

Geschäftsordnung

für einen

Beirat für Bauwerksgestaltung, Raum- und Stadtplanung

(im Weiteren „Beirat“ genannt) der

Stadtgemeinde Saalfelden

Rathausplatz 1
5760 Saalfelden

Die Stadtgemeinde Saalfelden hat mit den folgenden Beschlüssen der lt. Geschäftsordnung zuständigen Ausschüsse und Gremien sowie unter der Einhaltung der zugrunde liegenden Gesetze und Verordnungen des Landes Salzburg die Einrichtung eines Beirates für Bauwerksgestaltung, Raum- und Stadtplanung wie folgt beschlossen.

1. Einrichtung

1.1 Einsetzung

- 1.1.1 Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.08.2015 und 28.09.2015, der Sitzung des Bau- und Raumordnungsausschusses vom 19.08.2015 wurde für die Stadtgemeinde Saalfelden der Beirat eingesetzt, wurden seine Mitglieder bestätigt und wurde eine Geschäftsordnung installiert.
- 1.1.2 Der Beirat fungiert als nichtamtliches Sachverständigengremium und ist dem Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz sowie dessen Bevollmächtigten (Sachbearbeiter und Bau- und Raumordnungsausschuss), zugeordnet.
- 1.1.3 Die Anpassungen der Geschäftsordnung obliegen dem Bau- und Raumordnungsausschuss mittels Antrag der Mitglieder. Ein Antrag gilt als angenommen, wenn mit einfacher Mehrheit dafür gestimmt wird.
- 1.1.4 Für die Auflösung des Beirates bedarf es einer Zweidrittelmehrheit der Gemeindevertretung.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

- 1.2.1 Der Beirat besteht aus nichtamtlichen Sachverständigen gemäß den Bestimmungen des § 52 Abs. 1 bis 4 AVG.

Des Weiteren nimmt der Beirat die Aufgaben gemäß

- §62 Salzburger Raumordnungsgesetz igF
- Verordnung der Salzburger Landesregierung über nähere Bestimmungen für die Einrichtung und Geschäftsführung der Gestaltungsbeiräte LGBl. Nr. 67/1993 igF
- § 33 Ortsbildschutzgesetz 1999
- § 2 Abs. 1 BauPolG
- § 8b Abs. 1 BauPolG

wahr.

- 1.2.2 Der Beirat fungiert als nichtamtliches Sachverständigengremium in Bauverfahren, wenn nötig auch in den vorhergehenden Verfahren (z. B. Erstellung Bebauungspläne) gemäß den Bestimmungen der Salzburger Baugesetze in Bezug auf die Gestaltung des Stadt-, Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes, siehe Pkt.1.4, bzw. „erläuternden Anmerkungen“.
- 1.2.3 Die Gutachten des Beirates stellen einen wesentlichen Bestandteil (eine der Grundlagen für den Bescheid) des Amtsgutachtens im jeweiligen Verfahren dar.

1.3 Zielsetzungen

- 1.3.1 Der Beirat unterstützt das öffentliche Interesse der Gemeinde an der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Bauens.
- 1.3.2 Der Beirat unterstützt die Gemeinde bei der Sicherung der bestehenden städtebaulichen und architektonischen Qualität, bei der Förderung der städtebaulichen und architektonischen Qualität von Planungen und bei der Verhinderung von städtebaulichen und architektonischen Fehlentwicklungen.
- 1.3.3 Der Beirat handelt ausschließlich nach dieser Geschäftsordnung und auf Anordnung der Baubehörde erster Instanz. Er hat unparteiisch und von Politik und Verwaltung unbeeinflusst zu urteilen. Er ermöglicht in seinen Sitzungen einen transparenten Beurteilungsvorgang und räumt Verfahrensbeteiligten einen Beobachterstatus ein.

1.4 Aufgaben

- 1.4.1 Der Beirat berät die Baubehörde erster Instanz, die politischen Gremien, die Bauverwaltung generell sowie Bauherren und Planer (siehe erläuternde Anmerkungen).
- 1.4.2 Der Beirat erstattet im Zuge von Bauverfahren sachverständige Gutachten zu Bauvorhaben, die in Abhängigkeit der unter Punkt 3 angeführten Auswahlkriterien bestimmt werden.
- 1.4.3 Der Beirat kann im Zuge von anderen Planungsverfahren (siehe erläuternde Anmerkungen) und zu städtebaulichen Fragen, Empfehlungen bzw. Stellungnahmen abgeben.
- 1.4.4 Der Beirat kann im Zuge von Wettbewerbsverfahren Empfehlungen zu Grundlagen der Ausschreibung abgeben. Ist er nicht an der Wettbewerbsjury beteiligt, befasst er sich mit Wettbewerbsprojekten im Zuge des späteren Bauverfahrens (siehe erläuternde Anmerkungen).
- 1.4.5 Der Beirat berät Politik und Verwaltung bei der Formulierung städtebaulicher, architektonischer und Kriterien der Landschaftsplanung. Die Unterstützung der Vermittlung dieser Kriterien an Bürger und Medien zählt ebenfalls zu den Aufgaben des Beirates.

2. Zusammensetzung

2.1 Zahl der Mitglieder

Der Beirat besteht aus zumindest drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied.

2.2 Qualifikation der Mitglieder

Die Mitglieder müssen Fachleute auf einem der Fachgebiete der Architektur, Raum-, Stadt- und/oder Freiraumplanung sein und ihr Fachgebiet in der Praxis und/oder Theorie ausüben. Sie müssen ein Studium an einer Universität, einer Hochschule oder einer anderen Ausbildungseinrichtung mit gleichwertigem Niveau abgeschlossen haben und über besondere Erfahrungen in ihrem Fachgebiet verfügen.

2.3 Herkunft der Mitglieder

Die Mitglieder haben ihre wirtschaftliche und private Niederlassung (Firmen-, Kanzlei-, Wohnsitz) nicht in der Stadtgemeinde. Ihr wirtschaftliches Interesse liegt nicht in der regionalen Umgebung, sprich nicht im Verwaltungsbezirk Zell am See.

2.4 Befangenheit

Auf die Mitglieder finden die Bestimmungen des § 7 Abs. 1 Z. 1 bis 4 AVG sinngemäß Anwendung. Im Falle der Befangenheit kann ein Mitglied bei der Behandlung des betreffenden Tagesordnungspunktes nicht teilnehmen. In diesem Fall ist das Ersatzmitglied einzuberufen.

2.5 Verschwiegenheitspflicht

Die Mitglieder sind im Rahmen des Art. 20 Abs. 3 B-VG zur Verschwiegenheit über alle ihnen ausschließlich aus ihrer amtlichen Tätigkeit bekannt gewordenen Tatsachen verpflichtet. Sie sind, wie auch alle sonstigen Sitzungsteilnehmer, zur Geheimhaltung über die internen Beratungen und Wahrnehmungen im Zusammenhang mit der Erfüllung ihrer Aufgaben verpflichtet. Eine Verletzung der Verschwiegenheits- und Geheimhaltungspflicht führt zum unmittelbaren Ausschluss aus dem Gestaltungsbeirat durch die Baubehörde erster Instanz.

3. Bestellung und Funktionsdauer

3.1 Bestellung und Nominierung

Die Bestellung der Mitglieder erfolgt durch Beschluss der Gemeindevertretung. Zu dieser Beschlussfassung unterbreitet die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg in Zusammenarbeit mit der Stadtgemeinde (Baubehörde erster Instanz) einen Vorschlag für die Zusammensetzung des Beirates.

3.2 Funktionsdauer und Funktionsperiode

Die Funktionsdauer der Mitglieder beträgt – unbeschadet der Möglichkeit einer früheren Abberufung – maximal fünf Jahre. Sie darf nur in begründeten Ausnahmefällen, wie z.B. in den ersten Jahren nach der Einsetzung eines Beirates, unter- oder überschritten werden. Scheidet ein Mitglied vorzeitig aus seiner Funktion aus, so ist für die verbleibende Funktionsdauer unverzüglich ein neues Mitglied durch die Gemeindevertretung zu bestellen.

3.3 Wechsel der Mitglieder

Gemäß der Funktionsdauer der Mitglieder und der Dauer einer Funktionsperiode ist ein regelmäßiger Wechsel vorzunehmen. Aus Gründen der Kontinuität in der Begutachtung ist dieser Wechsel abzustufen.

3.4 Vorsitz

Der Beirat wählt unter seinen Mitgliedern einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter.

4. Geschäftsstelle

- 4.1 Die Geschäfte des Beirates sind von der Bauverwaltung der Stadtgemeinde Saalfelden zu führen. Der Geschäftsstelle obliegt die administrative Abwicklung des Beirates. Sie hat im Zuge der Verfahren die fristgerechte Einholung von Gutachten sicherzustellen.
- 4.2 Die Geschäftsstelle erstellt einen Terminplan für die Sitzungen des Beirates und organisiert diese Sitzungen sowie allfällige Lokalaugenscheine. Sie erledigt die Vorprüfung der eingereichten Bauvorhaben, die Zusammenstellung der sonstigen Vorlagen und die Übermittlung von Unterlagen an die Beiratsmitglieder zur Vorbereitung im Vorhinein.
- 4.3 Die Geschäftsstelle erledigt die Abwicklung des gesamten Schriftverkehrs. Sie stellt den Mitgliedern des Beirates sowie denen des Bau- und Raumordnungsausschusses und den Bauwerbern bzw. deren Planern die Einladungen zu den Sitzungen, per Email oder Post, zu. Gleichzeitig ist die Einladung auf der Homepage der Stadtgemeinde Saalfelden, unter dem aktuellen Sitzungsdatum, einzusehen. Die Übermittlung der Tagesordnung des Beirates, gemeinsam mit der Tagesordnung des Bau- und Raumordnungsausschusses, ist als Einladung der Mitglieder des politischen Gremiums, zur Sitzung, zu verstehen.

5. Wirkungsbereich

5.1 Auswahl der Vorlagen

- 5.1.1 Die Auswahl der Bau- bzw. Planungsvorhaben, mit welchen sich der Beirat befassen wird, obliegt der Bauverwaltung. Die eingelangten Bauvorhaben werden einer generellen Vorprüfung durch die Bauverwaltung unterzogen, diese wird mittels Checkliste (Formular siehe Anhang) protokolliert.
- 5.1.2 Der Umfang bzw. die Intensität der Befassung des Beirates soll auf die Größenordnung und die Bedeutung sowie die Situierung der Bauvorhaben in Hinsicht auf Stadtentwicklung, Stadtgestaltung und Architektur abgestimmt sein (siehe erläuternde Anmerkungen).
- 5.1.3 Grundsätzlich gilt das gesamte Gemeindegebiet als möglicher Wirkungsbereich des Beirates. Mit besonderer Sorgfalt sind das lt. Flächenwidmungsplan ausgewiesene „Kerngebiet“ und das Planungsgebiet des erarbeiteten „Masterplan Saalfelden, integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Innenstadt“ vom 5.5.2015, sowie die an überregionalen Verkehrsverbindungen anschließenden Bereiche zu betrachten.
- 5.1.4 Der Bau- und Raumordnungsausschuss kann mit Zweidrittelmehrheit beantragen, dass Projekte, welche nicht in die Auswahlkriterien laut Geschäftsordnung fallen, ebenfalls der Begutachtung des Beirates zugeführt werden sollen. Es obliegt in weiterer Folge der Baubehörde erster Instanz, ob diesem Antrag durch Aufnahme in die Tagesordnung des Beirates nachgekommen wird.
- 5.1.5 Der Beirat tagt, zeitlich vorgelagert, am selben Tag wie der Bau- und Raumordnungsausschuss. Bestehen Unklarheiten hinsichtlich der in der Vorprüfung angewandten Auswahlkriterien eines Bauvorhabens, so sollen diese unmittelbar vor einer politischen Abstimmung durch das fachliche Gremium diskutiert und erörtert werden.
Ist aufgrund von Fehlen von projektbezogenen Unterlagen eine abschließende Beurteilung des Beirates nicht möglich, so ist eine Abstimmung über das Bauvorhaben im Bau- und Raumordnungsausschuss nicht zulässig, ehe diese Unterlagen vom Bauwerber beigebracht und vom Beirat geprüft wurden.
Eine Beratung des politischen Gremiums durch den Beirat hinsichtlich der Möglichkeit einer Projektbearbeitung durch den Beirat anhand offener Punkte hinsichtlich Auswahlkriterien soll somit unmittelbar in der Sitzung diskutiert werden.

5.2. Kriterien der Auswahl

- 5.2.1 Der Beirat ist mit einem Bau- bzw. Planungsvorhaben zu befassen, wenn es von öffentlichem Interesse ist. Dieses ist jedenfalls gegeben, wenn einer der folgende Anlässe gegeben ist:
- 5.2.2 Projekte, welche von Grundeigentümer-, Bauherren- und Interessensgemeinschaften, sowie Bauwerbergemeinschaften (Rechtsverhältnisse Baurecht, Optionsrechte) angestrebt werden, wobei die Summe der Einzelgrundstücksflächen (in ihrem vollständigen Ausmaß) der vom beabsichtigten Projekt vereinnahmten Grundstücke ausschlaggebend ist (siehe erläuternde Anmerkungen).
- 5.2.3 Dem Beirat sind vor der politischen Beschlussfassung Entwürfe für, oder Änderungen der Bebauungspläne zur Begutachtung vorzulegen, wenn diese ein Grundstück bzw. zusammenhängende Grundstücke in einer siedlungs- und städtebaulich dominanten Lage betreffen (siehe erläuternde Anmerkungen).
- 5.2.4 Dem Beirat sind sämtliche Bauvorhaben, die auf Grund ihrer Größenordnung oder ihres Standortes im Stadtbild (z. B.: Kerngebiet, Planungsgebiet Masterplan) dominant in Erscheinung treten, zur Begutachtung vorzulegen. Dies betrifft Neu-, Zu- und Umbauten von Bauten unabhängig von ihrer Nutzung.
- 5.2.5 Als Ausdruck der baukulturellen Verantwortung und Vorbildfunktion werden dem Beirat alle Bauvorhaben (ausgenommen unbedeutende) der öffentlichen Hand zur Begutachtung vorgelegt.
- 5.2.6 Dem Beirat sind im Ermessen der Bauverwaltung, jedoch nach Rücksprache mit der Baubehörde erster Instanz, ausgewählte Bauvorhaben im gesamten Gemeindegebiet zur

Begutachtung vorzulegen, auch wenn sie nicht hier angeführten Kriterien entsprechen (siehe erläuternde Anmerkungen).

- 5.2.7 Dem Beirat sind Bauvorhaben vorzulegen, welche auf im „Franziszäischen Kataster“ erfasste Bausubstanzen aufbauen und diese direkt (Überbauung, Umbau, Abbruch) oder indirekt (Parteistellung) beeinflussen. Dies gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

5.3 Bauliche Veränderung

Werden Bauvorhaben, die durch den Beirat beurteilt und für ein Bauverfahren freigegeben wurden, im Zuge der Ausführung oder nach Fertigstellung durch bewilligungspflichtige Maßnahmen verändert, so sind diese dem Beirat erneut vorzulegen.

5.4 Vorausfragen

Die Bauverwaltung kann (im Interesse des Bauwerbers) Bauvorhaben im Rahmen einer Vorausfrage dem Gestaltungsbeirat zur Abgabe einer Stellungnahme und von Empfehlungen vorlegen (siehe erläuternde Anmerkungen).

5.5 Wiedervorlagen

Nach Erhalt einer abschlägigen Stellungnahme des Gestaltungsbeirates ist dem Bauwerber die Möglichkeit zur weiteren Bearbeitung zu geben, wobei der Beirat die Kriterien hierfür bekannt gibt. Nach dreimaliger negativer Stellungnahme ist über Vorschlag des Gestaltungsbeirates ein Wettbewerb durchzuführen. Die Kosten dafür sind vom Bauwerber zu tragen (siehe erläuternde Anmerkungen).

5.6 Zwischenbegutachtungen

Eine Zwischenbegutachtung bzw. außerordentliche Sitzung des Beirates ist von den Projektanten schriftlich bei der Geschäftsstelle zu beantragen. Für die Durchführung der Sitzung sind min. drei Projekte notwendig. Die Geschäftsstelle veröffentlicht sodann eine Tagesordnung.

5.7 Wettbewerbe

Auf Wunsch der Stadtgemeinde und im Einvernehmen mit dem Auslober können Mitglieder des Beirates (nicht zweimal nacheinander die gleichen Mitglieder) durch Beschluss des Beirates in die Jury von Wettbewerbsverfahren (mit Stimmrecht) entsendet werden. In diesem Fall liegt das später eingereichte Projekt nur mehr dann in der Zuständigkeit des Beirates, wenn es vom prämierten Projekt wesentlich abweicht (siehe erläuternde Anmerkungen).

6. Sitzungen

6.1. Einberufung der Sitzungen

Die Einberufung des Beirates obliegt dem Vorsitzenden in Absprache mit dem Bürgermeister. Falls nicht ein jährlicher Terminplan für die Sitzungen des Beirates erstellt wird, sind die Termine mit den Mitgliedern laufend abzustimmen und diese mindestens zwei Wochen vor jeder Sitzung unter Bekanntgabe der Tagesordnung schriftlich zu laden. Allfällige Terminkollisionen der einzelnen Mitglieder des Beirates sind der Geschäftsstelle umgehend, jedoch spätestens eine Woche vor dem Sitzungstermin, mitzuteilen.

6.2. Sitzungsintervalle

In der Regel sind Sitzungen des Beirates gekoppelt mit den Sitzungen des Bau- und Raumordnungsausschusses, oder nach gesonderter Terminvereinbarung mit der Geschäftsstelle von dieser einzuberufen. Die Kundmachung der Sitzung erfolgt mittels Tagesordnung, diese wird von der Baubehörde erster Instanz erstellt und liegt mindestens zwei Wochen vorher auf (siehe <https://www.saalfelden.at/Gestaltungsbeirat>). Die

Tagesordnung wird elektronisch an die Projektanten versendet und dient somit gleichzeitig als Einladung. Die Termine der einzelnen Sitzungen sind ab Jänner für das jeweilige Kalenderjahr unter der oa Internetadresse einsehbar. Die Projektanten haben sich eigenständig hinsichtlich der Termine zu informieren. Liegen bis 14 Tage vor dem jeweiligen Sitzungstermin nicht mindestens drei Projekte zur Begutachtung vor, entfällt der Sitzungstermin.

6.3. Teilnahme an den Sitzungen

- 6.3.1 An den Sitzungen des Beirates nehmen seine Mitglieder und im Vertretungsfall das Ersatzmitglied als stimmberechtigte Mitglieder teil.
- 6.3.2 Alle anderen geladenen Anwesenden gelten als sonstige Sitzungsteilnehmer.
- 6.3.3 Als sonstige Sitzungsteilnehmer sind zu den Sitzungen des Gestaltungsbeirates vorgesehen
 - a) der Bürgermeister
 - b) die Mitglieder des Bau- und Raumordnungsausschusses
 - c) der Bauwerber
 - d) der Planverfasser
 - e) die mit der Abwicklung des Verfahrens betrauten Sachbearbeiter der Behörde
 - f) Sonderfachleute, berufen nach Notwendigkeit des jeweiligen Projektes
 - g) Vom Bürgermeister oder zuständigen Stadtrat (einvernehmlich mit dem Bürgermeister) eingeladene Personen (z.B. Denkmalmant, Leiter des zuständigen Bezirksbauamtes)
- 6.3.4 Der Beirat und/oder die Bau/Planungsbehörde können erforderlichenfalls andere Fachleute (Verkehrsplaner, Landschaftsplaner) oder Sachverständige zu den Sitzungen beratend und ohne Stimmrecht beiziehen (siehe erläuternde Anmerkungen).
- 6.3.5 Die Teilnahme des Bauwerbers und des Planers zur Vorstellung und Erörterung des Bauvorhabens dient der Wahrung des Parteiengehörs.

6.4 Öffentlichkeit

- 6.4.1 Die Sitzungen des Beirates sind grundsätzlich öffentlich und werden rechtzeitig an der Anschlagtafel ausgehängt sowie auf der Homepage der Stadtgemeinde veröffentlicht.
- 6.4.2 Bei Vorlage von Vorhaben im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ist die Öffentlichkeit von diesem Tagesordnungspunkt ausgeschlossen, es sei denn, der Bauwerber erteilt zur öffentlichen Behandlung ausdrücklich seine Zustimmung.
- 6.4.3 Das Fassen von Beschlüssen im Tagesordnungspunkt „Vorberatung“ bzw. "Allfälliges" ist nicht zulässig.

7. Beschlussfassung

7.1. Beschlussfähigkeit

Der Beirat ist beschlussfähig, wenn nach ordnungsgemäßer Einberufung der Sitzung zumindest drei Mitglieder (ggf. Ersatzmitglied) anwesend sind.

7.2. Abstimmung

Stimmberechtigt sind nur die Mitglieder des Beirates. Jedem Mitglied kommt eine Stimme zu. Das Stimmrecht ist persönlich auszuüben und kann nicht auf eine andere Person übertragen werden. Ausgenommen davon ist das Ersatzmitglied, wenn es ein anderes Mitglied des Beirates vertritt

- Der Beirat beschließt mit einfacher Stimmenmehrheit.
- Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- Stimmenthaltung ist unzulässig.
- Die Beschlussfassung über Angelegenheiten des Punktes „Allfälliges“ der Tagesordnung ist nicht zulässig

7.3. Ergebnis

- 7.3.1 Das Ergebnis einer Befassung des Beirates ist in jedem Bauverfahren die Erstattung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens und in jeder anderen Angelegenheit die Abgabe einer schriftlichen Empfehlung oder Stellungnahme, die vom Vorsitzenden bzw. seinem Stellvertreter zu unterfertigen sind. Diese haben jedenfalls die wesentlichen, in den Beratungen vertretenen Argumente und Gegenargumente sowie die gefassten Beschlüsse zu enthalten.
- 7.3.2 Das Ergebnis wird den anwesenden Bauwerbern und Planern sofort nach der internen Beratung mündlich mitgeteilt. Daneben ist ein Ergebnisprotokoll über den Sitzungsverlauf zu verfassen. Ein entsprechendes Protokoll zur jeweils aktuellen Sitzung des Beirates wird innerhalb von drei Wochen auf der Homepage der Stadtgemeinde Saalfelden, unter dem jeweiligen Sitzungsdatum, veröffentlicht.
- 7.3.3 In die schriftliche Protokollierung ist allen Mitgliedern des Beirates sowie allen sonstigen Sitzungsteilnehmern nach Punkt 6.3 Einsicht zu gewähren, des Weiteren erfolgt ein Aushang an der Amtstafel für mindestens zwei Kalenderwochen ab Freigabe des Protokolls.
- 7.3.4 Die Veröffentlichung einer Empfehlung, Stellungnahme oder eines Gutachtens durch den Beirat ist nicht statthaft.
- 7.3.5 Da das Gutachten des Beirates wesentlicher Bestandteil des ergehenden Bescheides aus dem jeweilig laufenden Verfahren ist, kann gegen dieses Gutachten während des laufenden Verfahrens kein separates Rechtsmittel eingebracht werden.

7.4. Sachverständigengutachten

Die Gutachten des Beirates im Rahmen des Bauverfahrens müssen den verfahrensrechtlichen Anforderungen an ein Sachverständigengutachten entsprechen. Die Befundaufnahme ist soweit als möglich von der Geschäftsstelle vorzubereiten. Die dafür erforderliche Einsichtnahme in die behördlichen Akten ist den Mitgliedern des Beirates zu ermöglichen. Zur Befundaufnahme hat der Gestaltungsbeirat auch Lokalaugenscheine durchzuführen. Die Gutachten dokumentieren die bestehenden Beurteilungsgrundlagen, den Befund des vorgelegten Bauvorhabens und der Vorbedingungen sowie die eigentliche Stellungnahme des Gestaltungsbeirates.

7.5. Beurteilungskriterien

Der Beirat kann Kriterien für die Begutachtung von Projekten bekannt geben oder in seinen schriftlichen Stellungnahmen eine Aussage zu solchen Kriterien treffen.

8. Kosten der Befassung des Gestaltungsbeirates

8.1 Kosten

Die Kosten der Befassung des Beirates werden lt. § 8b Abs. 4 BauPol-Gesetz und § 62 Abs. 6 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 dem verursachenden Antragsteller zugeschrieben und sind von diesem zu tragen. Als Antragsteller ist die Stadtgemeinde Saalfelden zu verstehen, diese prüft im Vorfeld ob eine Vorlage des Projektes unter den, in dieser Geschäftsordnung angeführten Kriterien, notwendig ist.

Die Stadtgemeinde Saalfelden behält sich die Weiterverrechnung der anfallenden Kosten des Beirates (insbesondere im Falle der Erstellung eines Bebauungsplans der Aufbaustufe) an die Projektanten (Bauherren), nach verwaltungstechnischer Abhandlung / Abschluss, bzw. verstrichenem Zeitintervall, der Projekte, vor. Sie werden, mittels Vorschreibung, dem Projektanten (Bauherr) nach Erlangung der Rechtskraft des, im Regelfall ergehenden, Baubescheides verrechnet. Für den Fall, dass das Projekt nicht realisiert wird, behält sich die Stadtgemeinde Saalfelden ein Abrechnungsintervall von 6 Monaten vor.

8.2 Kosten Wettbewerbsbegleitung

Die Kosten des, vom Beirat in die Jury eines Wettbewerbs entsendeten Mitglieds (Kolloquium, Jurysitzung ggf. auch mehrere, abhängig vom ausgelobten Wettbewerb) trägt zur Gänze der Auslober.

9. Sprachliche Gleichbehandlung

Personenbezogene Bezeichnungen in diesen Statuten gelten jeweils auch in ihrer weiblichen Form.

10. Wirksamkeit

Die Geschäftsordnung tritt nach dem der Kundmachung dieser Geschäftsordnung folgenden Tag in Kraft.

(Stand: 10.04.2019)

ERLÄUTERENDE ANMERKUNGEN

ad 1.4. Aufgaben

ad 1.4.1:

Die Hauptaufgabe des Beirates bildet die Beratung des genannten Personenkreises. Seine Gutachten dienen der Verwaltung als Grundlage der amtlichen Gutachten in den Behördenverfahren und bilden somit letztendlich eine Grundlage für den ergehenden Bescheid. Seine Empfehlungen dienen der Politik als fachliche Begründung von Entscheidungen.

ad 1.4.3:

Zu anderen Planungsverfahren können z.B. städtebauliche Fragen und Leitbilder, Quartiersmanagement, Verkehrsplanung, Bebauungspläne der Grundstufe bzw. Bebauungsgrundlagen und weitere, hier nicht dezidiert genannte, zählen.

Zu städtebaulichen Fragen können auch Maßnahmen im öffentlichen Raum wie Straßenräume, Plätze und Frei- und Grünflächen sowie deren bauliche Einrichtungen zählen. Zu diesem Zweck kann der Beirat einen entsprechenden Beitrag (z.B.: Landschaftsarchitekt bei Wohnbauprojekt zur Gestaltung der Freibereiche, Kinderspielplätze, Pflanzgebote, usw.) eines Fachplaners beim Bauwerber einfordern.

ad 1.4.4:

Der Beirat kann hier auf Wunsch auch Empfehlungen zur Art des Wettbewerbsverfahrens und der Auswahl von Wettbewerbs- und Juryteilnehmern abgeben. Ein stimmberechtigtes Mitglied des Beirates soll jedoch Mitglied der Wettbewerbsjury sein

ad 1.4.5:

Soweit es die Verpflichtung zur Amtsverschwiegenheit zulässt, sollten Mitglieder des Gestaltungsbeirates ihre gegenüber der Politik und Verwaltung abgegebenen Empfehlungen auch in öffentlichen Veranstaltungen vertreten.

ad 5.1 Auswahl der Vorlagen

ad 5.1.2:

Hier kann z.B. eine Einteilung der Bauvorhaben nach einer verfahrensökonomischen Gewichtung in Architekturgruppen vorgenommen werden. Ziel ist es, den Umfang der Vorlagen auf bedeutende Bauvorhaben zu beschränken und diese einer intensiven Begutachtung des Beirates zuzuführen. Es soll eine rasche Abwicklung der Verfahren ermöglicht werden, darum wird eine Vorprüfung durch das Bauamt durchgeführt, wobei der Verfahrenswerber vollständige Unterlagen beizubringen hat, erst dann wird das angestrebte Vorhaben durch den Beirat via Tagesordnung behandelt.

ad 5.2. Kriterien der Auswahl

ad 5.2.2:

Ebenso kann hier die Vorlagepflicht über eine Größenordnung (z.B.: Ausnutzbarkeit, Erklärung, Ansuchen) durch das Bauamt oder den Bau- und Raumordnungsausschuss festgelegt werden und insbesondere Bebauungspläne bzw. Bebauungsgrundlagen für Grundstücke bzw. zusammenhängende Grundstücke, auf welchem/welchen eine Teilfläche von mehr als 2000m² mittels gesondertem Verfahren zum Bauplatz erklärt wurden, oder einer kleineren Fläche in einer städtebaulich dominanten Lage (wie die als „Kerngebiet“ im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Fläche, oder die im erstellten Masterplan definierten Kernzone/Innenstadtverordnung) betreffen. Jedenfalls muss für die Vorlage beim Gestaltungsbeirat das/die, durch das Projekt, beplante Grundstück/Grundstücke über eine Baulandwidmung verfügen bzw. ein positiver Beschluss des Bau- und Raumordnungsausschusses hinsichtlich einer Vorbegutachtung zu einer Abänderung des Flächenwidmungsplans vorliegen.

Des Weiteren sind Projekte mit einer Kubatur von mehr als 4000m³ ohne Unterschied der geplanten Nutzung vorlagepflichtig. Die oben genannten Grenzwerte gelten für das gesamte Gemeindegebiet.

ad 5.2.3:

Eine städtebaulich dominante Lage zeichnet sich z.B. durch eine bevorzugte Lage im baulichen Gefüge, eine wichtige Verkehrsachse (z.B. überregionale Verkehrsverbindungen wie Landesstraßen „B“ und „L“), eine städtebaulich wertvolle Sichtachse, als erhaltenswürdig eingestufte Bausubstanz (Einzelgebäude) oder Baustruktur (z. B. Straßenzüge entsprechend Pkt. 5.2.7), eine topographisch heraustretende Stelle oder eine besonders wertvolle landschaftliche Qualität innerhalb der Gemeinde aus. Auch die Größe eines Gebäudes stellt ein wesentliches Kriterium dar.

ad 5.2.6:

Das Ermessen der Bau/Planungsbehörde sollte sich insbesondere dadurch begründen, dass bei diesen Bauvorhaben eine ortsuntypische Nutzung, eine hohe Stadtbildwirksamkeit oder ein schwerwiegender Eingriff in das städtebauliche oder landschaftliche Gefüge vorliegt. Dies gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

ad 5.2.7:

Hinsichtlich Ensemble- und Ortsbildschutz ist entsprechend den Aufzeichnungen aus dem „Franziszäischen Kataster“, erstellt um 1830, zu handeln. Auszüge, welche den Stadtkern sowie Straßenzüge inner- und außerhalb des Kerngebiets lt. Flächenwidmung und der Kernzone lt. Masterplan betreffen, sind im SAGIS-Portal online sowie in der 1992 veröffentlichten „Chronik Saalfelden“ Band II, Seite 164 und folgende, dargestellt und beschrieben.

ad 5.4. Voranfragen

Die Befassung mit Bauvorhaben sollte möglichst vor dem Zeitpunkt des Ansuchens um Baubewilligung erfolgen. Die Beurteilung des Beirates entspricht einer „Freigabe“, d. h. erst nach einem positiven Gutachten wird ein Bauverfahren eingeleitet und eine Bauverhandlung ausgeschrieben. Es liegt vor allem im Interesse des Bauwerbers / der Bauherren, eine ausführliche Beratung zu erhalten.

ad 5.5. Wiedervorlagen

Dem Beirat wird hiermit die Möglichkeit eingeräumt, dem Bauwerber nach mehrmaligem Scheitern seines Planes bei der Begutachtung ein Verfahren nach den Bestimmungen der Wettbewerbsordnung der Architekten und auf Kosten des Bauwerbers oder einen Wechsel des Planers vorzuschlagen. Dem Beirat obliegt es dabei nicht, von sich aus dem Bauwerber Empfehlungen bezüglich der Beiziehung eines bestimmten Planers zu geben, er kann hingegen Empfehlungen zur Art der Durchführung eines Wettbewerbes oder Gutachterverfahrens abgeben.

ad 5.7. Wettbewerbe

In der Regel sollte vermieden werden, dass ein Fachgremium (der Beirat) über ein anderes Fachgremium (die Wettbewerbsjury) entscheidet. Wettbewerbsprojekte werden später jedoch dem Gestaltungsbeirat zur Begutachtung vorgelegt, sofern sie unter die Vorlagepflicht fallen.

ad 6.3. Teilnahme an den Sitzungen

ad 6.3.4:

Solche Sonderfachleute oder Auskunftspersonen sind z.B. Experten der Denkmalpflege, des Bauingenieurwesens, der Verkehrsplanung, des Tourismus oder der Wirtschaft. Die Teilnahme von Vertretern anderer Behörden, z.B. für Denkmal-, Altstadt-, Ortsbild- oder Natur- und Landschaftsschutz, die im Zuge ihrer Verfahren mit einem Bauvorhaben ebenso befasst sind, kann einer Verfahrensvereinfachung dienen.

ad 7.5. Beurteilungskriterien

Zu den Kriterien für die Begutachtung von Projekten zählen z.B. der ökonomische Umgang mit dem Bauland, die Raumbildung und die Außenräume, die Erschließung von Grundstücken, die Einbindung in das natürliche Gelände, die Proportionen, Volumen und Maßstäblichkeit der Baukörper, die Materialwahl, die formale Gestaltung, die Eingliederung in das bestehende städtebauliche Gefüge oder die Energieeffizienz von Gebäuden.

ad 8.2. Vergütung an die Mitglieder des Gestaltungsbeirates

Der Vertrag zwischen der Gemeinde und den Mitgliedern kann sich nach einem gegebenenfalls erlassenen Landesgesetz über die Entschädigung von Mitgliedern von Kollegialbehörden, Kommissionen und Beiräten oder nach der Honorarordnung bzw. Leistungskatalogen der Ziviltechniker die Sachverständigentätigkeit betreffend richten.

Bis zur Veröffentlichung einer derartigen gesetzlichen Grundlage gilt der auf der Homepage der Bundeskammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten veröffentlichte Stundensatz, in den Folgejahren der jährlich angepasste Stundensatz, als Basiswert in folgender Anwendung:

Der Basiswert ist für das Jahr 2015 mit 79,08€/h zzgl. MwSt. festgesetzt (siehe Beilage „Basiswert und Indices“).

Für die Tätigkeiten des Beirates soll folgende Regelung gelten:

- Für die Gutachtertätigkeit: doppelter Basiswert
- An- und Abreise: Zeitaufwand wird mit einfachem Basiswert abgegolten zzgl. amtliches Kilometergeld (ev. Parkgebühren), es gelten die Streckenangaben eines gebräuchlichen Navigationsdienstes.
- Allfällige Übernachtungen werden von der Stadtgemeinde organisiert, diesbezüglich ist vom jeweiligen Mitglied eine Voranmeldung im Zuge der Terminbestätigung zur Sitzungsteilnahme durchzuführen.

Zur Gutachtertätigkeit zählen:

- Vorbereitungstätigkeiten
- Vor- und Zwischenbegutachtungen
- Lokalausweise
- Sitzung des Gestaltungsbeirates
- Allfällige Nachbereitungstätigkeiten (Berichterstellung)
- Neben- und Reisekosten werden nach tatsächlichem Aufwand abgegolten.

Die Mitglieder haben eine detaillierte Zeitaufzeichnung zu führen. Diese ist am Sitzungstag für das jeweilige Projekt abzuschließen und von einem Vertreter der Stadtgemeinde gegenzuzeichnen. Die Honorarauszahlung erfolgt via Überweisung auf das im Vertrag namhaft gemachte Konto