



Marktgemeinde Rauris

Marktgemeinde Rauris | Marktstraße 30 | A-5661 Rauris

PROTOKOLL

zur Sitzung des **Raumordnungsausschusses**
der Marktgemeinde Rauris

am Dienstag, den 24.07.2023 um 18:30 Uhr
im Marktgemeindeamt Rauris (Sitzungszimmer 2. OG)

Anwesende Mitglieder:

SPÖ: GR Lukas Schwaiger (Obmann Stv.)
GV Andreas Groder
GV Theresia Sichler
GV Josef Seidl
GV Wolfgang Wallner

ÖVP: GR Bernhard Lackner (in Vertretung für GV Harald Maier)
GV Thomas Röck

WGR: GV Alois Portenkirchner, beratendes Mitglied

Entschuldigt: GV Harald Maier

Sonstige Anwesende: Bürgermeister Peter Loitfellner, BAL Peter Schwaiger (Schriftführerin)
It. Anwesenheitsliste: Friedrich Bachmayer, Architekt Ulrich Stöckl, Matthäus
Bachmayer, Christa Huber, Elfriede Faustner, Christine Mühlthaler

Tagesordnungspunkte:

- 1) Wahl des Ausschussvorsitzenden
- 2) Wahl des Ausschussvorsitzenden-Stellvertreters
- 3) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 4) Projektvorstellung Objekt Marktstraße 36 und 38 auf GN .54/2 und .55 je KG Rauris
- 5) Anfrage Umwidmung – GN 102/3 KG Rauris 57207
- 6) Umbaumaßnahmen „Spar Rauris“ – Bebauungsstudie Variante 3 und 4
- 7) Allfälliges



Marktgemeinde Rauris

Punkt 1) Wahl des Ausschussvorsitzenden

Antrag: Wahlvorschlag von **Bürgermeister Peter Loitfellner**

lautend auf: GR Lukas Schwaiger

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

Der neugewählte Obmann GR Lukas Schwaiger übernimmt den Vorsitz und bedankt sich für seine Wahl. Er möchte alle um gute Zusammenarbeit ersuchen. Die verschiedenen Themen werden gemeinsam mit dem Bürgermeister an den Ausschuss herangetragen.

Punkt 2) Wahl des Ausschussvorsitzenden-Stellvertreters

Antrag: Wahlvorschlag von **Bürgermeister Peter Loitfellner**

lautend auf: GV Andreas Groder

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

Punkt 3) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der neu gewählte Obmann begrüßt die Mitglieder des Raumordnungsausschusses und stellt die Beschlussfähigkeit fest.



Marktgemeinde Rauris

Information

Im § 5 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 idgF „Begriffsbestimmungen“ sind nachfolgende Begriffe wie folgt definiert:

- a) Apartment: eine Nutzungseinheit innerhalb eines Baus, die zumindest über ein Wohnschlafzimmer oder getrennte Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche oder Kochnische und einen Sanitärbereich verfügt und für den vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt ist;
- b) Apartmenthaus: Bau mit mindestens einem Apartment zur Beherbergung von Gästen, der kein Apartmenthotel gemäß lit c oder Teil eines solchen ist;
- c) Apartmenthotel: Bau oder Gruppe von in einem räumlichen Naheverhältnis stehenden, eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bildenden Bauten mit Apartments zur Beherbergung von Gästen, in dem bzw der sich zur Erbringung hoteltypischer Dienstleistungen geeignete Räumlichkeit befinden; dafür müssen zumindest vorhanden sein:
 - aa) Räumlichkeiten für den Empfang der Gäste in einem zentralen, gut zugänglichen Bereich des Baus
bzw der Gruppe von Bauten im Ausmaß von mindestens 40 m² sowie
 - bb) Räumlichkeiten für die Verabreichung von Speisen und Getränken in einem Ausmaß von mindestens:
 - 4 m² je Gästezimmer bei Bauten mit bis zu 35 Gästezimmer,
 - 3 m² je Gästezimmer bei Bauten ab 36 bis 100 Gästezimmer,
 - 2 m² je Gästezimmer bei Bauten über 100 Gästezimmer.

Das bedeutet, dass u.a. für Bauten mit mindestens einem Apartment bzw. für Objekte, die über das Maß der Privatzimmervermietung hinausgehen, eine „Kennzeichnung für Apartmenthäuser“ erforderlich ist.

Punkt 4) Projektvorstellung Objekt Marktstraße 36 und 38 auf GN .54/2 und .55 je KG Rauris

Herr Friedrich Bachmayer plant die Errichtung einer Apartmenthotelanlage auf dem Grundstück .54/2 und .55 je KG Rauris. Im bestehenden „Simmerlhaus“ sollte im EG ein Restaurant entstehen, im 1. OG, 2. OG und im DG sollten Apartments entstehen. Im bewilligten „Feichtinger Haus“ sollte im EG der Frühstücksraum, Rezeption bzw. eine Bar für den öffentlichen Gebrauch entstehen.

Als Verbindung der beiden Häuser dient ein Baukörper mit einer Durchfahrt für den öffentlichen Verkehr. Im hinteren Bereich des „Simmerlhaus“ ist ein Neubau als Küche, Lager etc. geplant. In dem Baukörper sind ein Swimmingpool und Wellnessbereich geplant.

Für die Parkfläche ist geplant eine 3-stöckige Tiefgarage zu errichten. Die Tiefgarage überstreckt sich über die beiden Grundstücke.

Das Projekt wird vom Architekten Ulrich Stöckl vorgestellt. Nach umfassender Vorstellung wurden folgende Punkte angesprochen.

GV Josef Seidl erkundigt sich bezüglich Durchfahrtshöhe und -Breite. Dies muss nach Aussagen des Architekten den Gesetzen und Normen entsprechen.



Marktgemeinde Rauris

Bürgermeister Peter Loitfellner berichtet über die 2 Ortsbildschutzkommission Sitzungen. Der Raumordnungsausschuss sollte entscheiden, ob an dem Projekt weitergearbeitet werden kann. Das Projekt benötigt eine Schichtenwidmung aufgrund der Überbauung der Zufahrtsstraße Summererweg. Der Einschreiter wird beauftragt, im Zuge der Umwidmung bzw. Planung ein Bauabwicklungskonzept herzustellen und vorzulegen, um im Schutze des Einschreiters sowie der Gemeinde bzw. Anrainer gewisse Abläufe im Vorhinein bekanntzugeben.

Herr Bachmayer bestätigt, dass ein Bauabwicklungskonzept bereits in Planung ist. Es fehlen noch kleine Detail, um es auf Papier zu bringen.

Nach eingehender Beratung beschließt der RO-Ausschuss einstimmig, dass dieser TO-Punkt weiterverfolgt werden kann.

Punkt 5) Anfrage Umwidmung – GN 102/3 KG Rauris 57207

Herr Zeileis plant die Umwidmung des Grundstückes GN 102/3 KG Rauris von Grünland in Bauland. Es sollten ca. 6 Bauplätze mit jeweils 450-500m² für Einheimische entstehen.

Die Zufahrt erfolgt über den Hirschebenweg. Die Zufahrt zum Grundstück wurde neu vermessen um die Zufahrt auf 5,0m zu verbreitern.

Es sollten ca. 6-5 Bauplätze mit jeweils 450-500 m² entstehen. Als Grundlage für eine mögliche Widmung ist es beabsichtigt, eine Raumordnungsvereinbarung mit der Marktgemeinde Rauris abzuschließen.

Nach eingehender Beratung beschließt der RO-Ausschuss einstimmig, dass dieser TO-Punkt weiterverfolgt werden kann und dem Ortsplaner DI. Günther Poppinger zur Begutachtung vorgelegt werden kann.



Marktgemeinde Rauris

Punkt 6) Umbaumaßnahmen „Spar Rauris“ – Bebauungsstudie Variante 3 und 4

Die Spar AG plant den Umbau des bestehenden Lebensmittelgeschäftes auf dem Grundstück GN 187/19 KG Rauris in Rauris. Geplant ist der komplette Umbau des bestehenden Spar. Im Zuge der Planung wurde der Marktgemeinde Rauris folgende Varianten vorgelegt.

Variante 3:

Errichtung eines offenen unterirdischen Parkdecks mit 47 PKW-Stellplätzen für den Einkauf sowie 18 PKW-Stellplätze für die Wohnungen. Am daraufliegenden Parkdeck befinden sich 19 PKW-Stellplätze für den Einkauf sowie der Eingang und die Anlieferung für den Betrieb. Dieses Parkdeck sollte sich auf gleichem Niveau mit der bestehenden Zufahrt GN 187/5 befinden.

Auf dem neuen Einkaufsgebäude ist die Errichtung von Wohnungen geplant. In Variante 3 sind 2 Geschosse mit jeweils 7 Wohnungen geplant. Die Wohnungen haben eine Größe von 90m², 75 m², 52 m² und 37m².

Variante 4:

Errichtung eines offenen unterirdischen Parkdecks mit 47 PKW-Stellplätzen für den Einkauf sowie 18 PKW-Stellplätze für die Wohnungen. Am daraufliegenden Parkdeck befinden sich 19 PKW-Stellplätze für den Einkauf sowie der Eingang und die Anlieferung für den Betrieb. Dieses Parkdeck sollte sich auf gleichem Niveau mit der bestehenden Zufahrt GN 187/5 befinden.

Auf dem neuen Einkaufsgebäude ist die Errichtung von Wohnungen geplant. In Variante 4 ist 1 Geschoss mit 5 Wohnungen geplant. Die Wohnungen haben eine Größe von 100m², 75 m² und 85 m².

Nach Beratung wurde seitens der Mitglieder des Raumordnungsausschuss festgehalten, dass die 100m² unterteilt werden sollte in zwei 50m² Wohnungen um somit 6 Wohnungen in der Größe von 2x 50m², 3x 75m² und 1x 85 m².

Nach eingehender Beratung beschließt der RO-Ausschuss einstimmig, dass dieser TO-Punkt weiterverfolgt werden und der Vorschlag an den Architekten bzw. Einschreiter weitergeleitet werden kann.

Punkt 7) Allfälliges

GV Sichler erkundigt sich, wie der Stand beim Projekt „Salzburgerhof“ ist. Bürgermeister Peter Loitfellner erläutert die Situation, dass noch kein unterfertigtes Betriebskonzept vorliegt. Dieses Betriebskonzept ist die Grundlage für eine positive Kennzeichnung als Apartmenthotelanlage.

Bezüglich Bauvorhaben „Waidach“ wurde erwähnt, dass es Gespräche mit der Gemeinde gab. Es gab bis jetzt noch keine Rückmeldung zur weiteren Vorgehensweise. Es wurde noch erwähnt, dass die Baubehörde ist die BH Zell am See und daher hat die Marktgemeinde Rauris keinen Zugriff.

Ende der Sitzung um 19.45 Uhr