



STADTAMT BAD ISCHL

Pfarrgasse 11 • A - 4820 Bad Ischl



info@stadtamt-badischl.at
www.bad-ischl.ooe.gv.at

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die Öffentliche Sitzung des Gemeinderates der
Stadtgemeinde Bad Ischl.

Datum: 10.12.2020
Sitzungsnummer: GR/023/2020

Sitzungstermin: Donnerstag, 10.12.2020
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr **Sitzungsende:** 18:25 Uhr
Tagungsort: Kongress&TheaterHaus Bad Ischl (kleiner Saal)

Anwesende:

Bürgermeister

Ines Schiller, BEd SPÖ

1. Vizebürgermeister

Thomas Loidl SPÖ

2. Vizebürgermeister

Anton Fuchs FPÖ

Stadtrat

Marija Gavric SPÖ

Siegfried Lemmerer SPÖ

Brigitte Platzner SPÖ

Josef Loidl FPÖ

Wilhelm Gollowitzer ÖVP

Johannes Kogler ÖVP

GR-Mitglied

Christian Binder SPÖ

Andreas DeBettin SPÖ

Marianne Kloibhofer, MSc SPÖ

Irene Lauberger SPÖ

Ursula Leitner SPÖ

Birgit Loidl SPÖ

Stefan Loidl SPÖ

Tobias Loidl SPÖ

Fabian Traisch SPÖ

Franz Traisch SPÖ

Josef Engl FPÖ

Werner Hillbrand FPÖ

Dr. Harald W. Kotschy FPÖ

Franz Spielbüchler FPÖ

Ursula Bittner ÖVP

Wilhelm Blohberger ÖVP

Johann Nemec ÖVP

Alexander-SP Eder SPÖ

Mag. Margit Ketter GRÜNE

Elisabeth Kogler	ÖVP
Rene Laimer	ÖVP
Markus Reitsamer	GRÜNE

GR-Ersatz SPÖ

Josef Mimlauer	SPÖ	Vertretung für Frau Ulrike Eitzinger
Wolfgang Weinbacher	SPÖ	Vertretung für Herrn Josef Pilz

GR-Ersatz FPÖ

Jennifer Fuchs	FPÖ	Vertretung für Herrn MMMag. Norbert Schartner
----------------	-----	---

GR-Ersatz ÖVP

Anita Scheutz-Sitzenfrey	ÖVP	Vertretung für Herrn Lorenz Müllegger
--------------------------	-----	---------------------------------------

GR-Ersatz GRÜNE

Mag. Dr. Alfred Hausotter	GRÜNE	Vertretung für Herrn Maximilian Ketter
---------------------------	-------	--

Verwaltung

Dr. Adam Sifkovits	
Mag. Wolfgang Degeneve	Anwesend bis zum TOP 22
Mag. Daniela Schäfer	

Schriftführerin

Michaela Robin

Entschuldigt abwesend:

GR-Mitglied

Ulrike Eitzinger	SPÖ
Josef Pilz	SPÖ
MMMag. Norbert Schartner	FPÖ
Josef Wimmer	FPÖ
Maximilian Ketter	GRÜNE
Lorenz Müllegger	ÖVP

Protokollunterfertigung:

Vorsitzende Ines Schiller, BEd	SPÖ	
FO. Ursula Leitner	SPÖ	
FO-Stv. Josef Loidl	FPÖ	
FO Wilhelm Blohberger	ÖVP	
FO. Markus Reitsamer	Grüne	

Die Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass der Gemeinderat ordnungsgemäß einberufen wurde und beschlussfähig ist.
Weiters gibt Sie bekannt, dass der TOP 10 von der Tagesordnung abgesetzt wurde.

Tagesordnung:

1. Änderungen in den Ausschüssen und Organen in und außerhalb der Gemeinde
2. Genehmigung der letzten Verhandlungsschrift
3. Bericht der Bürgermeisterin

4. Prüfberichte
- 4.1. Prüfungsbericht der BH Gmunden zum Nachtragsvoranschlag 2020
- 4.2. Prüfbericht des Prüfungsausschusses
5. Eröffnungsbilanz 2020, Beschlussfassung
6. Voranschlag 2021, Beschlussfassungen
- 6.1. Ablauf
- 6.1.1. Hebesätze für das Jahr 2021
- 6.1.2. Gebührenhöhe Wasser, Abwasser und Müll
- 6.1.3. Festsetzung der Höhe des Kassenkredites
- 6.1.4. Höhe der voraussichtlichen Darlehensaufnahmen 2021
- 6.1.5. Dienstpostenplan für 2021
- 6.1.6. Beratung des Voranschlages 2021 sowie des mittelfristigen Finanzplanes für die Jahre 2021 bis 2025
- 6.1.7. Beschlussfassung Voranschlag (inkl. Nachweise) - Ergebnis- und Finanzierungshaushalt 2021
- 6.1.8. Beschlussfassung Mittelfristige Finanzplanung für die Jahre 2021 - 2025
7. Preise Museen 2022, 2023 und "Museumscard" für Bad Ischler Schulen
8. Schulzentrum Bad Ischl, Beauftragung Generalübernehmer
9. Kongress & TheaterHaus
- 9.1. Finanzierungsplan, Beschlussfassung
- 9.2. Vergabe immaterieller Leistungen
- ~~10. Kommunalfahrzeuge, Sammelklage zum LKW-Kartell, Teilnahme~~
11. Verträge mit der Energie AG, Beschlussfassungen
- 11.1. Stromliefervertrag
- 11.2. Umbau Trafostation Haischfeld, Dienstbarkeitsvertrag
- 11.3. E-Ladestation, Vereinbarungen
12. Geh- und Radweg Weißenbachtal (km 11,600 - km 12,050), Übereinkommen mit dem Land OÖ./Landesstraßenverwaltung
13. Hotelprojekt
- 13.1. Baurechtsvertrag, Beschlussfassung
Flächenwidmungsplan Nr. 7/2018, Änderung Nr. 7.103 samt ÖEK-Änderung Nr. 2.46, Grst. 121 neu, 98/1 und 99/1, GB Bad Ischl (von Sondergebiet des Baulandes TB max. 120 Zimmer in Sondergebiet des Baulandes TB max. 138 Zimmer bzw. in Bauland-Kerngebiet), Einleitung des Genehmigungsverfahrens
- 13.2. Bebauungsplan Nr. B-4/2014, Änderung Nr. 01, Grst. 121 neu, 98/1, 99/1 und 98/3 Teilfl., GB Bad Ischl (Änderungen, Anpassungen bzw. Festlegungen: Baufluchtlinien, Bauweisen, Geschoßflächenzahl (GFZ), Anzahl von Geschoßen etc), Einleitung des Genehmigungsverfahrens
- 13.3. Teilfl., GB Bad Ischl (Änderungen, Anpassungen bzw. Festlegungen: Baufluchtlinien, Bauweisen, Geschoßflächenzahl (GFZ), Anzahl von Geschoßen etc), Einleitung des Genehmigungsverfahrens
14. Hotelprojekt, Vereinbarung mit der Bad Ischl HE GmbH
15. Golfplatz, Verträge mit dem Salzkammergut Golfclub und mit der Golftrainingszentrum Franz Laimer GmbH
16. Projekt "Steinschlagschutz Lauffen", Annahmeerklärung zu Grunddienstbarkeiten
17. Busbucht beim Gymnasium, Nachtrag Dienstbarkeitsvertrag mit der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
18. Sueß- und Krenlehnersiedlung, Grundstücksbereinigungen und -übernahmen
19. Flächenwidmungsplan Nr. 7/2018, Einzelabänderungen
- 19.1. Einleitung des Stellungnahmeverfahrens
Lfd. Nr. 3.1 samt ÖEK-Änderung, Grst. 485/2 Teilfl., GB Reiterndorf (von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-gemischtes Baugebiet)
- 19.1.1. Lfd. Nr. 3.1 samt ÖEK-Änderung, Grst. 485/2 Teilfl., GB Reiterndorf (von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-gemischtes Baugebiet)
- 19.1.2. Lfd. Nr. 3.2 samt ÖEK-Änderung, Grst. 66 und 65/1, jew. Teilfl., GB Lindau (von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Bauland-Dorfgebiet)
- 19.2. Einleitung des Genehmigungsverfahrens
Nr. 7.98 samt ÖEK-Änderung Nr. 2.40, Grst. 279/4 und 279/3, jew. Teilfl., GB Reiterndorf (von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in
- 19.2.1. Nr. 7.98 samt ÖEK-Änderung Nr. 2.40, Grst. 279/4 und 279/3, jew. Teilfl., GB Reiterndorf (von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in

- Bauland-Wohngebiet mit Schutzzone im Bauland SP 20 bzw. von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Verkehrsfläche-fließender Verkehr) Nr. 7.99 samt ÖEK-Änderung Nr. 2.41, Grst. 75/1, .33, 74/2, .30/1, .30/2 und 87/2 Teilfl., GB Lindau (von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Bauland-Dorfgebiet bzw. von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Verkehrsfläche der Gemeinde-fließender Verkehr)
- 19.2.2. Bebauungsplan "Altstadt Linkes Traunufer", Änderungen
20. Einleitung des Stellungnahmeverfahrens
- 20.1. Nr. 29, Grst. 51/1, 52, 48 und 50, jew. Teilfl., GB Bad Ischl (Aufzonung von dzt. II auf III bzw. IV sowie von III auf IV)
- 20.1.1. Einleitung des Genehmigungsverfahrens
- 20.2. Nr. 27, Grst. 457 und 458/2, jew. Teilfl., GB Bad Ischl (Erweiterung von Baufluchtlinien, Ermöglichung einer 3-geschoßigen Bebauung, Firsthöhe max. 9,0 m bzw. 9,6 m, Bezugshöhe +465,83 müA, Ermöglichung Balkon UK mind. 2,20 m OK max. 2,60 m)
- 20.2.1. Nr. 28, Grst. 31, GB Bad Ischl (Ausweisung Baufluchtlinien für Untergeschoß, Aufzonung von IV auf IV+D, Festlegung max. FH=19,5 m, max TH=15,8 m, FBOK=469,65 müA, Ergänzung Satzungen betr. Dachform: Ausbildung Mansarddach zulässig)
- 20.2.2. Imbiss „Iscola“, Wirerstr. 4, Sperrstundenvorverlegung, Berufung
22. NMS 1 (Johann-Nestroy -Schule), Teilrechtsfähigkeit, Änderung
23. Allfälliges
24. Personalangelegenheiten
- 24.1. Befristete Bestellung zum Leiter des Stadtamtes, Verleihung des Dienstpostens A III-VIII mit Wirksamkeit 1.8.2021

1. Änderungen in den Ausschüssen und Organen in und außerhalb der Gemeinde

Sachverhalt:

Es wird der Antrag gestellt, bei diesem Top bei der Abstimmung von der Stimmzettelwahl abzugehen. (Einstimmigkeit erforderlich)

Beschluss: Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.

- Von der SPÖ-Fraktion wurden folgende Änderungs-Wahlvorschläge ordnungsgemäß eingebracht.

Ausschuss für Jugendangelegenheiten:

Ersatzmitglied anstatt Schlömmner Monique Eisl Markus

Abstimmung: innerhalb der SPÖ-Fraktion einstimmig gemäß Wahlvorschlag.

- Aufgrund von Neuwahlen und Vorschlag der **Personalvertretung** werden folgende Gemeindebedienstete als Mitglieder des Personalbeirates bestellt:

Mitglieder:

FRANZ Michael
 Reisenbichler Anna
 Lindemann Michael

Ersatzmitglieder:

Bramberger Florian
 Pernecker Christian
 Eisl Dominik

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

2. Genehmigung der letzten Verhandlungsschrift

Die Vorsitzende erklärt, dass die Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 24.9.2020 noch bis Ende der Sitzung aufliegt; falls bis dahin kein Einwand erhoben wird, gilt diese als genehmigt.

3. Bericht der Bürgermeisterin

- Vergaben Tennishalle**

Der Finanzausschuss hat nachstehende Arbeiten in Zusammenhang mit der Wiederherstellung der Tennishalle vergeben:

	Gewerk	Firma	Preis inkl. Ust.
1	Abbruch Bodenaufbau	Stummer Erdbau- und Transport GmbH	8.837,40
2	Herstellung Planie	Stummer Erdbau- und Transport GmbH, Bad Goisern	6.173,10
3	Isolierung und Netzpfeostenvorbereitung	Stummer Erdbau- und Transport GmbH	34.173,14
4	Fußbodenheizung	KH Wasser- und Heizungsinstallationen GmbH	28.896,96
5	Betonbodenplatte	Industrial-Floor Vertriebsges.mbH	73.683,60
6	Bowcraft Folie (Spezialestrichbahn)	Schöpp-Sportboden GmbH	8.135,37
7	Sportboden (Bodenbelag)	Schöpp-Sportboden GmbH	45.340,27 (Kompaktschwingboden) 73.542,35 (flächenelastischer Sportboden)
8	Tennishallenbeleuchtung	Tennis 04 Brandstätter & Co KG (Vereinbarung mit TC betr. Kostenübernahme analog wie Sportboden)	52.244,52
9	Tennisausstattung (Netzanlagen samt Bodenhülsen)	Schöpp-Sportboden GmbH	10.005,26
10	Küche, Ergänzungsangebot	SMGE GmbH	4.324,46
11	Nachtrag Windverbände	Kieninger GmbH	11.946,07
12	Nachtrag Sickerschächte	Kieninger GmbH	11.740,90
13	Bestandsdachkonstruktion, Sanierung Feuchtschaden	Kieninger GmbH	29.163,77

14	Spenglerarbeiten: - Dacheindeckung - Anschlussverblechungen etc - Seil- und Schneefangsicherung - Abbruch RW-Ablaufrohre	Innocente GesmbH	158.421,98 36.949,64 37.239,-- 2.855,11
15	Arbeiten Bauschlosser (Nachtrag Fluchttür, Gitterrost)	Panzl Herbert Schlosserei - Maschinenbau GmbH	11.276,40
16	Bautischlerarbeiten	Schiffer & Sams	40.000,80
17	Honoraranpassung Architektur- büro kefer wagner ZT GmbH		Angebotssumme: 133.832,25 exkl. Ust. (Honoraranpassung 63.610,65 exkl. Ust.)

- **Darlehensverträge:**

In der Gemeinderatssitzung vom 24.09.2020 wurde beschlossen, dem Bestbieter „Bawag PSK“ den Zuschlag für die ausgeschriebenen Darlehen ABA BA 19 sowie VS Pfandl zu erteilen. Die nunmehr vorliegenden Darlehensverträge entsprechen den dazu gefassten Beschlüssen des Gemeinderates und wurden den Fraktionen vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht.

- **COVID-19 – Massentestungen:**

Zwischen 11. und 14. Dezember 2020 finden im Kongress- und TheaterHaus die COVID19 - Massentestungen statt. Frau Bgm bedankt sich bei allen HelferInnen schon im Voraus für ihr Mitwirken.

4. Prüfberichte

4.1. Prüfungsbericht der BH Gmunden zum Nachtragsvoranschlag 2020

Die Bürgermeisterin bringt dem Gemeinderat den Prüfungsbericht der BH Gmunden zum Nachtragsvoranschlag 2020, (Schreiben vom 17.11.2020; Geschäftszahl BHGMGEM-2019-499937/6-AK), welcher als Beilage einen integrierenden Bestandteil dieser Verhandlungsschrift bildet, vollinhaltlich zur Kenntnis.

4.2. Prüfbericht des Prüfungsausschusses

Der Obmann des Prüfungsausschusses, GR Rene Laimer, verliest den nachstehenden Prüfbericht über die 28. Sitzung des Prüfungsausschusses der Stadtgemeinde Bad Ischl.

Prüfungsbericht

über die 28. Sitzung des Prüfungsausschusses (PA) der Stadtgemeinde Bad Ischl im Stadttamt, kleiner Sitzungssaal. Die Mitglieder des PA trafen sich am Montag den 09.11.2020 um 17:00 Uhr. Sitzungsende: 18:45 Uhr

Gegenstand der Prüfung:

- Eröffnungsbilanz 2020

Zur Prüfung lagen dem PA nachstehend angeführte Unterlagen vor

1. Eröffnungsbilanz 2020
2. Vergleich RA 2019- EB 2020
3. Vorbericht Eröffnungsbilanz

Mit der Erfassung und Bewertung des Anlagevermögens wurde bereits 2018 begonnen. Es wurden beispielsweise alle Straßen vermessen und fotografiert. Sämtliche Daten bis ins Jahr 1958 wurden aus den Rechnungsabschlüssen erhoben. Rainer Stadler und Oskar Neuhauser unterstützten die Finanzabteilung maßgeblich dabei. Technische Probleme von Seiten des EDV- Anbieters erschweren die schon ohnehin sehr zeitaufwendige Erstellung der EB. Außerdem sind teilweise Informationen von Seiten des Landes OÖ. noch ausstehend (fremdfinanzierte Schutzbauten).

Weiters wurde ein Vorbericht in welchem die unterschiedlichen Bewertungsmethoden erläutert sind, erstellt.

Aufgrund der Umstellung auf die VRV 2015 ergeben sich Abweichungen zwischen Rechnungsabschluss 2019 und der Eröffnungsbilanz 2020. Zum Beispiel wurden die Vermögenswerte anders bewertet, oder die Forderungen nach dem alten System nicht in kurzfristige und langfristige Forderungen unterteilt. Punkte wie der Saldo der EB, die Neubewertungsrücklage oder Verbindlichkeiten und Rückstellungen sind im Rechnungsabschluss 2019 gar nicht dargestellt.

Die Differenz bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. aus Abgaben resultiert aus nunmehr vorgenommenen gruppenweisen Einzelwertberichtigungen.

Die Eröffnungsbilanz konnte ausgeglichen erstellt werden.

Im PA stellt man sich die Frage nach dem Zweck dieser Umstellung, zumal nicht nach den Grundsätzen der Doppik bilanziert wird, sondern mit dem 3- Komponenten Haushalt ein neues System kreiert wurde.

Außerdem ist man sich einig, dass allein die Aufnahme und Bewertung des Vermögens einen außerordentlich hohen Zeitaufwand und eine große Belastung für die Bediensteten gewesen sein muss und dass auch künftig ein wesentlicher Mehraufwand erforderlich sein wird.

Prüfungsausschuss Obmann:

Laimer Rene

Mitglieder des Prüfungsausschusses:

Leimer Harald

MMMag. Schartner Norbert

Mag. Dr. Hausotter Alfred

Der Gemeinderat nimmt das Vorbringen zur Kenntnis.

5. Eröffnungsbilanz 2020, Beschlussfassung

Berichterstatte(r)in und Antragstellerin: Bgm Ines Schiller

Sachverhalt:

In den vergangenen Jahren wurde intensiv an der Erstellung der Eröffnungsbilanz 2020 gearbeitet. Die vorliegende Eröffnungsbilanz wurde am 09.11.2020 vom Prüfungsausschuss geprüft (der diesbezügliche Prüfbericht liegt dem Gemeinderat vor) und am 25.11.2020 kundgemacht.

Bestandteile der Eröffnungsbilanz sind der Vermögenshaushalt gemäß Anlage 1c VRV 2015, der Anlagenspiegel gemäß Anlage 6g VRV 2015 unter Darstellung der Mittelverwendungs- und Mittelaufbringungsgruppen sowie der Anlagenspiegel gemäß Anlage 6g VRV 2015 unter Darstellung jedes einzelnen Vermögensgegenstandes der Gemeinde.

Die verwendeten Bewertungsmethoden sind im Vorbericht zur Eröffnungsbilanz 2020 angeführt.

Zitat aus dem Erlass IKD-2017-314672/1071-Hi vom 13.03.2020:

In den Übergangsbestimmungen gemäß Artikel VI Erstes Oö. VRV Gemeinderechtsanpassungsgesetz 2019 wird zur Eröffnungsbilanz geregelt: "Für die Eröffnungsbilanz gemäß § 38 Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 (VRV 2015) gilt Folgendes:

1. Die Eröffnungsbilanz umfasst die erstmalige und vollständige Erstellung der Vermögensrechnung. Sie hat zum Stichtag 1. Jänner 2020 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Vermögens- und Haushaltswirtschaft ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Schuldenlage der Gemeinde bzw. der Stadt zu vermitteln und ist vom Gemeinderat so zeitgerecht zu beschließen, dass sie spätestens bis zum 31. Dezember 2020 der Bezirkshauptmannschaft bzw. der Landesregierung vorgelegt werden kann.

2. Nachträglich erforderliche Korrekturen können bis spätestens fünf Jahre nach der Veröffentlichung der Eröffnungsbilanz (Z 3) vorgenommen werden und bedürfen der Beschlussfassung des Gemeinderats. Solche Korrekturen sind in der Nettovermögensveränderungsrechnung darzustellen. Mit dieser Beschlussfassung gilt die Eröffnungsbilanz als geändert. Vorherige Rechnungsabschlüsse sind nicht zu berichtigen.

3. Für die Erstellung und Beschlussfassung der Eröffnungsbilanz sowie allfälliger nachträglicher Korrekturen gelten die in der Oö. Gemeindeordnung 1990 in der Fassung dieses Landesgesetzes enthaltenen Bestimmungen über den Rechnungsabschluss sinngemäß.

Zum 01.01.2020 weist die Stadtgemeinde Bad Ischl ein Gesamtvermögen von € 135.076.023,61 auf.

Auf der Aktivseite besteht das langfristige Vermögen i.H.v. € 130.863.403,31 aus Sachanlagen i.H.v. € 126.160.473,57, Beteiligungen i.H.v. € 2.717.887,95 und langfristigen Forderungen i.H.v. € 1.985.041,79.

Das kurzfristige Vermögen i.H.v. € 4.212.620,30 setzt sich aus den kurzfristigen Forderungen i.H.v. € 604.357,39, Vorräten i.H.v. € 545.134,35 und liquiden Mittel i.H.v. € 3.063.128,56 zusammen.

Auf der Passivseite setzt sich das Nettovermögen i.H.v. € 73.410.074,02 aus dem Saldo der Eröffnungsbilanz i.H.v. € 67.087.036,31, den Haushaltsrücklagen i.H.v. € 4.042.110,67 und der Neubewertungsrücklagen i.H.v. € 2.280.927,04 zusammen.

Weiters weißt die Passivseite Investitionszuschüsse (Kapitaltransfers) i.H.v. € 29.371.809,99 und langfristige Fremdmittel i.H.v. € 30.693.462,11 auf. Diese setzen sich zusammen aus langfristigen Finanzschulden i.H.v. € 27.693.227,78, langfristige Verbindlichkeiten i.H.v. € 772.664,42 und langfristige Rückstellungen i.H.v. € 2.227.569,91. Die kurzfristigen Fremdmittel i.H.v. € 1.600.677,49 beinhalten kurzfristige Finanzschulden i.H.v. € 45.095,76, kurzfristige Verbindlichkeiten i.H.v. € 1.063.104,25 und kurzfristige Rückstellungen i.H.v. € 492.477,48.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, die vorliegende Eröffnungsbilanz, welche als Beilage einen integrierenden Bestandteil dieser Verhandlungsschrift bildet, mit einem Gesamtvermögen von € 135.076.023,61 zu beschließen.

Beschluss: Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
--

6. Voranschlag 2021, Beschlussfassungen

Berichterstatterin und Antragstellerin: Bgm Ines Schiller

6.1. Ablauf

Im Finanzausschuss und Stadtrat wurde ein Entwurf des Voranschlags präsentiert und diskutiert. Danach wurde weiterhin intensiv an der Finalisierung des VA 2021 gearbeitet. Aufgrund der aktuellsten vorliegenden Informationen konnten die vorsichtig geschätzten Werte der Bezirksumlage um rund € 260.000 gesenkt werden, was sich sowohl auf das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit, als auch auf den Ergebnis- und Finanzierungshaushalt positiv auswirkt.

Der Entwurf wurde ordnungsgemäß durch eine Woche kundgemacht und es wurden von der Bevölkerung dagegen keine Einwendungen eingebracht.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, den Voranschlag 2021 in folgender Weise zu beraten und zu beschließen:

1. Hebesätze für das Jahr 2021
2. Gebührenhöhe Wasser, Abwasser und Müll
3. Festsetzung der Höhe des Kassenkredites
4. Höhe der voraussichtlichen Darlehensaufnahmen 2021
5. Dienstpostenplan für 2021
6. Beratung des Voranschlages 2021 sowie des mittelfristigen Finanzplanes für die Jahre 2021 bis 2025
7. Beschlussfassung Voranschlag (inkl. Nachweise) – Ergebnis- und Finanzierungshaushalt 2021
8. Beschlussfassung Mittelfristige Finanzplanung 2021 – 2025

Beschluss: Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
--

6.1.1. Hebesätze für das Jahr 2021

Sachverhalt:

Vor dem jeweiligen Jahresbeginn müssen die Hebesätze für die Gemeindesteuern und -gebühren beschlossen sein, damit diese mit 1.1. des jeweiligen Finanzjahres zur Anwendung gelangen können.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, folgende Hebesätze zu beschließen:

Grundsteuer A für land-u. forstw. Betriebe mit 500 v.H.d.St.Messbetrages

Grundsteuer B für sonstige Grundstücke mit 500 v.H.d.St.Messbetrages

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

6.1.2. Gebührenhöhe Wasser, Abwasser und Müll

Sachverhalt:

Die derzeit bestehenden Wasser-, Kanal und Müllgebühren bleiben wie bereits im vergangenen Jahr der Höhe nach unverändert.

Zu diesen Gebühren ist festzuhalten, dass damit auch weiterhin - wie bereits in den letzten - ein **ökologisches Ziel** verfolgt und angestrebt wird, welches wie folgt definiert wird:

Die Stadtgemeinde Bad Ischl ist daran interessiert, im Wege der Art der vorzuschreibenden Gebühren, aber auch hinsichtlich der Höhe dieser Gebühren, Lenkungseffekte zu erzielen, welche aus umweltpolitischer Sicht die Bevölkerung sowie die Wirtschaftstreibenden der Stadtgemeinde zu einem verantwortungsvollen und sparsamen Umgang mit den vorhandenen natürlichen Ressourcen anhalten soll. Details zu den jeweiligen ökologischen Zielen sind den jeweiligen Gebührenordnungen zu entnehmen.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, die Höhe der Wasser-, Kanal- und Müllgebühren, zuletzt abgeändert mit Gemeinderatsbeschluss vom 13. Dezember 2018, der Höhe nach unverändert, unter Beibehaltung des wie im Sachverhalt und den Gebührenordnungen beschrieben ökologischen Lenkungsziels, zu beschließen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

6.1.3. Festsetzung der Höhe des Kassenkredites

Sachverhalt:

Zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit ist im Jahr 2021 ein Kassenkredit von € 4.100.000,00 vorgesehen.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, die Höhe des Kassenkredites mit € 4.100.000,00 zu beschließen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

6.1.4. Höhe der voraussichtlichen Darlehensaufnahmen 2021

Sachverhalt:

Für die Finanzierung investiver Vorhaben ist die Aufnahme von Darlehen erforderlich.

Antrag:

Gemäß § 76 Abs. 6 OÖ Gemeindeordnung 1990 wird die Höhe der voraussichtlich aufzunehmenden Darlehen mit € 4.124.200,00 beantragt.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

6.1.5. Dienstpostenplan für 2021

Sachverhalt:

Der Dienstpostenplan der Stadtgemeinde Bad Ischl soll aufgrund von Nachbesetzung bzw. Ruhestandsversetzungen wie nachstehend angeführt abgeändert werden:

- Umwandlung Beamtenplanstelle A III-VII in eine VB-Planstelle GD 10.2. mit Wirksamkeit 1. August 2021
- Umwandlung Beamtenplanstelle C I-V in eine VB Planstelle GD 16.3. mit Wirksamkeit 1. März 2021
- Umwandlung Beamtenplanstelle L2B1 in eine VB Planstelle KBP mit Wirksamkeit 1. Februar 2021
- Abänderung VB Planstelle II/p3 ad personam p2/GD 19.1. in eine VB Planstelle II/p3/GD 21.3. mit Wirksamkeit 1. März 2021
- Abänderung VB Planstelle II/p3 ad personam p2/GD 19.1. in eine VB-Planstelle GD 19.1. mit Wirksamkeit 1. Mai 2021

Antrag:

Es wird hiermit der Antrag gestellt, den Dienstpostenplan mit den genannten Änderungen, welcher dem Voranschlag 2021 beiliegt, zu beschließen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

6.1.6. Beratung des Voranschlages 2021 sowie des mittelfristigen Finanzplanes für die Jahre 2021 bis 2025

Keine Vorbringen.

6.1.7. Beschlussfassung Voranschlag (inkl. Nachweise) - Ergebnis- und Finanzierungshaushalt 2021

Sachverhalt:

Die Beratung und Beschlussfassung über den Voranschlag obliegt laut Oö. Gemeindeordnung 1990 dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, den Voranschlag (inkl. der Bestandteile gem. § 9 GHO) für das Finanzjahr 2021 mit folgenden Ergebnissen zu beschließen:

Ergebnishaushalt Gesamt – interne Vergütungen enthalten (Anlage 1a):

	VA 2021
Summe Erträge	37.191.700
Summe Aufwände	39.324.100
Saldo (0) Nettoergebnis	-2.132.400
Entnahmen von Haushaltsrücklagen	3.395.700
Zuweisung an Haushaltsrücklagen	1.478.200
Saldo (00) Nettoergebnis nach Rücklagen	-214.900

Finanzierungshaushalt Gesamt – interne Vergütungen enthalten (Anlage 1b):

Saldo (1) Geldfluss operative Gebarung	319.300,00
Saldo (2) Geldfluss investive Gebarung	-7.427.400,00
Saldo (3) Nettofinanzierungssaldo	-7.108.100,00
Saldo (4) Geldfluss Finanzierungstätigkeit	1.953.300,00
Saldo (5) Geldfluss voranschlagswirksame Gebarung	-5.154.800,00

Der Finanzierungsvoranschlag zeigt, dass die Höhe der Auszahlungen die Höhe der Einzahlungen überschreitet und sich die Höhe der liquiden Mittel um 5.154.800 € verringern wird. Die finanzielle Ausgeglichenheit bleibt jedoch gegeben, da Zahlungsmittelreserven für allgemeine Haushaltsrücklagen in der Höhe von 2.161.700,00 € und ein Kassenkredit in Höhe von € 4.100.000,00 zur Verfügung stehen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

6.1.8. Beschlussfassung Mittelfristige Finanzplanung für die Jahre 2021 - 2025

Sachverhalt:

Die Gemeinde hat für einen Zeitraum von fünf Haushaltsjahren eine mittelfristige Ergebnis- und Finanzplanung zu erstellen. Das erste Haushaltsjahr der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung fällt mit dem Haushaltsjahr zusammen, für das jeweils der Gemeindevoranschlag erstellt wird.

Der mittelfristige Ergebnis- und Finanzplan ist dem Gemeinderat gemeinsam mit dem Voranschlag zur Beschlussfassung vorzulegen.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, die vorliegende mittelfristige Ergebnis- und Finanzplanung für die Jahre 2021 bis 2025 mit folgenden Ergebnissen zu beschließen.

Nachweis über das nachhaltige Haushaltsgleichgewicht

Position	VA 2021 Summe/Saldo	MEFP 2022 Summe/Saldo	MEFP 2023 Summe/Saldo	MEFP 2024 Summe/Saldo	MEFP 2025 Summe/Saldo
Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.700.500	-1.154.000	-984.000	-238.600	-377.600
Finanzierungshaushalt					
SA5 Geldfluss aus der voranschlagswirksamen Gebarung	-5.154.800	-4.463.800	-3.969.500	-1.154.600	-810.600
Ergebnishaushalt					
SA00 Nettoergebnis nach Zuweisung und Entnahme von Haushaltsrücklagen	-214.900	2.290.900	-39.100	590.300	-90.500

Beschluss: Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.

7. Preise Museen 2022, 2023 und "Museumscard" für Bad Ischler Schulen

Berichterstatte(r)in und Antragsteller(in): StR Marija Gavric

Sachverhalt:

Die Eintrittspreise für das Museum der Stadt Bad Ischl und das Leharvilla sollen für die Jahre 2022 und 2023 angepasst werden:

MUSEUM DER STADT BAD ISCHL		2019	2020	2021	2022 u. 2023
Erwachsene		5,50	7,00	7,00	7,50
Erwachsene mit Kurkarte		5,10	6,00	6,00	6,50
Gruppen ab 10 Pax		4,60	5,00	5,00	6,00
Schüler, Kinder (bis 15 Jahre)		2,70	3,00	3,00	3,00
Kombikarte mit Lehar		9,50	12,00	12,00	13,00
Schulklassen		1,90	2,00	2,00	2,00
Führung für Gruppe			25,00	25,00	25,00
Krippenausstellung	Erwachsene	2,60	2,70	2,70	3,50
	Kinder	1,80	1,90	1,90	2,30
Sonderausstellungen	Erwachsene	3,10	3,10	3,10	3,50
	Kinder	2,00	2,10	2,10	2,30

Kombikarte Museum u. Sonderausstellung				
Erwachsene	7,50	9,00	9,00	9,00
Kinder	3,80	4,00	4,00	4,00

LEHARVILLA	2019	2020	2021	2022 u. 2023
Erwachsene	5,80	7,50	7,50	9,00
Erwachsene mit Kurkarte	5,50	6,50	6,50	8,00
Gruppen ab 10 Pax	5,10	5,50	5,50	6,50
Schüler, Kinder (bis 15 Jahre)	2,70	2,70	2,70	3,00
Kombikarte mit Museum	9,50	12,00	12,00	13,00
Schulklassen	1,90	1,90	1,90	2,00

Die Preise sollen aus jetziger Sicht für beide Jahre gleichbleiben. Es wird aber bei der Preisliste der Hinweis - „**Änderungen vorbehalten**“ - vermerkt werden, um etwaige Abweichungen in den nächsten beiden Jahren trotz bestehender Preisliste vornehmen zu können.

Außerdem soll Bad Ischler SchülerInnen und LehrerInnen ab dem kommenden Jahr 2021 die Möglichkeit geboten werden, das Museum der Stadt Bad Ischl und die Lehárvilla als Bildungsstätte regelmäßig zu nutzen und den Museumsbesuch verstärkt in den Unterricht zu integrieren.

Dies soll durch eine **Museumscard**, welche durch die gesamte Schule bzw. durch einzelne Klassen einer Schule erworben werden kann, ermöglicht werden.

Pauschal soll diese Museumscard für jeden/jede SchülerIn EUR 2,00 kosten.

Sie berechtigt alle SchülerInnen der Bad Ischler Mitgliedschule/Mitgliedsklasse - jedoch nur im Klassenverband - zum kostenlosen, unbeschränkten Eintritt in das Museum für die Dauer eines Unterrichtsjahres (ausgenommen sind Sonn- und Feiertage sowie Schulferien).

Antrag:

Es wird entsprechend der Empfehlung des Kulturausschusses der Antrag gestellt, die Eintrittspreise für die beiden Museen gemäß der oben angeführten Preisliste sowie die Einführung der „Museumscard“ wie beschrieben zu beschließen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

8. Schulzentrum Bad Ischl, Beauftragung Generalübernehmer

Berichterstatte(r)in und Antragstellerin: Bgm Ines Schiller

Sachverhalt:

In der ggstl. Angelegenheit sind drei Angebote eingelangt:

1. eww Anlagentechnik GmbH
2. Bietergemeinschaft „Neue Heimat“/LAWOG

3. OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Die Prüfung der Angebote erfolgte im Auftrag der Auftraggeberin durch Mag. Dietmar Huemer, LL.M., Rechtsanwalt, Brucknerstraße 6, 1040 Wien.

Die Öffnung der Angebote erfolgte am 21.10.2020 kommissionell.

Nach erster Prüfung der Angebote fanden am 03.11.2020 mit der eww Anlagentechnik GmbH und der Bietergemeinschaft „Neue Heimat“/LAWOG Bietergespräche statt.

Die OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH hat sich mit Schreiben vom 28.10.2020 entschuldigt und nicht am Bietergespräch teilgenommen.

Der Prüfung der Angebote liegen nunmehr folgende Angaben zu Grunde:

- Angebote der Bieter
- Ergebnis des Bietergespräches vom 03.11.2020.

Die Bewertung der Angebote erfolgte nach den in der Angebotsunterlage festgelegten Zuschlagskriterien und den dort genannten Gesichtspunkten. In Summe waren maximal 10.000 Punkte zu vergeben, diese verteilen sich wie folgt:

Preis	70% (7.000 Punkte)
Qualität der Leistung	30% (3.000 Punkte)
davon entfallen auf	
Umsetzungskonzept	15% (1.500 Punkte)
Erfahrung und Qualifikation des Schlüsselpersonals	15% (1.500 Punkte)
Gesamt	10.000 Punkte

Die Prüfung hat folgende Reihung der Angebote ergeben:

1. BIGE „Neue Heimat“/LAWOG	9.615 Punkte
2. OÖ Wohnbau	9.421 Punkte
3. eww Anlagentechnik	9.278 Punkte

Antrag:

Es wird daher der Antrag gestellt, den Zuschlag dem erstgereihten Angebot der Bietergemeinschaft „Neue Heimat“/LAWOG zu erteilen und den vorliegenden Leistungsvertrag, welcher als Beilage einen integrierenden Bestandteil dieser Verhandlungsschrift bildet, zu beschließen.

Beschluss:		
-	Gegenstimmen:	
3	Stimmenthaltungen:	Grüne
33	Stimmen für den Antrag:	Restl. GR-Mitglieder

9. Kongress & TheaterHaus

Berichterstatterin und Antragstellerin: Bgm Ines Schiller

9.1. Finanzierungsplan, Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Direktion Inneres und Kommunales hat für das Projekt "Sanierung des Kongress- und Theaterhauses" die im Anhang angefügte Finanzierungsdarstellung vom 06.11.2020 übermittelt.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, die vorliegende Finanzierungsdarstellung (IKD-2020-108217/8/Wob) vom 06.11.2020, welche als Beilage einen integrierenden Bestandteil dieser Verhandlungsschrift bildet, zu beschließen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß. (Abstimmung ohne StR Lemmerer)
-------------------	--

9.2. Vergabe immaterieller Leistungen

Berichterstatte(r)in und Antragsteller(in): Bgm Ines Schiller

Sachverhalt:

Da COVID-19 bedingt die Abhaltung von Kongressen zurzeit nicht möglich ist und auch die Kultur- und Veranstaltungsbranche derzeit stillgelegt wurde und voraussichtlich noch über einen längeren Zeitraum erhebliche Einschnitte erleiden muss, sollte diese Zeit genutzt werden um erste Modernisierungsmaßnahmen möglichst zeitnah umzusetzen.

Um einen zeitnahen Projektstart zu ermöglichen sollten die erforderlichen immateriellen Leistungen nun vergeben werden. Nach Vergabe der immateriellen Leistungen und der verbundenen Ausschreibung der erforderlichen Gewerke, sollten Anfang nächsten Jahres die ersten Arbeiten in den Gremien vergeben werden können.

Die Modernisierungsmaßnahmen werden sich voraussichtlich von Anfang 2021 bis Anfang 2023 erstrecken.

Am 30.11.2020 wurden 5 Unternehmen zur Angebotslegung eingeladen. Die jeweiligen Rückmeldungen bzw. Angebote sind in der Tabelle gegenübergestellt.

	TGA4YOU Thomas Staudinger	RoomBuus Baudienst- leistungs GmbH	Mag.art. Paul Adler	Kreativplaner GmbH
	in % und € netto			
Planungsleistung	4,97 % / 41.880,24 €	5,78 % / 48.713,30 €	7,17 % / 60.443,10 €	6,09 % / 51.336 €
Objektüberwachung	3,02 % / 25.492,32 €	3,88 % / 32.696,30 €	3,54 % / 29.842,20	3,26 % / 27.508 €
Nebenkosten	-	-	4.514,26	
Summe	67.372,56 €	81.409,60 €	94.799,56 €	78.844,00 €
	abzüglich 3 % Skonto			abzüglich 3 % Skonto
	Brandschutzkonzept, Adaptierung Brandschutzplan sowie die Planungs- und Baukoordination sind in den oben angeführten Summen nicht enthalten			

Das Unternehmen Schrattenecker - Neureiter und Partner ZT GmbH hat abgesagt, da die abgefragten Leistungen mehrheitlich nicht in das Kerngebiet des Architekturbüros fallen.

Gemäß Honorartafel für Architekten für Hochbauvorhaben der Gemeinden in Oberösterreich ist für Büroleistungen einschließlich Bauoberleitung 6,63% und für die örtliche Bauaufsicht 3,55% vorgesehen.

Aufgrund der derzeitigen Covid-19 Situation konnten die Angebote inhaltlich noch nicht vollständig geprüft werden.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, die Vergabe der immateriellen Leistungen - vorbehaltlich der inhaltlichen Prüfung - der Firma TGA4YOU - Thomas Staudinger wie angeboten zu vergeben.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß. (Abstimmung ohne StR Lemmerer)
-------------------	--

10. Kommunalfahrzeuge, Sammelklage zum LKW-Kartell, Teilnahme

Berichterstatterin und Antragstellerin: Bgm Ines Schiller

Dieser TOP wurde abgesetzt.

11. Verträge mit der Energie AG, Beschlussfassungen

Berichterstatterin und Antragstellerin: Bgm Ines Schiller

11.1. Stromliefervertrag

Sachverhalt:

Die Energie AG hat die Stadtgemeinde im September von der Kündigung des Stromliefervertrages per 31.12.2020 in Kenntnis gesetzt und ein Angebot bzw. einen Entwurf für einen neuen Stromliefervertrag vorgelegt.

Preisübersicht:

		ct/kWh
bestehender Vertrag Stadtgemeinde mit E-AG.	2019	4,470
	2020	4,510
Angebot von E-AG an Stadtgemeinde vom 21.09.2020 für die Jahre	2021-2022	4,980
Vergleich Ausschreibung einer anderen Gemeinde - Vergabe im September		
Energie-AG		4,980
Verbund-AG		5,365
KWG		5,390

Aus dem Preisvergleich geht die Energie AG als günstigster Anbieter hervor.

Die Angebotspreise der Energie AG haben im Vergleich zu anderen Anbietern, welche nur tagesaktuell anbieten eine 2-wöchige Gültigkeit. Das Angebot im Stadtrat wich demnach vom aktuell vorliegenden Angebot ab.

Energie-AG Angebot vom 19.11.2020 für 2021-2023, gültig bis 03.12.2020	2021	5,010
	2022	5,630
	2023	5,810

NEU:

Energie-AG Angebot vom 02.12.2020 für 2021-2023, gültig bis 16.12.2020	2021	4,990
	2022	5,630
	2023	5,830

Weiters sind bei der Beauftragung des Stromlieferanten die Verträge und Sonderbestimmungen aus dem Verkauf des Kraftwerks Weinbach (Freimenge und Instandhaltung der Beleuchtungsanlagen) mit der Energie AG zu berücksichtigen.

Der Vertrag kann auf ein, zwei oder drei Jahre abgeschlossen werden. Je nach Vertragslaufzeit hat die Energie AG Gutscheine für diverse Leistungen angeboten:

1 Jahr: 500 €, 2 Jahre: 1.500 €, 3 Jahre: 2.500 €

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, den Abschluss des Stromliefervertrages mit der Energie AG, welcher als Beilage einen integrierenden Bestandteil dieser Verhandlungsschrift bildet, mit der Dauer auf ein Jahr zu einem Preis von 4,990 ct/kWh zu beschließen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

11.2. Umbau Trafostation Haischfeld, Dienstbarkeitsvertrag

Sachverhalt:

Im Zuge eines Kabelinstandhaltungsprojektes soll das bestehende 10-kV-Kabel zwischen den Trafostationen „Bauerstraße“ und „Haischfeld“ getauscht werden, wobei Gemeindegrund in Anspruch genommen werden muss.

Die Energie AG bzw. Netz Oberösterreich GmbH hat dazu einen Dienstbarkeitsvertrag vorgelegt, welcher eine einmalige Abgeltung i.H.v. € 3.600,-- vorsieht.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, den vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag, welcher als Beilage einen integrierenden Bestandteil dieser Verhandlungsschrift bildet, zu beschließen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

11.3. E-Ladestation, Vereinbarungen

Sachverhalt:

Zur geplanten E-Ladestation im Bereich des Busterminals hat die Energie AG nun zwei Vereinbarungen (Kauf- und Errichtungsvertrag, Pachtvertrag) vorgelegt. Die Projektumsetzung ist im Frühjahr 2021 beabsichtigt.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, die beiden oa. Verträge, welche als Beilagen integrierende Inhalte dieser Verhandlungsschrift bilden, zu beschließen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

12. Geh- und Radweg Weißenbachtal (km 11,600 - km 12,050), Übereinkommen mit dem Land OÖ./Landesstraßenverwaltung

Berichterstatterin und Antragstellerin: Bgm Ines Schiller

Sachverhalt:

Die Landesstraßenverwaltung hat der Stadtgemeinde ein Übereinkommen betreffend die Aufteilung der auf € 11.000,-- geschätzten Kosten für die Planung bzw. Projektierung für 450 lfm des oa. Projektes übermittelt. Danach soll die Stadtgemeinde 50% dieses Betrages übernehmen.

Die Landesstraßenverwaltung hat bzgl. der Finanzierung der Ausführung dieses Abschnittes vorgeschlagen:

- Die Bauausführung wird durch das Personal der Straßenmeisterei Bad Ischl erfolgen.
Die hierbei anfallenden Lohnkosten sowie die Kosten der landeseigenen Geräte werden als Beitrag der Landesstraßenverwaltung gewertet.
- Die anfallenden Sachkosten werden zur Gänze durch die Stadtgemeinde finanziert und diese reicht dann die Sachkosten bei der zuständigen Stelle für eine „klimaaktiv“ Förderung.“

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, das vorliegende Übereinkommen, welches als Beilage einen integrierenden Bestandteil dieser Verhandlungsschrift bildet, zu beschließen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

13. Hotelprojekt

Berichterstatterin und Antragstellerin: Bgm Ines Schiller

13.1. Baurechtsvertrag, Beschlussfassung

Sachverhalt:

Gemäß den bisherigen Beschlüssen und weiterführenden Gesprächen liegt nunmehr ein Baurechtsvertrag vor.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, den Baurechtsvertrag welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verhandlungsschrift bildet, zu beschließen.

***GR Reitsamer** freut sich, dass zum Thema Hotelerrichtung wieder ein Baurechtsvertrag beschlossen werden kann.*

Obwohl sich die Grünen nicht immer positiv zu solch großen Bauten aussprechen, ist man im Hinblick auf die KHS 2024 hier anderer Meinung.

Reitsamer hofft, mit dem heutigen Beschluss einen Grundstein gelegt zu haben und freut sich über dieses tolle Projekt.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

Flächenwidmungsplan Nr. 7/2018, Änderung Nr. 7.103 samt ÖEK-Änderung Nr. 2.46, Grst. 121 neu, 98/1 und 99/1, GB Bad Ischl (von Sondergebiet des 13.2. Baulandes TB max. 120 Zimmer in Sondergebiet des Baulandes TB max. 138 Zimmer bzw. in Bauland-Kerngebiet), Einleitung des Genehmigungsverfahrens

Sachverhalt:

Von der Bad Ischl HE GmbH wurde die angeführte Anregung für eine Teilabänderung zum rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 7/2018 im Hinblick auf die Umsetzung des Hotelneubaues „Grand Elisabeth“ sowie der Errichtung eines Wohnobjektes eingereicht. Grundstückseigentümer des Grundstückes Nr. 121 neu (gebildet aus Teilfl. 123, Teilfl. 78/1, 99/2 u. 121) ist die Stadtgemeinde Bad Ischl, Pfarrgasse 11, 4820 Bad Ischl. Grundstückseigentümer der Grundstücke Nr. 98/1 u. 99/1 ist die BMG Bauträger GmbH, Franz-Schenner-Str.5-7, 5350 Strobl.

In der 21. Sitzung des Gemeinderates vom 18.06.2020 wurde die Weiterverfolgung des Hotelprojektes der Anima Beteiligungs GmbH beschlossen. Von der Investorengruppe wurde ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Aus diesem ging der Entwurf der Architektin Inge Krebs-Hinterwirth als Siegerprojekt hervor.

Im Hinblick auf das Kulturhauptstadtjahr 2024 ist die Errichtung dieses Kongress- u. Tourismushotels ein wichtiger zusätzlicher touristischer u. wirtschaftlicher Impuls. Ebenso ist das Hotelprojekt für eine Optimierung des Kongressbereiches unentbehrlich.

Geplant sind 138 Zimmer, Seminarräume, Restaurant, Fitnessbereiche etc. samt den sonstigen erforderlichen Räumlichkeiten. Ebenso wird eine Tiefgarage mit 140 Stellplätzen im Untergeschoss errichtet. Im Bereich der Grundstücke Nr. 99/1 u. 98/1 ist eine Wohnhausbebauung mit einer Teilnutzung für Personalwohnungen beabsichtigt.

Für den Hotelstandort ist gemäß der ÖEK-Änderung Nr. 2.08 eine Entwicklungsfläche Sonderfunktion Tb Tourismusfunktion verordnet. Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan besteht für den Hotelbereich die Widmung Bauland – Sondergebiet des Baulandes Tourismusbetrieb – max. 120 Zimmer. Zudem ist das ehem. Tenniscottage als denkmalgeschütztes Gebäude ausgewiesen. Für die betroffenen Flächen sind keine Gefahrenzonen ersichtlich gemacht bzw. ist kein Risikotyp in der Geokartierung Stufe 2 ausgewiesen. Es besteht eine Kennzeichnung als Beobachtungsraum.

Es ist eine Anpassung des Flächenwidmungsplanes im Hinblick auf die maximal möglichen Zimmer von derzeit 120 auf 138 Zimmer sowie die Umwidmung der Grundstücke Nr. 99/1 u. 98/1 in Bauland - Kerngebiet erforderlich. Bestehende Strukturen bzw. Nutzungen werden durch die geplanten Anpassungen bzw. Widmungen nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen ist gegeben.

Mit den geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes in diesem Bereich soll die Verwendung als Hotelbetrieb sichergestellt und die Realisierung eines Wohnobjektes ermöglicht werden.

In der 22. Sitzung des Gemeinderates vom 24.09.2020 wurde die Einleitung des Stellungnahmeverfahrens für die o.a. Flächenwidmungsplanteiländerung samt ÖEK-Änderung beschlossen.

Im Zuge des durchgeführten Stellungnahmeverfahrens wurden Stellungnahmen der Behörden eingeholt bzw. erfolgte eine öffentliche Planauflage in der Zeit vom 01.10.2020 bis 30.10.2020. Zusätzlich wurden die Betroffenen in einem 10 m Abstand zur Änderungsfläche bzw. die Grundstückseigentümer nachweislich verständigt.

Im Hinblick der öffentlichen Dienststellen wurden verständigt:

1. Amt der Oö. Landesregierung, Abtl. Örtl. Raumplanung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz
(mit Planbeilage 1-fach u. d. Stellungnahme d. Ortsplanerin)
mit dem Ersuchen um Weiterleitung an die Abtlg. Naturschutz u. Forst u. Wasserwirtschaft
2. Wildbach- u. Lawinenverbauung Bad Ischl, Traunreiterweg 5a, 4820 Bad Ischl
3. Oö. Umweltanwaltschaft, Kärntnerstraße 10-12, 4021 Linz
4. Energie AG., Bahnhofstraße 67, 4810 Gmunden
5. Kammer der gewerbl. Wirtschaft, Hessenplatz 3, 4010 Linz
6. Kammer f. Arb. u. Angestellte, Volksgartenstr. 40, 4021 Linz
7. Bundesstraßenverwaltung Straßenmeisterei Bad Ischl, Hubkogelstr. 20, 4820 Bad Ischl
8. BM f. Landwirtschaft, Regionen u. Tourismus, Denisgasse 31, 1200 Wien
9. Bundesdenkmalamt, Landeskonservatorat f. Oö., Rainerstraße 11, 4020 Linz

Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete für die Betroffenen am 30.10.2020. Die Stellungnahmefrist endete für die öffentlichen Dienststellen am 25.11.2020.

In der Stellungnahme der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche u. ländliche Entwicklung, Abteilung Raumordnung / Örtliche Raumordnung wird mitgeteilt, dass die vorliegende Planung eine Modifizierung der rechtswirksamen Änderung Nr. 7.33 aus dem Jahr 2014 betrifft, mit welcher die Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotelbetriebes zwischen der Tänzlgasse und der Kurhausgasse geschaffen wurde. Entsprechend dem aktuellen Stand der Umsetzungsplanung wird der Standort im Süden entlang der Tänzlgasse zu Gunsten der ursprünglich bereits verordneten Kerngebietswidmung etwas reduziert und die maximal zulässige Anzahl der Zimmer von derzeit 120 auf max. 138 Stück erhöht. Diese Planungsabsicht wird grundsätzlich zur Kenntnis genommen jedoch auf die Forderungen der Abteilung Wasserwirtschaft, betreffend die „schadlose und rechtskonforme Versorgung“ der anfallenden Oberflächenwässer für die nachfolgenden Bewilligungsverfahren, besonders hingewiesen.

Die Abtl. Umweltschutz stellt in der Stellungnahme fest, dass die Gemeinde Bad Ischl die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke bzw. Teilflächen Nr. 121, 123, 99/2 u. 78/1, KG Bad Ischl beabsichtigt, für welche die derzeitige Widmung Sondergebiet des Baulandes Tourismusbetrieb max. 120 Zimmer besteht, jn Sondergebiet des Baulandes Tourismusbetrieb max. 138 Zimmer (im Ausmaß von ca. 6.502 m²), sowie für die Grundstücke Nr. 98/1 u. 99/1, KG Bad Ischl, von derzeit Sondergebiet des Baulandes Tourismusbetrieb max. 120 Zimmer in Bauland - Kerngebiet (im Ausmaß von ca. 1.146 m²). Die ÖEK -

Teiländerung Nr. 2.46 betrifft die Grundstücke bzw. Teilflächen Nr. 121, 123, 99/2 u. 78/1, welche von Entwicklungsfläche Sonderfunktion TB (Tourismusbetrieb) in Sonderfunktion TB (Tourismusbetrieb) sowie die Gst. Nr. 98/1 u. 99/1, die von derzeit Entwicklungsfläche Sonderfunktion TB (Tourismusbetrieb) in Zentralfunktion - geändert im ÖEK Nr. 2 eingetragen werden sollen. Aus lärmschutztechnischer Sicht bestehen gegen die geplanten Änderungen keine Einwände. Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen, z.B. im Zusammenhang mit dem geplanten Hotelbau, sind im gegenständlichen Fall zweckmäßiger im konkreten Bauverfahren vorzusehen.

Von der Abtl. Umwelt-, Bau- u. Anlagentechnik wird in der Stellungnahme mitgeteilt, dass die nun vorliegende Änderung Nr.103 des Flächenwidmungsplans Nr.7 bzw. Änderung Nr. 46 des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr.2 aus luftreinhalte-technischer Sicht analog zur damaligen fachlichen Beurteilung zur FW 7.33/2014 zur Kenntnis genommen werden können.

Von der Abtl. Wasserwirtschaft wird in der Stellungnahme mitgeteilt, dass betreffend Schutzwasserwirtschaft (Gewässerbezirk Gmunden) der Umwidmung zugestimmt wird. Die Planungsfläche befindet sich in keinem durch Hochwasser oder Hangwasser gefährdeten Bereich. Im Widmungsverfahren sind seitens der Gemeinde keine weiteren Schritte zu veranlassen. In den nachfolgenden Verfahren sind seitens der Baubehörde folgende Punkte zu beachten: Anfallende Oberflächenwässer sind bei den weiteren Planungen zu beachten und seitens der Baubehörde die schadlose und rechtskonforme Versorgung (auch gegenüber Dritte) sicherzustellen. Diese Stellungnahme ist der Baubehörde nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

Für eine Beratung steht der Gewässerbezirk gerne zur Verfügung. Ansonsten bestehen seitens der Abteilung Wasserwirtschaft keine Einwände. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal sowie an die Ortswasserleitung sind gegeben und es sind diese Anschlüsse rechtzeitig herzustellen.

Das Bundesdenkmalamt, Abteilung für Oberösterreich teilt mit, dass keine Einwände gegen die geplante Änderung bestehen. Das Bundesdenkmalamt, Abteilung für Oberösterreich, erlaubt sich jedoch darauf hinzuweisen, dass sich auf dem Gst. Nr. 78/1 das eingeschossige ehemalige Gartenhäuschen des Kurparks mit Fachwerkkonstruktion und geschwungenem Walmdach befindet. Es handelt sich hierbei um ein denkmalgeschütztes Gebäude, bei dem alle denkmalrechtlichen Belange einzuhalten sind.

Seitens der Energie-AG / Netz Oö. wird für den Bereich Strom mitgeteilt, dass unter der Bedingung der Einhaltung nachstehender Auflagen kein Einwand erhoben wird: 1. Entlang der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen im Flächenwidmungsplan einzutragen, welcher als Vorbehaltsfläche für die Energieversorgung, und die damit verbundene Wahrung der Versorgungssicherheit dient. Die Breite des Schutzstreifens beträgt beiderseits der Leitungsachse mindestens einen Meter, wobei eine Bebauung in diesem Schutzstreifen unzulässig ist. 2. Die Leitungsdaten (Kabel und Freileitungen) für Ihre Gemeinde stehen Ihnen für Ihren Raumplaner in der Geodaten-Download-Applikation (<http://www.kommunalnet.at/> bzw. <https://portal.lfrz.at/>) zur Verfügung. Wir bitten Sie, die Änderung zum alten Flächenwidmungsplan in den neu überarbeiteten Flächenwidmungsplan gemäß § 18 Abs. 7 Oö. Raumordnungsgesetz, aufzunehmen. 3. Falls im Zuge einer Bebauung eines Grundstückes eine Abänderung unserer 30-kV-Hochspannungsleitung (z.B. Verlegung), erforderlich ist, wird diese nur auf Kosten des Verursachers (siehe Erlass des Amtes der Oö. Landesregierung vom 19.04.1989 zu EnRo-28-1-1989/Ach/Za) realisiert und bedarf einer Bewilligung der Energierechtsbehörde sowie der Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer. Wir ersuchen, rechtzeitig das Einvernehmen mit der Netz Oberösterreich GmbH herzustellen. 4. Im Bereich neuer Baugebiete kann die Errichtung von Trafostationen inklusive Anschlussleitungen bzw. die Verlegung bestehender Mittelspannungsleitungsanlagen notwendig werden. Wir bitten Sie in diesem Fall ebenfalls, rechtzeitig das Einvernehmen mit der Netz Oberösterreich GmbH herzustellen.

Die Energie-AG / Netz Oö. teilt für den Bereich Gas mit, dass ihre Ortsgasversorgung OGV 219 Bad Ischl im Bereich der Parz. 121, und 98/1 KG 42002 Bad Ischl berührt ist. Es besteht unsererseits kein Einwand gegen die Änderung des Flächenwidmungsplanes und des örtlichen Entwicklungskonzeptes, sofern die derzeitigen Höhen unverändert bleiben bzw. sich nur geringfügige Änderungen ergeben, sodass eine Überdeckung von 1,0 Meter gewährleistet ist und ein Bauverbotstreifen von 1,0 Meter beiderseits der Leitungssachse von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass auch längsführende Gartenmauern, Garagen, Carports, Dachvorsprünge, Wintergärten und dgl. als Bebauung gelten.

In den restlichen abgegebenen Stellungnahmen, so ferne überhaupt welche eingereicht wurden, werden grundsätzlich keine Einwände der öffentlichen Dienststellen gegen die geplante Abänderung des Flächenwidmungsplanes erhoben, bzw. wird dieser zugestimmt.

Herr Werner u. Frau Helga Jurasek, Kurhausstraße 7 teilen in ihrer Stellungnahme mit, dass der Grund unseres Schreibens die geplante komplette Verbauung einer denkmalgeschützten Villenfassade westseitig ist. Darlegung unserer Anliegen als direkte Anrainer der Villa Margarethe Kurhausstraße 7: Wertminderung der Immobilien an der Westseite des Gebäudes durch eben diese Verbauung. Durch Abdunkelung der Wohneinheiten wegen geringerem Lichteinfall in einer zuvor nicht bestandenen Dimension des geplanten Gebäudes der Bauklasse III und Dachgeschoß. Das Jahre zuvor vorhandene Objekt ("Laukohaushaus") hatte eine wesentlich geringere Gesamthöhe und war zudem mit einer Abstufung der Gebäudehöhe versehen. Wir, als betroffene Anrainer, hoffen auf Berücksichtigung unserer Anliegen und würden eine Verringerung der Gesamthöhe und eine größere Distanz zwischen den genannten Gebäuden erwarten. Es wäre ebenfalls von großer Wichtigkeit, daß das geplante "Personalwohnhaus" einen ästhetischen Gesamteindruck vermitteln sollte um nicht in einem historischen Villenviertel als Fremdkörper zu erscheinen. Denn von dererlei Negativbeispielen gibt es in Bad Ischl schon viel zu viele. Nicht nur wir Anrainer, auch die zukünftigen Gäste unserer Stadt können Schönes von Bausünden unterscheiden.

Herr DI Christian Lienemann, M.Sc., Kurhausstraße 7 gibt folgende Stellungnahme ab: 1. Die zur Zeit auf den zur Umwidmung ausgeführten Flurstücken befindlichen Parkflächen werden mit Bau des Hotelkomplexes nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Parkflächen werden derzeit von Tagestouristen und Anwohnern gleichermaßen genutzt. Ich befürchte, dass daher für die Tagestouristen eine vermehrte Nutzung der limitierten Parkflächen in naher Umgebung; bspw. Kurhausstraße Kurzzeitparkplätze und Parkplätze am Kurhaus. Da bereits heuer die Parkflächen teilweise überlastet sind und für die Anwohner kein ausgewiesener Parkbereich besteht, fürchte ich bei weiterer Verknappung des Parkangebotes eine dauerhafte Überlastung. Damit einher geht dann, dass ich als Anwohner mein Fahrzeug nicht in der Nähe meiner Wohnung abstellen kann. Ich schlage daher vor, dass die derzeit zur Verfügung stehenden Parkflächen als Tiefgarage ausgebracht werden sollten zusätzlich zu den Tiefgaragenstellplätzen des Hotels. Weiterhin sollte den Anwohnern eine Vorzugsnutzung garantiert werden, um dem vermehrten Fahrzeugabstellbedarf eines Hotels, der Tagestouristen und der Anwohner gerecht zu werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die Preise für die Nutzung der Parkflächen vergleichbar den der Zeit üblichen Preisen bestehen bleiben. Bei Nichtumsetzung einer solchen Maßnahme sehe ich folgende nachteilige Einschränkungen: Verkehrs-/ Parkchaos im Bereich meiner Wohnung; mangelnde Abstellmöglichkeit für mein Fahrzeug in der Nähe meiner Wohnung; erhöhten Regelungsbedarf für eine angemessene Verkehrsführung durch die Amtsseite während Stoßzeiten aufgrund der wenigen verbliebenen Parkflächen bei gleichbleibendem oder steigendem Parkbedarf; 2. Auf den zur Umwidmung herum befindlichen Flurstücken befinden sich Häuser eines ausgewiesenen Baustiles. Dieser Baustil prägt nicht unwesentlich das Aussehen Bad Ischls und sorgt daher für ein hohes touristisches Interesse. Daneben konserviert der Baustil gelebte Geschichte und sichert der Stadt ein hohes Ansehen über die Gemeindegrenzen hinaus. Ich schlage daher vor, das Aussehen und die Gestalt des Hotelkomplexes in diesen Stil einzupassen bzw. die Größe des Hotelkomplexes auf ein dem

Stadtbild verträgliches Maß zu limitieren. Ich gehe davon aus, dass der Gemeinderat in seiner Folgeabschätzung diesen Sachverhalt grundsätzlich geprüft und für vertretbar empfunden hat. Die mit der Bebauung einhergehenden Veränderungen sind dauerhaft, unumkehrbar und sollten daher neben den technischen Aspekten mit hoher Bewertung in das Gesamturteil eingehen.

Familie Hamader / Hr. Mag. Ekkehard Hamader, Kurhausstraße 7 teil in einer Stellungnahme mit, dass wir von der Hausverwaltung über die Teiländerung des Bebauungsplanes im Bereich der Kurhaus/Tänzelstraße informiert wurden. Als Miteigentümer der angrenzenden Liegenschaft Kurhausstraße 7, ist das Hotelprojekt Elisabeth für uns von erheblicher Bedeutung. Nach Studium der vorläufigen Unterlagen im Planungsstadium ist in der Auflistung der vorgesehenen Vorhaben, die Errichtung einer Tiefgarage angeführt. Dieser Tiefbau ist im Lichte der Bausubstanz, ihn umgebender Altbauten (Villa Albrecht und Schodterer) von ganz besonderer Brisanz. Ich ersuche daher die Baubehörde, dieser Realität hohe Aufmerksamkeit zuteil werden zu lassen. Der Abstand zu den Grundgrenzen und damit zu den Errichtungsmauern der auf Schottermoränen errichteten Anliegergebäuden bedarf einer genauen Prüfung und statischer Gutachten. Außerdem dürfen bei der Errichtung der Stützmauern der Tiefgarage die angrenzenden Gebäude keine Erschütterungen erleiden. Das bedeutet eine Bauweise im Sinne "state of the art" im verbauten Wohngebiet. Ich darf die Baubehörde mit Ihren leitenden Vertretern ersuchen, diesen Einwand aufzugreifen und besonderen Wert auf diese Problematik zu legen, damit auch die Interessen angrenzender Grundeigentümer gewahrt werden.

Hr. Gerold Schodterer u. Herr DI Dr. Heimo Schodterer, Kurhausstraße 9 bringen in ihrem Schreiben folgende Bedenken bzw. Einwendungen vor: 1) Sicherheitsabstand Tiefgarage - Der Plan erlaubt die Anlage der Tiefgarage bis an unsere westliche Grundgrenze. Die OÖ Bautechnik VO lässt das zu, allerdings kann das nur bei optimalen Bodenbedingungen gelten die eine Gefährdung eines Nachbarhauses ausschließen. In unserem Fall besteht der Untergrund, wie die Probegrabungen gezeigt haben aus reinem Flusssand, wodurch bei Grabung bis zur Grundgrenze, mit Fundamentsetzungen und erheblichen Schäden an unserem Gebäude zu rechnen ist. Wir ersuchen daher einen Sicherheitsabstand von 3 m von unserem Grundstück für die Tiefgarage vorzusehen. 2) Nördliche Hauszufahrt Kurhausstrasse 9 - Der Plan berücksichtigt nicht unsere Nördliche Hauszufahrt, die Breite dieser muss das Zufahren von Baufahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschuttmulden ermöglichen. 3) Feuerwehrezufahrt - Der geplante Fußweg entlang unserer westlichen Grundgrenze muss das Zufahren von Löschfahrzeugen ermöglichen.

Hr. Dr. Paul Oberndorfer – Kanzlei Beurle Rechtsanwälte GmbH & Co KG teilt unter Bekanntgabe der rechtsfreundlichen Vertretung der PROVITA Projektgesellschaft m.b.H. Leonfeldnerstraße 11, 4041 Linz mit, dass mit Schreiben vom 01.10.2020 meine Mandantin zu der im Betreff genannten Flächenwidmungsplanteiländerung Nr. 7.103 zum Flächenwidmungsplan Nr. 7/2018 samt ÖEK-END Nr. 2.46 gemäß § 36 Abs 4 OÖ Raumordnungsgesetz 1994 davon verständigt wurde, dass der Gemeinderat der Stadt Bad Ischl die im Betreff genannte Flächenwidmungsplanteiländerung beschlossen habe. Weiters wurde meiner Mandantin mitgeteilt, dass jeder, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, berechtigt ist, während der Auflagefrist schriftliche Anregungen oder Einwendungen einzubringen. Meine Mandantin hat im Rahmen der Akteneinsicht beiliegenden Plan (Beilage /1) erhoben und in diesen als roten den derzeit bestehenden Fussweg (offenbar auf dem öffentlichen Gut am Grundstück Nr 99/2) eingezeichnet. Meine Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke 216/7 und 219/9 sowie 119/2 und 119/3, auf denen die Villa Seilern errichtet ist, deren wirtschaftlicher Eigentümer meine Mandantin ist. Die Villa Seilern wird von einer Tochtergesellschaft meiner Mandantin als Hotel- und Kurbetrieb geführt. Hintergrund der avisierten Flächenwidmungsplanänderung ist ja die geplante Errichtung einer Hotelanlage. Auf der Beilage. / 1 ist auch der geplante Hotelbau blau ersichtlich. Wie daraus ersichtlich würde der Durchgang (rot markierte Linie) aufgrund der Flächenwidmungsplanänderung und

des geplanten Hotelbaues vollständig wegfallen. Weiters würde durch den Bau eines riesigen Hotelkomplexes generell der Zugang vom Hotel meiner Mandantin zur Stadtmitte von Bad Ischl erschwert werden. Zugang und Aussicht zum Kongresshaus würden wegfallen. Dies würde für meine Mandantin als Betreiberin der Villa Seilern jedoch erhebliche Nachteile bringen: Das Villa Seilern Vitalresort ist bekannt für Genuss und Kulinarik sowie Wellness und Gesundheit und auch als Seminarhotel ist es aktiv. Insbesondere die Privatkuren und Spa-Anwendungen sind wichtig. Wesentlich ist dabei für die Villa Seilern und Ihre Gäste der unmittelbare Zugang ins Zentrum zum Besuch der Therme, des Kurhauses und der im Zentrum gelegenen Sehenswürdigkeiten von Bad Ischl. Durch die Verlegung des Fußweges wäre der unmittelbare Zugang ins Zentrum für die Gäste der Villa Seilern nicht mehr möglich. Im Übrigen wurde auch der in der Vergangenheit stets wichtige Blick vom Kongresshaus auf den Altbau der Villa Seilern vollständig wegfallen und der ohnedies bereits enge Bereich bei der Tänzeltgasse völlig verbaut werden: Es war und ist jedoch stets im Interesse der Stadt Bad Ischl, den Ortskern in einem Bestand zu erhalten. Dies ist auch wichtig für meine Mandantin, da Kur- und Hotelgäste in Bad Ischl gerade das Flair des Ortszentrums genießen und dies wegfallen würde. Es müssten auch weitere Freiflächen nahe dem Ortszentrum verbaut werden, was ebenfalls nachteilig ist. Schließlich würde von der Villa Seilern der Blick auf das Kongresshaus wegfallen. Dies ist aus dem beiliegenden Luftbild Beilage /2 klar ersichtlich. Meine Mandantin wendet sich somit gegen die Umwidmung im Sondergebiet des Baulandes Tourismusbetrieb mit maximal 138 Zimmer für die Grundstücke 121, 123, 99/278/1 KG Bad Ischl sowie auch die Umwidmung der genannten Grundstücke in Sonderfunktion TB (Tourismusbetrieb). Diese geplante Umwidmung verstößt jedenfalls gegen die Bestimmungen des OÖ. Raumordnungsgesetzes 1994 LGBl Nr 114/1993 IdgF. Insbesondere wird den in § 2 angeordneten Raumordnungszielen grob widersprochen: Ein solches ist etwa gemäß § 2 Abs 1 Z 10 die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine umfassende Dorf- und Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Stärke der Stadt- und Ortskerne. Gegenständlich wird das Orts- und Landschaftsbild zerstört, wie man etwa anhand der nicht mehr vorhandenen Achse zwischen der Villa Seilern (Altbestand) und dem Kongresshaus sieht (vgl. Beilage./2). Aus Sicht meiner Mandantin werden auch die räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft gemäß § 2 Abs 1 Z 4 durch die Umwidmung nicht gesichert und verbessert, sondern vielmehr das Geschäft meiner Mandantin, einen Hotel- & Kurbetrieb in Bad Ischl nahe dem Ortskern zu betreiben, erheblich behindert. Weiters werden auch die derzeit noch vorhandenen Freiflächen für Erholung und Tourismus nicht erhalten, sondern durch einen großen Hotelkomplex zerstört womit dem § 2 Abs 1 Z 9 OÖ. Raumordnungsgesetz widersprochen wird. Aus all diesen Gründen wendet sich die PROVITA Projektgesellschaft m.b.H ausdrücklich gegen die geplante Umwidmung und stellt den Antrag, diese Flächenwidmungsplanänderung nicht durchzuführen.

Mit E-Mail vom 2. Nov. 2020, 21:54 Uhr wurde von Fr. Heidi Osterauer eine Nachricht betreffend „Kurhausstraße 7 westseitige Verbauung ohne Rücksicht auf Verluste“ übermittelt.

Ansonsten wurden keine weiteren Stellungnahmen eingereicht.

Im Hinblick auf den Hinweis bzw. die Forderung der Abtl. Wasserwirtschaft betreffend „schadlose u. rechtskonforme Versorgung“ der anfallenden Oberflächenwässer wird ausgeführt, dass diese Thematik im erforderlichen Bauverfahren zu berücksichtigen ist. Dies gilt ebenso für die anderen gesetzlich vorgegebenen Schutzbereiche wie z.B. Lärmschutz etc.

Auf die Existenz denkmalrechtlicher Belange für das bestehende „ehemalige Gartenhäuschen“ wird unter anderem durch die Darstellung als denkmalgeschütztes Gebäude im Flächenwidmungsplan bzw. Bebauungsplan aufmerksam gemacht. Zudem besteht bereits eine diesbezügliche Kontaktaufnahme der Projektwerber mit der zuständigen Abteilung des Bundesdenkmalamtes.

Zu den Auflagen u. Hinweisen der Energie AG wird ausgeführt, dass die Daten zu Hochspannungsleitungen und Gasleitungen im Planungsbereich nochmals durch den Ortsplaner überprüft und erforderliche Schutzstreifen gegebenenfalls in den Änderungsplänen eingetragen werden. Die Weiteren Auflagen sind im Rahmen des Bauverfahrens bzw. der Projektierung zu berücksichtigen.

Betreffend der Stellungnahme von Fr. Helga u. Hrn. Werner Jurasek wird zu Einwänden bezüglich *Wertminderung der Immobilien durch diese Verbauung, Abdunkelung wegen geringerem Lichteinfall in einer zuvor nicht bestandenen Dimension des geplanten Gebäudes (Bauklasse III und Dachgeschoß), das zuvor vorhandene Objekt („Laukohauss“) hatte eine wesentlich geringe Gesamthöhe und zudem mit einer Abstufung der Gebäudehöhe versehen* - erklärt, dass aus städtebaulicher Sicht den Einwänden nicht gefolgt werden kann, da sich die Bauregeln innerhalb der Nutzungsschablonen des Bebauungsplans sowie die textlichen Festlegungen in den Satzungen an den baulich-räumlichen Gegebenheiten des Villenviertels orientieren. Das geplante Gebäude auf dem Grundstück 98/1 ordnet sich in seiner Höhe (max. Firsthöhe 14,3 m) der Villa Margarethe (etwa 20,2 m) unter und passt sich der Höhe des benachbarten Gebäudes (etwa 14,3 m) im Süden an. Die maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Bezugshöhe gemäß Festlegung in Metern über Adria. Zudem wird darauf verwiesen, dass sich durch die Teilabänderung gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 wesentliche Verbesserungen im Hinblick auf eine deutliche Zurücknahme der Baufluchtlinien im südlichen Bereich Gst. 121neu ergeben haben, wonach ursprünglich entlang der Tänzlgasse keine Freifläche mit öffentlicher Durchwegung mit Blick auf die Rückseite der beiden denkmalgeschützten Villen in der Kurhausstraße gegeben wären. Eine Wertminderung des Objektes Kurhausstr. 7 durch Abdunkelung wird nicht erkannt bzw. kann der Forderung nach einem größeren Mindestabstand nicht gefolgt werden. Dies deshalb, da in den Festlegungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich ein größerer Abstand als der Mindestabstand gemäß Oö Bautechnikgesetz (1/3 der Gebäudehöhe) festgelegt wird. Durch den Abbruch des bestehenden Gebäudes auf Gst. 98/1, das unmittelbar bis an die Grundgrenze von Gst. 84/8 heranreichte, wurde zudem eine Verbesserung der Belichtung sowie Solitärstellung der bestehenden Villa erzielt. Eine etwaig eintretende Wertminderung müsste im Rahmen eines Privatrechtsverfahren festgestellt werden. Die Forderung nach einer gestalterischen Anpassung des Neubaus an die bestehenden Gebäude wird in der weiterführenden Detailplanung des Hotel- und Wohnbauprojektes im Hinblick auf eine Rücksichtnahme auf das Orts- und Stadtbild wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Berücksichtigung finden.

Die in der Stellungnahme von Hrn. DI Lienemann, M.Sc vorgebrachten Forderungen im Hinblick einer Parkplatznutzung für Anrainer aufgrund einer veränderte Parkplatzsituation sowie daraus befürchteter Verkehrsprobleme sind nicht verfahrensrelevant bzw. wird auf die im Bauverfahren erforderliche Beurteilung verwiesen. Die vorgebrachte Forderung hinsichtlich eines umgebungsangepassten Baustils ist in der weiteren Projektplanung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

Zu den Einwänden der Fam. Hamader bezüglich Tiefgarage bzw. Hinweisen auf den Untergrund wird ausgeführt, dass im Rahmen des Bauverfahrens eine entsprechende Berücksichtigung erfolgen wird. In diesem Zusammenhang ist auf allenfalls erforderliche Untersuchungen bzw. Beweissicherungsverfahren hingewiesen.

Die in der Stellungnahme von Hrn. Gernot Schodterer u. Hrn. DI Dr. Heimo Schodterer im Hinblick auf das Ausmaß der Tiefgarage bzw. der Standsicherheit benachbarter Gebäude vorgebrachten Bedenken, müssen unter Hinweis auf die erforderlichen weiteren Verfahren, im Besonderen das Bauverfahren, beantwortet werden. Ob gegebenenfalls aus statischen Gründen ein etwaig größerer Mindestabstand der Tiefgarage zu dem Bestandsgebäude erforderlich wäre, ist ebenfalls im Bauverfahren zu klären. Diesfalls besteht kein Widerspruch zu den Festlegungen im Flächenwidmungsplan bzw. im Bebauungsplan. Hinsichtlich des

Vorbringens, dass die nördliche Hauszufahrt im Plan nicht berücksichtigt ist bzw. eine entsprechende Breite aufweisen müsste, wird auf die bestehende Servitut für die Grundstücke 84/9 u. 84/10 verwiesen. Eine eigene Ausweisung der Hauszufahrt im Bebauungsplan ist nicht erforderlich bzw. sind lt. Bebauungsplan in diesem Bereich keine Bauführungen möglich. Über eine Feuerwehrezufahrt zur westlichen Gebäudeflanke über den geplanten Fussweg wird im Zuge des Bauverfahrens im Hinblick auf die erforderlichen Brandbekämpfungsmöglichkeiten zu entscheiden sein.

In der rechtsfreundlichen Stellungnahme von Hrn. Dr. Paul Oberndorfer wird der vollständige Wegfall der bestehenden Durchwegung eingewendet. Hierzu wird festgestellt, dass zwar der die Parzelle Nr. 121 querende Durchgang an derzeitiger Stelle entfällt, dieser wird jedoch zweifach ersetzt – die Verlegung erfolgt zum einen etwa 60 m in den Norden, zum anderen etwa 50 m in den Süden. Dem Einwand kann daher nicht Folge geleistet werden. Dem Einwand des Wegfalles der Sichtbeziehung zwischen Kongresshaus und dem Ressor Villa Sailern kann ebenfalls nicht gefolgt werden, da kein Recht auf Sichtbeziehung besteht. Es handelt sich beim gegenständlichen Bereich um bereits gewidmetes Bauland in innerstädtisch, zentraler Lage, das derzeit überwiegend als Parkplatz genutzt ist. Es ist daher grundsätzlich von einer Bebauung des Grundstückes und damit Veränderungen der Sichtbeziehungen in Bezug auf bestehende Baukörper auszugehen. Auch wird auf den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 4 mit Bauhöhen von 14,50 m und 16,50 m (ohne Unterbrechung in Nord-Süd Ausrichtung) innerhalb des gegenständlichen Planungsgebietes hingewiesen. Durch die Verlegung bzw. Neuanlage von Wegen, wie sie auch im Bebauungsplan abgesichert sind, entstehen neue Sichtbeziehungen und Blickwinkel in Bezug auf das Kurhaus sowie die Villa Sailern. Bezüglich des Einwandes auf Widerspruch mit dem Oö. ROG 1994 §2 Abs 1 Z 10, 4, 9 wird auf die bereits gegebene rechtswirksame Widmung – Sondergebiet des Baulandes Tourismusbetrieb sowie den Stammbebauungsplan B-4/2014 verwiesen. Im Sinne der Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes und zur Herstellung zusätzlicher Freiflächen innerhalb der Stadt sieht die Teilabänderung des Bebauungsplans eine Verlegung der Parkplatzflächen in die Tiefgarage vor, sowie eine kompakte künftige Bebauung mit großzügigen Abstandsflächen zu den umliegenden Bestandsgebäuden. In den Satzungen ist darüber hinaus verankert, dass der im Bereich der Freiflächen zur Kurhausstraße vorhandene Baumbestand weitestgehend zu erhalten bzw. zu ersetzen und zu ergänzen ist. Unabhängig der Festlegungen in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist in der weiterführenden Detailplanung des Hotel- und Wohnbauprojektes, auf die Einfügung in das Orts- und Stadtbild Rücksicht zu nehmen. Eine Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Wirtschaft spiegelt sich aus stadtplanerischer Sicht in dem geplanten Vorhaben wider, da ein weiterer Standort für die Ansiedlung eines Tourismusbetriebes geschaffen worden ist. Ein Widerspruch der beabsichtigten Änderung des FWP und des BBPL zu den Grundsätzen des OÖ ROG 1994 idgF ist nicht erkennbar.

Zur E-Mailnachricht von Fr. Heidi Osterauer wird festgestellt, dass in dieser Nachricht keine konkreten Einwände vorgebracht wurden bzw. ist keine fristgerechte Eingabe erfolgt.

Es kann zu den Stellungnahmen abschließend festgestellt werden, dass eine Berücksichtigung von subjektiven öffentlichen Rechten in den erforderlichen Bewilligungsverfahren im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung zu erfolgen hat.

Zusammenfassend kann im Hinblick auf die städtebauliche Integration des geplanten Hotels samt Wohnbebauung eine Maßstäblichkeit in Bezug auf die bestehenden Strukturen im Umfeld festgestellt werden. Zudem stellt die bestehende Villenbebauung nicht das einzig dominierende und bestimmende Strukturelement dar. Es ergibt sich keine maßgebliche Verschlechterung in Bezug auf die bestehenden unterschiedlichen und inhomogenen Strukturen. Durch die getroffenen, differenzierten Festlegungen in Bezug auf Baufluchtlinien und maximale Höhen soll die geforderte Gliederung des Gebäudes unter der Maßgabe der angestrebten Nutzung als Hotel mit 138 Zimmern sichergestellt werden. Maßgebliche

architektonische Grundzüge, werden im Bebauungsplan geregelt. Darüber hinaus gehende prägende Gestaltungselemente wie Fassaden, Materialzuordnung und Farbgebung werden im Rahmen des Bauverfahrens und der Einreichplanung definiert. Mit der vorliegenden Änderung des FWP und ÖEK in Verbindung mit der Bebauungsplanänderung wird ein Hotelbau entsprechend der angestrebten Nutzung bzw. Widmung als Tourismusbetrieb mit max. 138 Zimmern samt Wohnbebauung ermöglicht.

Die derzeitige Verkehrsabwicklung in diesem Stadtteil mit überwiegend Zentrumsfunktion bzw. Kerngebietswidmung kann als ausreichend gut beurteilt werden. Eine wesentliche Verschärfung der Verkehrssituation im Falle einer Realisierung des Projektes ist nicht anzunehmen, da die bestehende Verkehrsinfrastruktur ausreichende Reserven auch im Hinblick auf eine langfristig zu prognostizierende Verkehrszunahme bietet.

Die gegenständliche Änderung steht neben dem privaten Interesse der Bad Ischl HE GmbH, insbesondere auch im öffentlichen Interesse der Stadtgemeinde Bad Ischl zur Stärkung des Kongress- und Veranstaltungstourismus der Gemeinde insbesondere im Hinblick auf das Kulturhauptstadtjahr 2024. Die Nutzung dieser zentralst gelegenen Flächen steht im Einklang mit den Planungszielen der Gemeinde und auch den geltenden Raumordnungsgrundsätzen und -zielen des OÖ ROG 1994 idgF. Das öffentliche Interesse zur Schaffung der Voraussetzungen zur Entwicklung von Angeboten des Tourismus entsprechend der bestehenden touristischen Ausrichtung sowie dem Raumordnungsziel zur Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft. Dies insbesondere unter Nutzung bestehender Baulandreserven in integrierter Lage innerhalb des Stadtgebietes, als Grundlage für die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie die Änderung des Bebauungsplanes. Auch aufgrund der getroffenen Bebauungsfestlegungen im Rahmen der parallel durchgeführten Bebauungsplanänderung ist gewährleistet, dass das geplante Bauvorhaben städtebaulich mit dem unmittelbaren Umfeld verträglich bleibt und somit auch die Interessen Dritter ausreichend gewahrt bleiben.

Alle notwendigen Unterlagen (Teiländerungspläne und Antragsunterlagen, Erhebungsblatt etc.), sowie eine Beschreibung über die Lage, Größe und Art der Grundstücke liegen dem Gemeinderat vor. Alle eingegangenen Stellungnahmen liegen im Widmungsakt in Originalfassung auf.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, der beantragten Flächenwidmungsplanteiländerung Nr. 7.103 samt ÖEK-Änderung Nr. 2.46 – Bad Ischl HE GmbH, KG Bad Ischl, Gst. 121 neu (gebildet aus Teilfl. 123, Teilfl. 78/1, 99/2 u. 121), 99/1 u. 98/1, alle GB Bad Ischl, Umwidmung von Sondergebiet des Baulandes Tourismusbetrieb max. 120 Zimmer in Sondergebiet des Baulandes Tourismusbetrieb max. 138 Zimmer (im Ausmaß von ca. 6.502 m²) bzw. von Sondergebiet des Baulandes Tourismusbetrieb max. 120 Zimmer in Bauland - Kerngebiet (im Ausmaß von ca. 1.146 m²) samt ÖEK-Änderung von Entwicklungsfläche Sonderfunktion TB (Tourismusbetrieb) in Sonderfunktion TB (Tourismusbetrieb) bzw. in Zentralfunktion - stattzugeben und die Einleitung des Genehmigungsverfahrens zu beschließen.

Beschluss: Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
--

13.3. Bebauungsplan Nr. B-4/2014, Änderung Nr. 01, Grst. 121 neu, 98/1, 99/1 und 98/3 Teilfl., GB Bad Ischl (Änderungen, Anpassungen bzw. Festlegungen: Baufluchtlinien, Bauweisen, Geschoßflächenzahl (GFZ), Anzahl von Geschoßen etc), Einleitung des Genehmigungsverfahrens

Sachverhalt:

Seitens der Bad Ischl HE GmbH wurde die angeführte Anregung für eine Abänderung zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 4/2014 – „Hotelkomplex Kurhausstraße/Tänzlasse“ im Hinblick auf die Umsetzung des Hotelneubaus „Grand Elisabeth“ eingereicht. Zudem sollen im Bereich der Grundstücke Nr. 99/1 u. 98/1 Anpassungen für die Errichtung eines Wohnobjektes im Bebauungsplan erfolgen. Grundstückseigentümer des Grundstückes Nr. 121 neu (gebildet aus Teilfl. 123, Teilfl. 78/1, 99/2 u. 121) ist die Stadtgemeinde Bad Ischl, Pfarrgasse 11, 4820 Bad Ischl. Grundstückseigentümer der Grundstücke Nr. 98/1 u. 99/1 ist die BMG Bauträger GmbH, Franz-Schenner-Str.5-7, 5350 Strobl. Grundstückseigentümerin des Grundstückes Nr. 98/3 ist Frau Katharina Laimer, Tänzlasse 2b/5, 4820 Bad Ischl;

In der 21. Sitzung des Gemeinderates vom 18.06.2020 wurde die Weiterverfolgung des Hotelprojektes der Anima Beteiligungs GmbH beschlossen. Von der Investorengruppe wurde ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Aus diesem ging der Entwurf der Architektin Inge Krebs-Hinterwirth als Siegerprojekt hervor.

Im Hinblick auf das Kulturhauptstadtjahr 2024 ist die Errichtung dieses Kongress- u. Tourismushotels ein wichtiger zusätzlicher touristischer u. wirtschaftlicher Impuls. Ebenso ist das Hotelprojekt für eine Optimierung des Kongressbereiches unentbehrlich.

Geplant sind 138 Zimmer, Seminarräume, Restaurant, Fitnessbereiche etc. samt den sonstigen erforderlichen Räumlichkeiten. Ebenso wird eine Tiefgarage mit 140 Stellplätzen im Untergeschoss errichtet. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes ist eine Wohnhausbebauung mit einer Teilnutzung für Personalwohnungen beabsichtigt.

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung liegt eine Widmung als Widmung Bauland – Sondergebiet des Baulandes Tourismusbetrieb – max. 120 Zimmer bzw. Kerngebiet vor. Zudem ist das ehem. Tenniscottage als denkmalgeschütztes Gebäude ausgewiesen. Zeitgleich wird ein Flächenwidmungsplan – Teiländerungsverfahren auch für eine Anpassung auf max. 138 Zimmer samt Änderung der Grundstücke 99/1 u. 98/1 in Kerngebiet eingeleitet. Für die betroffenen Flächen sind keine Gefahrenzonen ersichtlich gemacht bzw. ist kein Risikotyp in der Geokartierung Stufe 2 ausgewiesen. Es besteht eine Kennzeichnung als Beobachtungsraum.

Mit den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes soll die Umsetzung des Hotelprojektes „Grand Elisabeth“ samt einem Wohnobjekt ermöglicht werden. Im Hinblick darauf sind daher Anpassungen, Änderungen, Ergänzungen sowie der Entfall von Festlegungen im gegenständlichen Bebauungsplan erforderlich, um eine Optimierung der Grundstücksnutzungen im Sinne einer zweckmäßigen u. geordneten Bebauung zu erzielen.

In der 22. Sitzung des Gemeinderates vom 24.09.2020 wurde die Einleitung des Stellungnahmeverfahrens für die o.a. Bebauungsplanänderung beschlossen.

Im Zuge des durchgeführten Stellungnahmeverfahrens wurden Stellungnahmen der Behörden eingeholt bzw. erfolgte eine öffentliche Planauflage in der Zeit vom 01.10.2020 bis 30.10.2020. Zusätzlich wurden die Betroffenen in einem 10 m Abstand zur Änderungsfläche bzw. die Grundstückseigentümer nachweislich verständigt.

Im Hinblick der öffentlichen Dienststellen wurden verständigt:

10. Amt der Oö. Landesregierung, Abtl. Örtl. Raumplanung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz
(mit Planbeilage 1-fach u. d. Stellungnahme d. Ortsplanerin)
mit dem Ersuchen um Weiterleitung an die Abtlg. Naturschutz u. Forst u. Wasserwirtschaft
11. Wildbach- u. Lawinenverbauung Bad Ischl, Traunreiterweg 5a, 4820 Bad Ischl
12. Oö. Umweltschutz, Kärntnerstraße 10-12, 4021 Linz

13. Energie AG., Bahnhofstraße 67, 4810 Gmunden
14. Kammer der gewerbl. Wirtschaft, Hessenplatz 3, 4010 Linz
15. Kammer f. Arb. u. Angestellte, Volksgartenstr. 40, 4021 Linz
16. Bundesdenkmalamt, Landeskonservatorat f. Oö., Rainerstraße 11, 4020 Linz

Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete für die Betroffenen am 30.10.2020. Die Stellungnahmefrist endete für die öffentlichen Dienststellen am 25.11.2020.

In der Stellungnahme der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche u. ländliche Entwicklung, Abteilung Raumordnung / Örtliche Raumordnung wird mitgeteilt, dass diese Planung im Zusammenhang mit der ebenfalls zur fachlichen Stellungnahme vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 7.33 (vgl. RO-2020-518910/6-RM) steht. Für den geplanten Hotelkomplex zwischen der Tänzlgasse und der Kurhausgasse ist eine Anpassung der verordneten Festlegungen entsprechend dem aktuellen Stand der Umsetzungsplanung, basierend auf dem Ergebnis eines Architekturwettbewerbes vorgesehen. Überörtliche Interessen im besonderen Maß werden durch die vorliegende Planänderung, bedingt durch die Miterfassung sowie im unmittelbaren Anschluss an zwei denkmalgeschützte Objekte, berührt.

Diesbezüglich wird der Beurteilung durch das Bundesdenkmalamt, maßgebliche Bedeutung zukommen. Vorbehaltlich dieser Stellungnahme werden die geänderten Festlegungen zur Kenntnis genommen. Abschließend ist auf die Forderungen der Abteilung Wasserwirtschaft, betreffend die „schadlose und rechtskonforme Versorgung“ der anfallenden Oberflächenwässer für die nachfolgenden Bewilligungsverfahren, besonders hinzuweisen.

Die Abtl. Umweltschutz stellt in der Stellungnahme fest, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus lärmschutztechnischer Sicht keine Einwände bestehen. Es wurden ausreichende Festlegungen hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen getroffen bzw. sind Festlegungen im Bebauungsplan im gegenständlichen Fall nicht zweckmäßig und daher gegebenenfalls im konkreten Bauverfahren zu treffen.

Von der Abtl. Umwelt-, Bau- u. Anlagentechnik wird in der Stellungnahme mitgeteilt, dass die nun vorliegende Änderung Nr. 1 des Baubauungsplans Nr. 4 aus luftreinhaltetechnischer Sicht analog zur damaligen fachlichen Beurteilung zum BB4/2014 zur Kenntnis genommen werden kann.

Von der Abtl. Wasserwirtschaft wird in der Stellungnahme mitgeteilt, dass betreffend Schutzwasserwirtschaft (Gewässerbezirk Gmunden) Schutzwasserwirtschaft (Gewässerbezirk Gmunden) dem Bebauungsplan zugestimmt wird. Die Planungsfläche befindet sich in keinem durch Hochwasser oder Hangwasser gefährdeten Bereich. Im Raumordnungsverfahren sind seitens der Gemeinde keine weiteren Schritte zu veranlassen. In den nachfolgenden Verfahren sind seitens der Baubehörde folgende Punkte zu beachten: Anfallende Oberflächenwässer sind bei den weiteren Planungen zu beachten und seitens der Baubehörde die schadlose und rechtskonforme Versorgung (auch gegenüber Dritte) sicherzustellen. Diese Stellungnahme ist der Baubehörde nachweislich zur Kenntnis zu bringen. Für eine Beratung steht der Gewässerbezirk gerne zur Verfügung. Ansonsten bestehen seitens der Abteilung Wasserwirtschaft keine Einwände.

Das Bundesdenkmalamt, Abteilung für Oberösterreich teilt mit, dass keine Einwände gegen die geplante Änderung bestehen. Das Bundesdenkmalamt, Abteilung für Oberösterreich, erlaubt sich jedoch darauf hinzuweisen, dass sich auf dem Gst. Nr. 78/1 das eingeschossige ehemalige Gartenhäuschen des Kurparks mit Fachwerkkonstruktion und geschwungenem Walmdach befindet. Es handelt sich hierbei um ein denkmalgeschütztes Gebäude, bei dem alle denkmalrechtlichen Belange einzuhalten sind.

Seitens der Energie-AG / Netz Oö. wird für den Bereich Strom mitgeteilt, dass unter der Bedingung der Einhaltung nachstehender Auflagen kein Einwand erhoben wird: 1. Entlang der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen im Flächenwidmungsplan einzutragen, welcher als Vorbehaltsfläche für die Energieversorgung, und die damit verbundene Wahrung der Versorgungssicherheit dient. Die Breite des Schutzstreifens beträgt beiderseits der Leitungsachse mindestens einen Meter, wobei eine Bebauung in diesem Schutzstreifen unzulässig ist. 2. Die Leitungsdaten (Kabel und Freileitungen) für Ihre Gemeinde stehen Ihnen für Ihren Raumplaner in der Geodaten-Download-Applikation (<https://www.kommunalnet.at/> bzw. <https://portal.lfrz.at/>) zur Verfügung. Wir bitten Sie, die Änderung zum alten Flächenwidmungsplan in den neu überarbeiteten Flächenwidmungsplan gemäß § 18 Abs. 7 Oö. Raumordnungsgesetz, aufzunehmen. 3. Falls im Zuge einer Bebauung eines Grundstückes eine Abänderung unserer 30-kV-Hochspannungsleitung (z.B. Verlegung), erforderlich ist, wird diese nur auf Kosten des Verursachers (siehe Erlass des Amtes der Oö. Landesregierung vom 19.04.1989 zu EnRo-28-1-1989/Ach/Za) realisiert und bedarf einer Bewilligung der Energierechtsbehörde sowie der Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer. Wir ersuchen, rechtzeitig das Einvernehmen mit der Netz Oberösterreich GmbH herzustellen. 4. Im Bereich neuer Baugebiete kann die Errichtung von Trafostationen inklusive Anschlussleitungen bzw. die Verlegung bestehender Mittelspannungsleitungsanlagen notwendig werden. Wir bitten Sie in diesem Fall ebenfalls, rechtzeitig das Einvernehmen mit der Netz Oberösterreich GmbH herzustellen.

Die Energie-AG / Netz Oö. teilt für den Bereich Gas mit, dass ihre Ortsgasversorgung OGV 219 Bad Ischl im Bereich der Parz. 121, und 98/1 KG 42002 Bad Ischl berührt ist. Es besteht unsererseits kein Einwand gegen die Änderung des Flächenwidmungsplanes und des örtlichen Entwicklungskonzeptes, sofern die derzeitigen Höhen unverändert bleiben bzw. sich nur geringfügige Änderungen ergeben, sodass eine Überdeckung von 1,0 Meter gewährleistet ist und ein Bauverbotstreifen von 1,0 Meter beiderseits der Leitungsachse von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass auch längsführende Gartenmauern, Garagen, Carports, Dachvorsprünge, Wintergärten und dgl. als Bebauung gelten.

In den restlichen abgegebenen Stellungnahmen, so ferne überhaupt welche eingereicht wurden, werden grundsätzlich keine Einwände der öffentlichen Dienststellen gegen die geplante Abänderung des Flächenwidmungsplanes erhoben, bzw. wird dieser zugestimmt.

Herr Werner u. Frau Helga Jurasek, Kurhausstraße 7 teilen in ihrer Stellungnahme mit, dass der Grund unseres Schreibens die geplante komplette Verbauung einer denkmalgeschützten Villenfassade westseitig ist. Darlegung unserer Anliegen als direkte Anrainer der Villa Margarethe Kurhausstraße 7: Wertminderung der Immobilien an der Westseite des Gebäudes durch eben diese Verbauung. Durch Abdunkelung der Wohneinheiten wegen geringerem Lichteinfall in einer zuvor nicht bestandenen Dimension des geplanten Gebäudes der Bauklasse III und Dachgeschoß. Das Jahre zuvor vorhandene Objekt ("Laukohaushaus") hatte eine wesentlich geringere Gesamthöhe und war zudem mit einer Abstufung der Gebäudehöhe versehen. Wir, als betroffene Anrainer, hoffen auf Berücksichtigung unserer Anliegen und würden eine Verringerung der Gesamthöhe und eine größere Distanz zwischen den genannten Gebäuden erwarten. Es wäre ebenfalls von großer Wichtigkeit, daß das geplante "Personalwohnhaus" einen ästhetischen Gesamteindruck vermitteln sollte um nicht in einem historischen Villenviertel als Fremdkörper zu erscheinen. Denn von dererlei Negativbeispielen gibt es in Bad Ischl schon viel zu viele. Nicht nur wir Anrainer, auch die zukünftigen Gäste unserer Stadt können Schönes von Bausünden unterscheiden.

Herr DI Christian Lienemann, M.Sc., Kurhausstraße 7 gibt folgende Stellungnahme ab: 1. Die zur Zeit auf den zur Umwidmung ausgeführten Flurstücken befindlichen Parkflächen werden mit Bau des Hotelkomplexes nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Parkflächen werden derzeit von Tagestouristen und Anwohnern gleichermaßen genutzt. Ich befürchte, dass daher für die Tagestouristen eine vermehrte Nutzung der limitierten Parkflächen in naher

Umgebung; bspw. Kurhausstraße Kurzzeitparkplätze und Parkplätze am Kurhaus. Da bereits heuer die Parkflächen teilweise überlastet sind und für die Anwohner kein ausgewiesener Parkbereich besteht, fürchte ich bei weiterer Verknappung des Parkangebotes eine dauerhafte Überlastung. Damit einher geht dann, dass ich als Anwohner mein Fahrzeug nicht in der Nähe meiner Wohnung abstellen kann. Ich schlage daher vor, dass die derzeit zur Verfügung stehenden Parkflächen als Tiefgarage ausgebracht werden sollten zusätzlich zu den Tiefgaragenstellplätzen des Hotels. Weiterhin sollte den Anwohnern eine Vorzugsnutzung garantiert werden, um dem vermehrten Fahrzeugabstellbedarf eines Hotels, der Tagestouristen und der Anwohner gerecht zu werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die Preise für die Nutzung der Parkflächen vergleichbar den der Zeit üblichen Preisen bestehen bleiben. Bei Nichtumsetzung einer solchen Maßnahme sehe ich folgende nachteilige Einschränkungen: Verkehrs-/ Parkchaos im Bereich meiner Wohnung; mangelnde Abstellmöglichkeit für mein Fahrzeug in der Nähe meiner Wohnung; erhöhten Regelungsbedarf für eine angemessene Verkehrsführung durch die Amtsseite während Stoßzeiten aufgrund der wenigen verbliebenen Parkflächen bei gleichbleibendem oder steigendem Parkbedarf; 2. Auf den zur Umwidmung herum befindlichen Flurstücken befinden sich Häuser eines ausgewiesenen Baustiles. Dieser Baustil prägt nicht unwesentlich das Aussehen Bad Ischls und sorgt daher für ein hohes touristisches Interesse. Daneben konserviert der Baustil gelebte Geschichte und sichert der Stadt ein hohes Ansehen über die Gemeindegrenzen hinaus. Ich schlage daher vor, das Aussehen und die Gestalt des Hotelkomplexes in diesen Stil einzupassen bzw. die Größe des Hotelkomplexes auf ein dem Stadtbild verträgliches Maß zu limitieren. Ich gehe davon aus, dass der Gemeinderat in seiner Folgeabschätzung diesen Sachverhalt grundsätzlich geprüft und für vertretbar empfunden hat. Die mit der Bebauung einhergehenden Veränderungen sind dauerhaft, unumkehrbar und sollten daher neben den technischen Aspekten mit hoher Bewertung in das Gesamturteil eingehen.

Familie Hamader / Hr. Mag. Ekkehard Hamader, Kurhausstraße 7 teil in einer Stellungnahme mit, dass wir von der Hausverwaltung über die Teiländerung des Bebauungsplanes im Bereich der Kurhaus/Tänzelstraße informiert wurden. Als Miteigentümer der angrenzenden Liegenschaft Kurhausstraße 7, ist das Hotelprojekt Elisabeth für uns von erheblicher Bedeutung. Nach Studium der vorläufigen Unterlagen im Planungsstadium ist in der Auflistung der vorgesehenen Vorhaben, die Errichtung einer Tiefgarage angeführt. Dieser Tiefbau ist im Lichte der Bausubstanz, ihn umgebender Altbauten (Villa Albrecht und Schodterer) von ganz besonderer Brisanz. Ich ersuche daher die Baubehörde, dieser Realität hohe Aufmerksamkeit zuteil werden zu lassen. Der Abstand zu den Grundgrenzen und damit zu den Errichtungsmauern der auf Schottermoränen errichteten Anliegergebäuden bedarf einer genauen Prüfung und statischer Gutachten. Außerdem dürfen bei der Errichtung der Stützmauern der Tiefgarage die angrenzenden Gebäude keine Erschütterungen erleiden. Das bedeutet eine Bauweise im Sinne "state of the art" im verbauten Wohngebiet. Ich darf die Baubehörde mit Ihren leitenden Vertretern ersuchen, diesen Einwand aufzugreifen und besonderen Wert auf diese Problematik zu legen, damit auch die Interessen angrenzender Grundeigentümer gewahrt werden.

Hr. Gerold Schodterer u. Herr DI Dr. Heimo Schodterer, Kurhausstraße 9 bringen in ihrem Schreiben folgende Bedenken bzw. Einwendungen vor: 1) Sicherheitsabstand Tiefgarage - Der Plan erlaubt die Anlage der Tiefgarage bis an unsere westliche Grundgrenze. Die OOE Bautechnik VO lässt das zu, allerdings kann das nur bei optimalen Bodenbedingungen gelten die eine Gefährdung eines Nachbarhauses ausschließen. In unserem Fall besteht der Untergrund, wie die Probegrabungen gezeigt haben aus reinem Flusssand. wodurch bei Grabung bis zur Grundgrenze. mit Fundamentsetzungen und erheblichen Schäden an unserem Gebäude zu rechnen ist. Wir ersuchen daher einen Sicherheitsabstand von 3 m von unserem Grundstück für die Tiefgarage vorzusehen. 2) Nördliche Hauszufahrt Kurhausstrasse 9 - Der Plan berücksichtigt nicht unsere Nördliche Hauszufahrt, die Breite dieser muss das Zufahren von Baufahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschuttmulden

ermöglichen. 3) Feuerwehrezufahrt - Der geplante Fußweg entlang unserer westlichen Grundgrenze muss das Zufahren von Löschfahrzeugen ermöglichen.

Hr. Dr. Paul Oberndorfer – Kanzlei Beurle Rechtsanwälte GmbH & Co KG teilt unter Bekanntgabe der rechtsfreundlichen Vertretung der PROVITA Projektgesellschaft m.b.H. Leonfeldnerstraße 11, 4041 Linz mit, dass mit Schreiben vom 01.10.2020 meine Mandantin zu der im Betreff genannten Flächenwidmungsplanteiländerung Nr. 7.103 zum Flächenwidmungsplan Nr. 7/2018 samt ÖEK-END Nr. 2.46 gemäß § 36 Abs 4 OÖ Raumordnungsgesetz 1994 davon verständigt wurde, dass der Gemeinderat der Stadt Bad Ischl die im Betreff genannte Flächenwidmungsplanteiländerung beschlossen habe. Weiters wurde meiner Mandantin mitgeteilt, dass jeder, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, berechtigt ist, während der Auflagefrist schriftliche Anregungen oder Einwendungen einzubringen. Meine Mandantin hat im Rahmen der Akteneinsicht beiliegenden Plan (Beilage /1) erhoben und in diesen als roten den derzeit bestehenden Fussweg (offenbar auf dem öffentlichen Gut am Grundstück Nr 99/2) eingezeichnet. Meine Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke 216/7 und 219/9 sowie 119/2 und 119/3, auf denen die Villa Seilern errichtet ist, deren wirtschaftlicher Eigentümer meine Mandantin ist. Die Villa Seilern wird von einer Tochtergesellschaft meiner Mandantin als Hotel- und Kurbetrieb geführt. Hintergrund der avisierten Flächenwidmungsplanänderung ist ja die geplante Errichtung einer Hotelanlage. Auf der Beilage. / 1 ist auch der geplante Hotelbau blau ersichtlich. Wie daraus ersichtlich würde der Durchgang (rot markierte Linie) aufgrund der Flächenwidmungsplanänderung und des geplanten Hotelbaues vollständig wegfallen. Weiters würde durch den Bau eines riesigen Hotelkomplexes generell der Zugang vom Hotel meiner Mandantin zur Stadtmitte von Bad Ischl erschwert werden. Zugang und Aussicht zum Kongresshaus würden wegfallen. Dies würde für meine Mandantin als Betreiberin der Villa Seilern jedoch erhebliche Nachteile bringen: Das Villa Seilern Vitalresort ist bekannt für Genuss und Kulinarik sowie Wellness und Gesundheit und auch als Seminarhotel ist es aktiv. Insbesondere die Privatkuren und Spa-Anwendungen sind wichtig. Wesentlich ist dabei für die Villa Seilern und Ihre Gäste der unmittelbare Zugang ins Zentrum zum Besuch der Therme, des Kurhauses und der im Zentrum gelegenen Sehenswürdigkeiten von Bad Ischl. Durch die Verlegung des Fußweges wäre der unmittelbare Zugang ins Zentrum für die Gäste der Villa Seilern nicht mehr möglich. Im Übrigen wurde auch der in der Vergangenheit stets wichtige Blick vom Kongresshaus auf den Altbau der Villa Seilern vollständig wegfallen und der ohnedies bereits enge Bereich bei der Tänzeltasse völlig verbaut werden: Es war und ist jedoch stets im Interesse der Stadt Bad Ischl, den Ortskern in einem Bestand zu erhalten. Dies ist auch wichtig für meine Mandantin, da Kur- und Hotelgäste in Bad Ischl gerade das Flair des Ortszentrums genießen und dies wegfallen würde. Es müssten auch weitere Freiflächen nahe dem Ortszentrum verbaut werden, was ebenfalls nachteilig ist. Schließlich würde von der Villa Seilern der Blick auf das Kongresshaus wegfallen. Dies ist aus dem beiliegenden Luftbild Beilage /2 klar ersichtlich. Meine Mandantin wendet sich somit gegen die Umwidmung im Sondergebiet des Baulandes Tourismusbetrieb mit maximal 138 Zimmer für die Grundstücke 121, 123, 99/278/1 KG Bad Ischl sowie auch die Umwidmung der genannten Grundstücke in Sonderfunktion TB (Tourismusbetrieb). Diese geplante Umwidmung verstößt jedenfalls gegen die Bestimmungen des OÖ. Raumordnungsgesetzes 1994 LGBl Nr 114/1993 IdgF. Insbesondere wird den in § 2 angeordneten Raumordnungszielen grob widersprochen: Ein solches ist etwa gemäß § 2 Abs 1 Z 10 die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine umfassende Dorf- und Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Stärke der Stadt- und Ortskerne. Gegenständlich wird das Orts- und Landschaftsbild zerstört, wie man etwa anhand der nicht mehr vorhandenen Achse zwischen der Villa Seilern (Altbestand) und dem Kongresshaus sieht (vgl. Beilage./2). Aus Sicht meiner Mandantin werden auch die räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft gemäß § 2 Abs 1 Z 4 durch die Umwidmung nicht gesichert und verbessert, sondern vielmehr das Geschäft meiner Mandantin, einen Hotel- & Kurbetrieb in Bad Ischl nahe dem Ortskern zu betreiben, erheblich behindert. Weiters werden auch die derzeit noch vorhandenen Freiflächen für Erholung und Tourismus nicht erhalten, sondern durch einen großen Hotelkomplex zerstört womit dem § 2

Abs 1 Z 9 OÖ. Raumordnungsgesetz widersprochen wird. Aus all diesen Gründen wendet sich die PROVITA Projektgesellschaft m.b.H ausdrücklich gegen die geplante Umwidmung und stellt den Antrag, diese Flächenwidmungsplanänderung nicht durchzuführen.

Mit E-Mail vom 2. Nov. 2020, 21:54 Uhr wurde von Fr. Heidi Osterauer eine Nachricht betreffend „Kurhausstraße 7 westseitige Verbauung ohne Rücksicht auf Verluste“ übermittelt.

Ansonsten wurden keine weiteren Stellungnahmen eingereicht.

Die in der Stellungnahme der Abtl. Raumordnung mitgeteilten Überörtlichen Interessen im besonderen Maß werden zur Kenntnis genommen. Seitens des Bundesdenkmalamtes wurde mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die geplante Änderung bestehen bzw. wurde auf das denkmalgeschützte Gebäude auf Gst. 78/1 mit den einzuhaltenden denkmalrechtlichen Belangen hingewiesen.

Im Hinblick auf den Hinweis bzw. die Forderung der Abtl. Wasserwirtschaft betreffend „schadlose u. rechtskonforme Versorgung“ der anfallenden Oberflächenwässer wird ausgeführt, dass diese Thematik im erforderlichen Bauverfahren zu berücksichtigen ist. Dies gilt ebenso für die anderen gesetzlich vorgegebenen Schutzbereiche wie z.B. Lärmschutz etc.

Auf die Existenz denkmalrechtlicher Belange für das bestehende „ehemalige Gartenhäuschen“ wird unter anderem durch die Darstellung als denkmalgeschütztes Gebäude im Flächenwidmungsplan bzw. Bebauungsplan aufmerksam gemacht. Zudem besteht bereits eine diesbezügliche Kontaktaufnahme der Projektwerber mit der zuständigen Abteilung des Bundesdenkmalamtes.

Zu den Auflagen u. Hinweisen der Energie AG wird ausgeführt, dass die Daten zu Hochspannungsleitungen und Gasleitungen im Planungsbereich nochmals durch den Ortsplaner überprüft und erforderliche Schutzstreifen gegebenenfalls in den Änderungsplänen eingetragen werden. Die Weiteren Auflagen sind im Rahmen des Bauverfahrens bzw. der Projektierung zu berücksichtigen.

Betreffend der Stellungnahme von Fr. Helga u. Hrn. Werner Jurasek wird zu Einwänden bezüglich *Wertminderung der Immobilien durch diese Verbauung, Abdunkelung wegen geringerem Lichteinfall in einer zuvor nicht bestandenen Dimension des geplanten Gebäudes (Bauklasse III und Dachgeschoß), das zuvor vorhandene Objekt („Laukohauss“) hatte eine wesentlich geringe Gesamthöhe und zudem mit einer Abstufung der Gebäudehöhe versehen* - erklärt, dass aus städtebaulicher Sicht den Einwänden nicht gefolgt werden kann, da sich die Bauregeln innerhalb der Nutzungsschablonen des Bebauungsplans sowie die textlichen Festlegungen in den Satzungen an den baulich-räumlichen Gegebenheiten des Villenviertels orientieren. Das geplante Gebäude auf dem Grundstück 98/1 ordnet sich in seiner Höhe (max. Firsthöhe 14,3 m) der Villa Margarethe (etwa 20,2 m) unter und passt sich der Höhe des benachbarten Gebäudes (etwa 14,3 m) im Süden an. Die maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Bezugshöhe gemäß Festlegung in Metern über Adria. Zudem wird darauf verwiesen, dass sich durch die Teilabänderung gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 2014 wesentliche Verbesserungen im Hinblick auf eine deutliche Zurücknahme der Baufluchtlinien im südlichen Bereich Gst. 121neu ergeben haben, wonach ursprünglich entlang der Tänzlgasse keine Freifläche mit öffentlicher Durchwegung mit Blick auf die Rückseite der beiden denkmalgeschützten Villen in der Kurhausstraße gegeben wären. Eine Wertminderung des Objektes Kurhausstr. 7 durch Abdunkelung wird nicht erkannt bzw. kann der Forderung nach einem größeren Mindestabstand nicht gefolgt werden. Dies deshalb, da in den Festlegungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich ein größerer Abstand als der Mindestabstand gemäß Oö Bautechnikgesetz (1/3 der Gebäudehöhe) festgelegt wird. Durch den Abbruch des bestehenden Gebäudes auf Gst. 98/1, das unmittelbar bis an die Grundgrenze von Gst. 84/8 heranreichte, wurde zudem eine Verbesserung der Belichtung

sowie Solitärstellung der bestehenden Villa erzielt. Eine etwaig eintretende Wertminderung müsste im Rahmen eines Privatrechtsverfahren festgestellt werden. Die Forderung nach einer gestalterischen Anpassung des Neubaus an die bestehenden Gebäude wird in der weiterführenden Detailplanung des Hotel- und Wohnbauprojektes im Hinblick auf eine Rücksichtnahme auf das Orts- und Stadtbild wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Berücksichtigung finden.

Die in der Stellungnahme von Hrn. DI Lienemann, M.Sc vorgebrachten Forderungen im Hinblick einer Parkplatznutzung für Anrainer aufgrund einer veränderte Parkplatzsituation sowie daraus befürchteter Verkehrsprobleme sind nicht verfahrensrelevant bzw. wird auf die im Bauverfahren erforderliche Beurteilung verwiesen. Die vorgebrachte Forderung hinsichtlich eines umgebungsangepassten Baustils ist in der weiteren Projektplanung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

Zu den Einwänden der Fam. Hamader bezüglich Tiefgarage bzw. Hinweisen auf den Untergrund wird ausgeführt, dass im Rahmen des Bauverfahrens eine entsprechende Berücksichtigung erfolgen wird. In diesem Zusammenhang ist auf allenfalls erforderliche Untersuchungen bzw. Beweissicherungsverfahren hingewiesen.

Die in der Stellungnahme von Hrn. Gernot Schodterer u. Hrn. DI Dr. Heimo Schodterer im Hinblick auf das Ausmaß der Tiefgarage bzw. der Standsicherheit benachbarter Gebäude vorgebrachten Bedenken, müssen unter Hinweis auf die erforderlichen weiteren Verfahren, im Besonderen das Bauverfahren, beantwortet werden. Ob gegebenenfalls aus statischen Gründen ein etwaig größerer Mindestabstand der Tiefgarage zu dem Bestandsgebäude erforderlich wäre, ist ebenfalls im Bauverfahren zu klären. Diesfalls besteht kein Widerspruch zu den Festlegungen im Flächenwidmungsplan bzw. im Bebauungsplan. Hinsichtlich des Vorbringens, dass die nördliche Hauszufahrt im Plan nicht berücksichtigt ist bzw. eine entsprechende Breite aufweisen müsste, wird auf die bestehende Servitut für die Grundstücke 84/9 u. 84/10 verwiesen. Eine eigene Ausweisung der Hauszufahrt im Bebauungsplan ist nicht erforderlich bzw. sind lt. Bebauungsplan in diesem Bereich keine Bauführungen möglich. Über eine Feuerwehrezufahrt zur westlichen Gebäudeflanke über den geplanten Fussweg wird im Zuge des Bauverfahrens im Hinblick auf die erforderlichen Brandbekämpfungsmöglichkeiten zu entscheiden sein.

In der rechtsfreundlichen Stellungnahme von Hrn. Dr. Paul Oberndorfer wird der vollständige Wegfall der bestehenden Durchwegung eingewendet. Hierzu wird festgestellt, dass zwar der die Parzelle Nr. 121 querende Durchgang an derzeitiger Stelle entfällt, dieser wird jedoch zweifach ersetzt – die Verlegung erfolgt zum einen etwa 60 m in den Norden, zum anderen etwa 50 m in den Süden. Dem Einwand kann daher nicht Folge geleistet werden. Dem Einwand des Wegfalles der Sichtbeziehung zwischen Kongresshaus und dem Ressort Villa Sailern kann ebenfalls nicht gefolgt werden, da kein Recht auf Sichtbeziehung besteht. Es handelt sich beim gegenständlichen Bereich um bereits gewidmetes Bauland in innerstädtisch, zentraler Lage, das derzeit überwiegend als Parkplatz genutzt ist. Es ist daher grundsätzlich von einer Bebauung des Grundstückes und damit Veränderungen der Sichtbeziehungen in Bezug auf bestehende Baukörper auszugehen. Auch wird auf den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 4 mit Bauhöhen von 14,50 m und 16,50 m (ohne Unterbrechung in Nord-Süd Ausrichtung) innerhalb des gegenständlichen Planungsgebietes hingewiesen. Durch die Verlegung bzw. Neuanlage von Wegen, wie sie auch im Bebauungsplan abgesichert sind, entstehen neue Sichtbeziehungen und Blickwinkel in Bezug auf das Kurhaus sowie die Villa Sailern. Bezüglich des Einwandes auf Widerspruch mit dem Oö. ROG 1994 §2 Abs 1 Z 10, 4, 9 wird auf die bereits gegebene rechtswirksame Widmung – Sondergebiet des Baulandes Tourismusbetrieb sowie den Stammbebauungsplan B-4/2014 verwiesen. Im Sinne der Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes und zur Herstellung zusätzlicher Freiflächen innerhalb der Stadt sieht die Teilabänderung des Bebauungsplans eine Verlegung der Parkplatzzflächen in die Tiefgarage vor, sowie eine kompakte künftige Bebauung mit

großzügigen Abstandsflächen zu den umliegenden Bestandsgebäuden. In den Satzungen ist darüber hinaus verankert, dass der im Bereich der Freiflächen zur Kurhausstraße vorhandene Baumbestand weitestgehend zu erhalten bzw. zu ersetzen und zu ergänzen ist. Unabhängig der Festlegungen in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist in der weiterführenden Detailplanung des Hotel- und Wohnbauprojektes, auf die Einfügung in das Orts- und Stadtbild Rücksicht zu nehmen. Eine Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Wirtschaft spiegelt sich aus stadtplanerischer Sicht in dem geplanten Vorhaben wider, da ein weiterer Standort für die Ansiedlung eines Tourismusbetriebes geschaffen worden ist. Ein Widerspruch der beabsichtigten Änderung des FWP und des BBPL zu den Grundsätzen des OÖ ROG 1994 idgF ist nicht erkennbar.

Zur E-Mailnachricht von Fr. Heidi Osterauer wird festgestellt, dass in dieser Nachricht keine konkreten Einwände vorgebracht wurden bzw. ist keine fristgerechte Eingabe erfolgt.

Es kann zu den Stellungnahmen abschließend festgestellt werden, dass eine Berücksichtigung von subjektiven öffentlichen Rechten in den erforderlichen Bewilligungsverfahren im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung zu erfolgen hat.

Zusammenfassend kann im Hinblick auf die städtebauliche Integration des geplanten Hotels samt Wohnbebauung eine Maßstäblichkeit in Bezug auf die bestehenden Strukturen im Umfeld festgestellt werden. Zudem stellt die bestehende Villenbebauung nicht das einzig dominierende und bestimmende Strukturelement dar. Es ergibt sich keine maßgebliche Verschlechterung in Bezug auf die bestehenden unterschiedlichen und inhomogenen Strukturen. Durch die getroffenen, differenzierten Festlegungen in Bezug auf Baufluchtlinien und maximale Höhen soll die geforderte Gliederung des Gebäudes unter der Maßgabe der angestrebten Nutzung als Hotel mit 138 Zimmern sichergestellt werden. Maßgebliche architektonische Grundzüge, werden im Bebauungsplan geregelt. Darüber hinaus gehende prägende Gestaltungselemente wie Fassaden, Materialzuordnung und Farbgebung werden im Rahmen des Bauverfahrens und der Einreichplanung definiert. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes in Verbindung mit FWP u. ÖEK – Änderung wird ein Hotelbau entsprechend der angestrebten Nutzung bzw. Widmung als Tourismusbetrieb mit max. 138 Zimmern samt Wohnbebauung ermöglicht.

Die derzeitige Verkehrsabwicklung in diesem Stadtteil mit überwiegend Zentrumsfunktion bzw. Kerngebietswidmung kann als ausreichend gut beurteilt werden. Eine wesentliche Verschärfung der Verkehrssituation im Falle einer Realisierung des Projektes ist nicht anzunehmen, da die bestehende Verkehrsinfrastruktur ausreichende Reserven auch im Hinblick auf eine langfristig zu prognostizierende Verkehrszunahme bietet.

Die gegenständliche Änderung steht neben dem privaten Interesse der Bad Ischl HE GmbH, insbesondere auch im öffentlichen Interesse der Stadtgemeinde Bad Ischl zur Stärkung des Kongress- und Veranstaltungstourismus der Gemeinde insbesondere im Hinblick auf das Kulturhauptstadtjahr 2024. Die Nutzung dieser zentralst gelegenen Flächen steht im Einklang mit den Planungszielen der Gemeinde und auch den geltenden Raumordnungsgrundsätzen und -zielen des OÖ ROG 1994 idgF. Das öffentliche Interesse zur Schaffung der Voraussetzungen zur Entwicklung von Angeboten des Tourismus entsprechend der bestehenden touristischen Ausrichtung sowie dem Raumordnungsziel zur Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft. Dies insbesondere unter Nutzung bestehender Baulandreserven in integrierter Lage innerhalb des Stadtgebietes, als Grundlage für die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie die Änderung des Bebauungsplanes. Auch aufgrund der getroffenen Bebauungsfestlegungen im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist gewährleistet, dass das geplante Bauvorhaben städtebaulich mit dem unmittelbaren Umfeld verträglich bleibt und somit auch die Interessen Dritter ausreichend gewahrt bleiben.

Alle notwendigen Unterlagen (Teiländerungspläne und Antragsunterlagen, Erhebungsblatt etc.), sowie eine Beschreibung über die Lage, Größe und Art der Grundstücke liegen dem Gemeinderat vor. Alle eingegangenen Stellungnahmen liegen im Widmungsakt in Originalfassung auf.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, der beantragten Bebauungsplanteiländerung Nr. 01, B-4/2014 „Hotelkomplex Kurhausstraße/Tänzlgrasse“ – Bad Ischl HE GmbH, KG Bad Ischl, GSt. 121 neu (gebildet aus Teilfl. 123, Teilfl. 78/1, 99/2 u. 121), 99/1, 98/1 u. Teilfl. 98/3, alle GB Bad Ischl, - Änderungen, Anpassungen bzw. Festlegungen: Baufluchtlinien, Bauweisen, Geschoßflächenzahl (GFZ), Anzahl von Geschoßen, Traufen- u. Firsthöhen, Tiefgarage, Abfahrtsrampe, Aus- u. Einfahrt, Fußbodenoberkante, Dachformen, Firstrichtung, öffentliche Durchwegung, Auflassung Haus- u. Grundstücksgrenzen, Satzungen, sowie Entfall von Festlegungen (gem. Änderungsplan Nr. AE 01-C, Proj. Nr. 1073/03) stattzugeben und die Einleitung des Genehmigungsverfahrens zu beschließen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

14. Hotelprojekt, Vereinbarung mit der Bad Ischl HE GmbH

Sachverhalt:

Beim gegenständlichen Hotelprojekt können einige verhandelte Vorgehensweisen grundbuchstechnisch nicht in den Baurechtsvertrag aufgenommen werden. Aus diesem Grunde wurde zu den entsprechenden Punkten eine Vereinbarung zur Ergänzung des Baurechtsvertrages verfasst.

Die Planbeilage für die Tiefgarage 2 (neben dem Kongress- und Theater Haus) wird zurzeit erstellt.

Es handelt sich dabei um mindestens 90 Tiefgaragen Parkplätze (oberflächlich sind 95 bis 97 Parkplätze vorgesehen).

Die Dauer der Gebührenüberlassung für die Oberflächenparkplätze der Tiefgarage 2 an die Baurechtsnehmerin beträgt 15 Jahre.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, die Vereinbarung welche als Beilage einen integrierenden Bestandteil der Verhandlungsschrift bildet, zu beschließen

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

15. Golfplatz, Verträge mit dem Salzkammergut Golfclub und mit der Golftrainingszentrum Franz Laimer GmbH

Berichterstatte(r)in und Antragstellerin: Bgm Ines Schiller

Sachverhalt:

In dieser Angelegenheit sind zwei Mietverträge abzuschließen. Einerseits mit dem Salzkammergut Golfclub, andererseits mit der Golftrainingszentrum Franz Laimer GmbH.

Antrag:

- a) Es wird der Antrag gestellt, den vorliegenden Mietvertrag mit dem Salzkammergut Golfclub, welcher als Beilage einen integrierenden Bestandteil dieser Verhandlungsschrift bildet, bei gleichzeitiger einvernehmlicher Aufhebung des bisher bestehenden Mietvertrages, zu beschließen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

Beschluss: Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
--

- b) Weiters wird der Antrag gestellt, den vorliegenden Mietvertrag mit der Golftrainingszentrum Franz Laimer GmbH, welcher als Beilage einen integrierenden Bestandteil dieser Verhandlungsschrift bildet, bei gleichzeitiger einvernehmlicher Aufhebung des bisher bestehenden Mietvertrages mit Herrn Franz Laimer, zu beschließen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

StR Gollowitzer erwähnt, dass die Thematik bereits ausgiebig in der letzten StR-Sitzung besprochen und diskutiert wurde. Grundsätzlich wird das Vorhaben von der ÖVP begrüßt, da hier auch wieder neue Arbeitsplätze geschaffen werden und es in Zeiten wie diesen ohnehin sehr wichtig ist, die Wirtschaft wieder auf die Füße zu bringen.

Trotzdem ist man aber der Meinung, dass 2 verschiedene Vereine nicht unterschiedlich behandelt und bepreist werden dürfen.

Der abgeminderte Mietpreis von € 7.500,00 würde von ihm auf jeden Fall bevorzugt werden.

GR Hillbrand ist der Meinung, dass es sich zeitlich um einen doch sehr langen Zeitraum in diesem Vertrag handelt und dies nicht zweckmäßig ist, weshalb er sich der Stimme enthalten wird.

Vizebgm Fuchs hält fest, dass bzgl. des Vertrages erst 2 Tage vor der GR-Sitzung ein Mail von Herrn Laimer an die Fraktionen gegangen ist. So kurzfristig könne am Vertrag natürlich nichts mehr geändert werden.

Fuchs hofft auf jeden Fall, dass dieses geplante Projekt entsteht und spricht sich dafür aus, diesen Vertrag zu beschließen.

StR Gollowitzer gibt GR Hillbrand grundsätzlich recht, dass 35 Jahre eine lange Zeit sind. Auf Grund der hohen Investition sieht er diese Zeit aber für durchaus notwendig.

Das Problem liegt seiner Meinung nach bei den Grundstückspreisen, die hier mit zweierlei Maß gemessen werden.

GR Leitner stellt dazu fest, dass man schon bedenken müsse, dass es sich hierbei einerseits um ein gewinnorientiertes Unternehmen und andererseits um einen Verein handelt.

Vizebgm Fuchs stimmt GR Leitner zu und findet, dass dabei die Gemeinde Bad Ischl dementsprechend beim Grundstück auch verlangen könne – auf dieses Geld sollte nicht verzichtet werden.

GR Dr. Kotschy hofft, dass dieser Vertrag beschlossen wird. Sollte es jedoch zu Nachverhandlungen kommen, müsse man sich Gedanken über die Wertsicherung machen.

.

Beschluss:		
3	Gegenstimmen:	Grüne
1	Stimmenthaltungen:	Hillbrand Werner (FPÖ)
32	Stimmen für den Antrag:	Restl. GR-Mitglieder

16. Projekt "Steinschlagschutz Lauffen", Annahmeerklärung zu Grunddienstbarkeiten

Berichterstatterin und Antragstellerin: Bgm Ines Schiller

Sachverhalt:

Beim ggstdl. Projekt sind bei 5 Lauffner Liegenschaften Maßnahmen zum Schutz gegen Steinschlag vorgesehen. Die betroffenen Grundeigentümer haben den beabsichtigten Maßnahmen bereits vorweg zugestimmt und soll - nach Abschluss der Arbeiten – dazu jeweils ein eigener Dienstbarkeitsvertrag betreffend die Errichtung und Erhaltung der Verbauungsmaßnahmen zu Gunsten der Stadtgemeinde errichtet werden. Dieser Zeitpunkt wurde gewählt, damit die umschriebene Dienstbarkeit dann auch exakt mit dem Naturstand übereinstimmt.

Im gegenwärtigen Stadium des Projektes ist es lt. Wildbachverbauung erforderlich, dass die Stadtgemeinde die vorliegenden schriftlichen Erklärungen der Grundeigentümer ausdrücklich annimmt, damit dazu bereits ein rechtsverbindliches Einvernehmen über die Vornahme der Arbeiten besteht.

Information zum derzeitigen Projektstatus:

Nach Rücksprache mit der WLV - Gebietsbauleitung Oberösterreich West werden auf Basis der beantragten Rodungsbewilligung die Ersten erforderlichen Schlägerungen Anfang Dezember im Bereich der oa. Anrainer-Grundstücke durchgeführt. Die Anlieferung der erforderlichen Bohrgerätschaften und die damit einhergehende Durchführung der Arbeiten zur Errichtung der Ankerpunkte der Steinschlagschutznetze wird vmtl. in der zweiten Dezember Woche (KW 50) gestartet.

Antrag:

Es wird - entsprechend dem Ersuchen der Wildbach- und Lawinenverbauung zur Vorgangsweise - der Antrag gestellt, die vorliegenden Erklärungen der betreffenden Grundeigentümer zum Projekt „Steinschlagschutz Lauffen/Engleiten 2019“, welche als Beilagen integrierende Bestandteile dieser Verhandlungsschrift bilden, ausdrücklich anzunehmen und in weiterer Folge - wie beschrieben - die darauf aufbauenden Dienstbarkeitsverträge zu einem späteren Zeitpunkt zu beschließen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

17. Busbucht beim Gymnasium, Nachtrag Dienstbarkeitsvertrag mit der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

Berichterstatterin und Antragstellerin: Bgm Ines Schiller

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18. Juni d.J. mit dem Bund (Bundesimmobiliengesellschaft) einen Dienstbarkeitsvertrag betreffend den Bestand der Bushaltestelle beim Gymnasium beschlossen. Diese Vereinbarung bedarf einiger Präzisierungen und wurde dazu von der BIG ein entsprechender Nachtrag übermittelt.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, den vorliegenden Nachtrag zum oa. Dienstbarkeitsvertrag, welcher als Beilage einen integrierenden Bestandteil dieser Verhandlungsschrift bildet, zu beschließen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

18. Sueß- und Krenlehnersiedlung, Grundstücksbereinigungen und -übernahmen

Berichterstatter und Antragsteller: StR Josef Loidl

Sachverhalt:

Für das Projekt Wasserleitungsneubau in der Sueßsiedlung und Krenlehnersiedlung sind einige Grundstücksbereinigungen bzw. Grundstücksübernahmen erforderlich bzw. möglich. Die Grundübernahmen erfolgen bis auf einen Fall, wo der Preis vom Büro Christina Malzer mit € 26,--/m² ermittelt wurde, unentgeltlich.

TF	Straße	Zweck	Eigentümer alt	Eigentümer neu	Fläche	Preis
1	M.-P.-Straße	Bereinigung	Gschwandtner Manfred	Stadtgemeinde	ca. 19 m ²	- €
2	M.-P.-Straße	Bereinigung	Gschwandtner Margarete Matschl Markus Matschl Gerald	Stadtgemeinde	ca. 10 m ³	- €
4	M.-P.-Straße	Bereinigung	Gschwandtner Manfred	Stadtgemeinde	ca. 122 m ²	- €
5	M.-P.-Straße	Bereinigung	Gschwandtner Margarete Matschl Markus Matschl Gerald	Stadtgemeinde	ca. 228 m ²	- €
6	M.-P.-Straße	Einfahrtstrompete	King Jennifer	Stadtgemeinde	ca. 7 m ²	- €
7	Privatfläche/ M.-P.-Str.	Einfahrtstrompete	King Jennifer	Land OÖ	ca. 18 m ²	- €
8	Privatfläche /Grenzweg	Errichtung Übergabeschacht Einfahrtstrompete Straßenverbreiterung	Röhrig Hildegard	Stadtgemeinde	ca. 101 m ²	ca. 2.626,00 €
9	Grenzweg	Bereinigung	Hillebrand Stephanie	Stadtgemeinde	ca. 19 m ²	- €
10	Grenzweg	Bereinigung	Hillebrand Stephanie	Stadtgemeinde	ca. 2 m ²	- €
11	Grenzweg	Bereinigung	Hillebrand Stephanie	Stadtgemeinde	ca. 5 m ²	- €
						ca. 2.626,00 €

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, die o.a. Grundstücksübernahmen bzw. den Ankauf wie beschrieben zu beschließen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

19. Flächenwidmungsplan Nr. 7/2018, Einzelabänderungen

Berichterstatter und Antragsteller: Vizebgm Thomas Loidl

19.1. Einleitung des Stellungnahmeverfahrens

19.1.1. Lfd. Nr. 3.1 samt ÖEK-Änderung, Grst. 485/2 Teilfl., GB Reiterndorf (von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-gemischtes Baugebiet)

Sachverhalt:

Seitens der Grundeigentümer bzw. deren Vertreter wurde die angeführte Anregung für eine Teilabänderung zum rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 7/2018 eingereicht.

Die Behandlung dieser Anregung erfolgte in der 22. Sitzung des Bauausschusses. In der Anregung auf Änderung des Flächenwidmungsplanes wird angeführt, dass 2 neue Bauparzellen geschaffen werden sollen, welche beide an junge IschlerInnen verkauft werden würden. Weiters wird in der Beilage angeführt, dass im Jahr 2013 die Liegenschaft Auweg 81 von den Eltern, Alois u. Anna Wimmer übernommen wurde. Im ursprünglichen Bauernhaus leben die Eltern. Ich möchte ein angrenzendes bestehendes Nebengebäude im Grünland für meine eigenen Wohnzwecke umnutzen. Zur Realisierung und finanziellen Umsetzung meines Wohntraumes, würde ich zwei neu zu widmende Parzellen (Gesamtfläche ca. 1200 bis 1400 m²) an enge Freunde (Patrick Buttgerit & Sophie Lanner sowie Sebastian Koller & Beate Urstöger) verkaufen. Die Käufer sind junge Paare bzw. Jungfamilien aus Bad Ischl, denen dadurch die Möglichkeit gewährt wird, sich leistbares Eigentum zu schaffen. Das vorhandene Bauland (ca. 1000 m²) – östlich der vorhandenen Bebauung soll weiterhin für meine Schwester zur Verfügung stehen. Sie lebt aktuell in den USA, wobei aufgrund der aktuellen Lage eine Rückkehr nach Österreich im Raum steht. Mit diesem Schreiben bitte ich um Ihre Zustimmung zur Umwidmung.

Im verordneten ÖEK ist für den betroffenen Siedlungsbereich in Sulzbach eine maßstabsgetreue Siedlungsgrenze definiert. Für die geplante Umwidmungsfläche ist eine Landschaftliche Funktion festgelegt. Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan besteht für die gegenständliche Teilfläche Grundstück Nr. 485/2 die Widmung Grünland – für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche. Es sind bergrechtliche Festlegungen – Gebiete mit Vorkommen mineralischer Rohstoffe oder mit sonstigen Bodenvorkommen - ersichtlich gemacht. Gemäß Geokartierung Stufe 2 besteht keine Ausweisung eines Risikotyps bzw. ist im weiteren Umfeld ein Beobachtungsraum definiert.

Mit der geplanten Widmung als Bauland Wohngebiet soll die Schaffung von 2 Bauplätzen zur Veräußerung ermöglicht werden. Im Vorfeld wurde vom Ortsplaner festgestellt, dass aufgrund des Widerspruchs zum rechtswirksamen ÖEK und der zu geringen Abstände zur nördlichen Widmung Betriebsbaugebiet eine Genehmigungsfähigkeit im beantragten Ausmaß für eine Wohnbaulandwidmung nicht garantiert bzw. erwartet werden kann. Ergänzend wird angemerkt,

dass eine Umnutzung des bestehenden Nebengebäudes (innerhalb der Widmung Grünland) nur unter Beibehaltung der bestehenden Gesamtkubatur zulässig ist. Hinsichtlich des Natur- u. Landschaftsbildes ist keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten, da die Anregung diesbezüglich als Abrundung zu dem gegebenen Siedlungsbereich eingestuft werden kann. Die Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen ist gegeben.

Die Anregung wurde vom Bauausschuss in seiner 22. Sitzung am 02.11.2020 beraten. Zum Problembereich Abstand zur Betriebsbaugewidmung wird vom Ausschuss festgestellt, dass gesetzlich kein Mindestabstand von 100 m verankert ist. Im Prinzip kann von einem Lückenschluss ausgegangen werden. Seitens des Bauausschusses wird dem Stadt- und Gemeinderat empfohlen, das Stellungsnahmeverfahren einzuleiten.

Alle notwendigen Grundlagen (Auszug aus dem Kataster-, u. Flächenwidmungsplan und Antragsgrundlagen) hinsichtlich der Lage, sowie eine Beschreibung über die Größe und Art des Grundstückes liegen dem Stadt- u. Gemeinderat vor.

Lfd.Nr.	3.1 samt ÖEK-Änd.
Antragsteller	
Grundstück	Teilfl. 485/2
EZ	202
KG	Reiterndorf
betroffene Fläche	ges. ca. 1.340 m ²
Widmung dzt. / Aufschließung	Grünland – für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche
Widmung beantragt / erforderl.	Bauland – Wohngebiet (ca. 670 m ²) u. Bauland – Gemischtes Baugebiet (ca. 670 m ²)
Begründung Antragsteller	Schaffung von 2 neuen Bauparzellen zur Veräußerung an junge IschlerInnen
Begründung Ausschuss	

Antrag:

Es wird entsprechend der Empfehlung des Bauausschusses der Antrag gestellt, die Einleitung des Stellungsnahmeverfahrens samt ÖEK-Änderung zu beschließen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

Beschluss:		
3	Gegenstimmen:	Grüne
-	Stimmenthaltungen:	
33	Stimmen für den Antrag:	Restl. GR-Mitglieder

**Lfd. Nr. 3.2 samt ÖEK-Änderung, Grst. 66 und 65/1, jew. Teilfl., GB Lindau
19.1.2. (von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in
Bauland-Dorfgebiet)**

Sachverhalt:

Seitens der Grundeigentümer bzw. deren Vertreter wurde die angeführte Anregung für eine Teilabänderung zum rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 7/2018 eingereicht.

Die Behandlung dieser Anregung erfolgte in der 22. Sitzung des Bauausschusses. In der Anregung auf Änderung des Flächenwidmungsplanes wird angeführt, dass lt. Anregungsänderung

vom 22.09.202 nunmehr 4 Bauplätze zur Veräußerung geschaffen werden sollen, da die Widmungswerberin auf Grund ihrer prekären wirtschaftlichen Lage dazu gezwungen wird

Im verordneten ÖEK ist für den betroffenen Siedlungsbereich in Lindau eine maßstabsgetreue Siedlungsgrenze bzw. ist eine ortschaftsbezogene Abrundungsmöglichkeit definiert. Für die geplante Umwidmungsfläche besteht die Ausweisung für Landwirtschaftliche Funktion. Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan besteht für die gegenständlichen Teilflächen Grundstücke Nr. 66 u. 65/1 die Widmung Grünland – für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche. Es sind keine Gefahrenzonen ersichtlich gemacht. Gemäß Geokartierung Stufe 2 besteht keine Ausweisung eines Risikotyps bzw. ist im südöstlichen Anschlussbereich eine Ausweisung als Beobachtungsraum gegeben.

In der Anregung vom 16. Juni 2020 wurde die Schaffung von 3 Bauplätzen samt Erschließung angeregt. Im Rahmen der Ermittlung der Planungskosten wurde vom Ortsplaner mitgeteilt, dass eine Umwidmung im gegenständlichen Bereich aus ortsplanerischer Sicht nicht möglich ist. Es wurde eine Alternativenprüfung zur Abrundung des Siedlungsraumes empfohlen. In einem Gespräch am 14.07.2020 in der Bauabteilung wurde der Widmungswerberin die Sachlage erläutert.

Seitens von Fr. Stadler würde ein etwaiger Grundtausch mit den Nachbarn geprüft. Mit Mail vom 17.9.2020 wurde um dringende Weiterführung der Anregung ersucht bzw. am 22.09.2020 eine Antragsänderung (Planskizze) zur Schaffung von 4 Bauplätzen samt Erschließung eingereicht. In der Ersteinschätzung durch den Ortsplaner (ursprüngliche Anregung) wurde festgestellt, dass *eine Umwidmung in Bauland im gegenständlichen Bereich aus ortsplanerischer Sicht nicht möglich ist und klar im Widerspruch zum rechtswirksamen ÖEK der Stadtgemeinde Bad Ischl und zu den Zielen des OÖ ROG 1994 idgF steht. Es handelt sich dabei um eine Streusiedlungslage im Bereich der langgezogenen Ortschaft Lindau ohne echten Baulandanschluss, mit einigen Dorfgebietswidmungen im Bestand und einer Durchmischung von landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftsfremden Wohnhäusern. Weiter im Nordosten befindet sich das REHA Zentrum der PVA. Die beantragten Grundflächen sind derzeit im rechtswirksamen ÖEK Nr. 2 nicht als Bauerweiterungsland für Wohnen eingetragen. Zwar befindet sich gemäß dem ÖEK im gegenständlichen Ortsteil eine sog. „ortschaftsbezogene Abrundung“, bei gegenständlicher Anregung handelt es sich jedoch klar um eine Außenentwicklung. Jegliche Baulandschaffung „nach Außen“ wäre daher auf ein nicht planerisches Vorgehen zurückzuführen. Die beantragte Fläche soll daher auch in Zukunft zum Schutz aktiver Landwirtschaften, aufgrund der landwirtschaftlichen Vorrangfläche und der isolierten Lage außerhalb der Siedlungsgrenzen des ÖEK, zur Vermeidung des negativen Eingriffs in das Landschaftsbild, zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft und des fehlenden öffentlichen Interesses in der landwirtschaftlichen Funktion verbleiben.* Grundsätzlich ist eine Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen gegeben.

Die Anregung wurde vom Bauausschuss in seiner 22. Sitzung am 02.11.2020 beraten. Die Anregung muss als Vorstoß ins Grünland gewertet werden. Seitens des Bauausschusses wird dem Stadt- und Gemeinderat empfohlen, dass kein Stellungnahmeverfahren eingeleitet wird.

Alle notwendigen Grundlagen (Auszug aus dem Kataster-, u. Flächenwidmungsplan und Antragsgrundlagen) hinsichtlich der Lage, sowie eine Beschreibung über die Größe und Art des Grundstückes liegen dem Stadt- u. Gemeinderat vor.

Lfd.Nr.	3.2 samt ÖEK-Änd.
Antragsteller	
Grundstück	Teilfl. 66 u. 65/1
EZ	25
KG	Lindau
betroffene Fläche	ca. 3.100 m ²

Widmung dzt. / Aufschließung	Grünland – für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche
Widmung beantragt / erforderl.	Bauland – Dorfgebiet
Begründung Antragsteller	Schaffung von 4 Bauplätzen zur Veräußerung auf Grund größter wirtschaftlicher Schwierigkeiten
Begründung Ausschuss	

Antrag:

Es wird entsprechend der Empfehlung des Bauausschusses der Antrag gestellt, das Stellungnahmeverfahren nicht einzuleiten.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

19.2. Einleitung des Genehmigungsverfahrens

Nr. 7.98 samt ÖEK-Änderung Nr. 2.40, Grst. 279/4 und 279/3, jew. Teilfl., GB Reiterndorf (von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Bauland-Wohngebiet mit Schutzzone im Bauland SP 20 bzw. von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Verkehrsfläche-fließender Verkehr)

Sachverhalt:

Seitens der Grundeigentümer bzw. deren Vertreter wurde die angeführte Anregung für eine Teilabänderung zum rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 7/2018 eingereicht.

Die Behandlung dieser Anregung erfolgte in der 18. Sitzung des Bauausschusses. In der Anregung auf Änderung des Flächenwidmungsplanes wird angeführt, dass die Neuwidmung für die geplante Errichtung einer Garage sowie eines Carports erforderlich ist.

Im verordneten ÖEK ist für die geplante Umwidmungsfläche eine landwirtschaftliche Funktion eingetragen. Die bestehenden Baulandgrenzen gelten als maßstabsgetreuen Siedlungsgrenzen. Die Fläche liegt innerhalb der generalisierten Verkehrslärmzone der B145. Für den Änderungsbereich besteht im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan die Widmung Grünland – für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche. Im nördlichen Randbereich der angeregten Widmungsfläche ist ein Schutzbereich bzw. eine Hochspannungsverkabelung eingetragen. Das westliche Grundstück Nr. .427 ist als Transformatorstation ersichtlich gemacht. Für den angeregten Widmungsbereich sind keine Gefahrenzonen ausgewiesen bzw. besteht kein Risikotyp gemäß Geokartierung Stufe 2.

Durch die geplante Widmung als Bauland – Wohngebiet mit Schutzzone Bm1 im Ausmaß von ca. 175 m² soll die Errichtung einer Garage sowie eines Carports ermöglicht werden. Auf Grund der bestehenden Verkabelungen der Energie-AG ist nur eine begrenzte Ausnutzbarkeit der Neuwidmungsfläche gegeben bzw. ist mit Auflagen u. Bedingungen der Leitungsträger zu rechnen. Mit der Schutzzonenausweisung Bm1 wird der gegebenen Lärmsituation von der B145 Rechnung getragen, demnach ist nur die Errichtung von Nebengebäuden bzw. Garagen zulässig. Bestehende Strukturen bzw. Nutzungen werden durch die geplante Neuwidmung

nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Benützung u. Erhaltung des bestehenden öffentlichen Fußweges entlang der westlichen Grundgrenze ist vom Widmungswerber auch zukünftig zu dulden. Dies sollte in einem Verpflichtungsübereinkommen mit der Stadtgemeinde abgesichert werden.

Die Anregung wurde vom Bauausschuss in seiner 18. Sitzung vom 17.02.2020 beraten. Im Hinblick auf eine Widmungsbereinigung soll die gesamte Grünlandfläche des Grundstückes Nr. 279/4 (statt bisher ca. 175m²) in Bauland Wohngebiet mit Schutzzone SP 7 = (Bm 1) („Es ist nur die Errichtung von Nebengebäuden bzw. Garagen zulässig“) umgewidmet werden. Zudem sollen die Grünlandflächen des Grundstückes Nr. 279/3 (öffentliches Gut) in Verkehrsfläche der Gemeinde – fließender Verkehr geändert werden. In einem Übereinkommen mit dem Widmungswerber soll die Wegbenützung samt Erhaltungsmaßnahmen durch die Stadtgemeinde im Bereich Gst. 279/4 sichergestellt werden. Seitens des Bauausschusses wurde dem Stadt- und Gemeinderat empfohlen, das Stellungnahmeverfahren einzuleiten.

In der 21. Sitzung des Gemeinderates vom 18.06.2020 wurde die Einleitung des Stellungnahmeverfahrens für die o.a. Flächenwidmungsplanteiländerung samt ÖEK-Änderung beschlossen.

Im Zuge des durchgeführten Stellungnahmeverfahrens wurden sowohl die Stellungnahmen der Behörden, wie auch die der Betroffenen eingeholt. Seitens der öffentlichen Dienststellen wurden verständigt:

17. Amt der Oö. Landesregierung, Abtl. Örtl. Raumplanung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz
(mit Planbeilage 1-fach u. d. Stellungnahme d. Ortsplanerin)
mit dem Ersuchen um Weiterleitung an die Abtlg. Naturschutz u. Forst u. Wasserwirtschaft
18. Wildbach- u. Lawinenverbauung Bad Ischl, Traunreiterweg 5a, 4820 Bad Ischl
19. Oö. Umweltanwaltschaft, Kärntnerstraße 10-12, 4021 Linz
20. Energie AG., Bahnhofstraße 67, 4810 Gmunden
21. Kammer der gewerbl. Wirtschaft, Hessenplatz 3, 4010 Linz
22. Kammer f. Arb. u. Angestellte, Volksgartenstr. 40, 4021 Linz
23. Bundesstraßenverwaltung Straßenmeisterei Bad Ischl, Hubkogelstr. 20, 4820 Bad Ischl
24. BM f. Landwirtschaft, Regionen u. Tourismus, Denisgasse 31, 1200 Wien
25. Bundesdenkmalamt, Landeskonservatorat f. Oö., Rainerstraße 11, 4020 Linz

Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete für die Betroffenen am 24.07.2020 bzw. 30.07.2020. Die Stellungnahmefrist endete für die öffentlichen Dienststellen am 25.08.2020.

In der Stellungnahme der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche u. ländliche Entwicklung, Abteilung Raumordnung / Örtliche Raumordnung wird mitgeteilt, dass von dieser Planänderung die Umwidmung eines Teiles der Parzelle Grdstk. Nr. 279/4, KG Reiterndorf, im Ausmaß von ca. 310 m² von „Grünland - Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland - Wohngebiet“, überlagert mit der Schutz- oder Pufferzone „SP7 = Es ist nur die Errichtung von Nebengebäuden bzw. Garagen zulässig“, sowie die Umwidmung von zwei Teilflächen des Gstk.Nr. 279/3, ebenfalls KG Reiterndorf, in einem Gesamtausmaß von ca. 355 m² von derzeit ebenfalls „Grünland - Land- und Forstwirtschaft“ in „Verkehrsfläche - Fließender Verkehr“ betroffen ist. Der Umwidmungsbereich liegt am Ende der Dr.-Sterz-Straße, westlich oberhalb der B145 Salzkammergut Straße. Auf den derzeit gärtnerisch genutzten Flächen ist die Errichtung einer Garage und eines Carports vorgesehen. In der Beilage werden die bis dato vorliegenden Stellungnahmen der mitbeteiligten Fachdienststellen übermittelt und die Planänderung zur Kenntnis genommen, wenn noch eine Korrektur bzw. Ergänzung entsprechend der beiliegenden, elektrotechnischen Stellungnahme (Freihaltung der Hochspannungs-Kabeltrasse) erfolgt. Die derzeit noch ausständige, bereits nachgeforderte

Stellungnahme des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung wird unmittelbar nach Einlangen zur Berücksichtigung nachgereicht.

Von der Abtl. Wasserwirtschaft wird in der Stellungnahme mitgeteilt, dass seitens der Schutzwasserwirtschaft (Gewässerbezirk Gmunden) den vorliegenden Planungen zugestimmt wird. Die Planungsfläche befindet sich in keinem durch Hochwasser (HW100) oder Hangwasser gefährdeten Bereich. Ansonsten bestehen seitens der Abteilung Wasserwirtschaft ebenfalls keine Einwände.

Seitens der Abtl. Umwelt- Bau- u. Anlagentechnik wird festgestellt, dass beim gegenständlichen Verfahren eine ca. 650 m² große Fläche von Grünland in Wohngebiet gewidmet werden soll. Östlich dieses relativ kleinen Planungsgebietes befindet sich direkt anschließend eine Trafostation des Netzbetreibers und mehrere HS-Anschlusssysteme. Angaben über eine eventuelle Nutzungseinschränkung durch diesen Sachverhalt werden in den Unterlagen nicht gemacht. Derartige Leitungsanlagen der öffentlichen Stromversorgung folgen weitestgehend (öffentlichen) Verkehrswegen, um eine Erreichbarkeit der Trassen zu gewähren. Diese Erreichbarkeit der betroffenen Kabeltrasse muss aus elektrotechnischer Sicht weiter bestehen bleiben. Eine Möglichkeit, dieses Ziel zu erreichen, wäre, die Widmungsgrenze bis zum Schutzbereich der Leitung einzuschränken. Eine Alternative wäre auch die Ausweisung einer separaten SP-Zone für den betroffenen Schutzbereich der Leitung, in welchem die Errichtung von Gebäuden und Schutzdächern jeder Art (quasi Baufreihaltung) als unzulässig erklärt wird. Aus elektrotechnischer Sicht wird der vorgelegte Entwurf abgelehnt.

Die Abt. Gesamtverkehrsplanung u. öffentlicher Verkehr teilt in der Stellungnahme mit, dass die Flächenwidmungsplan-Änderung Nr. 7/98 Flächen an der B145 Salzkammergut - Straße, bei km 58,955, rechts im Sinne der Kilometrierung, im Freilandbereich betrifft. Es ist vorgesehen,

eine Fläche im Ausmaß von ca. 355 m² von derzeit Grünland in Verkehrsfläche fließender Verkehr und 310 m² von Grünland in Wohngebiet umzuwidmen. Gegen die Bewilligung des Flächenwidmungsplans bzw. des ÖEKs besteht seitens der Abteilung Straßenneubau und -erhaltung kein Einwand. Die Verkehrsaufschließung hat über öffentliches Gut der Gemeinde zu erfolgen. Ein zusätzlicher direkter Anschluss an die Landesstraße wird keinesfalls gestattet. Im Rahmen dieser Flächenwidmungsplanbewilligung bzw. dieser Bewilligung des ÖEKs dürfen der Landesstraßenverwaltung keine Kosten hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen erwachsen. Durch diese Zustimmung wird entsprechenden Stellungnahmen der Landesstraßenverwaltung bei anderen behördlichen Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren für die gegenständliche Liegenschaft) nicht vorgegriffen.

In der Stellungnahme des Landesbeauftragten für Natur- und Landschaftsschutz wird festgestellt, dass die Stadtgemeinde Bad Ischl die Umwidmung eines Teilstücks von Gstk.Nr. 279/4, KG Reiterndorf, im Ausmaß von ca. 310 m² von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland- Wohngebiet“, überlagert mit Schutz- oder Pufferzone „SP7 = Es ist nur die Errichtung von Nebengebäuden bzw. Garagen zulässig.“, sowie die Umwidmung zweier Teilstücke von Gstk.Nr. 279/3, ebenfalls KG Reiterndorf, in einem Gesamtausmaß von ca. 355 m² von „Grünland- land- und Forstwirtschaft“ in „Verkehrsfläche-Fließender Verkehr“ plant. Für diese Umwidmungen ist auch eine Änderung des ÖEK erforderlich, um die Funktion der Flächen (derzeit landwirtschaftlich) entsprechend anzupassen. Das Gstk.Nr. 279/4 befindet sich am östlichen Ende der Dr.-Sterz-Straße, südlich gegenüber des Hauses mit der ONr. 19. Es handelt sich um eine 8-10 m breite und ca. 35 m lange Fläche, die derzeit gärtnerisch genutzt wird. Das unmittelbar südlich angrenzende Gstk.Nr. 279/3 umfasst die Zufahrtsrampe zu einer Brücke über die östlich in einem Einschnitt verlaufende B 145 - Salzkammergutstraße. Die Böschungen dieser Rampe sind derzeit als Grünland gewidmet und sollen künftig auch als Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Die Umgebung der

Umwidmungsflächen stellt sich als Wohnsiedlungsbereich dar, der im Osten von der Salzkammergutstraße begrenzt wird. Bis auf die ggst. Umwidmungsbereiche ist die gesamte Umgebung westlich der Landesstraße als „Bauland-Wohngebiet“ oder „Verkehrsfläche“ gewidmet. Aufgrund ihrer Größe, Lage und derzeitigen Nutzung ist ihre Umwidmung sowohl landschaftlich als auch ökologisch irrelevant. Das Umwidmungsvorhaben wird daher aus fachlicher Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes zur Kenntnis genommen.

Von der Abtl. Umweltschutz wird in der Stellungnahme mitgeteilt, dass die Gemeinde Bad Ischl die die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle T297/4 von „Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche“ in „Wohngebiet mit Schutzzone SP7“, Schutz- und Pufferzone im Bauland: SP7 = (Bm1) Es ist nur die Errichtung von Nebengebäuden bzw. Garagen zulässig plant, um darauf eine Garage und ein Carport zu errichten. Aus lärmschutztechnischer Sicht bestehen gegen die geplante Umwidmung keine Einwände.

Die Energie AG, Netz Oö teilt für den Bereich Strom mit, dass die 30-kV-Hochspannungsleitung von der Trafostation B Ischl Sterzweg bis Trafostation B Ischl Nöbauerweg berührt ist. Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass vor der aufsichtsbehördlichen Bewilligung des Flächenwidmungsplanes der Interessenskonflikt zwischen der Stromversorgungsinfrastruktur (i.d.R. Nutzungseinschränkungen durch das bestehende Mittelspannungsnetz) und der künftigen Nutzung der betroffenen Grundflächen zur Wahrung der Versorgungssicherheit zu lösen ist. Gegen die oben angeführte Änderung erhebt die Netz Oberösterreich GmbH unter der Bedingung der Einhaltung nachstehender Auflagen keinen Einwand: 1. Entlang der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen im Flächenwidmungsplan einzutragen, welcher als Vorbehaltsfläche für die Energieversorgung, und die damit verbundene Wahrung der Versorgungssicherheit dient. Die Breite des Schutzstreifens beträgt beiderseits der Leitungsachse mindestens einen Meter, wobei eine Bebauung in diesem Schutzstreifen unzulässig ist. 2. Die Leitungsdaten (Kabel und Freileitungen) für Ihre Gemeinde stehen Ihnen für Ihren Raumplaner in der Geodaten-Download-Applikation (<http://www.kommuna.net.at> / bzw. <https://portal.lfrz.at/>) zur Verfügung. Wir bitten Sie, die Änderung zum alten Flächenwidmungsplan in den neu überarbeiteten Flächenwidmungsplan gemäß 18 Abs. 7 Oö. Raumordnungsgesetz, aufzunehmen. 3. Falls im Zuge einer Bebauung eines Grundstückes eine Abänderung unserer 30-kV-Hochspannungsleitung (z.B. Verlegung), erforderlich ist, wird diese nur auf Kosten des Verursachers (siehe Erlass des Amtes der Oö. Landesregierung vom 19.04.1989 zu EnRo-28-1-1989/Ach/Za) realisiert und bedarf einer Bewilligung der Energierechtsbehörde sowie der Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer. Wir ersuchen, rechtzeitig das Einvernehmen mit der Netz Oberösterreich GmbH herzustellen.

In den restlichen abgegebenen Stellungnahmen, so ferne überhaupt welche eingereicht wurden, werden grundsätzlich keine Einwände der öffentlichen Dienststellen gegen die geplante Abänderung des Flächenwidmungsplanes erhoben, bzw. wird dieser zugestimmt.

Seitens der nachweislich verständigten Betroffenen wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

In der 22. Sitzung des Bauausschusses am 02.11.2020 wurden die vorliegenden Stellungnahmen zu dieser Anregung beraten. Demnach wurde von der Abtl. Umwelt-, Bau- u. Anlagentechnik die Ausweisung einer separaten SP-Zone für den betroffenen Schutzbereich der Leitung/en gefordert. Seitens des Ortsplaners wird dazu vorgeschlagen, die SP 7 Ausweisung wie folgt zu konkretisieren: „Ausgenommen dem generellen Bauverbotsbereich (= Schutzbereich der verkabelten Hochspannungsleitung) ist nur die Errichtung von Nebengebäuden bzw. Garagen zulässig“. Vom Bauausschuss wird empfohlen, der Anregung stattzugeben und das Genehmigungsverfahren einzuleiten.

Vom Widmungswerber wurde am 10.11.2020 das bestehende öffentliche Gehrecht Teilfl. Gst. Nr. 279/1 – GB Reiterndorf auch für Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt wurde.

Zu den Forderungen der Abtl. Umwelt-, Bau- u. Anlagentechnik wird festgestellt, dass die Definition der Schutzzone und Pufferzone im Bauland SP 7 im Teiländerungsplan wie folgt konkretisiert wird: SP 20 = „Ausgenommen dem generellen Bauverbotsbereich (= Schutzbereich der verkabelten Hochspannungsleitung) ist nur die Errichtung von Nebengebäuden bzw. Garagen zulässig“. Ebenso wurden die Auflagen bzw. Hinweise der Energie AG betreffend Strom gemäß Stellungnahme dem Widmungswerber zur Kenntnis gebracht. Im Bebauungsfall hat sich zudem der Bauwerber mit den jeweiligen Leitungsträgern ins Einvernehmen zu setzen. Dies gilt auch im Hinblick auf den Vorbehaltsbereich der Landesstraßenverwaltung.

Die gegenständliche Abänderung des Flächenwidmungsplanes liegt insbesondere im privaten Interesse des Antragstellers an der Baulandschaffung für die Errichtung einer Garage bzw. Carport. Aufgrund der Geringfügigkeit des Flächenausmaßes, dem Ausschluss der Wohnnutzung und damit verbunden zusätzlichen Baulandschaffung und der hier gegebenen und umfeldverträglichen Lückenschlussituation, kann auch ein öffentliches Interesse der Stadtgemeinde Bad Ischl an der gegenständlichen Umwidmung samt Änderung des ÖEK bekundet werden. Die gegenständliche Änderung steht im Einklang mit den Planungszielen der Stadtgemeinde und auch den geltenden Raumordnungsgrundsätzen und -zielen des OÖ ROG 1994 idgF.

Die Änderung steht Planungen der Gemeinde nicht entgegen und Interessen Dritter werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht verletzt.

Alle notwendigen Unterlagen (Änderungsplan und Antragsunterlagen) hinsichtlich der Lage, sowie eine Beschreibung über die Größe und Art des Grundstückes liegen dem Stadt- u. Gemeinderat vor. Alle Stellungnahmen liegen im Widmungsakt in Originalfassung auf.

Antrag:

Es wird entsprechend der Empfehlung des Bauausschusses der Antrag gestellt, der beantragten Flächenwidmungsplanteiländerung Nr. 7.98 samt ÖEK-Änderung Nr. 2.40 - Slaven Kelava, Lindenweg 8, 4820 Bad Ischl bzw. von Amts wegen, Teilflächen Gst. 279/4 u. 279/3, EZ 96 u. 475, GB Reiterndorf, Umwidmung von Grünland - für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Bauland – Wohngebiet mit Schutzzone im Bauland SP 20 (mit einem Ausmaß von ca. 310 m²) bzw. von Grünland - für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Verkehrsfläche - fließender Verkehr (mit einem Ausmaß von ges. ca. 355 m²), samt ÖEK-Änderung von landwirtschaftlicher Funktion in Wohnfunktion bzw. in Gemeindestraße stattzugeben und die Einleitung des Genehmigungsverfahrens zu beschließen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

Beschluss: Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
--

Nr. 7.99 samt ÖEK-Änderung Nr. 2.41, Grst. 75/1, .33, 74/2, .30/1, .30/2 und 87/2 Teilfl., GB Lindau (von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Bauland-Dorfgebiet bzw. von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Verkehrsfläche der Gemeinde-fließender Verkehr)

Sachverhalt:

Seitens der Grundeigentümer bzw. deren Vertreter wurde die angeführte Anregung für eine Teilabänderung zum rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 7/2018 eingereicht.

Die Behandlung dieser Anregung erfolgte in der 15. Sitzung des Bauausschusses. In der Anregung auf Änderung des Flächenwidmungsplanes wird angeführt, dass ein Bauplatz für den Sohn geschaffen werden soll.

Im verordneten ÖEK ist für den betroffenen Siedlungsbereich in Lindau eine ortschaftsbezogene Abrundungsmöglichkeit definiert. Die geplante Umwidmungsfläche hat die Ausweisung als landwirtschaftliche Funktion. Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan besteht für das Grundstück Nr. 75/1 die Widmung Grünland – für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche. Es sind keine Gefahrenzonen ersichtlich gemacht bzw. besteht lt. Geokartierung Stufe 2 keine Ausweisung eines Risikotyps.

Durch die geplante Widmung als Bauland Dorfgebiet soll die Schaffung eines Bauplatzes für einen Sohn ermöglicht werden. Im Hinblick einer Nachschärfung soll für die Bestandsobjekte Lindaustraße Nr. 64 u. Nr. 66 eine entsprechende Baulandwidmung festgelegt werden. Dies auch deshalb, weil keine aktive Landwirtschaft besteht. Vielleicht wäre eine Optimierung der Widmungsabgrenzung in östlicher Richtung anzudenken. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Natur- u. Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten, da eine Abrundung zu den bereits gegebenen Strukturen erfolgt. Die Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen ist gegeben bzw. sind die Bestandsobjekte bereits angeschlossen. Es wird angeregt, den westlich an die geplante Umwidmungsfläche anschließenden Streifen mit Grünlandwidmung des Grundstückes 87/2 (ca. 46 m²), als Verkehrsfläche der Gemeinde – fließender Verkehr ev. mit zu ändern.

Die erste Behandlung der Anregung erfolgte in der 15. Sitzung des Bauausschusses in seiner 15. vom 20.05.2019. Auf Wunsch der Widmungswerberin wurde die Weiterbehandlung der Anregung jedoch ausgesetzt. Nunmehr wurde am 30.04.2020 von Vertretern der Werberin der Wunsch nach einer Weiterführung der Anregung im Hinblick auf Schaffung eines Bauplatzes erklärt. In der 19. Sitzung des Bauausschusses vom 18.05.2020 wurde die Anregung neuerlich beraten. Auf Grund der Gegebenheiten in der Natur ist nur ein sinnvoller Bauplatz möglich bzw. soll für diesen eine Absicherung in einem Baulandsicherungsvertrag erfolgen. Eine ÖEK-Änderung ist auf Grund des Überschreitens der Arrondierungsfestlegung erforderlich. Da Bestandsgebäude auch auf der Nachbarliegenschaft Gst. 74/2 bestehen, soll eine Einbeziehung in das Änderungsverfahren im Hinblick einer Dorfgebietswidmung erfolgen. Seitens des Bauausschusses wurde dem Stadt- und Gemeinderat empfohlen, das Stellungnahmeverfahren einzuleiten.

In der 21. Sitzung des Gemeinderates vom 18.06.2020 wurde die Einleitung des Stellungnahmeverfahrens für die o.a. Flächenwidmungsplanteiländerung samt ÖEK-Änderung beschlossen.

Im Zuge des durchgeführten Stellungnahmeverfahrens wurden sowohl die Stellungnahmen der Behörden, wie auch die der Betroffenen eingeholt. Seitens der öffentlichen Dienststellen wurden verständigt:

26. Amt der Oö. Landesregierung, Abtl. Örtl. Raumplanung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz
(mit Planbeilage 1-fach u. d. Stellungnahme d. Ortsplanerin)
mit dem Ersuchen um Weiterleitung an die Abtlg. Naturschutz u. Forst u. Wasserwirtschaft
27. Wildbach- u. Lawinenverbauung Bad Ischl, Traunreiterweg 5a, 4820 Bad Ischl
28. Oö. Umweltschutz, Kärntnerstraße 10-12, 4021 Linz
29. Energie AG., Bahnhofstraße 67, 4810 Gmunden
30. Kammer der gewerbl. Wirtschaft, Hessenplatz 3, 4010 Linz
31. Kammer f. Arb. u. Angestellte, Volksgartenstr. 40, 4021 Linz
32. Bundesstraßenverwaltung Straßenmeisterei Bad Ischl, Hubkogelstr. 20, 4820 Bad Ischl

33. BM f. Landwirtschaft, Regionen u. Tourismus, Denisgasse 31, 1200 Wien
34. Bundesdenkmalamt, Landeskonservatorat f. Ö., Rainerstraße 11, 4020 Linz

Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete für die Betroffenen am 24.07.2020. Die Stellungnahmefrist endete für die öffentlichen Dienststellen am 25.08.2020.

In der Stellungnahme der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche u. ländliche Entwicklung, Abteilung Raumordnung / Örtliche Raumordnung wird mitgeteilt, dass diese Planänderung im Wesentlichen die Umwidmung der Gstk. Nr. 74/2, Nr. 75/1, Nr. 30/1, Nr. 30/2 und Nr. 33, alle KG Lindau, von „Grünland - Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland - Dorfgebiet“ betrifft. Neben einer Erfassung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Baubestände ist auch die Schaffung eines Bauplatzes entlang der Lindaustraße geplant. Aufgrund der gegebenen Arrondierungssituation wäre die vorgesehene, zusätzliche Baulandschaffung grundsätzlich noch in die bestehende Siedlungsstruktur integrierbar. Aufgrund der, nicht auszuschließenden Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit den beiden tierhaltenden landwirtschaftlichen Betrieben unmittelbar südlich bzw. rund 100 m südwestlich des Änderungsbereiches resultiert allerdings eine ablehnende Beurteilung aus agrarischer Sicht (vgl. Beilage). Vom fachlichen Standpunkt der Örtlichen Raumordnung kann daher eine insgesamt positive Stellungnahme nicht erwartet werden. Hinsichtlich des ebenfalls in der agrarfachlichen Stellungnahme angesprochenen Baubestandes auf dem Grundstück Nr. 75/1 (Remise mit Auszugswohnung) wird auf die Bestimmungen des § 30 Abs. 5 letzter Satz Oö. ROG 1994 hingewiesen, die einer Baulandwidmung für diesen Bereich möglicherweise ebenfalls entgegenstehen könnten. Die derzeit noch ausständige, bereits nachgeforderte Stellungnahme des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung wird unmittelbar nach Einlangen zur Berücksichtigung nachgereicht.

Die Abtl. Land- u. Forstwirtschaft stellt in der Stellungnahme fest, dass im westlichen Bereich der Ortschaft Lindau neues Dorfgebiet im Ausmaß von rund 5.600 m² gewidmet werden soll. Die geplante Widmung umfasst auch eine kleinere landwirtschaftliche Liegenschaft, laut den Ausführungen des Ortsplaners vom Büro Regioplan Ingenieure ist bei dieser Liegenschaft einmal eine landwirtschaftliche „Auszugswohnung samt Remise“ baubehördlich genehmigt worden. Unter Berücksichtigung des Oö ROG § 30 Abs. 5 wäre dieser Sachverhalt im Laufe des weiteren Verfahrens noch gesondert zu beurteilen. Unmittelbar südlich bzw. rund 100 m südwestlich sind zwei augenscheinlich aktive tierhaltende landwirtschaftliche Betriebe (Rinder, Schafe) im Grünland situiert, das Umfeld ist dementsprechend agrarisch genutzt. Entsprechende Nutzungskonflikte in Bezug auf die landwirtschaftlichen Tätigkeiten wie Lärm, Staub, Geruch, können nicht ausgeschlossen werden. Aus agrarfachlicher Sicht sollte in diesem Bereich von einer weiteren Verbauung zum Zwecke einer Wohnnutzung Abstand genommen werden, der geplanten Änderung kann nicht zugestimmt werden.

Von der Abtl. Wasserwirtschaft wird in der Stellungnahme mitgeteilt, dass seitens der Abtl. Schutzwasserwirtschaft (Gewässerbezirk Gmunden) den vorliegenden Planungen zugestimmt wird. Die Planungsfläche befindet sich in keinem durch Hochwasser (HW100) oder Hangwasser gefährdeten Bereich. Ansonsten bestehen seitens der Abteilung Wasserwirtschaft keine Einwände. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal sowie an die Ortswasserleitung sind gegeben und es sind diese Anschlüsse rechtzeitig herzustellen.

In der Stellungnahme des Landesbeauftragten für Natur- und Landschaftsschutz wird festgestellt, dass die Stadtgemeinde Bad Ischl die Umwidmung der Gstk.Nr. 74/2, 75/1, 30/1, 30/2 und 33, alle KG Lindau, von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland-Dorfgebiet“ plant. Darüber hinaus soll eine östlich an das Gstk.Nr. 74/2 angrenzende Restfläche von Gstk.Nr. 87/2 in einem Ausmaß von ca. 40 m² von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Verkehrsfläche-Fließender Verkehr“ umgewidmet werden. Für diese

Umwidmungen ist auch eine Änderung des ÖEK erforderlich, um die derzeit landwirtschaftliche Funktion der Umwidmungsflächen in dörfliche Funktion abzuändern. Die Umwidmungsfläche umfasst die bestehenden Häuser Lindaustraße 60-66 (gerade Nummern) welche sich nördlich der Straße befinden. Sie liegen westlich der Unteren Lindaustraße, die ca. 100 m entfernt Richtung Pfandl verläuft. An der Unteren Lindaustraße befindet sich ein isoliert stehendes Sternchengebäude, dazwischen liegt eine größere Wiesenfläche. Westlich grenzt eine Gruppe von Wohnhäusern mit Dorfgebietswidmung an die Umwidmungsfläche. Südlich der Lindaustraße steigt das Gelände an. Im ansteigenden Gelände bzw. auf einer Geländekuppe befinden sich mehrere landwirtschaftliche Gebäude. Das Gelände ist im Bereich der geplanten Umwidmung weitgehend eben und fällt anschließend zunehmend in nördliche Richtung ab. Zwischen den Häusern mit der ONr. 60 und 62 und jenen mit der ONr. 64 und 66, die jeweils vergleichsweise eng beieinanderstehen, ist etwa 50 m Abstand. Dieser Bereich soll als Baulandfläche für eine neue Bebauung hinzukommen. Die Umgebung ist geprägt von einer lockeren Bebauung, welche etwa zur Hälfte landwirtschaftlichen Ursprungs ist. Grundsätzlich bietet die Substanz aufgrund der Siedlungsgröße und dem Überhang an Grünlandbauten vor allem im östlichen Bereich keinen Ansatz für eine Siedlungserweiterung. Da sich die umzuwiddmende Freifläche jedoch zwischen zwei Gebäudegruppen einfügt und keinen exponierten Standort aufweist, können die landschaftlichen Folgen als vertretbar angesehen werden. ökologisch ist der Verlust der Wiesenfläche mit nur lockerem Obstbaubestand ebenfalls nicht erheblich. Es wird daher aus fachlicher Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes kein Einwand gegen die Widmung erhoben.

In der Stellungnahme der WLV wird festgestellt, dass der gegenständliche Umwidmungsantrag Nr. 99 von Grünland in Dorfgebiet im Ausmaß von insgesamt 5.464 m² und die beantragte Änderung des ÖEK Nr.2.41 außerhalb von Wildbachgefahrenzonen oder sonstigen Ausweisungen liegen. Sie stehen daher nicht im Widerspruch zum öffentlichen Interesse am Schutz vor Wildbach- und Erosionsgefahren.

In den restlichen abgegebenen Stellungnahmen, so ferne überhaupt welche eingereicht wurden, werden grundsätzlich keine Einwände der öffentlichen Dienststellen gegen die geplante Abänderung des Flächenwidmungsplanes erhoben, bzw. wird dieser zugestimmt.

Von den betroffenen Grundeigentümerinnen Frau Brigitte Ferschmann u. Frau Beatrix Schiendorfer wurde folgende Stellungnahme abgegeben: Grundsätzlich haben wir gegen eine Umwidmung der in unserem Besitz befindlichen Grundstücke Nr. 74/2, .30/1 und .30/2 von Grünland in Bauland - Dorfgebiet keine Einwände. Allerdings haben wir große Bedenken, dass es hier durch die Umwidmung des Grundstückes Nr. 75/1, welches ein Ausmaß von fast 4.000 m² aufweist, nicht nur bei einem Haus, welches hier errichtet werden soll, bleiben wird. Aufgrund der Tatsache, dass dann auch Gebäude sehr nahe an unsere Grundgrenze gebaut werden können und da unser Grundstück Nr. 74/2 "unförmig" ist, möchten wir anfragen, ob die Umwidmung geringfügig ausgedehnt werden kann (s. beiliegende Skizze rot eingezeichnet). Unser Ziel wäre es, diese Gesamtfläche in zwei vernünftige Teile (hinsichtlich Zufahrt, Abstand Grundgrenze, etc.) zu trennen. Bezüglich Grundstück 330/3 - der untere Teil ("Graben") dient der Straßenentwässerung, der obere Teil wird seit Jahren von uns genutzt, gemäht und gepflegt, hätten wir Interesse an einem Kauf des oberen Teiles bzw. sind hier möglicherweise aufgrund der langen Dauer die Voraussetzungen einer Ersitzung erfüllt.

Seitens der restlichen nachweislich verständigten Betroffenen wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

In der 22. Sitzung des Bauausschusses am 02.11.2020 wurden die vorliegenden Stellungnahmen zu dieser Anregung beraten. Demnach wurden mögliche Nutzungskonflikte mit den 2 landwirtschaftlichen Betrieben festgestellt, sowie auf den § 30 Abs. 5 letzter Satz des Oö. ROG 1994 hingewiesen. Seitens der Ortsplanung kann in der Interessensabwägung u. in Anbetracht der sonstigen fachlich positiven Stellungnahmen die gegenständliche Änderung

weiterhin zugunsten der Baulandwidmung Dorfgebiet beurteilt werden. Zum Hinweis auf § 30 Abs. 5 stellt der Ortsplaner fest, dass die Möglichkeit der Lage eines Auszugshauses innerhalb der Widmung Dorfgebiet zulässig ist, jedoch ist die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch nicht möglich. Zur Stellungnahme von Fr. Brigitte Ferschmann u. Fr. Beatrix Schiendorfer wird festgestellt, dass eine Anregung auf Umwidmung der Teilparzelle 76/1 u. T 73/1 in Dorfgebiet im Zusammenhang mit einer sinnvollen Grundstücksteilung von den Grundstückseigentümern gesondert zu stellen wäre. Die Möglichkeit für einen Ankauf eines Teiles von Gst. 330/3 ist grundsätzlich gegeben. Vom Bauausschuss wird empfohlen, der Anregung stattzugeben und das Genehmigungsverfahren einzuleiten.

Bezüglich der negativen Stellungnahme der Abt. Land- und Forstwirtschaft kann seitens der Ortsplanung in der Interessensabwägung und in Anbetracht der sonstig fachlich positiven Stellungnahmen die gegenständliche Änderung weiterhin zugunsten der Baulandwidmung „Dorfgebiet“ beurteilt werden. Sowohl in Anbetracht des Abstandes zu bestehenden Landwirtschaften mit zum Teil Bauernhöfen mit Zimmervermietung als auch mit der gewählten Widmung „D - Dorfgebiet“ und bereits vorhandenen landwirtschaftsfremden Wohnhäusern im unmittelbaren Umfeld, können Nutzungskonflikte mit aktiven Landwirtschaften als gering und Konflikte mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung angrenzender Felder als vertretbar eingestuft werden. Zusammenfassend ergibt sich in Richtung Westen ein mittel- bis langfristiger logischer Siedlungszusammenschluss in Richtung „dörflichen Siedlungsfunktion“, wonach auch aus ortsplanerischer Sicht kein Änderungsbedarf gegenüber dem Vorverfahren gegeben ist. Abschließend wird auf die Vielzahl an Ortschaften im Gemeindegebiet verwiesen, welchen die landwirtschaftliche Funktion eindeutig der Vorrang eingeräumt wird und wurde für die Lindau im ÖEK auch eine sog. „ortschaftsbezogene Abrundungsmöglichkeit“ für geringfügige Baulanderweiterung in Richtung Wohnen festgelegt. Der Hinweis auf §30 Abs. 5 ROG wird zur Kenntnis genommen, die Möglichkeit der Lage eines Auszugshauses innerhalb der Widmung „D – Dorfgebiet“ ist jedoch zulässig. Es ist jedoch keine Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus möglich.

Zur Stellungnahme der betroffenen Grundeigentümerinnen Fr. Beatrix Schiendorfer u. Fr. Brigitte Ferschmann wird ausgeführt, dass eine Bebauung nur im Einklang mit der Oö. Baugesetzgebung erfolgen kann bzw. die einzuhaltenden Grenzabstände daher genau definiert sind. Grundsätzlich ist gem. der Anregungsunterlagen von der Schaffung eines Bauplatzes für einen Sohn auszugehen. Bezüglich des Ersuchens um eine geringfügige Ausdehnung der Widmung wird festgestellt, dass hierzu von den Grundstückseigentümern eine Anregung auf Umwidmung der Teilparzelle 76/1 in Dorfgebiet im Zusammenhang mit einer „vernünftigen“ Grundstücksteilung gesondert zu stellen wäre. Der Erwerb des gegenständlichen Teilgrundstücks bzw. Grundstückes ist grundsätzlich möglich. Seitens der Bauabteilung wird dazu ein entsprechendes Informationsschreiben an die Kaufinteressenten versendet werden.

Die gegenständliche Abänderung des Flächenwidmungsplanes liegt insbesondere im privaten Interesse der Antragstellerin an der Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes für den Eigenbedarf. Darüber hinaus sollen unmittelbar angrenzende Bestandbauten zur Vereinheitlichung der Widmungskategorie ebenso in ein Dorfgebiet gewidmet werden. Die Änderung steht auch im öffentlichen Interesse der Stadtgemeinde Bad Ischl, da zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Die widmungsgerechte bzw. zeitgerechte Umsetzung der Bebauung wird in einem Baulandsicherungsvertrag abgesichert. Unter dieser Voraussetzung und der hier gegebenen und umfeldverträglichen Lückenschlussituation kann – auch unter Bezugnahme des § 2 des OÖ ROG idgF, welcher auf die Stärkung des ländlichen Raumes durch die Sicherung entsprechender räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung abzielt – hier ein öffentliches Interesse der Stadtgemeinde Bad Ischl an der gegenständlichen Umwidmung samt Änderung des ÖEK

bekundet werden. Die gegenständliche Änderung steht im Einklang mit den geltenden Raumordnungsgrundsätzen und -zielen des OÖ ROG 1994 idgF.

Die Änderung steht Planungen der Gemeinde nicht entgegen bzw. steht diese im Einklang mit den Planungszielen und bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben werden Interessen Dritter nicht verletzt.

Alle notwendigen Unterlagen (Änderungsplan und Antragsunterlagen) hinsichtlich der Lage, sowie eine Beschreibung über die Größe und Art des Grundstückes liegen dem Stadt- u. Gemeinderat vor. Alle Stellungnahmen liegen im Widmungsakt in Originalfassung auf.

Antrag:

a) Es wird entsprechend der Empfehlung des Bauausschusses der Antrag gestellt, der beantragten Flächenwidmungsplanteiländerung Nr. 7.99 samt ÖEK-Änderung Nr. 2.41 - Margarete Ramsauer, Lindaustraße 66a, 4820 Bad Ischl bzw. von Amts wegen, Gst. 75/1, .33, 74/2, .30/1, 30/2 u. T 87/2, EZ 12, 13 u. 269, GB Lindau, Umwidmung von Grünland - für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Bauland – Dorfgebiet (im Ausmaß von ca. 5.620 m²) bzw. von Grünland - für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Verkehrsfläche der Gemeinde – fließender Verkehr (im Ausmaß von ca. 46 m²) samt ÖEK-Änderung von landwirtschaftlicher Funktion in Dörfliche Siedlungsfunktion bzw. in Gemeindestraße - stattzugeben und die Einleitung des Genehmigungsverfahrens zu beschließen.

b) Weiters wird der Antrag gestellt, den vorliegenden Baulandsicherungsvertrag, welcher als Beilage einen integrierenden Bestandteil dieser Verhandlungsschrift bildet, zu beschließen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat zu a) und b) vor, antragsgemäß zu beschließen.

Beschluss zu a):

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

Beschluss zu b):

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

20. Bebauungsplan "Altstadt Linkes Traunufer", Änderungen

Berichterstatter und Antragsteller: Vizebgm Thomas Loidl

20.1. Einleitung des Stellungnahmeverfahrens

20.1.1. Nr. 29, Grst. 51/1, 52, 48 und 50, jew. Teilfl., GB Bad Ischl (Aufzonung von dzt. II auf III bzw. IV sowie von III auf IV)

Sachverhalt:

Seitens der Grundeigentümer bzw. deren Vertreter wurde angeführte Anregung als Abänderungsantrag zum rechtswirksamen Bebauungsplan B-16/1985 – Altstadt Linkes Traunufer - eingereicht.

Die Behandlung der Anregung erfolgte in der 22. Sitzung des Bauausschusses. Als Begründung zur Anregung auf Abänderung des Bebauungsplanes wird angeführt, dass die Erweiterung der betrieblichen Flächen notwendig werden, um den reibungslosen Geschäftsgang über die nächsten Jahre zu gewährleisten. Im Bereich von Gst. Nr. 51/1 müssen Produktion und Büros dringend erweitert werden. Lagerflächen sollen für den steigenden Online-Handel auf Gst. Nr. 52 zusätzlich geschaffen werden, sowie Personalunterkünfte. Auf Gst. Nr. 48 soll ein bereits dem Bauausschuss präsentiertes Konzept zur Belebung der Innenstadt realisiert und vorangetrieben werden.

Lt. Flächenwidmungsplan Nr. 7/2018 besteht die Widmung Kerngebiet. Der Verwaltungstrakt des Rathauses ist als Gebäude mit Denkmalschutz ausgewiesen. Im gegenständlichen Bereich ist eine Lagekennzeichnung Verwaltungsgebäude eingetragen.

Im Sinne einer Nachverdichtung kann die angeregte Ermöglichung von Aufzonungen nachvollzogen werden. Es wird die Festlegung von div. max. Höhenbegrenzungen angeregt. Für etwaig geplante Mansarddächer wäre eine Ergänzung der Satzungen zum Stammpplan gem. Pkt. 14a erforderlich. Ebenso sind Anpassungen von GFZ-Festlegung erforderlich.

In der 22. Sitzung des Bauausschusses am 02.11.2020 wurde die Anregung beraten. Es wird festgestellt, dass die geplanten Änderungen keine Auswirkungen auf die Ansicht der Pfarrgasse haben. Der Ortsplaner regt eine Projektpräzisierung durch das Büro SNP bzw. eine Planpräzisierung an. Weiters wäre ev. die Einbeziehung des Grundstückes Nr. 50 in den Abänderungsplan anzudenken. Seitens des Bauausschusses wird dem Stadt- und Gemeinderat empfohlen, das Stellunghnahmeverfahren einzuleiten.

Alle notwendigen Grundlagen (Auszug aus dem Kataster-, u. Flächenwidmungsplan und Antragsgrundlagen) hinsichtlich der Lage, sowie eine Beschreibung über die Größe und Art des Grundstückes liegen dem Stadt- u. Gemeinderat vor.

Lfd.Nr.	4.1
Antragsteller	
Grundstück - Teilflächen	51/1, 52, 48 u. 50
EZ	29, 27 u. 28
KG	Bad Ischl
betroffene Fläche	ges. ca. 1.635 m ²
Widmung dzt. / AufschlieÙung	Kerngebiet
Änderung beantragt / erforderl.	Aufzonung von derzeit II auf III bzw. IV, sowie von III auf IV; Anpassung GFZ von derzeit 1,8 auf 2,15 bzw. 4,0 Ergänzung Satzungen - Dachform
Begründung Antragsteller	erf. Erweiterung von Produktions-, Lager- u. Personlräumen Konzept zur Belebung der Innenstadt
Begründung Ausschuss	

Antrag:

Es wird entsprechend der Empfehlung des Bauausschusses der Antrag gestellt, die Einleitung des Stellunghnahmeverfahrens zu beschließen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

20.2. Einleitung des Genehmigungsverfahrens

20.2.1.

Nr. 27, Grst. 457 und 458/2, jew. Teilfl., GB Bad Ischl (Erweiterung von Baufluchtlinien, Ermöglichung einer 3-geschoßigen Bebauung, Firsthöhe max. 9,0 m bzw. 9,6 m, Bezugshöhe +465,83 müA, Ermöglichung Balkon UK mind. 2,20 m OK max. 2,60 m)

Sachverhalt:

Seitens der Grundeigentümer bzw. deren Vertreter wurde angeführter Antrag als Abänderungsantrag zum rechtswirksamen Bebauungsplan B-16/1985 – Altstadt Linkes Traunufer - eingereicht.

Die Behandlung dieser Anregung erfolgte in der 18. Sitzung des Bauausschusses. In der Begründung der Werberinnen wird ausgeführt, dass eine dringende Wohnraumschaffung für die eigenen Kinder erfolgen soll.

Für die angeregte Fläche der Bebauungsplanänderung liegt eine Widmung als Kerngebiet vor. Für den Bereich der Bebauungsplanänderung ist randlich eine Gelbe Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung ersichtlich gemacht. In der Geokartierung Stufe 2 ist für den Bereich kein Risikotyp ausgewiesen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine Wohnraumschaffung für die eigenen Kinder der Werberinnen ermöglicht werden. Dies soll, lt. dem Planungskonzept, durch Schaffung eines 3-geschoßigen Baukörpers erfolgen, wobei das offene Erdgeschoß als Pkw-Stellfläche bzw. Durchfahrt dient. Im 1. OG u. 2. OG soll jeweils eine Wohnung mit ca. 49 m² entstehen. Die UK der Durchfahrt ist mit +2,50, die Oberkante des Hauptdaches mit +9,58 üB. OK best. Lobby angegeben. Weiters soll die Errichtung eines Balkons mit einer Ausladung von ca. 3,8 m bzw. ca. 16,5 m² ermöglicht werden. Da der geplante Baukörper das Grundstück Nr. 458/2 geringfügig überragt, ist vor einem Bauverfahren eine Grundteilung samt Zuschreibung des Teilstückes samt Bauwich von einem Meter zum Grundstück Nr. 457 erforderlich. Im Hinblick auf das noch nicht abgeschlossene Verfahren zur Bebauungsplanänderung Nr. 26 der Edwin Gruber GmbH muss mit abgeklärt werden, ab wann ein zusätzliches Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden kann.

In der 18. Sitzung des Bauausschusses vom 17.02.2020 wurde die Anregung beraten. Im Hinblick auf das laufende Änderungsverfahren Nr. 25 Edwin Gruber GmbH stellt die vorliegende Anregung eine, auf die laufende Änderung Nr. 25 abgestimmte, Planänderung dar. Es kann in diesem Fall ein Stellungnahmeverfahren eingeleitet werden. Für die vorliegende Anregung wird der Nachweis für die Schaffung von 2 zusätzlichen Parkplätzen gefordert. Zudem soll im Bebauungsplan eine max. Dachoberkante gemäß den Anregungsunterlagen im Plan fixiert werden. Seitens des Bauausschusses wird dem Stadt- und Gemeinderat empfohlen, das Stellungnahmeverfahren einzuleiten. Mit Schreiben vom 2.03.2020 wurde vom Büro Arkade ein Lageplan mit Nachweis der Kfz-Stellplätze übermittelt.

In der 21. Sitzung des Gemeinderates vom 18.06.2020 wurde die Einleitung des Stellungnahmeverfahrens für die o.a. Bebauungsplanteiländerung beschlossen.

Im Hinblick der öffentlichen Dienststellen wurden verständigt:

- 35. Amt der Oö. Landesregierung, Abtl. Örtl. Raumplanung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz
(mit Planbeilage 1-fach u. d. Stellungnahme d. Ortsplaners)
mit dem Ersuchen um Weiterleitung an die Abtlg. Naturschutz u. Forst u. Wasserwirtschaft
- 36. Wildbach- u. Lawinenverbauung Bad Ischl, Traunreiterweg 5a, 4820 Bad Ischl
- 37. Oö. Umweltanwaltschaft, Kärntnerstraße 10-12, 4021 Linz
- 38. Energie AG., Bahnhofstraße 67, 4810 Gmunden
- 39. Bundesdenkmalamt, Abteilung für Oö., Rainerstraße 11, 4020 Linz

Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete für die Betroffenen am 24.07.2020 bzw. für die öffentlichen Dienststellen am 25.08.2020.

Die Abteilung Raumordnung / Örtliche Raumordnung teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass mit dieser Änderung auf Teilflächen der Grundstücke Nr. 457 und Nr. 458/2, beide KG Bad Ischl, die Voraussetzungen zur Errichtung von zwei (zusätzlichen) Wohneinheiten im Hofbereich des bestehenden Tourismusbetriebes entlang des Stifterkais ermöglicht werden sollen. In der Beilage werden die Stellungnahmen der mitbeteiligten Fachdienststellen unter besonderem Hinweis auf die wasserwirtschaftlichen Forderungen übermittelt. Eine entsprechende Prüfung und Berücksichtigung wird vorausgesetzt. Darüber hinaus wird für die weiteren Verfahrensschritte empfohlen, die Grundlagenforschung bzw. Begründung und Abwägung für die geplante Reduktion des Freihaltebereiches zur östlich anschließenden Bebauung noch detailliert darzulegen. Die derzeit noch ausständige Stellungnahme des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung wird unmittelbar nach Einlangen zur Berücksichtigung nachgereicht. Durch die gegenständlichen Planungsmaßnahmen werden überörtliche Interessen im besonderen Maß, bedingt durch die Lage im HW-Abflussbereich der Traun berührt.

Die Abtl. Wasserwirtschaft teilt in der Stellungnahme mit, dass betr. Schutzwasserwirtschaft (lt. Gewässerbezirk Gmunden) als Beurteilungsgrundlage für die Hochwassergefährdung dient der neue „Abflussplan Traun 2017“ dient. Diese Berechnung weist für die gegenständliche Fläche eine Lage im 30- und 100-jährlichen HW-Abflussbereich aus. Im südlichen Bereich von Grst. Nr. 457 ist bei HW100 mit Wassertiefen von rund 100 cm zu rechnen!! Vor einer Zustimmung zu der beantragten Änderung bedarf es im Bebauungsplan der Darstellung der HW-Anschlaglinien aus dem neuen „Abflussplan Traun 2017“. In diesem Zusammenhang wird die Darstellung der 30- und 100-jährlichen HW-Anschlaglinien in zwei sich stärker unterscheidenden Farben angeregt. Soweit bekannt befindet sich die Traun im Zuständigkeitsbereich der Bundeswasserbauverwaltung, weshalb die Ausweisungen unter „8. Sonstige Darstellungen“ hins. der WLV falsch sind. Weiters ist der Bebauungsplan mit dem Hinweis zu ergänzen, dass Maßnahmen im 30-jährlichen HW-Abflussbereich der wasserrechtlichen Bewilligungspflicht unterliegen. Dem Bebauungsplan wird aus schutzwasserbaufachlicher Sicht vorläufig nicht zugestimmt. Diese Stellungnahme ist der Baubehörde nachweislich zur Kenntnis zu bringen. Für eine Abstimmung bzw. Beratung steht der Gewässerbezirk gerne zur Verfügung.

In der Stellungnahme des Amtssachverständigen für Natur- u. Landschaftsschutz wird festgestellt, dass die Stadtgemeinde Bad Ischl die Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Altstadt Linkes Traunufer“ für die Gstk.Nr. 457 und 458/2, beide KG Bad Ischl plant. Durch die Änderung soll der Anbau eines Wohntraktes an der Ostseite des Hauses Stifterkai 5 ermöglicht werden. Das Haus Stifterkai 5 ist Teil des Hotels „Goldenes Schiff“ unmittelbar am linken Ufer der Traun, ca. 100 m östlich der Elisabethbrücke. Zum östlich gelegenen Nachbargebäude Stifterkai 7 besteht ein Abstand von ca. 15 m. Dieser soll nun teilweise für den Zubau genutzt werden. Der zusätzliche Wohntrakt soll mit zwei bzw. drei Geschossen (EG-Ebene soll offen bleiben) eine deutlich geringere Höhe als die umliegenden Gebäude aufweisen und zudem etwa 10 m zurückgesetzt von der Straßenflucht stehen. Allgemein handelt es sich bei diesem Bereich trotz unmittelbarer Lage an der Traun um eine dicht verbaute geschlossene Ortschaft. Änderungen an den Gebäuden, zumal die geplante Höhenentwicklung deutlich unter dem

umliegenden Bestand liegt, berühren daher lediglich Ortsbildbelange. Das Vorhaben wird daher aus fachlicher Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes zur Kenntnis genommen.

Seitens der Energie-AG / Netz Oö. wird für den Bereich Gas mitgeteilt, dass die Ortsgasversorgung OGV 219 Bad Ischl im Bereich der Parz. 457 und 458/2 KG 42002 Bad Ischl berührt ist. Die Netz Oberösterreich GmbH (FN 266534m) ist ein Unternehmen der Energie AG Oberösterreich (FN 76532 y) und konzessionierte Verteilernetzbetreiberin in den Bundesländern Oberösterreich, Salzburg, Steiermark und Niederösterreich. Sämtliche im gegenständlichen Text abgegebenen Erklärungen der Netz Oberösterreich GmbH gelten daher gleichlautend auch für die Energie AG Oberösterreich. Es besteht unsererseits kein Einwand gegen die Änderung des Bebauungsplanes, sofern die derzeitigen Höhen unverändert bleiben bzw. sich nur geringfügige Änderungen ergeben, sodass eine Überdeckung von 1,0 Meter gewährleistet ist und ein Bauverbotstreifen von 1,0 Meter beiderseits der Leitungsachse von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass auch längsführende Gartenmauern, Garagen, Carports, Dachvorsprünge, Wintergärten und dgl. als Bebauung gelten.

In den restlichen abgegebenen Stellungnahmen, so ferne überhaupt welche eingereicht wurden, werden keine Einwände der öffentlichen Dienststellen gegen die geplante Teilabänderung des Bebauungsplanes erhoben, bzw. wird dieser zugestimmt.

Frau Dr. Silvia Müller, Auböckplatz 12 teilt in ihrer Stellungnahme mit: Ich möchte Einspruch erheben, da der Zubau (3 stöckig) meine Wohnung Auböckplatz 12, 2. Stock, Tür 8, total entwertet und meine Wohnung völlig verdunkelt, da bis auf 5 m herangebaut wird. Da das Untergeschoss als offene Garage geplant ist, bin ich dazu gesundheitsbedrohenden Abgasen ausgesetzt, zusätzlich von denen vom bereits vorhandenen Parkplatz des Hotels. Totale Finsternis und Abgase sind unerträglich - ich bitte Sie, die Frau Bürgermeister und den Gemeinderat um Hilfe! Mir war es erst jetzt möglich, Protest einzulegen, da ich mit schwerer Augenkrankheit (Macula- Blutungen) in ständiger Behandlung bin und es gar nicht lesen konnte, da es ein sehr kleiner Aushang von der Siedlung war. Mit fast 75 und nicht gesund muss ich mir die Wohnung, ererbt von meinen Eltern, unbedingt erhalten, als kleine Pensionistin habe ich nicht die Möglichkeit, woanders eine zu erwerben und auf einen vermutlich langwierigen Prozess kann ich mich erst recht nicht einlassen, zu wenig Mittel dafür. Bitte, vielleicht kann man doch helfen und mich vor totaler Finsternis und Abgasen bewahren! Bitte verzeihen Sie meine schlechte Schrift, mit meinen Augen hapert es gewaltig.

Von Frau Gertrude Schuster, Johann-Strauß-Str. 4, 4820 Bad Ischl ist folgende Stellungnahme eingelangt: unter Zugrundelegung des § 36 des O.Ö. Raumordnungsgesetzes LGBl.114/1993, erlaube ich mir, folgende Stellungnahme abzugeben. Der Absatz (4) legt die Gründe bzw. Voraussetzungen für die Änderung von Bebauungsplänen fest. Darin sind vor allem Absatz (1) und (2) relevant, nach denen Änderungen vorgenommen werden können, „wenn es das Gemeinwohl erfordert“, bzw. „Interessen Dritter nicht verletzt werden.“ Im gegenständlichen Fall erfordert weder das Gemeinwohl die Änderung des Bebauungsplanes, Interessen Dritter sind aber sehr wohl dadurch beeinträchtigt, dass durch die in weiterer Folge vorgesehene Verbauung des gegenwärtigen freien Platzes eine Wertminderung einzelner Wohnungen im Objekt Auböckplatz 12 gegeben ist. Ich ersuche Sie daher, diese Angelegenheit unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte noch einmal zu überprüfen.

Seitens der restlichen Betroffenen wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

In der 22. Sitzung des Bauausschusses am 02.11.2020 wurden die vorliegenden Stellungnahmen zu dieser Anregung beraten. Es sind überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt bzw. gibt es Forderungen der Abtl. Wasserwirtschaft sowie eine Empfehlung für eine detaillierte Begründung bzw. Abwägung zu der geplanten Reduktion des Freihaltebereiches. Dazu führt der Ortsplaner aus, dass den Forderungen der Abtl. Wasserwirtschaft durch Planergänzungen nachgekommen werden kann. Ebenso kann eine Begründung für die geplante

Reduktion gegeben werden, da durch die Bebauungsplanfestlegungen das geplante Bauvorhaben städtebaulich verträglich bleibt u. somit auch die Interessen Dritter ausreichend gewahrt bleiben. Zu den Einwendungen der Betroffenen wird von DI Hayder ausgeführt, dass trotz der in der Altstadt gegebenen und im BBPL eingetragenen „geschlossenen Bauweise“ Abstände zur Nachbargrundgrenze eingehalten werden, welcher einer „offenen Bauweise“ entsprechen. Vom Bauausschuss wird empfohlen dem Antrag stattzugeben und das Genehmigungsverfahren einzuleiten.

Zur geplanten Reduktion des Freihaltebereiches wird ausgeführt, dass die Schaffung von Wohnungen in zentraler Lage mit hervorragender Anbindung an die vorhandene technische u. soziale Infrastruktur des Bad Ischler Stadtzentrums auch im öffentlichen Interesse der Stadtgemeinde Bad Ischl steht. Auf Grund der getroffenen Bebauungsplanfestlegungen, wie beschränkende Baufluchtlinien, die Vorgabe maximaler Bauhöhen (II bis III Geschoße samt max. Firsthöhen von 9,6 m) und ausreichende Parkplätze auf Eigengrund ist gewährleistet, dass das geplante Bauvorhaben städtebaulich mit dem unmittelbaren Umfeld verträglich bleibt.

Der Bebauungsplan wird um die Hochwasseranschlaglinien aus dem „Abflussplan Traun 2017“ ergänzt. Ebenso wird die Legende Pkt. 8 im Hinblick auf die Darstellung des Hochwasserabflussgebietes der Bundeswasserbauverwaltung richtiggestellt und um den Hinweis „Hochwasser- und Grundwasserschutz: Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich in räumlicher Nähe zum Traun-Fluss. Auf die gesetzlichen Bestimmungen betreffend die hochwassergeschützte Errichtung von Bauten und Anlagen (gemäß §47. Oö BauTG „Hochwassersicheres Bauen“) wird hingewiesen. Maßnahmen im 30-jährlichen HW-Abflussbereich unterliegen der wasserrechtlichen Bewilligungspflicht.“ ergänzt.

Die Stellungnahme der Energie AG betreffend Gas ist im Rahmen des erforderlichen Bauverfahrens zu einem konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Zu den Stellungnahmen von Frau Dr. Silvia Müller und Frau Gertrude Schuster wird ausgeführt, dass die Schaffung von Wohnungen im Stadtzentrum auch im öffentlichen Interesse der Stadtgemeinde liegt. Mit den getroffenen Festlegungen im Bebauungsplan wird eine städtebauliche und umfeldverträgliche Umsetzung des geplanten Bauvorhabens sichergestellt. Weiters wird festgestellt, dass hier trotz der in der Altstadt gegebenen u. im Bebauungsplan eingetragenen „geschlossenen Bauweise“ Abstände zur Nachbargrundgrenze eingehalten werden, welcher einer „offenen Bauweise“ entsprechen. Bei einer Firsthöhe von max. 9,6 m errechnet sich ein Mindestabstand von ca. 3,2 m zur Nachbargrundgrenze. Dieser wird mit bei einem Abstand von ca. 4,0 m bis ca. 4,5 m – u. dies auch nur in Teilbereichen – als ausreichend beurteilt. Zusammenfassend entspricht die Änderung den Planungszielen der Stadtgemeinde und werden Interessen Dritter nicht verletzt.

Die gegenständliche Abänderung des Bebauungsplanes liegt im überwiegenden privaten Interesse der Eigentümer zur Wohnraumschaffung für die Kinder. Die Schaffung von Wohnungen in zentraler Lage mit hervorragender Anbindung an die vorhandene technische und soziale Infrastruktur des Bad Ischler Stadtzentrums steht jedoch auch im öffentlichen Interesse der Stadtgemeinde Bad Ischl. Aufgrund der getroffenen Bebauungsplanfestlegungen, wie beschränkende Baufluchtlinien, die Vorgabe maximal zulässigen Bauhöhen und ausreichende Parkplätze auf Eigengrund ist gewährleistet, dass das geplante Bauvorhaben städtebaulich mit dem unmittelbaren Umfeld verträglich bleibt und somit auch die Interessen Dritter ausreichend gewahrt bleiben.

Alle notwendigen Unterlagen (Änderungsplan und Antragsunterlagen) hinsichtlich der Lage, sowie eine Beschreibung über die Größe und Art des Grundstückes liegen dem Stadt- u. Gemeinderat vor. Alle Stellungnahmen liegen im Widmungsakt in Originalfassung auf.

Antrag:

Es wird entsprechend der Empfehlung des Bauausschusses der Antrag gestellt, der beantragten Bebauungsplanteiländerung Nr. 27, B-16/1985 „Altstadt Linkes Traunufer“ – Sandra Gruber, Claudia Gruber u. Mitbes., Teilflächen Gst. 457, 458/2, EZ 2, u. 4, GB Bad Ischl, - Erweiterung von Baufluchtlinien, Ermöglichung einer 3-geschoßigen Bebauung, Firsthöhe max. 9,0 m bzw. 9,6 m, Bezugshöhe +465,83 müA, Ermöglichung Balkon UK mind. 2,20 m OK max. 2,60 m – stattzugeben und die Einleitung des Genehmigungsverfahrens zu beschließen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

20.2.2. Nr. 28, Grst. 31, GB Bad Ischl (Ausweisung Baufluchtlinien für Untergeschoß, Aufzoning von IV auf IV+D, Festlegung max. FH=19,5 m, max TH=15,8 m, FBOK=469,65 müA, Ergänzung Satzungen betr. Dachform: Ausbildung Mansarddach zulässig)

Sachverhalt:

Seitens der Grundeigentümer bzw. deren Vertreter wurde angeführte Anregung als Abänderungsantrag zum rechtswirksamen Bebauungsplan B-16/1985 – Altstadt Linkes Traunufer - eingereicht.

Die erste Behandlung der Anregung erfolgte in der 18. Sitzung des Bauausschusses. Als Begründung zur Anregung auf Abänderung des Bebauungsplanes wird auf die beiliegende Planskizze verwiesen. Demnach soll eine Bebauung des Innenhofes mit einem unterirdischen Bauwerk zur Schaffung einer Schneiderei-Werkstatt samt Nebenräumen erfolgen. Weiters sollen zusätzliche Wohnnutzflächen in den Obergeschoßen geschaffen werden. Die Gebäudehöhe würde jener vom Nachbargebäude der VKB-Bank entsprechen bzw. soll die Festlegung von V – Geschoßen mit einer entsprechenden Höhenbegrenzung erfolgen. Die dauerhaft gesicherte Zufahrt zum Innenhof durch Geh- und Fahrrecht via Grundstück VKB sei bereits in Prüfung. Seitens der Stadtgemeinde Bad Ischl, als ebenfalls betroffene Grundeigentümerin, liege lt. Änderungswerber, eine grundsätzlich positive Beurteilung vor. Es wird vorgeschlagen, an der Südseite zu parken und an der Nordseite zu fahren. Diese Zuordnung habe mehrere funktionelle Vorteile, könnte jedoch auch gedreht werden. Für diesen Fall wäre allerdings die Energie AG mit dem betreffenden Grundstück auch einzubeziehen.

Lt. Flächenwidmungsplan Nr. 7 besteht die Widmung Kerngebiet bzw. ist im Nahbereich eine Transformatorstation (am Objekt Schulgasse 15) ersichtlich gemacht. Das im Nahbereich befindliche Objekt Schulgasse 15 ist als Gebäude mit Denkmalschutz ausgewiesen.

Im Sinne einer Nachverdichtung kann die angeregte Ermöglichung eines unterirdischen Zubaus samt Lichthof zur Errichtung einer Schneiderwerkstatt nachvollzogen werden. Die vorgesehene Baumpflanzung im Lichthof sollte im Änderungsplan übernommen werden. Kritisch wird hingegen die geplante Höhenentwicklung in Bezug auf ein zusätzliches Vollgeschoß in Form eines Mansarddaches gesehen. Hier würde lt. vorliegendem Plan eine Firsthöhe von + 19,60 m ab FFBOK EG erreicht. Im Hinblick auf eine Beurteilung der äußerst sensiblen Lage am Kreuzplatz wird die Forderung nach einer 3-D Darstellung der geplanten Maßnahmen unter Einbeziehung der Nachbarobjekte (VKB im Endausbau) mit Angabe von Absolut-Höhen angeregt. Zudem wird eine Festlegung von 4 Vollgeschoßen + Dachgeschoß samt Höhenbegrenzung angeregt. Für das geplante Mansarddach wäre eine Ergänzung der Satzungen zum Stamplan gem. Pkt. 14a erforderlich. Für die beabsichtigte Bauführung ist lt. Mitteilung des Architekten die derzeitige GFZ-Festlegung von 4,0 ausreichend. Es sollten

im Hinblick auf Bedingungen für eine etwaige Zufahrt von der Schulgasse über eine Teilfläche Gst. 29/1, (EZ 206, KG Bad Ischl im Eigentum der Stadtgemeinde Bad Ischl) ebenso beraten werden.

In der 18. Sitzung des Bauausschusses am 17.02.2020 wurde die Anregung beraten. Demnach wurde eine Überarbeitung des Dachgeschoßes im Hinblick auf Sichtbarkeit u. Detaillierung angeregt und der Antrag zurückgestellt. In der 19. Sitzung des Bauausschusses erfolgte eine Projektpräsentation via Video-Konferenz. Im Hinblick auf eine Nachverdichtung u. Revitalisierung soll eine Projektumsetzung ermöglicht werden. Bedingung ist die verpflichtende Erhaltung der Optik/Gestaltung der bestehenden Nordfassade (Ansicht Kreuzplatz). Seitens des Bauausschusses wurde dem Stadt- und Gemeinderat empfohlen, das Stellungnahmeverfahren einzuleiten.

In der 21. Sitzung des Gemeinderates vom 18.06.2020 wurde die Einleitung des Stellungnahmeverfahrens für die o.a. Bebauungsplanänderung beschlossen.

Im Zuge des durchgeführten Stellungnahmeverfahrens wurden Stellungnahmen der Behörden eingeholt bzw. erfolgte eine öffentliche Planauflage in der Zeit vom 03.08.2020 bis 01.09.2020. Zusätzlich wurden die Betroffenen in einem 10 m Abstand zur Änderungsfläche nachweislich verständigt.

Im Hinblick der öffentlichen Dienststellen wurden verständigt:

- 40. Amt der Oö. Landesregierung, Abtl. Örtl. Raumplanung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz
(mit Planbeilage 1-fach u. d. Stellungnahme d. Ortsplaners)
mit dem Ersuchen um Weiterleitung an die Abtlg. Naturschutz u. Forst u. Wasserwirtschaft
- 41. Wildbach- u. Lawinenverbauung Bad Ischl, Traunreiterweg 5a, 4820 Bad Ischl
- 42. Oö. Umweltschutz, Kärntnerstraße 10-12, 4021 Linz
- 43. Energie AG., Bahnhofstraße 67, 4810 Gmunden
- 44. Bundesdenkmalamt, Abteilung für Oö., Rainerstraße 11, 4020 Linz

Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endete für die Betroffenen am 01.09.2020 bzw. für die öffentlichen Dienststellen am 30.09.2020.

Die Abteilung Raumordnung / Örtliche Raumordnung teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass für das bestehende Objekt auf dem Grundstück Nr. 31 KG, Bad Ischl - betreffend die südliche Randbebauung des Kreuzplatzes - die zulässige Geschossanzahl erhöht werden soll. Diese Planungsmaßnahme wird im Wesentlichen mit einer Angleichung an die Festlegungen für die unmittelbar östlich angrenzende Liegenschaft (Änderung Nr. 16.24 - 2018) begründet und wäre daher zur Kenntnis zu nehmen. Allerdings ist auf die Bedenken des Bundesdenkmalamtes, Abteilung für Oberösterreich (Stellungnahme vom 29.9.2020, GZ: 2020-0.497.602) zur vorliegenden Planung hinzuweisen. Eine nochmalige Prüfung der ggstl. Planungsabsicht wird daher als notwendig erachtet. Überörtliche Interessen im besonderen Maß werden durch die gegenständliche Planung, bedingt durch die Lage des Planungsareales im unmittelbaren Anschluss an ein denkmalgeschütztes Objekt berührt.

Das Bundesdenkmalamt, Abteilung für Oberösterreich teilt mit, dass das ggst. Objekt Bad Ischl, Kreuzplatz 22, ein charakteristisches Wohnhaus aus dem 4. Viertel des 19. Jahrhunderts ist. Die Fassade ist mit einem zarten klassizierenden Dekor versehen, der sich auch im Inneren fortsetzt. Die dreigeschossige Fassadengliederung mit dem abschließenden Traufgesims und dem flachem Satteldach mit bauzeitlichen Gaupen präsentiert sich insgesamt als gut erhaltenes Beispiel für den repräsentativen Wohnhausbau des späten 19. Jahrhunderts in Bad Ischl. Die vorliegende Planung stellt keinen Bezug zur historischen Substanz und dem überlieferten Erscheinungsbild her und würde das wohlproportionierte und geschlossene Erscheinungsbild des Gebäudes negativ beeinflussen. Eine solche Lösung scheint nur möglich zu sein, da bislang keine Bebauungsrichtlinien im Altstadtbereich von Bad

Ischl existieren. Das Bundesdenkmalamt würde es sehr begrüßen, wenn entsprechende Richtlinien erarbeitet werden könnten.

In der Stellungnahme der Wildbach- u. Lawinenverbauung wird festgestellt, dass der gegenständliche Bebauungsplanänderung Nr.28 nicht im Widerspruch zum öffentlichen Interesse am Schutz vor Wildbach- und Erosionsgefahren steht, da keine Wildbach- und Lawineneinzugsgebiete betroffen sind und auch keine Hinweis- oder Vorbehaltsbereiche berührt werden.

In den restlichen abgegebenen Stellungnahmen, so ferne überhaupt welche eingereicht wurden, werden keine Einwände der öffentlichen Dienststellen gegen die geplante Teilabänderung des Bebauungsplanes erhoben, bzw. wird dieser zugestimmt.

Im Hinblick auf die öffentliche Planaufgabe in der Zeit vom 03.08.2020 bis 01.09.2020 wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

In der 22. Sitzung des Bauausschusses am 02.11.2020 wurden die vorliegenden Stellungnahmen zu dieser Anregung beraten. Lt. Stellungnahme der Abtl. Raumordnung liegen seitens BDA Bedenken vor bzw. wird eine nochmalige Prüfung der ggst. Planung für notwendig erachtet, weiters sind überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt. Lt. Auskunft des Architekten wird vom Bundesdenkmalamt eine ergänzende Stellungnahme vorbereitet. Zudem wird im Hinblick auf die Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes auf die nahezu unveränderten Satzungen zum Stammaplan verwiesen, welche auch dazu beitragen, dass insbesondere die historischen Fassaden bei den zahlreich durchgeführten Einzelabänderungen weitgehend in der überlieferten Form erhalten geblieben sind. Vom Bauausschuss wird empfohlen, dem Antrag stattzugeben und das Genehmigungsverfahren einzuleiten.

Die Zufahrt zum geplanten Parkplatz soll über die Parzellen 30/2 und 29/4, welche im Eigentum der VKB-Bank bzw. der Stadtgemeinde stehen, erfolgen. Hierfür wird seitens der Widmungswerber die Einräumung eines grundbücherlich gesicherten Geh- und Fahrrecht beantragt werden.

.

Am 03.11.2020 ist folgendes Schreiben des Bundesdenkmalamtes h.a. eingelangt: „In Ergänzung zum Schreiben des Bundesdenkmalamtes vom 29.09.2020 zur Bebauungsplanteiländerung Nr. 16.28 zum Bebauungsplan 16/1985 "Altstadt Linkes Traunufer" (GZ 2020-0.497.602) übermittelt Ihnen das Bundesdenkmalamt folgende Stellungnahme: Im genannten Schreiben wurde ausschließlich der mit der Bebauungsplanteiländerung übermittelte Projektentwurf für die Adaptierung des Objekts Kreuzplatz 22 kritisch bewertet. Die Bebauungsplanteiländerung an sich wird aus denkmalfachlicher Sicht nicht negativ beurteilt. Das Bundesdenkmalamt ist zuversichtlich, dass mit der Bebauungsplanteiländerung grundsätzlich eine architektonische Entwicklung des Objekts Kreuzplatz 22, welche in einem angemessenen Verhältnis zur historischen Substanz sowie dem Ortsbild der Altstadt Bad Ischls steht, möglich ist.

Vom Änderungswerber wurde eine rechtsverbindliche Zusage unterfertigt, wonach auch für künftige Rechtsnachfolger im Eigentum am Objekt Kreuzplatz 22 (Liegenschaft EZ 171, GB 42002 Bad Ischl) die bestehende Fassade an der Nordseite des Hauses hinsichtlich Gestaltung und optischem Erscheinungsbild stets zu erhalten ist. Weiters wird die weitere Planung über das Büro SNP – Architekt Mag. Neureiter erfolgen. Das Büro hat Erfahrung im Zusammenhang mit Bauführungen an denkmalgeschützten Objekten.

Eine Verträglichkeit der gegenständlichen Planungsabsicht im Hinblick auf die Bedenken des Denkmalamtes ist somit gegeben.

Die gegenständliche Abänderung des Bebauungsplanes liegt einerseits im privaten Interesse der Eigentümer zur Qualitätsverbesserung des bestehenden Stadthauses. Die Schaffung von Wohnungen in zentralster Lage mit hervorragender Anbindung an die vorhandene technische und soziale Infrastruktur des Bad Ischler Stadtzentrums steht jedoch auch im öffentlichen Interesse der Stadtgemeinde Bad Ischl. Aufgrund der getroffenen Bebauungsfestlegungen, wie weiterhin beschränkende Baufluchtlinien, die Vorgabe maximal zulässigen Bauhöhen und dem Ziel der Schaffung ausreichender Parkplätze auf Eigengrund ist gewährleistet, dass das geplante Bauvorhaben städtebaulich mit dem unmittelbaren Umfeld verträglich bleibt und somit auch die Interessen Dritter ausreichend gewahrt bleiben. Ebenso werden die Planungsziele der Stadtgemeinde unterstützt.

Alle notwendigen Unterlagen (Änderungsplan und Antragsunterlagen) hinsichtlich der Lage, sowie eine Beschreibung über die Größe und Art des Grundstückes liegen dem Stadt- u. Gemeinderat vor. Alle Stellungnahmen liegen im Widmungsakt in Originalfassung auf.

Antrag:

Es wird entsprechend der Empfehlung des Bauausschusses der Antrag gestellt, der beantragten Bebauungsplanteiländerung Nr. 28, B-16/1985 „Altstadt Linkes Traunufer“ – Residence Holding GmbH, Gst. 31, EZ 171, GB Bad Ischl, - Ausweisung Baufluchtlinien für Untergeschoß, Aufzonung von IV auf IV+D, Festlegung max. FH = 19,5m, max. TH = 15,8m, FBOK = 469,65 müA, Ergänzung Satzungen betr. Dachform: Ausbildung eines Mansarddaches ist zulässig - stattzugeben und die Einleitung des Genehmigungsverfahrens zu beschließen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

GR Dr. Kotschy sei nicht gegen einen sanften Aufbau, vorliegende Planung passe jedoch seiner Meinung nach nicht in das Ortsbild von Bad Ischl und man würde damit als schlechtes Beispiel für die Zukunft voran gehen.

Die FPÖ habe sich auch schon in der Juni Sitzung dagegen ausgesprochen.

Bgm Schiller stell hierzu fest, dass auch das Bundesdenkmalamt zugestimmt hat und dies abgeklärt sei.

Vizebgm Loidl erwähnt, dass sich der Bauausschuss sehr wohl damit befasst hat, vor allem auch mit der Erscheinung der Fassade. Dies sei ja ein sehr wichtiger Punkt in der Stadt. Lt. Schreiben vom Bundesdenkmalamt wirkt sich diese vorliegende Planung nicht negativ auf das Ortsbild aus.

GR Dr. Kotschy sagt, dass sich das Bundesdenkmalamt zwar dafür ausspricht, trotzdem aber Bedenken zu diesem vorhandenen Projektentwurf habe.

Beschluss:		
3	Gegenstimmen:	GR Reitsamer (Grüne) GR Ketter (Grüne) GR Dr. Kotschy (FPÖ)
8	Stimmenthaltungen:	Restliche FPÖ GR Tobias Loidl (SPÖ) GR Mag. Dr. Hausotter (Grüne)
25	Stimmen für den Antrag:	Restl. GR-Mitglieder

21. Imbiss „Iscola“, Wirerstr. 4, Sperrstundenvorverlegung, Berufung

Berichterstatter und Antragsteller: Vizebgm Thomas Loidl

Bgm Ines Schiller verlässt wegen Befangenheit den Sitzungssaal. Den Vorsitz übernimmt Vizebgm Thomas Loidl.

Sachverhalt:

Die Bürgermeisterin hat mit Bescheid vom 9. Oktober d.J. die Sperrstunde für das oa. Lokal von 4.00 auf 24.00 Uhr vorverlegt. Der Bescheidadressat hat über seinen Anwalt dagegen Berufung eingelegt.

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, die Berufung abzuweisen und den vorliegenden Berufsbescheid, welcher als Beilage einen integrierenden Bestandteil dieser Verhandlungsschrift bildet, zu beschließen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

Beschluss:		
-	Gegenstimmen:	
1	Stimmenthaltungen:	Dr. Kotschy (FPÖ)
34	Stimmen für den Antrag:	Restl. GR-Mitglieder

22. NMS 1 (Johann-Nestroy -Schule), Teilrechtsfähigkeit, Änderung

Berichterstatter und Antragsteller: StR Wilhelm Gollowitzer

Sachverhalt:

Bei der oa. Schule besteht Teilrechtsfähigkeit gem. § 7a OÖ. Pflichtschulorganisationsgesetz. Nun ist bei der Geschäftsführung eine Änderung erforderlich:

- von Frau Ulrike Ostermann auf Frau Dir. Johanna Mayr, BEd und
- von Hrn. Erich Sams auf Frau OLMS Christine Unterberger

Antrag:

Es wird der Antrag gestellt, diese Änderung dem Ansuchen der Schule entsprechend beim Land zu beantragen.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

23. Allfälliges

StR Josef Loidl bedankt sich bei allen für die gute Zusammenarbeit und wünscht frohe Weihnachten.

GR Leitner freut sich, dass trotz der schwierigen Zeiten alle Mitarbeiter weiter so motiviert sind, bedankt sich auf diesem Wege auch bei Dr. Sifkovits für die tolle Zusammenarbeit und wünscht frohe Weihnachten.

Vizebgm Fuchs stellt fest, dass auch die heutige Sitzung von COVID-19 geprägt ist – keine stattgefundene Fragestunde.

Das beschlossene Budget sieht Fuchs als absolutes „Notbudget“, er bedankt sich für die Erstellung bei Frau Mag. Schäfer und Mitarbeitern – es hat im Vorfeld sehr gute Gespräche im Finanzausschuss und im Arbeitskreis gegeben.

Die schwerwiegenden finanziellen Folgen dieser Pandemie werden sich seiner Meinung nach erst in einigen Jahren zeigen.

Fuchs wünscht frohe Weihnachten, bedankt sich bei allen Mitarbeitern und den GR-Mitgliedern und wünscht auch dem neuen Betriebsrat alles Gute.

GR Blohberger ist nun schon seit 2003 im Gemeinderat, so schnell wie heute sei aber noch nie ein Budget beschlossen worden. Er hofft, dass trotz der Pandemie und deren finanzielle Auswirkung einige wichtige Projekte umgesetzt werden können, auch wenn dabei Schulden gemacht werden müssen und so viele Betriebe wie möglich erhalten bleiben.

Er bedankt sich bei allem MA der Stadtgemeinde, vom Wihof, beim Reinigungspersonal und bei den MA in den Kindergärten und wünscht frohe Weihnachten.

GR Reitsamer betont, dass es in dieser Periode sein letzter Budgetbeschluss war und bedankt sich bei Dr. Sifkovits, den MA vom Stadtamt und Wihof und bei allen GR-Mitgliedern.

Frau Bgm blickt auf das vergangene Jahr zurück, welches für uns alle komplett anders verlaufen ist, als man sich das gewünscht hätte. Unter anderem hat es den Neustart des Bgm-Amtes nicht gerade einfach gemacht. Mit gutem Zusammenhalt ist aber trotzdem sehr viel geschafft worden.

Ein großes Dankeschön möchte sie den MA in der Verwaltung aussprechen. Die Abteilungen waren oft nur halb besetzt, trotzdem wurden aber immer alle Arbeiten erledigt.

Auch für nächstes Jahr wünscht Sie sich, trotz des Wahlkampfes, ein gutes Miteinander und keine Streitigkeiten.

Schiller wünscht allen besinnliche Weihnachten und ein gutes neues Jahr 2021.

24. Personalangelegenheiten

Berichterstatter und Antragsteller: StR Siegfried Lemmerer

24.1. Befristete Bestellung zum Leiter des Stadtamtes, Verleihung des Dienstpostens A III-VIII mit Wirksamkeit 1.8.2021

Sachverhalt:

Nachdem Stadtamtsdirektor Dr. Adam Sifkovits mit Ablauf des 31. Juli 2021 in den Ruhestand treten wird, wurde der Dienstposten A III-VIII – Leitung des Stadtamtes – öffentlich ausgeschrieben. Um diesen Dienstposten haben sich drei Personen beworben.

Der Personalbeirat hat in seiner Sitzung am 26.11.2020 darüber beraten und einen Besetzungsvorschlag empfohlen.

Die Bestellung in die leitende Funktion erfolgt befristet vom 1.8.2021 bis zum 31.7.2024

Antrag:

Es wird hiermit der Antrag gestellt, die frei werdende Beamtenplanstelle der Verwendungsgruppe A, Dienstklasse III-VIII, dem Bewerber Mag. Degeneve Wolfgang (gem. Aufnahmevertrag Personalbeirat 26.11.2020) mit Wirksamkeit 1. August 2021 zu verleihen. Die Bestellung in die leitende Funktion des Leiters des Stadtamtes erfolgt befristet für die Dauer von drei Jahren, 1.8.2021 bis zum 31.7.2024.

Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat vor, antragsgemäß zu beschließen.

StR Lemmerer bedankt sich ganz herzlich bei Dr. Sifkovits für seine großartige Arbeit und hofft, dass er uns auch noch in seiner Pension würdig vertreten wird.

Er findet aber auch, mit Mag. Degeneve einen guten Nachfolger gefunden zu haben.

Vizebgm Fuchs bedankt sich bei Dr. Sifkovits für das hierfür sehr professionell gestaltete Hearing. Er findet ebenfalls, dass man mit Mag. Degeneve eine sehr gute Wahl getroffen habe und würde sich freuen, wenn alle diesem Antrag zustimmen.

Beschluss:	Der Gemeinderat beschloss einstimmig antragsgemäß.
-------------------	--

Vorsitzende Bgm Ines Schiller, BEd	SPÖ	
FO. Ursula Leitner	SPÖ	
FO-Stv. Josef Loidl	FPÖ	
FO. Wilhelm Blohberger	ÖVP	
FO. Markus Reitsamer	Grüne	

Die Verhandlungsschrift über die 23. Sitzung wurde am 25.03.2021 ohne Einwendungen genehmigt.

Die Vorsitzende: