



Semmering, 06.04.2022

## PROTOKOLL

der **ordentlichen Sitzung des Gemeinderates** der Gemeinde Semmering am  
**30. März 2022, um 18:00 Uhr**, im Sitzungssaal der Gemeinde Semmering.

Anwesend: Vizebürgermeister Ing. Kurt Payr als Vorsitzender;  
die geschäftsführenden Gemeinderäte:  
Gottfried Gabauer, Mag. Katharina Hanl-Schubernigg MA, Mag. Peter  
Mayerhofer;  
die Gemeinderäte: Robert Halwachs, Ing. Kurt Laschitz, Monika Berger,  
Josef Latzelsperger, Werner Hanl, Thorsten Besenböck, Johannes Wurm,  
Daniela Mohr;

Entschuldigt: Bürgermeister Ing. Hermann Doppelreiter, GR Hannes Tonn, GR Wolfgang  
Hiebler;

Zuhörer: Fr. Krista Latzelsperger, Hr. Adrian Wolf;

Protokollführer: AL Elfriede Mathois

---

Der Vizebürgermeister als Vorsitzender eröffnet um 18:03 Uhr die Sitzung und stellt fest,  
dass die Ladung aller Gemeinderäte zur Sitzung rechtzeitig erfolgte, nachgewiesen ist und  
die Sitzung beschlussfähig ist.

---

Vor Eingang in die Tagesordnung stellt Herr Vbgm. Ing. Payr den Antrag, die Angelegenheit  
"Auftragsvergabe Erstellung digitaler Kanalkataster an die Fa. Kultquadrat und FCC GmbH"  
wegen Dringlichkeit als Punkt 4 d) in die Tagesordnung der heutigen Sitzung aufzunehmen.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

---

### zu Punkt 1

der Tagesordnung der ordentlichen Sitzung des Gemeinderates am 30.03.2022

### **Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 30.03.2022**

Da es keine Einwände gibt, wird das Protokoll genehmigt.

---

### zu Punkt 2

der Tagesordnung der ordentlichen Sitzung des Gemeinderates am 30.03.2022

### **Bestimmung der Protokollprüfer**

Es werden von der ÖVP-Fraktion Hr. GR Werner Hanl und von der SPÖ-Fraktion Hr. GR  
Thorsten Besenböck als Prüfer nominiert.

### zu Punkt 3

der Tagesordnung der ordentlichen Sitzung des Gemeinderates am 30.03.2022

#### Protokoll Prüfungsausschuss vom 30.03.2022

Das Protokoll der Sitzung des Prüfungsausschusses vom 30.03.2022 wird von Fr. Mathois verlesen und somit dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

---

### zu Punkt 4

der Tagesordnung der ordentlichen Sitzung des Gemeinderates am 30.03.2022

#### FINANZANGELEGENHEITEN

##### a) Rechnungsabschluss 2021

Der in der gegenwärtigen Sitzung vorliegende Jahresrechnungsabschluss 2021 war durch zwei Wochen, das war in der Zeit von 03.03.-17.03.2022, öffentlich kundgemacht.

Während der Kundmachungsfrist wurden keine Stellungnahmen eingebracht.

Der Rechnungsabschluss beinhaltet im

##### Ergebnishaushalt Gesamt:

Erträge in der Höhe von	€ 2.996.190,10
Aufwendungen in der Höhe von	€ 2.920.589,79

Das ergibt somit ein Nettoergebnis von 75.600,31. Der Endbestand des kumulierten Haushaltspotentials beträgt 126.028,27.

##### Finanzierungshaushalt Gesamt:

Summe Einzahlungen operative Gebarung	€ 2.621.673,46
Summe Auszahlungen operative Gebarung	€ 2.256.745,14
Summe Einzahlungen investive Gebarung	€ 363.496,65
Summe Auszahlungen investive Gebarung	€ 581.846,06
Geldfluss aus der investiven Gebarung	€ - 218.349,41

Das ergibt somit einen Nettofinanzierungssaldo von 146.578,91.

Hr. GGR Mag. Mayerhofer stellt den Antrag, der Gemeinderat wolle den in der gegenwärtigen Sitzung vorliegenden Rechnungsabschluss 2021 beschließen.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

---

##### b) 1. Nachtragsvoranschlag 2022

Der in der gegenwärtigen Sitzung vorliegende 1. Nachtragsvoranschlag 2022 war durch zwei Wochen, das war in der Zeit von 03.03.-17.03.2022, öffentlich kundgemacht.

Während der Kundmachungsfrist wurden keine Stellungnahmen eingebracht.

Im investigativen HH wurden bei folgenden Vorhaben Änderungen durchgeführt:

- Semmeringer Kreuz € 130.000,00 Änderung der Finanzierung durch Darlehensaufnahme in Höhe von € 80.000,00, Förderungen in Höhe von € 50.000,00;
- Sanierung Straßen Darlehensaufnahme in Höhe von € 80.000,00;

Der 1. Nachtragsvoranschlag beinhaltet im Ergebnishaushalt gesamt

- Erträge in Höhe von € 2.683.100,00
- Aufwendungen in Höhe von € 2.644.800,00

Der 1. Nachtragsvoranschlag beinhaltet im Finanzierungshaushalt gesamt:

- Summe Einzahlungen operative Gebarung € 2.635.100,00
- Summe Auszahlungen operative Gebarung € 2.185.400,00

Hr. GGR Mag. Mayerhofer stellt den Antrag, der Gemeinderat wolle den 1. Nachtragsvoranschlag 2022 beschließen.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

---

### **c) Kanalsanierung ABA BA 08 und ABA BA 09 – Auftragsvergabe Fa. Porr Bau GmbH**

Am 10.03.2022 fand die Angebotseröffnung für den Kanal BA 08 und BA 09 statt. Es waren 7 Firmen zur Angebotslegung eingeladen, 6 Firmen haben Angebote abgegeben. Diese lauten wie folgt:

Rhg. Bieter	Angebotspreis exkl. MwSt.	Angebotspreis inkl. MwSt.
1 Porr GmbH	219.297,77 €	263.157,32 €
2 Strabag AG	248.342,08 €	298.010,50 €
3 Pusiol GmbH	256.733,98 €	308.080,78 €
4 Pittel+Brausewetter GmbH	261.251,47 €	313.501,76 €
5 Granit GmbH	285.059,74 €	342.071,69 €
6 Held & Francke GmbH	373.746,19 €	448.495,43 €

Die Angebote wurden von der Fa. Kultquadrat überprüft und als Bestbieter geht die Fa. Porr Bau GmbH, Kranichbergstrasse 70, 2640 Enzenreith hervor. Die Errichtungskosten wurden im Voranschlag 2022 unter den Vorhaben ABA BA 08 Kanalerichtung Dr. Leopold Figl Straße (€ 168.300,00) und ABA BA 09 Errichtung Kanal Wolfsbergkogel (€ 60.000,00) berücksichtigt und veranschlagt.

Hr. GGR Mag. Mayerhofer stellt den Antrag, der Gemeinderat wolle die Auftragsvergabe für die Kanalsanierung ABA BA 08 und ABA BA 09 laut den Anboten, an die Fa. Porr Bau GmbH, beschließen.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

---

### **d) Auftragsvergabe Erstellung digitaler Kanalkataster an die Fa. Kultquadrat und FCC GmbH**

Das Projekt „ABA Semmering BA 101“ umfasst:

- die Erstellung eines digitalen Kanalkataster für die Regenwasserkanäle, mit einer Länge von ca. 3.000 m,
- die optische Inspektion und Zustandsbewertung des Strangs „Bauhof“
- die optische Inspektion und Zustandsbewertung des Strangs „Südbahnhotel“
- die Überprüfung eventueller Fehllanschlüsse gemeindeeigener Objekte entlang der Hochstraße („Nebelaktion“)

Die Inspektion des Strangs vom Verbandssammler bis zum Südbahnhotel inklusive Gimpelweg wurde teilweise im Zuge des Verfahrens BA 09 behördlich aufgetragen, zudem besteht eine Problematik im Bereich des Südbahnhotels.

Von der Fa. Kult<sup>2</sup> liegt für die oben angeführten Leistungen ein Anbot in Höhe von € 26.574,00 exkl. MwSt. vor. Die Fa. FCC, 2640 Payerbach hat ein Anbot für die hierfür nötigen Saug- und Hochdruckarbeiten in Höhe von € 8.645,00 exkl. MwSt. gelegt.

Hr. GGR Mag. Mayerhofer stellt den Antrag, der Gemeinderat wolle die Vergabe der Aufträge an die Fa. Kult<sup>2</sup> und die Fa. FCC vergeben.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

---

## zu Punkt 5

der Tagesordnung der ordentlichen Sitzung des Gemeinderates am 30.03.2022

### RECHTSANGELEGENHEITEN

#### a) 1) Änderung Flächenwidmungsplan - Vorplatz Hotel Panhans

Östlich der Landesstraße am Standort des bestehenden Parkdecks beim Hotel Panhans ist die Neuerrichtung eines Parkdecks in Kombination mit der Erweiterung des Hotelbetriebes (Spa-Bereich/Restaurant) vorgesehen.

Es sind Widmungsänderungen in 2 Ebenen vorgesehen, um die Baulichkeiten in den verschiedenen Ebenen umsetzen zu können.

Der Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplans im Bereich „Vorplatz Panhans“ war durch 6 Wochen von 27.10. bis 08.12.2021 öffentlich kundgemacht.

Zum Auflageentwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms – Flächenwidmungsplan der Gemeinde Semmering (GZ. 21.100-01/21) ergeben sich folgende Anmerkungen bzw. Ergänzungen:

#### **Naturschutzfachliche Anmerkungen**

Vom naturschutzfachlichen Sachverständigen Dr. Werner Haas wurde am 14. Dezember 2021 ein Gutachten zu den Auflageunterlagen abgegeben.

Von Seiten des Sachverständigen wurden die vorgelegten Unterlagen im Rahmen eines Lokalaugenscheins geprüft und wird die Tatsache bestätigt, dass weder das überlagerte Landschaftsschutzgebiet noch Europaschutzgebietsfestlegungen in ihren Zielsetzungen relevant beeinträchtigt werden und auch, dass raumordnungsrelevante Artenschutzvorgaben nicht verletzt werden

#### **Raumordnungsfachliche Anmerkungen**

Von Seiten der ASV für Raumplanung, Dipl. Ing. Heidemarie Rammner (RU7, Amt der NÖ Landesregierung) wurde ein Gutachten (datiert mit 03.01.2022) übermittelt, in dem folgende Anmerkungen vorgebracht werden.

Die Festlegungen im Teilbebauungsplan zur Einpflanzung und Begrünung werden begrüßt und befürwortet. Ergänzend zur Festlegung der Bepflanzungen im Teilbebauungsplan wird die Sicherstellung der Pflege und etwaige Nachbepflanzung auf Ebene der **Vertragsraumordnung** empfohlen.

**Baurechtlich** wäre abzuklären, ob es sich bei den Baulichkeiten des bestehenden Parkdecks um ein Hauptgebäude oder ein Nebengebäude handelt. Dies ist erforderlich, um die bestehende Widmung oder als Alternative eine befristete Widmung zur Umsetzung zu bringen.

Zur geologischen Situation der sogenannten Panhanswiese liegt eine abschließende **geologische Beurteilung** dato nicht vor.

#### - Vertragsraumordnung

Die Frage der Pflege der Bepflanzung und etwaiger Nachbepflanzung erscheint durch die Festlegung im Teilbebauungsplan ausreichend gesichert zu sein, sodass der Empfehlung nicht gefolgt wird. Dies insbesondere auch durch die Tatsache, dass es sich um den Ausbau eines Hotelprojektes handelt, welches auf die (teilweise) repräsentative Begrünung Wert legt.

- Baurecht

Auf dem Standort besteht aktuell ein Parkdeck, wozu folgende baurechtlich relevante Unterlagen im Gemeindeamt Semmering vorliegen:

Bauvollendungszeugnis vom 22. Mai 1934, in dem die Fertigstellung einer Kraftwagenhalle bestätigt wird.

Weiters eine planliche Darstellung in dem ein Aufenthaltsraum im Ausmaß von ca. 72 m<sup>2</sup> (mit Sanitäreinrichtung) dargestellt ist und eine Fläche von ca. 52 x 15 m für das gesamte Objekt ausgewiesen ist. Damit handelt es sich mit einer Fläche von ca. 780 m<sup>2</sup> eindeutig um ein Hauptgebäude.

- Geologie

Von Seiten des geologischen Dienstes liegt eine schriftliche Stellungnahme von Mag. Steininger vom 25.01.2022 vor, aus der hervorgeht, dass keine Hinweise auf Vernässungen oder Bodenbewegungen erkennbar sind. Aus fachlicher Sicht kann die geplante Widmung daher erfolgen. Es wird für ein Bauverfahren angeraten, dass die aktuellen Normen betreffend Baugrunduntersuchung und Baugrundbeurteilung berücksichtigt werden und die Gründung den statischen Erfordernissen entsprechend ausgeführt wird. Weiters wird eine geotechnische Begleitung von Aushub und Gründung empfohlen.

### **Eingelangte Stellungnahmen während der Auflagefrist**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage (27. Oktober 2021 bis 8. Dezember 2021) sind drei Stellungnahmen zur Änderung des Flächenwidmungsplans eingegangen.

- *Stellungnahme vom 02.12.2021, Dr. Viktor Strebinger Rechtsanwalt GmbH im Auftrag von Mag. Natlacen (Miteigentümerin der Grundstücke 781/4 und 784/8, beide KG Semmering)*

In der Stellungnahme wird angeführt, dass das Ortsbild durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt wird.

Außerdem wird angeführt, dass die Mandantin von allfälligen Baumaßnahmen am Hauptgebäude nicht verständigt wurde und diesen auch nicht zustimmt. Es wird auch um Bekanntgabe des Zwecks der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes gebeten.

Behandlung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Einbindung des geplanten Bauvorhabens in das Ortsbild. Für die Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde eine Untersuchung des Landschaftsbildes vorgenommen und die Einbindung in die umgebende Landschaft sichergestellt.

Die Prüfung durch die Aufsichtsbehörde hat keine Einwände zur geplanten Widmungsänderung des Ortsbild betreffend eingebracht.

Dieses wäre im Zuge eines nachgelagerten Baubewilligungsverfahrens (bei Vorlage detaillierterer Pläne) entsprechend zu prüfen.

Festgehalten wird weiters, dass aktuell noch kein Bauvorhaben vorgesehen ist, sodass eine Verständigung auch noch nicht erfolgen konnte.

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes ist durch 6 Wochen öffentlich aufgelegt gewesen und waren alle Unterlagen, die für das Verfahren relevant sind, in diesem Zeitraum öffentlich einsehbar.

- *Stellungnahme vom 01.12.2021, ÖBB Immobilien*

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Nähe zur Bahnanlage mit entsprechenden Lärmbelastungen und Erschütterungen zu rechnen ist und dass keinerlei Ansprüche an die ÖBB Infrastruktur AG geltend gemacht werden können. Die Sichträume zu Eisenbahnkreuzungen dürfen keinesfalls eingeschränkt werden.

Für zukünftige Bauvorhaben im Bauverbotsbereich ist das Einvernehmen mit der ÖBB herzustellen.

Behandlung der Stellungnahme:

Die Tatsache der Nähe zur Bahnstrecke ist bekannt und sind die Auswirkungen jedenfalls bereits bestehend und auch akzeptiert.

Es werden keinerlei Sichträume zu Eisenbahnkreuzungen berührt und keinerlei Baumaßnahmen im Bauverbotsbereich vorgesehen.

- *Stellungnahme vom 10.12.2021, Otto Wiederhold MA, als Eigentümer der Wohnung H06 im Panhans*

In der Stellungnahme wird gegen die vorgesehene Brückenverbindung argumentiert, die eine optische Beeinträchtigung des bestehenden Hotels bedeuten würde und es werden alternative Lösungen angeregt.

Behandlung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Einbindung des geplanten Bauvorhabens in das Ortsbild. Für die Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde eine Untersuchung des Landschaftsbildes vorgenommen und die Einbindung in die umgebende Landschaft sichergestellt.

Die Prüfung durch die Aufsichtsbehörde hat keine Einwände zur geplanten Widmungsänderung des Ortsbild betreffend eingebracht.

Dieses wäre im Zuge eines nachgelagerten Baubewilligungsverfahrens (bei Vorlage detaillierterer Pläne) entsprechend zu prüfen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Semmering beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 30.03.2022, TOP 5 a)1) folgende

## VERORDNUNG

- § 1 Auf Grund des § 25 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBL. Nr. 3/2015 i.d.g.F., wird das örtliche Raumordnungsprogramm für die Gemeinde Semmering dahingehend abgeändert, dass für die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung (Änderungsplan mit der Plannummer. 21.100-01/21 vom September 2021 erstellt von RaumRegionMensch ZT GmbH) rot umrandeten Grundflächen, die auf der Plandarstellung in roter Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.
- § 2 Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist in Kraft.

Für den Bürgermeister:

Der geschäftsführende Gemeinderat:

Ing. Kurt Payr  
Vizebürgermeister

Der Gemeinderat:

Der Gemeinderat:

Semmering, 30.03.2022

Hr. Vbgm. Ing. Payr stellt den Antrag, der Gemeinderat wolle die Stellungnahmen zur Kenntnis nehmen und die Änderung des Flächenwidmungsplans und die gegenständliche Verordnung beschließen.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

## **a) 2) Erlassung Teilbebauungsplan - Vorplatz Hotel Panhans**

Anlässlich des vorliegenden Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplans im Bereich „Vorplatz Hotel Panhans“ wurde aufgrund der Komplexität der Festlegungen im Flächenwidmungsplan ein Teilbebauungsplan erstellt, um die Umsetzung zu sichern und die bestehende Geländesituation zu berücksichtigen.

Der Entwurf des Teilbebauungsplans „Vorplatz Panhans“ war durch 6 Wochen von 27.10. bis 08.12.2021 öffentlich kundgemacht. Während dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen eingebracht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Semmering beschließt in seiner Sitzung am 30.03.2022, TOP 5 a) 2) folgende

# **VERORDNUNG**

## **§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Aufgrund der §§ 29-33 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBL 3/2015 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan „Panhans-Vorplatz“ in der Gemeinde Semmering nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Plannummer 21.200-01/21 vom September 2021) mit dem durch Signaturen dargestellten Einzelheiten, sowie auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen neu erlassen.

Für den gesamten Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Panhans Vorplatz wird ein nicht verpflichtend herzustellenendes Bezugsniveau in der Plandarstellung „Erlassung Bezugsniveau Panhans Vorplatz“ unter der Plannummer 21.250-01/21 festgelegt.

## **§ 2 Fassadenbegrünung**

Für den nördlichen Teil des Planungsgebietes (Widmung Gp über Vp) wird eine Fassadenbegrünung (mit Rankgittern oder Rankseilen) vorgesehen. Diese ist mit einer regionaltypischen dichten Bepflanzung vorzunehmen, um eine optische Einbindung des Objektes in die Umgebung sicherzustellen.

Für den südlichen Teil des Planungsgebietes (Widmung Gp über Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehr) ist eine Bepflanzung der Fassade entsprechend der horizontalen Geschossgliederung vorgesehen. Dazu sind im Bereich der Fassade Pflanzbehälter vorzusehen und mit regionaltypischen Pflanzen zu bestücken.

## **§ 3 Dachbegrünung**

Die Flachdächer (entspricht der obersten Geschosdecke) ist entsprechend der Widmung (Grünland Park) zu bepflanzen. Dazu ist ein ausreichender Bodenaufbau vorzusehen, der eine Bepflanzung mit flach wurzelnden Pflanzen und Gehölzen ermöglicht.

## **§ 4 Bezugsniveaus**

Das Bezugsniveau wird gem. Plandarstellung PZ: 21.250-01/21 vom September 2021 festgelegt. Das Herstellen des Bezugsniveaus ist nicht verpflichtend.

## **§ 5 Einsichtnahme**

Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## § 6 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Bürgermeister:

Der geschäftsführende Gemeinderat:

Ing. Kurt Payr  
Vizebürgermeister

Der Gemeinderat:

Der Gemeinderat:

Semmering, 30.03.2022

Hr. Vbgm. Ing. Payr stellt den Antrag, der Gemeinderat wolle den vorliegenden Teilbebauungsplan „Vorplatz Hotel Panhans“ und die gegenständliche Verordnung beschließen.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

---

### zu Punkt 6

der Tagesordnung der ordentlichen Sitzung des Gemeinderates am 30.03.2022

### WOHNUNGSANGELEGENHEITEN

#### a) Vergabe Wohnung Hochstraße 1/6

Herr Vbgm. Ing. Payr stellt den Antrag, der Gemeinderat wolle die Wohnung in der Hochstraße 1/6 an Herrn Max Doppelreiter per 01.04.2022 vergeben.

Die Wohnungsvergabe ist nur mit der Meldung als Hauptwohnsitzer möglich.

Mit der Erstellung des Mietvertrages wird die Hausverwaltung Jurai Immobilien beauftragt.

Der Antrag wird einstimmig beschlossen.

---

Ende der Sitzung: 19:03 Uhr

Der Protokollführer:

Der Vorsitzende:

Die Protokollprüfer:

GR Thorsten Besenböck, SPÖ

GR Werner Hanl, ÖVP

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Gemeinderatssitzung am 29.09.2022 genehmigt.