

# Sitzungsprotokoll

## der Gemeindevertretung Seeham

- Sitzungstag: Donnerstag, 26. Jänner 2023
- Sitzungsort: Gemeindeamt Seeham, Dorf 2
- Beginn: 19:00 Uhr
- Ende: 22:45 Uhr

Mandatare		anwesend / entschuldigt:
1. Vorsitzender Bgm. Peter Altendorfer	ÖVP	
2. Vizebgm. Christian Altendorfer	ÖVP	
3. GR Robert Rosenstatter	ÖVP	entschuldigt
4. GR Herbert Niederreiter	FPÖ	
5. GR Michael Nigitz	GRÜNE	
6. GR Margarete Dürnberger	ÖVP	
7. GV Ing. Friedrich Hahn	SPÖ	
8. GV Rupert Unseld	ÖVP	
9. GV Stefanie Pal	ÖVP	
10. GV Walter Kerschbaumer	ÖVP	entschuldigt
11. GV Ellmer Ulrike	FPÖ	
12. GV Sascha Daniel Warwitz	GRÜNE	entschuldigt
13. GV Thomas Wallner	ÖVP	
14. GV Mario Weichselbaumer	ÖVP	
15. GV Stefan Ellmer	FPÖ	entschuldigt
16. GV Hannelore Kasberger	SPÖ	
17. GV Franz Oitner	ÖVP	

Als Schriftführer fungierte Amtsleiter Johann Altendorfer.

Die Sitzung war beschlussfähig.

Die Ladung zur Sitzung erfolgte an alle Mitglieder am 13.1.2023.

# Ladung und Bekanntmachung

für die Sitzung der

## Gemeindevertretung Seeham

am: Donnerstag, 26. Jänner 2023, 19.00 Uhr

Ort: Sitzungsraum DG Gemeindeamt, 5164 Seeham, Dorf 2

## TAGESORDNUNG

1. Begrüßung, Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit durch den Vorsitzenden
2. Fragestunde für die Gemeindebürger zu den Tagesordnungspunkten  
Die Anfragen sind zu Beginn der Sitzung beim Bürgermeister anzumelden.
3. Genehmigung des Gemeindevertretungs-Sitzungsprotokolls vom 12.12.2022
4. Jahresvoranschlag 2023 der Gemeinde und der Gemeinde Seeham Immobilien KG  
mit allen Beilagen, Beratung und Beschlussfassung
5. Planänderungen, aktuelle Kostenberechnung und Neuausschreibung  
Neubau Feuerwehr mit Gemeindebauhof (Projektstatus)
6. Änderung Planungsvertrag Arch. Christoph Adlhart für Neubau Feuerwehr mit Bauhof
7. Änderung Verträge Baumanagement/örtl. Bauaufsicht mit EGF Consulting GmbH  
für Neubau Feuerwehr mit Bauhof
8. Bebauungsplan der Grundstufe Zentrum-Südweg nach Auflage Entwurf
9. Bebauungspläne der Grundstufe Zentrum Hauptstraße 39 – 41 (Lindner) und  
Hauptstraße 50 (Oitner Christian)
10. Allfälliges

### **Nicht öffentlicher Teil der Sitzung:**

11. Entscheidung Berufungsantrag zur Baubewilligung Danninger, Wagnerseg 2, Seeham

**Die Sitzung ist (ausgenommen Punkt 11) öffentlich**

(Entschuldigungen sind spätestens vor Sitzungsbeginn unter Angabe der Hinderungsgründe dem Vorsitzenden bekannt zu geben.)

Gemeinde Seeham, am 13.01.2023

An alle Mandtare und an die  
Amtstafel angeschlagen am:  
13.01.2023

der Bürgermeister  
Peter Altendorfer



### **TOP 1: Begrüßung, Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit durch den Vorsitzenden**

Bürgermeister Peter Altendorfer begrüßt um 19:00 Uhr alle anwesenden Mitglieder der Gemeindevertretung Seeham (entschuldigt sind GV Stefan Ellmer, GV Walter Kerschbaumer, GR Robert Rosenstatter und GV Sascha Warwitz) sowie 8 ZuhörerInnen die zur öffentlichen Gemeindevertretungssitzung gekommen sind. Er stellt die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit fest.

Aus aktuellem Anlass stellt er den Antrag die Tagesordnung noch um folgende Punkte zu erweitern:

- Zertifizierung einer nachhaltigen touristischen Entwicklung mit dem Österreichischen Umweltzeichen
- Gesellschaftsvertrag und Gesellschaftervereinbarung zur Gründung der Salzburger Seenland Schwimmbad GmbH

Der Antrag des Bürgermeisters um Erweiterung der Tagesordnungspunkte wird einstimmig angenommen.

### **TOP 2: Fragestunde für die GemeindebürgerInnen zu den Tagesordnungspunkten Die Anfragen sind zu Beginn der Sitzung beim Bürgermeister anzumelden**

Es sind keine Anfragen beim Bürgermeister angemeldet worden.

### **TOP 3: Genehmigung des Gemeindevertretungs-Sitzungsprotokolls vom 12.12.2022**

Das Gemeindevertretungs-Sitzungsprotokoll Nr. 3/2022 vom 12.12.2022 wurde gemäß den Bestimmungen der Salzburger Gemeindeordnung zur Kenntnis gebracht und allen Gemeindevertretungsmitgliedern übermittelt. Der Vorsitzende stellt fest, dass zum Protokoll keine Einwände oder Ergänzungen vorgebracht wurden.

**Beschluss:** Der Bürgermeister stellt damit die **einstimmige** Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 12.12.2022 fest und unterfertigt die Niederschrift.

### **TOP 12: Zertifizierung einer nachhaltigen touristischen Entwicklung für das Biodorf Seeham mit dem österreichischen Umweltzeichen**

Der Bürgermeister begrüßt GF Renate Schaffenberger vom Tourismusverband und Mag. Johann Madreiter, welche eingeladen werden das Projekt zu präsentieren.

Die neu geschaffene Zertifizierung einer nachhaltigen touristischen Entwicklung nach international genau festgelegten Kriterien ist für das Biodorf Seeham eine Chance sich am Markt entsprechend zu positionieren. Seeham hat sich schon vor mehr als 25 Jahren für den Weg der Nachhaltigkeit entschieden, dafür Leitbilder entwickelt, viele Projekte erfolgreich umgesetzt und dafür schon hohe Auszeichnungen erhalten. Herr Mag. Johann Madreiter, er ist Unternehmensberater mit Spezialisierung auf Nachhaltigkeit im Tourismus, erläutert die Ziele, Bedingungen und Aufgaben zur Zertifizierung einer nachhaltigen touristischen Entwicklung mit dem Umweltzeichen. Ein wichtiger Teil dabei ist die politische Verankerung dieser Ziele durch die Gemeinde. Weil im Biodorf Seeham diese Ziele und Inhalte schon sehr weit erfüllt werden, ist der finanzielle und zeitliche Aufwand vergleichsweise gering. Seeham braucht sich diese Zertifizierung quasi nur abholen und könnte als eine der ersten touristischen Destinationen damit punkten. Für 80% der Touristen ist eine intakte Natur, nachhaltiger Umgang mit den Ressourcen usw. mitentscheidend bei der Auswahl des Urlaubsziels. Eine Zertifizierung mit einem anerkannten Umweltzeichen für nachhaltige Tourismusziele ist daher eine gewichtige Entscheidungshilfe bei der Wahl des Urlaubsziels.

GV Franz Oitner, er ist Biobauer und Vermieter von Urlaub am Bauernhof, spricht sich klar für eine Zertifizierung aus. Was ihn aber extrem stört ist die Tatsache, dass Seeham für seine großen Anstrengungen allseits gelobt und mit Preisen ausgezeichnet wird, sich diese aber finanziell kaum niederschlagen. Im Gegenteil muss z.B. beim Neubau der Feuerwehr zur Kosteneinsparung auf nachhaltige Bauweise (Holzbau, Dämmung usw.) verzichtet werden. Warum wird das nicht z.B. mit höheren Fördermitteln honoriert. Ebenso werden die Bemühungen der Gemeinde zur Reduktion der stark steigenden Verkehrs- und Lärmbelastungen an der Ortsdurchfahrt seit Jahren ignoriert oder abgelehnt.

Auf die Frage was diese Zertifizierung kostet antwortet GF Renate Schaffenberger, dass dieser Prozess und dessen fachliche Begleitung gefördert wird und von der Gemeinde ein Beitrag in Höhe von € 4.000,- geleistet werden soll (s. Budgetantrag für Tourismusprojekte 2023). Zusätzlich ist die Unterstützung der Gemeindeverwaltung bei der Erhebung der gemeinderelevanten Zahlen und Daten notwendig.

Natürlich leistet auch der Tourismusverband einen finanziellen Beitrag und muss den dafür notwendigen Arbeitsaufwand stellen. Die Umsetzung wird voraussichtlich ein halbes bis ein Jahr dauern und mit einer zweitägigen Auditveranstaltung abschließen.

Nachdem es keine weiteren Fragen und Diskussionsbeiträge mehr gibt wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:** Die Gemeindevertretung bekennt sich **einstimmig** zu einer nachhaltigen Tourismusentwicklung unter Berücksichtigung der ökologischen, ökonomischen und sozio-kulturellen Nachhaltigkeit und unterstützt die dahingehenden Bestrebungen des Tourismusverbands Seeham zur Erlangung des Österreichischen Umweltzeichens für Tourismusdestinationen indem sie die darin definierten Ziele bestmöglich auf Gemeindeebene zur Umsetzung bringt.

#### **TOP 4: Jahresvoranschlag 2023 der Gemeinde Seeham und der Gemeinde Seeham Immobilien KG mit allen Beilagen, Beratung und Beschlussfassung**

Die für die Ausschreibung und Einhebung der Gemeindeabgaben erforderlichen Beschlüsse wurden in der letzten Gemeindevertretungssitzung (12.12.2022) gefasst und rechtzeitig kundgemacht.

Der Entwurf des Bürgermeisters zum Voranschlag der Gemeinde Seeham 2023 wurde kundgemacht, in der Gemeindevorstandssitzung am 12.1.2023 präsentiert und dort schon im Detail erläutert und vorberaten. Dieser Budgetentwurf wurde allen Gemeindevertretungsmitgliedern übermittelt (s. Beilage Amtsbericht). Eine zusammenfassende Liste über Subventionen, Investitionen und Ermessensausgaben 2023 wurde ebenfalls erstellt und dem Entwurf als Beilage angefügt.

Aufgrund der vorliegenden Budgetzahlen und Prognosen für 2023 sowie dem positiven Abschluss 2022 kann ein ausgeglichenes Budget 2023 samt mittelfristigem Finanzplan bis 2027 erstellt werden.

Für die Genehmigung und Ausfinanzierung der von der Gemeinde geplanten Bauprojekte (Feuerwehr, Bauhof, Altstoffsammelhof, Straßenbaumaßnahmen usw.) sind mit einem positiven Jahresabschluss 2022 und einem ausgeglichenen Budget 2023 die notwendigen Auflagen erfüllt. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Ergebnisse einer neuerlichen Ausschreibung den budgetierten Baukosten entsprechen. Hilfreich ist in diesem Zusammenhang ein weiteres vom Bund für die Gemeinden zugesagtes Förderprogramm. Für die Gemeinde Seeham stehen damit für 2023 bis 2024 zusätzliche Fördermittel in Höhe von € 200.000,- für Investitionen zur Verfügung.

Im vorliegenden Budgetentwurf 2023 sind nach den neu anzuwendenden Richtlinien der VRV 2015 in der operativen Gebarung Ausgaben in Höhe von € 4.581.800,- enthalten. Addiert man die Summe der Tilgungen aller Kredite über € 248.100,- mit der Summe der operativen Ausgaben, betragen die Gesamtausgaben € 4.829.900,-. Diesen Ausgaben stehen Einnahmen der operativen Gebarung in Höhe von € 4.890.300,- gegenüber. Eine Erläuterung der wesentlichen Punkte findet sich in der Beilage „Vorbericht zum Voranschlag 2023“, in welchem der aktuelle Informationsstand über die Entwicklung der Finanzen der Gemeinde und allfällige Gefahren und Risiken zusammengefasst wird.

Im außerordentlichen Hauhalt sind aus den o.a. Gründen nur die wichtigsten Projekte enthalten und wie folgt für 2023 budgetiert:

- € 2,44 Mio. Gebäudebaukosten Feuerwehrzeugstätte aufgeteilt auf die Jahre 2023 und 2024
- € 1,63 Mio. Gebäudebaukosten Bauhof aufgeteilt auf die Jahre 2023 und 2024
- € 1,33 Mio. Baukosten für Außenanlagen Feuerwehr mit Bauhof aufgeteilt 2023 und 2024
- € 5,40 Mio. gesamt

Das Bauvorhaben Feuerwehrzeugstätte mit Gemeindebauhof wurde mit dem Gemeindeausgleichsfonds des Landes abgestimmt. Es besteht eine grundsätzliche Zusage für eine GAF-Förderung, höhere Fördersätze (Härtefallanwendung) wurden in Aussicht gestellt und sind nach Vorliegen der tatsächlichen Kosten (Ausschreibungsergebnis) zu prüfen und noch zu verhandeln und ggf. zu genehmigen.

Anhand der Beilage „Investitionen, Subventionen und Ermessensausgaben“ sind jene einmaligen Ausgaben ersichtlich, welche aus der Budgetspitze zu finanzieren sind.

Ebenso im Voranschlag aufgelistet ist der Finanzierungshaushalt, der mittelfristige Finanzplan bis 2027, das vollständig erfasste und für 2023 fortgeschriebene Vermögen der Gemeinde (Vermögensnachweis), der Schuldennachweis und der geringfügig angepasste, in der Gemeindevorstandssitzung vorberaten und mit dem Personalreferat der Gemeindeaufsicht abgestimmte Stellenplan.

Nachdem die noch offenen Fragen von Kassenleiterin Evelyn Illek beantwortet wurden und keine weiteren Fragen gestellt werden wird über den Jahresvoranschlag 2023 der Gemeinde Seeham und der Gemeinde Seeham Immobilien KG samt allen Beilagen gemäß VRV 2015 und Salzburger Gemeindeordnung 2019 folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:** Die Gemeindevertretung genehmigt **einstimmig** den Jahresvoranschlag 2023 der Gemeinde Seeham und der Gemeinde Seeham Immobilien KG wie von der Kassenleitung ausgearbeitet und vom Bürgermeister vorgelegt. Ebenso einstimmig genehmigt werden der vorgelegte mittelfristige Finanzplan für die Jahre 2024 bis 2027 und der Stellenplan. Der beschlossene Jahresvoranschlag 2023 der Gemeinde Seeham und der Gemeinde Seeham Immobilien KG wird mit den Beilagen gemäß VRV 2015 dem Land Salzburg zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung übermittelt.

#### **TOP 5: Planänderungen, aktuelle Kostenberechnung und Neuausschreibung Neubau Feuerwehr mit Gemeindebauhof (Projektstatus)**

Nach dem notwendigen Widerruf der Ausschreibung vom August 2022 wegen unfinanzierbar hohen Kosten (s. GV-Beschluss vom 4.8.2022) wurde in Abstimmung mit dem Land (GAF-Förderstelle), den Planern und der Feuerwehr Seeham der gesamte Projektplan zur Erzielung wesentlicher Kosteneinsparungen überarbeitet. Damit die Kostenobergrenzen eingehalten werden können, wurden folgende Änderungen am Projekt für eine neuerliche Ausschreibung der Baumeisterarbeiten vorgenommen:

- Entfall Geländestützwände Nord, teilweise Ost samt Absturzsicherungen bzw. Anfahrtschutz
  - > Ersatz durch teilweise bestehende/geänderte Böschungen
- Entfall des gesamten Holzbaus (zentraler Wettbewerbsgedanke), lediglich die vorgehängte Holzfassade sollte als Variante angeboten werden
- Bauhof wird künftig „kalt“, also unbeheizt und in großen Teilen ungedämmt ausgeführt. Lediglich Metall-Werkstatt wird beheizbar und gedämmt werden
- Entfall der nord- und ostseitigen Doppelwände und Ersatz durch übliche Dämmung mit Verputz
- Entfall Doppelwand zwischen Bauhof und Feuerwehr
  - > Bepunktung mit üblicher Brandschutzdämmung/Tektalan
- Entfall der (Hohl)Räume über den Garagenzufahrten und Ersatz durch offene/kalte Zimmerer-Lamellenkonstruktion oder Putzträgerplatten
- Tausch der Dachkonstruktion gegen konventionelles Pfetten- Sparrendach
- Dach bei Nebenanlagen im Bereich Schütten/Lager als Trapezblecheindeckung
- Entfall Aussenstiege, Entfall Geländer Nord
- Entfall Carport
- Prüfung Entfall Asphaltierung Nord in Abhängigkeit Projektüberarbeitung DI Forsthuber -> Schotterung?
- Überarbeitung Projekt DI Forsthuber nach Prüfung/Überarbeitung Projekt DI Bechtold
- Prüfung Einsparungspotential Bodenbeläge/ Wandbekleidung Umkleiden/Sanitär
- voraussichtlich alle Türen werden Industrietüren, alle Zargen Stahl
- alle Fenster Kunststoff mit Aludeckschale, ausgenommen Brandschutzfenster
- Entfall oberste Asphaltenschicht -> Achtung wegen Normerfüllung
- Entfall Holzverschalung bei Nebenanlagen, bei Turm als Aufzählung
- Prüfung der Garagentore (Falt- oder Sektionaltore)
- Prüfung Entfall von Dachflächenfenstern und Ersatz durch „herkömmliche“ Fenster
- Prüfung Entfall von Brandschutzfenstern
- Entfall PVC Belag der Garagen
- Zeitpunkt Lifteinbau prüfen

Weiters wurde (wie in der GV-Sitzung vom 12.12.2022 berichtet) Ziviltechniker Dipl.-Ing. Adi Rieger mit Unterstützung von Arch. Dipl.-Ing. Erich Wenger beauftragt die Plausibilität der Kostenentwicklung sowie die o.a. Einsparungsvorschläge für das in der Planung bereits fortgeschrittene Projekt zu prüfen und anhand eines Kenndatenvergleichs mit zwei realisierten Feuerwehr-Neubauten (Feuerwehrneubauten in Neumarkt und Köstendorf) zu vergleichen.

Als Ergebnis des Projektkostenchecks und einer weiteren Besprechung mit Architekt Christoph Adlhart und Ewald Feichtinger vom 27.12.2022 wurde die weitere Vorgangsweise wie folgt festgelegt:

1. Das Projekt wurde so weit abgeändert, dass der Gesamtwert aller Vergabelose des Projektes sich jedenfalls im Unterschwellenbereich befindet. Also die Errichtungskosten ohne Einrichtung lt. ÖNORM B 1801-1 mindestens geringer sind als netto Euro 5.382.000,-.
2. Die von den Architekten Adlhart und dem Projektteam nachvollziehbaren und vorgeschlagenen Kosteneinsparungen wurden umgesetzt und sollen die Bauaufträge aufgrund der Aufhebung der Ausschreibungen bzw. gemäß BVerG im Verhandlungsverfahren neu ausgeschrieben werden.

3. In den Ausschreibungen soll mit aufgenommen werden, dass unter Umständen das Projekt und damit die ausgeschriebenen Mengen und Massen im Verhandlungsverfahren im Rahmen einer notwendigen Reduktion der Netto-Grundflächen und des Brutto-Rauminhaltes zwecks Einhaltung der Kostenziele geändert bzw. reduziert werden können.
4. Vor Durchführung dieser Ausschreibungen wurde zum Nachweis der Vergabegrenzen und zum Nachweis für die Wahl der Verfahren (Unterschwellenbereich vs. Oberschwellenbereich) eine aktuelle Kostenschätzung und Gewerkekostenschätzung (mit Aufteilung in die Bauteile Feuerwehr, Bauhof und Nebenanlagen) als Vergabevermerk erstellt (Stand 17.1.2023).
5. Diese aktuelle Kostenschätzung wurde am 23.1.2023 noch vor Durchführung der Ausschreibungen mit dem Referat Gemeindefinanzierung des Landes Salzburg hinsichtlich der Einhaltung der GAF-Richtlinien abgestimmt und von diesem freigegeben.
6. Sämtliche Planerverträge wurden nach Erfordernis und in Anlehnung an die aktualisierten Projektkosten angepasst, Schwierigkeitsklassen und Honorarsätze angeglichen und angemessen herabgesetzt und weitere Nachlässe vereinbart (s.u., TOP 6 und 7).
7. Etwaige verlorene Planungsaufwände bzw. Mehrfachbearbeitungen aufgrund der notwendigen Abänderung des Projektes sollen auf Basis der sodann aktuellen Projektkosten nach tatsächlichen Stunden abgerechnet werden.
8. Die Ausschreibungsunterlagen für die Baumeisterarbeiten können somit (vorausgesetzt einer heutigen Beschlussfassung) an die Bewerber versendet bzw. im ANKÖ hochgeladen und freigeschalten werden.

In der anschließenden Debatte werden folgende Punkte erörtert:

- Die geschätzten Bauwerkskosten (Rohbau, Stützmauern, Bauwerk Technik, Bauwerk Ausbau) haben sich gegenüber dem ersten Plan (Siegerprojekt Wettbewerb) von € 1.908.950,- (Stand 18.10.2018) auf € 3.837.000,- (Stand 17.1.2023) netto wesentlich erhöht. Die Erhöhung begründet sich in der erweiterten Kubatur (zusätzliche Nutzflächen im Obergeschoß durch einen höheren Bau), Umplanungen wegen des geänderten Standorts und der zwischenzeitlich eingetretenen Kostensteigerungen. Zum Vergleich: die Bauwerkskosten vom widerrufenen Ausschreibungsergebnis hätten hochgerechnet € 5.503.000,- netto betragen.
- Die der notwendigen Einsparung geschuldeten Änderungen schmerzen, besonders der Verzicht auf einen Holzbau im Obergeschoss. Nachbesserungen werden nur möglich sein, wenn das Ausschreibungsergebnis günstiger ausfällt als geschätzt (z.B. Falttore statt Sektionaltoren, Fassadengestaltungselemente aus Holz, Carport für Schülerbus usw.).
- Die befestigten Außenflächen müssen trotz Einsparungen (2 statt 3 Lagen Asphalt, Rasengittersteine bei den nördlichen Verkehrsflächen) so ausgeleitet werden, dass sie den Belastungen Stand halten und noch der Norm entsprechen.
- Die Finanzierung der Projektkosten wird die zukünftigen Budgets der Gemeinde stark belasten. In den Verhandlungen mit dem Land als Fördergeber (GAF) müssen daher alle möglichen Fördertöpfe und Fördersätze maximal abgerufen werden können (z.B. Härtefallanwendung als finanzschwache Gemeinde).
- Wegen der bis jetzt langen Vorlaufzeit, der Dringlichkeit und den bevorstehenden Landtags- und Gemeindewahlen darf keine Zeit mehr verloren gehen und muss der Baubeginn spätestens bis Sommer 2023 erfolgen. Die umfangreichen Vorarbeiten und die bereits angefallenen Kosten in beträchtlichem Ausmaß für Grunderwerb, Aufschließung und Planung müssen endlich zu einer Umsetzung des bereits baugenehmigten Projekts führen.

Nach Abschluss der Beratungen wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:** Die Gemeindevertretung beschließt **einstimmig** nach Durchführung aller notwendigen Prüfungen, Änderungen und Abstimmungen mit den Projektbeteiligten die neuerliche Ausschreibung der Baumeisterarbeiten für den Neubau der Feuerwehrzeugstätte mit dem Gemeindebauhof so schnell wie möglich zu veranlassen. Das geprüfte Ausschreibungsergebnis mit Vergabevorschlag soll bis Ostern 2023 vorliegen und vom Land als Fördergeber zur Auftragserteilung genehmigt werden.

### TOP 6: Änderung Planungsvertrag Architekt Christoph Adlhart für Neubau Feuerwehr mit Bauhof

Aufgrund der aktualisierten Projektkosten für den Neubau der Feuerwehr mit Gemeindebauhof (s. TOP 5) und der zwischenzeitlich erfolgten Firmenänderung ist der Vertrag mit Architekt Christoph Adlhart neu zu vereinbaren. Der Planungsvertrag wurde von der EGF-Consulting GmbH (Ewald Feichtinger) auf Grundlage des ursprünglichen Vertrags erstellt, auf die aktuellen Kosten (Schätzung vom 17.1.2023) abgestimmt und bereits von Architekt Christoph Adlhart unterfertigt. Zusätzlich wurde der Planungsvertrag von Ziviltechniker DI Adi Rieger, Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen, Neumarkt geprüft und zur Freigabe empfohlen. Die geschätzten Herstellungskosten (netto Baukosten zzgl. Reserven, ohne Honorare und ohne Einrichtung) betragen € 4.431.000,00 (Stand 17.01.2023). Das Planungshonorar in Höhe von 6,07 % (gem. Honorarleitlinien der HOA 2004) beträgt somit € 268.961,70. Davon werden Teilleistungen in Höhe von 95 % (ohne örtliche Bauaufsicht) beauftragt und ein Nachlass in Höhe von 20 % gewährt, womit sich ein Honorar von € 204.410,89 netto ergibt.

**Beschluss:** Die Gemeindevertretung beschließt **einstimmig** den aktualisierten und den neuen Baukosten angepassten Planungsvertrag mit „Adlhart Architekten“, Arch. Dipl. Ing. Christoph Adlhart, Hallein mit einem Nettohonorar von € 204.410,89 für den Neubau Feuerwehrzeugstätte mit Gemeindebauhof wie o.a. abzuschließen.

### TOP 7: Änderung Verträge Baumanagement/örtliche Bauaufsicht mit EGF Consulting GmbH Für Neubau Feuerwehr mit Bauhof

Aufgrund der aktualisierten Projektkosten für den Neubau der Feuerwehr mit Gemeindebauhof (s. TOP 5) sind auch die Verträge mit EGF Consulting GmbH, Ewald Feichtinger für Projektentwicklung mit erweitertem Baumanagement und örtliche Bauaufsicht zu ändern und anzupassen. Etwaige verlorene Planungsaufwände bzw. Mehrfachbearbeitungen aufgrund der notwendigen Änderungen des Projekts (z.B Aufwand für widerrufenen Ausschreibung vom August 2022) sollen auf Basis der aktuellen Projektkosten geprüft und nach aufgewendeten Mannstunden gesondert vergütet werden. Von der EGF-Consulting GmbH, Ewald Feichtinger wurden entsprechende Nachträge zu den bestehenden Verträgen vorgelegt. Die Nachträge wurden von Ziviltechniker DI Adi Rieger, Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen, Neumarkt geprüft und mit Herrn Ewald Feichtinger nachverhandelt. Mit den aufgrund der höheren Errichtungskosten niedriger bemessenen Honorarsätze und einem mit 20% gewährten Sondernachlass konnten noch wesentliche Verbesserungen erzielt werden, weswegen eine Freigabe der Nachträge empfohlen werden kann.

Aufgrund der letzten aktuellen Kostenschätzungen (Stand 17.1.2023) beträgt das Honorar für „Baumanagement und Projektentwicklung“ € 170.568,10 netto und für die „örtliche Bauaufsicht“ € 125.655,84 netto. In Summe werden die Honorare für Architekt Christoph Adlhart und EGF-Consulting GmbH ca. 10% der Gesamtkosten betragen.

Die stark gestiegenen Kosten für Planung, Baumanagement und Bauaufsicht werden hinterfragt und diskutiert. Diese resultieren aus den gestiegenen Baukosten, welche ursprünglich mit € 1.908.950,- netto Bauwerkskosten (€ 2,284.430,- Errichtungskosten gem. Kostenschätzung Ideenwettbewerb vom 18.10.2018) vom Architekten geschätzt wurden. Die Kostensteigerungen werden von Arch. Christoph Adlhart und EGF Consulting u.a. wie folgt begründet:

- Gesamtverlagerung des Objektes auf den westlichen Teil des Grundstücks mit Mehrkosten wegen schwierigerer Bodenverhältnisse (ehemalige Schottergrube, zusätzlich erforderliche Statikmaßnahmen), Geländestützwände, Umwehrgung, verlängerte Straßenführung usw.,
- Kubaturerweiterungen durch höheren Bau (zusätzliche Lagerflächen im Obergeschoß), zusätzliche Nebenanlagen (Pulverdepot für Schützen, Carport für Schulbus, Schütten für Bauhof),
- sehr aufwändige (überdimensionierte?) Versickerungsanlagen wegen Vorgaben aus der Bodenerkundung und durch die Baubehörde,
- krisenbedingte Preissteigerungen (hohe Inflation, teilweise nicht verfügbare oder sehr teure Rohstoffe, besonders im Baugewerbe), sehr gute Auftragslage im Baugewerbe und deshalb hohe Preise der Bauunternehmen,
- Wunsch der Gemeinde zur Anwendung einer nachhaltiger und ökologischen Bauweise (Holzbau im OG, Photovoltaikanlage auf der gesamten Dachfläche, Wärmedämmung usw.)

Mit diesen Grundlagen/Änderungen lag das Ausschreibungsergebnis vom August 2022 bei € 4,8 Mio. netto Bauwerkskosten (€ 6,7 Mio. Errichtungskosten) und musste widerrufen werden.

Neuerliche Umplanungen zur Kosteneinsparung (s. Auflistung TOP 5) für die Neuausschreibung ergeben laut aktueller Kostenschätzung vom 17.1.2023 Bauwerkskosten in Höhe von € 3.837.000,- netto (€ 5.286.610,- netto Errichtungskosten). Ob die Schätzung richtig liegt, wird erst das Ergebnis der Ausschreibung zeigen.

Die Chronologie aller Umplanungen und Kostenermittlungen ist gut dokumentiert, begründet und nachvollziehbar. Das hat der Projektkostencheck vom Ziviltechnikerbüro DI Adi Rieger, Neumarkt im Dezember 2023 ergeben.

**Beschluss:** Die Gemeindevertretung beschließt **einstimmig** die Nachträge zu den Honorarverträgen mit der EGF Consultig GmbH für die „Projektentwicklung und erweitertes Baumanagement“ sowie für die „örtliche Bauaufsicht Hochbau“ für den Neubau der Feuerwehr und Bauhof gemäß o.a. Entwurf und Empfehlung.

#### **TOP 8: Bebauungsplan der Grundstufe Zentrum-Südweg nach Auflage Entwurf**

Der Bebauungsplan der Grundstufe Zentrum-Südweg lag im Zeitraum vom 23.12.2022 bis 21.01.2023 in der Gemeinde zur Einsichtnahme auf. Ortsplanerin DI Verena Hitsch hat einen Einwand in ihren Abschlussbericht eingearbeitet und eine Beschlussempfehlung abgegeben.

Grundsätzlich wurde im Bebauungsplan Südweg darauf geachtet den Bewohnern den Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen. Die bisherige max. Traufenhöhe belief sich auf 6,00 Meter und wurde nun auf 6,60 Meter festgelegt. Bei der Firsthöhe waren max. 9,00 Meter erlaubt und nun wären es 10,00 Meter. Die Höhenfestlegung wurde im Hinblick auf das Gelände, der umgebenden Bebauung und der benachbarten Bebauungspläne, insbesondere dem BPL „Südlich Zentrum – Zacherlgründe“, für die flacher geneigten Flächen als Absoluthöhen, für die steileren Hanglagen als relative Höhen festgelegt. Grundlage sind die Höhenschichten des SAGIS, herangezogen wurde eine näherungsweise mittlere Höhe in etwa der Mitte der Teilgebiete (entspricht in etwa der Mitte der Grundstücksreihen). Mit der Festlegung der Absoluthöhen können die Gebäude unabhängig vom natürlichen Gelände umgebaut bzw. neu errichtet werden. D.h. durch Abgraben des Geländes können in einem gewissen Rahmen größere Gebäudehöhen erreicht werden. Der Gestaltungsspielraum kann hier etwas großzügiger eingeräumt werden als in den steileren und damit exponierten Hanglagen. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wäre 0,25. Eine Nachverdichtung wird mit dem Bebauungsplan möglich, ohne das Ortsbild drastisch zu verändern.

**Beschluss:** Der Gemeindevertretung beschließt **einstimmig** den Bebauungsplan der Grundstufe Zentrum – Südweg gemäß Entwurf von Allee42, DI Verena Hitsch nach Auflage und unter Berücksichtigung eines eingebrachten Einwands.

#### **TOP 9: Bebauungspläne der Grundstufe Zentrum Hauptstraße 39 bis 41 (Lindner) und Hauptstraße 50 (Oitner Christian)**

Für beide Bauflächen an der Hauptstraße sind umfangreiche Wohnbauvorhaben geplant. Um die öffentlichen Interessen der Gemeinde einbringen zu können kann die Gemeinde mittels der Verordnung von Bebauungsplänen entsprechende Auflagen festlegen. Neben der Festlegung von Nutzungsanteilen (Wohnanteile, betriebliche Nutzung z.B. Arztpraxen, Geschäfte usw.), der Beschränkung von Wohnanteilen und der Form der Bauten (Ausrichtung, Höhe, Dachform usw.) können auch konkrete Planungsziele formuliert werden.

##### **Hauptstraße 39 bis 41 (Lindner):**

Für das als Bauland gewidmete Grundstück Lindner (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) ist eine Wohnverbauung mit 28 Eigentumswohnungen unter Anwendung einer von 0,25 auf 0,30 erhöhten Bebauungsdichte geplant. Wenn die Gemeinde diesem Projekt zustimmt wird vom Grundeigentümer als Gegenleistung eine kostenlose Abtretung der notwendigen Grundfläche für einen Geh- und Radweg sowie einer östlichen Zufahrt zum Lehrerwohnhaus, Wiesenbergstraße 3a zugesagt. Das Projekt wurde in der Bauausschusssitzung am 23.11.2022 und in der Gemeindevertretungssitzung am 12.12.2022 dahingehend beraten, dass eine derart dichte Verbauung mit 28 Eigentumswohnungen nicht den öffentlichen Interessen entspricht und die Gemeinde mit der Verordnung eines Bebauungsplans andere Nutzungsanteile z.B. für geförderte Mietwohnungen, für Gewerbe und Dienstleistung usw. vorschreiben soll.

Ortsplanerin DI Verena Hitsch hat für die Erstellung eines Bebauungsplans der Grundstufe im Bereich Hauptstraße 39 – 41 die Kosten für den Planungs- und Verfahrensaufwand mit 3.085,68 brutto (ohne Regiestunden für Besprechungen/Sitzungen und Nebenkosten) angeboten.

**Beschluss:** Die Gemeindevertretung beschließt **mit Stimmenmehrheit** für die Bauflächen Hauptstraße 39 bis 41 (Lindner) das Verfahren für die Erstellung eines Bebauungsplans der Grundstufe einzuleiten und Ortsplanerin DI Verena Hitsch mit der Ausarbeitung zu beauftragen.  
Stimmenthaltung (Gegenstimme): GV Franz Oitner

**Hauptstraße 50 (Oitner Christian):**

Die Familie Oitner beabsichtigt ihr Grundstück mit bestehendem Wohnhaus (vormals Pension) und Tischlereiwerkstatt an einen Bauträger zu verkaufen, welcher beabsichtigt 18 Eigentumswohnungen zu errichten. Ebenso haben die Eigentümer der Nachbarliegenschaft (Seegrundstück Fam. Schinko) die Umwidmung ihres Grundstücks in Bauland beantragt, weswegen die Gemeinde von einer Verkaufsabsicht ausgehen kann. Insgesamt wäre somit eine zusammenhängende Fläche von ca. 5.800 m<sup>2</sup> betroffen.

Um die Interessen der Gemeinde bestmöglich einbringen zu können (z.B. würde sich ein touristisches Konzept für die Gesamtfläche anbieten) wird auch für diese Fläche die Erstellung eines Bebauungsplans der Grundstufe befürwortet.

**Beschluss:** Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig für den Bereich „Hauptstraße südlich Pfarrgraben“ (Oitner, Schinko) das Verfahren für die Erstellung eines Bebauungsplans der Grundstufe einzuleiten und Ortsplanerin DI Verena Hitsch mit der Ausarbeitung zu beauftragen.

**TOP 13: Gesellschaftervertrag und Gesellschaftsvereinbarung für Seenland Schwimmbad GmbH**

Wie im Regionalverband Salzburger Seenland beschlossen und mit Schreiben vom 26.1.2023 mitgeteilt, bedarf es für die Planung und Errichtung eines regionalen Schwimmbads folgen Gemeindebeschlusses:

Amtsbericht:

Landeshauptmann Dr. Haslauer hat mit Schreiben vom 27. Juli 2022 mitgeteilt, dass die Investitionskosten für ein Schwimmbad im Salzburger Seenland mit 70 % gefördert werden und ersucht, die Detailplanungen und erforderlichen sonstigen Schritte in Angriff zu nehmen. Dafür wurden weitere Fördermittel in der Höhe von 140.000,00 netto in Aussicht gestellt. Die Investitionsgemeinden gehen somit kein finanzielles Risiko ein, wenn die Planungsleistungen mit Kostenschätzung ausgeschrieben werden.

Neben den Mitgliedsgemeinden des Regionalverbandes Salzburger Seenland haben auch die Gemeinden Eugendorf und Hallwang den Grundsatzbeschluss für ein Schwimmbad im Salzburger Seenland gefasst. Die Bürgermeister der Gemeinden Hof bei Salzburg und Koppl sind an fixen Bahnstunden für die Schüler und Schülerinnen sowie Vereinsmitglieder ihrer Gemeinden interessiert. Somit wäre das Ziel der angestrebten 70 000 Gesamteinwohner erreicht.

Alle weiteren Umsetzungsschritte können nur von einer eigens dafür gegründeten GmbH in Angriff genommen werden. Am 20. Oktober 2022 trafen sich daher die Bürgermeister der Investitionsgemeinden und beauftragten Herrn Mag. Hannsjörg Seifert von der Rechtsanwaltskanzlei Dr. Häupl mit der Erarbeitung eines Gesellschaftsvertrages und einer Gesellschaftervereinbarung.

Die Entwürfe des Gesellschaftsvertrages und der Gesellschaftervereinbarung wurden am 14. Dezember 2022 an die Gemeinden mit der Bitte um Rückmeldung versandt. Nun liegen der akkordierte Gesellschaftsvertrag und die Gesellschaftervereinbarung zur Beschlussfassung der Gemeindevertretersitzung vor. Die Entwürfe werden in einigen Details (z.B. Geschäftsführung) noch einmal zur Kenntnis gebracht.

Nach der Beschlussfassung in den jeweiligen Gemeindevertretungen sind folgende Schritte vorgesehen:

- Gründung der GmbH und Eintragung ins Firmenbuch
- Festlegung des Betreibermodells und Ausschreibung der Planungsleistungen mit Kostenschätzung. In die Ausschreibung ist jedenfalls der Vorbehalt aufzunehmen, dass das Projekt nicht umgesetzt wird, wenn sich das Ergebnis nicht mit den Erwartungen deckt.
- Entscheidung in der GmbH, ob das Bauvorhaben umgesetzt wird.
- Wenn ja, ist in den Gemeindevertretungen die Gesamtfinanzierung zu beschließen.
- Genehmigung der Pläne und Kosten durch das Land Salzburg (GAF)
- Festlegung des Zeitplanes für die Umsetzung und Budgetplanung
- Beauftragung der weiteren Planungsphasen.

**Beschluss:** Die Gemeindevertretung Seeham beschließt **einstimmig** den o.a. Gesellschaftsvertrag und die Gesellschaftervereinbarung zur Gründung der Salzburger Seenland Schwimmbad GmbH.

## TOP 10: Allfälliges

### **Schutzweg Hauptstraße bei Trafik**

GR Herbert Niederreiter berichtet über gefährliche Zwischenfälle beim Queren der Hauptstraße im Bereich Schutzweg Trafik. In mehreren Fällen hatten Schulkinder großes Glück nicht von Fahrzeugen angefahren worden zu sein. Besonders bei Dunkelheit und starkem Pendlerverkehr am Morgen sind die Kinder trotz Schutzweg hohen Gefahren durch viel zu schnellen Autoverkehr ausgesetzt. Er appelliert an die Gemeinde Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit zu prüfen.

Der Bürgermeister erklärt, dass die Polizei bereits eingeschaltet wurde und diese auch schon mehrmals vor Ort die Lage kontrolliert hat. Bei einem noch zu vereinbarenden Termin sollen mit der Polizei mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit besprochen und dann ein Antrag zur Überprüfung der Verkehrssicherheit an die BH Salzburg Umgebung gestellt werden.

### **Feuerwehrneubau, Zuhöreranfrage von Franz Keil:**

Zuhörer und Feuerwehrmitglied Franz Keil jun. stellt die Frage, ob die Fassade des geplanten Feuerwehrneubaus nicht besser sinnvoll genutzt, als nur „behübscht“ werden könnte. Konkret könnte die Außenwand als Kletterwand, zur Schlauchtrocknung, für Übungszwecke (z.B. Leiterbergung) usw. praktischen Nutzen haben. An anderer Stelle wäre auch eine Fassadenbepflanzung (wilder Wein) anstatt einer Holzverschalung vorstellbar.

Weiters regt er an, den Standort der Sirene mittels Akkustikmessung zu prüfen. Der Sirenenstandort ist für eine möglichst weitreichende Signalthörbarkeit entscheidend.

### **Nicht öffentlicher Teil der Sitzung:**

## TOP 11: Einspruch Baubewilligung Danninger

Bürgermeister Peter Altendorfer übergibt das Wort an Vizebürgermeister Christian Altendorfer und verlässt wegen Befangenheit den Sitzungsraum.

Familie Danninger wohnhaft in Seeham, Wagnerweg 2, hat bei der Gemeinde am 22.07.2022 ein Ansuchen auf Baubewilligung einer Geschoßaufstockung ihres bestehenden Wohnhauses und um Unterschreitung des Nachbarabstandes zum GSt. 1027/4 gestellt. Am gleichen Tag wurde von Familie Danninger auch der Antrag um Änderung der Bauplatzerklärung eingereicht. Das Dach des Hauses soll wiederverwendet werden, darum die beantragten Änderungen der max. Firsthöhe auf 10,80 Meter, und der max. Traufenhöhe auf 8,35 Meter. Das Bauverfahren im vereinfachten Verfahren sieht laut Salzburger Baupolizeigesetz eine schriftliche Einladung für die Anrainer vor (von der Gemeinde am 27.07.2022 versendet) zu dem Bauvorhaben in diesem Fall bis 09.08.2022 Stellung zu nehmen.

Es folgte eine negative Stellungnahme von Anrainerin Melanie Schmiedbauer am 27.07.2022. In dieser wurde die Ungleichbehandlung der Grundeigentümer des Wagnerweges bemängelt und um eine Änderung der Bauplatzerklärungen der Grundstücke 1028/2, 1028/4, 1031/2, 1022/, 1022/8 gebeten. Außerdem werde nun der ursprünglichen Nutzungsabsicht des umgebauten Therapieraumes von 2017 widersprochen, und es würde ein erheblicher Schattenwurf erzeugt.

Eine negative Stellungnahme wurde auch am 08.08.2022 von Grundnachbar Mag. Thomas Schmiedbauer eingebracht. Es wird der Schattenwurf bemängelt und die unübliche Bauweise von drei Geschossen.

Von Seiten der Gemeinde wurden einheitliche Bebauungsgrundlagen für die Grundstücke am Wagnerweg am 19.08.2022 erstellt.

Der Bescheid für die baubehördliche Bewilligung wurde am 25.11.2022 von der Gemeinde erlassen. Im Bescheid wurde auf alle Punkte der Stellungnahmen eingegangen. Die abschließende Begründung lautet: „die Stellungnahme der Nachbarn werden somit mangels der Behauptung der Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte aus baurechtlichen Vorschriften als unzulässig zurückgewiesen“.

Am 06.12.2022 ging die Berufung gegen den Baubescheid der Familie Danninger von Melanie Schmiedbauer bei der Gemeinde ein. Die Berufung umfasst 15 Seiten und Beilagen mit folgender Hauptbegründung: „der Bescheid erging in unrichtiger rechtlicher Beurteilung der Rechtslage, das Verfahren ist mit wesentlichen Verfahrensmängeln behaftet“.

Am 10.01.2023 wurde eine Stellungnahme über sechs Seiten zur Berufung von Melanie Schmiedbauer von der Familie Danninger eingebracht.

Vizebürgermeister Christian Altendorfer ersucht die Gemeindevertretung als Baubehörde in 2. Instanz über die Berufung zu entscheiden.

In eingehender Diskussion werden folgende Punkte erörtert:

- Die Beurteilungen der Ortsplanerin und des Bausachverständigen, dass die Bewilligung einer Firsthöhe/Traufenhöhe von 10,50 / 6,50 Meter (Satteldach) oder 10,80 / 8,30 Meter (Walmdach) bei einer Nachverdichtung vertretbar ist und sich in das Ortsbild der Umgebung einfügt, wird von der Gemeindevertretung nicht geteilt. Bei diesen Höhen kommen bis zu 3 Vollgeschoße in Erscheinung, das ist auch im Ortsgebiet bis jetzt nicht üblich.
- Die Zusicherung an die weiteren Grundstückseigentümer/Anrainer des Wagnerwegs diese Bebauungsgrundlagen auch für ihre noch unverbauten Baugrundstücke anwenden zu können, wird wegen der unmittelbaren Lage in Seenähe ebenfalls kritisch gesehen.
- Im Vergleich zu den beabsichtigten Vorgaben bei den Bebauungsplänen der Grundstufe in den Bereichen Hauptstraße 39 bis 41 (Lindner) und Hauptstraße 50 (Oitner), s. auch TOP 9, wäre eine Ungleichbehandlung gegeben und schwer argumentierbar.

**Beschluss:** Die Gemeindevertretung beschließt **einstimmig** noch keine Entscheidung über die Berufung zu treffen. Bis zum Ende der Entscheidungsfrist von 3 Monaten sollen weitere Fragen, Details und Rechtsauskünfte eingeholt und dann rechtzeitig eine gesicherte Entscheidung in 2. Instanz getroffen werden. Beratungen dazu sollen in der Bauausschusssitzung am 14.2.2023 mit Ortsplanerin DI Verena Hitsch und Bausachverständiger DI Dr. David Oberhummer erfolgen und dann in der nächsten Gemeindevertretungssitzung endgültig entschieden werden.

Abschließend wird vorgeschlagen, die Möglichkeit der Berufungsentscheidungen in Bauangelegenheiten (2.Instanz) generell an das Landesverwaltungsgericht abzutreten zu prüfen.

Nach der Abstimmung kehrt der Bürgermeister zurück und beendet die Sitzung um 22:45 Uhr

Die Niederschrift über diese Sitzung umfasst 11 Seiten,

vorgelesen - genehmigt - unterfertigt

Seeham, am .....

.....  
(Bürgermeister Peter Altendorfer

.....  
(Schriftführer: AL Johann Altendorfer)