



# STADTAMT GMUNDEN

Präsidialabteilung  
A-4810 Gmunden, Rathausplatz 1

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

Zahl: GR  
Datum: 16. Oktober 2017  
Bearbeiter: Schögl Monika  
Telefon: 07612/794-202  
Fax: 07612/794-209  
E-Mail [monika.schoegl@gmunden.ooe.gv.at](mailto:monika.schoegl@gmunden.ooe.gv.at)  
Sitzungsnummer: GR/2017/12

## PROTOKOLL

der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates im Rathaussaal Gmunden.

Datum: 21.09.2017 Beginn: 17:00 Uhr Ende: 20:05 Uhr

### Anwesend sind:

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

Die Verhandlungsschrift  
wurde in der Sitzung des  
Gemeinderates am  
14.12.2017 genehmigt.  
Der Bürgermeister:

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

**Entschuldigt abwesend sind:**

40. Moser Franz Rudolf, GR MBA
41. Löberbauer Maximilian, GR Mag.
42. Colli Günther, GR KR
43. Medl Markus, GR
44. Hausherr Rosina, GR.in
45. Kienesberger Otto, GR Dipl.-Ing.

Bgm. Mag. Krapf:

Meine Damen und Herren!

Ich eröffne die **12. ordentliche öffentliche Sitzung des Gemeinderates** der Stadtgemeinde Gmunden und begrüße Sie sehr herzlich. Weiters begrüße ich die Vertreter der Presse und die Zuhörerinnen und Zuhörer.

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

Ich stelle fest, dass der Gemeinderat beschlussfähig ist.

Die Verhandlungsschrift über die 11. Sitzung des Gemeinderates lag zur Einsicht auf und blieb ohne Beanstandung. Die rechtmäßige Genehmigung gemäß den Bestimmungen der Oö. Gemeindeordnung 1990 i.d.g.F. (§ 54 Abs. 3-6) erfolgt am Schluss der Sitzung durch Beurkundung durch den Bürgermeister und je einem Mitglied der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen. Die genehmigte Verhandlungsschrift wird auf der Homepage der Stadtgemeinde Gmunden veröffentlicht.

Bgm. Mag. Krapf bringt den von ihm eingebrachten **Dringlichkeitsantrag** zur Verlesung und ersucht um Abstimmung, ob dieser Tagesordnungspunkt auf die heutige Gemeinderatssitzung aufgenommen wird:

**DRINGLICHKEITSANTRAG**

bezüglich der Aufnahme eines Tagesordnungspunktes in der Tagesordnung der 12. Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Gmunden am 21. September 2017.

Gemäß § 46 Absatz 3 der Oö. Gemeindeordnung 1990 i.d.g.F. wird um Aufnahme folgenden Tagesordnungspunktes ersucht:

**Änderung des Dienstpostenplanes**

**Begründung:**

Am 11.09.2017 wurde ein Reihungsentwurf der eingelangten Bewerbungen für die ausgeschriebene Stelle eines Bauleiters erstellt und Helmut Baumgartner an erster Stelle gereiht. Der ehest mögliche Dienstbeginn wurde seinerseits am 18.09.2017 mit 01.12.2017 bekanntgegeben.

Vor Aufnahme des Genannten in den Gemeindedienst ist zeitgerecht der Dienstpostenplan dergestalt abzuändern, dass ein Dienstposten der Funktionslaufbahn GD 14 für die Geschäftsgruppe III geschaffen wird.

Es wird ersucht, dem Dringlichkeitsantrag stattzugeben.

**Beschluss: einstimmig genehmigt (TO-Pkt. 17)**

Bgm. Mag. Krapf geht in der Folge zur Tagesordnung über.

### Tagesordnung:

- 1 . Nachwahl in Ausschüsse durch die FPÖ-Gemeinderatsfraktion;
- 2 . Nachwahl in Ausschüsse durch die BIG-Gemeinderatsfraktion;
- 3 . Nachwahl in Ausschüsse durch die GRÜNE-Gemeinderatsfraktion;
- 4 . Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise bei den CHF-Darlehen;
- 5 . Beratung und Beschlussfassung über die Ersatzbeschaffung von zwei Fahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Gmunden - Grundsatzbeschluss;
- 6 . Beratung und Beschlussfassung betreffend die Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. Umwidmung der Grundstücke 23, 33/2, 33/1, 34/3, .633, .634, .635, .498, .16, .2, 7/6, .12, 7/7, 7/2, Teil 7/1, Teil 7/5, KG. Ort-Gmunden, von dzt. Sondergebiet Tourismusbetrieb bzw. Forstliche Ausbildungsstätte in Sondergebiet Hotel- u. Kongreßzentrum auf der Toscana-Halbinsel - endgültige Beschlussfassung;
- 7 . Beratung und Beschlussfassung über die Berufungen der Anrainer 1.) Dr. Beate u. Mag. Hermann Steinkogler, vertreten durch RA. Mag. Ulrike Pöchinger u. 2.) Mag. Michaela Berkovec-Söllner, vertreten durch Haslinger/Nagele & Partner Rechtsanwälte GmbH., gegen den Baubescheid des Bürgermeisters als Baubehörde I. Instanz vom 01.06.2017, womit der NEU-BAU Invest Management GmbH. die Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 9 Pkw-Stellplätzen, auf der Liegenschaft Dr. Ing. Josef Stern-Straße 2, erteilt wurde;
- 8 . Beratung und Beschlussfassung über die Berufung der MX Alpha GmbH., vertreten durch Gesswein-Spiessberger Traxler, Rechtsanwälte GmbH & Co. KG., Altmünster, gegen den Baueinstellungsbescheid des Bürgermeisters vom 10.08.2017, womit Abbrucharbeiten beim Objekt Kößlmühlgasse 7 (Kößlmühle), eingestellt wurden;
- 9 . Beratung und Beschlussfassung über die Berufung der Anrainerinnen Mag. Gisela Branberger u. Claudia Thorwartl, vertreten durch RA. Dr. Gerhard Haslbauer, gegen die Bescheide des Bürgermeisters als Baubehörde I. Instanz vom 21.08.2017, Zl. BauR1-153/9-46542 u. 46545-2017, womit der Steinmaurer am See GmbH., eine baubehördliche Genehmigung für den Neubau eines Gebäudes für 7 Wohnungen u. 4 Hotelzimmer an der Weyerstraße sowie für einen Um- u. Zubau sowie einer Aufstockung beim best. Gebäude, Traunsteinstraße 23, erteilt wurde;
- 10 . Beratung und Beschlussfassung über einen Grundtausch mit der Firma Steinmaurer am See GmbH., Gmunden, Traunsteinstraße 23, zur Verbreiterung der Weyerstraße;
- 11 . Beratung und Beschlussfassung über den Verkauf eines Grundstreifens an Herrn Gerhard Gattinger, Gmunden, Satoristraße 63, aus Gst. 687/4, 42150 Ort Gmunden, als Grenzbereinigung;
- 12 . Beratung und Beschlussfassung über den Verkauf eines Teilgrundstückes an die Ehegatten Franz und Maria Loidl, Gmunden, Krottenseestraße 26, aus Gst. 211/20, Grundbuch 42156 Schlagen (Obere Krottenseestraße), als Grenzbereinigung;
- 13 . Beratung und Beschlussfassung über den Verkauf eines Restgrundstückes an die Ehegatten Falk und Christina Nickl, Gmunden, Linzerstraße 101;
- 14 . Beratung und Beschlussfassung über den Abschluss eines Energieliefervertrages - Strom;
- 15 . Beratung und Beschlussfassung hinsichtlich der Auftragsvergabe an ausführende Firmen betreffend dem Bauvorhaben "Sanierung Tennishalle Gmunden";
- 16 . Verkehrsangelegenheiten:
  - 16.1 . Beratung und Beschlussfassung über die Verordnung einer 30 km/h Beschränkung in der Herakstraße von Nr. 2 bis Nr. 12 und einer durchgehenden 40 km/h Beschränkung von Nr. 12 bis zur Aus- u. Abfahrt Ohlsdorferstraße B 120 Umfahrung Gmunden;
  - 16.2 . Beratung und Beschlussfassung über die Verordnung eines beidseitigen Halte- und Parkverbotes mit Abschleppzone in der Pfarrhofgasse von der Kreuzung Fellingergasse bis Habertstraße;
  - 16.3 . Beratung und Beschlussfassung über die Errichtung eines beidseitigen Halte- und Parkverbotes in der Badgasse vor dem Haus Nr. 2;
- 17 . Änderung des Dienstpostenplanes;

18 . Berichte des Bürgermeisters;

19 . Allfälliges.

---

## Beratung:

### 1. Nachwahl in Ausschüsse durch die FPÖ-Gemeinderatsfraktion;

Bgm. Mag. Krapf:

Die FPÖ-Gemeinderatsfraktion hat einen schriftlichen Antrag gemäß § 33 der Oö. Gemeindeordnung 1990 i.d.g.F. betreffend Änderung in folgendem Ausschuss eingebracht:

#### **Ausschuss für Sozial-, Familien- und Seniorenangelegenheiten:**

Mitglied: GR Dominik Porstendörfer anstelle von GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Dina Fritz

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

#### **Antrag:**

Der Gemeinderat möge beschließen, über die Tagesordnungspunkte 1) bis 3) – es handelt sich hierbei um Wahlen in Ausschüsse - nicht geheim, sondern durch Erheben der Hand abzustimmen.

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

Beschluss: einstimmig genehmigt

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

#### **Antrag:**

Die **Mitglieder der FPÖ-Gemeinderatsfraktion** werden ersucht, ein Zeichen mit der Hand zu geben, wenn sie damit einverstanden sind, dass Herr GR Dominik Porstendörfer als Mitglied in den Ausschuss für Sozial-, Familien- und Seniorenangelegenheiten gewählt wird.

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

### 2. Nachwahl in Ausschüsse durch die BIG-Gemeinderatsfraktion;

Bgm. Mag. Krapf:

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

#### **Ausschuss für Wirtschafts-, Energie-, Bürgerbeteiligungs-, Informations- und Kommunikationsangelegenheiten:**

Mitglied: GR DI Dr. Bruno Haider anstelle Sabine Stiegler

Ersatzmitglied: GR Anton Kaßmannhuber anstelle GR DI Dr. Bruno Haider

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

#### **Antrag:**

Die **Mitglieder der BIG-Gemeinderatsfraktion** werden ersucht, ein Zeichen mit der Hand zu geben, wenn sie damit einverstanden sind, dass die oben angeführten Personen in den Ausschuss für Wirtschafts-, Energie-, Bürgerbeteiligungs-, Informations- u. Kommunikationsangelegenheiten gewählt werden.

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

### **3. Nachwahl in Ausschüsse durch die GRÜNE-Gemeinderatsfraktion;**

Bgm. Mag. Krapf:

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

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

Beratendes Mitglied: GR.<sup>in</sup> Ulrike Harringer anstelle von GR Andreas Mülner

#### **Ausschuss für Sicherheitsangelegenheiten:**

Beratendes Mitglied: GR.<sup>in</sup> Margareta Enser-De Groot anstelle GR Andreas Mülner

Beratendes Ersatzmitglied: GR DI Josef Sperrer anstelle GR.<sup>in</sup> Margareta Enser-De Groot

#### **Ausschuss für Rechtsangelegenheiten:**

Beratendes Ersatzmitglied: GR DI Otto Kienesberger anstelle GR Andreas Mülner

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

#### **Antrag:**

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

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

### **4. Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise bei den CHF-Darlehen;**

StR. Höpolseder:

Der Finanzreferent berichtet, dass sich der Finanzausschuss in der letzten Sitzung mit der weiteren Vorgehensweise bei den noch bestehenden CHF-Darlehen befasst hat und dem Gemeinderat einstimmig empfiehlt, die noch bestehenden CHF-Darlehen bei der BAWAG-PSK mit einem Volumen von insgesamt CHF 4.387.876,52 bei einem Kurs von 1,15 in Euro zu konvertieren. Die restlichen Darlehen bei der Bank-Austria mit einem Volumen von CHF 1.553.456,02 sollen bei einem Kurs von 1,20 konvertiert werden. Dafür soll mit der Bank ein Limit-Order vereinbart werden.

Da der aktuelle Kurs des CHF bereits den Kurs von 1,15 überschritten hat, schlägt der Finanzreferent vor, die CHF-Darlehen bei der BAWAG-PSK zum nächstmöglichen Zeitpunkt in EURO zu konvertieren und keinen Limit-Order zu setzen. Bei den CHF-Darlehen der Bank-Austria soll aber wie im Finanzausschuss besprochen eine Konvertierung bei 1,20 in Auftrag gegeben werden.

#### **Antrag:**

Der Finanzreferent stellt den Antrag die Darlehen Nr. 51 und 60 der Stadtgemeinde Gmunden und das Darlehen Nr. KG-1 von der Verein zur Förderung der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG mit einem Gesamtvolumen von CHF 4.387.876,52 zum nächstmöglichen Zeitpunkt in EURO zu konvertieren. Die restlichen CHF Darlehen Nr. 36 und 37 der Stadtgemeinde Gmunden und das Darlehen KG-2 der Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG mit einem Volumen von insgesamt CHF 1.553.456,02 sollen bei einem Kurs von 1,20 konvertiert werden. Dazu soll die Bank einen entsprechenden Auftrag erhalten.

Die Geschäftsführung der Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG wird mit der Umsetzung dieses Beschlusses für die Darlehen KG-1 und KG-2 beauftragt.

StR. Höpolseder berichtet, dass im März 2015, entgegen dem Rat des Landes OÖ, die CHF-Darlehen nicht zur Gänze sondern nur zu ca. 48 % (ca. € 6 Mio.) konvertiert wurden und sich jetzt herausgestellt hat, dass die Entscheidung der Gemeinde zum damaligen Zeitpunkt vernünftig war. Er berichtet, dass mit dem heutigen Ausstieg in Höhe von knapp € 4,5 Mio. noch ein CHF-Darlehen in Höhe von € 1.446.000,00 übrig bleibt.

Auf die Frage von StR. DI Kaßmannhuber, wie hoch der Verlust zur ursprünglichen Darlehensaufnahme ist, erklärt StR. Höpolseder, dass im Jahr 2015 ein Verlust von € 695.000,00 (im Vergleich zum Schuldendienstnachweis lt. Rechnungsabschluss 2014) realisiert wurde.

Mit der heute zu beschließenden Konvertierung werden im Vergleich zum Schuldendienstnachweis lt. Rechnungsabschluss 2016 € 300.000,00 und bei Erreichung eines Kurses von 1,20 nochmals

€ 150.000,00 aufgeholt werden. Er meint, dass daher der Verlust halbwegs verringert wurde und hier die Zeit für die Gemeinde gespielt hat. Er betont, dass dies nichts mit Spekulation zu tun hatte, sondern damals diese einstimmige Entscheidung getroffen wurde.

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

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

## **5. Beratung und Beschlussfassung über die Ersatzbeschaffung von zwei Fahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Gmunden - Grundsatzbeschluss;**

StR. Höpoltzeder:

Die Freiwillige Feuerwehr der Stadtgemeinde Gmunden hat derzeit noch zwei rund 30 Jahre alte Fahrzeuge im Einsatz, die in den nächsten Jahren durch Neufahrzeuge ersetzt werden müssen. Es ist beabsichtigt im Jahr 2019 ein Rüstlöschfahrzeug mit Allradantrieb (RLF-A 2000) und im Jahr 2020 ein Kleinrüstfahrzeug-Logistik (KRF-L) anzukaufen und die beiden Altfahrzeuge auszuscheiden. Um beim Landesfeuerwehrkommando einen Förderantrag stellen zu können, muss der Gemeinderat seine grundsätzliche Zustimmung zum Ankauf der Fahrzeuge geben. Nach Vorliegen der Förderzusage kann dann die Ausschreibung durchgeführt werden und die endgültige Bestellung durch den Gemeinderat erfolgen.

### **Antrag:**

Der Finanzreferent stellt den Antrag, dem Ankauf eines Rüstlöschfahrzeuges (RLFA-2000 Allrad) im Wert von rund € 390.000,00 für das Jahr 2019 und dem Ankauf eines Klein-Rüstfahrzeuges-Logistik (KRF-L) im Wert von rund € 140.000,00 für das Jahr 2020 die grundsätzliche Zustimmung zu erteilen.

StR. Höpoltzeder informiert, dass die Gemeinde – nach Abzug des Altfahrzeugverkaufs und der Förderung des Landesfeuerwehrkommandos - mit ca. € 300.000,00 bis € 350.000,00 letztendlich belastet wird und die Finanzierung über den ordentlichen Haushalt in den Jahren 2019-2021 erfolgt

Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann berichtet über die Einsatzstatistik 2016 der Freiwilligen Feuerwehr Gmunden, über die gefährliche Arbeit der Mitglieder in der Freizeit, über die notwendigen Schulungen und, dass eine technisch einwandfreie Ausstattung unerlässlich ist. Sie weist weiters auf die großen Nachwuchssorgen hin und erklärt, dass die Feuerwehr selbst viel Werbung für die Rekrutierung von jungen Personen macht. Sie ersucht jedoch, dass auch auf Gemeindeebene ernsthafte Überlegungen angestellt werden, wie die Feuerwehr hier unterstützt werden kann. Sie bittet, Werbung zu machen und dem Antrag zuzustimmen.

StR. Sageder unterstützt die Wortmeldung der Vorrednerin und erklärt, dass die Freiwillige Feuerwehr einerseits von engagierten Menschen und andererseits von der guten technischen Ausstattung lebt. Er betont, dass es wichtig ist, alte Fahrzeuge auszutauschen und erklärt die zwei Fahrzeugtypen. StR. Sageder spricht sich ebenfalls dafür aus, bei der Jugend Werbung für die Arbeit bei der Freiwilligen Feuerwehr zu machen, denn es sollte nicht dazu kommen, dass das Feuerwehrwesen an Privatfirmen – so wie in Dänemark - vergeben wird. Auch er bittet, dem Antrag zuzustimmen.

Bgm. Mag. Krapf schließt sich den Wortmeldungen an und berichtet über die diesjährige Jahreshauptversammlung. Er erklärt, dass es nicht mehr einfach ist, junge Menschen für ehrenamtliche Arbeit zu finden und schuld daran auch das Verhalten von manchen Mitbürger/innen ist, die sich bei Einsätzen über den Lärm, das Ausmaß des Arbeitseinsatzes, usw. beschweren. Die ÖVP wird dem Antrag zustimmen, weil eine gut funktionierende Feuerwehr aus Gmunden nicht wegzudenken ist.

GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Bors betont die lobenden Worte der Vorredner/in und erklärt, dass aus ihrer Sicht noch folgender Aspekt dazukommt: Bei allen Vereinen wird es immer schwieriger, ehrenamtliche Leute zu finden, weil durch die Ausübung eines Ehrenamtes, Pensionszeiten – vor allem bei Frauen – fehlen. Ihr ist klar, dass dieser Aspekt nicht durch die Gemeinde gelöst werden kann, jedoch kann mit Landes- bzw. Bundespolitikern Kontakt aufgenommen werden, um hier eine Lösung zu finden, damit das Ehrenamt nicht ausstirbt.

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

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

**6. Beratung und Beschlussfassung betreffend die Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. Umwidmung der Grundstücke 23, 33/2, 33/1, 34/3, .633, .634, .635, .498, .16, .2, 7/6, .12, 7/7, 7/2, Teil 7/1, Teil 7/5, KG. Ort-Gmunden, von dzt. Sondergebiet Tourismusbetrieb bzw. Forstliche Ausbildungsstätte in Sondergebiet Hotel- u. Kongresszentrum auf der Toscana-Halbinsel - endgültige Beschlussfassung;**

StR. DI Kaßmannhuber:

In der Sitzung des Ausschusses für Bau-, Straßenbau- u. Raumplanungsangelegenheiten vom 13.06.2017 wurde die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes grundsätzlich positiv beurteilt.

Die Umwidmung betrifft die Grundstücke 23, 33/2, 33/1, 34/3, .633, .634, .635, .498, .16, .2, 7/6, .12, 7/7, 7/2, Teil 7/1, Teil 7/5, alle KG. Ort-Gmunden, von dzt. Sondergebiet Tourismusbetrieb bzw. Forstliche Ausbildungsstätte in Sondergebiet Hotel- und Kongresszentrum auf der Toscana-Halbinsel.

Nachdem in der GR-Sitzung vom 27.04.2017 bereits ein Grundsatzbeschluss zum „Tourismusprojekt-Toscana“ gefasst wurde, soll nun das Umwidmungsverfahren für die geg. Grundstücke eingeleitet werden. Somit soll auch auf Ebene der Flächenwidmung eindeutig festgelegt werden, dass auf den bereits touristisch gewidmeten Flächen ausschließlich ein Hotelprojekt im Zusammenhang mit dem best. Kongresszentrum realisiert werden soll. Lediglich die im südlichen Bereich entlang des Wartgrabens (gegenüber dem Strandbad) bereits als Sondergebiet – Tourismusbetrieb ausgewiesenen Flächen sollen mit dieser Festlegung belassen werden.

Die Änderung entspricht den Raumordnungszielen und –grundsätzen. Die Änderung dient im Besonderen der Schaffung einer Möglichkeit zur Errichtung eines Hotels auf dem Areal der ehem. Forstlichen Ausbildungsstätte.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Änderung des Flächenwidmungsplanes sind gegeben.

Mit Verständigung des Stadtamtes Gmunden vom 24.07.2017 wurden die öffentlichen Dienststellen von der geplanten Flächenwidmungsplan-Änderung in Kenntnis gesetzt u. Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt.

Mit Schreiben vom 08.09.2017 teilt das Amt der OÖ. Landesregierung mit, dass die vorliegende Änderung aus raumplanungsfachlicher Sicht grundsätzlich zur Kenntnis genommen werden kann. In Entsprechung der Planungsintention zur Realisierung eines Hotelprojektes ausschließlich iZm. dem best. Kongresszentrum ist allerdings die Zweckbestimmung noch zu konkretisieren u. wird die Definition „Hotel in Verbindung mit Kongresszentrum“ vorgeschlagen.

Mit Schreiben vom 31.08.2017 führt der Naturschutz aus, dass die Änderung zur Kenntnis genommen wird. Ob im Sinne der oa. Planung durch das Belassen der uneingeschränkten So-TB Widmung im südwestlichen Bereich der Halbinsel die im ÖEK für die Zone 1 „Uferzone“ festgelegte „Erhaltung des Strandbades mitsamt Erweiterung der Liegenflächen durch Einbeziehung des westlichen Uferstreifens der Toscana ausreichend abgesichert ist, wird bezweifelt.

Vom Amt der OÖ. Landesregierung, Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft, Abt. Grund- u. Trinkwasserwirtschaft, wird mit Schreiben vom 28.08.2017 aus fachlicher Sicht gefordert, dass zwischen dem Wartgraben (Gewässerwidmung) und dem angrenzenden Bauland, inkl. Gst. 7/5, KG. Ort-Gmunden, ein 10 m breiter Pufferstreifen als Grünzug ausgewiesen wird (analog der Darstellung entlang der Nordwest-Grenze des Wartgrabens). Bei Umsetzung der aus fachlicher Sicht erforderlichen Ergänzungen bestehen keine weiteren Einwände zur Umwidmung.

Die Bezirkshauptmannschaft Gmunden, Forstabteilung, führt mit Schreiben vom 24.08.2017 aus, dass sich auf den Gst. 38/3, 37/1, 65/1 u. 711/15 Wald im Sinne des Forstgesetzes befindet. Dies ist bei allfälligen Bauten zu berücksichtigen.

Vom Amt wird hiezu ausgeführt, dass diese Forderungen der öffentlichen Dienststellen in den Änderungsplan noch eingearbeitet wurden.

Mit Verständigung des Stadtamtes Gmunden vom 24.08.2017 wurden die von der Flächenwidmungsplan-Änderung Betroffenen zur Stellungnahme geladen.

Die Österr. Bundesforste, Forstbetrieb Traun- Innviertel, (Eigentümer des Traunsees) teilten mit Schreiben vom 05.09.2017 mit, dass sie von dieser Änderung nicht unmittelbar betroffen sind u. diese daher zur Kenntnis nehmen.

Weitere Rückäußerungen erfolgten nicht.



**Antrag:**

Der Gemeinderat möge die Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. die Umwidmung der Grundstücke 23, 33/2, 33/1, 34/3, .633, .634, .635, .498, .16, .2, 7/6, .12, 7/7, 7/2, Teil 7/1, Teil 7/5, alle KG. Ort-Gmunden, von dzt. Sondergebiet Tourismusbetrieb bzw. Forstliche Ausbildungsstätte in Sondergebiet Hotel in Verbindung mit Kongresszentrum, im Zusammenhang mit einem geplanten Hotelprojekt im Bereich der bereits als Bauland gewidmeten Flächen auf der Halbinsel Toscana, beschließen – endgültige Beschlussfassung.

**Rechtsgrundlage jeweils in der geltenden Fassung:**

§§ 2, 33, 34 u. 36 O.Ö. ROG 1994, LGBl. Nr. 1993/114

StR. DI Kaßmannhuber veranschaulicht anhand eines Papierplanes die Änderungen.

GR DI Sperrer begrüßt die Präsentation, würde es jedoch befürworten, wenn bei Gemeinderatssitzungen ein Beamer für Präsentationen eingesetzt werden würde.

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

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

**7. Beratung und Beschlussfassung über die Berufungen der Anrainer 1.) Dr. Beate u. Mag. Hermann Steinkogler, vertreten durch RA. Mag. Ulrike Pöchinger u. 2.) Mag. Michaela Berkovec-Söllner, vertreten durch Haslinger/Nagele & Partner Rechtsanwälte GmbH., gegen den Baubescheid des Bürgermeisters als Baubehörde I. Instanz vom 01.06.2017, womit der NEU-BAU Invest Management GmbH. die Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 9 Pkw-Stellplätzen, auf der Liegenschaft Dr. Ing. Josef Stern-Straße 2, erteilt wurde;**

Bgm. Mag. Krapf erklärt seine Befangenheit und übergibt den Vorsitz an Vzbgm. DI (FH) Schlair.

Bgm. Mag. Krapf verbleibt als Auskunftsperson im Sitzungssaal.

Vzbgm. DI (FH) Schlair erteilt GR Mag. Dr. Bergthaler das Wort.

GR. Mag. Dr. Bergthaler:

Aus dem Verfahrensakt ergibt sich nachstehender für die Entscheidung maßgeblicher Sachverhalt:

Mit Bescheides des Bürgermeisters als Baubehörde I. Instanz, vom 01.06.2017, Zl. BauR1-153/9-46085-2016, wurde aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 15.12.2016 stattgefundenen Bauverhandlung, der NEU-BAU Invest u. Management GmbH., die Baubewilligung für das Vorhaben Neubau eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 9 Stellplätzen, auf der Parz. 100/36, KG. Gmunden, Liegenschaft Dr. Ing. Josef Stern-Straße 2, erteilt.

Mit Schreiben vom 10.07.2017- Anrainer Dr. Beate u. Mag. Hermann Steinkogler – vertreten durch RA. Mag. Ulrike Pöchinger u. 12.07.2017 – Anrainerin Mag. Michaela Berkovec-Söllner – vertreten durch Haslinger, Nagele & Partner Rechtsanwälte GmbH., wurden gegen den vorgenannten Bescheid des Bürgermeisters innerhalb offener Frist das Rechtsmittel der Berufung eingebracht.

**Hierin wird ausgeführt.**

Die Anrainer **Dr. Beate u. Mag. Hermann Steinkogler**, vertreten durch RA. Mag. Ulrike Pöchinger führen an:

I.

In umseits bezeichneter Rechtssache geben die Berufungswerber bekannt, dass sie Mag. Ulrike Pöchinger, Rechtsanwalt, mit ihrer Vertretung beauftragt und bevollmächtigt haben und ergeht das Ersuchen, Zustellungen und Ladungen hinkünftig zu ihren Handlungen vornehmen zu wollen.

II. Gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Gmunden zu BauR1-153/9-46085-2016, vom 1.6.2017, zugestellt am 28.6.2017, betreffend den Antrag auf Bewilligung des Neubaus eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 9 PKW-Stellplätzen, erheben die Berufungswerber binnen offener Frist nachstehende

Berufung.

Der Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit und der Verletzung von

entscheidungs wesentlichen Verfahrensvorschriften in vollem Umfang angefochten.

#### 11.1. Berührte subjektive Nachbarrechte

Wie bereits in der Bauverhandlung am 15.12.2016 vorgebracht, werden die Berufungswerber durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt, die im öffentlichen Recht begründet sind.

Die erhobenen Einwendungen, bzw. das Berufungsvorbringen bezieht sich darauf, dass das Bauvorhaben Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung, die Durchlüftung sowie jene Bestimmungen, die gesonderten Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen, verletzt.

Die Berufungswerber sind Nachbarn und in den entsprechenden Nachbarrechten verletzt.

Die Größe und Höhe des antragsgegenständlichen Bauwerks überschreitet das zulässige Ausmaß, wodurch auch die gesetzlich gebotenen Abstände im Hinblick auf die Durchlüftung nicht eingehalten werden können.

Konkret ausschlaggebend ist die Nichteinhaltung der Geschossflächenzahl (GFZ). Die antragsgegenständliche Fläche liegt in der Zone 3 (Moränenring). Die Größe der GFZ widerspricht dem örtlichen Entwicklungskonzept. Es kommt durch die rechtswidrig erhöhte GFZ zu einer unzulässigen Gebäudehöhe und Raumhöhe. Dies berührt jedenfalls (auch) die subjektiven Rechte der Berufungswerber.

Die Berufungswerber werden durch die geplante Bauausführung in rechtswidriger Erhöhung der zulässigen GFZ massiv beeinträchtigt, da es zu einem empfindlichen, insbesondere in den Vormittagsstunden zu einem gänzlichen Entzug der Sonneneinstrahlung kommt. Tatsächlich kommt es infolge der rechtswidrigen Erhöhung der GFZ zu einer Umänderung der bisherigen Sonnenlage der Liegenschaft der Berufungswerber zu einer Schattenlage. Dies wird zur Folge haben, dass gewisse Formen der Vegetation nicht mehr möglich sein werden, bzw. ist in diesem Bereich durch die Beschattung eine Vermoosung zu befürchten.

Darüber hinaus wird es durch die projektierte Tiefgarage mit 9 vorgesehenen Stellplätzen zu unzulässigen Immissionen durch Lärm und Abgase kommen, insbesondere durch die geplante Entlüftung und der ein,- und ausfahrenden Fahrzeuge. Bezüglich der Immissionen von Lärm und Abgasen sowie deren Auswirkungen auf die Gesundheit, hat die Baubehörde 1. Instanz derartige Sachverständigen-gutachten, wiewohl von den Berufungswerbern eingefordert, nicht eingeholt.

Die von der Baubehörde 1. Instanz eingeholten immissionstechnischen Stellungnahmen erfolgten nicht auf Grundlage einer zuvor ermittelten Ist -Situation mittels konkreter Messungen.

In Ansehung der entsprechend eingeholten Unterlagen selbst, ist zu konstatieren, dass ein grundsätzlicher Vorrang von Messungen vor Berechnungen bzw Schätzungen besteht (VwGH 09.09.2015, Ra 2015/04/0030). Wohl können Ausnahmefälle denkbar sein, wo nicht gemessen werden muss; freilich ist aber im vorliegenden Fall in keiner Weise dargelegt, warum sowohl in lärmtechnischer als auch in luftreinhalte-technischer Hinsicht keine Messungen durchzuführen gewesen sein sollen.

Dass es nach Berechnungen zu keiner Änderung der Bestandssituation kommen werde (was im vorliegenden Fall mangels Darstellung der Ist-Situation freilich nicht einmal gesagt wurde!), vermag für sich genommen auch keinen solchen Ausnahmefall darzutun (VwGH 18.05.2016, Ra 2016/04/0053).

Ebenso wenig eingeholt wurde ein humanmedizinisches Gutachten, welches die konkreten, individuellen Auswirkungen auf den menschlichen Organismus zu befunden und begutachten hätte.

#### 11.2. Verletzung der Pflicht zur amtswegigen Ermittlung des Sachverhaltes

Wenn die Baubehörde 1. Instanz vermeint, die Einwendungen der Berufungswerber zum Orts- und Landschaftsbild haben mangels Begründung subjektiver Nachbarrechte keine Berechtigung und sei die Baubewilligung in Ermangelung derartiger subjektiver Nachbarrechte zu erteilen, so irrt sie.

Denn nach der einschlägigen Rechtsprechung hat- unabhängig von der Frage, ob Fragen des Orts- und Landschaftsbildes Gegenstand subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte sind - die Baubehörde amtswegig das Bauvorhaben genau auf Fragen des Orts- und Landschaftsbildes zu prüfen. Zur Beurteilung dieser Rechtsfrage, ob das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird, ist ein Sachverständigengutachten einzuholen, das ermittelt, wie sich die projektierte Baulichkeit im öffentlichen Raum (Ortsbild) sowie im Verhältnis zu den schon bestehenden Baulichkeiten (Baubestand), gesehen von diesen, darstellt und in die Gegebenheiten einfügt, wobei die konkrete örtliche Situation zu beschreiben ist. Der Gutachter muss das relevante Ortsbild bzw. den relevanten Baubestand in seinem Befund nach sachlichen Gesichtspunkten nachvollziehbar abgrenzen, wobei es sich um ein weitreichendes Gebiet handeln kann. Auch muss eine sachliche Begründung, weshalb das für die Beurteilung entscheidende Gebiet im Hinblick auf eine gegenständlich projektierte Baulichkeit insgesamt von Bedeutung ist, vorliegen, wobei es auf die Ansicht dieses Gebiets sowie der dort bestehenden Baulichkeiten ankommt (VwGH 15.05.2012, 2009/05/0235; 15.06.2011, 2008/05/0164).

Diesen Anforderungen im Hinblick auf die amtswegige Prüfung in Fragen des Orts- und Landschaftsbildes wurde gerade nicht Genüge getan.

In der Bescheidbegründung wird die gesetzlich festgelegte beratende Funktion des Gestaltungsbeirates in Abrede gestellt und durch den Erlass der Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat der Stadt Gmunden eine vermeintlich bindende gutachterliche Wirkung festgelegt. Sofern diesem Erlass überhaupt Verordnungscharakter zukommt, ist er aufgrund seiner Gesetzwidrigkeit vom Verfassungsgerichtshof aufzuheben.

§ 30 Abs. 7 OÖ BauO 1994 weist unmissverständlich auf die Rechtsstellung des Gestaltungsbeirates hin: "Die Baubehörde kann sich zur Beratung in Fragen der Übereinstimmung eines geplanten Bauvorhabens mit dem Orts- und Landschaftsbild eines Sachverständigenbeirates bedienen."

Durch das Beiziehen des Gestaltungsbeirates ist die Behörde nicht von der Einholung eines Sachverständigengutachtens und auch nicht von einer eigenständigen rechtlichen Würdigung entbunden.

Darüber hinaus ist eine "Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat" gesetzlich nicht vorgesehen und die Begründung der Baubehörde 1. Instanz, dass der Gestaltungsbeirat auch "Amtsgutachten" erstatte, gesetzwidrig, da § 30 Abs 7 OÖ BauO 1994 den Gestaltungsbeirat als beratendes Organ vorsieht und dieser auch nicht die in einem Bauverfahren erforderliche Beiziehung eines Sachverständigen für das Orts- und Landschaftsbild ersetzt (Neuhofer, OÖ Baurecht (2014] Rz 7 zu § 30 OÖ BauO 1994). Daraus folgt aber auch, dass der Gestaltungsbeirat bzw "sachverständige Beirat" iSd § 30 Abs 7 OÖ BauO 1994 nicht zugleich Sachverständiger für das Orts- und Landschaftsbild sein kann.

Ein Sachverständigengutachten in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild wurde seitens der Baubehörde 1. Instanz sohin nicht eingeholt und somit auch die amtswegige Pflicht zur Ermittlung des Sachverhaltes verletzt.

Darüber hinaus kommt gegenständlich weder den Stellungnahmen des Gestaltungsbeirates, noch dem Mail vom 20.3.2017, inhaltlich die Qualität eines Sachverständigengutachtens zu Befund und Gutachten, als zwingende Erfordernisse eines schlüssigen und nachvollziehbaren Sachverständigengutachtens, fehlen zur Gänze.

Die Begründung der Baubehörde 1. Instanz in Bezug auf Belange des Orts- und Landschaftsbildes erschöpft sich in der Behauptung, der Gestaltungsbeirat der Stadt habe sich eingehend mit diesem Thema befasst und das Bauvorhaben positiv beurteilt.

Zur GFZ wird ausgeführt, dass im örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Stadt das zu bebauende Grundstück in der Zone 3- Moränenring-liege und sei hier ein Richtwert einer Bebauungsdichte von 0,25- 0,4 ausgewiesen. Weiters sei ihm ÖEK enthalten, dass unter Einbeziehung eines Fachgremiums z.B. Gestaltungsbeirat, auch eine höhere GFZ festgelegt werden kann.

Durch den beantragten Neubau wird eine GFZ von mindestens 0,8 erzielt.

Die Baubehörde 1. Instanz führt aus, dass in begründeten Fällen unter Einbeziehung eines Fachgremiums (zum Beispiel Gestaltungsbeirat) auch eine höhere Dichte einer GFZ von 0,25 - 0,4 möglich sei. Eine derart gesetzlich geforderte Begründung fehlt aber gerade.

Diesbezüglich kann auch der Verweis auf eine bloß positive Beurteilung - welche darüber hinaus, wie oben ausgeführt auch rechtlich irrelevant ist - eines beratenden Gremiums keinesfalls eine derartige Bescheidbegründung substituieren und behaftet dieser Mangel den Bescheid mit Rechtswidrigkeit

Selbst wenn man den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates rechtliche Relevanz - was wie oben ausgeführt, ausdrücklich bestritten wird - beimessen möchte, hätte dies für die rechtswidrige Erhöhung der GFZ keine Auswirkungen, da sich der Gestaltungsbeirat inhaltlich ohnedies nicht zur Frage der Erhöhung der GFZ geäußert hat, wie den Protokollen vom 28.4.2016 und vom 16.6.2016 zu entnehmen ist.

Angemerkt werden muss in diesem Zusammenhang außerdem, dass in der Stellungnahme vom 16.6.2016 der Gestaltungsbeirat die Empfehlung abgegeben hat, dass das Gebäude bereits ab dem 2. Obergeschoss südlich wie westlich großzügig von den Grundstücksgrenzen abweichen muss.

Dass diese Empfehlung im Bescheid überhaupt nicht aufgegriffen worden ist, wohingegen die rechtswidrige Erhöhung der GFZ bescheidmäßig bewilligt worden ist, obwohl diesbezüglich nicht einmal eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirates vorliegt, behaftet den Bescheid mit Rechtswidrigkeit

Ebenso wenig ist der Verweis, auf das für die Frage der GFZ jedenfalls inhaltslose E Mail vom 30.11.2016 nicht geeignet, eine entsprechende gutachterliche Begründung dafür zu liefern, dass eine GFZ von 0,4 überschritten werden dürfte.

Die Baubehörde 1. Instanz hat sich jedenfalls im konkreten Fall mit keinerlei Sachverhaltsermittlungstätigkeiten bezüglich eines begründeten Ausnahmefalles der Überschreitung der GFZ befasst. Eine eigenständige rechtliche Würdigung fehlt zur Gänze.

In diesem Zusammenhang ist auf die stRspr des Verwaltungsgerichtshofes zu § 66 Abs. 2 AVG zu verweisen. So hat bereits die erstinstanzliche Verwaltungsbehörde den gesamten für die Entscheidung relevanten Sachverhalts ermittelt.

Diese Anordnungen würden aber unterlaufen, wenn ein Ermittlungsverfahren in dieser Instanz unterblieb und somit nahezu das gesamte Verfahren vor die Berufungsbehörde käme, sodass die Einrichtung von 2 Entscheidungsinstanzen zur bloßen Formsache würde. (VwGH 21. 11. 2002, 2000/20/0084; VwGH 21. 11. 2002, 2002/20/0315)

### 11.3. Verletzung des Parteiengehöres

Die Baubehörde 1. Instanz stützt sich bei der Bewilligung des gegenständlichen Bauprojektes begründend auf eine schriftliche Ausführung vom 20.3.2017 des Architekten Plöderl, wonach eine "abschließend positive Stellungnahme bzw. Freigabe für das Baubewilligungsverfahren" erfolgt sei.

Diese entscheidungsrelevante schriftliche Ausführung erfolgte sohin erst nach der Bauverhandlung vom 15.12.2016 und wurde den Berufungswerbern auch nicht zur Kenntnis gebracht. Diese hatten daher keine Möglichkeit mehr, sich zu diesen schriftlichen Ausführungen zu äußern, insbesondere keine Möglichkeit mehr, die rechtswidrige Erhöhung der GFZ im Wege des Parteiengehörs aufzugreifen.

Auch aus diesem Vorgehen erhellt, dass die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates unmöglich an die Stelle eines diesbezüglichen Amtsgutachten im Bauverfahren, wie die Baubehörde 1. Instanz irrig vermeint, treten kann, da ein solches dem Parteiengehör unterliegt.

### 11.4. Gefährdung und rechtswidrige Inanspruchnahme der Liegenschaft der Berufungswerber

Der projektierte Neubau wird in einer Anlage errichtet, die ein Teil der Zone 3, Moränenring ist. Der Untergrund besteht im Wesentlichen aus Lehm. Erforderlich für den Neubau wird der Aushub einer massiven Baugrube werden, die in ihrem westlichen Teil knapp an die Grundgrenze der Berufungswerber heranreichen wird. Die Gefährdung der Schädigung der Liegenschaft der Berufungswerber und des darauf errichteten Gebäudes ist durch die Möglichkeit von Setzungsschäden bzw. Hangrut

schungen und Durchnässung sowie infolge Vertiefung der Liegenschaft jedenfalls nicht auszuschließen. Auch diesbezüglich wurde von den

Berufungswerbern die Einholung eines Bau- und geotechnischen Gutachtens, sowie eines wasser-technischen Gutachtens gefordert.

Die Ausführungen der Baubehörde 1. Instanz, wonach seitens eines Geologen die Bebaubarkeit des Grundstücks (der Bauwerber!) bestätigt werden würde, kann jedenfalls kein Sachverständigengutachten in Bezug auf die mögliche Gefährdung der Liegenschaft der Berufungswerber ersetzen und wurde sohin auch diesbezüglich der Sachverhalt nicht ermittelt, was den Bescheid mit Rechtswidrigkeit belastet.

Durch das im Schreiben von DI Hoff vom 19.10.2016 "Baugrubensicherung Wohnbebauung Sternstraße 2" beschriebene Entspannen und Entfernen der Anker der Hangsicherung des bestehenden Objekts der Berufungswerber sind negative Auswirkungen auf die Gebrauchstauglichkeit und Tragfähigkeit dieses Gebäudes jedenfalls nicht auszuschließen. Durch das Entspannen der Anker kommt es zu einer Umlagerung von Kräften im Baugrund, der zusätzlich freiwerdende Erddruck muss durch das Gebäude aufgenommen werden. Das Gebäude der Berufungswerber müsste hierfür entsprechend dimensioniert und errichtet worden sein. Ist dies nicht der Fall, ist im schlimmsten Fall mit einem Totalversagen des Gebäudes zu rechnen.

Entsprechende Ermittlungen zu diesem Punkt haben nicht stattgefunden, sondern beschäftigte sich das Ermittlungsverfahren lediglich mit der (angeblichen) Nötigkeit der Inanspruchnahme, zog aber nicht ausreichend in Betracht, dass die Gefahr für die Standsicherheit des Gebäudes der Berufungswerber jedenfalls als "unverhältnismäßige Behinderung" dessen widmungsgemäßen Gebrauchs zu bewerten ist. Daher ist der angefochtene Bescheid rechtswidrig.

Auf dem Grundstück der Berufungswerber darf laut Spruch des angefochtenen Bescheids der Verpresskörper verbleiben.

## STRAFSACHEN

Somit befindet sich auch nach Ausführung des Bauvorhabens Material aus der Baugrubensicherung des Bauvorhabens im Untergrund des Grundstücks der Beschwerdeführerin. § 15 Abs 1 OÖ BauO 1994 deckt aber nur eine vorübergehende Benützung von Grundstücken, weshalb die beantragte Inanspruchnahme des Grundstücks der Berufungswerber ebenso rechtswidrig ist.

11.5. Die Berufungswerber stellen daher den

Antrag,

Der Gemeinderat wolle

a) den angefochtenen Bescheid dahingehend abändern, dass der Antrag auf Baubewilligung und der Antrag auf Inanspruchnahme des Grundstücks Nr 100/37, EZ 640 KG Gmunden, gemäß § 15 OÖ BauO 1994 abgewiesen wird;  
in eventu

b) den angefochtenen Bescheid beheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheids an die Behörde I. Instanz zurückverweisen.

Die Anrainerin **Mag. Michaela Berkovic-Söllner**, vertreten durch Haslinger, Nagele & Partner Rechtsanwälte GmbH., führt aus:

Gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Gmunden vom 01.06.2017, BauR1-153/9-46085-2016, zugestellt am 28.06.2017, erhebt die Berufungswerberin binnen offener Frist

## BERUFUNG

und führt aus wie folgt:

Der bekämpfte Bescheid wird in vollem Umfang angefochten. Als Berufungsgründe werden inhaltliche Rechtswidrigkeit und entscheidungswesentliche Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

## 1. Sachverhalt

1.1 Die Berufungswerberin ist Miteigentümerin des Grundstücks Nr 100/45, EZ 1070, KG 42116 Gmunden, mit der Liegenschaftsadresse Franz Stelzhamer-Straße 14, 4810 Gmunden. Dieses Grundstück grenzt in östlicher Richtung unmittelbar an die Bauliegenschaft an.

1.2 Die Bauwerberin stellte betreffend das umseits erwähnte Baugrundstück den Antrag auf Erteilung der Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit neun Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück Nr 100/36, EZ 608, KG Gmunden.

1.3 Mit Schriftsatz vom 14.12.2016 erhob die Berufungswerberin gegen dieses Bauvorhaben Einwendungen dahingehend, dass das Bauvorhaben Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen, verletze, und somit auch die Einschreiterin in den entsprechenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt sei.

Sie rügte weiters, dass ein geologisches bzw geotechnisches Gutachten einzuholen sein werde. Die Höhenangaben seien nicht erkennbar, jedenfalls habe sich die Projekthöhe aber entgegen den Vorgaben des Gestaltungsbeirats gegenüber der ursprünglichen Variante erhöht. Die Entsprechung des Bauvorhabens mit dem Orts und Landschaftsbild sei nicht belegt; dies zeige auch eine vorgelegte planliehe

Darstellung von Herrn Architekten DI Johann Kaiser, MA, MBA, MSc. Aus ortsbildlicher Sicht sei zu fordern, dass sich die in Wahrheit relevanten Gesimshöhen harmonisch von Ost nach West absenken.

Es liege weder ein lärmschutztechnisches noch ein luftreinhaltetechnisches Sachverständigengutachten, geschweige denn ein humanmedizinisches Gutachten zum Projekt vor. Schließlich sei eine Beeinträchtigung durch unzulässige Vernässung des Bodens zu besorgen, da gemäß Baubeschreibung die Beseitigung der atmosphärischen Niederschläge durch Versickerung am Bauplatz geplant sei.

1.4 In der Bauverhandlung am 15.12.2016 brachte die Berufungswerberin weiters vor, dass die Stellungnahmen des Gestaltungsbeirats vom 28.04.2016, vom 16.06.2016 und das kurze E-Mail des Vorsitzenden des Gestaltungsbeirats vom 30.06.2016 in sich widersprüchlich seien, da nunmehr mit kurzer lapidarer Stellungnahme die Bewilligungsfähigkeit bescheinigt werde, obwohl das Projekt den ursprünglichen Vorgaben des Gestaltungsbeirats nicht entspreche. Zugleich wurde mit Stellungnahme von Herrn Architekt DI Johann Kaiser, MA, MBA, MSc als Privatgutachter und somit auf gleicher fachlicher Ebene wie der Gestaltungsbeirat vorgebracht und belegt, dass der ursprünglichen Forderung nach Maßstäblichkeit nicht mehr Rechnung getragen wurde und die gedankliche Weiterentwicklung der westlich angrenzenden Grundstücke aufgrund der Enge des Bauplatzes nicht die Möglichkeit einer adäquaten Höhenentwicklung des geplanten Bauvorhabens ergebe. Insofern seien die vom Gestaltungsbeirat geforderten Maßnahmen der Gestaltung und Umformulierung des Baukörpers sowie die Herausführung der Fassaden aus der Anonymität und Weiterentwicklung in Maßstäblichkeit, Proportion und Charakteristik für einen neuen Typus "Villa" nicht schlüssig umgesetzt worden. Das gegenständliche Bauvorhaben halte ferner die höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,4 nicht ein und sei die Überschreitung dieses Werts auch nirgends schlüssig begründet worden.

In der erwähnten Bauverhandlung am 15.12.2016 stellte die Bauwerberin weiters den Antrag, "die Baubehörde möge zugleich mit der Erteilung der Baubewilligung über die Notwendigkeit, die Art, den Umfang und die Dauer der Inanspruchnahme mit Bescheid entscheiden und aussprechen, dass die Nachbarn/Grundeigentümer die Inanspruchnahme deren Grundstücke zu dulden haben" .

In diesem Zusammenhang schloss sich die Berufungswerberin in der Bauverhandlung am 15.12.2016 dem Vorbringen der Ehegatten Steinkegler und von Herrn DI Heinz Franzelin ausdrücklich an. Es werde die Zustimmung zur

Inanspruchnahme des Grundstücks der Einschreiterin verweigert und vorsorglich die Einwendung erhoben, dass die diesbezüglich geplanten Maßnahmen in ihrer Art, ihrem Umfang und in ihrer Dauer weder erforderlich, noch verhältnismäßig, noch notwendig sind.

1.5 Mit Schreiben der Erstbehörde vom 05.05.2017 wurden der Berufungswerberin schalltechnische und luftreinhaltetechnische Einreichunterlagen übermittelt, welche auch dem Amt der OÖ Landesregierung zur sachverständigen Prüfung vorgelegt worden waren. Danach seien die Einhaltung der Planungsrichtwerte für die Widmungskategorie bestätigt bzw lägen die Beurteilungspegel am Tag um mindestens 3 dB, am Abend um 6 dB und in der Nacht um 6 dB unter den Planungsrichtwerten. In luftreinhaltetechnischer Hinsicht zeige ein Vergleich der errechneten Immissionszusatzbelastungen mit den relevanten Immissionsgrenzwerten, dass sämtliche Zusatzbelastungen weit unter 3% der jeweiligen Immissionsgrenzwerte liegen würden und somit als irrelevante Zusatzbelastungen gelten würden.

1.6 Diesbezüglich erstattete die Berufungswerberin mit Schriftsatz vom 24.05.2017 eine Stellungnahme, in der sie darauf hinwies, dass Unschlüssigkeiten in den Annahmen vorlägen, woraus sich ergäbe, dass die Planungsrichtwerte durchaus überschritten sein könnten; in luftreinhaltetechnischer Hinsicht sei überdies nach den falschen Parametern vorgegangen worden. Ein humanmedizinisches Gutachten fehle ohnehin noch vollständig.

1.7 Dennoch erließ die Erstbehörde den angefochtenen Bescheid, mit dem sie in Spruchpunkt I. sowohl die Baubewilligung erteilte als auch in Spruchpunkt II. die beantragte Inanspruchnahme ua des Grundstücks der Beschwerdeführerin gestattete.

Begründend führte sie aus, dass hinsichtlich Belange des Orts- und Landschaftsbildes keine subjektiven Nachbarrechte bestünden, aber ein positives Ortsbildgutachten vorliege, da der Gestaltungsbeirat der Stadt sich eingehend mit dem Thema befasst und das Bauvorhaben positiv beurteilt habe. Im örtlichen Entwicklungskonzept sei enthalten, dass unter Einbeziehung eines Fachgremiums eine höhere Geschossflächenzahl als 0,4 festgelegt werden könne. Der Gestaltungsbeirat habe dies als vertretbar bewertet, womit dem örtlichen Entwicklungskonzept insofern Genüge getan sei, als in begründeten Fällen unter Einbeziehung eines Fachgremiums (zB Gestaltungsbeirat) auch eine höhere Dichte möglich sei. Der Gestaltungsbeirat habe entsprechend seiner Geschäftsordnung gutachtende Funktion, da seine Gutachten an die Stelle der diesbezüglichen Amtsgutachten träten. Hinsichtlich des Gebäudes der Berufungswerberin sei anzumerken, dass dessen Attikahöhe über der Attikahöhe des geplanten Wohnhauses liege. Aus der Vermessungsaufnahme vom 16.01.2017 sei zu ersehen, dass die gesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundgrenzen an allen Punkten eingehalten würden; diese seien auch ins Parteiengehör gegeben worden. Die Immissionen aus der Zufahrt zu einer Wohnhaus-Tiefgarage seien zu akzeptieren. Es sei aber ein schalltechnisches und lufttechnisches Projekt vorgelegt worden, welche nach Prüfung der Amtssachverständigen als schlüssig und nachvollziehbar beurteilt worden seien. Die Fahrbewegungen basierten auf der bayerischen Parkplatzlärmstudie. An deren Schlüssigkeit und Richtigkeit bestünden keine Zweifel, sodass die Planungsrichtwerte für die Widmung Bauland-Wohngebiet eingehalten werden könnten. Das lufttechnische Projekt befinde sich auf der sicheren Seite. Die geplanten Baugrubensicherungsmaßnahmen seien gutachtlich und statisch belegt. Es sei die Beanspruchung der Grundgrenzen durch die Sicherung mittels einer verankerten Spritzbetonschale mit verpressten Erdnägeln die einzig mögliche Variante. Es bleibe im Bereich der Verankerungsstrecke lediglich der Verpresskörper zurück. Dieser stelle aber kein Hindernis im Fall einer künftigen Bebauung dar, da er aus einem Injektionsmörtel bestehe und daher bei der Aufgrabung zerbricht und sich nicht anders als grobkörniger, natürlicher Boden verhalte. Es sei keine unverhältnismäßige Behinderung der für den widmungsgemäßen Gebrauch der unterirdisch in Anspruch genommenen Teilflächen der Nachbargrundstücke zu erwarten. Die Anker müssten nach Funktionslosigkeit wieder entfernt werden. Die Ausführung der Hangsicherung erfolge mit vollständig ausbaubaren Ankern.

## 2. Rechtliche Beurteilung

2.1 Nach wie vor sind die Höhenkoten auf den Einreichplänen unklar ausgewiesen, was dazu führt, dass diese im Ergebnis nur schemenhaft erkennbar sind; vor allem geht aus den Einreichunterlagen entgegen § 21 Abs 5 OÖ BauTV 2013- nicht hervor, auf welche Null-Linie sich die Höhenangaben beziehen sollen. Denn die Geländelinien dürften nicht mit der Natur übereinstimmen, sodass - es ist keine Geländeänderung projektiert - ungeachtet des Umstandes, dass ein Planbewilligungsverfahren vorliegt, zu hinterfragen ist, ob die Null-Linie und in der Folge Gebäudehöhen sowie sich daraus ergebende zulässige Abstände korrekt dargestellt sind.

Die Erstbehörde beruft sich nunmehr auf "eine Vermessungsaufnahme der DI. Steindl ZT GmbH., vom 16.01.2017, GZ 3678-16 in dieser Vermessungsaufnahme wurde das projektierte Gebäude eingemessen. Aus der Vermessungsaufnahme ist zu ersehen, dass die gesetzlichen Abstände zu den Nachbargrundgrenzen an allen Punkten eingehalten werden. Auf die Ausführungen in der diesbezüglichen Befund Ergänzung des bautechn. Amtssachverständigen v. 20.01.2017 wird hingewiesen". Freilich wurde in keiner dieser Unterlagen - nicht einmal mittelbar - festgestellt, von welcher Gebäudehöhe gegenüber dem Grundstück der Berufungswerberin auszugehen sei, sodass die Unklarheit bezüglich der Höhenkoten nach wie vor nicht ausgeräumt ist. Es kann daher keineswegs davon ausgegangen werden, dass die Bestimmungen über die Gebäudehöhe nicht eingehalten würden. Entsprechend leidet der bekämpfte Bescheid sowohl an inhaltlicher Rechtswidrigkeit als auch an einem entscheidungswesentlichen Feststellungsmangel, indem er nicht darlegt, von welcher Gebäudehöhe überhaupt auszugehen ist; das subjektiv-öffentliche Recht der Berufungswerberin auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe, der die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden sowie der entsprechenden Belichtung und Belüftung ist verletzt.

2.2 Zwar wurde von der Baubehörde - offenkundig bereits im Vorfeld der Einreichung, aber auch nach der Bauverhandlung ohne diesbezügliche Wahrung des Parteiengehörs - der Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde Gmunden befragt; damit ist die Entsprechung des Projekts im Hinblick auf die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes iSd § 3 Z 3 OÖ BauTG 2013 jedoch nach wie vor nicht belegt:

Denn nach der einschlägigen Rechtsprechung hat - unabhängig von der Frage, ob Fragen des Orts- und Landschaftsbildes Gegenstand subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte sind - die Baubehörde amtswegig das Bauvorhaben genau auf Fragen des Orts- und Landschaftsbildes zu prüfen. Zur Beurteilung dieser Rechtsfrage, ob das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird, ist ein Sachverständigengutachten einzuholen, das ermittelt, wie sich die projektierte Baulichkeit im öffentlichen Raum (Ortsbild) sowie im Verhältnis zu den schon bestehenden Baulichkeiten (Baubestand), gesehen von diesen, darstellt und in die Gegebenheiten einfügt, wobei die konkrete örtliche Situation zu beschreiben ist. Der Gutachter muss das relevante Ortsbild bzw den relevanten Baubestand in seinen Befund nach sachlichen Gesichtspunkten nachvollziehbar abgrenzen wobei es sich um ein weitreichendes Gebiet handeln kann. Auch muss eine sachliche Begründung, weshalb das für die Beurteilung entscheidende Gebiet im Hinblick auf eine gegenständlich projektierte Baulichkeit insgesamt von Bedeutung ist vorliegen wobei es auf die Ansicht dieses Gebiets sowie der dort bestehenden Baulichkeiten ankommt (VwGH 15.05.2012, 2009/05/0235; 15.06.2011, 2008/05/0164).

Die vorliegenden Stellungnahmen des Gestaltungsbeirats der Stadtgemeinde Gmunden - dieser hat gemäß § 30 Abs 7 OÖ BauO 1994 auch bloß beratende, nicht aber gutachtende Funktion - genügen diesen strengen Ansprüchen freilich nicht. Aber auch diese Stellungnahmen heben im Ergebnis bereits hervor, dass eine Entsprechung des Projekts zu den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes nicht gegeben ist. Denn das Bauvorhaben findet auch nach den Ausführungen des Gestaltungsbeirats im "Villenviertel von Gmunden" statt. Unstrittig ist das Bauvorhaben nicht als Villa zu werten und kann es in diesem Zusammenhang nicht ausreichen, wenn - offenkundig aufgrund des Umstands, dass das gegenständliche Gebäude nicht als "Villa" gelten kann - vermeint wird, dass das Bauvorhaben in "Maßstäblichkeit, Proportion und Charakteristik für einen neuen Typus 'Villa' weiterentwickelt werden soll.

Abgesehen davon liegt ein Widerspruch zu den Vorgaben des Gestaltungsbeirats in seinen Stellungnahme vom 28.04.2016 und vom 16.06.2016 vor, da auf Grund der beschriebenen, in Wahrheit höher gelegenen Ausführung des nunmehrigen Vorhabens keineswegs von einer besseren Verortung durch eine Verschiebung "in den Hang" die Rede sein kann, vielmehr das Bauvorhaben nunmehr viel stärker aus dem Hang hervortritt.

Ebenso ist aus fachlicher Sicht weder den Vorgaben des Gestaltungsbeirats nach Gestaltung und Formulierung des Baukörpers noch jenen nach Maßstäblichkeit, Proportion und Charakteristik Rechnung getragen. Zur Veranschaulichung wird außerdem hervorgehoben, dass in der ursprünglichen Planung, welche offenbar Grundlage der ersten Stellungnahme des Gestaltungsbeirats war, sich sowohl die Höhe des Urgeländes als auch die Höhe des Projekts selbst verändert hat. Auf gleicher fachlicher Ebene (Privatgutachter Arch. DI Johann Kaiser, MA, MBA, MSc) hat die Bauwerberin überdies dargelegt, dass die geforderten Maßnahmen der Gestaltung und Umformulierung des Baukörpers sowie der Herausführung der Fassaden aus der Anonymität und Weiterentwicklung in Maßstäblichkeit, Proportion und Charakteristik für einen neuen Typ "Villa" nicht umgesetzt wurden, zumal in der Neuprojektierung die Gesimskante um mehr als einen Meter höher gesetzt wurde. Dies, obwohl aus



ortsbildlicher Sicht zu fordern ist, dass sich die in Wahrheit relevanten Gesimshöhen harmonisch von Ost nach West absenken. Dem entspricht das Bauvorhaben nicht, wenn es mit einer Gesimshöhe von 480,63 müA praktisch gleich hoch wie das Gebäude der Einschreiterin mit 480,65 müA ausgeführt ist und das westlich angrenzende Gebäude bloß eine Gesimshöhe (bzw Traufenhöhe) von 475,25 müA aufweist.

Es belegt die entsprechende Bewilligungsvoraussetzung auch nicht, wenn der Vorsitzende des Gestaltungsbeirats (abermals) lediglich mit kurzer Einlassung auf das schon gerügte begründungslose E-Mail an die Baubehörde vom 30.11.2016 verweist, ohne auf die auf gleicher fachlicher Ebene erstatteten Ausführung des Privatsachverständigen 01 Kaiser auch nur einzugehen. Gleiches gilt für die - nach Kenntnisstand der Beschwerdeführer keinesfalls auf Basis eines Fachverständs abgegebene - Meinungsäußerung der Baubehörde, die meint, dass die Attikahöhe des Gebäudes der Berufungswerbers über jener des Bauvorhabens liege, obwohl auf fachlicher Ebene belegt ist, dass die Gesimshöhe - und nicht die Attikahöhe - bewertungsrelevant ist.

Im Übrigen erweist sich die von der Erstbehörde postulierte Festlegung - deren Rechtsatzform unklar ist bzw nicht einmal als verbindliche Verordnung ergangen sein dürfte (zumindest ist eine "Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat" gesetzlich nicht vorgesehen) -, dass der Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde Gmunden auch Amtsgutachten erstatte, als gesetzwidrig, da § 30 Abs 7 OÖ BauO 1994 den Gestaltungsbeirat als beratendes Organ vorsieht und dieser auch nicht die in einem Bauverfahren erforderliche Beiziehung eines Sachverständigen für das Orts- und Landschaftsbild ersetzt (Neuhofer, OÖ Baurecht [2014] Rz 7 zu § 30 OÖ BauO 1994). Daraus folgt aber auch, dass der Gestaltungsbeirat bzw "sachverständige Beirat" iSd § 30 Abs 7 OÖ BauO 1994 nicht zugleich Sachverständiger für das Orts- und Landschaftsbild sein kann.

Insofern liegt in Wahrheit bis dato lediglich das Gutachten von Architekt DI Johann Kaiser, welches aber die Nichtentsprechung des Bauvorhabens mit den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes belegt, vor. Ein Amtsgutachten zu Fragen des Orts- und Landschaftsbildes, das dieses widerlegen würde, wurde nämlich in Wahrheit nicht eingeholt. Damit ist der Baubewilligungsantrag zwingend (auch noch von der Berufungsbehörde) abzuweisen.

All dies kann zulässiger Weise unabhängig vom Umfang subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte vorgebracht werden. da die Berufungsbehörde aus Anlass von Nachbarberufungen aus dem Rechtsgrund des § 66 Abs 4 AVG umfassend befugt ist, hinsichtlich der SACHE des Verfahrens (also des gesamten Bauvorhabens) eine abweisende Entscheidung zu treffen, selbst wenn hinsichtlich eines Versagungsgrundes kein subjektiv-öffentliches Recht besteht (VwGH 22.11.1994, 93/04/0102).

2.3 Abgesehen vom Umstand, dass wie gezeigt schon formal mangels Verordnungscharakters der Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirats der Stadtgemeinde Gmunden gar keine Betrauung des Gestaltungsbeirats mit der Erstellung von "Amtsgutachten" (die ohnehin auch gesetzwidrig wäre bzw. ist!) vorliegen dürfte, ist der formelhafte Verweis auf das für sich zur Frage der Geschoßflächenzahl jedenfalls inhaltslose E-Mail vom 30.11.2016 nicht geeignet, eine entsprechende gutachtliche Begründung dafür, dass eine Geschoßflächenzahl von 0,4 überschritten werden dürfe, darzutun. Vielmehr ist der erwähnte formelhafte Verweis, aber auch der Hinweis darauf, dass "eine sorgfältige Ausführung und natürliche Ausgestaltung (keine Versiegelungen) der Frei- und Grünräume, die der Hanglänge des Grundstückes folgen" wesentlich sei, als lapidare Äußerung ohne eigenen Gutachtenswert (vgl dazu Hengstschläger/Leeb, AVG, Rz 52 zu§ 60 AVG) zu werten, denn Befund und Gutachten fehlen völlig.

Auch wegen der überhöhten Geschoßflächenzahl des Bauvorhabens ist die Erteilung der Baubewilligung sohin rechtswidrig.

2.4 Insoweit die Erstbehörde vermeint, dass kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung der Abstandsbestimmungen habe und die Abstandsbestimmungen nach dem OÖ BauTG 2013 nicht gelten würden, verweist die Berufungswerberin darauf, dass nach § 40 Z 5 OÖ BauTG 2013 der sich aus straßenrechtlichen Abstandsbestimmungen ergebende Abstand einzuhalten ist. Diesbezügliche Feststellungen - nämlich ob dieser Abstand eingehalten ist - lässt der angefochtene Bescheid vollständig missen; obwohl selbstverständlich ein Baubewilligungsbescheid in jeglicher Hinsicht rechtskonform zu sein hat, § 18 OÖ Straßengesetz 1991 einen grundsätzlichen Verbotsbereich von acht Metern vorsieht und laut Befund in der Verhandlungsschrift vom 15.12.2016 "ein Erdgeschoss in einem Abstand zur südseitigen Straßengrundgrenze von rund 5,75 m errichtet" werden soll. Recht wir

diesen Umstand bei wissentlichen Zuwiderhandeln an die für solches Verhalten zuständigen Stellen weiterleiten werden.

Auch hier gilt, dass die Berufungsbehörde aus Anlass von Nachbarberufungen aus dem Rechtsgrund des § 66 Abs 4 AVG umfassend befugt ist, hinsichtlich der SACHE des Verfahrens (also des gesamten Bauvorhabens) eine abweisende Entscheidung zu treffen, selbst wenn hinsichtlich eines Versagungsgrundes kein subjektiv-öffentliches Recht besteht (VwGH 22.11.1994, 93/04/0102).

2.5 Zu den lärmschutztechnischen und luftreinhaltetechnischen Unterlagen irritiert zunächst der Verweis der Erstbehörde darauf, dass die mit der Zufahrt zu einer Wohnhaus-Tiefgarage entstehenden Abgase und Lärmbelästigung als nicht unüblich hingenommen werden müssten; zumal sie ja korrekter Weise (wenn auch, wie sogleich zu zeigen sein wird, mangelhafte) entsprechende Unterlagen von Sachverständigen eingeholt hat.

Denn im gegenständlichen Fall ist zu beachten, dass die Liegenschaft der Einschreiterin östlich des Baugrundstücks liegt und daher schon aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung massiv von Luftschadstoff- und Lärmimmissionen insbesondere der in die Garage ein- und ausfahrenden KFZ betroffen ist, zumal auch die Garagenentlüftungen zur Liegenschaft der Bauwerberin hin gerichtet sein dürften. Nach der Rechtsprechung ist in einem Fall, in dem eine derart spezielle Immissionssituation vorliegt, auch bei widmungsgemäß grundsätzlich konform erscheinenden Bauvorhaben ein immissionstechnisches Gutachten einzuholen. Hierbei ist unter Berücksichtigung aller Emissionsquellen Art und Ausmaß der Lärm- und Luftschadstoffimmissionen zu quantifizieren, im vorliegenden Fall insbesondere durch den Betrieb der projektierten Tiefgarage und deren Ablufführung sowie ein- und ausfahrende KFZ. Hierbei werden die voraussichtlichen Zahlen an Fahrbewegungen festzustellen sein, auf die sich dann die Quantifizierung der Emissionsbelastung nach Art und Ausmaß beziehen kann. Hierbei ist ferner der ungünstigste Immissionspunkt auf dem Grundstück der Einschreiterin heranzuziehen und jedenfalls die Immission an der zur Baugrundfläche nächstgelegenen Grundstücksgrenze heranzuziehen (vgl zum Ganzen VwGH 30.01.2014, 2012/05/0177 mwN).

2.5.1 In Ansehung der entsprechend eingeholten Unterlagen selbst ist zu konstatieren, dass ein grundsätzlicher Vorrang von Messungen vor Berechnungen bzw Schätzungen besteht (VwGH 09.09.2015, Ra 2015/04/0030). Wohl können Ausnahmefälle denkbar sein, wo nicht gemessen werden muss; freilich ist aber im vorliegenden Fall in keiner Weise dargelegt, warum sowohl in lärmtechnischer als auch in luftreinhaltetechnischer Hinsicht keine Messungen durchzuführen gewesen sein sollen.

Dass es nach Berechnungen zu keiner Änderung der Bestandssituation kommen werde (was im vorliegenden Fall mangels Darstellung der Ist-Situation freilich nicht einmal gesagt wurde!), vermag für sich genommen auch keinen solchen Ausnahmefall darzutun (VwGH 18.05.2016, Ra 2016/04/0053).

Allen immissionstechnischen Stellungnahmen fehlt somit als Grundlage die durch Messungen direkt an der ungünstigsten Immissionsstelle auf dem Grundstück der Einschreiterin (sowie Grundstücken sonstiger Einwender) ermittelte Ist-Situation.

Die Erstbehörde geht fehl, wenn sie dazu vermeint, dass lediglich die Einhaltung der Planungsrichtwerte wesentlich ist, denn es ist auch die als Stand der Technik anzusehende OÖ Grenzwertverordnung zu berücksichtigen (vgl dazu VwGH 04.09.2001, 2000/05/0074). Entsprechend den in § 2 leg cit enthaltenen widmungsbezogenen Lärmgrenzwerten für das Wohngebiet (die sich im Wesentlichen mit den von den lärmtechnischen Stellungnahmen angeführten Planungsrichtwerten nach Flächenwidmungskategorien gemäß ÖNORM S 5021-1 decken), wäre selbst die Unterschreitung derselben um 3 bis 6 dB nicht per se irrelevant auch im Sinne des § 4 OÖ Grenzwertverordnung (wobei die Festlegungen der OÖ Grenzwertverordnung auch bei Wohngebäuden im Rahmen eines Sachverständigen-gutachtens relevant sind [Neuhofer, OÖ Baurecht [2014] 874]). Da demnach die Bestandssituation einzubeziehen ist, ist zu beachten, dass die projektbezogenen Beurteilungspegel selbst bei der von der Bauwerberin (unzulässiger Weise) gewählten reduzierten Betrachtungsweise um weniger als 7 dB unter den Grenzwerten liegen, sodass es im - wohl vorliegenden - Fall einer über den Grenzwerten befindlichen Ist-Bestandssituation zu einer Anhebung um mehr als 1 dB käme. Damit ist keinesfalls nachgewiesen, dass die "Beurteilungspegel der spezifischen Immission  $L_{snez}$  die Planungswerte nach der Flächenwidmungskategorie nicht überschreiten" bzw die ebenso zumindest als objektivierte Sachverständigen-gutachten heranzuziehende OÖ Grenzwertverordnung, nach der der Bestand zu berücksichtigen ist. eingehalten ist.

## 2.5.2

Die Baubehörde hat es auch verabsäumt, in weiterer Folge ein humanmedizinisches Gutachten einzuholen. Selbst wenn etwa der planungstechnische Grundsatz gemäß ÖAL-Richtlinie eingehalten würde (was im konkreten Fall aus den Unterlagen aber nicht einmal hervorgeht!), wäre dies in baurechtlicher Hinsicht nicht zielführend, um darzutun, dass es keine medizinische Beurteilung brauche, da in einer humanmedizinischen Beurteilung die individuelle Beurteilung der Immissionsauswirkungen auf den menschlichen Organismus zu enthalten sein hat (VwGH 27.02.2017, Ra 2016/06/0147).

2.5.3 Gemäß Punkt 4.1.2 der ÖAL-Richtlinie Nr 3, Blatt 1, Ausgabe 2008-03-01, ist zur Ermittlung des Beurteilungspegels (Hervorhebung nicht im Original) "während der Nachtzeit grundsätzlich der für das jeweilige Stundenintervall mögliche Vollbetrieb im Sinne des Genehmigungsrahmens zu prüfen und die Stunde mit dem höchsten Beurteilungspegel für die Beurteilung heranzuziehen. Es verwundert in diesem Zusammenhang, dass das schalltechnische Projekt auf S 12 die ungünstigste Nachtstunde zwar als für die Abendzeit relevant beurteilt, nicht aber für den (mit geringerem Planungsrichtwert anzusetzenden) Nachtzeitraum heranziehen will (sondern hier unspezifiziert "die Nacht als relevant für den Nachtzeitraum" betrachtet).

Weiters verwundert, dass das schalltechnische Projekt (im Gegensatz zum luftreinhaltetechnischen Projekt) die ungünstigste Stunde am Tag bloß mit Fahrbewegungen von 3,6 PKWs ansetzen will, während das luftreinhaltetechnische Projekt in der höchstbelasteten Stunde eine Stellplatzfrequenz von einer Fahrbewegung pro Stellplatz ansetzt, somit neun Fahrbewegungen pro Stunde berücksichtigt. Eine insoweit völlig widersprüchliche Projektierung kann keinesfalls als baubewilligungsreif angesehen werden.

Da der angefochtene Bescheid überdies ausweislich seines Spruchs ("den in der Beilage angeführten ergänzenden Projektsunterlagen") sowohl das schalltechnische Projekt vom 23.03.2017 als auch das lufttechnische Projekt vom 27.03.2017 einer Bewilligung zuführt, ist er hinsichtlich der Fahrbewegungen in sich widersprüchlich und deshalb inhaltlich rechtswidrig (Hengstschläger/Leeb, AVG, Rz 86 zu § 59 AVG).

2.5.4 Auch bleibt fraglich, warum in lärmtechnischer Hinsicht nicht auch in der Nacht "der für das jeweilige Stundenintervall mögliche Vollbetrieb im Sinne des Genehmigungsrahmens" heranzuziehen sein soll. Da eine diesbezügliche Antragseinschränkung nicht bekannt ist, muss selbstverständlich auch in der Nacht der volle Genehmigungsrahmen (wobei auch nicht begründet ist, warum dieser bloß neun Fahrbewegungen in der ungünstigsten Stunde betragen soll, zumal projektgemäß grundsätzlich unbeschränkt und mit theoretischer Maximallast auf das Baugrundstück zu- und abgefahren werden kann!) zur Ermittlung des Beurteilungspegels herangezogen werden!

Die Meinung der Baubehörde, wonach die Bayerische Parkplatzstudie schlüssig und nachvollziehbar sei sowie die luftreinhaltetechnischen Unterlagen ohnehin von "konservativen" Annahmen ausgingen, verkennen das Wesen des Projektbewilligungsverfahren vollständig. Nach diesem ist das konkrete Projekt zu beurteilen (VwGH 22.10.2008, 2005/06/0114) - also auch dessen, hier mit theoretischer Maximallast anzusetzende, Fahrbewegungen; nicht aber eine abstrakte Studie heranzuziehen.

2.5.5 Die luftreinhaltetechnischen Unterlagen berücksichtigen nicht, dass gegenständlich Luftschadstoffzusatzimmissionen nicht nach den Grenzwerten und Bewertungsansätzen des IG-L, sondern nach wie vor nach Anlage 1 der im Baubewilligungsverfahren wie gesagt unstrittig als Stand der Technik anzusehenden OÖ Grenzwertverordnung (VwGH 04.09.2001, 2000/05/0074) zu bewerten sind.

Damit sind aber Immissionsgrenzwerte für Schwebstaub, Schwefeldioxid, Stickstoffmonoxid, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid, Schwefelwasserstoff und Fluorwasserstoff heranzuziehen. Eine solche Gegenüberstellung der durch das Projekt entstehenden Luftschadstoffzusatzimmissionen (sowie den Ist-Immissionen) mit den angeführten Immissionsgrenzwerten gemäß Parametern nach Anlage 1 der OÖ Grenzwertverordnung fehlt freilich.

Deshalb konnten auch die aktuell vorliegenden luftreinhaltetechnischen Stellungnahmen nicht als Basis für den angefochtenen Bescheid herangezogen werden. Dieser ist sohin rechtswidrig.

2.6 Gemäß Baubeschreibung ist die Beseitigung der atmosphärischen Niederschläge durch Versickerung am Bauplatz geplant. Der Nachbar hat freilich ein subjektiv-öffentliches Recht darauf, dass durch

die Beseitigung der Niederschlagswässer von baulichen Anlagen keine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes entsteht (zB Neuhofer, OÖ Baurecht [2014] 269). Eine solche Beeinträchtigung ist gegenständlich durch unzulässige Vernässung des Bodens freilich zu besorgen, wenn Niederschlagswässer versickert werden sollen und es somit zu unterirdischen Wasserströmen auch auf das Grundstück der Berufungswerberin kommt. Die Berufungswerberin macht daher ausdrücklich auch geltend, dass sie durch den angefochtenen Bescheid auch in ihrem diesbezüglichen subjektiv-öffentlichen Recht verletzt ist.

2.7 Durch das in den baugrubensicherungstechnischen Unterlagen beschriebene Entspannen und Entfernen der Anker der Hangsicherung des bestehenden Objekts der Berufungswerberin sind negative Auswirkungen auf die Gebrauchstauglichkeit und Tragfähigkeit dieses Gebäudes jedenfalls nicht auszuschließen. Durch das Entspannen der Anker kommt es zu einer Umlagerung von Kräften im Baugrund, der zusätzlich freiwerdende Erddruck muss durch das Gebäude aufgenommen werden. Das Gebäude der Berufungswerberin müsste hierfür entsprechend dimensioniert und errichtet worden sein. Ist dies nicht der Fall, ist im schlimmsten Fall mit einem Totalversagen des Gebäudes zu rechnen.

Entsprechende Ermittlungen zu diesem Punkt haben nicht stattgefunden, sondern beschäftigte sich das Ermittlungsverfahren lediglich mit der (angeblichen) Nötigkeit der Inanspruchnahme, zog aber nicht ausreichend in Betracht, dass die Gefahr für die Standsicherheit des Gebäudes der Berufungswerberin jedenfalls als "unverhältnismäßige Behinderung" dessen widmungsgemäßen Gebrauchs anzusehen ist. Daher ist der angefochtene Bescheid rechtswidrig.

Auch bleibt auf dem Grundstück der Berufungswerberin schon ausweislich der Begründung des angefochtenen Bescheids offenkundig "im Bereich der Verankerungsstrecke der Verpresskörper" zurück, welcher "aus einem Injektionsmörtel besteht". Auch nach Spruchpunkt II. Auflagenpunkt II. darf der Verpresskörper im Grundstück der Berufungswerberin verbleiben. Somit befindet sich auch nach Ausführung des Bauvorhabens Material aus der Baugrubensicherung des Bauvorhabens im Untergrund des Grundstücks der Beschwerdeführerin. § 15 Abs 1 OÖ BauO 1994 deckt aber nur eine vorübergehende Benützung von Grundstücken, weshalb die beantragte Inanspruchnahme des Grundstücks der Berufungswerberin ebenso rechtswidrig ist.

Auch vor der Berufungsbehörde wird ausdrücklich vorgebracht, dass die Zustimmung dass die geplanten Maßnahmen zur Baugrubensicherung laut den in Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheids genannten technischen Unterlagen, nämlich "dem Projekt 01 Hoff, Proj.Nr. TRA1607, vom 19.10.2016 und der statischen Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Baugrubensicherungsmaßnahmen, auf die Nachbarliegenschaften, insbesondere auf die best. Hangsicherung von 01. Hoff, vom 17.01.2017 sowie der Stellungnahme der Felbermayr Bau GmbH. & Co. KG. vom 13.01.2017" sowie der "Stellungnahme Baugrubensicherung 01 Hoff v. 16.11.2016" laut Beilagenliste des angefochtenen Bescheids in ihrer Art, ihrem Umfang und in ihrer Dauer weder erforderlich, noch verhältnismäßig, noch notwendig sind.

### 3. Antrag

Es wird sohin gestellt der

#### ANTRAG:

Die Berufungsbehörde wolle den angefochtenen Bescheid dahingehend abändern, dass der Antrag auf Baubewilligung abgewiesen wird und gemäß § 15 OÖ BauO 1994 die Gestattung der Inanspruchnahme des Grundstücks der Berufungswerberin versagt wird; in eventu den angefochtenen Bescheid beheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheids an die Behörde I. Instanz zurückverweisen.

#### **Hierzu wird ausgeführt:**

Um Wiederholungen zu vermeiden wird eingangs auf die Ausführungen im Bescheid des Bürgermeisters als Baubehörde I. Instanz verwiesen. Zu den einzelnen Vorbringen in der Berufungsschrift ist folgendes auszuführen:

Zu der angeblichen Nichteinhaltung der gesetzlichen Abstandsbestimmungen ist folgendes festzustellen: Zunächst ist nochmals auf die Ausführungen des bautechn. Amtssachverständigen in der Niederschrift der Bauverhandlung hinzuweisen, die hiermit auszugsweise wiedergegeben werden:

*„Zu den Abständen zu den Nachbargrundgrenzen wird abschließend noch festgehalten, dass das Wohnhaus zur westseitigen Nachbargrundgrenze einen geringsten Abstand von 3,03 m aufweist. Die zur Beurteilung der Mindestabstände heranzuziehende Gebäudehöhe beträgt in diesem Bereich 7,27 m (OK-Brüstungsmauer im 2. OG). Zur westseitigen Nachbargrundgrenze weist das Gebäude einen geringsten Abstand von 3,15 m auf und ist hier eine relevante Gebäudehöhe von 9,26 m (OK-Brüstungsmauer im 2. OG) für die Beurteilung heranzuziehen. Das Dachgeschoss weist in diesem Bereich eine relevante Gebäudehöhe von 12,40 m auf und wird auch hier der gesetzlich geforderte Mindestabstand mit Gebäudehöhe/3 durch einen Abstand von 4,65 m eingehalten. Bei nochmaliger Prüfung wurde lediglich ein Schreibfehler im ersten Satz der Beschreibung dieser Gebäudeabstände durch den Amtsachverständigen festgestellt und muss es korrekterweise heißen: ...dass das Wohnhaus zur ostseitigen (anstelle: westseitigen) Nachbargrundgrenze einen geringsten Abstand v. 3,03 m aufweist. Dies wurde in einer Aktennotiz v. 12.09.2017 auch durch den bautechn. Amtssachverständigen bestätigt und geht im Übrigen aus dem Einreichplan eindeutig hervor.*

Aufgrund des Ergebnisses der Bauverhandlung wurde behördlicherseits noch die Vorlage einer Vermessungsurkunde eingefordert und seitens des bautechn. ASV nach Vorliegen dieser noch folgende Ergänzung vorgenommen:

*Verglichen mit den im ursprünglichen Lageplan angegebenen Abständen zu den Nachbargrundgrenzen hat sich jener zur westseitigen Grundgrenze vergrößert und weist das Wohnhaus auf Ebene des dritten Obergeschosses im Bereich der Vorderkante des geplanten Dachvorsprunges nun einen Abstand von 4,68 m (vorm. 4,65 m) bzw. 4,80 m (vorm. 4,65 m). Die Abstände zur ostseitigen Nachbargrundgrenze haben sich marginal verändert und weist die Vorderkante des Vordaches im dritten Obergeschoss nun einen geringsten Abstand zur Nachbargrundgrenze von 3,23 m (ursprünglich 3,22 m) bzw. 4,22 m (ursprünglich 4,27 m) auf. Den gesetzlich geforderten Mindestabständen mit Gebäudehöhe/3 wird trotz dieser geringfügigen Änderungen auch weiterhin entsprochen.*

Die Behauptung wonach nicht festgestellt wurde, von welcher Gebäudehöhe die Beurteilung der Einhaltung der Abstandsbestimmungen ausgeht ist aufgrund obiger detaillierter Ausführungen nicht nur nicht nachvollziehbar sondern schlichtweg falsch. Die im Befund des bautechn. SV angeführten Gebäudehöhen stellen exakt auf das im Einreichplan ausgewiesene Geländeniveau an der gemeinsamen Grundgrenze zum westlich u. östlich angrenzenden Nachbargrundstück ab.

Auch ist sehr wohl und zwar auf sämtlichen Einreichplänen die Angabe  $+0,00 = 470,34$  müA ausgewiesen und die entsprechenden Kotierungen nicht schemenhaft, sondern exakt in sämtlichen Schnitten und Ansichten des der Bewilligung zu Grunde liegenden Einreichplanes enthalten.

Die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsbestimmungen gem. Oö. BauTG ist somit sehr wohl detailliert nachgewiesen und bestehen für die Nachbarn keine weitergehenden Nachbarrechte im Hinblick auf Belichtung/Besonnung der Nachbargrundstücke. Zur seitens der Berufungswerber behaupteten Nichteinhaltung eines Mindestabstandes zur öffentlichen „Dr. Josef Ing. Stern-Straße“ ist festzustellen, dass hierfür § 18 Oö. StraßenG maßgeblich ist, die Unterschreitung des Abstandes infolge Zustimmung der Straßenverwaltung zulässig ist und auch daraus in jedem Fall keine Verletzung subjektiver Nachbarrechte abgeleitet werden kann.

Zu den neuerlichen Vorbringen der Berufungswerber wonach die Stellungnahmen des Gestaltungsbeirates bloß beratende nicht aber gutachtende Funktion hätten und das Erfordernis der Entsprechung des Projektes mit dem Orts- und Landschaftsbild unzureichend geprüft wurde ist folgendes auszuführen:

Gem. § 30 Abs. 7 Oö. BauO kann sich die Baubehörde zu Fragen der Übereinstimmung eines geplanten Bauvorhabens mit dem Orts- u. Landschaftsbild eines sachverständigen Beirates bedienen. Wird ein Gutachten von mehreren bestimmten Personen gemeinsam erstellt, so hindert dieser Umstand nicht an einer gemeinsamen Verwertung. Daher können Sachverständigengutachten im genannten Sinn auch durch eine Personengemeinschaft (bzw. eine Organisationseinheit der Verwaltung, zB. Kommission) erstattet werden. Entgegen der Ansicht der Berufungswerber ist auch entsprechend der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ein Gutachten des sachverständigen Beirates hinsichtlich der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Orts- u. Landschaftsbild in seiner Wertigkeit den Gutachten von (einzelnen) Sachverständigen gleichgestellt. (VwGH 2009/05/0235). Die Mitglieder des Gestaltungsbeirates müssen entsprechend den Satzungen des Gestaltungsbeirates für die Stadtgemeinde Gmunden, Fachleute auf einem der Fachgebiete Architektur, Raum-, Stadt- und/oder Freiraumplanung sein. Die Mitglieder werden von der Ingenieurkammer f. Oö u. Salzburg namhaft gemacht und vom Stadtrat bestätigt. Im Jahr 2016 setzte sich der Gestaltungsbeirat aus folgenden Fachpersonen zusammen: Arch. DI P. als Vorsitzender, zugleich Sektionsvorsitzender der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oö u. Sbg, Arch<sup>in</sup> DI Sch., Vizepräsidentin der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oö u. Sbg sowie Arch. DI S, Präsident der Zentralverei-

nigung der Architekten für Sbg, Architekturbüro Halle1 - ua. Altstadtpreis 2003, Kategorie Stadtbild, Landesarchitekturpreis 2004, 2008 u. 2010 etc

Für die Baubehörde bestanden somit keinerlei Anhaltspunkte für die Annahme, dass diesen Personen die nötige Sachkunde zur Erstattung eines Sachverständigengutachtens betreffend die Frage der Störung des Ortsbildes fehle.

In Befund und Gutachten der Sitzungen des Gestaltungsbeirates v. 28.04.2016 u. 16.06.2016 wird sowohl die dzt. Situation des Gebäudebestandes als auch die Umgebungssituation beschrieben. Im Hinblick auf die Ausführungen des seitens Berufungswerber beauftragten Arch. DI Kaiser, wonach die seitens des Gestaltungsbeirates geforderten Maßnahmen der Gestaltung etc nicht umgesetzt und sogar eine Erhöhung der Gesimskante vorgenommen wurde ist folgendes auszuführen: Im Gutachten des Gestaltungsbeirates v. 16.06.2016 wurde ausgeführt, dass die vorliegende Planung nach Projektserläuterung und umfassender Diskussion aus Sicht des Beirates möglich ist, wenn die in Folge formulierten 6 Punkte berücksichtigt werden. In der Folge wurde der Vorabzug des Einreichplanes v. 30.08.2016 vorgelegt und per email v. 08.09.2016 an die GBR-Mitglieder mit Ersuchen um Prüfung und Mitteilung ersucht, ob dieser Plan die bereits formulierten Vorgaben erfüllt und für das Bauverfahren freigegeben werden kann. Der Vorsitzende Arch. Plöderl teilte dem Stadtbauamt hierzu mit, dass die Vorgaben des Gestaltungsbeirates in diesem Vorabzug unzureichend erfüllt wurden und keine Freigabe erfolgen kann (siehe hierzu Aktenvermerk des Stadtamtes Gmunden v. 15.09.2016)

In der Folge wurde der Einreichplan nochmals überarbeitet und mit email v. 18.10.2016 neuerlich an die GBR Mitglieder übermittelt. Mit email v. 30.11.2016 des Vorsitzenden Arch. P. erfolgte letztlich die Mitteilung, dass das geplante Vorhaben aus Sicht des Beirates einer Genehmigung zugeführt werden kann.

Zu den Ausführungen des Arch. DI Kaiser ist noch anzumerken, dass weder im Gutachten v. 28.04. noch v. 16.06.2016 seitens des Gestaltungsbeirates eine genaue Festlegung zu einer max Gebäudehöhe erfolgte. Durch das aufwändige Prozedere mit zweimaliger Befassung des Gestaltungsbeirates und in der Folge Übermittlung u. Freigabe des Einreichplanes wurde jedenfalls sichergestellt, dass die Vorgaben des Fachgremiums in dem der Baubewilligung zu Grunde liegenden Einreichplan eingehalten wurden.

Aufgrund der vorgebrachten Anrainereinwände im Zuge der Bauverhandlung wonach die wesentliche Überschreitung des im Örtlichen Entwicklungskonzeptes enthaltenen Richtwertes für die GFZ von 0,25 – 0,4 nicht schlüssig begründet wurde, wurde mit Schreiben v. 30.11.2016 noch eine ergänzende Stellungnahme von Arch. P. eingeholt, der die vorgesehene Überschreitung der GFZ auch im Hinblick auf die Festlegungen im ÖEK aus Sicht des Beirates als ausdrücklich vertretbar festhält. Angemerkt wird, dass die Bebauungsgrundlagen (FLWi, ÖEK, ggf. Bebauungsplan) mit dem Gestaltungsbeirat zu Beginn jeder Beurteilung erörtert werden.

Zu den Vorbringen, wonach die Höhe des geplanten Wohngebäudes das zulässige Ausmaß überschreitet, ist festzustellen, dass den Nachbarn lediglich bei Vorliegen eines Bebauungsplanes ein subjektives Nachbarrecht auf Einhaltung einer gewissen Gebäudehöhe zukommt. Für das gegenständige Gebiet existiert kein Bebauungsplan.

Die lediglich kurze Stellungnahme v. 30.11.2016 des Arch. P. enthält jedoch ausdrücklich den Hinweis „unter Berücksichtigung des angrenzenden Neubaus aus Sicht des Gestaltungsbeirates einer Genehmigung zugeführt werden“: Die Feststellung, dass für die positive Beurteilung durch das Fachgremium auch das mit Baubewilligung v. 23.05.2006 errichtete Wohngebäude der östlich angrenzenden Berufungswerber relevant ist, ist daher keine Meinungsäußerung der Baubehörde ohne Fachverstand, wie es in einer Berufungsschrift formuliert wird, sondern eine belegbare Tatsache. Für dieses am Nachbargrundstück errichtete und im Miteigentum der östlich benachbarten Berufungswerber befindliche Wohnobjekt gelten lt. ÖEK die selben Vorgaben. Die Gebäudehöhe liegt wie bereits ausgeführt noch über jener des geplanten Wohngebäudes und die Bebauungsdichte ist ebenso in einer Größenordnung wie beim geg. Bauvorhaben. Auch das Vorliegen eines "begründeten Ausnahmefalles" für die Überschreitung des GFZ-Richtwertes lt. Definition im ÖEK ist somit hinreichend dargelegt (Überschreitung der GFZ auch beim westlich angrenzenden Nachbarwohnhaus in ähnlichem Ausmaß, Einbettung des Gebäudes in das natürliche Gelände etc).

Zudem wird wie im erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheid zutreffend ausgeführt, neuerlich darauf hingewiesen, dass den Nachbarn entsprechend der einschlägigen höchstgerichtlichen Judikatur hinsichtlich Ortsbildschutz kein subjektives Nachbarrecht zukommt. Die Berufungsbehörde ist im Übrigen lediglich berechtigt, ausschließlich jenen Themenkreis zum Gegenstand der Berufungsentscheidung zu machen, in dem die Nachbarn aufgrund der Ihnen zukommenden Rechte mitzuwirken berechtigt sind. Es wäre daher insbesondere nicht zulässig, einen Baubewilligungsbescheid deshalb aufzuheben, weil er nach Ansicht der Berufungsbehörde bestimmten, ausschließlich von der Behörde wahrzunehmenden, im öffentlichen Interesse liegenden Vorschriften, wie dem Ortsbildschutz, widerspricht. Unrichtig ist auch das Vorbringen der Berufungswerber, wonach sich die Baubehörde hinsichtlich Grundinanspruchnahme lediglich mit der Nötigkeit der Inanspruchnahme auseinandergesetzt, die

Gefahr für die Standsicherheit des Gebäudes der Berufungswerber jedoch nicht ausreichend in Betracht gezogen hat. Die statische Beurteilung DI Hoff v. 17.01.2017 führt aus, dass praktisch keine Auswirkungen auf die Nachbarbauten und auch auf deren bestehende Baugrubensicherung zu erwarten sind. Alle Bodenverformungsgrößen liegen wesentlich unter den Normwerten und Regeln der Technik = Erhaltung der bodenmechanischen Gebrauchstauglichkeit. Die Stellungnahme ist Bestandteil der ergänzenden Beurteilung durch den bautechn. ASV v. 20.01.2017 und bestehen an der Richtigkeit u. Nachvollziehbarkeit der Beurteilung keine Zweifel. Zum Einwand, wonach es sich aufgrund des im Untergrund der Berufungswerber lt. Baugrubensicherungsprojekt verbleibenden Verpresskörpers um keine vorübergehende Benützung der Grundstücke iSd § 15 OÖ. BauO handelt und diese somit rechtswidrig ist, ist auszuführen, dass diesbzgl. maßgeblich ist, ob diese nur eine temporäre Baumaßnahme, die nach Baufertigstellung wieder entfernt wird bzw. entfernt werden kann und keine darüber hinaus gehende Funktion für das antragsgegenständliche Bauwerk selbst hat. Insoweit ist eine Grundeigentümergebilligung iSd § 28 Abs. 1 Z. 2 OÖ. BauO 1994 idGF. nicht erforderlich (vgl. OÖ. LVWG-150202/12/DM/CJ, LVwG-150281/8/DM/CJ). Dass es sich bei der Anbringung der Erdanker lediglich um eine temporäre Maßnahme im Zuge der Baugrubensicherung handelt geht sowohl aus den der Baubewilligung zu Grunde liegenden Projektunterlagen als auch dem Spruchabschnitt II. des Baubewilligungsbescheides v. 01.06.2017 eindeutig hervor.

Im Hinblick auf die neuerlichen Einwände hinsichtlich angeblicher mangelhafter oder widersprüchlichen schalltechnischen und luftreinhaltetechnischen Beurteilungen wird auf die zutreffenden und nachvollziehbaren Ausführungen im erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheid verwiesen. Dass die Parklärmstudie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. Auflage, das für die Beurteilung zu Grunde liegende Regelwerk ist, stellt keine Verkennung des Wesens des Projektbewilligungsverfahrens, sondern vielmehr einen völlig ungeeigneten Versuch des Rechtsvertreters der Berufungswerberin dar, hieraus einen Projektwiderspruch abzuleiten. Die 3,6 Fahrbewegungen lt. schalltechnischen Projekt resultieren eben genau aus den im vorliegenden Projekt ausgewiesenen 9 Pkw-Stellplätzen mal 0,4 Fahrbewegungen pro Stunde. Lt. lufttechnischen Projekt wären gem. Techn. Grundlage 2010/5.2/Tabelle 1 für Wohnhausanlagen mit weniger als 50 Pkw-Stellplätzen eine Frequenz von 0,3 - 0,6 Fahrbewegungen in der Spitzenstunde (!) heranzuziehen. Trotz einer darüber hinaus noch konservativeren Annahme von 1,0 Fahrbewegungen im lufttechnischen Projekt sind keine Immissionsgrenzwertüberschreitungen bzw. schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten. Den schlüssigen, nachvollziehbaren, projektsbezogenen und durch Amtssachverständigen geprüften Beurteilungen wurde zudem nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten.

Zur vorgebrachten Verletzung subjektiver Nachbarrechte durch die geplante Versickerung der Niederschlagswässer ist auszuführen, dass in der bau- u. hydrogeologischen Beurteilung Dr. Baumgartner, GZ 1621301 v. 20.12.2016 auf Seite 5 ausdrücklich festgestellt wird, dass aus bau- u. hydrogeologischer Sicht kein Hindernis für die Baubewilligung des eingereichten Projektes was eben diese Fachbereiche betrifft, besteht. Dieser Beurteilung liegen zusätzlich zu Erkenntnissen aus div. Beurteilungen in der näheren und weiteren Umgebung, Untersuchungen mit Schürfen und Lasplatten am Grundstück zu Grunde. Das Projektgrundstück liegt, wie auf der hydrogeologischen Karte zu erkennen ist, nicht über dem zusammenhängenden Grundwasserkörper, der sich an das Nordende des Traunsees anschließt. Es ist daher im Baugrundbereich nicht mit Grundwasser zu rechnen. Einzelne geringfügige Hangwasserzüge sind aber sehr wohl in der Grundmoräne vorhanden. Sowie welche auftreten werden sie durch Dränagen erfasst und in unschädliche Bereiche ausgeleitet. Auch aus der geplanten Ableitung von Niederschlagswässern ist somit keine Beeinträchtigung von Nachbarliegenschaften zu erwarten.

Hinsichtlich der mit Datum v. 21.09.2017 noch eingelangte Stellungnahme samt Urkundenvorlage des Rechtsvertreters der Berufungswerberin Mag. Berkovec-Söllner wird ausdrücklich nochmals festgehalten, dass über die bisher erfolgten geologischen Baugrunduntersuchungen hinaus, mit Auflage im Baubescheid eine geologische bzw. hydrogeologische Bauüberwachung während der Baugrubenaushebung und Hangsicherungsmaßnahmen zu erfolgen hat. Eine mögliche Beeinträchtigung der Standsicherheit von Nachbargebäuden wurde in der statischen Beurteilung DI Hoff v. 17.01.2017 ausgeschlossen.

Zusammenfassend wird ausgeführt, dass das Bauverfahren ordnungsgemäß abgewickelt wurde und Rechte der Anrainer nicht verletzt werden.

#### **Antrag:**

Der Gemeinderat möge beschließen, den Berufungen der Berufungswerber Dr. Beate u. Mag. Hermann Steinkogler, vertreten durch RA. Mag. Ulrike Pöchinger u. Mag. Michaela Berkovec-Söllner, vertreten durch Haslinger, Nagele & Partner Rechtsanwälte GmbH., keine Folge zu geben und den

angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters als Baubehörde I. Instanz vom 01.06.2017, Zl. BauR1-153/9-46085-2016, zu bestätigen.

**Begründung:**

Die Überprüfung hat ergeben, dass das Verfahren ordnungsgemäß abgewickelt wurde, die Baubewilligung den gesetzlichen Bestimmungen erfolgt bzw. zurecht erfolgt ist und Nachbarrechte durch die Erteilung der Baubewilligung nicht verletzt werden.

**Rechtsgrundlage in der jeweils geltenden Fassung:**

§ 66 Abs. 4 des AVG 1991, BGBl Nr. 1991/51

GR Hochegger erklärt, dass es sich um ein sehr umstrittenes Projekt handelt, bei dem auch die Rechtslage schwierig und nicht ganz klar ist und, dass sich die SPÖ sehr intensiv mit diesem Einspruch beschäftigt hat. Er erinnert an die Bauausschusssitzung im Juni, in der einstimmig beschlossen wurde, dass sich die Stadt künftig an die Vorgaben, die sie sich selbst auferlegt hat, halten wird. Bei geringfügigen Überschreitungen hätte er nichts einzuwenden, jedoch handelt es sich bei einer GFZ-Erhöhung von 0,4 auf 0,8 um keine geringfügige Überschreitung mehr. GR Hochegger spricht die Gewinnmaximierung bei diesem sehr kleinen Grundstück an und meint, dass es schon an „Veräppelung“ grenzt, wenn ein Investor ein Grundstück mit einer vorgesehenen GFZ von 0,4 ankauft und in der Folge ein Projekt mit einer GFZ von 0,8 einreicht. Er betont, auch wenn bei der Nachbarliegenschaft die GFZ überschritten wurde, muss irgendwann „Halt“ gesagt werden. Er sei daher gespannt, wie das Landesverwaltungsgericht die eigenen Auflagen im ÖEK beurteilen wird und meint, dass es eine Frage des Ortsbildes sei. Weiters führt er aus, dass der Gestaltungsbeirat mehr oder weniger als Sachverständigengremium angesehen wird, aber ganz so ist es aus Sicht der SPÖ nicht, da der Gestaltungsbeirat eine Empfehlung und kein Gutachten abgibt. GR Hochegger verweist auf die Bestimmungen im AVG, sich eines nichtamtlichen Sachverständigen bedienen zu können und erklärt er, dass dieser aber vereidigt werden muss und dies sei nicht passiert - ausgenommen davon sind bereits gerichtlich beeidete Sachverständige. Er meint, dass aus diesem Grund diese Sache vom Landesverwaltungsgericht entschieden werden sollte (GFZ, Sachverständigenfrage). Die SPÖ wird sich aus diesen Gründen der Stimme enthalten.

GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Fritz stimmt in vielen Punkten überein und berichtet, dass sich in Zukunft das Landesverwaltungsgericht mit Berufungen zu befassen hat, aber in dieser nun vorliegenden Sache noch der Gemeinderat entscheidet.

Sie verweist auf das Bauverfahren Quellenweg, hier sei die Situation ähnlich (Moränenring/GFZ-Überschreitung) und liegen auch ähnliche Argumente vor wie hier.

Hinsichtlich der Aussage, die Nachbarn hätten kein subjektivöffentliches Recht auf Einhaltung der GFZ verweist GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Fritz auf eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes:

*„Es besteht nach § 31 Abs. 4 Oö BauO 1994 ein subjektivöffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung der Geschoßflächenzahl (diese wurde im örtlichen Entwicklungskonzept festgesetzt). Die Festlegung der Geschoßflächenzahl betrifft das Recht des Nachbarn auf Einhaltung der Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit eines Bauplatzes. Es geht um eine die Nachbarinteressen schützende Weise der Gestaltung des Baukörpers durch die Festlegung der maximal dem jeweiligen Bauzweck dienenden und nach außen hin in Erscheinung tretenden Flächen.“*

GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Fritz meint, dass davon auszugehen ist, dass es sich um eine ständige Rechtsprechung handelt, über die nicht einfach hinweggegangen werden kann. D.h. die Gemeinde muss sich dem Grunde nach inhaltlich mit dieser Überschreitung der GFZ auseinandersetzen. Weiters verweist sie auf das örtliche Entwicklungskonzept, betreffend Zone 3 (Moränenring): *„Funktion des Moränenrings als landschaftsprägender Grüngürtel inmitten der Stadt durch Vermeidung einer baulichen Verdichtung mit wichtiger stadtstruktureller und stadthygienischer Funktion“*. Sie erklärt: D.h., es geht um die Vermeidung einer Verdichtung und ist eine GFZ-Erhöhung von 0,25-0,4 auf 0,8 nicht geringfügig. Anstatt genau das zu machen, was sich die Stadt im ÖEK auferlegt hat, nämlich eine bauliche Verdichtung zu vermeiden, wird nun eine bauliche Verdichtung gefördert. Sie erklärt, dass in begründeten Fällen (z.B. Einsehbarkeit) unter Einbeziehung eines Fachgremiums (wie z.B. der Gestaltungsbeirat) eine höhere GFZ festgelegt werden kann und sie fragt nun, was der begründete Ausnahmefall ist. Sie findet bedenklich, dass das Nachbarhaus (Überschreitung der GFZ) als Argument herangezogen wird und meint, dass hier ein Fehler aus der Vergangenheit genommen, ein neuer Fehler begründet wird und daraus Folgewirkungen entstehen, die letztendlich zur Verdichtung dieses Gebietes führen. Sie versteht auch nicht, welche Interessen hier dahinterstecken.

Die FPÖ wird für das Stattgeben der Berufung stimmen.

GR Dr. Schneditz-Bolfras widerspricht den Ausführungen, denn nur wenn eine klare *zwingende* GFZ vorgegeben ist, hat der Nachbar ein subjektives Recht, darauf hinzuweisen, dass das Bauvorhaben nicht zulässig ist. Die dzt. Formulierung sei daher schwammig. Er hinterfragt die jetzige Diskussion, da



eine Befürwortung des Fachgremiums vorliegt, im Bauausschuss wohl ausführlich diskutiert wurde und in dieser Sache nicht allein der Rechtsausschuss entschieden hat. Er erklärt, dass hier eine lange Vorgeschichte vorliegt und, dass das subjektive Nachbarrecht, nun nicht mehr aufgegriffen werden kann. Er erinnert an das Bauverfahren Baschata und klärt auf, dass der Gemeinderat da ist, zu entscheiden, die Sache entscheidungsreif ist und er keinen Grund sieht, hier nicht zu entscheiden – wie auch immer. GR Dr. Schneditz-Bolfras erklärt, dass mit 01.01.2018 die Zuständigkeit endgültig auf das Landesverwaltungsgericht übergehen wird und, dass er in dem vorliegenden Fall den Berufungen nicht stattgeben wird.

Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann erinnert an den am 15.12.2016 eingebrachten Dringlichkeitsantrag betreffend Erstellung von Bebauungsrichtlinien für die Stadt Gmunden und verliest die Begründung:

*„Die Bautätigkeiten in Gmunden nehmen massiv zu und zahlreiche Bauprojekte erregen bei den Anrainern und der Bevölkerung Unmut und Unzufriedenheit. Ein Kompromiss zwischen den Interessen der Bauträger und Investoren und den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern ist für die Stadtplanung schwierig zu erreichen. Zukunftsorientierte Projekte sollten nicht verhindert werden; die Erhaltung des Stadtbildes von Gmunden fordert jedoch eine sensible Vorgehensweise bei der Bewilligung von Bauprojekten. Gerade in letzter Zeit hat sich der Eindruck bei den Beteiligten verstärkt, dass es zu wenige konkrete Richtlinien bei der Bautätigkeit gibt. Dem sollte durch Erarbeitung bzw. Überarbeitung von Bebauungsgrundlagen entgegengewirkt werden.“*

Sie erklärt, dass damals eine einstimmige Beschlussfassung erfolgte, dass Regeln also gewünscht und auch einzuhalten sind, damit die Bürger/innen Rechtssicherheit haben, ansonsten müssten nicht mehr zeitgemäße Regeln rechtzeitig und sorgfältig überarbeitet werden. Ihrer Meinung nach kann es nicht sein, dass die Ausnahme zur Regel wird, denn die Bürger/innen sollten sich auf Regeln verlassen können.

StR. DI Kaßmannhuber umreißt den Ablauf wie folgt:

15.3.2016: In der Bauausschusssitzung wurde das Bauprojekt vorgestellt und äußerte GR DI Kaindl in der Diskussion hinsichtlich der Dichte Bedenken; GR Kienesberger äußerte sich positiv. Weitere Wortmeldungen erfolgten nicht. Die Bauausschussmitglieder vertraten daher die Auffassung, dass aufgrund der Festlegungen im ÖEK jedenfalls eine Vorlage an den Gestaltungsbeirat erfolgen sollte (einstimmig).

28.04.2016: Behandlung im Gestaltungsbeirat: Nach umfassender Diskussion wurde festgehalten, dass eine 3-geschoßige Bebauung mit deutlich zurückgesetztem 4. Geschoß unter gewissen Voraussetzungen möglich ist.

10.05.2016: Behandlung des Ergebnisses des Gestaltungsbeirates (mit Überarbeitung der Planung) im Bauausschuss. Das Ergebnis der Gestaltungsbeiratssitzung wurde von GR DI Fritz zur Kenntnis genommen - aus seiner Sicht ist das Gebäude jedoch zu massiv. Im Bauausschuss wurde das Ergebnis des Gestaltungsbeirates einstimmig zur Kenntnis genommen.

Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat – im Wesentlichen geht es bei der zweiten Vorlage um die Zurücknahme des obersten Geschoßes.

20.09.2016: Vorlage im Bauausschuss: In der Zwischenzeit wurden die Einreichpläne erarbeitet und waren die Bauausschussmitglieder einhellig der Auffassung, dass die Punkte des Gestaltungsbeirates in der Planung zu berücksichtigen sind. GR DI Fritz sieht das Projekt aufgrund der Lage im Villenviertel nach wie vor überdimensioniert. Damaliger Beschluss: einstimmig Empfehlungen des Beirates sind umzusetzen.

Danach folgte seitens des Bauamtes die Prüfung der Einreichung und wurde festgestellt, dass in der Einreichung die Vorgaben des Gestaltungsbeirates nicht erfüllt wurden. Es folgten Schreiben bzw. Aufforderungen an die Architekten, damit die Vorgaben, welche ausgemacht wurden, erfüllt werden. Eine Berücksichtigung erfolgte im Baubescheid.

StR. DI Kaßmannhuber meint, dass die rechtlichen Ausführungen, vom Landesverwaltungsgericht zu würdigen sind und wird sich zeigen, ob das Bauvorhaben rechtlich umstritten ist. Seiner Meinung nach handelt es sich nicht um selbst auferlegte Vorgaben, sondern sind diese im ÖEK beinhaltet und werden die Gerichte klären, ob die Empfehlung des Gestaltungsbeirates als Gutachten anzusehen ist. Er erklärt, dass die Mitglieder des Gestaltungsbeirates vereidigte Sachverständige sind und sich die Ausführungen im ÖEK „Vermeidung einer Verdichtung“ teilweise mit dem ÖEK widersprechen, denn fast jeder Bauplatz wird verdichtet, denn einerseits will es die Stadt auch so und andererseits ist aus landschaftsgestalterischen Gründen eine Verdichtung in einer Stadt durchaus sinnvoll. Er sieht hier einen Widerspruch, da einerseits im ÖEK die Vermeidung einer Verdichtung angeführt ist und andererseits die Verdichtung erlaubt bzw. gewünscht wird. Er hält fest, dass die Höhe des Nachbarhauses keinesfalls Diskussion im Gestaltungsbeirat war, in keinem Gutachten erwähnt wurde und die Bebauungsrichtlinien und das Prozedere eingehalten wurden. Er meint, dass jeder Bau öffentlich ist und es Bauherrn, Anrainer und Interessen der Stadt gibt und ein fairer und rechtlich einwandfreier Interessens-

ausgleich zu gestalten ist, was immer schwieriger wird, denn fair liegt immer im Sicht des Betrachters. Er berichtet über die Baulenkungsbesprechungen und, dass die Intentionen der Gemeinde noch stärker dem Gestaltungsbeirat und dem Bauausschuss übergeben werden. Dies sei natürlich aufwendig und kostet Geld. Er glaubt, dass das Bauvorhaben rechtlich und gestalterisch in Ordnung ist, erklärt, dass Bauen eine subjektive Sache sei, es dazu den Gestaltungsbeirat mit drei vereidigten Architekten gibt und es sich daher um keine Einzelmeinung handelt.

StR. DI Kaßmannhuber ist auf den Ausgang dieser rechtlichen Sache sehr gespannt.

GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Fritz erklärt, dass die aufwendigen Verfahren darauf zurückzuführen sind, dass dem Bauwerber nicht von Anfang an Grenzen gesetzt werden. Ihrer Meinung nach gibt es eine Rechtssicherheit für Bauwerber, denen hohe Kosten für Nachplanungen und Nachbesserungen anfallen, aber auch Rechtssicherheit für Nachbarn, die über die Bebauungsmöglichkeit des Nachbargrundstückes Bescheid wissen wollen. Sie fragt daher, was ist hier wirklich der begründete Ausnahmefall und warum liegt hier ein Ausnahmefall vor?

StR. DI Kaßmannhuber erklärt, dass der begründete Ausnahmefall der ist, dass die Durchlüftung ausreichend für diese Situation unterhalb des Hochkogls ist und die Kulisse des Hochkogls erhalten wird, weil dahinter die Bäume sind.

In der Folge kommt es zur längeren Diskussion zw. Bgm. Mag. Krapf und GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Fritz betreffend des ÖEK's und Arbeit des Gestaltungsbeirates.

GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Fritz meint, dass hier keine Einigung zustande kommt und das Landesverwaltungsgericht zu entscheiden hat.

GR Hochegger stellt den Gestaltungsbeirat nicht in Frage, jedoch sollte die Gemeinde den Gestaltungsbeirat auffordern, auf das ÖEK Rücksicht zu nehmen und die GFZ nicht ständig zu überschreiten. Er weist nochmals auf den Unterschied zwischen einer Bebauung mit einer GFZ von 0,4 und 0,8 hin. Seiner Meinung nach hat der Gestaltungsbeirat kein Gutachten abgegeben, da keine Begründung betr. dieser massiven Überschreitung vorliegt. Hier wurde das ÖEK einfach beiseite geschoben.

GR DI Sperrer glaubt, dass die Anrainer sehr wohl einen Rechtsanspruch darauf haben, dass sich das Umfeld den vorliegenden Raumordnungsinstrumenten (Bebauungs- und Flächenwidmungsplan, ev. ÖEK) entsprechend entwickelt und sollte sich das ändern, kann sehr wohl unter Umständen auf Schadenersatz geklagt werden, da das Grundstück aufgrund dessen gewählt wurde. Er verweist auf vorliegende Rechtsentscheidungen und auf Privathaftungen für Beamte und Bürgermeister. Aus seiner Sicht wird juristisch entscheidend sein, ob diese Ausnahmeregel im ÖEK ausreichend gewürdigt wurde. Er appelliert, die Raumordnungsinstrumente ernst zu nehmen, da es eine Vielzahl von Verurteilungen gibt. GR DI Sperrer warnt die Baubehörde vor Schadenersatzklagen, diese Instrumente dürfen nicht missachtet werden. Er hält fest, dass Festgeschriebenes zählt und sollte es nicht mehr passen, dann sei zuerst das entsprechende Raumordnungsinstrument abzuändern.

Die Oberbehörde wird nun entscheiden, ob die Ausnahmeregelung ausreichend begründet ist.

StR. DI Kaßmannhuber erklärt, dass für dieses Gebiet kein Bebauungsplan vorliegt und die Gemeinde keinen Rechtsbruch begeht. Er führt aus, dass der Bauausschuss den Gestaltungsbeirat beauftragt hat, das Bauvorhaben in der Größe zu prüfen, dass seit der 1. Bauausschusssitzung die Größe des Bauvorhabens bekannt war und hier prinzipielles Einverständnis vorlag (Ausnahme GR. DI Fritz). Es lag ein Zusammenspiel zwischen Bauausschuss und Gestaltungsbeirat vor und ist es daher rechtlich richtig abgewickelt. Seiner Meinung muss der Bauausschuss noch konkreter hingewiesen werden, wo die Grenzen liegen (vorher Abklärung in den Baulenkungsbesprechungen). Die Angelegenheit war fachlich und politisch in Ordnung und ist deshalb so weit gekommen. In Zukunft ist aber die GFZ von 0,4 noch stärker zu beachten.

GR DI Fritz meint, dass anhand der Diskussion gesehen wird, dass stärker über eine Stadtplanung nachgedacht werden muss. Er erörtert die dzt. Vorgangsweise bei Bauvorhaben und erklärt, dass zurzeit über den Gestaltungsbeirat versucht wird, eingereichte Bauvorhaben „runterzuschrauben“, um ein halbwegs ansehnliches Gebäude zu erhalten, welches im Endeffekt noch immer zu dicht ist. Er betont, dass Gmunden jetzt schon Schutzzonen für Einfamilien- oder Kleinhauswohngebiete benötigt und erklärt, dass keine Regelungen vorliegen, dzt. ein Bauvorhaben nach dem anderen eingereicht wird und die eingereichten Bauvorhaben derzeit nur geringfügig korrigiert werden.

GR Mag. Dr. Bergthaler verliert nochmals den **Antrag**, über den abzustimmen ist.

**Beschluss: mehrheitlich genehmigt**

24 JA-Stimmen: ÖVP (19); BIG (3): StR. DI Kaßmannhuber, GR Anton Kaßmannhuber, GR Dr. Hecht;  
GRÜNE (2): GR DI Sperrer, GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Bors;

6 Gegenstimmen: FPÖ (5): Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann, GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Fritz, GR Trieb, GR DI Fritz, GR Pollak;  
BIG (1): GR.<sup>in</sup> Drack;

6 Stimmenthaltungen: SPÖ (5): StR. Sageder, GR.<sup>in</sup> Auer, GR Hochegger, GR. Auer, GR Henter;  
GRÜNE (1): GR.<sup>in</sup> Enser-De Groot;

Bgm. Mag. Krapf nahm wegen Befangenheit an der Abstimmung nicht teil.

**8. Beratung und Beschlussfassung über die Berufung der MX Alpha GmbH., vertreten durch Gesswein-Spiessberger Traxler, Rechtsanwälte GmbH & Co. KG., Altmünster, gegen den Baueinstellungsbescheid des Bürgermeisters vom 10.08.2017, womit Abbrucharbeiten beim Objekt Kößlmühlgasse 7 (Kößlmühle), eingestellt wurden;**

GR. Mag. Dr. Bergthaler führt eingangs allgemein aus, was bei Abbrucharbeiten zu beachten ist (Bauanzeige an die Behörde, Baubewilligung/Abbruchbescheid, Fristen, usw.) und hält fest, dass für das Projekt „Kößlmühle“ bis 10.08.2017 keine solche Bauanzeige vorlag bzw. bis dato auch keine vorliegt.

GR. Mag. Dr. Bergthaler führt weiter aus:

Aus dem Verfahrensakt ergibt sich nachstehender für die Entscheidung maßgeblicher Sachverhalt:  
Mit Bescheid des Bürgermeisters als Baubehörde I. Instanz, vom 10.08.2017, Zl. BauR1-153/9-47445-2017, wurde aufgrund des Ermittlungsverfahrens, insbesondere des am 10.08.2017 durchgeführten Lokalaugenscheines, der MX Alpha GmbH., Maximilianstraße 1, 4813 Altmünster, die Forstsetzung der Bauausführung im Zusammenhang mit Abrissarbeiten an der Südfassade des Objektes Kößlmühlgasse 7 (Kößlmühle) untersagt.

Mit Schreiben vom 25.08.2017 wurde gegen den vorgenannten Bescheid des Bürgermeisters innerhalb offener Frist das Rechtsmittel der Berufung eingebracht.

Hierin wird ausgeführt:

Sachverhalt:

Nach einem starken Sturm stürzte ein großer, schwerer Baum auf das Hausdach der Liegenschaft A-4810 Gmunden, Kößlmühlgasse 7. Um weitere Schäden zu vermeiden und die Gefahrenquelle zu beseitigen, beauftragte die Berufungswerberin die Gattinger Unternehmensgruppe (Gattinger Objektverwaltungs GmbH, IFA Innenausbau-Fassadenbau-Akustik GmbH) zur fachgerechten Entfernung des oben genannten Baumes vom Hausdach des Gebäudes Kößlmühlgasse 7, A-4810 Gmunden.

Anzumerken ist, dass von dem umgestürzten eine erhebliche Gefahr für Leib und Leben ausgegangen ist, dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass in die Liegenschaft A-4810 Gmunden, Kößlmühlgasse 7, regelmäßig Jugendliche unrechtmäßig eingestiegen sind und sich im Gebäude und auf dem Hausdach aufgehalten haben. Diese Vorfälle wurden seitens der Berufungswerberin mehrmals der Stadtpolizei Gmunden gemeldet, woraufhin diese die gegenständliche Liegenschaft im Zuge des Streifendienstes regelmäßig kontrollierte. Auch hieraus ergibt sich zweifelsfrei die Notwendigkeit der oben genannten Sicherungs- bzw. Entfernungsarbeiten.

Im Zuge der Entfernung des umgestürzten Baumes vom Hausdach, ist aufgrund des schlechten Gebäudezustandes ein Teil des Giebels und der Giebelmauer abgerissen/abgebrochen bzw. heruntergefallen, worauf die weiteren Arbeiten von Seiten des zuvor genannten Professionisten eingestellt wurden.

Aufgrund des oben Gesagten liegt daher - entgegen den im angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Gmunden gemachten Annahmen ("Konkret wurden Teile der südseitigen Außenfassade abgerissen") - gerade keine konsenslose Bauführung vor. Vielmehr handelte es sich dabei um notwendige Sicherungsmaßnahmen zur Beseitigung einer evidenten Gefahrenquelle, nämlich einem auf das Dach des gegenständlichen Gebäudes gestürzten Baumes. Im Übrigen wäre der für die Beseitigung des umgestürzten Baumes verwendete Bagger ("2-Tonnen-Bagger") auch nicht für die von der bescheiderlassenden Behörde unrichtigerweise angenommenen Abrissarbeiten nicht geeignet gewesen.

Festzuhalten ist weiters, dass die Berufungswerberin bereits die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen iS ihrer Erhaltungs- bzw. Instandhaltungspflicht durchgeführt hat.

Mangelhaftigkeit des Verfahrens:

#### 1. Nichtdurchführung eines Ermittlungsverfahrens

Gemäß § 56 AVG hat der Erlassung eines Bescheides grundsätzlich die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes, also die Durchführung eines Ermittlungsverfahrens nach den Bestimmungen der §§ 37 und 39 AVG, voranzugehen. Ein Ermittlungsverfahren kann nur dann entfallen, wenn es sich um einen Ladungs- bzw. einen Mandatsbescheid handelt oder der Sachverhalt von vornherein klar gegeben ist.

Dem angefochtenen Bescheid können keinerlei Anhaltspunkte entnommen werden, dass es sich um einen Mandatsbescheid iSd § 57 AVG handelt. Es wurde von der Behörde keine Gefahr in Verzug festgestellt und spricht auch die Rechtsmittelbelehrung (Berufung anstatt Vorstellung) gegen einen Mandatsbescheid.

Es wäre daher im gegenständlichen Fall jedenfalls ein Ermittlungsverfahren durchzuführen gewesen, es sei denn der Sachverhalt wäre von vornherein klar gegeben. Diese Voraussetzung für die Unterlassung eines Ermittlungsverfahrens liegt gerade nicht vor, da die bescheiderlassende Behörde den entscheidungswesentlichen Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt hat. Es kann daher keinesfalls von einem für die bescheiderlassende Behörde klaren Sachverhalt gesprochen werden.

Wie bereits oben erwähnt liegt keine konsenslose Bauführung iSd §§ 25 Abs 1 Z 12 iVm 49 Abs 1 oö Bauordnung vor, sondern handelte es sich um notwendige Sicherungsmaßnahmen zur Beseitigung einer Gefahrenquelle (Absturz von Teilen der Giebelmauer). Die Entfernung eines Baumes von einem Hausdach kann daher in keiner Weise als Bau- oder Abrissmaßnahme, für welche die Bestimmungen der Bauordnungen gelten würden, betrachtet werden.

Bei Durchführung des vorgesehenen Ermittlungsverfahrens, insbesondere durch Befragen der Bauwerber, hätte sich die bescheiderlassende Behörde ein tatsächliches Bild von der Sachlage verschaffen können.

Hieraus ergibt sich die Mangelhaftigkeit des Verfahrens infolge unrichtiger Feststellungen bzw. Nichtdurchführung eines gesetzlich vorgesehenen Ermittlungsverfahrens (vgl. § 56 AVG).

#### 2. Begründungsmangel

Mit der Frage, ob überhaupt eine Baumaßnahme oder Bauausführung iS der oö Bauordnung bzw. Abbrucharbeiten iSd § 25 Abs 1 Z 12 oö Bauordnung vorliegen, setzt sich die bescheiderlassende Behörde im angefochtenen Bescheid nicht ausreichend auseinander.

Im Anbetracht des Umstandes, dass die bescheiderlassende Behörde im angefochtenen Bescheid unterstellen möchte, dass die Berufungswerberin Baumaßnahmen oder Bauausführung iS der oö Bauordnung bzw. Abbrucharbeiten iSd § 25 Abs 1 Z 12 oö Bauordnung durchführte, liegt jedenfalls ein wesentlicher Begründungsmangel vor.

Auch hieraus ergibt sich die Mangelhaftigkeit des Verfahrens.

#### Unrichtige Feststellungen I unrichtige Gesetzesauslegung

Wie bereits zuvor ausgeführt, handelt es sich bei der Entfernung des Baumes vom Hausdach des Gebäudes Kößlmühlgasse 7, A-4810 Gmunden, gerade um keine Baumaßnahme oder Bauausführung iS der oö Bauordnung, insbesondere um keine Abbrucharbeiten iSd § 25 Abs 1 Z 12 oö Bauordnung. Die von der bescheiderlassenden Behörde im streitgegenständlichen herangezogenen Rechtsgrundlagen der oö Bauordnung, insbesondere die §§ 25 Abs 1 Z 12, 41 und 49 oö Bauordnung finden daher auf den streitgegenständlichen (tatsächlichen) Sachverhalt gerade keine Anwendung.

Es liegt gegenständlich weder ein bewilligungspflichtiges noch ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben vor. Vielmehr handelte es sich -wie bereits erwähnt- bei den von der Berufungswerberin beauftragten Arbeiten um notwendige Sicherungsmaßnahmen zur Beseitigung einer evidenten Gefahrenquelle, nämlich einem auf das Dach des gegenständlichen Gebäudes gestützten Baumes.

Auch die von der bescheiderlassenden Behörde herangezogene Rechtsgrundlage des § 45 Abs 1 AVG, wonach Tatsachen, die bei der Behörde offenkundig sind, und solche, für deren Vorhandensein das Gesetz eine Vermutung aufstellt, keines Beweises bedürfen, wurde von der bescheiderlassenden Behörde unrichtig beurteilt, da jedenfalls keine offenkundige Tatsachen vorlagen.

Die bescheiderlassende Behörde hätte sich vielmehr nach der Durchführung eines Ermittlungsverfahrens und der Aufnahme der relevanten Beweise davon überzeugen müssen, da eben gerade keine Abbrucharbeiten iSd § 25 Abs 1 Z 12 oö Bauordnung vorlagen.

Zusammenfassung:

Aufgrund des oben Gesagten ergibt sich die Mangelhaftigkeit des Verfahrens. Ebenso haften dem angefochtenen Bescheid erheblich Begründungsmängel an. Darüber hinaus hat die Bescheid erlassende Behörde den Sachverhalt unvollständig und unrichtig festgestellt.

Beweis: einzuholende Tagebuchaufzeichnungen der Stadtpolizei Gmunden;

Lichtbild bzgl. der in die Liegenschaft Kößlmühlgasse 7, A-4810 Gmunden unrechtmäßig eingestiegenen Jugendlichen;

Dr. Siegfried Spiessberger, pA der Berufungswerberin als Zeuge;

Mag. Dr. Christina Gesswein-Spiessberger, pA der Berufungswerberin als Zeugin;

Karl Gattinger, GF der Gattinger Objektverwaltungs GmbH bzw. IFA Innenausbau-Fassadenbau-Akustik GmbH, A-4801 Traunkirchen, Mitterndorf 20, als Zeuge;

Thomas Krapfenbauer, A-4810 Gmunden, Traungasse 10, als Zeuge.

Anträge

Aufgrund des oben Gesagten werden sohin gestellt die

Anträge:

Die Berufungsbehörde möge

1) eine mündliche Berufungsverhandlung durchführen;

2) den angefochtenen Bescheid ersatzlos beheben und das Verwaltungsverfahren einstellen.  
in eventu

3) den angefochtenen Bescheid aufheben und die Sache zur neuerlichen Entscheidungsfällung an die Erstinstanz zurückverweisen.

#### **Hiezu wird ausgeführt:**

Das Stadtamt Gmunden wurde in Kenntnis gesetzt, dass angeblich Abbrucharbeiten am Gebäude der Kößlmühle vorgenommen werden. Am 10.08.2017, um 09.30 Uhr wurde eine Bauüberprüfung vorgenommen. Anwesend waren hierbei Beamte des Stadtbauamtes und der städt. Sicherheitswache sowie Arbeiter der Fa. IFA Innenausbau-Fassadenbau-Akustik GmbH., Traunkirchen.

Hierbei wurde dem Polier dieser Firma mitgeteilt, dass für die offensichtlich bereits durchgeführten Abbruchmaßnahmen an der südseitigen Außenfassade bei der Baubehörde weder eine Abbruchanzeige eingebracht wurde, noch eine Bewilligung hierfür vorliegt. Gleichzeitig wurde er aufgefordert, die konsenslose Bauführung sofort einzustellen. Es wurde noch festgelegt, dass von der hangseitigen Stützmauer im Zugangsbereich ein durchgehend geschlossener Baustellenzaun aufgestellt wird, um ein Begehen der Liegenschaft zu unterbinden. Anschließend wurden mit dem bautechn. Amtssachverständigen noch die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen erörtert und festgelegt (siehe Pkte 1 -5 des AV vom 10.08.2017).).

Nach Beendigung des Lokalaugenscheines wurden dem Stadtbauamt durch die Anrainer Mag. Norbert Bors, Traungasse 12a, 4810 Gmunden die beiliegenden Fotos nummeriert mit 1-4 sowie durch den Anrainer Kristian Schick, Kurzmühlgasse 6, 4810 Gmunden ein Email vom 10.08.2017 (Akt Beilage A) sowie die Fotos (Akt Beilage B u. C) übermittelt.

Mit Bescheid des Stadtamtes Gmunden vom 10.08.2017 wurde der MX Alpha GmbH., die Fortsetzung der Bauausführung untersagt u. die vom Amtssachverständigen beim Lokalaugenschein festgelegten Sicherungsmaßnahmen aufgetragen (Pkte 1-5). Unter Punkt 6. wurde eine Frist für die Erfüllung dieser Punkte bis 16.08.2017 festgelegt. Weiters wurde die Möglichkeit eingeräumt, binnen einer Frist von 4 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides nachträglich den Abbruch von Gebäude(teilen) bei der Baubehörde anzuzeigen. In der Begründung stützt sich der Bescheid auf die §§ 41 Abs. 3 u. 4, 49 Abs. 1 u.2 der OÖ. BauO 1994 idgF.

In der Berufung gegen diesen Bescheid führt die Rechtsvertreterin der Einschreiterin an, dass ein schwerer Baum auf das Dach des Gebäudes nach einem schweren Sturm stürzte. Im Zuge der Entfernung des umgestürzten Baumes vom Hausdach, ist aufgrund des schlechten Gebäudezustandes ein Teil des Giebels und der Giebelmauer abgerissen/abgebrochen bzw. heruntergefallen. Es handelt sich daher nicht um eine konsenslose Bauführung sondern wurden lediglich Sicherungsmaßnahmen zur Beseitigung der Gefahrenquelle vorgenommen.

Es wird ausgeführt, dass keine Baumaßnahmen oder Bauausführungen, insbesondere keine Abbrucharbeiten vorgenommen wurden u. finden daher die herangezogenen Rechtsgrundlagen der OÖ. Bauordnung keine Anwendung.

Aus den im Akt aufliegenden Fotos, datiert vom 10.08.2017, um 08.48 Uhr, ist an der Südfassade des Gebäudes eine neue Öffnung im Bereich eines Fensters in der bestehenden obersten Fensterreihe, ansonsten jedoch eine völlig intakte Außenfassade, zu ersehen.

Ein Foto vom selben Tag, um 09.31 Uhr zeigt jedoch bereits ein großes Loch in diesem Bereich der Fassade. Ein weiteres Foto vom selben Tag, dem Stadtbauamt am nächsten Tag, dem 11.08.2017, übermittelt zeigt wie ein Bagger mit aufgesetztem Rammsporn an der Fassade Arbeiten vornimmt. Es ist wurden daher keineswegs lediglich Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, sondern handelt es sich hier eindeutig um Abbruch- bzw. Abrissmaßnahmen. Diese Arbeiten sind nach den Bestimmungen der OÖ. Bauordnung anzeigepflichtig und lag dem Stadtbauamt Gmunden keine Bauanzeige vor. Die Baumaßnahmen waren daher zu Recht als konsenslos zu beurteilen und war die bescheidmäßige Untersagung der Fortsetzung der Arbeiten mit Bescheid des Bürgermeisters vom 10.08.2017 rechtmäßig bzw. stehen diese jedenfalls nicht im Zusammenhang mit der Entfernung eines Baumes im westseitig angrenzenden Hang.

Da dieser Sachverhalt daher von vornherein klar gegeben war, war die Baueinstellung ohne Ermittlungsverfahren bescheidmäßig zu verfügen und auch die Einvernahme von Zeugen in der Folge nicht mehr erforderlich. An die Untersagung sind neben dem Bauherrn und dem Bauführer alle bei der Bauausführung Beschäftigten gebunden. Die vollinhaltliche Anfechtung des Bescheides seitens Berufungswerber, ist im Übrigen in sich widersprüchlich bzw. nicht nachvollziehbar, da die vorgeschriebenen Sicherungsmaßnahmen (Spruch II. des angefochtenen Bescheides) offensichtlich erfüllt wurden. Diesbezüglich wird auf das email v. 16.08.2017 der beauftragten Baufirma Kieninger Bau GmbH hingewiesen.

Der angefochtene Bescheid des Bürgermeisters vom 10.08.2017 ist daher zu Recht erfolgt und wurden Rechte des Einschreiters dadurch nicht verletzt.

#### **Antrag:**

Der Gemeinderat möge der Berufung des Berufungswerbers, MX Alpha GmbH., vertreten durch Gesswein-Spiessberger Traxler, Rechtsanwälte GmbH. & Co. KG., keine Folge geben und den Bescheid des Bürgermeisters als Baubehörde I. Instanz vom 10.08.2017, Zl. BauR1-153/9-47445-2017, bestätigen.

#### **Begründung:**

Die Überprüfung hat ergeben, dass das Verfahren ordnungsgemäß abgewickelt wurde, die Baueinstellung zu Recht erfolgte u. Rechte des Einschreiters nicht verletzt wurden.

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

§ 66 Abs. 4 des AVG 1991, BGBl. Nr. 199/51

#### **Beschluss: einstimmig genehmigt**

Bgm. Mag. Krapf nahm wegen Befangenheit an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

### **9. Beratung und Beschlussfassung über die Berufung der Anrainerinnen Mag. Gisela Branberger u. Claudia Thorwartl, vertreten durch RA. Dr. Gerhard Haslbauer, gegen die Bescheide des Bürgermeisters als Baubehörde I. Instanz vom 21.08.2017, Zl. BauR1-153/9-46542 u. 46545-2017, womit der Steinmaurer am See GmbH., eine baubehördliche Genehmigung für den Neubau eines Gebäudes für 7 Wohnungen u. 4 Hotelzimmer an der Weyerstraße sowie für einen Um- u. Zubau sowie einer Aufstockung beim best. Gebäude, Traunsteinstraße 23, erteilt wurde;**

GR Mag. Dr. Bergthaler:

Aus dem Verfahrensakt ergibt sich nachstehender für die Entscheidung maßgeblicher Sachverhalt: Mit Bescheiden des Bürgermeisters als Baubehörde I. Instanz vom 21.08.2017, Zl: BauR1-153/9-46542 u. 46545-2017, wurde aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 03.08.2017, stattgefundenen Bauverhandlung, der Steinmaurer am See GmbH., die Baubewilligung für die Bauvorhaben, Neubau eines Gebäudes für 7 Wohnungen und 4 Hotelzimmer an der Weyerstraße u. Um- u. Zubau sowie Aufstockung beim best. Gebäude, Traunsteinstraße 23, entsprechend den bei der mündlichen Verhandlung aufgelegenen Projektsunterlagen erteilt.

Mit Schreiben vom 04.09.2017 wurde gegen die vorgenannten Bescheide des Bürgermeisters innerhalb offener Frist das Rechtsmittel der Berufung eingebracht.

#### Hierin wird ausgeführt:

Wir fechten die Bescheide ihrem gesamten Inhalt nach an und begründen unser Rechtsmittel wie folgt:

Gem. § 31 OÖ. BauO 1994 idgF., können Nachbarn gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich rechtliche Einwendungen) begründet sind.

Öffentlich rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren dann zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplanes, oder Bebauungsplanes stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzung des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung, sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen, oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Die angefochtenen Bescheide werden wegen Rechtswidrigkeit ihrem gesamten Inhalt nach angefochten.

1. In unseren Einwendungen haben wir bereits vorgebracht, dass die geplanten Bauwerke massiv nachteilig in die Orts- u. Landschaftsbildgestaltung in unzulässiger und rechtswidriger Weise eingreifen. Die Bestimmung des § 3 Abs. 3 Zif 3 OÖ. BauTG sieht vor, dass Bauwerke und alle ihre Teile derart zu planen und auszuführen sind, dass das Orts- u. Landschaftsbild nicht gestört wird. Richtig ist, dass die Baubehörde im gegenständlichen Fall eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirates eingeholt hat. Die Baubehörde wird in § 30 Abs. 7 der OÖ. BauO ermächtigt, sich eines „Sachverständigenbeirates“ zur Beratung in Fragen des Orts- u. Landschaftsbildes zu bedienen. Die Baubehörde ist an ein Gutachten oder an eine Empfehlung des Gestaltungsbeirates nicht gebunden. Der „Sachverständigenbeirat“ ersetzt auch nicht die in einem Bauverfahren erforderliche Beiziehung eines Sachverständigen für das Orts- u. Landschaftsbild. Der Gestaltungsbeirat hat lediglich beratende Funktion. Wir haben daher in unseren Einwendungen vorgebracht, dass es für die Beantwortung der Rechtsfrage, ob die Bauvorhaben bewilligt werden kann, es unerlässlich ist, einen Sachverständigen zur Beantwortung der Frage beizuziehen, ob das angestrebte Bauwerk gegen die Bestimmung des § 3 Abs. 3 Zif 3 OÖ. BauTG verstößt. Die Baubehörde I. Instanz hat es in rechtswidriger Weise unterlassen, zu dieser maßgeblichen Problematik einen Sachverständigen aus dem Fach des Orts- u. Landschaftsbildschutzes beizuziehen und ein entsprechendes Gutachten, insbesondere zur Frage der am Bauplatz zulässigen Geschossanzahl einzuholen. Die Behörde ist dazu verpflichtet, ein ordnungsgemäßes Beweisverfahren durchzuführen, um die tatsachenrelevanten Feststellungen treffen zu können. Lediglich Tatsachen, die bei der Behörde offenkundig sind und solche für deren Vorhandensein das Gesetz eine Vermutung aufstellt, bedürfen keines Beweises (§ 45 AVG). Die Verfahrensbestimmungen sehen den Sachverständigenbeweis ausdrücklich vor. Im gegenständlichen Fall ist es geradezu geboten, einen Amtssachverständigen zur Klärung der Frage, ob das angestrebte Bauwerk so geplant und ausgeführt ist, dass das Orts- u. Landschaftsbild nicht gestört, beizuziehen. Dies insbesondere vor allem deswegen, weil für den betroffenen Stadtteil kein Bebauungsplan existiert, in dem die Festlegung der Anzahl der Geschosse bestimmt ist (§ 32 Abs. 6 OÖ. ROG 1994 idgF.) Die angefochtenen Bescheide leiden daher an einem wesentlichen Verfahrensmangel, der letztlich dazu geführt hat, dass das Bauansuchen rechtswidrigerweise bewilligt wurde.

2. Aus dem eingeholten geotechnischen Gutachten betreffend die Bodenbeschaffenheit des beabsichtigten Neubaus des Appartementhauses geht hervor, dass der Boden als nicht tragfähiger Baugrund einzustufen und zur Lastabtragung nicht geeignet ist. Im Ermittlungsverfahren hat sich auch ergeben, dass durch die speziell notwendige Befestigung des Untergrundes mittels Rammpfählen massive Vibrationen ausgehen, die die Nachbargebäude beeinträchtigen können. Somit ist es für die Baubehörde vorhersehbar, dass an unseren Gebäuden durch die beabsichtigten Baumaßnahmen Schäden, insbesondere Mauerrisse und Mauerversetzungen entstehen werden. Wir haben daher in unseren Einwendungen bereits vorgebracht, dass wir vor Erteilung der Baubewilligung auf die Einleitung eines Beweissicherungsverfahrens bestehen, damit wir nach Durchführung des erstinstanzlich bewilligten Baues jedenfalls die Möglichkeit haben, allfällig dadurch verursachte Schäden zu dokumentieren, nachzuweisen und gegen die Konsenswerber auch geltend zu machen. Durch die beabsichtigte Bebauung der Konsenswerberin wird daher in unsere subjektiven Nachbarschaftsrechte eingegriffen. Es ist schon vor Beginn der Baumaßnahmen aufgrund des Standes des Ermittlungsverfahrens absehbar, dass an den benachbarten Gebäuden Schäden verursacht werden. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz hat es in rechtswidriger Weise unterlassen, in den von ihm erlassenen Bescheiden der Konsenswerberin die Auflage zu erteilen, vor Einleitung der

Bebauung ein Beweissicherungsverfahren zum Schutz der gefährdeten, angrenzenden Gebäude der Nachbarn, durch einen geeigneten Sachverständigen auf Kosten der Konsenswerberin durchführen zu lassen und den Befund vor Beginn der Bauarbeiten der Behörde vorzulegen.

Auch in diesem Punkt liegt ein wesentlicher Verfahrensfehler vor, weil die Behörde hierzu einen Amtssachverständigen hätte beiziehen müssen, um unsere subjektiven Rechte zu wahren. Die Bekundung der Bereitschaft der Konsenswerber vor Baubeginn eine Beweissicherung durchzuführen, ist nicht ausreichend um unsere subjektiven Rechte zu wahren. Der Bürgermeister hätte jedenfalls eine entsprechende Auflage erteilen und die Befundaufnahme durch einen Amtssachverständigen anordnen müssen. Die angefochtenen Bescheide sind daher auch in diesem Punkt rechtswidrig.

Aufgrund des vorliegenden geotechnischen Gutachtens und der darin aufgezeigten problematischen Bebauung, wäre es auch Aufgabe der Baubehörde I. Instanz gewesen, im Baubewilligungsbescheid gem. § 35 Abs. 3 OÖ. BauO dem Bauwerber aufzutragen, wegen der besonderen Anforderungen bei der Ausführung des Bauvorhabens zur Überwachung der Bauausführung, eine besondere sachverständige Person beizuziehen. Gem. dieser Bestimmung hat die Baubehörde erforderlichen Falls zur Überwachung der Herstellung der tragenden Bauteile die Beiziehung einer gesetzlich dazu befugten Person aufzutragen.

Die angefochtenen Bescheide sind auch deswegen rechtswidrig, weil der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz es unterlassen hat, das Amtssachverständigengutachten des DI (FH) Manfred Zachhuber, festgehalten in der Niederschrift vom 03.08.2017 auf Seite 22, zu beachten. DI (FH) Manfred Zachhuber wurde als Amtssachverständiger für Bau- u. Gewerbetchnik dem Verfahren beigezogen. Zum Neubau des Gebäudes für sieben Wohnungen und vier Hotelzimmer führt er aus, der Neubau komme in einem Bereich zu liegen, welcher als geogenes Baugrundrisiko Typ A+ ausgewiesen ist. Für das Gebäude der Bauwerkstyp 3 liegt ein geotechnisches Gutachten vor, welches durch den Landesgeologen beurteilt wurde. Diesem ist zu entnehmen, dass die Baumaßnahme von einem Baugrundgutachter gem. Ö-Norm B 1997-2 begleitend zu überwachen und abzunehmen ist.

Der Bescheid ist daher insofern rechtswidrig, als die Baubehörde I. Instanz es unterlassen hat, anzuordnen, dass zu unserem Schutz als Nachbarn die beabsichtigten Baumaßnahmen von einer gesetzlich dazu befugten Person begleitend überwacht und abgenommen werden.

### 3. Zu den mangelnden Stellplätzen:

Die Konsenswerberin stellte bei der Baubehörde den Antrag auf Ausnahmegenehmigung von der Verpflichtung zur Schaffung von 18 Pkw-Stellplätzen gem. § 17 OÖ. BauTV.

Über diesen Antrag hat die Baubehörde I. Instanz in den angefochtenen Bescheiden keine Entscheidung getroffen. Darin findet sich kein Hinweis darüber, ob der Konsenswerberin nun eine Ausnahmegenehmigung erteilt wurde oder nicht. Im Bescheid, betreffend den Umbau des best.

Hotelgebäudes ist lediglich der Hinweis enthalten, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung scheinen gegeben zu sein. Gem. § 17 der OÖ. BauTV ist von der Errichtung von Stellplätzen im überwiegend bebauten Gebiet im Einzelfall oder teilweise abzusehen, wenn die Errichtung der Stellplätze in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung oder des für die Hauptbebauung zulässigen Maßes der baulichen Nutzung unmöglich ist, oder infolge der notwendigen Umbauarbeiten einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und daher unwirtschaftlich wäre.

Im angefochtenen Bescheid wird lediglich ausgeführt, der Nachbar habe auf die Schaffung von Stellplätzen oder Garagen nach den einschlägigen Bestimmungen der OÖ. BauO keinen Rechtsanspruch.

Wohl hat die Behörde die Pflicht, gesetzmäßig zu entscheiden, insbesondere die Frage, aus welchen Gründen die Konsenswerberin entgegen den gesetzlichen Bestimmungen nicht dazu verpflichtet wird, Stellplätze im ausreichenden Ausmaß zu schaffen. Zudem hat es der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz unterlassen, über den von der Konsenswerberin gestellten Antrag im Zuge der Entscheidung über die Baubewilligung abzusprechen, obwohl dies in der Niederschrift über die Verhandlung vom 03.08.2016 auf Seite 23 ausdrücklich zugesagt wird.

Der Bescheid ist daher auch in diesem Punkt rechtswidrig und mangelhaft. Die Baubehörde ist selbstverständlich verpflichtet, zu klären, aus welchen Gründen die Konsenswerberin von der gesetzlichen Vorgabe zur Schaffung von Pkw-Stellplätzen befreit wird bzw. weshalb sie eine Ausnahmegenehmigung erhält. Dies insbesondere dann, wenn wie im vorliegenden Fall, die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmeerteilung gem. § 17 OÖ. BauTV nicht vorliegen.

Auch wenn der Bürgermeister in den angefochtenen Bescheiden ausführt, der Nachbar habe auf die Schaffung von Stellplätzen keinen Rechtsanspruch wird durch die unterlassene Anordnung, entsprechend den vorhandenen Hotelzimmern Pkw-Abstellplätze herzustellen, in unsere subjektiven, öffentlichen Rechte in unzulässigerweise eingegriffen. Dies deshalb, weil der Schutz vor „schädlichen Umwelteinwirkungen“ zweifelsfrei dem Interesse der Nachbarschaft dient und gem.



der Bestimmung des § 31 Abs. 4 OÖ. BauO dem Nachbarn ein subjektives Recht auf Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen gewährt (siehe Hans Neuhofer, OÖ Baurecht, 7. Auflage, RZ 10, S.276).

Schädliche Umwelteinwirkungen sind jene Einwirkungen, die geeignet sind, Gemeingefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen. Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung haben Nachbarn ein subjektives Recht auf Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Dieses uns zustehende öffentlich subjektive Recht wird durch die als gesetzwidrig angefochtenen Bescheide unter anderem dadurch verletzt, dass

- a) es der Konsenswerberin gestattet wird, in einem Kerngebiet der Stadt Gmunden, in welchem die Bauten zum überwiegenden Teil max. zweigeschossig ausgeführt sind, ein dreigeschossiges Wohngebäude zu errichten, welches in einer Höhe von 11,8 m geplant ist, wodurch uns die Besonnung und die Belichtung in unzumutbarer Weise genommen wird und auch gesundheitliche, insbesondere psychische Beeinträchtigungen ausgelöst werden können.
- b) es der Konsenswerberin gestattet wird, das schon bestehende Hotelprojekt zu erweitern, umzubauen und zu vergrößern, ohne hierfür auch nur einen Pkw-Abstellplatz schaffen zu müssen, wodurch die ohnehin bekanntermaßen im betroffenen Wohngebiet schon äußerst angespannte Parkplatzsituation weiter verschlimmert wird, und somit für die ortsansässigen Hauptwohnsitzbewohner praktisch keine Pkw-Abstellplätze mehr zur Verfügung stehen bzw. absolute Parkplatznot verursacht wird, obwohl der Konsenswerberin es durchaus möglich wäre auf eigenem Grund, insbesondere auf jenem Grundstück, auf welches das Appartementhaus errichtet werden soll, ausreichend Parkplätze zu schaffen. Wir weisen diesbezüglich auf die bisherige Situation hin, wonach die Konsenswerberin ihre Parz. .23/1, .23/3, 38, auf welchen nun die sieben Zweitwohnsitzwohnungen geschaffen werden sollen, stets als Parkplatz für ihre Gäste genutzt hat.

Es kann nicht angehen, dass ausschließlich aus wirtschaftlichen Interessen der Konsenswerberin die bestehende Situation zum Nachteil sämtlicher Anlieger verschlechtert wird. Die Antragstellerin hätte ausreichend Möglichkeit, Parkplätze auf ihren eigenen Grundstücken .23/1, .23/3 und 38 kostengünstig einzurichten bzw. diese Grundfläche wie bisher als Parkplatz für ihre Hotelgäste zu nützen. Lediglich deshalb, um den Umbau leichter finanzieren zu können und um aus der Verbauung der vorhandenen Parkfläche mit hochpreisigen Eigentumswohnungen am Seeufer für Zweitwohnsitznehmer einen möglichst hohen Profit zu lukrieren kann und darf die Baubehörde keine Ausnahmegenehmigung nach § 17 OÖ. BauTV erteilen.

Aus den angeführten Gründen stellen die Berufungswerber an den Gemeinderat der Stadt Gmunden als Baubehörde 2. Instanz nachstehende

#### Anträge:

1. der Berufung gegen die beiden angefochtenen Bescheide Folge zu geben und diese wegen inhaltlicher und formeller Rechtswidrigkeit ersatzlos aufzuheben.
2. in eventu den Bescheid zu; BauR1-153/9-46542-2017, betreffend den Neubau eines Gebäudes für 7 Wohnungen und 4 Hotelzimmer, wegen inhaltlicher und formeller Rechtswidrigkeit ersatzlos aufzuheben;

#### **Hiezu wird ausgeführt:**

Um Wiederholungen zu vermeiden wird eingangs auf die Ausführungen im Bescheid des Bürgermeisters als Baubehörde I. Instanz verwiesen.

#### Zu den einzelnen Vorbringen wird wie folgt Stellung genommen:

Zu den Einwendungen betreffend Gestaltungsbeirat und Orts- u. Landschaftsbild wird ausgeführt, dass der Gestaltungsbeirat nach eingehender Beurteilung in den Sitzungen am 08.11.2016 u. 12.12.2016 und Umsetzung von konkret formulierten Forderungen letztlich eine Freigabe für die vorliegende Planung erteilt hat. Es liegt somit eine positive Beurteilung bzw. ein positives Ortsbildgutachten zum gegenständlichen Bauvorhaben vor. Unzutreffend ist auch das Vorbringen, wonach der Gestaltungsbeirat bloß beratende nicht aber gutachtende Funktion hat. Entsprechend der Geschäftsordnung für den Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde Gmunden, treten Gutachten an die Stelle der diesbezüglichen Amtsgutachten in diesen Bauverfahren. Gem. § 30 Abs. 7 Oö. BauO kann sich die Baubehörde zu Fragen der Übereinstimmung eines geplanten Bauvorhabens mit dem Orts- u. Landschaftsbild eines sachverständigen Beirates bedienen. Wird ein Gutachten von mehreren bestimmten Personen gemeinsam erstellt, so hindert dieser Umstand nicht an einer gemeinsamen Verwertung. Daher können Sachverständigengutachten im genannten Sinn auch durch eine Personengemein-

schaft (bzw. eine Organisationseinheit der Verwaltung, zB. Kommission) erstattet werden. Entgegen der Ansicht der Berufungswerber ist auch entsprechend der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ein Gutachten des sachverständigen Beirates hinsichtlich der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Orts- u. Landschaftsbild in seiner Wertigkeit den Gutachten von (einzelnen) Sachverständigen gleichgestellt. (VwGH 2009/05/0235). Die Mitglieder des Gestaltungsbeirates müssen entsprechend den Satzungen des Gestaltungsbeirates für die Stadtgemeinde Gmunden, Fachleute auf einem der Fachgebiete Architektur, Raum-, Stadt- und/oder Freiraumplanung sein. Die Mitglieder werden von der Ingenieurkammer f. OÖ u. Salzburg namhaft gemacht und vom Stadtrat bestätigt. Die Einholung eines weiteren Gutachtens aus dem Fach Orts- u. Landschaftsbild ist daher nicht erforderlich und reicht eine Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat für eine Genehmigung aus. Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass Belange des Orts- u. Landschaftsbildes keine subjektiven Nachbarrechte begründen. Belange des Orts- u. Landschaftsbildes hat ausschließlich der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz wahrzunehmen. Auch der Baubehörde 2. Instanz ist diesbezüglich keine Kompetenz eingeräumt.

Betreffend Stellplätze wird ausgeführt, dass lt. vorliegendem Einreichplan insgesamt 16 Pkw-Stellplätze geschaffen werden, wobei 4 der gewerblichen Betriebsanlage zugeordnet werden. Die gem. § 15 OÖ. BauTV 2013 erforderliche Anzahl von Stellplätzen für die geplanten 7 Wohnungen u. 4 Hotelzimmer ist daher ausreichend berücksichtigt. Im Übrigen hat der Nachbar auf die Schaffung von Stellplätzen u. Garagen nach den einschlägigen Bestimmungen der OÖ. Bauordnung keinen Rechtsanspruch. Die baurechtlichen Vorschriften über die Schaffung von Stellplätzen dienen nach der Rechtssprechung des VwGH den Benützern der bezughabenden Baulichkeiten für ausreichende Parkmöglichkeiten (VwGH v. 14.12.2004, 2004/05/0089), dienen jedoch nicht den Interessen der Nachbarn und begründen somit keine subjektiv öffentlichen Nachbarrechte (VwGH 30.06.2015, 2013/06/0066).

Mit der Erteilung der Baubewilligung für den Um- u. Zubau sowie Aufstockung beim best. Gebäude Traunsteinstr. 23 wurde die beantragte Ausnahme von der Verpflichtung zur Schaffung von Abstellplätzen gewährt. Dies wurde in der Rechtsgrundlage des Bewilligungsbescheides entsprechend dokumentiert und in der Bescheidbegründung das Vorliegen der Voraussetzungen entsprechend dargelegt. Einzig der Wortlaut „scheint gegeben“ in der Begründung des erstinstanzlichen Bescheides ist in diesem Zusammenhang zugegeben konkretisierungsbedürftig und sind die Voraussetzungen für die erteilte Ausnahme von der Verpflichtung zur Schaffung von Pkw Stellplätzen beim Um- u. Zubau sowie Aufstockung des Objektes Traunsteinstr. 23 gegeben.

Im Hinblick auf die seitens der Berufungswerber behauptete Mangelhaftigkeit des Bescheides aufgrund des Fehlens einer behördlichen Auflage für die verpflichtende Durchführung einer Beweissicherung im Zusammenhang mit möglichen Schäden durch die Bauausführung, ist folgendes festzustellen: Entsprechend der Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind Themen im Zusammenhang mit der Bauausführung nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens, sodass allfällige Beeinträchtigungen während der Bauausführung keine subjektiv- öffentlichen Nachbarrechte begründen können (VwGH 22.12.2015, RA 2015/06/0123). Im Übrigen hat sich der VwGH bereits ausdrücklich ausgesprochen, dass es sich bei den mit Pfahlbohrungen allenfalls verbundenen Erschütterungen um Auswirkungen während der Bauausführung handelt, sodass mangels Vorliegen einer Frage, die die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens betrifft, die Verletzung eines subjektiven Nachbarrechtes von vornherein ausgeschlossen ist (VwGH v. 08.03.1995, 92/05/0080). Im Übrigen ist anzumerken, dass für die Vorschreibung einer baubehördlichen Auflage zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens keine gesetzliche Grundlage in den maßgeblichen Bauvorschriften besteht und eine Verpflichtung der Konsenswerberin daher nur auf privatrechtlicher Basis vereinbart werden kann, was im Rahmen der Bauverhandlung auch erfolgt ist.

Hinsichtlich Geologie wird zudem neuerlich auf das Gutachten der Geotechnik Tauchmann GmbH. vom 22.08.2016 GT 65232016 und die darin enthaltenen Feststellungen verwiesen. Dieses wurde durch den Geologen des Amtes der OÖ. Landesregierung, Dr. Wimmer, geprüft und als fachlich nachvollziehbar beurteilt. Nach ständiger Rechtssprechung des VwGH hat der Nachbar im Geltungsbereich der OÖ. BauO kein subjektives Recht in Fragen der Tragfähigkeit des Untergrundes des Bauplatzes u. der Statik.

Auch die behauptete Mangelhaftigkeit des Bescheides, aufgrund des Fehlens einer baubehördlichen Auflage nach begleitender Überwachung der Bauausführungen durch einen Baugrundgutachter ist unzutreffend. Vielmehr ist diesbezüglich festzustellen, dass eine begleitende Bauüberwachung durch einen Baugrundgutachter fixer Bestandteil des baubehördlich bewilligten Projektes der Geotechnik Tauchmann GmbH .v 22.08.2016 und damit ohnehin projektsgegenständlich ist.

Abschließend ist zudem anzuführen, dass die Einschreiterinnen diesem Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene (Gegengutachten) entgegen getreten sind.

Der Vollständigkeit halber ist abschließend darauf hinzuweisen, dass die Einwendungen der Berufungswerber gegen die beiden verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben, die beide auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedürfen, soweit sich diese auf die zu erwartenden Immissionsbelastungen beziehen, gemäß § 31 Abs 6 Oö BauO 1994 nur in einem eingeschränkten Umfang zulässig sind, nämlich nur insoweit, als sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstypen in der jeweiligen Widmungskategorie betreffen (VwGH 27.8.2014, Ro 2014/05/0037). Einwendungen gegen die Zulässigkeit der hier gegenständlichen Betriebstypen im Kerngebiet wurden von den Berufungswerbern im Zuge des Bauverfahrens jedoch nicht erhoben und ist deren Vorbringen zu den von ihnen behaupteten schädlichen Umwelteinwirkungen auch aus diesem Grund unzulässig.

Der Nachbar hat weiters grundsätzlich kein subjektives Recht darauf, dass die Belichtungs- u. Ausichtsverhältnisse durch einen Neubau nicht beeinträchtigt werden. Bei Einhaltung der gesetzlichen Abstände vom Nachbargrundstück und der Gebäudehöhe hat der Nachbar keinen weitergehenden Rechtsanspruch auf Belichtung und Belüftung; der Eigentümer eines Grundstückes hat grundsätzlich durch Schaffung eines entsprechenden Freiraumes auf seinem Grundstück für ausreichende Belichtungs- u. Belüftungsverhältnisse zu sorgen. Es gibt kein subjektives Nachbarrecht auf Licht und Sonne.

Die Abstandbestimmungen des geplanten Bauvorhabens zu den Nachbargrundgrenzen werden eingehalten und wird auf die Feststellungen des Amtssachverständigen in der Verhandlungsschrift vom 03.08.2017 verwiesen. Anzuführen ist noch, dass für die betroffenen Grundstücke kein rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegt der eine bestimmte Gebäudehöhe sowie Bebauungsdichte festlegt.

Zusammenfassend wird ausgeführt, dass die Bauverfahren ordnungsgemäß abgewickelt und Rechte der Anrainer nicht verletzt werden.

#### **Antrag:**

Der Gemeinderat möge beschließen der Berufung der Anrainerinnen Mag. Gisela Branberger u. Claudia Thorwartl, beide vertreten durch RA. Dr. Gerhard Haslbauer, Laakirchen, keine Folge zu geben und die Bescheide des Bürgermeisters als Baubehörde 1. Instanz vom 21.08.2017, Zl. BauR1-153/9-46543 u. 46545/2017 zu bestätigen.

#### **Begründung:**

Die Überprüfung hat ergeben, dass das Verfahren der Baubehörde 1. Instanz – wie oben dargestellt - ordnungsgemäß abgewickelt wurde, die Baubewilligung den gesetzlichen Bestimmungen entspricht bzw. zurecht erfolgt ist und Nachbarrechte durch die Erteilung der Baubewilligung nicht verletzt werden.

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

§ 66 Abs. 4 des AVG 1991, BGBl. Nr. 1991/51

GR DI Fritz erläutert eingehend die Veränderungen beim bestehenden Hotelgebäude und meint, dass er angesichts dessen, dass hier ein 4\*-Hotel geschaffen wird, diese zusätzliche Verdichtung durchwegs vertreten kann. Er hält jedoch fest, dass diese Baumaßnahme auf alle Fälle heraussticht und findet es schade, dass der Gastbetrieb nicht weiter erhalten bleibt.

GR DI Fritz kommt nun auf das geplante Wohnbauvorhaben + Hotelzimmer (nordseitig) zu sprechen. Dieses Bauvorhaben muss seiner Meinung nach genauer betrachtet werden, insofern, weil es sich in einem ganz markanten Stadtteil, nämlich Weyer, befindet. Er führt aus: Dieses Stadtgebiet ist kleingliedrig, in der Regel liegen 2-geschoßige Bebauungen vor (+ DG/Ausbau) und ist zu erkennen, dass diese vorgesehene Bebauung dieses Ausmaß bei weitem überschreitet. Das Projekt ist zwar ebenfalls mit zwei Wohngeschoßen und einem DG geplant, jedoch kommt die Tiefgarage im EG zu liegen. Aus diesem Grund rutscht das Gebäude um ein Geschoß höher, ist daher bedeutend höher als die Gebäude in diesem Stadtgebiet und hebt sich daher wesentlich von der Umgebung ab. Im Verfahren wurde zwar die Traufhöhe reduziert und erfolgte eine Behandlung im Gestaltungsbeirat, aber schlussendlich sei die Masse an diesem Ort zu groß.

Weiters weist er darauf hin, dass es sich hier um zwei große Baukörper handelt und sich dadurch eine schluchtartige „Torwirkung“ ergibt. Um sich der Größe bewusst zu sein, führt GR DI Fritz als Vergleich die Wohnbebauung der Philips-Gründe an und hält fest, dass ein derartiges Ausmaß dann nahe am See situiert ist (Bausünde).

Er erklärt des Weiteren, dass im Kerngebiet eine gewisse Dichte zulässig ist, hier aber das Grün der Wiesen und der Spielplatz fehlen, was bei einer Wohnanlage grundsätzlich eingefordert wird. Er plädiert daher für eine Stadtplanung für dieses gesamte Gebiet, da andere Bauwerber diese Bebauung auch einfordern werden (Chancengleichheit). Er verweist darauf, dass die Hochwasserlinie z.Zt. über

EG liegt und daher, sobald Häuser saniert oder abgerissen werden, diese höher gebaut werden. Seiner Meinung nach muss auch diese Situation Berücksichtigung finden und fordert er für dieses Stadtgebiet eine Stadtplanung in Form auch eines Bebauungsplanes ein. Er stellt klar, dass die Politik grundsätzlich aufgefordert ist, sich Gedanken zu machen, was gewollt wird und hier spielt die Dichte und Höhe gerade im Gebiet Weyer eine große Rolle.

Er hält fest, dass diese geplante Wohnbebauung im Bestand für ihn zu hoch ist und er daher dagegen stimmen wird.

GR John erklärt, dass der ganze Stadtteil in Zukunft ca. um 1,5 m vom Ist-Zustand gehoben werden wird müssen (HQ 100) und hier Überlegungen anzustellen sind. Er berichtet, dass bei Neubauten jetzt schon darauf Rücksicht genommen wurde, dass das die Realität ist und daher das Wunschdenken der Realität angepasst werden muss.

GR DI Fritz ist sich HQ 100 bewusst und meint, die Gebäude entsprechend zu reduzieren, täte dem Ortsteil gut. Es wäre ihm ein Anliegen die gesamte Bebauung zu erörtern, weil sich hier in Zukunft viel ändern wird und dort auch zusammengebaute Gebäude vorliegen. Früher oder später wird ein Bebauungsplan kommen und im Zuge dessen kann auch die städtebauliche Wirkung entsprechend fixiert werden.

Vzbgm. DI (FH) Schlair lässt über den vorhin gestellt **Antrag** abstimmen.

**Beschluss: mehrheitlich genehmigt**

30 JA-Stimmen: ÖVP (18); SPÖ (5); BIG (4); GRÜNE (3);

4 Stimmenthaltungen: FPÖ (4): Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann, GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Fritz, GR DI Fritz, GR Pollak Bgm. Mag. Krapf, StR. Höpoltseider (ÖVP) und GR Trieb (FPÖ) nahmen wegen Befangenheit an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Bgm. Mag. Krapf übernimmt wieder den Vorsitz.

## **10. Beratung und Beschlussfassung über einen Grundtausch mit der Firma Steinmaurer am See GmbH., Gmunden, Traunsteinstraße 23, zur Verbreiterung der Weyerstraße;**

GR John:

Im Zuge des Projektes der Steinmaurer am See GmbH., für die Errichtung eines Appartementgebäudes auf der Liegenschaft an der Weyerstraße, ergibt sich die Möglichkeit durch einen Grundtausch die Engstelle der Weyerstraße zu korrigieren.

Entsprechend dem Beschluss des Verkehrsausschusses sowie des Liegenschaftsausschusses, soll daher ein wertgleicher Grundstückstausch erfolgen, wobei ein Grundstreifen aus der Liegenschaft Steinmaurer, Gst. .23/1, im Ausmaß von ca. 14 m<sup>2</sup>, zu Gunsten der Weyerstraße zugeführt und im Gegenzug ein Teilgrundstück aus der Freygasse, Gst. 209/9, im Ausmaß von ca. 9,5 m<sup>2</sup>, abgeführt werden soll.

**Antrag:**

Wertgleicher Grundstückstausch zwischen der Stadtgemeinde Gmunden, aus Gst. 209/9, Grundbuch 42162 Traunstein, im Ausmaß von ca. 9,5 m<sup>2</sup>, und der Steinmaurer am See GmbH., aus Gst. .23/1, Grundbuch 42162 Traunstein, im Ausmaß von ca. 14 m<sup>2</sup>.

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

2 Nicht anwesend: Vzbgm. DI (FH) Schlair, GR Weichselbaumer (ÖVP)

## **11. Beratung und Beschlussfassung über den Verkauf eines Grundstreifens an Herrn Gerhard Gattinger, Gmunden, Satoristraße 63, aus Gst. 687/4, 42150 Ort Gmunden, als Grenzbereinigung;**

GR John:

Im Zuge einer Vermessung wurde festgestellt, dass bei der Liegenschaft Gattinger, Gmunden, Satoristraße 63, ein Teil der Stützmauer zwischen Kellerabgang und Satoristraße auf öffentlichem Gut liegt.

Mit Beschluss des Liegenschaftsausschusses soll daher ein Grundstreifen im Ausmaß von 4 m<sup>2</sup> an Herrn Gattinger als Grenzbereinigung veräußert werden.

Entsprechend der Bewertung der Liegenschaftsverwaltung wird ein Kaufpreis von € 150,00/m<sup>2</sup> vorgeschlagen.

**Antrag:**

Verkauf eines Grundstreifens an Herrn Gerhard Gattinger, Gmunden, Satoristraße 63, aus Gst. 117/13, EZ 56, Grundbuch 42150 Ort Gmunden, im Ausmaß von 4 m<sup>2</sup>, zu einem Preis von € 150,00/m<sup>2</sup>, somit insgesamt € 600,00.

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

Nicht anwesend: Vzbgm. DI (FH) Schlair (ÖVP)

**12. Beratung und Beschlussfassung über den Verkauf eines Teilgrundstückes an die Ehegatten Franz und Maria Loidl, Gmunden, Krottenseestraße 26, aus Gst. 211/20, Grundbuch 42156 Schlagen (Obere Krottenseestraße), als Grenzbereinigung;**

GR John:

Im Rahmen einer Grundstücksüberprüfung wurde von der Liegenschaftsverwaltung festgestellt, dass ein Teilgrundstück der Einfahrtstropfete der Oberen Krottenseestraße als Vorplatz zum Garagengebäude dient und teilweise eingefriedet ist.

Entsprechend dem Beschluss des Liegenschaftsausschusses soll daher das gegenständliche Teilgrundstück im Ausmaß von ca. 15 m<sup>2</sup>, zu einem Preis von € 120,00/m<sup>2</sup>, als Grenzbereinigung veräußert werden.

**Antrag:**

Verkauf eines Grundstücksteiles aus Gst. 211/20, EZ 909, Grundbuch 42156 Schlagen, an die Ehegatten Franz und Maria Loidl, Gmunden, Krottenseestraße 26, im Ausmaß von ca. 15 m<sup>2</sup>, zum Preis von € 120,00/m<sup>2</sup>.

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

Nicht anwesend: Vzbgm. DI (FH) Schlair (ÖVP)

**13. Beratung und Beschlussfassung über den Verkauf eines Restgrundstückes an die Ehegatten Falk und Christina Nickl, Gmunden, Linzerstraße 101;**

GR John:

Im Rahmen einer Grundstücksüberprüfung wurde von der Liegenschaftsverwaltung festgestellt, dass das Restgrundstück an der Kreuzung Linzerstraße – An der Marienbrücke, Gst. 203/2, Grundbuch 42160 Traundorf, bereits durch die Voreigentümer zum Hausgarten eingefriedet wurde.

Entsprechend dem Beschluss des Liegenschaftsausschusses soll daher das gegenständliche Grundstück im Ausmaß von 17,58 m<sup>2</sup>, zu einem Preis von € 150,00/m<sup>2</sup>, als Grenzbereinigung verkauft werden.

**Antrag:**

Verkauf des Gst. 203/2 EZ 640, Grundbuch 42160 Traundorf, im Ausmaß von 17,58 m<sup>2</sup>, an die Ehegatten Falk und Christina Nickl, Gmunden, Linzerstraße 101, zu einem Preis von insgesamt € 2.637,00.

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

Nicht anwesend: Vzbgm. DI (FH) Schlair (ÖVP)

**14. Beratung und Beschlussfassung über den Abschluss eines Energieliefervertrages - Strom;**

Bgm. Mag. Krapf:

Der mit der Energie AG abgeschlossene Energieliefervertrag für die Stromversorgung der kommunalen Objekte hat eine Mindestlaufzeit bis 31.12.2017. Mit diesem Datum endet die vereinbarte Rabattierung des Energiepreises. Dieser beträgt für Anlagen mit Leistungsmessung 42%, bei Anlagen ohne Leistungsmessung 35,5%. Nach Ablauf der Mindestvertragszeit besteht ein Kündigungsrecht für beide Vertragspartner zum Jahresende unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist. Eine Kündigung muss daher spätestens am 30.09.2017 abgesendet werden. Sollte der Vertrag nicht gekündigt werden, hat die Energie AG mit Schreiben vom 19.09.2017 die Rabattierung für die Belieferung der gemessenen Anlagen auf 51,5% und der nicht-gemessenen Anlagen auf 39% erhöht. Auf Basis der angenommenen Jahresbezugsmenge von 3.194.000 Kwh ergibt dies Jahreskosten von € 128.895,00.

Für den Fall der zeitgerechten Kündigung, ist die Stromversorgung für sämtliche kommunale Objekte im Sinne des Bundesvergabegesetzes 2006 zu vergeben. Aufgrund der geschätzten Auftragssumme von jährlich € 124.000,00 ist eine Direktvergabe nicht möglich. Bei einem Anbieterwechsel sind neben der Möglichkeit der Erzielung eines niedrigeren Energiepreises auch der Umstand zu bedenken, dass die Energie AG in Gmunden ein großer Arbeitgeber ist und eine lange, historisch bedingte Geschäftsbeziehung mit der Stadt Gmunden besteht.

GR DI Sperrer verweist auf die Erstversion und wundert sich über eine derartige Vorlage an den Gemeinderat. Seiner Rechtsauffassung nach kommt es hier zu einem neuen Vertrag und werden auch neue Rabatte gewährt, daher stellt das defakto einen neuen Beschaffungsvorgang dar und wird der Vertrag nicht verlängert. Er ergänzt, dass bei den Budgetbesprechungen angeregt wurde, alles zu hinterfragen, dass grundsätzlich öffentliche Gelder sorgsam zu verwalten und alle den Vorgaben des BVergG unterworfen sind. Es ist aus seiner Sicht keine Vertragsverlängerung, sondern eine Weiterführung und wird schlussendlich ein neuer Vertrag mit neuen Rabatten abgeschlossen. Das sei für ihn ganz klar ein Beschaffungsvorgang.

Er hält fest, dass diese Vorgangsweise dem BVergG. und der Gemeindeordnung widerspricht und die Stadt Vergleichsangebote einzuholen hat. Er berichtet weiters, dass der zweite Anbieter um € 15.000,00 billiger ist und zu 100 % Ökostrom anbietet und daher die Grünen dem Antrag nicht zustimmen werden.

Er weist darauf hin, um Sponsortätigkeiten als Begründung zu unterbinden, gibt es das BVergG und die Gemeindeordnung, weil der Gesetzgeber das nicht will. GR DI Sperrer ist überrascht, dass € 15.000,00 wegdiskutiert werden, er selber kann dies nicht ignorieren und erklärt, dass das Arbeitsplatzargument relativ zu sehen ist.

Für ihn ein klarer Gesetzesbruch – die Grünen werden daher nicht zustimmen.

StR. Sageder erklärt, dass der Vertrag aufgelöst werden müsste, ansonsten bleibt er bestehen. Dieses Bestehen wird nun beschlossen. Dieser Energieliefervertrag wird nur in Teilbereichen geändert (Rabattierung), nicht aufgelöst und auch nicht neu vergeben, sondern weitergeführt wie bisher. Er weist darauf hin, dass die Energie AG auch Kommunalsteuerzahler und großer Lehrlingsausbilder ist. Für ihn rechtlich kein neuer Vertrag, sondern die Verlängerung des bestehenden Vertrages.

StR. Höpolseder hält fest, dass er nicht für Geldverschwendung ist und betreffend Energie AG folgenden Zahlen festhält: ca. € 5 Mio. an Kommunalsteuer in den letzten fünf Jahren und Arbeitgeber für 630 Mitarbeiter davon 60 Lehrlinge. Er meint, dass daher eine Betrachtung aus einem bisschen anderen Blickwinkel erfolgen kann, noch dazu, weil es sich hier auch rein um eine Verlängerung handelt. Er hält fest, dass er nicht gegen das Vergabegesetz ist.

StR. DI Kaßmannhuber erklärt, dass der erste Antrag für ihn ein Gesetzesbruch gewesen wäre, jetzt jedoch kein Gesetzesbruch vorliegt, da es sich um eine Vertragsverlängerung mit einer neuen Rabattierung handelt. Er weist darauf hin, dass die Beschaffungsvorgänge anders gestaltet werden müssen und der Beschaffungsvorgang vom operativen Bereich getrennt werden muss. StR. DI Kaßmannhuber informiert darüber, dass hier eine Verbesserung erfolgt und verweist auf einen zusätzlichen Mitarbeiter im Bauamt.

Stadtamtsdirektor Dr. Pseiner korrigiert, dass es sich hier um keine Vertragsverlängerung sondern um eine Nichtausübung eines Kündigungsrechtes handelt. Er erklärt, dass der Vertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde, dieser Vertrag eine Mindestlaufzeit bis 31.12.2017 aufweist und, dass kein neuer Vertrag abgeschlossen, sondern nur ein Kündigungsrecht *nicht* ausgeübt wird. Die Gemeinde setzt also keine Aktivität, die Gemeinde ist zufrieden, was die Energie AG anbietet, auch aufgrund des ihr zustehenden Rechtes, die Rabattierung nach den Marktpreisentwicklungen anzupassen.

Er hält fest: Die Gemeinde setzt keinen Akt, die Gemeinde verlängert nicht und die Gemeinde kündigt nicht.

GR. Dr. Hecht meint, dass das eben Gesagte die Diskussion nun relativiert und sei ihm klar, dass nicht immer der Billigstbieter auch der Bestbieter ist. Er meint, dass er den Argumenten des ersten Antrages nicht folgen konnte, da diese für ihn keine ausreichenden Gründe darstellen. Vergleichbare Gründe wären für ihn, das Anbieten von Ökostrom bzw. die Errichtung von Erd- statt Freileitungen.

GR Mag. Dr. Bergthaler hält fest, wenn kein Beschluss gefasst wird, bleibt einfach der alte Energieliefervertrag aufrecht und die Gemeinde bekommt noch Rabatte dazu. Daher ist heute keine Beschlussfassung notwendig.

GR DI Sperrer meint, dass heute bereits von einem Beschaffungsvorgang, einem neuen Vertrag und einem Gemeinderatsbeschluss gesprochen wurde, das sind für ihn aktive Handlungen und diese unterliegen dem BVergG. und natürlich besteht nun die Option nichts zu tun und den Tagesordnungspunkt abzusetzen. Er hält nochmals fest, dass € 15.000,00 ignoriert werden, auch andere Gmundner Firmen Kommunalsteuer zahlen, Lehrlinge ausbilden und bei Angebotslegungen nicht immer zum Zug kommen. Er meint, dass die Optik Handlungsbedarf aufzeigt. Der einzig zulässige Weg ist, den Pkt. abzusetzen, nichts zu beschließen und stillschweigend einen Sonderrabatt anzunehmen.

Auf die Frage von Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann, ob nun die Gemeinde hier gegen Vergaberichtlinien verstößt, erklärt Stadtamtsdirektor Dr. Pseiner, dass es durch das Nichtausüben des Kündigungsrechtes, das erst dann die Möglichkeit bietet, eine Neuausschreibung zu machen, keinen Beschaffungsvorgang und auch keine Rechtshandlung gibt, die dem Vergaberecht unterliegt. Es ist ein neuer Vertrag angeboten worden, den die Gemeinde nicht annehmen kann, weil der gültige Vertrag einfach weiterläuft.

Auf die weitere Frage von Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann betreffend dem zweiten Anbieter, erklärt Stadtamtsdirektor Dr. Pseiner, dass dieser Bestbieter durch die BBG ermittelt wurde, d.h. die BBG hat eine Strombezugsausschreibung durchgeführt und die KELAG ging für 2017/18 als Bestbieter hervor. Sollte die Gemeinde eine neue Ausschreibung machen, bestehen zwei Möglichkeiten: die Stadt macht eine Ausschreibung oder die Stadt bedient sich des Vergabeverfahrens der BBG und schließt mit dem Bestbieter einen neuen Vertrag ab. Dadurch würde das Vergabegesetz eingehalten sein, weil die BBG bereits ein Vergabeverfahren durchgeführt hat. Die Gemeinde bedient sich sozusagen der BBG.

GR. John stellt aufgrund der neu gewonnenen Erkenntnisse den **Antrag** zur Geschäftsordnung, **diesen Tagesordnungspunkt abzusetzen**.

StR. Frostel MSc. nimmt hiermit zur Kenntnis, dass einigen Gemeinderäten 600 Arbeitsplätze und die „Energie vor Ort“ gleichgültig sind. Er erklärt, dass sich auch bei einem Bieterverfahren herausstellen kann, dass der Best-/Billigstbieter Atomstrom anbietet und, dass die Energie AG ein Kraftwerk vor Ort hat, welches auch die Leistung hat, Gmunden zu versorgen.

GR DI Sperrer hält fest, dass ein Anbieter mit 100 % ÖKO-Strom und € 15.000,00 billiger vorliegt und, dass im Bieterverfahren auch die Vorgabe auf ÖKO-Strom angegeben werden kann. Er kommt nochmals auf die erste Begründung zurück und nimmt zur Kenntnis, dass es den Gmundern € 15.000,00 wert ist, Sponsorgelder und vielleicht auch div. Inserate in ÖVP-Zeitungen zu bekommen. GR DI Sperrer meint, dass die einzige Möglichkeit ist, diesen Tagesordnungspunkt abzusetzen und, dass dieser Punkt nie in den Gemeinderat gelangen hätte dürfen.

Bgm. Mag. Krapf lässt über den **Antrag** von GR John, **diesen Tagesordnungspunkt abzusetzen**, abstimmen.

**Beschluss: einstimmig abgesetzt**

## **15. Beratung und Beschlussfassung hinsichtlich der Auftragsvergabe an ausführende Firmen betreffend dem Bauvorhaben "Sanierung Tennishalle Gmunden";**

StR. DI Kaßmannhuber:

Auf Basis der vorliegenden und bei der Marktgemeinde Altmünster als zuständige Baubehörde eingebrachten Einreichplanung sind beim Bauvorhaben „Generalsanierung Tennishalle Gmunden“ nachstehende, wesentliche Arbeiten geplant:

- Abbruch der schadhafte Dachlichtkuppeln oberhalb der Tennishallenplätze und Schließung der Öffnungen mit Metallblech sowie Herstellung einer Untersicht mit einer Holzverschalung (wie Bestand)
- Erneuerung der gesamten Dacheindeckung der Tennishalle inkl. des Dachbereiches oberhalb der Wohnungen, der Squashboxen bzw. des Restaurants mit einem wärmeisolierten Metallgleitbügeldach (ähnlich der Eishalle)
- Installation einer Blitzschutzanlage sowie eines erforderlichen Sicherungssystems für Arbeiten am Dach
- Einhausung der vorhandenen Lüftungsanlage an der Ostseite der Tennishalle
- Erneuerung der Einhausung des Lagerbereiches an der Westseite der Tennishalle

- Errichtung einer wärme gedämmten Fassadenverkleidung aus Metallblech im Bereich der Tennishalle inkl. Sockel aus Beton (Schutz vor anfallender Oberflächenwässer) und Drainagierung
- Errichtung einer wärme gedämmten und hinterlüfteten Fassadenverkleidung aus Eternit-Großtafeln im Bereich der Squashboxen, der Umkleide- / Sanitärräume, der Wohnungen und des Restaurants
- Erneuerung der Restaurantterrasse (Terrassenbelag) inkl. Geländerkonstruktion
- Schaffung eines barrierefreien Zuganges mittels einer Rampe zum Haupteingang der Tennishalle über welchem auch die Restaurantterrasse und das bestehende Massageinstitut erreichbar ist
- Erneuerung des Stiegenaufganges zu den Wohnungen
- Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage im Umkleide- / Sanitärbereich der Damen bzw. Herren inkl. Erneuerung der abgehängten Deckenkonstruktion und der darin installierten Raumbeleuchtung
- Einbau einer barrierefreien WC-Anlage gegenüber der Squashboxen bzw. im Bereich des Restaurants
- Austausch schadhafter Türportale (Haupteingang, Ausgang Restaurantterrasse, Eingang Tennishalle, Zugang Wohnungen, ostseitiger Notausgang, Tennishallen-Notausgang)
- Installierung einer Alarmanlage bei den Zugängen zum Objekt (lt. Beschluss des Stadtrates vom 16.02.2017 – in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht enthalten)
- Erneuerung der Tennishallenbeleuchtung durch LED-Scheinwerfer
- Installierung einer EDV-Verkabelung inkl. Serverschrank für die Errichtung eines sogenannten Hotspot bzw. eines computerunterstützten Abrechnungssystem (in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht enthalten)
- Färbelung der vorhandenen Deckenuntersicht (Holzverschalung) in der Tennishalle auf einen Grauton zur Verbesserung der Sichtverhältnisse (Kontrastwirkung)
- Verkleidung der Innenseiten der Tennishalle mit einem Metallblech (ebenfalls Grauton) zur Verbesserung der Sichtverhältnisse (Kontrastwirkung) bzw. als Installationsebene für die erforderlichen Grundbeleuchtungskörper (Ganglicht)
- Erneuerung des Tennishallenbodenbelages, welcher zukünftig dunkelblaue Spielfelder und hellblaue Auslaufzonen aufweist
- Ergänzung der vorhandenen Fluchtwegorientierungsbeleuchtung
- Errichtung eines großflächig dimensionierten Sickerbauwerkes (Sickermulde) oberhalb des Centercourts als Auffangbecken für anfallende Niederschlagswässer bei Starkregenereignissen (in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht enthalten)
- Erneuerung der bestehenden Müllplatzeinhausung im Bereich der Sport- / Tennishalle und Erweiterung um einen wärme gedämmten Lagerraum für das Restaurant in der Tennishalle (in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht enthalten)

Um entsprechende Angebote für die geplanten Arbeiten zu erhalten, wurden die einzelnen Gewerke von den beauftragten Fachplanern entsprechend dem Bundesvergabegesetz ausgeschrieben. Das Ausschreibungsergebnis wurde als Grundlage für den in der Gemeinderatssitzung vom 06.07.2017 beschlossenen Finanzierungsplan in Höhe von € 1.525.000,- (exkl. USt.) herangezogen.

Mit den Anbietern der einzelnen Gewerke wurden im Zuge des Vergabeverfahrens Bietergespräche geführt und wird hinsichtlich des Ergebnisses dieser Gespräche auf beiliegende Protokolle verwiesen. Unter Zugrundelegung der Bietergespräche, eines festgestellten Einsparungspotentials (ua. Wegfall Müllplatzeinhausung / Lagerraum, Massenreduktion, etc.) und unter Berücksichtigung der von den Billigst- / Bestbieter gewährten Nachlässen sollten nachstehende Firmen durch den Gemeinderat beauftragt werden:

Gewerk	Ausführende Firma	Auftragssumme (exkl. USt.)
Baumeisterarbeiten	Kieninger Bauges.m.b.H., Pinsdorf	175.207,29
Dachdeckerarbeiten	Innocente GesmbH. KG, Vorchdorf	342.171,52
Fassadenarbeiten	T-Dach GmbH., Ohlsdorf	349.097,72
Fliesenlegerarbeiten	Fliesencenter GmbH., Gmunden	1.676,78
Schlosserarbeiten	Metallbau Tuschek, Gmunden	50.582,84
Zimmermeisterarbeiten	Bammer GmbH., Scharnstein	17.896,50
Tischlerarbeiten	Holzinger, Gschwandt	490,00
Trockenbauarbeiten	B & O GmbH., Schwanenstadt	12.521,28
Malerarbeiten	Der freundliche Maler, Gmunden	63.580,07



Tennishallenboden	Schneider & Co. GmbH., Bruck/Leitha	72.503,60
Fenster / Fenstertüren	Metallbau Tuschek, Gmunden	31.069,10
Elektroinstallationsarbeiten	Leberbauer GmbH., Gmunden	80.559,42
Lüftungsinstallationsarbeiten	Winzer GesmbH. & Co KG, St. Georgen im Attergau	36.422,76
Sanitärinstallationsarbeiten	Ing. Förstl Haustechnik GmbH., Gmunden	11.913,83

Zu den oa. Lüftungsinstallationsarbeiten wird vermerkt, dass die Fa. Winzer GesmbH. & Co KG aus dem Vergabeverfahren nicht als Billigstbieter hervortrat. Der Preisunterschied in Höhe von € 3.112,64 (exkl. USt.) ist jedoch aus fachlicher Sicht vertretbar, da die Fa. Winzer ein Installationsbetrieb für Lüftungsbau mit eigener Produktion ist und dadurch eine termingerechte Fertigstellung gewährleisten kann. Bei den übrigen Bietern des Gewerks „Lüftungsinstallationsarbeiten“ handelt es sich um Installationsbetriebe, welche diese Arbeiten außer Haus produzieren lassen. Eine rechtzeitige Fertigstellung der Arbeiten ist daher abhängig von deren Zulieferfirmen und kann nicht garantiert werden.

Unter Berücksichtigung der oa. Auftragssummen ist beim Bauvorhaben „Generalsanierung Tennishalle Gmunden“ nun mit Investitionskosten in Höhe von insgesamt € 1.363.532,71 (exkl. USt.) zu rechnen. In diesen Kosten ist ein Aufwand von € 14.488,35 (Alarmanlage / EDV-Verkabelung) und von € 41.456,01 (Sickermulde) enthalten.

#### Antrag:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Gmunden beauftragt hinsichtlich des Bauvorhabens „Generalsanierung Tennishalle Gmunden“ die nachstehenden Firmen mit den jeweiligen Gewerken.

Gewerk	Ausführende Firma	Auftragssumme (exkl. USt.)
Baumeisterarbeiten	Kieninger Bauges.m.b.H., Pinsdorf	175.207,29
Dachdeckerarbeiten	Innocente GesmbH. KG, Vorchdorf	342.171,52
Fassadenarbeiten	T-Dach GmbH., Ohlsdorf	349.097,72
Fliesenlegerarbeiten	Fliesencenter GmbH., Gmunden	1.676,78
Schlosserarbeiten	Metallbau Tuschek, Gmunden	50.582,84
Zimmermeisterarbeiten	Bammer GmbH., Scharnstein	17.896,50
Tischlerarbeiten	Holzinger, Gschwandt	490,00
Trockenbauarbeiten	B & O GmbH., Schwanenstadt	12.521,28
Malerarbeiten	Der freundliche Maler, Gmunden	63.580,07
Tennishallenboden	Schneider & Co. GmbH., Bruck/Leitha	72.503,60
Fenster / Fenstertüren	Metallbau Tuschek, Gmunden	31.069,10
Elektroinstallationsarbeiten	Leberbauer GmbH., Gmunden	80.559,42
Lüftungsinstallationsarbeiten	Winzer GesmbH. & Co KG, St. Georgen im Attergau	36.422,76
Sanitärinstallationsarbeiten	Ing. Förstl Haustechnik GmbH., Gmunden	11.913,83

GR DI Sperrer spricht seine Anerkennung dafür aus, dass es zeitlich möglich war, diese Vergaben heute in den Gemeinderat und nicht in den Stadtrat hineinzutragen - Lob dafür auch an den Sachbearbeiter DI Putz. Er meint, dass einige Gmündner Firmen enttäuscht sein werden, nicht den Zuschlag erhalten zu haben, jedoch ist ein Vergabeverfahren durchzuführen. Es freut ihn, dass die Vergaben nun transparent und offen im Gemeinderat möglich sind.

StR. DI Kaßmannhuber berichtet über die Ausschreibung. Weiters erklärt er, dass nun das gesamte Verrechnungssystem über eine Fremdfirma neu gestaltet wurde und erläutert StR. DI Kaßmannhuber die Vorteile betr. klarer Trennung Gemeinde/Pächter Gastronomie/Union Gmunden.

Bgm. Mag. Krapf dankt dem Sachbearbeiter DI Markus Putz, welcher den Umbau der Landesmusikschule, die Schulsanierungen und nun auch die Tennishallensanierung hervorragend abgewickelt hat. Bgm. Mag. Krapf erklärt zu diesem Tagesordnungspunkt seine Befangenheit und wird an der Abstimmung nicht teilnehmen.

In der Folge wird über den **Antrag** abgestimmt.

#### **Beschluss: einstimmig genehmigt**

Nicht anwesend: GR.<sup>in</sup> Drack (BIG)

Bgm. Mag. Krapf nahm wegen Befangenheit an der Abstimmung nicht teil.

## 16. Verkehrsangelegenheiten:

### 16.1. Beratung und Beschlussfassung über die Verordnung einer 30 km/h Beschränkung in der Herakhstraße von Nr. 2 bis Nr. 12 und einer durchgehenden 40 km/h Beschränkung von Nr. 12 bis zur Aus- u. Abfahrt Ohlsdorferstraße B 120 Umfahrung Gmunden;

StR. Sageder:

Nach eingehender Beratung im Verkehrsausschuss wird dem Gemeinderat der Stadt Gmunden zur Verbesserung der Verkehrssicherheit die Verordnung einer 30 km/h Beschränkung von der Herakhstraße Nr. 2 bis Nr. 12 und einer durchgehenden 40 km/h Beschränkung von der Herakhstraße Nr. 12 bis Aus- u. Abfahrt Ohlsdorferstraße B 120 Umfahrung Gmunden vorgeschlagen.

#### **Antrag:**

Der Gemeinderat der Stadt Gmunden möge zur Verbesserung der Verkehrssicherheit die Verordnung (Beilage ./A) einer 30 km/h Beschränkung von der Herakhstraße Nr. 2 bis Nr. 12 und einer durchgehenden 40 km/h Beschränkung von der Herakhstraße Nr. 12 bis zur Aus- u. Abfahrt Ohlsdorferstraße B 120, Umfahrung Gmunden, beschließen.

Auf die Frage von Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann, warum bis Haus-Nr. 12 eine 30 km/h-Beschränkung verordnet werden soll, erklärt StR. Sageder, dass dies auf die Straßenbreite, auf die Hausein-/Hausausgänge direkt neben der Fahrbahn bzw. auf die Ausfahrt des Pflegeheimes in diesem Straßenabschnitt zurückzuführen ist.

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

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

2 Nicht anwesend: GR John, GR Weichselbaumer (ÖVP)

### 16.2. Beratung und Beschlussfassung über die Verordnung eines beidseitigen Halte- und Parkverbotes mit Abschleppzone in der Pfarrhofgasse von der Kreuzung Fellingergasse bis Habertstraße;

StR. Sageder:

Nach eingehender Beratung im Verkehrsausschuss wird dem Gemeinderat der Stadt Gmunden die Verordnung eines beidseitigen Halte- und Parkverbotes mit Abschleppzone zur Sicherstellung der Befahrbarkeit der Wendeschleife für den öffentlichen Verkehr in der Pfarrhofgasse von der Kreuzung Fellingergasse bis Kreuzung Herakhstraße vorgeschlagen.

#### **Antrag:**

Der Gemeinderat der Stadt Gmunden möge die Verordnung (Beilage ./B) zur Errichtung eines Halte- und Parkverbotes mit Abschleppzone in der Pfarrhofgasse von der Kreuzung Fellingergasse bis Kreuzung Herakhstraße beschließen.

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

2 Nicht anwesend: GR John, GR Weichselbaumer (ÖVP)

### 16.3. Beratung und Beschlussfassung über die Errichtung eines beidseitigen Halte- und Parkverbotes in der Badgasse vor dem Haus Nr. 2;

StR. Sageder:

Nach eingehender Beratung im Verkehrsausschuss wird dem Gemeinderat der Stadt Gmunden die Verordnung eines beidseitigen Halte- und Parkverbotes mit Abschleppzone zur Verbesserung der Garagen Ein- und Ausfahrt in der Badgasse vor dem Haus Nr. 2, auf einer Länge von 6 Metern, vorgeschlagen.

#### **Antrag:**

Der Gemeinderat der Stadt Gmunden möge die Verordnung (Beilage ./C) eines beidseitigen Halte- und Parkverbotes in der Badgasse vor dem Objekt Nr. 2, auf einer Länge von 6 Meter, beschließen.

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

## **17. Änderung des Dienstpostenplanes;**

Über Antrag von Bgm. Mag. Krapf wird einstimmig beschlossen, über diese Personalangelegenheit nicht geheim, sondern durch Erheben der Hand abzustimmen.

Bgm. Mag. Krapf:

Zur Bewältigung des stetig steigenden Arbeitsaufwandes im Vergabebereich wird im Städtischen Bauamt ein weiterer Bauleiter dringend benötigt, weshalb folgende nicht genehmigungspflichtige Änderung des Dienstpostenplanes durch den Gemeinderat zu beschließen ist:

Im Dienstpostenplan Pkt. I/Bedienstete der Allgemeinen Verwaltung ist ein zusätzlicher Planposten für einen Bauleiter in der Funktionslaufbahn GD 14.4 mit 1 PE neu aufzunehmen.

### **Antrag:**

Der Gemeinderat möge die oben angeführte nicht genehmigungspflichtige Änderung des Dienstpostenplanes gemäß den Richtlinien des Amtes der öö. Landesregierung beschließen.

Über Anfrage von Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann, was unter dem höheren Arbeitsaufwand zu verstehen sei, erklärt Stadtdirektor Dr. Pseiner, dass künftig im Bauamt alle Vergabeverfahren für die Erhebung von Bauaufträgen und baunahen Dienstleistungsaufträgen konzentriert zusammengeführt werden. Darüber hinaus ist bei diesen Aufträgen die Bauaufsicht und Rechnungskontrolle sicherzustellen. Die Regelungen des BVergG. 2006 sehen umfangreiche Dokumentationspflichten vor.

GR Trieb fragt, ob sich nach Beendigung der SRT-Baustelle das Arbeitsaufkommen gravierend ändern oder gleich bleiben wird?

Bgm. Mag. Krapf betont, dass Ing. Stadler Unterstützung braucht und erteilt Ing. Stadler das Wort.

Ing. Stadler erklärt, dass die SRT-Baustelle mehr als das Übliche fordert, dass auch seitens der Personalabteilung gesehen wird, dass im Bauamt über das Limit gearbeitet wird und, dass angehäuften Stunden auch abgebaut werden müssen. Er hält weiters fest, dass der allgemeine Arbeitsaufwand im Bauamt grundsätzlich immer höher wird und viel Administration zu tätigen ist, um ein Bauvorhaben abzuwickeln. Er meint, dass zwar mit der SRT-Baustelle eine große Baustelle wegfällt, es aber wieder andere Baustellen geben wird, die fordern.

GR John berichtet, dass auch seitens der Liegenschaftsverwaltung oft das Bauamt benötigt wird.

Stadtdirektor Dr. Pseiner erklärt, dass in einem näheren zeitlichen Abstand zur Beendigung der SRT-Baustelle eine Pensionierung im Bauamt ansteht und diese auch Berücksichtigung findet. Ob der neue Mitarbeiter davon einige Agenden übernimmt, wird gesehen.

GR Hochegger berichtet, dass in den letzten Jahrzehnten immer neben dem Baudirektor auch ein Hoch- und Tiefbautechniker beschäftigt waren, damals ein Posten eingespart wurde und nun die Auswirkungen dieser Sparmaßnahme Überlastung sind. Er befürwortet daher die Änderung des Dienstpostenplanes.

GR DI Sperrer unterstützt diese Aufstockung, da Bauvorhaben immer schwieriger zu handhaben und dauernde Personaleinsparungen nicht der richtige Weg sind. Er meint, dass Kräfte dort eingesetzt werden müssen, wo sie benötigt werden.

Vzbgm.<sup>in</sup> Enzmann stellt klar, dass die FPÖ Verständnisfragen stellte und dieser Antrag natürlich unterstützt wird.

Bgm. Mag. Krapf dankt Baudirektor Ing. Stadler für seine großartige Arbeit und lässt über den **Antrag** abstimmen.

**Beschluss: einstimmig genehmigt**

## **18. Berichte des Bürgermeisters;**

### **a)**

Bgm. Mag. Krapf berichtet über die gestern abgehaltene **1. Sitzung des Steuerungsgremiums „touristische Verwertung Parkhotel-Areal“**. Er informiert, dass seitens der Agentur Kohl & Partner ein

Konzeptvorschlag vorgelegt wurde und dieser nach der Adaptierung dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

**b)**

Bgm. Mag. Krapf informiert über das **Hotelprojekt Toskana** und erklärt, dass es noch kein definitives Ergebnis gibt. Er teilt mit, dass sich zwölf Interessenten gemeldet haben, bis Ende Oktober die Besichtigungen mit den Interessenten stattfinden werden, anschließend die Analyse (Trichterverfahren) erfolgt und in weiterer Folge eine Besprechungsrunde abgehalten wird, bei der auch die Stadt eingeladen ist.

**c)**

Bgm. Mag. Krapf berichtet, dass betreffend dem **Projekt „Esplanade“** am 30.10. ein Workshop mit den dort ansässigen Betrieben, aber auch mit den Vereinen, stattfindet.

**d)**

Bgm. Mag. Krapf berichtet, dass bei den Bürgerstammtischen am Wochenmarkt oft die **Radfahrtsituation in der Innenstadt**, vor allem das Nadelöhr Rathausplatz-Esplanade, angesprochen wurde und nun am 26.9. ein gemeinsames Treffen des Umwelt- und Verkehrsausschusses stattfindet, um dieses Problem zu lösen.

**e)**

Bgm. Mag. Krapf teilt mit, dass die **Einwohnerzahl** in diesem Jahr auf 13.307 gestiegen ist (ein Plus von 167 Hauptwohnsitzen) und sich dadurch im Jahr 2018 die Ertragsanteile um € 206.000,00 erhöhen.

**f)**

Bgm. Mag. Krapf lädt zu folgenden **Veranstaltungen** ein:

- 24.9., 10.45 Uhr, K-Hof-Museum: Konzert Chorus Lacus Felix „Lieben sie Brahms?“ und Ausstellung über den Komponisten und Musiker August Pepöck.
- 06.10., 18.00 Uhr, Stadttheater: Sportlerehrung

## **19. Allfälliges.**

**a)**

StR.<sup>in</sup> Schönleitner lädt zu folgenden Veranstaltungen ein:

29./30.09.: **Schmankerlroas** in der Innenstadt mit umfangreichem Programm (Modenschau) und langer Einkaufsnacht am Freitag.

13.10.: **Fete Noire**, Villa Toskana.

**b)**

GR Anton Kaßmannhuber dankt dem Finanzausschuss, dass der Vorschlag für die Erhöhung der **Studentenförderung** von € 50,00 auf € 100,00 angenommen wurde und meint, dass diese Förderung wichtig ist, um junge Personen in Gmunden zu halten.

**c)**

GR DI Sperrer nimmt die heutige **Geräuschkulisse** im Hintergrund zum Anlass, um auf das Problem der Lärmbelästigung bei Veranstaltungen hinzuweisen und fragt, ob den Bewohnern der Innenstadt eine derartige Geräuschkulisse zuzumuten ist? Er meint, dass hier Interessenskonflikte zwischen „Wohnen in der Innenstadt“ und Veranstaltungen vor Ort vorliegen und eine Lösung zu suchen ist.

**d)**

StR. Mag. Apfler ersucht die Mandatäre, bei Gesprächen mit der Bevölkerung auf die neue Sprengleinteilung bzw. die neuen Wahllokale bei der kommenden **Nationalratswahl** hinzuweisen.

GR Hochegger und GR.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Bors regen an, bei den alten Wahllokalen Informationen anzubringen (z.B. A-Ständer).

e)

GR Trieb berichtet, dass das **Dienstleistungszentrum als Klimabündnisbetrieb** aufgenommen wurde und, dass nach Terminfixierung für diese Veranstaltung eine Einladung an alle Gemeinderäte ergehen wird.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Der Vorsitzende dankt für die Teilnahme und schließt die Sitzung.

Schriftführerin:

*Doreen Schöf*

Gemeinderatsmitglieder:

*Winkler*  
*Kauf*  
*Per Schober*  
*Wagner*  
*Wwe*

Bürgermeister:

*Mühl*