

## Niederschrift

über die am Montag, dem 03. Juli 2017 um 19.00 Uhr im Rathaussaal durchgeführte 17. Sitzung des

# GEMEINDERATES

Herr Bgm. Alfred Bernhard erwähnt eingangs, dass für die heute angesetzte Bürgerfragestunde keine Fragen eingelangt sind, weshalb man gleich in die Tagesordnung des Gemeinderates eingehen kann.

## 1) Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Bgm. Alfred Bernhard stellt die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

## Abänderung der Tagesordnung

Bgm. Bernhard beantragt die Ergänzung der Tagesordnung um folgenden Punkt:

Erweiterung der Überschrift 5) auf Anschaffungen, Auftragsvergaben und Bauvorhaben bzw. Erweiterung des Punktes 5) um den Punkt WLW-Vorhaben Torsäulerbach, Finanzierung.

Betreffend den Punkt 5) soll der derzeitige Unterpunkt b) VS Rottenmann, Sanitäreanlagen, Auftragserweiterung LehrerInnen-WC-Anlagen abgesetzt werden, zumal die diesbezüglichen Investitionen hauptsächlich erst im kommenden Jahr stattfinden sollen.

Weiters soll der Punkt a) Investitionen im Objekt Technologiepark 2 für Adaptierung Caritasschule erweitert werden um „Generalunternehmerauftrag gegenüber der Städtische Betriebe Rottenmann GmbH“.

Damit gestaltet sich der Punkt **5) Anschaffungen, Auftragsvergaben und Bauvorhaben** folgendermaßen:

- a) Investitionen im Objekt Technologiepark 2 für Adaptierung Caritasschule, **Generalunternehmerauftrag gegenüber der Städtische Betriebe Rottenmann GmbH**
- b) VS Rottenmann, Sanitäreanlagen, Auftragserweiterung LehrerInnen-WC-Anlagen (ABGESETZT)
- c) WLW-Bärndorferbach, vorgezogene Ausgaben 2017, Zustimmung Interessentenbeitrag
- d) **WLW-Vorhaben Torsäulerbach, Finanzierung**

Da bislang auch keine definitive Zusage seitens Herrn Anton Wagner zum Kauf der Liegenschaft im Industriegebiet St.Georgen eingelangt ist, soll folgender Tagesordnungspunkt abgesetzt werden:

#### **7) Liegenschaftsangelegenheiten**

**a) Industriegebiet St.Georgen, Verkauf Liegenschaften aus EZ 1776 sowie EZ 1908, weiters Option zu EZ 1908, jeweils KG 67511 Rottenmann gegenüber Fa. Anton Wagner, LKW-Werkstätten**

Weiters ist auf Hinweis von Herrn Peter Grogl nachträglich ein Beschluss zur Löschung einer Dienstbarkeit auf der Liegenschaft Mörschbacher zu fassen, weshalb die Tagesordnung um folgenden Punkt zu ergänzen ist:

#### **7) Liegenschaftsangelegenheiten**

**d) Löschung Dienstbarkeit Duldung einer 6 KV-Hochspannungsleitung Hildegard Mörschbacher, Liegenschaft EZ 168, GB 67511 Rottenmann, St.Georgen 118**

Zusätzlich beantragt Bgm. Bernhard die Abänderung der Tagesordnung hinsichtlich der Textierung unter **11) Nicht öffentlicher Teil, cc) und ce)** zu Personalangelegenheiten – Dienstverträge bzw. die **Absetzung des Punktes cb)**, wobei eingangs des vertraulichen Teils noch genau darauf eingegangen wird.

Einstimmige Zustimmung.

## **2) Berichte des Bürgermeisters**

### **Caritasschule im Technologiepark 2**

Herr Bgm. Bernhard informiert, dass die Umsiedelung der Caritasschule in den Technologiepark 2 schon voll im Gange ist und auch bereits die ersten Vorbereitungsarbeiten im Bereich EDV bewerkstelligt werden. Wesentlich ist nun noch, dass die Städtische Betriebe Rottenmann GmbH ihre Büros räumt. Diese wird in Räumlichkeiten des Technologieparks 4 umsiedeln, wobei deswegen kein Tag an Geschäftstätigkeit verloren gehen wird, sondern die Geschäfte normal weitergehen und Bürger ungestört ihre Belange erledigen können. Auf Hinweis von Bgm. Bernhard sollte dabei jedenfalls Bedacht darauf genommen werden, die Bevölkerung über die Umsiedelung zu informieren.

### **Rüsthaus Bärndorf**

Herr Bgm. Bernhard berichtet, dass das Rüsthaus Bärndorf in den finalen Zügen der Fertigstellung ist und die inoffizielle Übergabe in Abstimmung mit der Feuerwehr Bärndorf im Herbst 2017 stattfinden soll. Die feierliche Übergabe soll schließlich im kommenden Jahr 2018 erfolgen.

## **Kanalbauarbeiten Burgtor- und Stadtwaldsiedlung**

Herr Bgm. Bernhard erläutert, dass aufgrund der zahlreichen Umleitungen die BewohnerInnen derzeit leidgeprüft sind, jedoch am morgigen Tag die ersten Asphaltierungsarbeiten beginnen.

### **3) Fragestunde nach § 54 Abs. 4 der Gemeindeordnung**

Herr Bgm. Bernhard eröffnet die heutige Fragestunde um 19.06 Uhr.

#### **Vzbgm. Baumschlager zur Absetzung des Tagesordnungspunktes der Auftragserweiterung hinsichtlich der LehrerInnen-WC-Anlage in der Volksschule Rottenmann – Anfrage gegenüber Bgm. Bernhard**

Herr Vzbgm. Baumschlager hinterfragt die Begründung für die Absetzung des Tagesordnungspunktes zur Auftragserweiterung hinsichtlich der LehrerInnen-WC-Anlage in der Volksschule Rottenmann, zumal der letzte Beschluss für die WC-Anlagen eine Auftragssumme von ca. € 70.000,00 umfasste, im Voranschlag jedoch € 80.000,00 budgetiert wurden, womit noch € 10.000,00 zur Verfügung stehen würden. Diesbezüglich stellt sich die Frage nach der Sinnhaftigkeit der Sanierung des LehrerInnen-WC im Erdgeschoss im nächsten Jahr, zumal für den Sommer 2018 auch die Sanierung der WC-Anlagen im ersten Stock geplant ist, wodurch dann in zwei Etagen eine Baustelle herrschen würde. Folglich sollte man sich doch überlegen, die LehrerInnen-WC-Anlagen im Erdgeschoss im Konvolut der heurigen Sanierungsarbeiten miteinzubinden.

Herr Bgm. Bernhard führt dazu aus, dass die Sanierung der gesamt 4 WC-Anlagen für Schüler und der einen WC-Anlage für LehrerInnen immer in zwei Baustufen angedacht war, und zwar ein Abschnitt im Ausmaß von zwei Schüler-WC-Anlagen im Sommer 2017 und der zweite Abschnitt im Ausmaß von weiteren zwei Schüler-WC-Anlagen sowie das LehrerInnen-WC im Sommer 2018. Dafür erhielt man 50 % an Bedarfszuweisungsmitteln zugesichert. Das Thema der LehrerInnen-WC-Anlage ist im Rahmen der Auswahl des Fliesenmusters angesprochen worden, wobei die geplante Vorgehensweise zwischen den Beteiligten Frau Dir. Schrögnauer, DI(FH) Fölsner und seiner Person möglicherweise nicht ausreichend kommuniziert wurde. Der erste Gedanke, die Sanierung sämtlicher östlich übereinander gelegener WCs heuer und im nächsten Jahr die Sanierung der westlichen WC-Anlagen durchzuführen, wurde zugunsten des neuen Plans verworfen, zumal die 50 % an lukrierten Bedarfszuweisungsmitteln genau an die Ausgaben für die Sanierung der Schüler-WC-Anlagen im Erdgeschoss angepasst waren. Jedenfalls sollte darauf Bedacht genommen werden, auf Bedarfszuweisungsmittel nicht zu verzichten. Herr Bgm. Bernhard erinnert in diesem Zusammenhang an für den Kindergarten Lederergasse beantragte Bedarfszuweisungsmittel, die aufgrund eines zu frühen Umbaustarts nahezu nicht gewährt wurden, zumal eine Zusage hinsichtlich Bedarfszuweisungsmitteln grundsätzlich vor Baubeginn erfolgen soll.

Ein weiterer Grund für die nun gewählte Vorgehensweise liegt laut Herrn Bgm. Bernhard darin, dass das vorliegende Angebot zur Sanierung der LehrerInnen-WC-

Anlagen nur ein Schätzangebot in Höhe von € 10.000,00 darstellt, wobei er, Bgm. Bernhard, im Falle der Überschreitung des Voranschlagswertes einer Rechtfertigung im Rahmen des Prüfungsausschusses entgehen möchte.

Aufgrund des bekannten Zustands der LehrerInnen-WC-Anlagen ist jedoch beabsichtigt, dort die Toilette und das Waschbecken zu adaptieren. Da die Sanierungsarbeiten aber umfangreicher und bis in den Keller die bestehenden Bleileitungen auszutauschen sind, liegen die Kosten für die beiden Schüler-WC-Anlagen im Erdgeschoss, die ursprünglich mit € 50.000,00 geschätzt wurden, mittlerweile zwischen € 70.000,00 und € 80.000,00.

Nach Ansicht von Herrn SR. Prof. Greimler ist es nicht sinnvoll, für die Sanierung der Lehrer-WC-Anlagen im nächsten Jahr dort wieder eine Baustelle einzurichten, zumal man die Sanierung der Leitungen heuer in einem Zug machen könnte.

Dem widerspricht Herr Bgm. Bernhard, da die Schüler-WC-Anlagen und das LehrerInnen-WC nicht, wie von SR. Prof. Greimler angenommen, nebeneinander liegen. Die Schüler-WC-Anlagen liegen links und rechts des Stiegenhauses, das Lehrer-WC liegt komplett im Westen des Volksschulgebäudes.

#### **SR. Prof. Greimler zu den Kanalbauarbeiten in der Burgtor- und Stadtwaldsiedlung – Anfrage gegenüber Bgm. Bernhard**

Herr SR. Prof. Greimler empfiehlt im Zusammenhang mit den Kanalbauarbeiten in der Burgtor- und Stadtwaldsiedlung, dass die Baufirmen die Umleitungstafeln nicht erst direkt vor der betreffenden Baustelle, sondern schon früher aufstellen, um zu vermeiden, dass Bewohner bis direkt vor die Baustelle fahren, um dann erst wieder umdrehen zu müssen.

Weiters verweist Herr SR. Prof. Greimler auf die Fußgängerzone zwischen den Anwesen Ing. Mayer und Waldhuber, in der derzeit allgemeines Fahrverbot besteht und schlägt vor, diese Verbindungsstraße in der restlichen Zeit der Baumaßnahmen als Einbahnstraße in Richtung Stadtkern zu genehmigen.

Bgm. Bernhard stellt die diesbezügliche Prüfung bzw. die Weiterleitung dieses Vorschlags an die Bezirkshauptmannschaft Liezen als für den fließenden Verkehr zuständige Stelle in Aussicht.

Ende der Fragestunde um 19.11 Uhr.

#### **4) Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 29. Mai 2017**

Laut § 60 Abs. 6 der novellierten Gemeindeordnung steht es den Mitgliedern des Gemeinderates, die an der Sitzung teilgenommen haben, frei, gegen den Inhalt der Verhandlungsschrift Einwendungen zu erheben. Da keine Einwendungen zum erstellten Sitzungsprotokoll der Sitzung vom 29. Mai 2017 vorliegen, gilt die Verhandlungsschrift als genehmigt. Insofern ist kein Beschluss hinsichtlich der Genehmigung des Protokolls mehr vorgesehen.

## 5) Anschaffungen, Auftragsvergaben und Bauvorhaben

### a) Investitionen im Objekt Technologiepark 2 für Adaptierung Caritasschule, Generalunternehmerauftrag gegenüber der Städtische Betriebe Rottenmann GmbH

In der Gemeinderatssitzung am 29. Mai 2017 wurde einstimmig beschlossen, das Gebäude Technologiepark 2 an die Caritas Diözese Graz-Seckau zur Einrichtung eines Schulbetriebes zu vermieten.

Damit die Räumlichkeiten bestmöglich genutzt werden können, sind entsprechende Umbauarbeiten erforderlich.

Entgegen der ursprünglichen Überlegung, die ersten Adaptierungsarbeiten aufgrund der Dringlichkeit noch über die Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft der Stadtgemeinde Rottenmann bewerkstelligen zu lassen, wird nun vorgeschlagen, einen Generalunternehmerauftrag zu vergeben, wofür folgende Vorgaben gelten bzw. die diesbezüglichen Angebote aufgelistet sind:

#### **Gegenstand der Vergabe**

Gegenstand ist der Umbau des UZR Rottenmann für die Lehranstalt für Sozialberufe der Caritas Diözese Graz-Seckau, betreffend 1. Bauabschnitt laut Begehung vom Mai 2017

#### **Auftraggeberin**

Stadtgemeinde Rottenmann

#### **Beschreibung des Projektes**

##### **Tätigkeiten:**

1. Bestandsaufnahme
2. Anlagenbuch Brandschutz/Fluchtwegspläne
- 3. Elektroinstallation/Umbaumaßnahmen**
  - 3.1. Fluchtwegorientierungsbeleuchtungserneuerung
  - 3.2. Umbau von bestehenden Räumen (EG, 1. OG)
  - 3.3. Adaptierung der bestehenden EDV-Verkabelung
  - 3.4. Austausch der Schukosteckdosen
  - 3.5. Demontagen Umbaubereich
  - 3.6. Regieleistungen
- 4. Baumeister**
  - 4.1. Nachträglicher Einbau Klassenzimmer
  - 4.2. Raumzusammenlegung EG
  - 4.3. div. Fertigstellungsarbeiten
  - 4.4. Möbeldemontagen
  - 4.5. Handwaschbecken
  - 4.6. Bodenergänzungsarbeiten

- 4.7. Türe verschließen
- 4.8. Installationsschlitze
- 4.9. Mineralfaserdecke adaptieren
- 4.10. Baustellgemeinkosten
- 4.11. Facharbeiterbeistellung
- 4.12. Wandmalereien
- 5. Sonstiges

### **Aufgabenbeschreibung**

- Studium und Erörterung sämtlicher Vertragsunterlagen, Bescheide und Projektunterlagen vor Baubeginn.
- Überwachung aller, für die Realisierung notwendigen Bauleistungen
- Von der ÖBA ist eine Fotodokumentation durchzuführen
- Informationsaufgaben: Bearbeitung und Prüfung der Planunterlagen, Verwaltung des Baubuches
- Regieleistungen sind vor der Durchführung durch den Baumanager anzuordnen
- Grund- und Anrainerangelegenheiten sowie Angelegenheiten Dritter sind entsprechend aufzunehmen, zu dokumentieren und weiterzuleiten
- Überwachung der Einhaltung sämtlicher zwischen der Stadtgemeinde Rottenmann und Dritten getroffenen Vereinbarungen
- Teilnahme an Grenzbegehungen bzw. Erledigung von Grundangelegenheiten
- Abfallmanagement auf der Baustelle
- Koordination des Baugeschehens
- Führung des Bauaktes gemäß Vorgaben der Stadtgemeinde Rottenmann
- Terminverfolgung
- Aufmaß und Abrechnung
- Kostenverfolgung
- Qualitätsüberwachung
- Dokumentation der Qualitätsfeststellungen
- Übernahmen, Betriebsbewilligung und Bestandsunterlagen
- Prüfung von Mehr/Minderkostenforderungen und Fortschreibung des Bauvertrages
- Sicherheits- und Krisenmanagement
- Personaleinsatz: Schlüsselpersonal ein ÖBA-Leiter (GU)
- Ausführungszeitraum: 01.07.2017 bis 01.09.2017

### **Angaben zu den Bietern:**

Eingeladen wurden die Städtische Betriebe Rottenmann GmbH, GF DI(FH) Michael Fölsner, sowie die FBF Management GmbH, Ing. Mario Bödenler, Proleb.

Folgende Angebote liegen vor (jeweils auf Basis der im Folgenden dargestellten Schätzkosten):

	<b>Städtische Betriebe Rottenmann GmbH</b>	<b>FBF Management GmbH</b>
Büromittel	1,5 % = € 1.350,15	3,5 % = € 3.273,55
Personalleistung GU	8,5 % = € 7.650,85	10,5 % = € 9.820,65

Üblicherweise bewegen sich entsprechende Honorare laut diesbezüglichen Kammervorgaben bei ca. 16 % der Bausummen.

Folgende Schätzkosten wurden seitens der Anbieter abgegeben:

<b>Tätigkeiten</b>	<b>Städtische Betriebe Rottenmann GmbH</b>	<b>FBF Management GmbH</b>
1. Bestandsaufnahme	€ 4.360,00	€ 4.380,00
2. Anlagenbuch Brandschutz/Fluchtwegspläne	€ 4.050,00	€ 4.000,00
<b>3. Elektroinstallation/Umbaumaßnahmen</b>		
3.1. Fluchtwegorientierungsbeleuchtungserneuerung	€ 4.500,00	€ 4.600,00
3.2. Umbau von bestehenden Räumen (EG, 1. OG)	€ 11.000,00	€ 11.500,00
3.3. Adaptierung der bestehenden EDV-Verkabelung	€ 5.000,00	€ 4.800,00
3.4. Austausch der Schukosteckdosen	€ 3.400,00	€ 3.250,00
3.5. Demontagen Umbaubereich	€ 2.000,00	€ 1.950,00
3.6. Regieleistungen	€ 7.000,00	€ 7.150,00
<b>4. Baumeister</b>		
4.1. Nachträglicher Einbau Klassenzimmer	€ 9.000,00	€ 9.200,00
4.2. Raumzusammenlegung EG	€ 9.000,00	€ 9.150,00
4.3. div. Fertigstellungsarbeiten	€ 3.000,00	€ 3.100,00
4.4. Möbeldemontagen	€ 2.500,00	€ 2.650,00
4.5. Handwaschbecken	€ 1.500,00	€ 1.600,00
4.6. Bodenergänzungsarbeiten	€ 5.200,00	€ 5.300,00
4.7. Türe verschließen	€ 2.300,00	€ 2.400,00
4.8. Installationsschlitze	€ 1.700,00	€ 1.900,00
4.9. Mineralfaserdecke adaptieren	€ 1.500,00	€ 1.700,00
4.10. Baustellgemeinkosten	€ 2.000,00	€ 2.100,00
4.11. Facharbeiterbeistellung	€ 2.500,00	€ 2.800,00
4.12. Wandmalereien	€ 5.500,00	€ 6.000,00
5. Sonstiges	€ 3.000,00	€ 4.000,00
<b>Summe Kostenschätzung</b>	<b>€ 90.010,00</b>	<b>€ 93.530,00</b>

Die Angebotszusammenstellung der Bestbieterin, der Städtische Betriebe Rottenmann GmbH, stellt sich nun folgendermaßen dar:

Schätzkosten	€ 90.010,00
Büromittel 1,5 %	€ 1.350,15
Personalleistung GU 8,5 %	€ 7.650,85
<hr/>	
Gesamtsumme netto	€ 99.011,00
20 % USt.	€ 19.802,20
<hr/>	
<b>Angebotssumme brutto</b>	<b>€ 118.813,20</b>

Es ergeht nun seitens Herrn GR. Schlemmer der Vorschlag, den Generalunternehmerauftrag betreffend den Umbau im Technologiepark 2 für die Lehranstalt für Sozialberufe der Caritas, 1. Bauabschnitt gegenüber der Städtische Betriebe Rottenmann GmbH, Herrn GF DI(FH) Fölsner, zu einem Honorarprozentsatz an Büromitteln in Höhe von 1,5 % sowie Personalleistung GU in Höhe von 8,5 % der Schätzkosten zu vergeben.

Einstimmige Zustimmung.

Ergänzungen durch Bgm. Bernhard (auf Befragen von Herrn GR. Scheikl und Herrn Vzbgm. Baumschlager):

Die Adaptierungsmaßnahmen betreffen die Klassenräume und dort zu entfernende Zwischenwände, jedoch ohne Berücksichtigung des Dachgeschosses, das im Budget für 2018 vorgesehen werden soll. Weiters wird das ehemalige Büro von GF DI(FH) Fölsner zu einem Konferenzzimmer umfunktioniert. Die Kinderkrippe muss die Räumlichkeiten bis 2019 verlassen.

Der ursprüngliche Plan, die Investitionen in Einzelsummen zu beschließen, wurde deshalb durch die Beauftragung eines Generalunternehmers ersetzt, damit der Umbau rasch durchgeführt und seitens GF DI(FH) Fölsner schnell agiert werden bzw. im Bedarfsfall die Beauftragung einer Fremdfirma erfolgen kann, ohne auf die nächste Gemeinderatssitzung, die erst Ende September 2017 stattfindet, warten zu müssen.

Das in der Stadtratssitzung erwähnte Angebot der Fa. HTP in Höhe von ca. € 127.000,00 ist in dem nunmehrigen Generalunternehmer-Angebot zum Teil enthalten, zumal die Fa. HTP das Komplettpaket für einen Vollausbau angeboten hat, jedoch die Adaptierung in Etappen vorgesehen ist. Mit den nunmehrigen Umbaumaßnahmen soll vorerst der ordentliche Schulbetrieb für 300 Schüler ermöglicht werden. Das Angebot der Fa. HTP betraf nur einen Teil der Umbaumaßnahmen, daneben sind noch Innenausbau-, EDV-, Elektrik-, Wasser- und Sanitär- sowie Verputz- und Estricharbeiten erforderlich. Beim Vollausbau des Technologiepark 2 für die Caritas spricht man von Gesamtkosten zwischen € 650.000,00 und € 700.000,00.

Die für Büromittel (1,5 %) und die Personalleistung des Generalunternehmers (8,5 %) aufzuwendenden gesamt ca. € 9.000,00 werden an die Städtischen Betriebe, und nicht an den Geschäftsführer, gezahlt.

Dass das Vergleichsangebot seitens der Fa. FBF Management GmbH, in der DI(FH) Fölsner auch Geschäftsführer ist, gelegt wurde, mag durchaus kein gutes Bild machen bzw. kein guter Vergleich sein, in erster Linie wollte man jedoch erreichen, die Umbauarbeiten über die Städtischen Betriebe abzuhandeln. Da für einen

Gemeinderatsbeschluss ein zweites Angebot unumgänglich ist, wurde in dieser Form vorgegangen, wobei die Vergabe an die Städtischen Betriebe sicherlich im Sinne der Stadtgemeinde ist, vor allem dahingehend, dass – wie erwähnt – die gängigen Zuschläge normalerweise bei ca. 16 % liegen. Auch im Rahmen der Sanierung der Hauptschule wurde ein Generalunternehmer beauftragt, wobei auch die damaligen Angebote der Siedlungen über dem nunmehrigen Angebot der Städtischen Betriebe lagen.

Laut Herrn Vzbgm. Baumschlager behält sich die SPÖ-Fraktion trotz ihrer Zustimmung zur Beauftragung der Städtischen Betriebe als Generalunternehmer vor, die Vorgehensweise hinsichtlich des Vergleichsangebotes auf ihre Gültigkeit überprüfen zu lassen.

*(Stellungnahme seitens GF DI(FH) Fölsner siehe im Anhang)*

**b) VS Rottenmann, Sanitäranlagen, Auftragserweiterung LehrerInnen-WC-Anlagen**

ABGESETZT.

**c) WLW Bärndorferbach, vorgezogene Ausgaben 2017, Zustimmung Interessentenbeitrag**

Mit Schreiben vom 14. Juni 2017 teilt die Gebietsbauleitung Steiermark Nord der Wildbach- und Lawinenverbauung mit, dass durch den raschen und effizienten Baufortschritt auf der Baustelle „Bärndorferbach“ ein größerer Bauabschnitt gemacht werden kann, als vorerst geplant. Zusätzlich könnten noch die Notbrücke, 50 lfm Ufermauern und Geländer sowie die Wiederherstellung des Unterbaues der Gemeindestraße auf 300 lfm gemacht werden. Dadurch würde sich der Bedarf an Finanzmitteln um zusätzlich € 200.000,00 erhöhen, wobei sich der Anteil der Stadtgemeinde Rottenmann wie folgt darstellt:

vorgezogenes Erfordernis für das Jahr <b>2017</b>		€ 200.000,00
Höhe des Interessentenbeitrages	23 % d.s.	€ 46.000,00
bisher bezahlt:		€ 0,00
<b>daher weiterer Interessentenbeitrag</b>		<b>€ 46.000,00</b>

Ausdrücklich wird seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung darauf hingewiesen, dass sich nicht die Gesamtkosten des Projektes erhöhen, sondern nur die vorausgeplanten, der Stadtgemeinde Rottenmann bekannt gegebenen Ausgaben für 2017.

Es ergeht nun seitens Herrn GR. Schlemmer der Vorschlag, die Zustimmung zur Erhöhung des Interessentenbeitrages für 2017 betreffend das WLW-Projekt Bärndorferbach in der Höhe von € 46.000,00 gegenüber der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Steiermark Nord, abzugeben.

Einstimmige Zustimmung.

## d) WLW-Vorhaben Torsäulerbach, Finanzierung

Laut Schreiben der Wildbach- und Lawinenverbauung, Sektion Steiermark, vom 23. Juni 2017 ist es am Torsäulerbach zu Schäden an der Uferbefestigung und an den Widerlagern gekommen, weshalb Betreuungsmaßnahmen in Form der Sanierung durch eine Grobsteinschichtung in Beton bzw. in Form der Herstellung eines geregelten Abflussverhältnisses nach Hochwasser durch Ufersicherungen, Bachräumungen und Räumung des Geschiebebeckens zu erfolgen haben.

Die für Juli bis August 2017 geplanten Arbeiten verursachen Kosten in Höhe von ca. € 15.000,00, wobei nach diesbezüglichen Verhandlungen eine Drittelfinanzierung zwischen Bund, Land Steiermark und Stadtgemeinde Rottenmann erreicht werden konnte.

Damit ergibt sich folgender Kostenbeitrag für die Stadtgemeinde Rottenmann:

Finanzierungserfordernis <b>TORSÄULERBACH</b>		€ 15.000,00
Höhe des Anteils der Stadtgemeinde Rottenmann	33, 33 %	€ 5.000,00
bisher bezahlt:		€ 0,00
<b>daher anfallende Kosten</b>		<b>€ 5.000,00</b>

Da die im betreffenden Bereich gelegene baufällige Brücke auch einer Sanierung unterzogen wird, jedoch die erforderliche Bedielung in den Gesamtkosten der Wildbach- und Lawinenverbauung nicht enthalten ist, zumal derartige Verschleißteile zu 100 % von der Stadtgemeinde zu finanzieren sind, ist diesbezüglich mit zusätzlichen Kosten von ca. € 3.000,00 für Arbeit und Material zu rechnen.

Folglich wird seitens Herrn GR. Schlemmer beantragt, gegenüber der Wildbach- und Lawinenverbauung, Sektion Steiermark, den anfallenden Kostenbeitrag für die Maßnahmen am Torsäulerbach in Höhe von € 5.000,00 zu überweisen bzw. die Kosten für die Bedielung der dortigen baufälligen Brücke in Höhe von ca. € 3.000,00 zu übernehmen.

Einstimmige Zustimmung.

## 6) Vertragswesen

### a) Musikschule Paltental, Instrumentenkarussell

Herr Peter Mayerhofer wurde mittlerweile bis zum Ende des Jahres 2017 zum interimistischen Leiter der Musikschule Paltental bestellt.

Zumal der Musikschule Paltental ungefähr 80 Musikschüler für eine höhere Förderung des Landes fehlen und damit hinsichtlich der Finanzen hohe Abgänge zu verzeichnen sind, möchte Herr Peter Mayerhofer neue Wege gehen.

Eine mögliche Idee wäre die Einführung eines Instrumentenkarussells. Im Zuge dieses Projekts würden die MusikschullehrerInnen aktiv in 36 Einheiten bzw. während des

ganzen Schuljahres von September bis Juni die erste Schulstufe der Volksschulen besuchen. Die Bandbreite der Instrumente reicht von Geige, Blockflöte, Querflöte, Klarinette, Saxophon, Trompete, Horn, Flügelhorn, Klavier, Tuba, Posaune, Tenorhorn bis zum Schlagwerk und zur Gitarre, wobei für jedes Instrument sechs bis neun Wochen zum Kennenlernen und Probieren zur Verfügung stehen. Die jeweilige Einheit soll dabei einmal pro Woche immer im Anschluss an die letzte Schulstunde stattfinden, wobei auch die Eltern erwünscht und willkommen sind, um die Interessen ihrer Kinder beobachten zu können. Die Hoffnung liegt darin, und dies hat sich in anderen Musikschulen bereits bewahrheitet, dass aus diesem Projekt des Instrumentenkarussells schließlich Nachwuchsmusikschüler gefunden werden können.

Der Ablauf des Instrumentenkarussells sieht so aus, dass eine Klasse unter fünf Musiklehrern aufgeteilt wird, wobei jeder Lehrer ein anderes Instrument für einen Zeitraum von fünf bis sechs Wochen „unterrichtet“ und den Kindern dort die Möglichkeit geboten wird, das Instrument kennenzulernen, damit umgehen zu lernen und es auszuprobieren. Nach Ablauf der ca. sechs Wochen wechselt die Gruppe auf das nächste Instrument, wobei sich dieser Vorgang das ganze Schuljahr hindurch fortsetzt. Schließlich kann sich das Kind zum Ende des Schuljahres entscheiden, ob es ein Instrument bzw. welches es tatsächlich erlernen möchte. Die Unterrichtseinheiten finden jedenfalls nicht in der Musikschule, sondern in den jeweiligen Volksschulen statt.

Hinsichtlich der Kosten setzt die Prognoserechnung voraus, dass mit dem Instrumentenkarussell 70 Kinder der 1. Schulstufe der Volksschule Trieben (Ganztag), Rottenmann und Bärndorf angesprochen werden können. Stammen von den gesamt 70 Kindern 45 Kinder aus Rottenmann, würde der Gemeindetarif je nach Gruppengröße pro Jahr bei € 213,00 (Gruppe 4-5 Kinder) bzw. € 109,00 (Gruppe ab 6 Kindern) liegen. Demgegenüber würde der jeweilige Elterntarif € 335,00 (Gruppe 4-5 Kinder) bzw. € 224,00 (Gruppe ab 6 Kindern) betragen.

Erfolgversprechend wäre das Projekt nur, wenn seitens der Stadtgemeinde Rottenmann für die Rottenmanner Kinder sowohl die Gemeindetarife als auch die Elternbeiträge übernommen werden, was, nimmt man die höheren Beträge (Gruppe 4 bis 5 Kinder), für die Prognoserechnung folgendes bedeuten würde:

Gemeindetarif:	€ 213,00 x 45 =	€ 9.585,00
Elterntarif:	€ 335,00 x 45 =	€ 15.075,00
<b>Gesamtkosten bei 45 Schülerinnen und Schüler</b>		<b>€ 24.660,00</b>

Würden die geschätzten Kosten von € 24.660,00 für das Schuljahr 2017/18 schlagend werden, würde die Stadtgemeinde Rottenmann hinsichtlich des nicht budgetierten Aufwandes ein Betrag für 2017 in Höhe von € 9.864,00 treffen.

Zu den Kosten ist zu erwähnen, dass sich diese pro Kind verringern, je mehr Kinder gewonnen werden können. Ein weiterer positiver Effekt ist, dass die Kinder des Instrumentenkarussells zur Quote der Musikschule hinzugezählt werden können, wobei ein zusätzliches Kind in etwa € 1.000,00 an zusätzlichen Fördermitteln bedeutet. Dadurch könnte sich also der Abgang und damit auch der seitens der Stadtgemeinde zu tragende Anteil reduzieren. Sollten im Zuge des Projekts schließlich

einige Kinder auf die Musikschule übergehen, wäre dann der Beitrag in normaler Höhe seitens der Eltern zu zahlen.

Die Stadtgemeinde Trieben hat der Teilnahme am Instrumentenkarussell betreffend die Volksschule Trieben bereits zugestimmt.

Es ergeht nun seitens Herrn GR. Mayr der Vorschlag, seitens der Stadtgemeinde Rottenmann am Projekt „Instrumentenkarussell“ der Musikschule Paltental vorerst für das Schuljahr 2017/18 teilzunehmen.

Einstimmige Zustimmung.

Stellungnahme von Peter Mayerhofer:

Der Musikschule Paltental fehlt eine Anzahl an Schülern, wobei diese Zahl für das kommende Schuljahr 2017/18 nicht genau definiert werden kann. Prinzipiell bestehen Gespräche hinsichtlich einer Ausweitung des Instrumentenkarussells auf die Marktgemeinde Gaishorn am See, jedoch sollen natürlich die Trägergemeinden Trieben und Rottenmann den Vorzug erhalten. Kann mit der Umsetzung des Instrumentenkarussells in Trieben und Rottenmann die fehlende Schüleranzahl ausgeglichen und die volle Auslastung erreicht werden, ist eine Ausweitung jedoch nicht vorgesehen, zumal ansonsten die Musiklehrer weniger Stunden den Hauptfachinstrumenten widmen könnten. Die Kalkulation basierte ursprünglich auf der Prognose, dass mit der Umsetzung des Instrumentenkarussells in Trieben (Volksschule sowie Ganztagesesschule) und Rottenmann die volle Auslastung erreicht wird, auf Wunsch wird auch Bärndorf eingebunden, was die kalkulierte Schüleranzahl von 30 auf 45 erhöht hat und auch seitens der bestehenden LehrerInnen ohne Überstunden zu bewerkstelligen ist. Fest steht, dass sich die Organisation logistisch schwieriger gestaltet, je kleiner die Gruppen werden. Wenn die erforderliche Schüleranzahl mit den Volksschulen Rottenmann, Bärndorf und Trieben nicht erreicht wird, wird als nächstens Gaishorn und Selzthal eingebunden. Würden im kommenden Schuljahr generell 250 Anmeldungen in der Musikschule sein, wäre die Thematik irrelevant für die Gemeinden, zumal sich das Instrumentenkarussell dann innerhalb der Musikschule selbst finanzieren würde und folglich keine finanziellen Mittel benötigt würden. Davon kann jedoch nicht ausgegangen werden. In Trieben ist das Projekt leicht umzusetzen, da die Musikschule in der Volksschule räumlich eingebunden ist und die Schüler keinen gesonderten Weg haben. In Rottenmann findet der diesbezügliche Unterricht zu 90 % in der Musikschule statt, in Bärndorf wäre ein dislozierter Unterricht zu organisieren.

#### **b) Fa. Westnet GmbH, EDV-Wartungsvertrag**

Da die Stadtgemeinde mit monatlich € 450,00 hohe EDV-Wartungskosten treffen, wurde der bestehende Wartungsvertrag mit der Fa. Westnet GmbH dahingehend hinterfragt, als eine Erhebung hinsichtlich der erforderlichen Leistungen im Zusammenhang mit der Betreuung der Serverlandschaft und der Internettelefonie durchgeführt wurde. Auf Basis der Erhebungserkenntnisse wurde ein neuerliches Angebot von der Fa. Westnet eingebracht, das sich wie folgt darstellt:

### Supportinhalt:

- Betreuung Netzwerk
- Betreuung und Wartung Server, PCs, Drucker etc.
- Hotline mit 2nd Level Support, inkl. Nebenkosten Telefon

Unter Betreuung werden die laufende Kontrolle der Systemintegrität, die Überwachung der Netzverfügbarkeit und Hilfestellung bei Systemfehlern verstanden. Größere Umbauten, Reparaturen oder zusätzliche Dienstleistungen sind in dieser Pauschale nicht enthalten.

Monatspauschale (5 Stunden) € 360,00 exkl. USt.

Monatspauschale (10 Stunden) € 700,00 exkl. USt.

Zumal das System der Stadtgemeinde seit über 10 Jahren seitens Herrn Rathswohl von der Fa. Westnet aufgebaut wurde und sich dieser folglich im bestehenden System am besten auskennt, stellt sich die Einholung eines Vergleichsangebots als nicht sinnvoll dar.

Die Leistungsstatistik der bisherigen Inanspruchnahme der Fa. Westnet zeigt, dass es zwar vereinzelt Monate gibt, in denen keine Wartungserfordernisse auftraten, im Schnitt jedoch mit dem Wartungspaket über 5 Stunden das Auslagen gefunden werden kann. Fest steht, dass der Abschluss eines Wartungsvertrages jedenfalls günstiger ist, als die angefallenen Stunden einzeln zu bezahlen. Der bisherige Wartungsvertrag im Ausmaß von € 450,00 läuft seit über 10 Jahren und wurde in dieser Zeit nicht indexiert.

Demzufolge wird nun der Neuabschluss des auf 5 Stunden ausgelegten EDV-Wartungsvertrages mit der Fa. Westnet zu einer monatlichen Pauschale von € 360,00 exkl. USt seitens Herrn GR. Mayr beantragt.

Einstimmige Zustimmung.

## **7) Liegenschaftsangelegenheiten**

- a) Industriegebiet St.Georgen, Verkauf Liegenschaften aus EZ 1776 sowie EZ 1908, weiters Option zu EZ 1908, jeweils KG 67511 Rottenmann gegenüber Fa. Anton Wagner, LKW-Werkstätten**

ABGESETZT.

- b) ÖWG Wohnbau, Abschluss eines Baurechtsvertrages betreffend die Liegenschaften Hauptstraße 54 und 55**

Im Zuge der am 13. Juni 2017 stattgefundenen Präsentation des städtebaulichen Testverfahrens in Graz, organisiert von der ÖWG Wohnbau, hat Herr Architekt DI

Gangoly aus Graz gewonnen. Dieser hat mittlerweile sein Projekt auch anlässlich der am 23. Juni 2017 stattgefundenen Bürgerversammlung im großen Hörsaal des UZR vorgestellt.

Nun soll der erforderliche Baurechtsvertrag über die Objekte Hauptstraße 54 und ehem. 55 geschlossen werden, wobei folgender Antrag seitens Herr GR. Mag. Hüttenbrenner gestellt wird:

## **Baurechtsvertrag**

abgeschlossen zwischen der

**ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.** (FN 57140 f),  
8010 Graz, Moserhofgasse 14, im Folgenden kurz als „ÖWGES“ bezeichnet,  
als Baurechtsnehmerin einerseits

und der

**Stadtgemeinde Rottenmann,**  
8786 Rottenmann, Hauptstraße 56, im Folgenden kurz auch nur als „Stadtgemeinde“  
bezeichnet, als Baurechtsgeberin andererseits,

wie folgt:

### **I.**

Die Stadtgemeinde Rottenmann ist Alleineigentümerin der Liegenschaften EZ 39, mit den Grundstücken .15 und 871/3 sowie EZ 343 mit den Grundstücken .17 und 871/2, jeweils Grundbuch 67511 Rottenmann, Bezirksgericht Liezen.

Vertragsobjekt dieses Baurechtsvertrages sind die genannten Grundstücke im Flächenausmaß von gesamt 2.001 m<sup>2</sup>.

Auf den Grundstücken .15 und 871/3 sowie .17 und 871/2 Grundbuch 67511 Rottenmann ist die Errichtung von voraussichtlich 23 Mietwohnungen samt den zugehörigen Anlagen, sowie die Errichtung von Geschäftslokalen im Straßenbereich durch die ÖWGES vorgesehen.

### **II.**

Die Stadtgemeinde Rottenmann bestellt der ÖWGES an dem Vertragsobjekt auf die Dauer von 80 (achtzig) Jahren, beginnend mit 2017 und endend mit 2097, ein

Baurecht im Sinne der Bestimmungen des Baurechtsgesetzes vom 26.4.1912, RGBl. 1912/86 in der derzeit geltenden Fassung.

Die ÖWGES nimmt die Bestellung dieses Baurechtes vertragsmäßig an.

Das eingeräumte Baurecht bezieht sich auch auf jene Teile der damit belasteten Liegenschaft, welche für das vorgesehene Gebäude selbst nicht unmittelbar erforderlich, aber für dessen Benützung vorteilhaft sind.

### III.

Der Bauzins wird von der Stadtgemeinde als Förderungsmaßnahme lediglich mit einem jährlichen Anerkennungszins von € 10,00 (Euro zehn) festgesetzt, dessen Verbücherung nicht bedungen wird.

Der Bauzins ist alljährlich im Jänner jeden Jahres im Voraus, beginnend ab Bezugsfertigstellung, zu entrichten und binnen 14 Tagen auf ein seitens der Stadtgemeinde Rottenmann bekanntzugebendes Konto bar und abzugsfrei zu überweisen.

### IV.

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist durch die aufsichtsbehördliche Genehmigung in Ansehung der Stadtgemeinde gemäß § 90 Abs. 1 der Steiermärkischen Marktgemeindeordnung 1967 sowie bis zum Vorliegen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder der grundverkehrsbehördlichen Negativbescheinigung, aufschiebend bedingt.

### V.

Kraft des eingeräumten Baurechtes ist die ÖWGES berechtigt und verpflichtet, unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften, auf ihre Kosten und Gefahr, auf der Baurechtsliegenschaft (Grundstücke .15 und 871/3 sowie .17 und 871/2 Grundbuch 67511 Rottenmann) voraussichtlich 23 Mietwohnungen, sowie Geschäftslokale im Straßenbereich, zu errichten und stets in brauchbarem Zustand zu erhalten.

Die ÖWGES ist verpflichtet, das Bauwerk samt Zubehör während der gesamten Dauer des Baurechtes ausreichend zu versichern und der Stadtgemeinde jederzeit auf Verlangen eine Versicherungsvertragsausfertigung sowie den Prämieinzahlungsschein in Kopie zu übermitteln und im Schadensfall die Versicherungssumme zur Wiederherstellung zu verwenden.

Eine Vinkulierung zugunsten der Stadtgemeinde ist nicht möglich, da diese zugunsten der Gläubiger für die Finanzierungsdarlehen zu erfolgen hat.

Eine Weiterveräußerung oder jede sonstige rechtsgeschäftliche Übertragung des Baurechtes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadtgemeinde.

Die ÖWGES ist verpflichtet, die Vertragsliegenschaft samt Bauwerk und Zubehör stets in brauchbarem und dem Zweck entsprechenden Zustand zu erhalten. Die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen sind auf ihre Kosten und ihre Gefahr durchzuführen. Sämtliche Verbindlichkeiten (Abgaben, Steuern, etc.) in Verbindung mit der Liegenschaft sind von ihr zu berichtigen.

Die ÖWGES verpflichtet sich, die für das eingeräumte Baurecht zu eröffnende Baurechtseinlage lediglich zur Sicherstellung der für die Erbauung des Bauwerkes erforderlichen Darlehen zu verpfänden. Eine Verpfändung hat derart zu erfolgen, dass die Tilgung der dem Pfandrechte zugrundeliegenden Kreditverbindlichkeiten bei der Beendigung des Baurechtes zur Gänze getilgt ist.

Für den Fall, dass eine Kredittilgung und Löschung des Pfandrechtes zum Zeitpunkt der Beendigung des Baurechtes nicht möglich ist, verbleibt die Verpflichtung zur Tilgung der Kreditverbindlichkeiten samt Nebenkosten ausschließlich bei der ÖWGES.

Zu jeder Veräußerung des Baurechtes bedarf die Baurechtsnehmerin der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin. Das gleiche gilt für eine Belastung des Baurechtes mit Pfandrechten, Dienstbarkeiten und Reallasten, sowie für jede Änderung des Umfanges eines Pfandrechtes, einer Dienstbarkeit oder einer Reallast, soweit diese eine weitere Belastung des Baurechtes herbeiführen würde.

Die Genehmigung zur Belastung des Baurechtes mit den Pfandrechten für das zur Errichtung des im Punkt I. genannten Objektes aufzunehmenden Darlehen, gilt mit Unterfertigung dieses Baurechtsvertrages seitens der Baurechtsgeberin als erteilt.

Die Mietzinse sind in Entsprechung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes kostendeckend festzusetzen.

Die ÖWGES verpflichtet sich, wesentliche Änderungen an oder im Bauwerk, insbesondere Auf-, Ein- oder Zubauten oder den gänzlichen oder teilweisen Abbruch der Baulichkeit nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadtgemeinde durchzuführen.

## **VI.**

Bei Beendigung des Baurechtes durch Ablauf der im Punkt II. vereinbarten Vertragsdauer fällt dieses Bauwerk einschließlich einer allfälligen Rücklage zur Erhaltung und Verbesserung des Bauwerkes mit der Maßgabe entschädigungslos an die Stadtgemeinde, dass die mit der Rücklage verbundenen Pflichten der ÖWGES übernommen werden.

Die ÖWGES verzichtet unwiderruflich auf die Geltendmachung von Ansprüchen jeder Art aus dem entschädigungslosen Eigentumsübergang an die Stadtgemeinde.

Wird das Baurecht jedoch einvernehmlich vor Ablauf der Vertragsdauer aufgehoben, so geht das Bauwerk, sofern keine Übertragung an einen Dritten vereinbart wird, im Sinne des Punktes VI. 1. Absatz entschädigungslos und ohne weiteres Entgelt in das Eigentum der Stadtgemeinde über.

## **VII.**

Die Vertragsparteien räumen sich wechselseitig das Vorkaufsrecht nach Maßgabe der §§ 1072 ff ABGB ein und nehmen die Einräumung dieses grundbücherlich sicherzustellenden Rechtes gegenseitig an, wobei

- a) die Stadtgemeinde der ÖWGES an dem in Punkt I. dieses Vertrages angeführten Grundbuchskörper, und

- b) die ÖWGES der Stadtgemeinde an der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage

das Vorkaufsrecht einräumt.

### **VIII.**

1.) Die Stadtgemeinde Rottenmann als Baurechtsbestellerin gibt sohin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr ferneres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten in dem Grundbuchkörper EZ 39 sowie 343 des Grundbuches KG 67511 Rottenmann nachstehende Eintragungen durchgeführt werden:

- a) Die Einverleibung des Baurechtes auf die im Punkt II. dieses Vertrages angeführte Dauer, die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage hierfür im Grundbuch 67511 Rottenmann und die Einverleibung des Baurechtes hierauf für die

**ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.,**

(FN 57140 f);

- b) In ihrem Grundbuchkörper die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt VII. a) dieses Vertrages für die

**ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.,**

(FN 57140 f).

2.) Die ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H., (FN 57140 f) als Baurechtsnehmerin gibt sohin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr ferneres Wissen und Zutun, jedoch auf ihre Kosten, im Grundbuch KG 67511 Rottenmann nachstehende Eintragung durchgeführt wird:

Die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt VII.b) dieses Vertrages in der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage für die

**Stadtgemeinde Rottenmann.**

## **IX.**

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes mit Übergang von Besitz und Genuss, Vorteil, Last und Gefahr auf die ÖWGES gilt mit Unterfertigung dieses Vertrages als vollzogen. Die ÖWGES trägt sämtliche Steuern, Abgaben und sonstigen öffentlichen Lasten, die von dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück und von dem auf demselben errichteten Bauwerk aufgrund von bestehenden und künftigen Gesetzen ab diesem Zeitpunkt zu entrichten sind und hat die Stadtgemeinde diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

## **X.**

Die Stadtgemeinde leistet der ÖWGES Gewähr dafür, dass

- sie berechtigt ist, diesen Vertrag abzuschließen;
- die Vertragsliegenschaft zum Zeitpunkt der Verbücherung des Baurechtes frei von allen sonstigen außerbücherlichen Lasten und Besitz- sowie Bestandrechten Dritter und frei von Geldlasten ist;
- das Baurechtsobjekt mit keinen Kontaminierungen im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes und des Altlastensanierungsgesetzes bzw. ähnlicher oder nachfolgender Rechtsvorschriften belastet ist, wobei die Haftung auf Ersatz allfälliger Entsorgungskosten in der Höhe von maximal EUR 30.000,-- (in Worten: dreißigtausend Euro) und zeitlich auf die Dauer von 3 Jahren ab Übernahme beschränkt ist.

## **XI.**

Die Errichtung des vorliegenden Baurechtsvertrages erfolgte durch die ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H..

Die Vertragsparteien ermächtigen Frau Mag. Claudia Lackner, p.A. ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m. b. H., (FN 57140 f), in 8010 Graz, Moserhofgasse 14, mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages und erteilen ihr Vollmacht zum Einschreiten bei Gericht, Verwaltungs- und Finanzbehörden, zur Einbringung und Entgegennahme von Schriftstücken, Beschlüssen und Bescheiden, bei gleichzeitiger Ermächtigung allfällige Ergänzungen dieses Vertrages,

insbesondere Nachträge und Aufsandungsurkunden, auch im Wege des Selbstkontrahierens, durchzuführen und zu unterfertigen, soweit diese zur Herstellung des Grundbuchstands erforderlich sein sollten und dem Vertragszweck nicht widersprechen.

## **XII.**

Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die Einzel- und Universalrechtsnachfolger beider Vertragsparteien über. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind erforderlichenfalls von den Vertragsparteien auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Rechtsnachfolger sind wiederum zu verpflichten, diese Rechte und Pflichten bei einer Weiterveräußerung auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und so weiter.

## **XIII.**

Die Firma „ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.“ hat ihren Sitz im Inland und befindet sich ihr Barvermögen bzw. Gesellschaftskapital ausschließlich in österreichischem Besitz, sodass diese Deviseninländerin ist.

Die Stadtgemeinde Rottenmann erklärt, eine Körperschaft des öffentlichen Rechtes zu sein.

## **XIV.**

Sämtliche mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages anfallenden Kosten, Verkehrssteuern und Gebühren einschließlich der Grunderwerbssteuer und der Eintragungsgebühr trägt die ÖWGES.

## **XV.**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages derzeitigen oder künftigen zwingenden Gesetzen oder Verordnungen widersprechen, so hat dies auf die Gültigkeit des restlichen Vertrages keine Auswirkung. Anstelle der unwirksamen Vereinbarungen tritt dann jene gesetz- bzw. verordnungskonforme Regelung ein, die der unwirksamen bestimmungsgemäß am nächsten kommt.

## XVI.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches die ÖWGES erhält. Die Stadtgemeinde Rottenmann erhält eine einfache oder über ihren Wunsch und auf ihre Kosten eine beglaubigte Abschrift.

### Einstimmige Zustimmung.

#### Erläuterung durch Herrn Bgm. Bernhard (auf Befragen von GR. Neulinger):

Auf Basis der Aussage von Architekt DI Gangoly bleiben 12 öffentliche Parkplätze, was der bisherigen Anzahl entspricht.

### **c) Abbrucharbeiten Haus Hauptstraße 54, Vergabe**

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 27. März 2017 wurde das Ansuchen auf Einleitung eines Abbruchverfahrens betreffend das Objekt Haus Hauptstraße 54 einstimmig beschlossen.

Dieses Ansuchen zielte darauf ab, dass die erforderlichen Unterlagen eingeholt werden, das Ergebnis des kleinen Gutachterverfahrens abgewartet und die Ortsbildsachverständige bzw. Ortsbildkommission beigezogen wird. Für die Erlassung eines Abbruchauftrages ist der Bürgermeister als erste Bauinstanz zuständig. Dieser Abbruchauftrag ist noch nicht erlassen worden.

Für die In-Auftraggabe der Abbrucharbeiten ist dieses Verfahren noch abzuwickeln. Um in den Sommermonaten keine Verzögerung eintreten zu lassen, soll vorab die Vergabe der Abbrucharbeiten betreffend das Haus Hauptstraße 54 erfolgen, wobei folgende Angebote vorliegen:

- Fa. Erdbau Baumgartner, Irdning € 82.000,00 zzgl. 20 % USt. = € 98.400,00
- Fa. Martin Atzlinger, Ardning € 95.400,00 zzgl. 20 % USt. = € 114.480,00

Laut der Fa. Atzlinger wird das Freiräumen der Räume nach Aufwand, die Entsorgung nach anfallenden Kosten des Entsorgungsunternehmens verrechnet.

Hinsichtlich des Anbots der Fa. Erdbau Baumgartner gilt der Hinweis, dass die chemische Analyse fehlt, wobei der Auftrag für die Erstellung der Analyse vor Beginn des Abbruchs seitens des Bauherren an eine befugte Fachanstalt zu übergeben ist, da eine umfassende Schad- und Störstofferkundung zu erfolgen hat. Sollte das Ergebnis der chemischen Analyse nicht das gewünschte Ergebnis erbringen und das Material zu deponieren sein, werden zusätzliche anfallende Kosten extra in Rechnung gestellt.

Seitens des Landes Steiermark sind Fördermittel für den Abbruch des Gebäudes in Höhe von € 61.200,00 in Aussicht gestellt worden.

Es ergeht seitens Herrn GR. Mag. Hüttenbrenner der Vorschlag, die Vergabe der Abbrucharbeiten betreffend das Haus Hauptstraße 54 an den Bestbieter, die Fa. Erdbau Baumgartner aus Irdning zu Kosten von € 98.400,00 inkl. USt. zu vergeben.

Einstimmige Zustimmung.

**d) Löschung Dienstbarkeit Duldung einer 6 KV-Hochspannungsleitung  
Hildegard Mörschbacher, Liegenschaft EZ 168, GB 67511 Rottenmann,  
St.Georgen 118**

Frau Hildegard Mörschbacher ersucht um Löschung der auf ihrem Grundstück EZ 168, GB 67511 Rottenmann eingetragenen Dienstbarkeit der Stadtgemeinde Rottenmann hinsichtlich der Duldung einer 6 KV-Hochspannungsleitung, da dort keine entsprechende Leitung besteht.

Demnach wird seitens Herrn GR. Mag. Hüttenbrenner beantragt, folgende Erklärung seitens der Stadtgemeinde Rottenmann zu beschließen:

## **LÖSCHUNGSERKLÄRUNG**

1. **Liegenschaft:**  
EZ 168 GB 67511 Rottenmann
2. **Eigentümer:**  
Mörschbacher Hildegard, geb. 1952-04-06  
Zu 1/1 Anteil (B-LNr. 5)
3. **Lasten:**  
C-LNr. 2a Dienstbarkeit Duldung einer 6 KV-Hochspannungsleitung gem  
Nachträge I-III Servitutsvertrag 1955-11-10 für die Stadtgemeinde  
Rottenmann
4. **Buchberechtigte:**  
Stadtgemeinde Rottenmann
5. **Einverleibungsbewilligung:**  
Die Stadtgemeinde Rottenmann erklärt auf die ob genannte Dienstbarkeit unentgeltlich zu verzichten und erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung dazu, dass auf Grund dieser Urkunde ohne ihr weiteres Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten in EZ 168 Grundbuch 67511 Rottenmann die Löschung der unter C-LNr. 2a einverleibten Dienstbarkeit sowie alle hierauf Bezug habenden Anmerkungen einverleibt werden kann.

Einstimmige Zustimmung.

## 8) Finanzierungsangelegenheiten

Im Voranschlag 2017 ist aus dem Titel Bauhof eine Darlehensfinanzierung in Höhe von € 370.000,00 (Aufwand € 420.000,00, davon € 50.000,00 erwartete Bedarfszuweisungsmittel) vorgesehen. Demgegenüber sind für die Sanierung der sanitären Anlagen der VS Rottenmann € 40.000,00 (Aufwand € 80.000,00, davon € 40.000,00 an Bedarfszuweisungsmittel erwartet) veranschlagt.

Es wurden nun folgende Darlehen ausgeschrieben:

### a) Darlehensvergabe Bauhof, Grundanschaffung und Sanierung 2. Teil

#### Darlehen: Bauhofsanierung 2. Teil - € 360.000,00

**Laufzeit: 15 Jahre**

**Anbote:**

<b>Raiffeisenbank</b>	<b>6-Monats-Euribor mind. 0 % + 0,90 % Aufschlag</b>	<b>dzt. Zinssatz 0,90 % p.a.</b>
Steiermärkische	6-Monats-Euribor mind. 0 % + 0,95 % Aufschlag	dzt. Zinssatz 0,95 % p.a.
Volksbank	6-Monats-Euribor mind. 0 % + 0,95 % Aufschlag - runden auf 1/8 (0,125) Kontoführung € 96,00 p.a.	dzt. Zinssatz 0,95 % p.a.
Bawag P.S.K.	Kein Anbot	

Es ergeht der Vorschlag seitens Herrn FR. Ing. Ploder auf Vergabe des Darlehens an den Bestbieter, die Raiffeisenbank Rottenmann.

Einstimmige Zustimmung.

### b) Darlehensvergabe VS Rottenmann, sanitäre Anlagen, 1. Teil

#### Darlehen: Volksschule Rottenmann Sanierung - € 40.000,00

**Laufzeit: 10 Jahre**

**Anbote:**

<b>Raiffeisenbank</b>	<b>6-Monats-Euribor mind. 0 % + 0,90 % Aufschlag</b>	<b>dzt. Zinssatz 0,90 % p.a.</b>
Steiermärkische	6-Monats-Euribor mind. 0 % + 0,95 % Aufschlag	dzt. Zinssatz 0,95 % p.a.
Volksbank	6-Monats-Euribor mind. 0 % + 0,95 % Aufschlag - runden auf 1/8 (0,125) Kontoführung € 96,00 p.a.	dzt. Zinssatz 0,95 % p.a.
Bawag P.S.K.	Kein Anbot	

Es ergeht der Vorschlag seitens Herrn FR. Ing. Ploder auf Vergabe des Darlehens an den Bestbieter, die Raiffeisenbank Rottenmann.

Einstimmige Zustimmung.

## 9) Subventionen

### a) Grimming-Gesäuse-Classic, finanzielle Unterstützung

Laut schriftlichem Ansuchen des Veranstalters vom 15. Mai 2017 soll nach sechs Jahren erfolgreicher Durchführung die an drei Tagen stattfindende Oldtimer-Wertungsfahrt der Grimming-Gesäuse-Classic nun auch heuer wieder von 11. bis 13. August 2017 stattfinden. Zielankunft am 1. Wertungstag soll wieder in der Rottenmanner Innenstadt sein, wo nach der Sonderprüfung eine Fahrzeugpräsentation mit Abendveranstaltung geplant ist. In diesem Jahr konnte in Zusammenarbeit mit dem Tourismusverband erreicht werden, dass das Rottenmanner Abendprogramm der Grimming-Gesäuse-Classic mit dem jährlichen OpenAir von Egon 7 gekoppelt werden kann.

Laut Aufstellung des Veranstalters werden Unkosten für die dreitägige Veranstaltung im Ausmaß von ca. € 12.115,00 erwartet. Darin sind die Produktion und der Druck eines repräsentativen Programmheftes mit einer Auflagezahl von 2.500 Exemplaren sowie die Produktion der Startnummern-Tafeln und Aufkleber, die Produktion und der Druck von 1000 Plakaten, die Roadbooks für alle Teams, die Kosten für Zeitnehmung, einen Sprecher, Ehrenpreise, Musik für den Eröffnungsabend sowie sonstige Kosten für Bewerbung, Sicherheitsdienst, etc. enthalten. Diese Organisations- und Bewerbungskosten können aber nur durch die Unterstützung einiger weniger Sponsoren bewältigt werden.

Der Rottenmanner Verein Grimming Gesäuse e.V. ersucht nun in Anlehnung an das Jahr 2016, die Veranstaltung in Form einer Subvention im Ausmaß von € 4.000,00 zu unterstützen. Darüber hinaus wird um Bereitstellung von ca. 30 Absperrgittern sowie um Aufbau der Bühne, weiters um Absperrung der Innenstadt und Aufhebung der Einbahnstraßen (Hauptstraße und Dr.-R.-Tyroltgasse) ersucht. Als Gegenleistung werden das Rottenmann-Logo im Programmheft sowie auf Plakaten gedruckt und Rottenmann-Werbung im Programmheft (2 Seiten), im Magazin „Lifestyle“ (August 2017) und auf der Grimming-Gesäuse-Homepage erfolgen bzw. auf Wunsch zusätzliche Rottenmann-PR betrieben.

Demnach wird seitens Frau GR.<sup>in</sup> Haider beantragt, die Grimming-Gesäuse-Classic 2017 im Ausmaß von € 4.000,00 sowie durch Bereitstellung von ca. 30 Absperrgittern und Zur-Verfügung-Stellung der Bühne zu subventionieren, wobei die entsprechenden Aufwendungen budgetär gedeckt sind.

Einstimmige Zustimmung.

Herr Vzbgm. Schauensteiner hat wegen Befangenheit vor der Abstimmung den Saal verlassen.

## **b) Förderverein des UZR, KinderUni 2017, Übernahme Ausfallkosten**

Da in der letzten Gemeinderatssitzung vom 29. Mai 2017 die Vermietung des gesamten Gebäudes Technologiepark 2 an die Caritas Diözese Graz-Seckau zur Einrichtung eines Schulbetriebes beschlossen wurde und die Nutzung der Räumlichkeiten durch die KinderUni aufgrund bereits mit Juli 2017 beginnender Umbauarbeiten nicht mehr möglich war, wurde die KinderUni 2017 im Mai 2017 abgesagt. Auch das Ausweichen auf andere Räumlichkeiten in der NMS Rottenmann war organisatorisch kurzfristig nicht umsetzbar.

Da die Planungsarbeiten und vor allem die Werbemaßnahmen zum Zeitpunkt der Absage bereits im Gange waren, hat Frau Buchmann folgende abzudeckende Kosten in einer Aufstellung genannt:

• Projektleitung/Projektmanagement/Projektcontrolling Margot Buchmann Übertrag aus 2016	€ 2.000,00
• Reisekosten Abstimmungstermin Wien	€ 494,04
• Stornokosten Puppentheater	€ 180,00
• Medialer Auftritt (Folder, Zeitungsinserate, Fotograf)	€ 4.869,02
<b>Summe</b>	<b>€ 7.543,06</b>

Im vergangenen Jahr hat der Förderverein die Kosten von den seitens Frau Buchmann geleisteten Überstunden zur Hälfte übernommen, wobei der Rest ins nächste Jahr weitergetragen werden sollte und sich nun mit € 2.000,00 in der nunmehrigen Abrechnung niederschlägt. Zieht man diesen Betrag aus 2016 ab, verbleibt ein Aufwand aus dem Titel „abgesagte Kinder Uni 2017“ in Höhe von € 5.543,06.

Es wird nunmehr seitens Frau GR.<sup>in</sup> Haider vorgeschlagen, dass die Hälfte der € 5.543,06, d.s. € 2.771,53 seitens der Stadtgemeinde übernommen werden. Hinsichtlich der zweiten Hälfte wird der Förderverein kontaktiert. Die € 2.000,00 an Überstundenleistungen von Frau Buchmann bleiben in dieser Abrechnung unberücksichtigt und sollen demnach gegenüber Frau Buchmann nicht abgegolten werden.

Einstimmige Zustimmung.

Erläuterung durch Herrn Bgm. Bernhard (auf Befragen von GR. Scheikl):

Der Ersatz durch den Förderverein wurde mit Dr.h.c. Hochsteger im Vorfeld abgesprochen.

## **10) Verordnungen**

### **a) Ortsbildkonzept 1.0**

Das Ortsbildkonzept 1.0 ist schon zur Amtszeit von Bgm.a.D. Ludwig Kopf in Zusammenarbeit mit dem damaligen Ortsbildsachverständigen DI Nussmüller

gestartet worden. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 03. März 2011 wurde schließlich DI Nussmüller offiziell mit der Erstellung des Ortsbildkonzeptes im Sinne des Ortsbildschutzgesetzes beauftragt.

Nach nunmehriger Überarbeitung durch die aktuelle Ortsbildsachverständige, DI Kaml, gemeinsam mit Bgm. Bernhard, Stadtamtsdirektor Dr. Mayer, GR. DI(FH) Herbert Zraunig als Bauausschussobmann und Bauamtsleiter Claudio Kopf, wird nun die Beschlussfassung folgenden Ortsbildkonzeptes seitens Herrn GR. DI(FH) Zraunig beantragt:

## **ORTSBILDKONZEPT 1.0**

### **PRÄAMBEL**

Die geschichtliche Bedeutung der Stadtgemeinde Rottenmann ist durch zahlreiche Publikationen belegt. Ein Baualterplan (Beilage 2.1), eine Kurzfassung aus dem Jahre 1994 (Beilage 2.2), sowie eine Zusammenfassung der wesentlichen gestalterischen Eingriffe aus dem Jahre 1999, verfasst von Karl Weiß (Beilage 2.3) geben einen kurzen Überblick.

Durch eine kontinuierliche Beschäftigung der Stadtgemeinde Rottenmann mit der Gestalt der bedeutenden Altstadt konnten die wesentlichen baulichen Zeugen der Vergangenheit erhalten werden. Intensive Freiraum-, Platz- und Straßengestaltungen, sowie Färbelungsaktionen führten zu dem attraktiven Ortsbild.

Neben der Befassung mit der äußeren Gestalt hat ein Ortsbildkonzept auch die Aufgabe, hinter die Fassaden zu blicken.

Leerstehende Geschäfte und Wohnungen in der Altstadt zeugen von der generellen Situation in der Obersteiermark. Genereller Bevölkerungsrückgang, eine rasante Vermehrung des außerstädtischen Baulandes für wenig dichte Wohnformen, sowie die Entwicklung der Einkaufszentren außerhalb der Altstädte mit dem damit verbundenen Sterben der Fachgeschäfte führen zur Leerstandsproblematik der zentralen Stadträume.

Ziel jeder Befassung mit Innenstädten muss es sein, Konzepte für die Revitalisierung zu erarbeiten. Revitalisierung bedeutet hier „das Leben zurückzuholen“.

Ortsbildschutz befasst sich hier auch mit Ortsnutzung. Die beiliegende Bilddokumentation ist schwerpunktmäßig darauf ausgerichtet.

Ortsbildschutz hat stetig zwischen notwendigem Erhalten und nutzungsorientiertem Umgestalten abzuwägen.

# INHALTSVERZEICHNIS

## ABSCHNITT I

- § 1 GELTUNGSBEREICH
- § 2 BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE MASSNAHMEN
- § 3 ALLGEMEINE ZIELSETZUNGEN
- § 4 INNERE STADT

## ABSCHNITT II

- § 5 FASSADEN
- § 6 DACHLANDSCHAFT
- § 7 SONNENKOLLEKTOREN, PHOTOVOLTAIKPANEELLE, SATELLITENSPIEGEL
- § 8 FENSTER
- § 9 SONNENSCHUTZEINRICHTUNGEN UND MARKISEN
- § 10 PORTALE UND SCHAUFENSTER, TORE UND TÜREN
- § 11 SCHRIFTEN, SCHILDER UND ZEICHEN
- § 12 ORTSFESTE WERBEEINRICHTUNGEN
- § 13 ANKÜNDIGUNGEN UND WERBUNGEN
- § 14 PFLANZEN, BEPFLANZUNG
- § 15 EINFRIEDUNGEN UND LEBENDE ZÄUNE

## ABSCHNITT III

- § 16 ALLGEMEINE BAUERLEICHTERUNGEN BEI NEU- UND ZUBAUTEN
- § 17 VORLAGE VON UNTERLAGEN
- § 18 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN
- § 19 EINSICHTNAHME
- § 20 RECHTSWIRKSAMKEIT DES ORTSBILDKONZEPTES

## ABSCHNITT I

### § 1 GELTUNGSBEREICH

- (1) Die Bestimmungen dieser Verordnung gelten in dem nach § 2 Abs. 1 des Ortsbildgesetzes 1977 von der Landesregierung durch Verordnung im LGBl Nr. 5/1980 festgelegten Ortsbildschutzgebiet, verlautbart 09.02.1981.
- (2) Die Bestimmungen dieser Verordnung finden, soweit eine Erhaltungspflicht nach dem Ortsbildgesetz nicht besteht, als Richtlinien für sämtliche Maßnahmen zur zukünftigen Gestaltung des Ortsbildschutzgebietes, insbesondere für den Wiederaufbau abgebrochener Bauten, die Verbauung von Baulücken und sonst unverbauter Grundstücke, für Sanierung, Erneuerung, Zu- und Umbau bestehender Bauten sowie für Bauveränderungen und Baumaßnahmen, die das Ortsbild beeinflussen können, Anwendung.

## **§ 2 BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE MASSNAHMEN**

Im Geltungsbereich dieser Verordnung sind Veränderungen, die sich auf das Ortsbild insbesondere durch die Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes, der Baustruktur, der Bausubstanz oder der Zweckbestimmung von Bauwerken, Teilen von Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen auswirken können, bewilligungspflichtig. Dies betrifft auch Vorhaben, die nach dem geltenden Stmk. Baugesetz anzeigepflichtig oder bewilligungsfrei sind.

## **§ 3 ALLGEMEINE ZIELSETZUNGEN**

- (1) Bauliche und sonstige Veränderungen im Ortsbildschutzgebiet sind so vorzunehmen, dass sie sich entweder harmonisch in das Ortsbild einfügen, oder aufgrund einer hohen baukünstlerischen Qualität eine Ergänzung oder wertvolle Kontrastierung zum Ortsbild darstellen. Dabei ist auf das äußere Erscheinungsbild, die Baustruktur, die Bausubstanz und die Zweckbestimmung Bedacht zu nehmen. (siehe Anmerkung mit Anhang)
- (2) Der Schutz des Ortsbildes umfasst auch die Beachtung des Erscheinungsbildes von Standpunkten außerhalb des Ortsbildschutzgebietes (Sichtzonen) sowie die Behebung von Beeinträchtigungen, die durch frühere Veränderungen verursacht wurden (Rückführung).

## **§ 4 INNERE STADT**

Gebietsbestimmung: Gebäude entlang der Hauptstraße, im Westen beginnend mit dem Bereich um die Bürgerspitalskirche bis zur Einmündung Dr. Pesendorfergasse/Hintergasse, weiters folgende Straßenzüge im Stadtbereich: Dr.-Rudolf-Tyrolt-Gasse, Burgtorgasse bis zur ehemaligen Stadtmauer sowie der Hauptplatz. Besonders die der Straße zugewandten Gebäudeteile inklusive der Eckhäuser in diesem Bereich sind wesentlich für die Stadtgestaltung – siehe Beschreibung der Charakteristika. Es ist in diesem Bereich besondere Rücksicht auf den Bestand zu legen.

Sofern keine abweichende Erwähnung erfolgt, beziehen sich die folgenden Paragraphen grundsätzlich auf die „Innere Stadt“.

## **ABSCHNITT II**

### **§ 5 FASSADEN**

- (1) Veränderungen von Fassaden sind so vorzunehmen, dass sie sich in bestehende Elemente, wie Fassadengliederungen durch Sockel, Lisenen und Faschen, Fenster und Fensterumrahmungen, Hauptgesimse und Giebelgesimse, vorhandene charakteristische Putzstrukturen oder Unregelmäßigkeiten der Fassadefläche einfügen oder einer hochwertigen baukünstlerischen Neuinterpretation entsprechen (siehe § 3 (1)).

- (2) Der Verputz von Fassaden muss dem Charakter des jeweiligen Bauwerkes entsprechen und soll überdies in einer für das Ortsbild charakteristischen Art erfolgen.
- (3) Die Färbelung der Fassaden ist durch einen Färbelungsplan vordefiniert (Bei Stadtgemeinde Rottenmann aufliegend). Dieser Farbvorschlag dient als Grundlage für eine Entscheidung der(s) Antragstellers(in),- ist jedoch in jedem Fall mit dem Ortsbildsachverständigen abzuklären. Von den gewählten Farbnuancen sind Putz- und Färbelungsmuster am Objekt in einer Mindestgröße von 1m<sup>2</sup> je Farbe aufzubringen und bilden die Grundlage des Gutachtens des Sachverständigen. Bei Färbelungen sollen vorwiegend überlieferte Materialien und Techniken angewandt werden. Es dürfen keine Färbelungsmaterialien verwendet werden, die eine glänzende Oberflächenwirkung ergeben.
- (4) Bestehende Natursteinsockel müssen erhalten werden; sie dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden.

## **§ 6 DACHLANDSCHAFT**

- (1) Dachlandschaften, einzelne Dächer und Teile von Dächern sind unter Bedachtnahme auf das überlieferte Erscheinungsbild zu gestalten. Das überlieferte Erscheinungsbild umfasst insbesondere die Dachform, die Dachneigung, Öffnungen in Dachflächen und die Dachdeckung.
- (2) Öffnungen in Dachflächen wie Dachgauben, Dachflächenfenster, eingeschnittene Dachterrassen udgl. sind nur dann zulässig, wenn durch sie die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbare überlieferte Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt für bisher geschlossenen Dachflächen, für zusätzliche Öffnungen in Dachflächen mit bereits vorhandenen Öffnungen sowie für den Ersatz bestehender Öffnungselemente. Öffnungen haben sich in jedem Fall in Dimensionen und Gestaltung dem Erscheinungsbild des Objektes, insbesondere dem des Daches, unterzuordnen.
- (3) Verblechungen von Ortgängen, Dachsäumen, Feuermauern udgl. sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und haben sich dem Erscheinungsbild des Daches unterzuordnen.

## **§ 7 SONNENKOLLEKTOREN, PHOTOVOLTAIKPANEELE, SATELLITENSPIEGEL**

- (1) Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Satellitenspiegel dürfen auf Dachflächen im Bereich der inneren Stadt (§4) nicht angeordnet werden. Ausnahmen hiervon können auf solchen Dächern, die von der Hauptstrasse und Hauptplatz nicht einsichtig sind, mit einem positiven Gutachten des Ortsbildsachverständigen gewährt werden.
- (2) Fernseh- und Rundfunkantennen, Satellitenspiegel müssen farblich an die sie umgebenden Bauteile angeglichen werden. Jedenfalls sind diese anzeigepflichtig.

## **§ 8 FENSTER**

- (1) Fenster von bestehenden Bauten sollen, soweit sie für den überlieferten Bestand charakteristisch sind, als Holzkonstruktionen ausgeführt werden. Überlieferte Fensterteilungen und Beschichtungen sind bei Erneuerungen grundsätzlich beizubehalten. (Fenster in erdgeschossigen Portalen siehe § 10)
- (2) Fenster, Fensterbalken und Rollos müssen in der für das jeweilige Schutzgebiet charakteristischen Art und Proportion ausgebildet werden.
- (3) Fenster mit Sprossen müssen mit Scheibenteilung ausgeführt werden.
- (4) Die Anordnung von einflügeligen Fenstern anstelle von bestehenden zweiflügeligen Fenstern ist nicht gestattet.
- (5) Im übrigen Schutzgebiet können in begründeten Ausnahmefällen andere Materialien als Holz für Fensterkonstruktionen verwendet werden.

## **§ 9 SONNENSCHUTZEINRICHTUNGEN UND MARKISEN**

- (1) Sonnenschutzeinrichtungen und Markisen dürfen das überlieferte Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.
- (2) Außen vor den Fenstern angeordnete Sonnenschutzeinrichtungen sind grundsätzlich nicht gestattet, ausgenommen Fensterbalken, sofern sie als Gestaltungselemente des Bestandes anzusehen sind.
- (3) Markisen dürfen nur bei Schaufenstern und Portalen von Geschäften angeordnet werden. Die Breite von Markisen ist so festzulegen, dass die vertikale Gliederung der Fassade klar erkennbar bleibt; Fassadengliederungen dürfen durch Markisenpakete bzw. -konstruktionen nicht verunklärt, verdeckt oder unterbrochen werden.
- (4) Markisen dürfen nicht aus grellfärbigen oder glänzenden Materialien hergestellt werden und müssen einfarbig, abgestimmt auf die Farbgebung des Objektes und die Umgebung ausgeführt werden. Metallgestänge müssen eine zurückhaltende Farbgebung erhalten.

## **§ 10 PORTALE UND SCHAUFENSTER, TORE UND TÜREN**

- (1) Bei Zu- und Umbauten sind die Ausmaße der Öffnungen von Portalen und Schaufenstern so zu gestalten, dass die tragende Funktion der Außenmauern klar erkennbar bleibt. Nach Maßgabe des zumutbaren Aufwandes ist das Erscheinungsbild wieder auf den historischen Bestand zurückzuführen.
- (2) Haustore und ihre Umrahmung aus Naturstein oder Putz dürfen nicht überbaut, verdeckt oder sonst in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.

- (3) Konstruktionen für Geschäftseingänge, Schaufenster, Vitrinen udgl. sollen aus Materialien hergestellt werden, die durch den Alterungsprozess nicht unansehnlich werden. Vordächer sollten möglichst zart ausgeführt werden (Z.B. Glas).

## **§ 11 SCHRIFTEN, SCHILDER UND ZEICHEN**

- (1) Schriften, Schilder und Zeichen an den Fassaden haben sich in Form, Art und Größe dem Erscheinungsbild der Fassaden unterzuordnen. Sie sind grundsätzlich nur im Erdgeschoßbereich und mit ausreichendem Abstand zur Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoß zulässig.
- (2) Ausleger dürfen, sofern sie das Erscheinungsbild nicht stören, auch über der Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoß angebracht werden. Sie sind nur als zarte Konstruktionen unbeleuchtet oder mit angestrahnten Emblemen zulässig. Innerhalb eines Straßenzuges darf nur ein Ausleger pro Geschäft angebracht werden.
- (3) Leuchtschriften sind nur dann zulässig, wenn sie aus beleuchteten, großformatigen Einzelbuchstaben (Formbuchstaben) zusammengesetzt werden. Leuchtkästen mit aufgemalten oder aufgeklebten Buchstaben oder Zeichen sowie Laufschriften sind nicht zulässig.
- (4) Historische Schilder und Zeichen sind zu erhalten.

## **§ 12 ORTSFESTE WERBEEINRICHTUNGEN**

- (1) Werbeträger sind als Veränderungen des Erscheinungsbildes anzeige- oder bewilligungspflichtig.
- (2) Die Aufstellung von Plakatwänden ist nicht zulässig.
- (3) Schaukästen, Vitrinen, Litfaßsäulen und Anschlagtafeln auf öffentlichen Flächen sind einem Gesamtkonzept unterzuordnen und dürfen nur in einer Größe und Art errichtet werden, durch die das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- (4) Bestehende störende Werbeeinrichtungen sollen beseitigt werden.

## **§ 13 ANKÜNDIGUNGEN UND WERBUNGEN**

- (1) Das Anbringen von Ankündigungen und Werbungen außerhalb von hierfür vorgesehenen genehmigten Anlagen wie z.B. Litfaßsäulen, Schaukästen udgl. sowie außerhalb von Geschäftsauslagen, Schaufenstern und Vitrinen ist im Ortsbildschutzgebiet nicht gestattet.
- (2) Folgende Ausnahmen für Ankündigungen und Werbungen können vorübergehend bewilligt werden, sofern sie keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erwarten lassen:

- a. Ortsübliche Ankündigungen von Veranstaltungen mit überwiegend örtlicher Bedeutung (Festlichkeiten, Vorträge, Bälle, kleinere Sportveranstaltungen, Kirchtage udgl.), die an Objekten, in denen die Veranstaltungen stattfinden, angebracht werden, und zwar bis zu einem Zeitraum von zwei Wochen vor bis längstens eine Woche nach dem angekündigten Ereignis.
- b. amtliche und im amtlichen Auftrag vorgenommene Ankündigungen.
- c. Werbungen und Ankündigungen von wahlwerbenden Gruppen (bei Wahlen, Volksabstimmungen, Volksbegehren und Volksbefragungen), soweit eine Bewilligungspflicht gem. § 21 (1) 6. Stmk. Baugesetz 1995, nicht besteht, und zwar bis zu einem Zeitraum von 6 Wochen vor bis längstens zwei Wochen nach dem (letztmöglichen) Tag der Stimmenabgabe.
- d. Ankündigungen mittels nicht ortsfester Plakatständer, Transparente, Fahnen udgl. für die Dauer von längstens 2 Monaten.
- e. Werbeeinrichtungen und Ankündigungen von und vor Geschäften und Betrieben auf Gehsteigen und öffentlichen Verkehrsflächen während der Geschäftszeiten.
- f. Werbungen und Ankündigungen auf Baustelleneinrichtungen.

Dies ist jedoch schriftlich der Gemeinde zur Genehmigung der Art und des Standortes anzuzeigen, widrigenfalls diese auf Kosten des Errichters entfernt werden (Dies gilt auch bei jeder Fristüberschreitung).

## **§ 14 PFLANZEN, BEPFLANZUNG**

- (1) Bestehende Grünanlagen auf privaten Flächen sind, sofern sie auf das Ortsbild von Einfluss sind, zu erhalten. Veränderungen und Neuanlagen haben sich in das Ortsbild einzufügen.
- (2) Behälter mit Blumen und Pflanzen dürfen vor Geschäften und Lokalen aufgestellt werden, wenn sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen. Dies ist jedoch der Gemeinde schriftlich zur Genehmigung anzuzeigen. Sie dürfen nicht ortsfest sein und müssen für die Zeit der Winterperiode bzw. zu bestimmten Anlässen (Straßenreinigung; besondere Veranstaltungen) auf Anweisung des Stadtamtes entfernt werden.

## **§ 15 EINFRIEDUNGEN UND LEBENDE ZÄUNE**

Einfriedungen müssen so ausgeführt werden, dass sie der Eigenart der bestehenden Einfriedungen im jeweiligen Schutzgebiet entsprechen. Für Einfriedungen (Mauern, Zäune, Türen, Tore) sind entsprechende Gestaltungsvorschläge, bzw. Detailpläne vorzulegen.

## **ABSCHNITT III**

### **§ 16 ALLGEMEINE BAUERLEICHTERUNGEN BEI NEU- UND ZUBAUTEN**

Bei Neu- und Zubauten sind Abweichungen von Bestimmungen des Abschnittes II dieses Ortsbildkonzeptes zulässig, wenn dadurch das Ortsbild in seiner Charakteristik nicht beeinträchtigt wird und sich der Bau harmonisch in das Ortsbild einfügt oder aufgrund der hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität einen wertvollen Beitrag zum Ortsbild darstellt.

### **§ 17 VORLAGE VON UNTERLAGEN**

- (1) Unbeschadet der allgemeinen baurechtlichen Vorschriften über die Vorlage von Unterlagen, mit denen das Ansuchen zu belegen ist, sind dem Ansuchen für Veränderungen gemäß § 2 dieser Verordnung folgende Unterlagen anzuschließen:
  - a. bei Baubewilligungs- und Anzeigeverfahren nach dem Stmk. Baugesetz in der gültigen Fassung zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen eine weitere Ausfertigung aller Pläne und Schriftstücke, ergänzt durch Lichtbilder der gegenständlichen Situation.
  - b. bei bewilligungsfreien Vorhaben nach dem Stmk. Baugesetz in gültiger Fassung Unterlagen in einfacher Ausfertigung, insbesondere Lichtbilder der gegenständlichen Situation, eine Baubeschreibung sowie Pläne im Maßstab 1:100, sofern nicht ein größerer Maßstab zur Klarstellung des Vorhabens erforderlich ist.
- (2) Reichen die angeführten Unterlagen zur Beurteilung des Vorhabens nicht aus, ist die Baubehörde berechtigt, weitere Unterlagen anzufordern. (Z.B. Fotomontage, Details von Portalen, spezielle Spezifikation von Materialien etc.)

### **§ 18 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieses Ortsbildkonzeptes sowie Zuwiderhandlungen gegen aufgrund dieser Verordnung erlassene Bescheide und in diesen Bescheiden enthaltene Anordnungen und erteilte Auflagen stellen eine Verwaltungsübertretung dar und sind von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafen bis zu € 7.267,- zu bestrafen (siehe § 18 Ortsbildgesetz 1977). Die Strafe befreit nicht von der Verpflichtung, Abweichungen von den Vorschriften dieses Konzeptes zu beheben und die den Bescheiden entsprechenden Anordnungen und Auflagen zu erfüllen.

### **§ 19 EINSICHTNAHME**

Das rechtswirksame Ortsbildkonzept ist im Stadtamt Rottenmann, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme bereitzuhalten.

## **§ 20 RECHTSWIRKSAMKEIT DES ORTSBILDKONZEPTE**

Das Ortsbildkonzept tritt mit dem auf den Ablauf der gemäß § 92 der Steiermärkischen Gemeindeordnung geltenden Kundmachungfrist von zwei Wochen am folgenden Monatsersten in Kraft.

### **ANHANG ZUM ORTSBILDKONZEPT (verfasst durch Architekt DI Werner Nussmüller)**

#### **ERLÄUTERUNGEN/ERGÄNZUNGEN**

Zu § 1 (1) Ortsbildschutzgebiet:  
Diese Formulierung bezeichnet entsprechend dem Ortsbildgesetz sämtliche geschützten Zonen des Gemeindegebietes.

Anlage: Verordnung vom 15.12.1980 mit Plan

Zu § 3 (1) Wird seitens des Ortsbildsachverständigen gutachterlich festgestellt, dass es sich beim Ansuchen um einen massiven Eingriff in die bestehende Baustruktur (Umbau oder Neubau) handelt, ist zur weiteren Entscheidungsfindung die Durchführung eines Gutachterverfahrens mit mind. 3 planungsbefugten Teilnehmern vorgesehen. (Ladung der Teilnehmer durch die Vertreter der Jury).

Die Jury besteht aus Vertretern:

- des(r) Bauwerber(in)
- der Stadtgemeinde Rottenmann
- der Ortsbildkommission
- und dem(r) Ortsbildsachverständigen

Den Vorsitz hat der Vertreter des Ortsbildkommission und hat im Falle der Stimmgleichheit die Entscheidungsbefugnis.

Zu § 5 (3) Festlegungen von Verputzen, die für das Ortsbild charakteristische Art sind:

- In der inneren Stadt:  
Z.B. händisch aufgebracht Putz (d.h. auf maschinelle Putzaufbringungen ist zu verzichten). (Wenn möglich: reiner Kalkmörtel, d.h. kein Zement im Putz; evtl. geringer Trass-Zusatz). Fassadenfärbelung bei Objekten die unter Denkmalschutz stehen, sind im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt herzustellen. Ein dementsprechendes Gutachten ist dem Ansuchen beizulegen.
- In sämtlichen anderen Bereichen:  
Bei Verwendung von durchgefärbten Putzen ist ein nochmaliger Anstrich erforderlich, um eine Farbtiefe zu erreichen.

Anmerkung: Die Färbelung wurde früher durchwegs in einem zweiten Arbeitsgang nach dem Verputzen aufgetragen. Ein sogenannter „Edelputz“ (eingefärbt durch Beimengung von färbigem Sand oder Farbpigmenten) war nicht üblich; dieser ist im Ortsbildschutzgebiet nicht ratsam, da bei Ausbesserungen nahezu niemals der ursprüngliche Farbton erzielt werden kann.

- Zu § 6 (1) Eines der Charakteristika der Dachlandschaft im zentralen Stadtgebiet ist deren Vielgestaltigkeit in Form und Ausrichtung. Es wird deshalb von einer einheitlichen Vorschreibung Abstand genommen und ist im Einzelfall zu begutachten. Es wird darauf hingewiesen, dass Haus und Dachform eine gestalterische Einheit bilden und beides in Hinblick auf das bestehende Ensemble zu bewerten sind.
- Zu § 8 (1) Für die innere Stadt besteht die Zielsetzung, die bestehenden Fenster, soweit sie für den überlieferten Bestand charakteristisch sind, zu erhalten. Charakteristisch sind insbesondere die Proportionen, die Dimensionen von Rahmen, Sprossen, Teilungen udgl., die Aufgehrichtungen und die Konstruktionsarten.  
Diese müssen dem historischen Bestand entsprechen.  
1. Ziel: Erhaltung der Substanz durch Reparatur bzw. Ergänzung.  
2. Ziel: Nachbildung des historischen Bestandes.
- Zu § 8 (5) Nach Maßgabe der allgemeinen Zielsetzungen können daher Öffnungselemente z.B. auch aus Kunststoff eingebaut werden.
- Zu § 10 (3) Sogenannte "gut alterungsfähige" Materialien sind z.B. Holz, rostfreier Stahl, Aluminium, Stahl in pulverbeschichteter oder einbrennlackierter Ausführung udgl.
- Zu § 12 (3) Seitens der Stadtgemeinde wurden eigene Plakatständer entwickelt, neue sind diesem Erscheinungsbild anzupassen. (siehe Fotos)
- Zu § 12 (4) Dies bedeutet auch, dass z.B. bestehende Plakatwände, aber auch andere störende Werbeeinrichtungen nicht erneuert werden dürfen.
- Zu § 13 Hier wurde die Regelung über die Zulässigkeit des Plakatierens im Ortsbildschutzgebiet aufgenommen. Diese Regelung stützt sich auf das gesetzvertretende Vorordnungsrecht der Gemeinde gemäß Artikel 118 Abs. 6 B-VG. Die Voraussetzungen hierfür sind das Vorhandensein eines gesetzlich leeren Raumes, eines Missstandes und die Notwendigkeit zur Beseitigung des Missstandes.- eine in Begutachtung befindliche Änderung des Baugesetzes wird hierfür eine klare Definition bringen und die Regelung in Gemeindeverantwortung bringen.
- Zu § 14 (1) Bei der Errichtung von PKW -Abstellflächen o.ä. auf öffentlichen oder privaten Grundstücken ist auch eine Gestaltung mit Pflanzen (Bäumen, Büschen, Hecken udgl.) vorzusehen bzw. kann die Baubehörde eine Bepflanzung im Interesse der Verbesserung des Ortsbildes vorschreiben.

## **BEILAGEN**

- 2.1 BAUALTERPLAN
- 2.2 GESCHICHTLICHE BEDEUTUNG – KURZFASSUNG
- 2.3 BETRACHTUNG 1999 VON KARL WEISS

- 2.4 FOTODOKUMENTATION BESTAND 2011/12 MIT KOMMENTAR DES VERFASSERS
- 2.5 BESCHREIBUNG HAUPTSTRASSE
- 2.6 VERORDNUNG DER ORTSBILDZONIERUNG
- 2.7 GUTACHTEN 1980 INKL. PLAN

Einstimmige Zustimmung.

Ergänzung durch Herrn Bauausschussobmann GR. DI(FH) Zraunig (auf Befragen von GR. Neulinger):

Man sollte sich rechtlich darüber informieren, wie mit Bestand, der sich nicht in das Ortsbildkonzept einfügt, umzugehen ist, wobei man vermutlich keine Handhabe hinsichtlich einer Entfernung haben wird, zumal dies nicht nur SAT-Schüsseln, sondern auch Leuchtreklamen oder bestehende Fenster und Fassaden betreffen würde. Hinsichtlich des von DI Nussmüller entworfenen Ortsbildkonzepts wurden bereits einige Erleichterungen eingefügt, so etwa, dass man keine Kunststofffenster verwenden soll, was bedeutet, dass man es aber dürfte. Dies vor dem Hintergrund, dass, wenn alles vorgeschrieben wird, womöglich keine Sanierungen mehr seitens der Hauseigentümer gemacht werden.

Generell ist es wichtig, die vielerorts unwissende Bevölkerung, u.a. auch seitens der Gemeinderäte als Vertreter der Stadtgemeinde, auf die genehmigungspflichtigen oder -freien Anzeigeverfahren hinzuweisen und sie darüber zu informieren, dass es im Ortsbildschutzgebiet der Innenstadt weitere zu beachtende Richtlinien gibt. Folglich ergeht die Bitte, das Ortsbildkonzept den Gemeinderäten eventuell elektronisch zukommen zu lassen, damit diese sich damit auseinandersetzen und im Bedarfsfall die Bevölkerung diesbezüglich informieren können.

Ergänzung durch Herrn Bgm. Bernhard (auf Befragen von GR. Neulinger und GR. Scheikl):

Beispielsweise neu zu installierende SAT-Schüsseln in Anbetracht von bereits bestehenden SAT-Schüsseln nicht zu genehmigen, wird sich in der Exekutierung noch als schwierig darstellen.

Hinsichtlich des „Reiter-Hauses“ hat die Ortsbildschutzkommission Steiermark im Zuge ihrer Begehung im Vorjahr vor allem das Werbeschild und die rote Fassadenfarbe des Erdgeschosses beanstandet. Von der Ortsbildsachverständigen DI Kaml ist diesbezüglich noch die Beurteilung ausständig.

**Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgten,** bedankt sich Herr Bgm. Bernhard für die Mitarbeit und schließt auf Antrag der Schriftführerin Frau GR.<sup>in</sup> Christine Haider die öffentliche Gemeinderatssitzung um 20.27 Uhr.

#### **Beilage**

- Stellung GF DI(FH) Fölsner zu 5) Anschaffungen, Auftragsvergaben und Bauvorhaben – Investitionen im Objekt Technologiepark 2