt StR. Höpolseder für den ausgezeichneten Einsatz, bringt aber folgende Gründe vor, warum sich die BIG der Stimme enthalten wird:

Dieser Kaufpreis bedeutet, dass der mögliche Hoteleigentümer € 5 Mio. für das Grundstück bezahlen muss und es wird daher schwer sein, hier einen Hotelinvestor zu finden. Weiters wäre, um den Kaufpreis hereinzubekommen, für eine ev. Wohnbebauung auf dem 7.000 m<sup>2</sup> Grundstück eine 6-stöckige Bebauung notwendig, also ein „Mittel-Monaco“.

Er ist sehr skeptisch, dass der Betrag hereingebracht werden kann, glaubt, dass die Stadt € 3 Mio. dazu finanzieren muss und weist darauf hin, dass dies jedem – auch mit Optimismus - bewusst sein soll.

Über die von Vzbgm. Schlair eingeleitete Hotelstudie (Kohl & Partner) zeigt sich StR. DI Kaßmannhuber erfreut.

GR DI Sperrer hält fest, dass der Kauf nicht grundsätzlich abgelehnt wird, erklärt aber, dass die GRÜNEN dem Antrag deswegen nicht zustimmen, da die Reihenfolge falsch gesehen wird, denn zuerst sollte das Nutzungskonzept, aus dem heraus sich ein angemessener Preis ergibt, erstellt werden.

Bgm. Mag. Krapf lässt über den **Antrag** abstimmen.

#### **Beschluss: mehrheitlich genehmigt**

30 JA-Stimmen: ÖVP (20); FPÖ (5); SPÖ (5);

3 Gegenstimmen: GRÜNE (3); GR DI Sperrer, GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Bors, GR DI Kienesberger

4 Stimmenthaltungen: BIG (4); StR. DI Kaßmannhuber, GR.<sup>in</sup> Drack, GR.<sup>in</sup> Hausherr, GR Dr. Hecht

#### **4. Beratung und Beschlussfassung über die Festsetzung der Tarife des Sommerkindergartens und der Sommerkrabbelstube 2017;**

StR. Höpolseder:

Auch im heurigen Jahr (31. Juli bis 25. August 2017)) wird von der Stadtgemeinde Gmunden im Kindergarten Marienbrücke ein Sommerkindergarten eingerichtet. Des Weiteren wird im Kindergarten Marienbrücke heuer (31. Juli bis 18. August 2017) wiederum eine Sommerkrabbelstube organisiert.

Es sollen folgende Abrechnungsmodalitäten für den Sommerkindergarten und die Sommerkrabbelstube beschlossen werden:

Auf Grund der Bestimmungen des OÖ Kinderbetreuungsgesetzes ist der Besuch des Sommerkindergartens beitragsfrei. Das Entgelt pro Mittagessen soll für Gmundner Kinder wie im Kindergarten mit € 2,95 für das erste Kind und Tag und mit € 2,20 für jedes weitere Kind und Tag (Tarife inkl. 13 % Umsatzsteuer) festgesetzt werden. Allfällige Ermäßigungen sollen sinngemäß wie beim regulären Kindergarten Anwendung finden. Die Anmeldung zum Mittagstisch soll –wie in den Vorjahren- nur wochenweise möglich sein.

Gemeindefremde Kinder (ohne Gmundner Hauptwohnsitz) sollen bei freien Plätzen ebenso in den Sommerkindergarten aufgenommen werden. Die von den auswärtigen Kindern konsumierten Essen sollen jedoch –wie in den Vorjahren- auf Grund von früheren Forderungsausfällen den Hauptwohnsitzgemeinden zu einem Preis von € 5,46 (netto) pro Essen (Einkaufspreis) vorgeschrieben werden. Des Weiteren sollen gemeindefremde Kinder nur aufgenommen werden, wenn die Hauptwohnsitzge-

meinde vor Beginn des Sommerkindergartens eine schriftliche Zusage zur Leistung eines Gastkindbeitrages von € 50,00 (keine Umsatzsteuer) pro Kind und angemeldeter Besuchswoche beibringt.

Des Weiteren soll ein Kostenbeitrag für den nicht regelmäßigen Besuch (ohne schriftliche Abmeldung) des Sommerkindergartens (Rechtsgrundlage: § 10 OÖ Elternbeitragsverordnung) in Höhe von € 27,50 (inkl. 13 % USt.) pro angemeldeter Besuchswoche (bei Nichterscheinen) eingehoben werden. Durch diesen „Strafbeitrag“ konnte die Anzahl der angemeldeten und nicht rechtzeitig wieder abgemeldeten Kinder seit der Einführung im Jahr 2013 massiv hintan gehalten werden.

Der Besuch einer Sommerkrabbelstube ist nach den Bestimmungen des OÖ Kinderbetreuungsgesetzes für Kinder ab dem 30. Lebensmonat beitragsfrei. Für jüngere Kinder soll 1/3 des regulären Elternbeitrages (Berücksichtigung von allfällig gewährten Beitragsermäßigungen) pro Kind und angemeldeter Besuchswoche eingehoben werden. Die Anmeldung zum Mittagstisch soll wie beim Sommerkindergarten nur wochenweise möglich sein, des Weiteren sollen die selben Essenstarife wie beim Sommerkindergarten zur Vorschreibung gelangen. Gemeindefremde Kinder (ohne Hauptwohnsitz in Gmunden) sollen aus Platz- und pädagogischen Gründen keine Aufnahme in der Sommerkrabbelstube finden. Es sollen nur jene Kinder aufgenommen werden, welche bereits eine reguläre Krabbelstubeneinrichtung der Stadtgemeinde Gmunden besuchen. Für auswärtige Kinder, welche sowohl eine Krabbelstubeneinrichtung der Stadtgemeinde Gmunden als auch die Sommerkrabbelstube besuchen, soll den Hauptwohnsitzgemeinden ein Gastkindbeitrag von € 88,50 (keine Umsatzsteuer) pro Kind und angemeldeter Besuchswoche vorgeschrieben werden. Die Zusage der jeweiligen Hauptwohnsitzgemeinde zur Leistung des Gastkindbeitrages ist vor Beginn der Sommerkrabbelstube zu erteilen.

#### **Antrag:**

Es wird daher der Antrag gestellt, der Gemeinderat der Stadtgemeinde Gmunden möge die Tarife und Bestimmungen des Sommerkindergartens 2017 und der Sommerkrabbelstube 2017 wie angeführt beschließen.

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

### **5. Beratung und Beschlussfassung über die Erstellung des Bebauungsplanes "Satoristraße" Nr. E-2-1, im Bereich der Grundstücke 51/19, 51/20 u. 281/3, KG. Gmunden, (Guschl, Ridler) u. Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. Umwidmung der Parz. 281/3, KG. Gmunden von dzt. Verkehrsfläche in Bauland-Wohngebiet - endgültige Beschlussfassung;**

StR. DI Kaßmannhuber bringt den Amtsvortrag vollinhaltlich zur Verlesung:

Die Stadtgemeinde Gmunden beabsichtigt die Erstellung des Bebauungsplanes „Satori-Straße“ Nr. E-2-1“, oberhalb der Bezirkshauptmannschaft Gmunden.

Der Bebauungsplan betrifft die Grundstücke 51/19 (Guschl) u. 51/20 u. 281/3 (Ridler) je KG. Gmunden.

Nach Vorliegen der Stellungnahmen aus dem Vorverfahren wurde der Gestaltungsbeirat hinsichtlich der Bebauungsfestlegungen unter Berücksichtigung der Inhalte des Neuplanungsgebietes, das mit GR-Beschluss v. 14.02.2013 erstmals verordnet wurde, befasst. Nach Ausarbeitung von 2 Bebauungsstudien erfolgten in der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 07.03.2017 folgende konkrete Empfehlungen für die Inhalte des Bebauungsplanes:

- Höhe max. I+D (8m) oder II Geschosse (Flachdach 7 m)
- GFZ max 0,9
- Die Baufelder sollen differenziert in ihren Rücksprüngen weiter ausformuliert werden.
- Die durch die angeführten Rücksprünge entstehenden Vorbereiche in der Satori-Straße sollen im Sinne eines „Vorgartenmilieus“ freiraumplanerisch gestaltet werden.
- Eine angemessene Freiraumgestaltung innerhalb der Grundstücke soll insbesondere in Hinblick auf die Anordnung und Benützbarkeit der erforderlichen Allgemeinflächen umgesetzt werden.
- Die Tiefgarage darf oderirdisch nicht als Vollgeschoß in Erscheinung treten.
- Freihaltezonen sollen zwischen den Einzelobjekten die Durchströmung des Hanges als Grünzug sicherstellen.
- Um die Durchsicht in den Grünräumen zu gewährleisten, darf kein geschlossener Bewuchs ermöglicht werden.
- Keine durchgehende Sockelbebauung zulässig



Diese Empfehlungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiters wurden auf Grundstück Guschl für das bestehende Wohnhaus Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen und eine Baufluchtlinie für ein Einfamilienhaus neben dem bestehenden Wohnhaus (Höhe 1+D) ausgewiesen.

Für das gesamte Planungsgebiet gilt offene Bauweise. Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baufluchtlinien errichtet werden. Im Falle einer Grundstücksteilung hat der Abstand zur neuen, inneren Bauplatzgrenze jeweils mind. 4,5 m zu betragen. Zur Freihaltung der Sichtachsen ist keine Bepflanzung zulässig, die eine Höhe von 448 m ü.A. (51/20) bzw. 449 m ü.A. (51/19) = 1m über Niveau Satoristraße, überschreitet.

Der Bebauungsplan entspricht den Raumordnungszielen und –grundsätzen. Er dient im Besonderen einer zweckmäßigen u. verträglichen Bebauung auf den Liegenschaften Ridler und Guschl wobei die Festlegungen insbesondere auf dem Ergebnis der Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 07.03.2017 beruhen.

Mit Kundmachung des Stadtamtes Gmunden vom 27.03.2017 wurde der Bebauungsplan Satoristraße in der Zeit vom 27.03.2017 bis 24.04.2017 (4 Wochen) öffentlich aufgelegt (Anschlag an der Amtstafel).

Mit Verständigung des Stadtamtes Gmunden vom 28.03.2017 wurden die von der Bebauungsplan-Erstellung Betroffenen zur Stellungnahme geladen:

Gerhard u. Margit Dzionara, DI. Dr. Monika Forstinger, Mag. Paul Höretzeder, Eigentümer der Liegenschaft Anton v. Satori-Straße 22 u. Dr. Walter Habacher, Eigentümer der Liegenschaft Anton v. Satori-Straße 24, vertreten durch Niederhuber & Partner, Rechtsanwälte, Wien/Salzburg, führen aus:

Mit Schreiben des Bürgermeisters von Gmunden vom 28.3.2017 wurden unsere Mandanten, die Eigentümergemeinschaften Anton von Satori-Straße 22 (Gerhard und Margit Dzionara, DI Dr. Monika Forstinger, Mag. Paul und Elisabeth Höretzeder) und Anton von Satori-Straße 24 (Dr. Walter und Helene Habacher) aufgefordert, binnen drei Wochen zum geänderten Bebauungsplan „Satori-Straße“ sowie der Änderung des Flächenwidmungsplanes hinsichtlich des Grundstücks 281/3 Stellung zu nehmen. Dazu führen wir binnen offener Frist – ergänzend zu den bisher ergangenen Stellungnahmen, die zugleich zum Inhalt dieser Stellungnahme erhoben werden – Folgendes nochmals kurz zusammenfassend und ergänzend aus:

## 1. Stellungnahme

### 1.1 Geltung bereits erstatteter Stellungnahmen

Wie eingangs erwähnt, werden die bereits eingebrachten Stellungnahmen vom 28.8.2016 (Dr. Walter und Helene Habacher), 1.9.2016 (Dr. Gabriele Habacher-Sclater, Mag. Agathe Habacher, Mag. Altmuth Habacher), 2.9.2016 (Eigentümergemeinschaft Satori-Straße 22) sowie die bereits von uns für unsere Mandanten am 13.12.2016 eingebrachte Stellungnahme ebenfalls zum Inhalt der gegenständlichen Stellungnahme erhoben (siehe Anlage 1). Diese schriftlichen Stellungnahmen wurden zwar bereits außerhalb der Auflagefrist des ersten Entwurfs des Bebauungsplan eingebracht, doch gab es bereits während des Stellungnahmezeitraums Gespräche meiner Mandanten mit Gemeindevertretern und wurden diesen gegenüber mündlich die Bedenken zum Ausdruck gebracht (vgl. mein Schreiben vom 20.2.2017). Da auch kein Hinweis erfolgte, die Bedenken sofort schriftlich einzubringen und in Anbetracht des Umstandes, dass keine Vorab-Information der Bevölkerung erfolgte (siehe Punkt 1.2.1), sind diese Stellungnahmen jedenfalls zu berücksichtigen.

### 1.2 Begleitumstände der Änderung des Bebauungsplans und Flächenwidmungsplanes

1.2.1 Zunächst ist festzuhalten, dass die Begleitumstände des gesamten Plan-Erstellungsprozesses für den Bebauungsplan und nun auch für die Umwidmung des Grundstücks 281/3 einen mehr als eigenartigen Eindruck erwecken, insbesondere im Hinblick auf die Intransparenz des Prozesses und die Informationspolitik gegenüber den betroffenen Anrainern aber auch ganz einfach im Hinblick auf die inhaltliche Ausgestaltung des Bebauungsplanes, der offensichtlich nur im Interesse der Grundstückseigentümer der Gst. 51/19, 51/20 und 281/3 erstellt wurde:

Grundstück 281/3: Dieses von der Gemeinde 2011 – ohne Ausschreibung – an Michael Ridler verkaufte Grundstück soll nun von einer Verkehrs- auf eine Baulandnutzung umgewidmet werden. Mangels Ausschreibung wurden mit hoher Wahrscheinlichkeit bessere Angebote für dieses Grundstück versäumt. Einige meiner Mandanten haben gegenüber der Gemeinde damals schriftlich ihr Interesse

am Ankauf des Grundstücks bekundet, was nunmehr aber sogar geleugnet wurde (vgl. Schreiben von Bgm. Mag. Krapf vom 2.3.2017). Die „Historie“ dieses Grundstücks gipfelt nun in der Tatsache, dass es in Bauland umgewidmet wird, was zu einer enormen Wertsteigerung des Grundstücks führt. Gemäß § 38 Abs. 6 OÖ ROG kann die Gemeinde nach der Erteilung der Baubewilligung die Aufzahlung bis zu einem angemessenen Kaufpreis verlangen. Die Nicht-Inanspruchnahme des § 38 Abs. 6 OÖ ROG wäre eine unzulässige Schonung des Käufers zu Lasten der Gemeindefinanzen. Der Bebauungsplan umfasst jedoch diese Fläche bereits als Wohngebiet. Auch die „Bebauungsstudie“ und der erste Entwurf des Bebauungsplans gingen immer schon von dieser Fläche als Wohngebiet aus. Weder Ortsplaner, Ersteller der Baustudien, noch die zuständigen Gremien halten sich an raumordnungsrelevante Vorgaben bzw. Voraussetzungen!

Grundstück 51/19: Der südlich gelegene Bauplatz innerhalb dieser Parzelle enthält – im Unterschied zu allen anderen Bauplätzen – eine Höhenbeschränkung bis zum Niveau der Satori-Straße. Offensichtlich soll damit sichergestellt werden, dass dem aktuellen Eigentümer (des bestehenden Gebäudes) bei einem künftigen Verkauf des betreffenden Grundstücksteils (nach einer Teilung) durch ein Bauprojekt dort nicht die Sicht auf den See eingeschränkt wird. Im Fall dieses Bauplatzes ist also eine Höhenbeschränkung wie sie von meinen Mandanten gefordert wird, vorgenommen worden, weshalb der Eindruck, dass einseitig bestimmte Interessen zu Lasten der sonstigen Anrainer gefördert wurden, bestätigt wird. Dass diese Beschränkung im Widerspruch zu den Ausführungen steht, wonach eine Bebauungshöhe von bis zu acht Metern über dem Niveau der Satori-Straße fachlich erforderlich ist, liegt auf der Hand. Im Ergebnis ist aber der Bebauungsplan aufgrund dieser Festlegung in sich widersprüchlich und bereits aus diesem Grund abzulehnen oder für alle Bauplätze entsprechend anzupassen.

Haftungsansprüche: Wie bereits in der Stellungnahme vom 13.12.2016 ausgeführt, wird die Erlassung des Bebauungsplanes in der aktuellen Fassung die Gemeinde gegenüber der Landes-Immobilien GmbH (LIG) und unseren Mandanten schadenersatzpflichtig machen. Ähnliche Haftungsfälle wurden bereits vom Obersten Gerichtshof bejaht.

Aufhebungsmöglichkeit der LIG ausgehebelt: Zur im obigen Punkt angesprochenen Bestimmung des § 38 Abs. 6 OÖ ROG ist noch festzuhalten, dass diese Aufhebungsmöglichkeit nur dann zur Anwendung gelangt, wenn es innerhalb von zehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages zu einer Weiterveräußerung des Grundstücks oder der Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung kommt. Anfang 2004 wurde das Grundstück 51/20 an die Gebrüder Ridler verkauft. Fast genau neun Jahre danach erfolgte die Verordnung eines Neubauplanungsgebietes. Da man auch noch die Zeit für die Erstellung eines Bebauungsplanes einrechnen muss, war zum damaligen Zeitpunkt klar, dass die 10 Jahresfrist nicht mehr greifen konnte. Hätte man den Bebauungsplan bereits mehrere Jahre früher erstellt, wäre der Kaufvertrag dagegen unter der Gefahr der Aufhebung durch die LIG gestanden. Auch daraus erschließt sich für unsere Mandanten, dass der gegenständliche Bebauungsplan ausschließlich im Interesse der Grundstückseigentümer (Gebrüder Ridler, Guschl) erfolgt. Der gesamte Prozess der Erstellung des Bebauungsplanes deutet auf bewusste Hintanhaltung/Einschränkung von Informationen und mangelnde Einbindung von Betroffenen hin.

Ausschluss der breiten Öffentlichkeit: Zudem kommt noch, dass die Absicht, den gegenständlichen Bebauungsplan neu zu erlassen, nie gemäß § 33 Abs. 1 OÖ ROG im Internet kundgemacht wurde. Auch wenn dies nach dem Gesetzeswortlaut keine Auswirkung auf die Kundmachung hat, werden die Öffentlichkeitsrechte durch ein derartiges Vorgehen beschnitten.

1.2.2 Zudem muss erwähnt werden, dass parallel zum – aber im Zusammenhang mit dem - Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes von unseren Mandanten am 15.9.2016 eine Anfrage gemäß dem Oberösterreichischen Auskunftspflicht-, Datenschutz-, und InformationsverwendungsG bzw. dem OÖ Umweltschutzgesetz 1996 gestellt wurde, welche bis zum Einschreiten unserer Sozietät ignoriert wurde. Aber auch dann wurden erst nach mehrmaligen Urgenzen und dem Hinweis auf die Erhebung einer Beschwerde wegen Verletzung der Entscheidungspflicht beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich, schlussendlich am 14.2.2017 bzw. (nach nochmaliger Aufforderung zur Präzisierung) am 2.3.2017 Informationen an unsere Mandanten übermittelt, die jedoch entweder sehr knapp gehalten, nicht oder unrichtig beantwortet wurden.

1.2.3 Dies alles vorausgeschickt, dürfen wir im Folgenden näher auf unsere inhaltlichen Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans und der Umwidmung eingehen.

1.3 Keine Änderung zum ersten Entwurf

Die in Ihrem Schreiben angeführten Änderungen zum ersten Entwurf des Bebauungsplans stellen aus unserer Sicht nur kosmetische Korrekturen dar, die aber in der Sache keine andere Beurteilung als bisher zulassen. Bei Erlassung des Bebauungsplanes in der aktuellen Fassung sind mehrere 12 bis 18 Meter hohe „Wohnsilos“ zulässig, welche ihrem Wesen nach dem in der Anton v. Satori-Straße bereits bestehenden „Wohn-Hochhaus“ ähnlich sind. Dieses zuletzt genannte Gebäude gilt als „Schandfleck“ von Gmunden, weshalb wir einer Gestaltung, welche die Charakteristik dieser Bebauung auf den hier gegenständlichen Grundstücken fortsetzt, nicht zustimmen können.

#### 1.4 Visualisierungen der Bebauung – Klarstellung der Bebauungshöhen

1.4.1 Weiters ist darauf hinzuweisen, dass dem Entwurf des Bebauungsplanes eine Visualisierung fehlt, anhand derer man bzw. ein Gemeinde- oder Stadtrat auf einen Blick erkennen kann, wie die künftige Bebauung auf diesen Grundstücken aussehen kann und damit die Dimensionen richtig einschätzen kann. Dies erachten wir im Hinblick auf die Verantwortung bei der Abstimmung als umso wichtiger, als in den laufenden Diskussionen einmal mehr klar wurde, wie wenig Informationen die Gemeinde- und Stadträte bisher von der Gemeinde erhalten haben. Zur Verdeutlichung der geplanten Bauhöhen legen wir eine selbst erstellte Visualisierung bei, fordern aber dringend auch noch die Erstellung einer professionellen Visualisierung, damit insbesondere den Entscheidungsträgern vor Augen geführt werden kann, wie die Bebauung auf diesen Grundstücken künftig aussehen wird.

1.4.2 In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus noch zu erwähnen, dass die beiden Höhenbezugspunkte, die auf der Satori-Straße angegeben wurden, für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen nicht ausreichen und auch die dargestellten Schnitte nicht darauf eingehen, dass die Straße im Gefälle verläuft (bei jedem der Schnitte ist die Geländeoberkante mit 448 m.ü.A. angegeben). Da die Straßenfluchtlinie im Gefälle verläuft, sind sämtliche eingemessene Vermessungspunkte an der Straßenfluchtlinie des zu bebauenden Grundstücks anzugeben, um nachzuweisen, dass die Gebäudehöhe entsprechend dem Bebauungsplan eingehalten wird. Diese Angaben sind in einer Ansicht der Straßenfassade des geplanten Gebäudes inklusive des Höhenverlaufs der Straßenfluchtlinie darzustellen. Zudem muss die Straßenfluchtlinie auch von einem Geometer in regelmäßigen Abständen aufgenommen werden (Vermessungspunkte), falls dies noch nicht erfolgt ist.

#### 1.5 Entwurf widerspricht Raumordnungsgrundsätzen, ÖEK und OÖ Landesraumordnungsprogramm

1.5.1 Wie schon in der Stellungnahme vom 13.12.2016 festgehalten, widerspricht der Bebauungsplan in der aktuellen Fassung den in § 31 Abs. 1 OÖ ROG genannten Kriterien, insbesondere den dort aufgezählten Raumordnungsgrundsätzen sowie dem OÖ Landesraumordnungsprogramm 1998. Darüber hinaus steht der Bebauungsplan aber auch im Widerspruch zum örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Gmunden, insbesondere zu folgenden Zielen daraus:

- Erhaltung des charakteristischen Villenviertels und weitgehende Sicherung der durchgrünten Gartenzonen unter Beachtung der ortstypischen Bauhöhen;
- behutsamer Umgang mit Siedlungstätigkeiten in sensiblen Hanglagen und Setzen von Siedlungsgrenzen;
- die Geschossflächenzahl für den „Moränenring“ wird um mehr als das Doppelte überschritten, was auch in der seeorientierten Zone/Altstadt (Zone 2) zu berücksichtigen ist (und hier vor allem in der Wohngebietszone der Satori-Straße).

1.5.2 Zunächst besteht ein ganz klarer Widerspruch zwischen dem gegenständlichen Bebauungsplan und dem Ziel im örtlichen Entwicklungskonzept, das charakteristische Villenviertel unter Beachtung der ortstypischen Bauhöhen zu erhalten. Mit dem aktuellen Entwurf wird vielmehr an die „Wohnsilo-Architektur“ der Siebzigerjahre (Nebengrundstück) angeknüpft (drei 12 bis 18 Meter hohe Gebäude mit einem Flachdach sind möglich!). Das charakteristische Villenviertel wird dann auch vom Uferbereich des Sees - geschweige denn vom See aus - nicht mehr sichtbar sein.

1.5.3 Zudem ist noch auf den Richtwert der Geschossflächenzahl für den „Moränenring“ einzugehen. Dieser sieht eine deutlich niedrigere Geschossflächenzahl für die unmittelbar an Zone 2 angrenzende Zone 3 („Moränenring“) vor. Von der morphologischen Struktur her sind die hier gegenständlichen Grundstücke und die in der Satori-Straße angrenzenden Grundstücke vielmehr der Zone 3, dem „Moränenring“, zuzuordnen, da es sich um eine durchgrünte und aufgelockerte Bebauung handelt. Vor diesem Hintergrund ist es aus fachlicher Sicht nicht vertretbar, dass nun statt einer Geschossflächenzahl von 0,25 bis 0,40 in solchen Zonen hier eine Geschossflächenzahl von 0,90 (der drei bis vierfache Wert) vorgeschlagen wird (vgl. dazu auch das seinerzeitige Schreiben von Bgm. Krapf an Arch. Gilhofer, in dem von einem „großzügiges Einfamilienhaus“ die Rede ist). Es müsste zumindest eine

Reduktion auf 0,40 erfolgen. Zudem stellt sich die Frage, warum bei der Erstellung des Bebauungsplans nur die Grundstücke der Investoren und nicht ein größerer Bereich des Villenviertels berücksichtigt wurde. Für einen Großteil der Grundstücke in diesem Viertel gelten nämlich deutlich niedrige Bauhöhen.

1.5.4 Schließlich findet auch kein „behutsamer Umgang“ mit Siedlungstätigkeiten in sensiblen Hanglagen statt. Es wäre nämlich auch noch die Frage der ausreichenden Hangstabilität zu prüfen gewesen, was bisher – trotz der von meinen Mandanten wiederholt geäußerten Bedenken – gänzlich unterblieben ist. Dies ist umso erstaunlicher, als in der Vergangenheit vom Bürgermeister selbst auf dieses wichtige Erfordernis hingewiesen wurde (vgl. Schreiben an Arch. Rassinger vom 25.1.2011: „Als wesentlicher Bestandteil für ein Baubewilligungsverfahren wird der Baubehörde zudem ein geotechnisches, hydrogeologisches Gutachten vorzulegen sein, dass die erforderlichen Hangsicherungs- bzw. Fundierungsmaßnahmen u. die Entsorgung der anfallenden Dach-, Oberflächen- u. event. Drainagewässer am Grundstück fundiert ausweist“; mit Stellungnahme vom 13.12.2016 bereits vorgelegte Beilage ./8). In diesem Zusammenhang ist auch nicht ersichtlich, wie gewährleistet wird, dass der Betrieb der wasserrechtlich genehmigten Wärmepumpe meiner Mandanten, welche sich nur circa 15 Meter entfernt von den künftigen Bauplätzen befindet, nicht beeinträchtigt wird.

1.5.5 Folglich wird die Grundlagenforschung vor Beschlussfassung des Bebauungsplanes noch zu ergänzen sein. Die Erlassung eines Bebauungsplanes ohne entsprechende Grundlagenforschung ist rechtswidrig und führt zur Aufhebung durch den Verfassungsgerichtshof (vgl. zuletzt VfGH 5.10.2016, V2/2016-23; 13.10.2016, V163/2015-14).

1.6 Stellungnahmen der Dienststellen des Landes Oberösterreich/Umweltanwalt ignoriert

Zudem wurden auch die Stellungnahmen der Landesdienststellen bzw. des Umweltanwalts nicht berücksichtigt. Insbesondere besteht keine Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplanes von Seiten der Abteilung Straßenbau und Verkehr, da mit dem neuen Entwurf auch die Zufahrtssituation nicht geändert wurde. Auch den Vorgaben der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abteilung Naturschutz, wurde insbesondere in Hinblick auf die Geschossflächenzahl und die Senkung der maximalen Firsthöhe nicht entsprochen.

1.7 Naturdenkmal

Nach dem Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplans befindet sich auf Grundstück 51/7 (Areal der BH Gmunden) ein Naturdenkmal. Es ist nicht ersichtlich, wie dieses Naturdenkmal bei den Planungen berücksichtigt wurde.

1.8 Verfassungsrechtliches Vertrauensschutzprinzip wird ignoriert

1.8.1 Schließlich ist noch darauf hinzuweisen, dass durch den vorliegenden Entwurf § 31 Abs. 2 OÖ ROG widersprochen wird. Gemäß dieser Bestimmung ist das Maß der baulichen Nutzung möglichst so festzulegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Insbesondere ist auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne Rücksicht zu nehmen.

1.8.2 Der gegenständliche Entwurf des Bebauungsplans ermöglicht dem künftigen Projektwerber Gebäude so zu errichten, dass es eben gerade zu einer gegenseitigen Beeinträchtigung und einem Entzug an Licht, Luft und Sonne zu Lasten der oberhalb gelegenen Bewohner der Satori-Straße kommen wird. Insbesondere die unteren Stockwerke der Häuser Satori-Straße 22 und 24 werden einen erheblichen Licht-, Luft- und Sonnenentzug hinnehmen müssen, der nach § 31 Abs. 2 OÖ ROG durch umsichtige Planung hintangehalten werden sollte.

1.8.3 Darüber hinaus besagt bereits der vom Verfassungsgerichtshof entwickelte Grundsatz des Vertrauensschutzes, dass Dispositionen, die im Vertrauen auf eine bestimmte Rechtslage gesetzt wurden, zu schützen sind. Der Eingriff in dieses bestehende Vertrauen und damit geschützte Eigentumspositionen zugunsten neuer Ansiedlungen widerspricht dem Vertrauensschutzprinzip. Für die hier gegenständlichen Grundstücke bzw. künftigen Bauwerber kann kein Vertrauensschutz in die beabsichtigte hohe Bebauung bestehen, da – wie ebenfalls schon wiederholt ausgeführt – der vormalige Bürgermeister der Gemeinde Gmunden immer wieder betont hat, dass eine höhere Bebauung als bis zum Niveau Satori-Straße nicht zulässig ist. Somit konnte der Erwerber des Grundstücks auch nicht davon ausgehen, höher bauen zu dürfen. Demgegenüber wurde aber unseren Mandanten dies immer mitgeteilt und war sogar Entscheidungsgrundlage für den Ankauf der Immobilien. Gegenüber unseren Mandanten werden verfassungsrechtlich geschützte Positionen beeinträchtigt, während nicht schützenswerte Positionen einseitig begünstigt werden.

1.8.4 Im Ergebnis widerspricht daher der Entwurf des Bebauungsplans nicht nur dem verfassungsrechtlichen Vertrauensschutzprinzip, sondern auch dem einfachgesetzlichen § 31 Abs. 2 OÖ ROG.

## 2. Ergebnis

Im Ergebnis fassen wir daher zusammen, dass auch der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes

- den Stellungnahmen der Landesdienststellen und des Umweltschutzbeauftragten,
- den Raumordnungszielen gemäß § 2 OÖ ROG,
- § 31 Abs. 2 OÖ ROG,
- dem OÖ Landesraumordnungsprogramm 1998,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept hinsichtlich dreier Entwicklungsziele und
- verfassungsrechtlichen Grundsätzen („Bestandsschutz vor Investorenschutz“)

widerspricht. Zudem wird sich die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan Schadenersatzansprüchen aussetzen. Aus diesem Grund lehnen wir auch den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans strikt ab.

Wir weisen auch ausdrücklich darauf hin, dass nach Auslaufen der Verordnung über das Neuplanungsgebiet ohnedies keine Bindung an deren Vorgaben besteht und nicht als Begründung für die Erlassung des Bebauungsplans im aktuellen Entwurf herangezogen werden kann.

Zudem besteht auch keine Bindung an die Ansichten des Gestaltungsbeirates, da dieser ein bloß beratendes Gremium darstellt. Vor allem kann der Gestaltungsbeirat die Gemeinde nicht von der Prüfung und Einhaltung der verbindlichen rechtlichen Planungsvorgaben entbinden!

Die Gemeinderatsmitglieder können daher im Einklang mit den oben zitierten landesrechtlichen und örtlichen Planungsdokumenten und -zielen, frei zu entscheiden und konsequenterweise den gegenständlichen Entwurf ablehnen.

### **Hierzu wird ausgeführt:**

Eingangs wird der Vorwurf hinsichtlich einer intransparenten Abwicklung seitens der Stadtgemeinde entschieden zurück gewiesen. Die Informations- u. Kundmachungsfristen entsprechend den Bestimmungen im OÖ. Raumordnungsgesetz wurden eingehalten und die geplante Erlassung eines Bebauungsplanes für die geg. Grundstücke nicht zuletzt aufgrund der vorausgegangenen Verordnung zum Neuplanungsgebiet (einschl. 2x Verlängerung) in öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates thematisiert. Darüber hinaus wurde nach Vorliegen der Stellungnahmen der Fachdienststellen im geg. Verfahren bekanntermaßen das Fachgremium Gestaltungsbeirat in zwei öffentlichen Sitzungen befasst. Die Gelegenheit an diesen Sitzungen des Gestaltungsbeirates teilzunehmen, haben zahlreiche Anrainer genützt.

Auch die Behauptung der Bebauungsplan sei nur im Interesse der Grundstückseigentümer der GSt. 51/19, 51/20 u. 281/3 erstellt worden, ist schon alleine aufgrund folgender Fakten eindeutig zu widerlegen:

Die Gdst. 51/19 u. 51/20 weisen zusammen entlang der Satori-Straße eine Gesamtausdehnung von gut 110 m auf. Durch die Festlegung von zwei 9 m breiten und einem 10 m breiten nicht verbaubaren Sichtkorridor sowie den beiden seitlich festgelegten Mindestabständen von 5 m, ergibt sich ein Gesamtausmaß von 38 m an praktisch nicht verbaubaren Grundstücksabschnitten. Also mehr als 1/3 der Gesamtlängsausdehnung. Dieses Ausmaß von unverbaubaren Sichtachsen für Öffentlichkeit bzw. die Hinterlieger ist bei den ebenfalls südlich der Satori-Str. befindlichen Nachbarliegenschaften Satori-Str. 13, 15, 17 u. 25 nicht annähernd oder praktisch gar nicht vorhanden. Die Höhenbeschränkung hinsichtlich Bepflanzungshöhe in diesen Sichtachsen und die Bestimmung, dass Nebengebäude lediglich innerhalb der Baufluchtlinien errichtet werden können, soll die Freihaltung dieser Sichtachsen zusätzlich absichern und stellt im Vergleich zu den Bebauungsmöglichkeiten auf den umliegenden Liegenschaften an der Satori-Str. jedenfalls keine Begünstigung, sondern einschränkende Festlegungen dar. Im Hinblick auf die geplante Höhenfestlegung von 1+D/II(FD) bzw. FH max = 8 m Attikahöhe max = 7 m ist festzustellen, dass die an das Planungsgebiet des Bebauungsplanes angrenzenden Liegenschaften Satoristr. 15, 17, 23 u. 25 (alle auch südlich der Satoristr) Gebäudehöhen von ca. 11 m bis 17 m aufweisen. Also kann auch bzgl. der geplanten Gebäude-Höhenfestlegung jedenfalls von keiner Begünstigung oder Besserstellung der Grundstücke im Planungsgebiet des Bebauungsplanes gesprochen werden.

Nachstehend wird noch auf folgende, für das gegenständliche Verfahren relevante Punkte des Schreibens der Niederhuber & Partner, Rechtsanwälte v. 06.04.2017 eingegangen:

#### Zu 1.2

Dem Vorbringen, dass der Bebauungsplan nicht im Internet kundgemacht wurde u. daher die breite Öffentlichkeit ausgeschlossen wurde, wird ausgeführt, dass die Absicht einen Bebauungsplan zu erstellen gem. § 33 Abs. 1 OÖ. ROG. innerhalb von 4 Wochen, das war vom 11.07.2016 bis 09.08.2016, durch Anschlag an der Amtstafel kundgemacht wurde. Die Kundmachung datiert vom 08.07.2016.

Die Kundmachung enthält, dass jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen kann, eingeladen wird allfällige Anregungen hinsichtlich der Erstellung dieses Bebauungsplanes beim Stadtamt Gmunden schriftlich einzubringen. Der gesetzlichen Informations- bzw. Kundmachungsverpflichtung wurde somit entsprochen.

Auch die Schlussfolgerung warum lediglich beim Grundstück 51/19 für die südliche Baufläche eine Höhenbeschränkung für eine Bebauung mit Niveau-Satoristr erfolgte, ist unzutreffend. Diese Festlegung ist ebenso aus städtebaulichen Gründen und insbesondere deshalb erfolgt, da diese Baufläche am südlichsten von allen bebaubaren Flächen gelegen ist und entsprechend der Schnittschema 5 – Darstellung im Falle von gleichen Höhenbeschränkungen, eine seeseitig bis zu 6 geschoßige Bebauung ermöglicht hätte. Mit der Ausweisung lt. Bebauungsplan sind eben lediglich 4 Geschoße seeseitig betrachtet, möglich.

Im Übrigen wurden auf dem Grundstück Guschl (51/19) wie auf dem Grundstück Ridler (51/20) Baufluchtlinien ausgewiesen, die eine Bebauung in einer Höhe von max. I+D (8 m) oder II Geschoße (Flachdach 7 m) über dem Niveau der Satori-Straße ausweisen. Da das Grundstück Guschl bereits mit einem Objekt bebaut ist, wurde zusätzlich noch eine Baufluchtlinie für eine Erweiterung des best. Objektes sowie für die Errichtung eines Einfamilienhauses im Bebauungsplan festgelegt (grüne u. blaue Baufluchtlinie).

#### Zu 1.3

Die Behauptung gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf aus dem Vorverfahren seien lediglich geringfügige Korrekturen vorgenommen worden, ist eindeutig zu widerlegen und wurden die Baufluchtlinien deutlich eingeschränkt, die Sichtachsen verbreitert und die Geschoßflächenanzahl reduziert.

Wenn weiters behauptet wird, dass mit dem geplanten Bebauungsplan eine Bebauung in ähnlicher Höhe wie das best. Nachbarobjekt Satori-Straße 17 („Wohnsilo“) entstehen könnte, ist dies schlichtweg falsch bzw. werden offensichtliche Tatsachen völlig verkannt. Das benachbarte Wohnhaus Satori-Str. 17 weist 5 Geschoße über Niveau der Satori-Straße bzw. eine Höhe von ca. 17 m auf. Die geplante und bereits erwähnte Geschoß- u. Höhenfestlegung für eine Bebauung im Planungsgebiet erreichen nicht annähernd diese Ausmaße.

#### Zu 1.4.

An den obigen Ausführungen und Fakten vermag auch die beigelegte oder andere Visualisierungen nichts zu ändern und darf darauf hingewiesen werden, dass bekanntermaßen für beide beauftragten Bebauungsstudien auch maßstabsgerechte Modelle einschl. der Umgebungssituation erstellt wurden und diese eine wesentliche Beurteilungsgrundlage für den Gestaltungsbeirat darstellten.

#### Zu 1.4.2

Durch die bereits sehr detaillierten Festlegungen im Bebauungsplan und der Aufnahme von zwei Höhenbezugspunkten auf der Satori-Straße, konkret im Bereich des Gst. 51/20 (Ridler) der Höhenbezugspunkt mit 447 m.ü.A. und im Bereich des Gst. 51/19 (Guschl) mit 448 m.ü.A. wurde sehr wohl auch das bestehende Gefälle in der Satori-Straße berücksichtigt. Weiters wurden die max. Gebäudehöhen nicht nur mit max. 7 bzw. 8 m sondern auch Absoluthöhen fixiert. Zusätzliche Festlegungen sind daher weder erforderlich noch zweckmäßig.

#### Zu 1.5

Auch die Behauptung wonach der Bebauungsplan den Raumordnungsgrundsätzen, dem ÖEK und OÖ Landesraumordnungsprogramm widerspreche ist unrichtig.

Welchen konkreten Raumordnungsgrundsätzen widersprochen werden soll, wird in keiner Weise aufgeführt.

Entsprechend dem Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadt Gmunden liegen die Grundstücke in der seeorientierten Zone (Zone 2) und nicht wie unrichtigerweise behauptet wird, in Zone 3 (Moränenring). Den Zielfestlegungen für die seeorientierte Zone wird entsprochen und ist ein Richtwert hinsichtlich GFZ in der Zone 2 nicht ausgewiesen. Die Zielsetzung nach Erhaltung des charakteristischen Villengebietes war bereits wesentlicher Bestandteil der Verordnung zum Neuplanungsgebiet v. 18.02.2013

und diese wiederum eine wesentliche Beurteilungsgrundlage für das Fachgremium Gestaltungsbeirat. Auf die diesbezüglichen Gutachten des Gestaltungsbeirates v. 08.11.2016 und 08.03.2017 darf ausdrücklich hingewiesen werden. Im Hinblick auf die Zielsetzung nach einem behutsamen Umgang mit Siedlungstätigkeiten in sensiblen Hanglagen, ist auszuführen, dass eben dahingehend eine deutliche Einschränkung der Baufluchtlinien gegenüber dem ursprünglichen Entwurf erfolgte und für die auf Gst. 51/19 südlichst ausgewiesene Baufläche eine weitere max. Gebäudehöhenbeschränkung auf max. Höhe Satori-Str. eingeflossen ist. Zudem wurde entgegen dem ursprünglichen Planentwurf festgelegt, dass im Bereich der Sichtachsen auch unter Niveau der Satoristr. keine Sockelgeschoße (ausgen. Tiefgarage) errichtet werden dürfen, um einerseits eine Bebauung mit Einzelbaukörper sicherzustellen und andererseits großzügige Grünflächen, dem natürlichen Hangverlauf folgend, zu gewährleisten.

#### Zu 1.5.4

Zum Thema Hangstabilität ist auszuführen, dass die gegenständigen Grundstücke weder in der Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen noch im Gefahrenzonenplan der Wildbach- u. Lawinerverbauung enthalten sind und daher im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes nicht weiter zu thematisieren ist. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens werden im Hinblick auf Baugrubensicherung, Hangstabilität etc jedenfalls entsprechende Projektunterlagen vorzulegen sein.

#### Zu 1.5.5

Eine Grundlagenforschung wurde nicht nur in ausreichendem Maße, sondern in dieser Angelegenheit in aufwändigster Weise durchgeführt. Seitens der Stadtgemeinde wurde nach Vorliegen der Stellungnahmen der Fachdienststellen, noch die Ausarbeitung von 2 Bebauungsstudien (Büro Arch. Hinterwirth und Pauat Architekten ZT GmbH) beauftragt und beruhen die Inhalte des Bebauungsplanes exakt auf den fachlichen Empfehlungen des Gestaltungsbeirates der Sitzung vom 08.03.2017.

#### Zu 1.6

Die Stellungnahmen der Landesdienststellen wurden in keinster Weise ignoriert, sondern exakt der Aufforderung im Schreiben des Amtes der Oö. Landesregierung, Abt. Raumordnung v. 22.09.2016 entsprochen, und eine nochmalige Prüfung der geplanten Festlegungen im Hinblick auf die vorhandene Umgebungsstruktur vorgenommen.

Nach Ausarbeitung der beiden Bebauungsstudien und Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat wurden wie bereits ausgeführt, gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan-Entwurf die Baufluchtlinien wesentlich eingeschränkt (Definition von „Bauflächen“), die Geschoßflächenzahl reduziert und Sichtachsen verbreitert. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang noch darauf hinzuweisen, dass beide Bebauungsstudien unabhängig von einander aus städtebaulicher Sicht eine Bebauung mit bis zu 3 Geschoßen über Satori-Straßenniveau als vertretbar erachtet haben. Im Bebauungsplan soll jedoch nicht zuletzt aufgrund der Festlegungen im Neuplanungsgebiet und unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Natur- u. Landschaftsschutzes an 1+D bzw. 2 Geschoßen festgehalten werden.

Zur nicht geänderten Zufahrtssituation bzw. zum Vorbringen, dass für die Zufahrt von der Scharnsteiner-Straße von der Abt. Straßenbau u. Verkehr keine Zustimmung erteilt wurde, ist festzustellen, dass die Stadtgemeinde diesen Straßenabschnitt der Scharnsteiner Straße mittlerweile in die Verwaltung übernommen hat und die schriftliche Zustimmung mit Datum v. 10.04.2017 vorliegt. Zudem wird auf die zivilrechtliche Vereinbarung v. 04.12. bzw. 06.12.2012 betreffend Zufahrt über das Grundstück der Bezirkshauptmannschaft zwischen der Landes-Immobilien GmbH u. Herrn Ridler hingewiesen.

#### Zu 1.7

Die im Flächenwidmungsplan enthaltene Ausweisung eines Naturdenkmales „N“ im Bereich des Parkplatzes der BH Gmunden stimmt mit der Natur offensichtlich nicht überein und besteht im Bereich des Parkplatzes der BH Gmunden bzw. der geplanten Zufahrt für das Gdst 51/20 jedenfalls kein Naturdenkmal.

#### Zu 1.8.1, 1.8.2. u. 1.8.3

Auch ein Widerspruch zu § 31 Abs. 2 OÖ. ROG ist nicht gegeben und ist darauf hinzuweisen, dass die beiden 9 m sowie die 10 m breite Sichtachse und das zur Satori-Str. hin rückspringende Anordnen der Bauflächen und somit die Schaffung von Freiflächen, auch für die nördlichen Nachbarliegenschaften Satori-Str. 22 u. 24 positive Auswirkungen hat.

Die Forderung nach Beschränkung der Gebäudehöhe max mit Höhe Satori-Str. würde jegliche fachliche Grundlage fehlen und ist auch bei keinem der umliegenden bestehenden Wohnhäuser an der Satori-Str gegeben.

Zu 2.

Zum Vorbringen, dass keine Bindung an die Ansichten des Gestaltungsbeirates besteht, da dieses Gremium ein bloß beratendes Gremium ist, ist folgendes auszuführen:

Entsprechend der Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde Gmunden unterstützt der Beirat als nichtamtliches Sachverständigen-gremium die Gemeinde bei der Sicherung der bestehenden städtebaulichen und architektonischen Qualität und bei der Verhinderung von städtebaulichen und architektonischen Fehlentwicklungen. In Bauverfahren treten die Gutachten des Gestaltungsbeirates an die Stelle der diesbezüglichen Amtsgutachten.

Die als Schlussfolgerung dem Schreiben der Niederhuber & Partner RA-GmbH v. 06.04.2017 zu entnehmende Aufforderung die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates zu ignorieren, stellt einen gravierenden Widerspruch zum in der Einleitung dieses Schreibens erhobenen Vorwurf einer intransparenten und einseitigen Begünstigung dar. Eben dies wäre dann der Fall, wenn die eindeutigen Empfehlungen dieses Fachgremiums seitens der Stadtgemeinde ignoriert werden würden.

Mag. Dr. Ulrike Riessberger-Galle führt im Schreiben v. 17.04.2017 aus:

Einer Umwidmung können wir derzeit keinesfalls zustimmen.

Begründung: 1) Die Zufahrt zu den umgewidmeten Grundstücken ist nicht ersichtlich, insbesondere die Verbindung Färbergasse zu den Grundstücken (51/19 und 51/20). 2) Der Flächenwidmungsplan gibt keine Auskunft über die Erreichbarkeit von Parz 51/19. 3) Es ergibt sich auch nicht die Notwendigkeit der vorgesehenen Umwidmung solange im Kerngebiet Grünland erhalten bleibt (51/28 u. 51/13).

#### **Hierzu wird ausgeführt:**

Festzustellen ist, dass die Parz Nr 51/19 (3512 m<sup>2</sup>) u. 51/20 (1813 m<sup>2</sup>) bereits als Bauland – Wohngebiet gewidmet sind und lediglich Parz Nr 281/3 (200 m<sup>2</sup>) umgewidmet werden soll. Eine Bebaubarkeit der beiden erstgenannten Grundstücke ist entsprechend der Flächenwidmung also schon derzeit grundsätzlich gegeben. Das Gdst 51/19 ist nach dzt. Stand von der Satori-Straße aus erschlossen. Das Gdst 51/20 ist lt Festlegungen im Bebauungsplan von Süden über die bestehende Zu- u. Ausfahrt der BH Gmunden bzw. des bestehenden Anschlusses der Färbergasse an die Scharnsteiner Straße (Esplanade) zu erschließen.

Die Landes-Immobilien GmbH führt im Schreiben v. 18.04.2017 folgendes aus:

Seitens der Landes-Immobilien GmbH erfolgt keine Zustimmung zu den geplanten Änderungen, vor allem wegen der vorgesehenen Aufschließung, im Plan bezeichnet als „Zufahrtsstraße geplant“.

Durch die geplante Aufschließungsstraße würden nicht nur mehrere Mitarbeiterparkplätze, sondern einige der raren Kundenparkplätze der Bezirkshauptmannschaft Gmunden wegfallen (die Rechtsgrundlage für diese Parkplätze ist der Baubescheid BauR1-153/9-0059-1994/H.V. iVm der Oö. Stellplatzverordnung).

Die geplante Aufschließungsstraße würde einen öffentlichen Weg kreuzen, die sogenannte Färbergasse. Das führt zu einer Beeinträchtigung der Benützbarkeit durch die Allgemeinheit.

Weiters besteht ein öffentlicher Weg von der Esplanade zur Satoristraße, der auch durch die geplante Zufahrt unbenutzbar werden würde. Die geplante Zufahrt würde an der B120 die neue Straßenbahn kreuzen, was von Verkehrsexperten als großes Risiko betrachtet wird, deshalb hat sich die Landesstraßenverwaltung gegen dieses Zufahrtsprojekt ausgesprochen. Die Bewohner der neuen Wohngebäude müssten über die derzeitige Zufahrt zur Bezirkshauptmannschaft Gmunden auf die B120 zu- und abfahren. Abgesehen davon, dass diese Zufahrtsstraße über den Kundenparkplatz der Bezirkshauptmannschaft eine mehr als 10%ige Steigung zu überbrücken hat (ohne ebene Aufstandsflächen) und keine ausreichenden Anfahrtsichtweiten aufweist, ist zu befürchten, dass durch die vermehrte Fahrzeugfrequenz der Betrieb der Bezirksverwaltungsbehörde massiv beeinträchtigt wird. Insbesondere würde es während der erforderlichen Bautätigkeiten durch den damit verbundenen Schwerverkehr auf der schmalen und steilen Zufahrtsstraße zu nicht vertretbaren Beeinträchtigungen des Amtsbetriebes kommen.

Die Zufahrt für die Feuerwehr oder die Müllabfuhr wäre über die geplante neue Aufschließung nicht möglich, weil der Grundstreifen dafür zu schmal ist. Neben der beeinträchtigten Zufahrt für Feuerwehr und Müllabfuhr (oder sonstige Entsorgungsdienste) ist sicherlich auch der Winterdienst durch Räum- und Streufahrzeuge problematisch. (Schneelagerflächen bei Räumung und dadurch zu erwartende Beeinträchtigung auf den Kundenparkplätzen, Wendemöglichkeit für Winterdienstfahrzeuge).



Dem Grundeigentümer Michael Ridler wurden für die Errichtung einer Zufahrt im Jahr 2012 ein Grundstreifen (Grundstück Nr. 51/7) im Ausmaß von ca. 450 m<sup>2</sup> verkauft. Schon damals hielt niemand das für sinnvoll.

Nach endgültiger Vermessung der Trasse stellt sich nun heraus, dass Herr Ridler mit dieser m<sup>2</sup>-Anzahl nicht das Auslangen findet. Im Wege seines Anwaltes hat uns Herr Ridler nun einen Entwurf eines neuen Kauf- und Dienstbarkeitsvertrages zugesandt, dem wir nicht zustimmen. Dieser Vertrag würde einerseits den bestehenden Kaufvertrag hinsichtlich des neuen Teilungsplanes adaptieren, andererseits sieht er aber auch Dienstbarkeiten für Grundnachbarn vor, die bisher nie zur Diskussion standen und auch nicht unser Einverständnis finden. Der von Herrn Ridler für die Zufahrt tatsächlich benötigte Grund steht ihm somit nicht zur Verfügung und es ist daher schon alleine aus diesem Grund die Möglichkeit einer alternativen Erschließung der angeführten Grundstücke dringend zu empfehlen.

Sollte die Bebauung der angeführten Grundstücke realisiert werden, erscheint eine Erschließung über die Satoristraße (wie alle anderen Gebäude entlang dieser Straße) oder über eine Verlängerung der Lerchenfeldgasse unter dem Gesichtspunkt der menschlichen Vernunft die einzig sinnvolle Lösung.

#### **Hierzu wird ausgeführt:**

Der als „Zufahrt geplant“ ausgewiesene Bereich stellt exakt jene Fläche dar, die die LiG mit Kaufvertrag v. 04.12.2012 (!) an Hrn Michael Ridler verkauft hat. Gemäß Pkt. VI des Kaufvertrages v. 04.12.2012 wird Hrn Ridler und seinen Rechtsnachfolgern weiters das Geh- u. Fahrrecht über die anschließende Fläche (Bereich öffentliche Stellplätze vor der Abschränkung) eingeräumt.

Die Ausführungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen für den Betrieb der Bezirksverwaltungsbehörde und der nun in Frage gestellten Sinnhaftigkeit des Verkaufes werden mit Verwunderung zur Kenntnis genommen, hätten jedoch seitens der LiG vor Unterfertigung des Kaufvertrages angestellt werden müssen.

Tatsache ist, dass diese Grundfläche für eine Aufschließung des Gdst 51/19 verkauft wurde und das Gdst 51/7 eine breite zw. 4,5 – 5 m aufweist. Weiters hat sich Hr Ridler gegenüber der LiG lt. Vereinbarung v. 04.12.2012 verpflichtet, für jeden durch die Errichtung der Zufahrt der BH Gmunden entfallenden Oberflächenparkplatz unentgeltlich einen Ersatzparkplatz zur Verfügung zu stellen.

Sowohl die Anbindung an die Färbergasse als auch in weiterer Folge an die Scharnsteiner Straße (Esplanade) stellt einen Bestand dar und wird die Frage ob die Breite der Aufschließungsstraße (51/7) für die zu erwartenden Fahrbewegungen geeignet ist, erst in einem Baubewilligungsverfahren zu klären sein und ist maßgeblich von der Anzahl der geplanten Pkw-Stellplätze abhängig.

Nicht von Relevanz für das geg. Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes ist daher auch, ob die LiG einem neuen Kaufvertrag der z.B. die Einräumung von weiteren Dienstbarkeiten für Grundstücksnachbarn vorsehen würde, zustimmt oder nicht.

Zusammenfassend ist amtlicherseits daher festzustellen, dass der Bebauungsplan den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen entspricht und die inhaltlichen Festlegungen auf Grundlage von eindeutigen städtebaulichen Empfehlungen des Fachgremiums Gestaltungsbeirat beruhen.

#### **Antrag:**

Der Gemeinderat möge den Bebauungsplan „Satoristraße Nr. E-2-1, sowie die Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. Umwidmung der Parz. 281/3, KG. Gmunden von dzt. Verkehrsfläche in Bauland-Wohngebiet beschließen – endgültige Beschlussfassung.

#### **Rechtsgrundlage jeweils in der geltenden Fassung:**

§§ 2, 33, 34 OÖ. ROG 1994, LGBl. Nr. 1993/114

StR. DI Kaßmannhuber zeigt anhand eines selbst gebastelten Modells zur besseren Beurteilung die derzeitige und die zukünftige *städtebauliche* Situation hinsichtlich Bebauung aus Ansicht der Satoristraße im Maßstab 1:250. Er meint, dass die dzt. Baulücke, die als Bauland gewidmet ist, aus reinem Zufall bis jetzt nicht bebaut wurde. Er erklärt, dass bei dem Bebauungsplanentwurf zuerst breitere Gebäude geplant waren und dem alle Parteien zugestimmt haben. Weiters hält er fest, dass die Feststellungen der gegenüberliegenden Häuser/Parteien, hins. Beeinträchtigung von Luft, Licht und Sonne, daher schon eigenartig sind.

StR. DI Kaßmannhuber berichtet über die Änderungen gegenüber der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens: z.B. Situierung der Gebäude, Reduzierung der Dichte, Freihaltung der Grün- und Durchzüge, die hinteren Villen überragen die vorderen Häuser, Korrektur der Höhen (7m bzw. 8 m). Aus seiner Sicht städtebaulich daher ein sehr guter Bebauungsplan.

StR. DI Kaßmannhuber erklärt, dass es ihm sowohl um die städtebauliche Sicht als auch um die Einhaltung der Rechtslage geht und repliziert wie folgt:

Im Jahr 2011 wurde im Gemeinderat mit einstimmigem Beschluss das Grundstück, welches Straßenfläche ist, an Herrn Ridler verkauft. Vorher langten Eingaben für große Bauvorhaben ein und wurde im Bauausschuss 2013 beschlossen, ein Neuplanungsgebiet zu erlassen = 1+DG (= 7 m bis 8 m). Er meint, dass dies städtebaulich dem charakteristischen Villengebiet entspricht und ergänzt, dass sicherlich keine Villen mehr aus dem Jahr 1903 gebaut werden und, dass auch die Architektur und nicht nur die Größe ein Problem darstellt.

Der Bebauungsplan wurde am 21.6.2016 im Bauausschuss, und zwar mit folgenden Angaben beschlossen:

*Festlegung einer max. Firsthöhe von 8 m;*

*Festlegung eines je 3 m Abstandes zw. den Grundstücken Ridler/Guschl;*

*Festlegung einer GFZ von 1,0;*

*Dieser Beschluss wurde wie folgt gefasst:*

*1) einstimmig Bebauungsplan soll entsprechend den oa. Konditionen erstellt werden*

*2) mehrstimmig GFZ sollte mit max. 1,0 festgelegt werden (Gegenstimmen: GR. Ing. Kramesberger, GR DI Fritz; Stimmenthaltung: StR. DI Kaßmannhuber)*

*3) einstimmig parallel zum Bebauungsplan soll das Verfahren zur Umwidmung des Grundstückes 281/3 eingeleitet werden.*

Dieser Bebauungsplan (Einleitung des Verfahrens) bzw. die Umwidmung wurde im Gemeinderat am 7.7.2016 mehrheitlich genehmigt (32 JA-Stimmen; 2 Gegenstimmen: Drack, Pucher, 1 Stimmenthaltung: Hausherr, 2 Personen nicht anwesend).

Er verweist auf die positive Stellungnahme des Ortsplaners und erklärt, dass die Stellungnahmen der Raumordnung und der Landesbehörde schon umfassend dargestellt wurden.

Er berichtet, dass auch eine Rückäußerung von Frau Mag.<sup>a</sup> Mandl (LIG) einlangte, in der auf das Schreiben von Bgm. Köppl Bezug genommen wird und verliest aus dem Schreiben auszugsweise:

*„Wäre diese Baubeschränkung nicht gewesen oder hätte die Aussicht bestanden, dass sie aufgehoben wird, hätte das Land OÖ zu einem höheren Preis das ggst. Grundstück veräußert.“*

StR. DI Kaßmannhuber meint, dass für die Aussage keine Beweise vorliegen, es keine Baubeschränkung gegeben hat und es eine interne Mitteilung von Bgm. Köppl an die LIG war. Was das für den Prozess heißt, erklärt er später.

Er berichtet, dass es folglich mit den Anrainern insgesamt sieben Zusammenkünfte gab, bei denen das Projekt besprochen wurde, man sich aber leider nicht näher kam. Er erklärt, dass selbstverständlich die Qualitätssicherung genauer geprüft wurde, damit rechtlich und raumplanerisch korrekt gehandelt wird und wurde daher der Gestaltungsbeirat zur Stellungnahme eingeladen. StR. DI Kaßmannhuber verliest auszugsweise die Stellungnahme des Gestaltungsbeirates:

*„Der Gestaltungsbeirat empfiehlt ein Maß an öffentlicher Durchwegung der Bauplätze – Aussichtspunkt für die Allgemeinheit zu prüfen, sowie für das Ausweisen von Baufenstern 3 Studien zur Anordnung der neuen Baukörper (von 3 ArchitektInnen) erstellen zu lassen. .... Wesentlich dabei ist eine sorgfältige Ausgestaltung der Satoristraße im Bereich der neuen Baumaßnahme – Gehsteig, Höhenzonierung der Eingangssituation, Begleitbepflanzung und Berücksichtigung der freien Sichtachsen.“*

Er berichtet, dass diese Stellungnahme im darauffolgenden Bauausschuss (Nov. 2016) behandelt und dort einstimmig beschlossen wurde, eine Baumassenstudie mit Variante Stadt villen ausarbeiten zu lassen.

StR. DI Kaßmannhuber erklärt, dass mittlerweile fast 14tägig Besprechungen stattgefunden haben und wöchentlich dementsprechende Anwaltsbriefe einlangten.

Er berichtet, dass nach Ausarbeitung von zwei Bebauungsstudien eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirates (Sitzung vom 07.03.2017), wie im Amtsvortrag eingangs angeführt, erfolgte.

Die Stellungnahme des Gestaltungsbeirates wurde wiederum dem Bauausschuss vorgelegt und dieser hat einstimmig das Architekturbüro Hinterwirth mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

StR. DI Kaßmannhuber merkt an, dass der Gestaltungsbeirat eine höhere Bebauung zugelassen hätte und nur aufgrund des Mitwirkens von Bgm. Mag. Krapf und ihm eine Höhenreduzierung und Durchgrünung vehement eingebracht wurde.

StR. DI Kaßmannhuber verweist folglich auf ein Schreiben der LIG vom 18.4.2017 (Mag.<sup>a</sup> Madl), in dem festgehalten wird, dass den geplanten Änderungen vor allem wg. der Aufschließung (Zufahrtsstraße über die BH Gmunden) nicht zugestimmt wird, da dadurch mehrere Mitarbeiterparkplätze sowie

rare Kundenparkplätze wegfallen. Ihn verwundert es, da im Jahr 2012 ein Kaufvertrag bzw. eine Vereinbarung (mit dem Kurzzeichen von Mag.<sup>a</sup> Madl) zwischen LIG/Ridler abgeschlossen wurde, worin Herr Ridler ein Grundstreifen für die Zufahrt verkauft bzw. ihm ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt wurde und sich Herr Ridler verpflichtet, für die 6 entfallenen Oberflächenparkplätze, Ersatzstellplätze zu schaffen. In ihrer jetzigen Stellungnahme schreibt sie, dass dem Verkauf dieses Grundstreifens für die Zufahrt, damals schon niemand für sinnvoll hielt. Er fragt sich daher, wer der „niemand“ bei der LIG ist?

GR DI Sperrer erklärt, dass Beamte solche Formulierungen verwenden, wenn politische Weisungen im Hintergrund stehen.

StR. DI Kaßmannhuber meint, dass für ihn der Verkauf die Rechtsgrundlage ist.

StR. DI Kaßmannhuber nimmt Bezug auf den Brief der Anrainer an sämtliche GR-Mitglieder, dass sich diese selbst ein Bild machen sollen. Er hat sich nun redlich bemüht, ein Bild abzugeben und wurden auch die Stellungnahmen der Landesbehörden berücksichtigt.

Auf die Aussage, dass das Grundstück 51/20 von Herrn Ridler aufgrund der Auflagen der Gemeinde sehr günstig erworben wurde, erklärt StR. DI Kaßmannhuber, dass es zwischen dem ehem. Bgm. Köppl und der LIG eine interne Korrespondenz gab und dieses Schreiben für ihn kein öffentliches Dokument darstellt. Er verliest auszugsweise:

*„Wie bereits bekannt, möchte die Stadtgemeinde Gmunden, dass dieses Grundstück nur sehr „dezent“ verbaut wird, weil die Sicht zum Villenviertel bzw. von der Satoristraße zum See unbedingt frei bleiben soll. Außerdem ist rund um dieses Grundstück eine sehr starke und dichte Verbauung, sodass auch nach Ansicht des Gestaltungsbeirates sehr sorgsam mit dieser Grundfläche umgegangen werden muss.“*

Er stellt nochmals klar, dass dieses Schreiben nicht öffentlich einsichtig war und meint, wenn es eine Einschränkung gäbe, muss diese öffentlich sein und vom Gemeinderat beschlossen werden, ansonsten gibt es keine Einschränkung. Grundsätzlich verfasst ein Bürgermeister tausende Schreiben im Jahr und können Schreiben durch mündliche Mitteilungen auch wieder rückgängig gemacht werden – das alles weiß man nicht und ist auch dieses Schreiben bei der Recherche aufgetaucht. Er meint, dass dieses Dokument intern und nicht öffentlich ist, denn sonst würde kein Gemeinderatsbeschluss mehr notwendig sein.

Er erklärt, dass die BIG-Fraktion die Verantwortung für ein schönes und lebenswertes Gmunden mit diesem Bebauungsplan ernst nimmt und gibt es keine Verantwortung für ein völlig unbebautes Grundstück und für einen unbebaubaren Seeblick. Er ergänzt, dass, wenn es keinen Bebauungsplan gibt, gilt der Beschluss vom vorigen Gemeinderat bzw. muss das Verfahren neu eingeleitet werden, dies würde bedeuten: Rechtssicherheit nur im Rahmen des Flächenwidmungsplanes.

Er stellt fest, dass die Grundstücke Guschl/Ridler zusammengefasst wurden und sollte es nun keinen Bebauungsplan geben, könnten beide Grundstückseigentümer einen Bauantrag stellen und würde das ganze Prozedere wieder von vorne anfangen. StR. DI Kaßmannhuber erklärt, dass sich Guschl mit der Zusage zu diesem Neuplanungsgebiet selbst beschränkt hat und verweist er grundsätzlich auf eventuelle Rechtsstreitigkeiten beim Grundstück Ridler.

Abschließend hält er fest, dass der Gemeinderat die Gemeinde vertritt und nicht die Wünsche und Interessen von Bauherrn oder/und Anrainer und der Gemeinderat auch zuständig ist für die Bebauung und das Ortsbild als Vertreter aller Bürgerinnen und Bürger und auch zuständig dafür ist, dass etwas beschlossen wird.

Vbzgm.<sup>in</sup> Enzmann weist darauf hin, dass das vorgeführte Modell nicht veranschaulicht, wie weit die Gebäude nach vorne reichen (20 m bis 25 m) und wie der Blickwinkel von unten bzw. vorne wirkt (Türme). Weiters ist aufgrund des Winkels ein Durchblick – auch für die Oberlieger - nicht immer möglich.

GR DI Fritz meint, dass auch Worte des Bürgermeisters nicht einfach vom Tisch gewischt werden können und Worte eines Bürgermeisters schon gewichtig sind.

Er berichtet, dass es für dieses Grundstück in der Vergangenheit Bebauungsvorschläge von Bauinteressenten gegeben hat, die aufgrund der Auskunft des Amtes, dass keine bzw. nicht zu hohe Bebauung über die Satoristraße erfolgen darf, nicht ausgeführt wurden bzw. das Grundstück daher auch nicht erworben wurde. Er hinterfragt daher, warum es jetzt auf einmal möglich ist? Er meint, dass die Gemeinde Richtlinien, Sicherheit und Rechtmäßigkeit braucht, wo jeder davon ausgehen kann, gleiche Rechte zu haben und zu bekommen.

GR DI Fritz führt zum Modell aus, dass dies nur der halben Wahrheit entspricht und erklärt, dass dieser Bau bergseitig zwar nicht sehr hoch in Erscheinung tritt und die Durchlässigkeit soweit in Ordnung ist, jedoch fehlt zur Gänze die Darstellung der Hanglage. Er verweist auf einen Bau im Bereich Son-

nenhang, ebenfalls in Hanglage, welcher von unten aufgrund der Höhe und Gestaltung sehr überdimensioniert wirkt.

Er berichtet, dass es im Gemeinderat Februar 2013 u.a. Vorgaben für den Bebauungsplan gegeben hat:

- Erhaltung des charakteristischen Villenviertels „Villengebiet Satoristraße bzw. West“,
- weitgehende Sicherung der durchgrünten Zone (Sichtverbindung nach Süden) und
- Beachtung der ortstypischen Bauhöhen; nicht nur von der Satoristraße sondern auch von der Seeseite aus gesehen – das sei für ihn wichtig.

GR DI Fritz zeigt anhand eines Planes die Bebauung lt. Bebauungsplan. Die Versetzung ist städtebaulich für ihn in Ordnung, jedoch stört ihn die Massivität der Baukörper, denn alle Häuser 1- 5 sind von der Grundfläche größer als wie das danebenliegende 8stöckige Gebäude. Weiters ist die Durchlässigkeit zwischen den Häusern 4 und 5 (Guschl) nicht gewährleistet und werden diese somit als ein Baukörper wahrgenommen.

Er erklärt, dass ein Villenhaus ein Solitär ist und jetzt Baukörper vorliegen, die das Solitär völlig anders darstellen: große Flächen und keine Durchgrünung, so wie es bei den Villen üblich ist.

Er zeigt weiters anhand eines Planes die Schemaschnitte und weist darauf hin, dass das Gebäude unten auf 4 m zur Grundgrenze steht und auf der hangabgeneigten Seite eine Gebäudehöhe von 16 m hat. Er veranschaulicht die Dimension mit dem Vergleich zu folgenden Bauten: Rathaus 15 m, Bezirkshauptmannschaft 18 m, Hotel Austria 20 m. Aufgrund der Baumasse und nach Berechnung der Abstandsbestimmungen nach h/3 müsste der Abstand daher 7 m Grundstücksabstand betragen.

GR DI Fritz bemerkt zu den Grünzonen, dass z.B. der Bau von Balkonen möglich wäre und, dass diese je Seite bis zu 2 m über die Baufluchtlinie ragen dürfen. Daher wird die Grünzone massiv beschränkt.

Grundsätzlich hält er noch fest, dass dieser Bereich nicht mehr im Kerngebiet liegt, sondern im Villengebiet und er es skeptisch sieht, dass hier immer noch eine Dichte von 0,9 und ein innerstädtischer Charakter mit diesen fünf massiven Wohnblöcken vorliegt. Er hält auch fest, dass im Gemeinderat 2013 die Festlegungen des Gestaltungsbeirates zitiert wurden, u.a. mit max. 1,5 Geschoße über der Satoristraße.

Abschließend verweist er auf die Aussage von Bgm. Mag. Krapf im Gemeinderat Sept 2016, dass keine weiteren Bausünden mehr errichtet werden sollen und ersucht er daher, sehr kritisch zu sein. Er meint, dass die Gemeinderäte nicht die Getriebenen von Bauträgern und wohlhabenden Bürgern sein müssen, die „Schlösser“ wollen, die nicht hineinpassen und andere beeinträchtigen, denn es gibt nur ein Gmunden und das muss erhalten bleiben. Er kann daher dem Bebauungsplan in dieser Form nicht zustimmen.

GR Hohegger erklärt, dass er die Geschichte „Satoristraße“ schon sehr lange kennt und er einige Projekte im Bauausschuss miterlebt hat, aber so kompliziert und schwierig wie jetzt, war es noch nie. Er berichtet, dass der vorliegende Bebauungsplan vom Vertreter der SPÖ im Bauausschuss sehr kritisiert wurde, weil diese Baukörper mit 0,9 äußerst massiv sind und seeseitig entsprechend in Erscheinung treten werden. Er meint, dass sich hier ein Rechtsstreit anbahnt. GR Hohegger erklärt, dass er sich auf die Expertise des Fachmannes der SPÖ hält. Er weist weiters darauf hin, dass dort fünf Baukörper errichtet werden (inkl. Guschl) und würden das hochgerechnet auf 20 Wohnungen pro Baukörper 100 Wohnungen sein. Aus diesem Grund kann er sich eine Zu- und Abfahrt über die Färbergasse nicht vorstellen.

Er hält fest, dass der SPÖ-Fraktion die Bebauung wesentlich zu dicht ist, verweist auf die Schilderungen des SPÖ-Vertreters im Bauausschuss und erklärt, dass dem Bebauungsplan in dieser Form nicht zugestimmt wird.

GR DI Kienesberger erklärt zur Dichte, dass es sich in dieser Lage um ein zentrumsnahes Grundstück handelt, in fünf Minuten das Zentrum erreicht wird und bei der Bezirkshauptmannschaft eine Haltestelle der stadt.regio.tram eingerichtet ist. Er erläutert, dass es ein Raumordnungsgrundsatz ist, dass Bauland im nahen Einzugsbereich von Haltestellen verdichtet werden sollte. Daher fragt er sich: Wenn dort nicht mit 0,9 gebaut werden kann, wo dann? Er hält fest, dass nach der deutschen Baunutzungsverordnung sogar mit einer Dichte von 1,2 gebaut werden könnte.

GR Mag. Dr. Oberwallner erklärt zur Plandarstellung von GR DI Fritz, dass die Bezirkshauptmannschaft seeseitig mit 18 m ebenfalls einen massiven Baukörper darstellt. Bei dem jetzigen Bauvorhaben muss das Gelände noch berücksichtigt werden, aber er wundert sich, dass die Baufläche bis jetzt unverbaut geblieben ist. Seiner Meinung nach handelt es sich um eine vernünftige Bebauung.

GR DI Fritz hält fest, dass sich die FPÖ nicht gegen eine Bebauung ausspricht, jedoch die Maßstäblichkeit bei diesen Gebäudetypen nicht stimmt und wird diese Massivität leider erst nach der Errichtung in Erscheinung treten. Er weist darauf hin, dass die Bezirkshauptmannschaft ganz unten steht, die anderen Baukörper erst nach den Parkplätzen hinter der Stützwand beginnen und es dem Bauträger auch aus Verkaufsgründen wichtig sein wird, dass die unten liegenden Wohnungen Seeblick haben.

Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann meint, dass bis jetzt dieses Grundstück nicht bebaut wurde, da Auflagen im Schreiben des Bürgermeisters Köppl (= Baubehörde 1. Instanz), welches an das Amt der Oö. Landesregierung ging, beinhaltet waren. In diesem Schreiben wurde auch angeführt, dass er einen Interessen hat, der diese Auflagen erfüllen wird und wurde in der Folge dieses Grundstück aufgrund der Auflagen wesentlich günstiger veräußert. Ihrer Meinung nach beweist dies schon, dass der Bauwerber sehr wohl von den Auflagen (damals bis Niveau Satoristraße) gewusst hat. Daher schränkt die Gemeinde den Bauwerber jetzt nicht unnötig ein. Wichtig sei für sie auch die Stellungnahme der LIG, dass sie diesem neuen Kaufvertrag (Verbreiterung der Zufahrt) nicht zustimmen werden. Sie hält fest, dass es sich ursprünglich um ein Einfamilienhaus handelte, das geht auch aus dem Brief des Bürgermeisters Köppl an die Landesregierung hervor, in dem um die Gewährung dieses Wegerechtes ersucht wurde: „.....weil es nur für dieses Einfamilienhaus gelten soll und mit Sicherheit keine Beeinträchtigungen der Amtsgeschäfte der BH Gmunden dadurch erfolgen.....“. Sie erklärt, dass daher die Zufahrt für die massive Bebauung zu schmal ist und, dass die Zufahrt aufgrund der neg. Stellungnahme der LIG zu diesem Grundstück nicht geklärt ist. Sie hinterfragt, warum das Geh- und Fahrrecht aus dem Vertrag 2012 noch immer nicht im Grundbuch eingetragen ist. Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann meint auch zum Vorwurf, die LIG hätte sich früher melden müssen, dass die LIG erst jetzt zur Stellungnahme zum Bebauungsplan eingeladen worden ist und es diese Probleme betr. Zufahrt beim früheren geplanten Einfamilienhaus nicht gegeben hätte. Sie erklärt weiters, dass dieses Bauvorhaben bei weitem keine villenartige Bebauung darstellt und die Schluchten (30 bis 40 m lang und 9 m breit) nicht überall durchsehbar sind und 15 m hohe Türme keine ortstypische Bebauung darstellen. Auch Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann erinnert Bgm. Mag. Krapf an sein Versprechen, Bausünden nicht mehr zuzulassen und meint, dass mit diesem Bauvorhaben/Bebauungsplan sonst wieder ein Präzedenzfall in diesem Villengebiet geschaffen wird. Ihrer Meinung nach hätte ein Bebauungsplan für das ganze Gebiet Sinn gehabt.

Sie fasst zusammen, dass der Grundeigentümer von den Einschränkungen gewusst hat, die Zufahrt nicht geklärt ist und, dass die Gemeinde jetzt nichts drängt, da die Gemeinde 6 Monate Zeit hat, eine Baubewilligungsansuchen zu bearbeiten. Sie meint, dass auch die Überlegung angestellt werden könnte, für das ganze historische Villengebiet einen Bebauungsplan zu erlassen bzw. eine Neuplanungsverordnung zu erstellen.

Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann stellt daher den **Antrag**, diesen Tagesordnungspunkt zu vertagen, heute nicht über diesen Punkt abzustimmen und diesen Tagesordnungspunkt an den Bauausschuss zur nochmaligen Behandlung betr. Klärung der Zufahrt und anderer offener Fragen zuzuweisen.

Bgm. Mag. Krapf dankt StR. DI Kaßmannhuber für die Aufarbeitung dieses Themas. Er meint, dass Fachexperten eine wesentliche Rolle in Bauvorhaben spielen müssen. Man sollte sich aber nicht alleine auf die selbstverfassten Visualisierungen konzentrieren, denn diese Visualisierungen müssen ein gewisses Fundament haben und mit Experten abgestimmt werden. Er spricht daher die Rolle des Gestaltungsbeirates an und ruft diese in Erinnerung. Bgm. Mag. Krapf verweist auf die Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirates, welcher ein beratendes Expertengremium ist und verliest vollinhaltlich die „Aufgaben des Gestaltungsbeirates (Pkt. 2.1)“ und die „Qualifikation der Mitglieder (Pkt. 5.2.)“.

Er berichtet, dass die drei Mitglieder des Gestaltungsbeirates eine medial anerkannte Qualifikation aufweisen können und verliest auszugsweise aus Medienberichten. Er berichtet, dass in Salzburg bereits von einigen Parteien Kritik geübt wird, dass der Gestaltungsbeirat die Bauprojekte so intensiv behandelt, dass die Genehmigungsverfahren viel länger dauern und komplizierter geworden sind. Weiters verweist er auf den Artikel der Oö. Nachrichten, Gmunden betreffend, in dem es heißt, dass vom Gestaltungsbeirat von sieben Bauprojekten bloß nur eines uneingeschränkt akzeptiert wurde. Er meint daher, dass sich der Gestaltungsbeirat die Entscheidung nicht leicht macht und beim Gestaltungsbeirat Entscheidungen nicht „ruckzuck“ getroffen werden, sondern sich diese drei Experten fundiert mit der Materie auseinander setzen. Er zitiert den ehem. Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates (Plöderl): *Es gibt klare fachliche Kriterien anhand derer Projekte behandelt werden und ist die Expertise eine Empfehlung, die die Politik berücksichtigen und befolgen kann, aber sie ist nicht zwingend bindend, aber klarerweise ist es sicher gut, wenn die Politik diesen fachlichen Empfehlungen und Expertisen zu folgt, weil dadurch auch ein gewisses Maß an Objektivierung einherzieht und die anstehenden Projekte der Öffentlichkeit darzustellen.*

Bgm. Mag. Krapf ist wichtig, dass sich alle Fraktionen einig sind, dass der Gestaltungsbeirat eine entscheidende Rolle spielt und verliert einen Artikel aus Nordrhein-Westfalen. Er erklärt, dass er den Vorschlag der FPÖ in der „mittendrin“ Dezember ernst nimmt und verliert auszugsweise aus diesem Artikel:

*Unsere Stadt braucht dringend den Gestaltungsbeirat:*

*Die FPÖ fordert, den Rat dieses kompetenten Architekten-Gremiums bei strittigen und heiklen Bauvorhaben unbedingt ernst zu nehmen. Kößlmühle „neu“ ist durchgefallen. Der Gestaltungsbeirat hat sich in seiner letzten öff. Sitzung vehement dagegen und auch gegen andere zu massiv geratene Bauvorhaben ausgesprochen. Manchen ist er ein Dorn im Auge. Leider gibt es immer wieder Gmundner Politiker, denen dieses kompetente Gremium ein Dorn im Auge ist, sie weigern sich, seine Empfehlung umzusetzen und fordern immer wieder unter dem Vorwand der Kosteneinsparung seine Auflösung. Das ist Sparen am falschen Platz. Der Gestaltungsbeirat ist die einzige Chance überdimensionale und stilistisch missglückte Projekte in Gmunden zu verhindern.*

GR DI Fritz meint, dass der Gestaltungsbeirat auch von der ÖVP ernst zu nehmen ist, denn das wird von der ÖVP im Bauausschuss nicht so gesehen. Er erinnert, dass beim Brückenbau (Anschluss Brückenköpfe, Anschluss zum Museumsplatz) der Gestaltungsbeirat – nach Abgabe einer neg. Stellungnahme – auf einmal nicht mehr benötigt wurde. Er meint, dass der Gestaltungsbeirat da und dort zu einer gewissen Verdichtung neigt, die Meinung des Gestaltungsbeirates kein Freilos sein soll und die Gemeinde im Endeffekt bestimmt, was gemacht wird. Er hält nochmals fest, dass das geplante Projekt überdimensional groß ist.

Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann bekennt sich zum Gestaltungsbeirat, der ein wichtiges Gremium ist und schon einige Bausünden verhindert hat. Sie meint aber, dass es auch eine politische Entscheidung gibt und die Politik dem Gestaltungsbeirat Vorgaben machen soll, auch wenn dies vom Gestaltungsbeirat nicht gewünscht wird.

Bgm. Mag. Krapf meint, dass die Reaktionen interessant wären, wenn sich ein Bürgermeister gegen die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates stellt.

GR DI Fritz meint, dass es auch unterschiedliche Städte gibt und daher Gmunden bestimmen muss, wo die Stadt hin will, denn es gibt nur *ein* Gmunden. Er verweist auf Wohnprojekte in Gmunden, wo nach wie vor nicht alles verkauft ist, und auf die immer größere Anzahl von Zweitwohnungsbesitzern, und, dass diese Entwicklung nicht gewollt wird - gewollt wird eine grüne, lebenswerte, lebendige Stadt. Er führt aus, dass der Gestaltungsbeirat nicht in jedem Punkt Recht hat und die Stadt den Maßstab vorgeben soll, wo es hingehet.

GR KR Colli hält fest, dass das erwähnte Schreiben an das Amt der Oö. Landesregierung von Bgm. Köppl seiner Meinung nach kein internes Schreiben ist, da es vollzogen wurde und es so scheint, dass sich zwei etwas ausgemacht haben. Er verweist auf weitere interne Schreiben an Rassinger (hins. Dienstbarkeitsvertrag) bzw. Gilhofer, in dem mitgeteilt wurde, dass „*seitens der Gemeinde lediglich die Errichtung eines Objektes, großzügiges Einfamilienhaus, denkbar ist und sollte die Firsthöhe tunlichst unter Straßenniveau liegen*“. Er erklärt, dass sich diese Herren zurückgezogen haben, da ihr Bauvorhaben nicht umsetzbar war – aber jetzt auf einmal kann gebaut werden. Er meint, dass sich die Bürger/innen an das Wort des Bürgermeisters und der Beamten halten und weist darauf hin, dass es - gegenüber den vorigen Aussagen - nun zu einer Wertsteigerung des Grundstückes kam.

StR. DI Kaßmannhuber erklärt nochmals, dass die Schreiben nicht öffentlich sind (LIG, Rassinger, Gilhofer) und leider die gesetzliche Rechtsgrundlage nicht nachgezogen wurde. Warum, das so war, entzieht sich seiner Kenntnis. Er wäre froh, wenn dies damals geschehen wäre und Bürgermeister Köppl aufgrund all seiner Versprechungen – auch gegenüber den Anrainern - auch die Rechtslage dazu geschaffen hätte. StR. DI Kaßmannhuber erklärt, dass der Gemeinderat nicht ohne eine Rechtsgrundlage entscheiden kann und meint, dass Schreiben von Beamten an irgendeine Stelle keine Rechtsgrundlage sind.

GR KR Colli meint, dass Schreiben an Bauherrn oder Architekten sehr wohl öffentlich sind, er stimmt jedoch zu, dass leider die Konsequenzen dazu fehlen bzw. nicht gezogen wurden. Er hält fest, dass es ein Bundesgesetz über die Auskunftspflicht gibt und daher davon auszugehen ist, dass bei einer Auskunft auch ein Rechtsgrund dahinter steht. Darauf müssen sich die kleinen, einfachen Bürger verlassen können.

Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann meint, dass der Verkauf zu den Bedingungen im Brief vollzogen wurde und zeigt dies, dass der Brief aussagekräftig war.

GR DI Kienesberger meint, dass das Haus Satoristraße 22 damals im Besitz von Asamer war und zw. Asamer und Köppl ein gewisses Naheverhältnis bestand. Er weist aber auch darauf hin, dass die LIG diesen günstigen Verkauf - aufgrund der erwähnten Bedingungen (dezenate Verbauung) - mit einer privatrechtlichen Vereinbarung absichern hätte müssen. Das wurde nicht gemacht und darum existiert rechtlich keine Auflage.

Für ihn zählt nicht ein Nahverhältnis, sondern das, was im Raumordnungsgesetz steht und hält er für das zentrumsnahe Grundstück eine GFZ von 0,9 mehr als zweckmäßig.

StR. Sageder beneidet Bgm. Mag. Krapf nicht, der nun eine lang abgelaufene Fischdose geerbt hat und diese nun aufmachen muss.

Er hinterfragt in dieser Angelegenheit das öffentliche Interesse und fragt sich, wie profitiert die Öffentlichkeit davon? Er erklärt, dass es sehr wohl legitim ist, dass der Bauwerber das Grundstück optimal verbauen und Gewinne erzielen will, aber auch die Rechte der Anrainer sind legitim und dazwischen ist das öffentl. Interesse. Er stellt klar, dass diese Wohnbebauung nicht dem „Otto-Normalverbraucher“ zur Verfügung steht und es sich auch um keine Sozialwohnungen handelt, denn wäre dies der Fall, hätte noch über stilistische Fragen hinweggeschaut werden können. Er erklärt, dass er hier kein öffentliches Interesse sieht und daher die Gemeinde Vorgaben setzen müsste, um die Dichte/Höhe zu reduzieren. Abschließend hält er fest, dass nichts gegen die Verbauung spricht, jedoch gegen das Maximum.

GR DI Sperrer meint grundsätzlich, dass zur Darstellung ein 3D-Beamer sehr hilfreich gewesen wäre. Er erklärt, dass es ihm hier weniger um die fachliche Komponente geht und gesteht dem Bauausschuss wirklich gute Arbeit zu. Er sieht ein Problem in der Vergangenheit und in der Entwicklung dieses Projektes. Er verliest das Schreiben von Bgm. Köppl an die LIG in den wichtigsten Passagen (September 2003):

*„Wie bereits bekannt, möchte die Stadtgemeinde Gmunden, dass dieses Grundstück nur sehr „dezent“ verbaut wird, weil die Sicht zum Villenviertel bzw. von der Satoristraße zum See unbedingt frei bleiben soll. Außerdem ist rund um dieses Grundstück eine sehr starke und dichte Verbauung, sodass auch nach Ansicht des Gestaltungsbeirates sehr sorgsam mit dieser Grundfläche umgegangen werden muss.“*

*Die Stadtgemeinde hat jetzt konkrete Kaufinteressenten, welche dieses Grundstück im Ausmaß von 1.814 m<sup>2</sup> um den Preis von € 420.000,00 kaufen würden – sie wären weiters mit den Vorstellungen der Verbauung der Stadtgemeinde einverstanden.“*

Er erklärt, dass sich die Stadt daher aktiv in den öffentlichen Verkaufsprozess eingebracht hat, das Schreiben auch so umgesetzt und das Grundstück so verkauft wurde. Es braucht daher nicht diskutiert werden, ob das Schreiben rechtliche Wirkung hat.

Weiters verweist GR DI Sperrer auf die Zufahrt und verliest auch hiezu:

*„Die Stadtgemeinde ersucht um Gewährung dieses Wegerechtes, weil es nur für dieses Einfamilienhaus gelten soll und mit Sicherheit keine Beeinträchtigungen der Amtsgeschäfte der Bezirkshauptmannschaft Gmunden dadurch erfolgen.“*

GR DI Sperrer hält fest, dass nicht diskutiert werden braucht, ob dieses Schreiben relevant ist, denn auch dieser Wunsch wurde umgesetzt und dieses Schreiben hatte Erfolg. Für ihn ist auch klar, dass bei der LIG im Hintergrund ein Netzwerk tätig war.

Er erklärt, dass er mit der städtebaulichen Lösung leben kann, jedoch die Vergangenheit unsauber ist. Dass sich jetzt die Gemeinde auf die „Schienen wirft“ und Grundstücke umwidmet und Abstände ändert, alles nur, damit eine Lösung vorliegt, die fachlich vertreten werden kann – das will er nicht mittragen. Er kritisiert nicht den Bauausschuss, welcher versucht hat, ein gutes Projekt zu entwickeln, aber die Vorgeschichte ist ein „No-Go“. Er wird daher bei dieser Sache nicht mitgehen.

Weiters meint er, dass angeblich leistbares Wohnen für Familien so wichtig ist und nun im Gemeinderat über ein Projekt mit einem Quadratmeterpreis von € 5.000,00 bis € 7.000,00 gestritten wird und es sich daher kaum um leistbares Wohnen handelt.

Er erklärt, dass der sauberste Weg wäre, keine Bewilligung zu erteilen und eine Beeinspruchung im Rechtsweg abzuwarten. Er will so eine Vergangenheit und Geschichte nicht unterstützen. GR DI Sperrer kritisiert nicht die fachliche Arbeit sondern übt Kritik am politischen System.

StR. DI Kaßmannhuber legt Wert darauf zu betonen, dass es nicht sauber war, aber jetzt sauber ist. Er berichtet über die Qualitätssicherung bei Bauprojekten und, dass nach Recht gehandelt werden muss. Wenn Bgm. Köppl das Recht nicht geschaffen hat, kann er jetzt nichts unternehmen. Er kann für die Vergangenheit nichts und hat man sich nun bemüht, das Vorhaben sauber abzuwickeln. Er

meint, dass es betr. Netzwerke keine Beweise gibt und können auch massive Beeinspruchungen auf allen Ebenen – von beiden Seiten - die teilweise öffentlich gemacht werden, nicht beurteilt werden. Nach allem, was er gesehen habe, ist das Vorhaben jetzt sauber.

Zur Wortmeldung betreffend „leistbares Wohnen“ meint er, dass keinem verboten werden kann, sein Grundstück/Projekt teuer zu verkaufen. Er hält aber fest, dass bei jedem Bauvorhaben vom Bürgermeister und ihm leistbares Wohnen angestrebt wird, es aber leider zu den Nachbargemeinden noch keine Alternative gibt und Gmunden den Wettbewerb mit den Nachbargemeinden derzeit nicht gewinnen kann. Weiters erklärt er, dass leistbares Wohnen nicht auf jedes Projekt projiziert werden kann, aber seitens des Bürgermeisters und ihm alles daran gesetzt wird, wenn es baulich möglich ist, die Menschen in Gmunden zu halten.

GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Fritz meint, dass niemanden unkorrektes Handeln unterstellt wird, aber sie fragt, was ist rechtlich inkorrekt, einen Bebauungsplan mit weniger Dichte und Höhe zu beschließen?

GR Mag. Dr. Bergthaler ist der Meinung, dass nicht frei politisch nach Ermessen entschieden werden kann, dass lt. Gestaltungsbeirat aus städtebaulicher Sicht sogar eine höhere Geschosßzahl möglich wäre und, dass sich die Gemeinde an die Raumordnungsgrundsätze und Planungsgrundsätze zu halten hat, ansonsten der Bauwerber den Bebauungsplan auf dem Rechtsweg zu Fall bringen und sogar noch größer/höher bauen kann, da er sich nur an die Bauordnung halten muss.

GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Fritz meint, dass das für sie eine interessante rechtliche Ansicht sei, da mit diesem Bebauungsplan die Grundstücks- und Grenzabstände unterschritten werden. Sie fragt daher warum hier nicht eine geringere Höhe/Dichte möglich ist? Für sie ist das nicht nachvollziehbar.

GR DI Sperrer erklärt, dass die Gemeinde alles, was der Bauwerber will, abschmettern könnte, da nur mit dem Bebauungsplan die Abstände unterschritten werden können und weiters, wenn die Umwidmung der Verkehrsfläche/Gehsteig nicht ausgesprochen wird, 3 Meter abgerückt werden müsste und auch die Verkehrszufahrt nicht gegeben ist. Er meint daher, dass der politische Wille, so etwas zu ermöglichen, ganz klar da ist, denn die Gemeinde setzt hier Maßnahmen, die dieses Vorhaben ermöglichen, die ohne Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig wären. Die Gemeinde will das daher ganz klar. Er weist nochmals darauf hin, dass die Aufschließung von Süden – bei einer dichten Bebauung - verkehrstechnisch nicht möglich sein wird. Abschließend hält er fest, dass die Gemeinde das so will und dazu stehen soll.

Bgm. Mag. Krapf bittet Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann ihren Antrag zu wiederholen.

Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann stellt den **Antrag**, diesen Tagesordnungspunkt **zu vertagen**, heute nicht über diesen Punkt abzustimmen und diesen Tagesordnungspunkt an den Bauausschuss zur nochmaligen Beratung betr. Reduzierung der Bebauungsdichte und zur Klärung der Frage der Zufahrt zuzuweisen.

**Beschluss: mehrheitlich abgelehnt**

11 JA-Stimmen: FPÖ (5); SPÖ (5); BIG (1); GR.<sup>in</sup> Drack

26 Gegenstimmen: ÖVP (20): Bgm. Mag. Krapf, Vzbgm. DI (FH) Schlair, StR. Höpoltzeder; StR. Mag. Apfler, StR.<sup>in</sup> Schönleitner, GR.<sup>in</sup> Friedrichsberg, GR John, GR.<sup>in</sup> Thallinger, GR Bamminger, GR Reingruber, GR Mag. Dr. Bergthaler, GR.<sup>in</sup> Peganz, GR Weichselbaumer, GR Nadler, GR.<sup>in</sup> Vesely Recte Riha, GR Kosma, GR Kappel, GR DI Neumann, GR Mag. Dr. Oberwallner, GR Lesterl; BIG (3): StR. DI Kaßmannhuber, GR.<sup>in</sup> Hausherr, GR. Dr. Hecht; GRÜNE (3): GR DI Sperrer, GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Bors, GR DI Kienesberger;

GR. John stellt den **Antrag**, über diesen Tagesordnungspunkt **geheim abzustimmen**.

GR DI Sperrer bemerkt, man sollte Mut haben, Farbe zu bekennen.

**Beschluss: mehrheitlich angenommen**

24 JA-Stimmen: ÖVP (15): StR. Mag. Apfler, StR.<sup>in</sup> Schönleitner, GR.<sup>in</sup> Friedrichsberg, GR John, GR.<sup>in</sup> Thallinger, GR Reingruber, GR Mag. Dr. Bergthaler, GR.<sup>in</sup> Peganz, GR Weichselbaumer, GR Nadler, GR.<sup>in</sup> Vesely Recte Riha, GR Kosma, GR Kappel, GR DI Neumann, GR Lesterl; FPÖ (5); SPÖ (4): StR. Sageder, GR.<sup>in</sup> Auer, GR Hohegger, GR Erich Auer;



12 Gegenstimmen: ÖVP (5): Bgm. Mag. Krapf, Vzbgm. DI (FH) Schlair, StR. Höpoltsecker,  
GR Bamminger, GR Mag. Dr. Oberwallner; BIG (4): StR. DI Kaßmannhuber,  
GR.<sup>in</sup> Drack, GR.<sup>in</sup> Hausherr, GR Dr. Hecht; GRÜNE (3): GR DI Sperrer,  
GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Bors, GR DI Kienesberger;  
1 Stimmenthaltung: SPÖ (1): GR Medl

Bgm. Mag. Krapf bringt nochmals den **Antrag** zur Verlesung, über den *geheim mit Stimmzettel* abgestimmt wird:

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den Bebauungsplan „Satoristraße Nr. E-2-1, sowie die Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. Umwidmung der Parz. 281/3, KG. Gmunden von dzt. Verkehrsfläche in Bauland-Wohngebiet beschließen – endgültige Beschlussfassung.

**Rechtsgrundlage jeweils in der geltenden Fassung:**

§§ 2, 33, 34 OÖ. ROG 1994, LGBl. Nr. 1993/114

**Beschluss: mehrheitlich genehmigt**

24 JA-Stimmen

11 NEIN-Stimmen

2 ungültige Stimmen

**6. Beratung und Beschlussfassung über die Erstellung des Bebauungsplanes "Traunsteinstraße 31-37, Nr. O-7-2, betreffend die Liegenschaften Traunsteinstraße 31 (Peiskammer), Traunsteinstraße 33 (Trieb) u. Traunsteinstraße 35-37 (Blecha) - endgültige Beschlussfassung;**

StR. DI Kaßmannhuber:

Der Bebauungsplan betrifft die Liegenschaften Traunsteinstraße 31, Parz. 42/1 und .30 (Peiskammer), Traunsteinstraße 33, 42/3 und .31 (Trieb) u. Traunsteinstraße 35-37, Parz. 42/4, 42/5, .32 u. .33 (Blecha) alle KG. Traunstein.

Es ist der Abbruch des Hauses Traunsteinstraße 31 u. die Errichtung eines neuen Objektes geplant. Als Bauweise gilt geschlossene Bauweise für das gesamte Planungsgebiet, wobei die Gebäude entlang der Traunsteinstraße aneinander zu bauen sind. Es dürfen max. 2 Vollgeschoße sowie ein Dachgeschoß errichtet werden. Flachdächer u. Pultdächer sind nicht zulässig. Eine Dachneigung zur Straßenfluchtlinie hin ist vorzusehen.

Bei Neubauten u. einem Neubau gleichzusetzende Umbauten müssen alle Räume zum ständigen Aufenthalt von Personen ihr Fußbodenniveau mind. 0,5 m über HQ 100 (424,99 m.ü.A.), also auf mind. 425,49 m.ü.A. zu liegen kommen.

Mit Terrassen u. Balkonen darf max. 3 m über die Baufluchtlinie gebaut werden, wobei zur Straßenfluchtlinie ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten ist. Dies gilt auch für dazugehörige Treppen oder Rampen.

Die Erstellung des Bebauungsplanes entspricht den Raumordnungszielen- u. –grundsätzen. Sie dient im Besonderen einer zweckmäßigen Bebauung auf den Liegenschaften Traunsteinstraße 31-37.

Die Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes sind gegeben.

Mit Kundmachung des Stadtamtes Gmunden vom 20.12.2016 wurde in der Zeit vom 20.12.2016 bis 17.01.2017 (vier Wochen) auf die Erstellung des Bebauungsplanes durch Anschlag an der Amtstafel hingewiesen.

Mit Verständigung des Stadtamtes Gmunden vom 09.01.2017 wurden die öffentlichen Dienststellen zur Abgabe einer Stellungnahme geladen.

Die erforderlichen Anpassungen des Bebauungsplanes an die Forderungen in den Stellungnahmen des Landesbeauftragten für Natur- u. Landschaftsschutz v. 08.02.2017, Direktion für Umwelt u. Wasserwirtschaft v. 30.01.2017 bzw. vom Amt der OÖ. Landesregierung, Direktion für Landesplanung u. ländliche Entwicklung v. 15.02.2017 u. wurden vorgenommen.

Aufgrund der Stellungnahme des Landesbeauftragten für Natur-u. Landschaftsschutz vom 08.02.2017 wurden die Gebäudehöhen wie folgt geändert

Firsthöhe max. 436,50 m ü.A. (anstelle 438,20 m ü.A.)  
Traufenhöhe max. 433,00 m ü.A. (anstelle 434,70 m ü.A.)

Mit Kundmachung des Stadtamtes Gmunden vom 17.03.2017 wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 20.03.2017 bis 18.04.2017 öffentlich aufgelegt (Anschlag an der Amtstafel).

Mit Verständigung des Stadtamtes Gmunden vom 17.03.2017 wurden die von der Bebauungsplan-Erstellung Betroffenen zur Stellungnahme geladen. Es erfolgten innerhalb der eingeräumten Frist keine Rückäußerungen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den Bebauungsplan Traunsteinstraße 31-37, Nr. O-7-2, betreffend die Liegenschaften Traunsteinstraße 31 (Peiskammer), Traunsteinstraße 33 (Trieb) u. Traunsteinstraße 35-37 (Blecha) beschließen – endgültige Beschlussfassung.

**Rechtsgrundlage in der jeweils geltenden Fassung:**

§§ 2, 33, 34 OÖ. ROG. 1994, LGBl. Nr. 1993/114

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

GR Trieb (FPÖ) und GR DI Rüdiger Fritz (FPÖ) nahmen wg. Befangenheit an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

**7. Beratung und Beschlussfassung über eine Änderung des Bebauungsplanes "Rotes Kreuz" Nr. G-6-1, Änderung Nr. 01, - Einleitung des Verfahrens;**

StR. DI Kaßmannhuber:

Die Änderung betrifft eine Änderung der Baufluchtlinie bei der geplanten Garagenanlage an der nördlichen Grundstücksgrenze (Richtung GKK). Konkret soll die Baufluchtlinie nun parallel zur Miller v. Aichholzstraße festgelegt werden und kann dadurch ein Knick in diesen langgestreckten Baukörper eingeplant werden. Somit kann in diesem äußersten Garagenbereich eine Waschbox für die Rot Kreuz-Fahrzeuge untergebracht und das Ein- u. Ausfahren in diese Waschbox vom eigenen Grundstück aus verbessert werden.

Sämtliche Festlegungen in den Satzungen zum Bebauungsplan werden durch diese Änderung nicht berührt bzw. geändert..

Die Änderung entspricht den Raumordnungszielen und –grundsätzen. Sie dient im Besonderen der Schaffung einer Möglichkeit für den Einbau einer Waschbox in die geplante Garagenanlage.

Die Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes sind gegeben.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge die Änderung des Bebauungsplanes „Rotes Kreuz“ Nr. G-6-1, Änderung Nr. 01, beschließen – Einleitung des Verfahrens.

**Rechtsgrundlage in der jeweils geltenden Fassung:**

§ 2, 33, 34 u. 36 OÖ. ROG. 1994; LGBl. Nr. 1993/114

GR DI Fritz erklärt, dass dem Bebauungsplan zugestimmt wird. Allerdings wäre es städtebaulich sicher schöner gewesen, die Baufluchtlinie an den Bestand der GKK anzupassen.

Bgm. Mag. Krapf lässt über den **Antrag** abstimmen.

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

**8. Beratung und Beschlussfassung betreffend die Erteilung der Zustimmung zum Abschluss eines Kaufvertrages zwischen der Wiener Kapuziner-Ordensprovinz und der Raiffeisenbank Salzkammergut eGen;**

GR Mag. Dr. Bergthaler:

Im Zusammenhang mit der Errichtung eines neuen Unternehmenssitzes beabsichtigt die Raiffeisenbank Salzkammergut eGen von der Wiener Kapuziner-Ordensprovinz Grundstücksteile im Gesamtausmaß von 570,18 m<sup>2</sup> zu kaufen. Darüber hinaus soll auf einer weiteren Teilfläche ein Geh- und Fahrtrecht eingeräumt werden. Da alle betroffenen Flächen vom Baurechtsvertrag, welcher im Jahr

2008 zwischen der Wiener Kapuziner-Ordensprovinz und der Stadtgemeinde Gmunden abgeschlossen wurde, erfasst sind und dementsprechend Rechte der Stadtgemeinde Gmunden berührt werden, bedarf der Kaufvertrag der Zustimmung des Gemeinderates.

In den vorangegangenen Verhandlungen wurde von den Vertretern der Stadtgemeinde gefordert, dass aufgrund der Reduzierung der vom Baurechtsvertrag umfassten Grundstücksflächen auch eine Reduzierung des Baurechtszinses zu erfolgen hat. Diese Forderung lehnt die Wiener Kapuziner-Ordensprovinz allerdings entschlossen ab.

Der Rechtsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Erteilung der Zustimmung zum gegenständlichen Rechtsgeschäft bei Einhaltung nachstehender Bedingungen.

1. Punkt IX. des Kaufvertrages zwischen der Wiener Kapuziner-Ordensprovinz und der Raiffeisenbank Salzkammergut eGen ist um folgende Dienstbarkeiten zu ergänzen und diese sind im Grundbuch anzumerken:
  - a) „Der Stadtgemeinde Gmunden wird die Dienstbarkeit für die Errichtung bzw. Belassung des Straßenbeleuchtungslichtpunktes 47/C/1 E samt der notwendigen Straßenbeleuchtungsverkabelung auf der vertragsgegenständlichen Teilfläche A eingeräumt (siehe beiliegender Auszug des Leitungskatasters)“.
  - b) „Die Käuferin räumt der Stadtgemeinde Gmunden für die Allgemeinheit ein Gehrecht auf der vertragsgegenständlichen Teilfläche A ein und diese nimmt die Rechtseinräumung an.“
2. Die Gestaltung und Erhaltung der Teilfläche A erfolgt durch die Raiffeisenbank Salzkammergut eGen und auf deren Kosten. Diese trifft darüber hinaus die Wegehalterpflicht.
3. Die Raiffeisenbank Salzkammergut eGen bietet der Stadtgemeinde Gmunden (vorbehaltlich eines entsprechenden Interesses der Stadtgemeinde Gmunden) an, die Parkflächen auf der im unter 1. bereits angeführten Kaufvertrag als Teilfläche B bezeichneten Grundstücksfläche zu bewirtschaften, wobei ausdrücklich festgehalten wird, dass diese mit keinen Firmenhinweisen versehen, sondern vielmehr klar als gebührenpflichtige Parkplätze der Stadtgemeinde Gmunden erkennbar sein werden. Die Überlassung zur Bewirtschaftung erfolgt unentgeltlich und wird gegebenenfalls in einem zwischen der Raiffeisenbank Salzkammergut eGen und der Stadtgemeinde Gmunden schriftlich abzuschließenden Vertrag geregelt.

Die Stadtgemeinde Gmunden räumt der Raiffeisenbank folgendes Optionsrecht ein:

- a) Der Raiffeisenbank steht es frei, jederzeit eine bestimmte Anzahl an PKW-Stellflächen für den Eigenbedarf zu beanspruchen und auf eigene Kosten als ausschließliche Kundenparkplätze zu kennzeichnen, sodass diese nicht mehr von der Stadtgemeinde bewirtschaftet werden. Als Gegenleistung ist von der Raiffeisenbank pro Parkplatz der anteilige Baurechtzins an die Stadtgemeinde zu refundieren.
- b) Als Basis für die Berechnung des anteiligen wertgesicherten Bauzinses werden pro Parkfläche 15 m<sup>2</sup> herangezogen.
- c) Die Ausübung dieses Rechts bedarf der Schriftlichkeit und kann mit einer Mindestlaufzeit von 12 Monaten abgeschlossen werden, eine Verlängerung ist immer bis spätestens 31.10.2047 möglich.

Hinsichtlich Punkt 2. und 3. wird zum gegebenen Zeitpunkt eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Gmunden und der Raiffeisenbank Salzkammergut eGen abgeschlossen.

#### **Antrag**

Der Gemeinderat möge dem gegenständlichen Kaufvertrag zwischen der Wiener Kapuziner-Ordensprovinz und der Raiffeisenbank Salzkammergut eGen bei Einhaltung nachstehender Bedingungen zustimmen.

1. Punkt IX. des Kaufvertrages zwischen der Wiener Kapuziner-Ordensprovinz und der Raiffeisenbank Salzkammergut eGen ist um folgende Dienstbarkeiten zu ergänzen und diese sind im Grundbuch anzumerken:
  - a) „Der Stadtgemeinde Gmunden wird die Dienstbarkeit für die Errichtung bzw. Belassung des Straßenbeleuchtungslichtpunktes 47/C/1 E samt der notwendigen Straßenbeleuchtungsver-

kabelung auf der vertragsgegenständlichen Teilfläche A eingeräumt (siehe beiliegender Auszug des Leitungskatasters)“.

- b) „Die Käuferin räumt der Stadtgemeinde Gmunden für die Allgemeinheit ein Gehrecht auf der vertragsgegenständlichen Teilfläche A ein und diese nimmt die Rechtseinräumung an.“
2. Die Gestaltung und Erhaltung der Teilfläche A erfolgt durch die Raiffeisenbank Salzkammergut eGen und auf deren Kosten. Diese trifft darüber hinaus die Wegehalterpflicht.
3. Die Raiffeisenbank Salzkammergut eGen bietet der Stadtgemeinde Gmunden (vorbehaltlich eines entsprechenden Interesses der Stadtgemeinde Gmunden) an, die Parkflächen auf der im unter 1. bereits angeführten Kaufvertrag als Teilfläche B bezeichneten Grundstücksfläche zu bewirtschaften, wobei ausdrücklich festgehalten wird, dass diese mit keinen Firmenhinweisen versehen, sondern vielmehr klar als gebührenpflichtige Parkplätze der Stadtgemeinde Gmunden erkennbar sein werden. Die Überlassung zur Bewirtschaftung erfolgt unentgeltlich und wird gegebenenfalls in einem zwischen der Raiffeisenbank Salzkammergut eGen und der Stadtgemeinde Gmunden schriftlich abzuschließenden Vertrag geregelt.

Die Stadtgemeinde Gmunden räumt der Raiffeisenbank folgendes Optionsrecht ein:

- a) Der Raiffeisenbank steht es frei, jederzeit eine bestimmte Anzahl an PKW-Stellflächen für den Eigenbedarf zu beanspruchen und auf eigene Kosten als ausschließliche Kundenparkplätze zu kennzeichnen, sodass diese nicht mehr von der Stadtgemeinde bewirtschaftet werden. Als Gegenleistung ist von der Raiffeisenbank pro Parkplatz der anteilige Baurechtzins an die Stadtgemeinde zu refundieren.
- b) Als Basis für die Berechnung des anteiligen wertgesicherten Bauzinses werden pro Parkfläche 15 m<sup>2</sup> herangezogen.
- c) Die Ausübung dieses Rechts bedarf der Schriftlichkeit und kann mit einer Mindestlaufzeit von 12 Monaten abgeschlossen werden, eine Verlängerung ist immer bis spätestens 31.10.2047 möglich.

Hinsichtlich Punkt 2. und 3. wird zum gegebenen Zeitpunkt eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Gmunden und der Raiffeisenbank Salzkammergut eGen abgeschlossen.

GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Fritz erklärt, dass die FPÖ-Gemeinderatsfraktion die Zustimmung zum Abschluss dieses Kaufvertrages gibt, da jetzt eine wirklich gute Lösung gefunden wurde. Sie erklärt, dass ursprünglich die Gemeinde bei unverändertem Baurechtzins Grundstücksfläche verloren hätte. Sie dankt jenen, die nicht aufgegeben und eine Lösung für Gmunden gefunden haben.

Bgm. Mag. Krapf lässt über den **Antrag** abstimmen.

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

StR. Höpolseder verlässt um 20.35 Uhr die Sitzung.

## **9. Beratung und Beschlussfassung betreffend die Entsendung von drei Vertretern oder Vertreterinnen und drei Ersatzvertretern oder Ersatzvertreterinnen in die Versammlungen des Gemeindeverbandes "INKOBA Region Salzkammergut-Nord";**

Bgm. Mag. Krapf:

Vom Gemeinderat wurde am 26. September 2016 der Beitritt zum Gemeindeverband INKOBA Salzkammergut-Nord beschlossen. Nachdem mittlerweile von allen Mitgliedsgemeinden entsprechende Gemeinderatsbeschlüsse herbeigeführt wurden, ersucht die Wirtschaftskammer nun um die Bekanntgabe der Gemeindevertreter.

Den Statuten entsprechend stehen Gemeinden über 4.000 Einwohner 3 Vertreter und 3 Ersatzvertreter in der Versammlung zu.

Folgende Vertreter und Ersatzvertreter sollen entsendet werden:

Vertreter:

Bgm. Mag. Stefan Krapf  
Vizebgm.<sup>in</sup> Beate Enzmann  
StR Michael Frostel MSc

Ersatzvertreter:

Je eine von der SPÖ, der BIG und den Grünen zu nominierende Person

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge die Entsendung nachstehender Personen als Vertreter und Ersatzvertreter in die Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes INKOBA Salzkammergut-Nord beschließen:

Vertreter:

Bgm. Mag. Stefan Krapf  
Vizebgm.<sup>in</sup> Beate Enzmann  
StR Michael Frostel MSc

Ersatzvertreter:

SPÖ: GR Christian Henter  
BIG: GR DI Dr. Bruno Haider  
GRÜNE: GR DI Josef Sperrer

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

Nicht anwesend: StR. Höpolseder (ÖVP)

**10. Beratung und Beschlussfassung betreffend den Abschluss eines Übereinkommens zwischen der ÖBB-Infrastruktur AG und der Stadtgemeinde Gmunden im Zusammenhang mit dem Umbau des Bahnhofes Gmunden;**

GR Mag. Dr. Bergthaler:

Im Zusammenhang mit dem Umbau des Gmundner Bahnhofs wurde von der ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft ein Übereinkommen zur Beschlussfassung vorgelegt. Dieses Übereinkommen liegt dem Amtsvortrag bei.

Der Rechtsausschuss hat sich am 19. April 2017 mit dem gegenständlichen Vertrag befasst und empfiehlt die Beschlussfassung bei Berücksichtigung nachstehender Änderungen.

Punkt 11.2. erster Absatz soll lauten:

*„Die Gemeinde übernimmt die Erhaltung, Betreuung und Erneuerung aller Geh- und Radwege in ihrem gesamten Verlauf von der Anbindung an den Bestand des bestehenden Weges im Bereich der aufzulassenden Eisenbahnkreuzung in Bahn-km 95.640 bis zur Anbindung des Gehweges an den Bestand, einschließlich aller Nebenanlagen, wie die Böschungen, Entwässerungsbecken, Beleuchtung, Pumpwerk, Stützmauern, Leitschienen, Geländer, Verkehrszeichen und der sonstigen Einbauten.“*

Punkt 11.2. zweiter Absatz soll lauten:

*„Weiters übernimmt die Gemeinde die Erhaltung und Erneuerung der gesamten Bahnhofstraße inkl. Umkehrplatz mit Stützmauer und Kreisverkehr mit Anschlüssen, den Kreuzungsbereich bei der Rampe B 145, die Gmundner Straße sowie den Rechtsabbieger bei der Kreuzung Aubauerstraße / B 120 aus der Aubauerstraße kommend in Fahrtrichtung Altmünster inkl. Umlegung des Geh- und Radweges mit den dazugehörigen Nebenanlagen.“*

Punkt 15. Erster Absatz ist ersatzlos zu streichen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge dem gegenständlichen Vertrag (Beilage .B) unter Berücksichtigung der nachstehend angeführten Änderungsvorschläge des Rechtsausschusses die Zustimmung erteilen.

Punkt 11.2. erster Absatz soll lauten:

*„Die Gemeinde übernimmt die Erhaltung, Betreuung und Erneuerung aller Geh- und Radwege in ihrem gesamten Verlauf von der Anbindung an den Bestand des bestehenden Weges im Bereich der aufzulassenden Eisenbahnkreuzung in Bahn-km 95.640 bis zur Anbindung des Gehweges an den Bestand, einschließlich aller Nebenanlagen, wie die Böschungen, Entwässerungsbecken, Beleuch-*

tung, Pumpwerk, Stützmauern, Leitschienen, Geländer, Verkehrszeichen und der sonstigen Einbauten.“

Punkt 11.2. zweiter Absatz soll lauten:

„Weiters übernimmt die Gemeinde die Erhaltung und Erneuerung der gesamten Bahnhofstraße inkl. Umkehrplatz mit Stützmauer und Kreisverkehr mit Anschlüssen, den Kreuzungsbereich bei der Rampe B 145, die Gmundner Straße sowie den Rechtsabbieger bei der Kreuzung Aubauerstraße / B 120 aus der Aubauerstraße kommend in Fahrtrichtung Altmünster inkl. Umlegung des Geh- und Radweges mit den dazugehörigen Nebenanlagen.“

Punkt 15. erster Absatz ist ersatzlos zu streichen.

GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Fritz erklärt, dass für sie persönlich dieses Übereinkommen aufgrund der vielen Verweise nicht überprüfbar und schwer nachvollziehbar ist und dieser Vertrag von Anfang an abzuschließen gewesen wäre. Die FPÖ-Fraktion wird sich der Stimme enthalten.

Bgm. Mag. Krapf lässt über den **Antrag** abstimmen.

**Beschluss: mehrheitlich genehmigt**

27 JA-Stimmen: ÖVP (19); SPÖ (5); GRÜNE (3);

9 Stimmenthaltungen: FPÖ (5): Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann, GR KR Colli, GR Trieb, GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Fritz, GR DI Fritz; BIG (4): StR. DI Kaßmannhuber, GR.<sup>in</sup> Drack, GR.<sup>in</sup> Hausherr, GR Dr. Hecht;

1 Nicht anwesend: StR. Höpolseder (ÖVP)

## **11. Beratung und Beschlussfassung über den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages mit den Ehegatten Heinrich und Ingrid Metz, Gmunden, Moosbergweg 1;**

GR Mag. Dr. Bergthaler:

Von der Stadtgemeinde Gmunden wurde mit Kaufvertrag vom 23.3.1971 aus der Stammliegenschaft von Herrn Karl Kastner, Moosberg, das Grundstück 382/1, KG. Schlagen, für die Errichtung eines Wasser-Hochbehälters erworben.

Ab dem Jahr 1978 wurde das heutige Grundstück 381/1 von Herrn Metz für Obst- und Gemüsebau, nicht zuletzt durch das durchfließende Quellwasser, von Herrn Kastner angepachtet und im Jahr 2002 käuflich erworben.

Im Zuge der Parzellierung von Herrn Kastner für die heutige Wohnsiedlung am Moosbergweg, wurden im Jahr 1983 die darunter liegenden Grundstücke 379/13 und 379/18 von der Stadtgemeinde Gmunden zur Sicherstellung der Schiabfahrt angekauft.

Dadurch ergab sich das Grundstück 381/1 ohne eine straßenmäßig direkte Aufschließung, und stellt seitdem eine „Enklave“ dar.

Die Nutzung dieses Grundstückes erfolgte ursprünglich über das Grundstück 382/1, welche jedoch durch die Aufböschung der Stadtgemeinde für die Errichtung einer Zufahrt zum Hochbehälter nicht mehr möglich ist. Die Bewirtschaftung erfolgt seitdem über das darunter liegende Grundstück 379/18.

Da die nachträglich angekauften Grundstücke 379/13 und 379/18 grundbücherlich über einen Anmeldebogen in das Eigentum der Stadtgemeinde Gmunden übertragen wurden, dürfte lt. Einschätzung von Herrn Staudinger, Grundbuchsführer, von Herrn Kastner die Vereinbarung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Grundstückes 381/1 übersehen worden sein. Dies ebenso bei Verkauf des Grundstückes an die Ehegatten Metz.

Da somit die Bewirtschaftung des Grundstückes Metz nur mehr über die gemeindeeigenen Grundstücke möglich ist, könnte lt. Herrn Staudinger Herr Metz ein diesbezügliches „Notwegerecht“ einklagen.

Um ein diesbezügliches Gerichtsverfahren zu vermeiden, soll daher entsprechend den Beschlüssen des Liegenschaftsausschusses sowie des Stadtrates den Ehegatten Metz, zur Aufschließung des Grundstückes 381/1, EZ 945, ein „landwirtschaftliches Geh- und Fahrrecht“ über die gemeindeeigenen Grundstücke 379/18 und 382/1, EZ 674, GB 42156 Schlagen (Schiabfahrt Moosberg), gewährt werden.

Ergänzend teilt die Liegenschaftsverwaltung mit, dass ein entsprechender Zufahrtsweg lt. Lageplan bereits durch den Wirtschaftshof errichtet wurde, und eine künftige Erhaltung für die Gewährleistung des „Grünland-Charakters“ bei der Stadtgemeinde Gmunden verbleiben soll.

Der Rechtsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.03.2017 den gegenständlichen Vertrag geprüft und empfiehlt folgende Änderungen:

a) Punkt II.

In der 3. Zeile soll das Wort „bzw.“ gestrichen werden.

b) Punkt III.:

In der 1. Zeile soll die Wortfolge „...bzw. zwecks ...“ durch die Wortfolge „... *ausschließlich* zur ...“ ersetzt werden.

c) Punkt V:

Der zweite Satz unter 1. soll lauten:

„Eine Asphaltierung ist ausgeschlossen.“

Ergänzend berichtet GR Mag. Dr. Bergthaler, dass dieser Tagesordnungspunkt aufgrund der Anschüttung der Schotterstraße in der letzten Gemeinderatssitzung abgesetzt wurde und nach Auskunft der Liegenschaftsverwaltung die Anschüttung erfolgte, um Flurschäden zu verhindern. Er erklärt, dass jetzt - bei Belassung des Unterbaus - eine Humusschicht aufgetragen wird und die Gestaltung dieses Weges in der Entscheidungsbefugnis der Stadtgemeinde Gmunden bleibt.

GR Mag. Dr. Bergthaler hält fest, dass gegenüber dem nun vorliegenden Vertrag noch **folgende Änderungen im Vertrag vorzunehmen sind:**

III. Dienstbarkeitsbestellung

In der 8. Zeile sollen die Wörter „Fahrzeuge aller Art“, durch die Wortfolge „PKW mit Anhänger und leichten landwirtschaftlichen Geräten“, ersetzt werden.

Am Ende des ersten Absatzes sollen folgende Sätze angefügt werden: „Im Winter hat die Schiabfahrt in voller Breite erhalten zu bleiben. Insbesondere darf im Bereich der Dienstbarkeit keine Schneeräumung erfolgen.“

V. Errichtungs- und Erhaltungskosten:

In Pkt. 1 ist der *zweite Satz abzuändern* und lautet daher Pkt. 1 zur Gänze wie folgt:

„Festgestellt wird, dass der gegenständliche Zufahrtsweg in der Natur bereits errichtet ist. *Der Zufahrtsweg ist derzeit beschottert. Die Gestaltung des Zufahrtsweges verbleibt in der alleinigen Entscheidungsbefugnis der Stadtgemeinde Gmunden.* Eine Asphaltierung ist ausgeschlossen.“

**Antrag:**

Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages (Beilage ./C) mit den Ehegatten Heinrich und Ingrid Metz, Gmunden, Moosbergweg 1, über ein „landwirtschaftliches Geh- und Fahrtrecht“ über die gemeindeeigenen Grundstücke 379/18 und 382/1, EZ 674, GB 42156 Schlagen, entsprechend dem beiliegenden Lageplan der Liegenschaftsverwaltung, unter Berücksichtigung der Änderungsvorschläge des Rechtsausschusses (20.03.2017) **und der soeben vorgetragenen Änderungsvorschläge von GR Mag. Dr. Bergthaler.**

GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Fritz berichtet, dass in diesem Bereich auch Abgrabungen vorgenommen wurden und sich weiters auf der Skiabfahrt ein Gemüsebeet befindet. Sie spricht sich dagegen aus.

GR Hochegger ersucht, dass in Zukunft zeitgerecht die verschiedenen Gremien befasst und nicht im Vorfeld schon vollendete Tatsachen geschaffen werden.

Über Nachfrage von GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Fritz, wird die Liegenschaftsverwaltung beauftragt, Herrn Metz aufzufordern, das Gemüsebeet und die Abgrabungen zu beseitigen.

Bgm. Mag. Krapf lässt über den **Antrag** abstimmen.

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

- weiters sind die Abgrabungen und das Gemüsebeet zu beseitigen.

Nicht anwesend: StR. Höpoltsecker (ÖVP)

**12. Grundsatzbeschluss zum Tourismusprojekt Toskana;**

Bgm. Mag. Krapf:

Die Bundesimmobiliengesellschaft mbH, die Traunsee Touristik GmbH und die Landes-Immobilien GmbH beabsichtigen, die ihnen gehörigen Liegenschaften EZ 40, 42, 44, 45, 852, 47, 803 und 843 jeweils KG Ort-Gmunden, welche sich auf der Halbinsel Toskana befinden, gemeinsam touristisch zu verwerten. Dazu ist eine öffentliche Suche von Interessenten geplant. Voraussetzung für diesen Verwertungsschritt ist eine Wohlmeinung der Stadtgemeinde Gmunden zur beabsichtigten, touristischen Verwertung und die Bereitschaft, die raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu zu schaffen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge einen Grundsatzbeschluss dahin gehend fassen, dass hinsichtlich der Liegenschaft EZ 45 (derzeit Sonderwidmung Forstliche Ausbildungsstätte) KG Ort-Gmunden eine Änderung des Flächenwidmungsplanes und die Erstellung eines Bebauungsplanes mit daraus resultierenden Nutzungsbeschränkungen beabsichtigt ist, wonach die genannte Liegenschaft – teils unter Aufrechterhaltung von Park- und Erholungsflächen-Grünlandwidmungen – zukünftig als Tourismusgebiet mit der Sonderwidmung Hotel und Kongresszentrum gemäß den Bestimmungen des OÖ. ROG gewidmet werden soll.

Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann freut sich, dass dies in die Wege geleitet und hier in Zukunft eine touristische Nutzung möglich sein wird. Die FPÖ-Fraktion war immer schon der Meinung, dass dieser Standort für den Tourismus gesichert werden muss.

Bgm. Mag. Krapf erklärt, dass derzeit die Interessentensuche für die Verwertung der Liegenschaft erfolgt.

Bgm. Mag. Krapf lässt über den **Antrag** abstimmen.

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

Nicht anwesend: StR. Höpoltzeder

**13. Verkehrsangelegenheiten:****13.1. Beratung und Beschlussfassung zur Verordnung eines Halte- und Parkverbotes an Markttagen, ausgenommen Marktfieranten, am Marktplatz von Kahofer bis zur Johannesgasse;**

StR. Sageder:

Nach eingehender Beratung im Verkehrsausschuss wird dem Gemeinderat der Stadt Gmunden die Verordnung eines Halte- und Parkverbotes, ausgenommen Marktfieranten an Werktagen, Dienstag und Samstag von 08:00 Uhr bis 14:00 Uhr mit Abschleppzone am Marktplatz von Nr.1 – Nr. 4 vorgeschlagen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat der Stadt Gmunden möge die Verordnung (Beilage ./D) zur Umsetzung eines Halte- und Parkverbotes, ausgenommen Marktfieranten, an Werktagen, Dienstag und Samstag von 08:00 Uhr bis 14:00 Uhr mit Abschleppzone am Marktplatz von Nr.1 – Nr. 4, beschließen.

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

Nicht anwesend: StR. Höpoltzeder (ÖVP) und StR. DI Kaßmannhuber (BIG)

**13.2. Beratung und Beschlussfassung über eine Neuverordnung zur Verlegung des Behindertenstellplatzes auf der Traunsteinstraße im Bereich der öffentl. Badefläche unterhalb Schloss Roith;**

StR. Sageder:

Nach eingehender Beratung im Verkehrsausschuss wird dem Gemeinderat der Stadt Gmunden die Neuverordnung zur Errichtung eines Halte- und Parkverbotes, ausgenommen stark gehbehinderte Personen für einen Behindertenparkplatz auf der Traunsteinstraße (Höhe Nr. 87) vorgeschlagen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat der Stadt Gmunden möge die Verordnung (Beilage ./E) zur Errichtung eines Halte- und Parkverbotes, ausgenommen stark gehbehinderte Personen, auf der Traunsteinstraße, Höhe Nr. 87, beschließen.

Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann erkundigt sich nach dem Ansuchen von Herrn Pernkopf betr. mehr Parkplätze.

StR. Sageder erklärt, dass die Gemeinde in diesem Bereich sehr stark vom Amtssachverständigen abhängig ist und es eine weitere Begehung geben wird. Er berichtet über die dzt. Situation in diesem Bereich.

Bgm. Mag. Krapf lässt über den **Antrag** abstimmen.

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

Nicht anwesend: StR. Höpoltzeder



### 13.3. Beratung und Beschlussfassung über eine Neuverordnung von derzeit 5 auf 8 Taxistellplätzen am Rathausplatz auf gekennzeichneten Flächen;

StR. Sageder:

Nach eingehender Beratung im Verkehrsausschuss wird dem Gemeinderat der Stadt Gmunden die Neuverordnung, von derzeit 5 Taxistellplätzen auf dem Rathausplatz entlang der Scharnsteiner-Straße auf 8 gekennzeichnete Stellplätze zu erhöhen, vorgeschlagen.

#### Antrag:

Der Gemeinderat der Stadt Gmunden möge die Verordnung (Beilage ./F) zur Umsetzung der derzeit 5 Taxistellplätze am Rathausplatz auf 8 Stellplätze auf gekennzeichneten Stellplätzen beschließen.

Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann berichtet, dass sie nach dem letzten Gemeinderatsbeschluss eine Zusammenkunft mit den Taxis initiiert hat und sie bedankt sich bei Bgm. Mag. Krapf und StR. Sageder für das Entgegenkommen.

GR Dr. Hecht erklärt, dass sich bei der Bürgerbeteiligung die große Mehrheit gegen eine Verparkung des Rathausplatzes ausgesprochen hat und sieht er nicht ein, dass Taxis davon ausgenommen sind. Seiner Meinung nach gibt es genügend technische Möglichkeiten, Taxis in Warteposition zu verständigen. GR Dr. Hecht meint, dass die Ausnahme nur für Elektro- bzw. Hybrid-Taxis angedacht werden könnte.

Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann entgegnet, dass die gegenseitige Verständigung derzeit nicht möglich ist. Weiters hält sie fest, dass es nach Beendigung der stad.regio.tram-Baustelle zu einer anderen Regelung kommen wird und dies eine Ausnahmeregelung ist.

StR. Sageder berichtet, dass gerade Endverhandlungen mit einem Anbieter betreffend eine Dispozentrale stattfinden. Er stellt klar, dass ab 2018 (Ende der Baustelle) dieser Rathausplatz autofrei sein wird, die Taxibetreiber darüber Bescheid wissen und jetzt schon Vorkehrungen hins. Taxistandplätze und Dispozentrale getroffen werden.

Auf die Anfrage von StR. DI Kaßmannhuber, wer dieses Taxileitsystem zahlt, berichtet StR. Sageder von öffentlichen Förderungen in versch. Richtungen und, dass das System sicher nicht seitens der Gemeinde angekauft und zur Verfügung gestellt wird.

GR.<sup>in</sup> Hausherr findet 8 Taxistandplätze sehr viel, meint, dass die Gmundner Taxis sehr viele Rechte für sich beanspruchen und ersucht, Wartezonen anzudenken.

Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann hält nochmals fest, dass es sich hier um eine Übergangslösung handelt.

Bgm. Mag. Krapf lässt über den **Antrag** abstimmen.

#### Beschluss: mehrheitlich genehmigt

29 JA-Stimmen: ÖVP (17): Bgm. Mag. Krapf, StR. Mag. Apfler, StR.<sup>in</sup> Schönleitner, GR.<sup>in</sup> Friedrichsberg, GR John, GR.<sup>in</sup> Thallinger, GR Bamminger, GR Reingruber, GR Mag. Dr. Bergthaler, GR.<sup>in</sup> Peganz, GR Weichselbaumer, GR Nadler, GR.<sup>in</sup> Vesely Recte Riha, GR Kosma, GR Kappel, GR DI Neumann, GR Lesterl; FPÖ (5); SPÖ (5); GRÜNE (2): GR DI Sperrer, GR DI Kienesberger

6 Gegenstimmen: ÖVP (1): Vzbgm. DI (FH) Schlair; BIG (4): StR. DI Kaßmannhuber, GR.<sup>in</sup> Drack, GR.<sup>in</sup> Hausherr, GR Dr. Hecht; GRÜNE (1): GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Bors;

1 Stimmenthaltung: ÖVP (1): GR Mag. Dr. Oberwallner

1 Nicht anwesend: StR. Höpoltseider (ÖVP)

### 14. Berichte des Bürgermeisters;

#### a)

Bgm. Mag. Krapf berichtet,

- dass das im Stadttheater aufgeführte **Musical** sehr erfolgreich war,
- dass der Verein **Check Point** einen neuen **Bus** bekommen hat,
- über die stattgefundene **Glockenweihe** (Stadtpfarrkirche).

#### b)

Bgm. Mag. Krapf dankt dem Umweltausschussmitgliedern für die Anbringung der Pfeile an der Nordumfahrung betreffend **Müllvermeidung**.

c)

Bgm. Mag. Krapf berichtet das am 17.5., 17 Uhr, ein Termin betr. **Positionierung Gmunden** stattfindet und hier alle Fraktionen mit je zwei Vertretern eingeladen sind.

d)

Bgm. Mag. Krapf gratuliert GR Erich Auer für die weitere **Zertifizierung „Gesunde Gemeinde“**.

## 15. Allfälliges.

a)

GR Trieb lädt im Namen der Umweltausschussmitglieder zum **1. Gmundner Pflanzentauschmarkt** am 13.05.2017, 09.00 bis 12.00 Uhr ein.

b)

GR Trieb berichtet darüber, dass das **Schwanenpaar** am Krottensee sechs Junge bekommen hat.

c)

Bgm. Mag. Krapf gratuliert GR.<sup>in</sup> Friedrichsberg zum heutigen Geburtstag.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Der Vorsitzende dankt für die Teilnahme und schließt die Sitzung.

Schriftführerin:



Gemeinderatsmitglieder:

Bürgermeister:

