



Marktgemeinde Rauris

Marktgemeinde Rauris | Marktstraße 30 | A-5661 Rauris

PROTOKOLL

zur Sitzung des **Raumordnungsausschusses**
der Marktgemeinde Rauris

am Dienstag, den 02.02.2023 um 19:00 Uhr
im Marktgemeindeamt Rauris (Sitzungszimmer 2. OG)

Anwesende Mitglieder:

SPÖ: Vizebgm. Martin Schönegger (in Vertretung für GV Anton Ellmayer)
GR Lukas Schwaiger (Obmann Stv.)
GV Andreas Groder
GV Theresia Sichler
ÖVP: GV Harald Maier

Entschuldigt: GV Josef Seidl, GV Thomas Röck, GV Alois Portenkirchner

Sonstige Anwesende: Bürgermeister Peter Loitfellner, BAL Peter Schwaiger (Schriftführerin), Johann Myslik

Tagesordnungspunkte:

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Weitere Vorgehensweise – „Myslik-Dorfstraße“
- 3) Allfälliges



Marktgemeinde Rauris

Punkt 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Tagesordnung wird einstimmig wie folgt abgeändert:

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Weitere Vorgehensweise – „Myslik-Dorfstraße“
- 3) Allfälliges

Punkt 2) Weitere Vorgehensweise - Apartmenthaus „Myslik - Dorfstraße“

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 Dienstleitungen 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.



Marktgemeinde Rauris

Weitere Vorgehensweise - Apartmenthaus „Myslik - Dorfstraße“

Herr Ing. Johann Myslik beabsichtigt den Neubau von 3 Wohngebäuden mit jeweils ca. 12 Wohnungen im Bereich Dorfstraße 3 – ehemalig Jugendhotel Ager. Herr Myslik sucht um Appartmentkennzeichnung für das Haus C im nördlichen Bereich des Grundstückes an. Um eine Durchmischung der Widmung zu vermeiden, die Tiefgarage befindet sich zwischen den Häusern B und C, hier heraus ergibt sich eine Trennung für Haus A und B als Wohnhaus und Haus C als Apartmenthaus.

Herr Myslik plant 1/3 des Bauvorhabens als Apartmenthaus zu bauen, 2/3 des Bauvorhabens soll als Mietwohnung, aber erst nach Bedarf, gebaut werden.

Zusätzlich ist Herr Myslik bereit, mit der Gemeinde eine Zusatzvereinbarung zu unterzeichnen, im Falle eines Einzelverkaufs der Apartments, die Kennzeichnung erlischt. Betrieben sollte das Apartmenthaus durch die Gersbergalm Hotelbetriebsgesellschaft m. b. H. & Co. KG. An dem Hotel ist Herr Myslik zur Hälfte Eigentümer.

Das Objekt befindet sich in der Baulandkategorie Erweiterte Wohngebiete. Gemäß § 39 ROG ist in dieser Baulandkategorie eine Kennzeichnung möglich. Eine solche Kennzeichnung soll nur vorgenommen werden, wenn keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen gemäß § 2 Abs 1 Z 7 lit b zu erwarten sind.

Herr Johann Myslik stellt sich vor und informiert die Mitglieder des Raumordnungsausschusses über das geplant Bauvorhaben – Dorfstraße ehemaliges Ager.

Bürgermeister Peter Loitfellner liest das Ansuchen um Appartmentkennzeichnung vor. Anschließend stellt Herr Myslik das Projekt vor. Das Apartmenthaus sollte von der Gersbergalm Hotelbetriebsgesellschaft m. b. H & Co. KG betrieben werden. Herr Myslik wiederholt einige Male, er ist dazu bereit, mit der Gemeinde Zusatzvereinbarungen (Löschung der Kennzeichnung etc.) zu unterzeichnen, sollten Einzelverkäufe der Apartments stattfinden.

Nach Anfrage von Mitgliedern des Raumordnungsausschusses kommt ein Neubau als Hotel aufgrund der Rahmenbedingungen (Größe, Anforderungen, Lage) nicht in Frage. Eine Sanierung des bestehenden Jugendhotels scheint aus Sicht von Herrn Myslik aufgrund der Lage an der Rauriser Landesstraße schwierig.

Nach eingehender Beratung beschließt der RO-Ausschuss, dass dieser TO-Punkt in den Fraktionen beraten wird und Inhalt der nächsten Gemeindevertretungssitzung unter dem Punkt „Berichte der Ausschüsse“ ist.



Marktgemeinde Rauris

Punkt 3) Allfälliges

Umbau – Spar, Voglmaierweg 5, 5661 Rauris

Den Mitgliedern des Raumordnungsausschusses werden Pläne für den Umbau des Spar in Rauris vorgelegt. Es werden diverse Punkte des Umbaus besprochen.

Ein Vorschlag für die weitere Planung ist die Verringerung der Gesamthöhe, da das geplante Objekt zu hoch wirkt (eventuelle Integration einer Tiefgarage oder Absenkung auf Niveau der Arztpraxis).

Dem Planer werden die Vorschläge mitgeteilt, mit der Bitte um Bearbeitung des Projekts und Vorlage von angepassten Plänen.

Ende der Sitzung um 21.00 Uhr
