

Die Geschäftsstelle des Beirates für Bauwerksgestaltung, Raum- und Stadtplanung übermittelt das folgende

## **Protokoll**

der 15. Arbeitssitzung des

## **Beirates für Bauwerksgestaltung, Raum- und Stadtplanung**

vom 05.06.2018, ab ca. 10:30 Uhr.

Zusammensetzung des Beirates:

Fr. Arch. DI Bettina Brunner (Vorsitzende)  
Hr. Mag. Arch. Robert Wimmer  
Hr. Arch. DI Klaus Leitner

Im Vorfeld der Sitzung wurde ein Lokalaugenschein zu den Projekten „ARBÖ“, „Buchbinderei Fuchs“, „Königgründe“ und „Dankl - Mittergasse“ durchgeführt.

Die Sitzung wurde als ordentliche Sitzung geführt.

### **1. Projektvorlage 10:30 – 11:15Uhr**

**Projekt:** ARBÖ – Niederlassung Saalfelden  
**Bauwerber:** ARBÖ Wien / PORR Salzburg  
**Architekturbüro:** HMP Architekten ZT GmbH  
**Unterlagen:** Entwurfspläne, Einreichpläne  
**Erste Vorlage**

Der Beirat verfasst unter Einbezug des Lokalaugenscheins und der Projektbesprechung folgenden Befund und dazugehöriges Gutachten (eingelangt am 14.06.2018) an den Projektanten:

#### **Befund**

*ARBÖ beabsichtigt den Neubau eines Betriebsgebäudes in Saalfelden unmittelbar an der B 311 Pinzgauer Landesstraße, erschlossen aber über einen parallelen Seitenarm der Industriestraße.*

*Die vorgelegten Pläne sind großteils ohne Maßangaben.*

*Geplant ist ein einfaches Gebäude mit Flachdach. Der rechteckige, zweigeschoßige Baukörper ist im Bereich der geplanten Terrasse und im nordwestlichen Einfahrtsbereich bzw. Eingangsbereich zum Shop nicht überdeckt. Im Erdgeschoß ist eine Überprüfungswerkstätte mit zugehörigem Lager, Müllentsorgung, den erforderlichen Nebenräumen wie WC. Ebenfalls ist ein Büro / Shop geplant, der für Kunden über einen im nordwestlichsten Eck situierten Windfang erschlossen wird.*

*Im Obergeschoß sind, verbunden über einen großzügigen Luftraum mit dem Erdgeschoß, Sozialräume, Sanitärräume und eine offene Terrasse geplant.*

*Die Fassaden sind im Shopbereich mit großzügigen Verglasungen und ansonsten als Putzfassade gestaltet. An den teils rot gefärbten Fassadenflächen finden sich Firmenaufschriften und Telefonnummern.*

*Hinsichtlich Außenanlagengestaltung (Parkplätze, Ver- und Entsorgungs-, Grünraum- oder Bepflanzungskonzept) liegen keine Angaben bzw. Planunterlagen vor.*

## **Gutachten**

Nach Projektvorstellung durch den Planverfasser und einer eingehenden Diskussion gibt der Gestaltungsbeirat folgende Stellungnahme ab:

- Dem Baukörper mit „ausgebissenen“ Dachflächen und raumbildenden Rahmen mit lediglich einer Stütze im Eckbereich kann nicht zugestimmt werden. Vorgeschlagen wird einerseits, die offenen Dachflächen, auch aus Witterungsgründen, zu überdachen und andererseits, eine feinproportionierte Wandscheibe im Eckbereich und / oder eine Reihe von Stützen zu platzieren, um den Raum zu definieren.
- Die Brüstung der Terrasse im Obergeschoß soll hinsichtlich Materialität in die Fassadengestaltung eingebunden werden.
- Fensterbänder und die Situierung des Einganges in den Shop sind hinsichtlich Lage und Erfordernis zu überprüfen.
- Nachdem von der Bundesstraße hauptsächlich die Dachfläche als fünfte Fassade wahrgenommen wird, wird ein gestaltetes „Gründach“ gewünscht. Aus Gestaltungsgründen wie auch zur Besserung der Wahrnehmung sollte der Schriftzug „ARBÖ“ und „Telefon“ mit freigestelltem Schriftzug am Dach situiert werden.
- Ein Material- und Farbkonzept für Fassade, Fenster- und Torelemente etc. ist vorzulegen.
- Weiters ist ein aussagekräftiges Grünraum- bzw. Bepflanzungskonzept vorzulegen.

Nach Berücksichtigung der angeführten Punkte ist eine neuerliche Vorlage beim Gestaltungsbeirat erforderlich.

## **2. Projektvorlage 11:15 – 12:00Uhr**

**Projekt:** Wohnhaus Fam. Schüffl

**Bauwerber:** Fam. Schüffl

**Architekturbüro:** Architekten Innerhofer oder Innerhofer

**Unterlagen:** Entwurfspläne

**Dritte Vorlage** (erste Vorlage am 07.02.2018)

Der Beirat fasst unter Einbezug des Lokalausweises und der Projektbesprechung folgenden Befund und dazugehöriges Gutachten (eingelangt am 14.06.2018) an den Projektanten:

### **Befund**

Das Projekt zum Umbau des Wohnhauses Schüffl wird als Vorabzug der Einreichplanung vorgelegt. Eine ausreichende Befundung des Projektes hat in der Sitzung vom April bereits stattgefunden. Ergänzend dazu wird die Klärung des Überganges zum Bestandshaus mit einer 30cm breiten Anschlussfuge vorgeschlagen. Der dort befindliche Dachvorsprung wird gekappt und senkrecht nach unten geführt.

In den Plänen ist eine „Baufuchtlinie 1. OG“ eingetragen. Deren Relevanz ist im Zuge des Einreichverfahrens zu klären. Die Freiflächen werden in den Plänen straßenseitig als Balkone ohne seitliche Abgrenzungswände dargestellt.

Die Materialität des Baukörpers wird als Stehfalzdeckung angegeben.

### **Gutachten**

Der Gestaltungsbeirat möchte festhalten, dass die von den Architekten entwickelte und vorgeschlagene Bauform eine optisch herausfordernde Lösung darstellt. Dabei ist ein konsequenter Weg in der Umsetzung der Details notwendig. Der Baukörper soll als geordnete klare Form abgebildet sein und deren überdeckte Außenräume straßenseitig als Loggien in Erscheinung treten.

*Der Ausbildung der Fuge zum Bestandshaus und die Ausbildung des gekappten Dachvorsprunges ist ausreichend zu detaillieren.*

*Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Brüstungshöhe im Bereich des Bestandes nicht an die neue Form anzugleichen, sondern horizontal auszuführen. Die Dachverglasungen sollten zugunsten einer durchgehenden Glasfassade dachterrassenseitig reduziert werden.*

*Unter Berücksichtigung der obigen Anregungen ist keine weitere Vorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich. Das Projekt kann der baurechtlichen Einreichung zugeführt werden.*

### **3. Projektvorlage 13:15 – 14:00Uhr**

**Projekt:** Betriebsgebäude Latzer Logistik

**Bauwerber:** Hr. Latzer

**Architekturbüro:** Arch. Stöckl

**Unterlagen:** Entwurfspläne

**Zweite Vorlage** (erste Vorlage am 11.04.2018)

Der Beirat fasst unter Einbezug der Projektbesprechung folgenden Befund und dazugehöriges Gutachten (eingelangt am 14.06.2018) an den Projektanten:

#### **Befund**

*Das überarbeitete Projekt wird anhand von Plänen vorgelegt. Das Projekt wurde in der Sitzung vom 11. April ausführlich befundet, sodass anschließend nur eine punktuelle Erwähnung stattfindet.*

*Die Tiefgaragenabfahrt wurde an die Südostseite verlegt. Der Eingangsbereich wurde überarbeitet, die Position des Liftes neu organisiert und auf die inneren Abläufe übertragen.*

*Der Balkon der Wohnung im OG wurde in den Hauptbaukörper integriert. Die Fenster und Fassadenteilungen werden dargestellt.*

#### **Gutachten**

*Das vorgeschlagene Projekt kann in den für den Ort wesentlichen Parametern der Gebäudehöhe, Gliederung und Erscheinung überzeugen.*

*Der Gestaltungsbeirat formuliert folgende Anregungen:*

*-Der Schriftzug „Latzer Logistik“ soll in seiner CI Prägung liegend eingesetzt werden.*

*-Das Vordach über der Anlieferung könnte eine Freiflächenerweiterung für die Wohnung im OG darstellen.*

*-das Fassadenmaterial muss nicht zwingend aus glatten Fassadenplatten mit Fugenteilung ausführt werden.*

*Der Gestaltungsbeirat weist auf die notwendige Qualität der Außenräume hin und ersucht, die vorgeschlagenen Baumpflanzungen auch tatsächlich umzusetzen.*

*Unter Berücksichtigung der obigen Anregungen ist keine weitere Vorlage im Gestaltungsbeirat erforderlich. Das Projekt kann der baurechtlichen Einreichung zugeführt werden.*

### **4. Projektvorlage 14:00 – 14:45Uhr**

**Projekt:** GSWB - Südtirolersiedlung

**Bauwerber:** GSWB

**Architekturbüro:**

**Unterlagen:**

**Dritte Vorlage** (erste Vorlage am 09.08.2017)

Der Beirat verfasst unter Einbezug der Projektbesprechung folgenden Befund und dazugehöriges Gutachten (eingelangt am 14.06.2018) an den Projektanten:

**Befund**

Es wurden folgende Ausführungs- und Detailpläne vorgelegt:

PLANNR	INHALT	M	DATUM
	<b>Aussenanlage_200</b>	1:200	24.04.2018, Vorabzug
D10	<b>Garagen Zuluft Regeldetail</b>	1:10, 1:20, 1:5	05.12.2017, Vorabzug
D11	<b>Garagen Abluft Regeldetail</b>	1:10, 1:20, 1:5	05.12.2017, Vorabzug
D12	<b>Terrassen</b>	1:20	05.12.2017, Vorabzug
D13	<b>Terrassen über Gelände</b>	1:10, 1:20	Vorabzug
D14	<b>Treppe/ Sitzbank S/W</b>	1:10, 1:20, 1:2	Vorabzug
D15	<b>Weg- und Raseneinfassung</b>	1:10	Vorabzug
D16	<b>Baumquartett</b>	1:100, 1:200, 1:20	05.12.2017, Vorabzug 24.04.2018
D17	<b>Müll/ Bushaltestelle</b>	1:25	05.12.2017, Vorabzug
D18	<b>Sütwand Regeldetail</b>	1:10	05.12.2017, Vorabzug
D22	<b>Müll West</b>	1:25	05.12.2017, Vorabzug
D24	<b>Fluchstiegen Garagentaschen</b>	1:50, 1:5	Vorabzug

**Gutachten**

Die vorgelegten Pläne decken die erbetenen Themen ab. Ihre Planungsqualität wird vom Gestaltungsbeirat als sehr positiv bewertet und wird die Umsetzung genau in der planlich vorgelegten Form erwartet.

Sollten – aus welchen Gründen immer – Änderungen an den Details vorgenommen werden, so ist die Wiedervorlage und neuerliche Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat erforderlich.

**Projekt:** GSWB - Hartlfeld  
**Bauwerber:** GSWB Salzburg  
**Architekturbüro:**  
**Unterlagen:**  
**Zweite Vorlage** (erste Vorlage am 07.06.2017)

**Befund**

Es werden allgemeine Unterlagen, das Grundstück betreffend (Luftbilder, Modellfoto, Verkehrsplanung, Bilder zu Baukörperstudien und Nutzungsübersicht, allgemeine Informationen zum Verfahrensablauf, Wettbewerb, etc) vorgelegt. Ein konkreter Entwurf zur Ausschreibung liegt nach wie vor nicht vor.

### **Gutachten**

*Bereits bei der letzten Vorlage im Juni 2017 wurde vereinbart, Ausschreibungsunterlagen vorzulegen. Dies ist nach wie vor offen und kann der Gestaltungsbeirat erst nach Vorlage dieser eine konkrete Stellungnahme abgeben.*

### **5. Projektvorlage 14:45 – 15:30Uhr**

**Projekt:** Rohrmosergründe – Überbauung SPAR

**Bauwerber:** Projektant

**Architekturbüro:** Arch. Aigner

**Unterlagen:** Entwurfspläne

**Siebente Vorlage** (erste Vorlage 21.09.2016)

Der Beirat fasst unter Einbezug der Projektbesprechung folgenden Befund und dazugehöriges Gutachten (eingelangt am 14.06.2018) an den Projektanten:

#### **Befund**

*Es werden nunmehr Skizzen (BL01 – 03) mit drei Varianten bzgl Knickung/Verschwenkung des Baukörpers vorgelegt.*

*Weiters ein Plan mit Darstellung des Gebäudes und ein Schreiben vom 22.5.2018 mit Erläuterungen.*

*Im Dachgeschoss sind die Terrassen durch Verschwenkungen der Aussenwand an der Platzseite und an den beiden Schmalseiten (jeweils im Vergleich zu der darunterliegende Fassade) nunmehr von konischem Zuschnitt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 759,79 üA.*

#### **Gutachten**

*Die Weiterentwicklung des Projektes wird positiv beurteilt.*

*Die Gebäudehöhe wird als noch akzeptabel beurteilt.*

*Anregungen für die Weiterbearbeitung:*

*Der Knick beim Baukörper wirkt sich positiv aus, es wird die Variante geknickt (BL 03) bevorzugt.*

*Im Dachgeschoss ist die Terrasse an allen drei Seiten konisch vorzusehen.*

*Die einander zugewandten Fassaden der beiden Baukörper sind zu überarbeiten.*

*Die Vordachlösung im EG sollte „leichter“ wirken, Varianten erbeten.*

*Angaben zu Materialien, Farben, Grünraumkonzept, etc. erforderlich.*

*Es wird gebeten, bei der nächsten Vorlage den Vorabzug der Einreichplanung mit Einarbeitung der oa Themen vorzulegen.*

### **6. Projektvorlage 15:30 – 16:15Uhr**

**Projekt:** ÖAMTC – Stützpunkt Saalfelden

**Bauwerber:** ÖAMTC Salzburg

**Architekturbüro:** SNP Architektur

**Unterlagen:** Entwurfspläne

**Zweite Vorlage** (erste Vorlage am 11.04.2018)

Der Beirat fasst unter Einbezug der Projektbesprechung folgenden Befund und dazugehöriges Gutachten (eingelangt am 14.06.2018) an den Projektanten:

### **Befund**

Vom Projektanten werden die vom Beirat gewünschten Anregungen bzw. Änderungen wie

- Grünraum- und Bepflanzungskonzept
- Farbgebung
- Raumhöhe im Erdgeschoß
- Terrasse im Obergeschoß

in Schriftform vorgelegt und im Einzelnen nochmals vorgetragen und erläutert.

### **Gutachten**

Nach Projektvorstellung durch den Planverfasser und einer kontroversiell geführten Diskussion gibt der Gestaltungsbeirat folgende Stellungnahme ab:

- An der Landesstraße sollen Platanen gepflanzt werden. Die direkt an der nördlichen Grundgrenze situierten Parkplätze sollen um 2 reduziert werden, sodass ein ausreichender Grünstreifen mit zusätzlicher Bepflanzung an der Grundgrenze verbleibt.
- Die reduzierte Farbgebung wird begrüßt. Die gelbe Rahmenfarbgebung im Obergeschoß der Südsicht sollte entfallen.
- Die Raumhöhe von über 4,20 Meter im Erdgeschoß wurde auf Anregung des Beirates geringfügig reduziert.
- Die Forderung, die nordostseitige Terrasse im Obergeschoß in die architektonische Fassadengestaltung körperhaft einzubinden, bleibt bestehen. Dem Vorschlag des Projektanten den raumbildenden Rahmen lediglich mit einer Stütze zu bilden, kann nicht zugestimmt werden. Vorgeschlagen wird eine feinproportionierte Wandscheibe im Eckbereich. Angeregt wird auch, die Terrasse aus Witterungsgründen zur Gänze oder zumindest teilweise zu überdachen. Die Überlegung des Projektanten, Teile der Fassadenflächen mit VWS zu gestalten, wird nicht befürwortet. Es wurde besprochen, die Metallfassade auch im Terrassenbereich, also an allen Fassadenflächen, zu realisieren.

Nach Berücksichtigung der angeführten Punkte ist eine neuerliche Vorlage beim Gestaltungsbeirat nicht erforderlich.

## **7. Projektvorlage 16:15 – 17:00Uhr**

**Projekt:** Buchbinderei Fuchs

**Bauwerber:** Christian Fuchs

**Architekturbüro:** BM Simon Pletzer

**Unterlagen:** Entwurfspläne

**Erste Vorlage**

Der Beirat verfasst unter Einbezug des Lokalaugenscheins und der Projektbesprechung folgenden Befund und dazugehöriges Gutachten (eingelangt am 14.06.2018) an den Projektanten:

### **Befund**

Das am 5. April vorgelegte Projekt sieht den Umbau und die Sanierung des Geschäftshauses an der Zeller Bundesstraße vor.

Beabsichtigte, nach außen wirksame, das Erscheinungsbild verändernde Maßnahmen sind:

- Errichtung von Gaupen auf der nordost- und südwestseitigen Dachfläche
- Errichtung eines Glasvordaches über dem bestehenden Lichtgraben und Stiegenabgang in das Kellergeschoß
- Errichtung Glasvordach über Stiegenanlage beim Haupteingang in das Erdgeschoß
- Die Fassade soll VWS erhalten und in einem Blauton mit orangen Fensterfaschen gestaltet werden
- Anstelle des bestehenden Öltanks soll eine Pflanzgrube für einen Ahornbaum entstehen und eine E-Ladesäule

Nach eingehender Diskussion wird vereinbart, dass die Pläne in den ersten drei angeführten Punkten entsprechend den Anregungen des GBR überarbeitet werden.

Einlangend mit 12. Juni 2018 werden überarbeitete Planunterlagen mit Beschreibung übermittelt.

### **Gutachten**

Nach Projektdurchsicht gibt der Gestaltungsbeirat folgende Stellungnahme ab:

- Die an der Nordost- und Südwestseite mit einer Traufhöhe von 9,95 und einer Dachneigung von 3% geplanten Gaupen können hinsichtlich des in Erscheinung tretenden Volumens grundsätzlich positiv gesehen werden.  
Gefordert wird jedoch, dass sich das Hauptdach mit der fast horizontalen Gaupe verschneidet.  
Da der gesamte Dachaufbau nicht ersichtlich ist, wird die vorgeschlagene Ausführung als Warmdach aber nicht befürwortet. Es wird ein Blechdach, wie beim Hauptdach, mit einem regendichten Unterdach vorgeschlagen.
- Für die Glasüberdachungen liegen zwar Beschreibungen vor, eine eindeutige architektonische Beurteilung lässt sich daraus aber nicht ableiten.
- Positiv gesehen wird, dass die beabsichtigte Lichtgrabenüberdachung aus Glas entfällt und die Stützmauer des Lichtgrabens niedriger und eine Böschung ausgeführt werden soll.  
Es wurde zwar eine Beschreibung geliefert, eine eindeutige architektonische Beurteilung lässt sich daraus aber nicht ableiten.
- Fassaden-, Faschenfarbe und -breite, Fensterfarbe etc. sind, wenn nicht bereits dem Gestaltungsbeirat vorgelegen, vor Ort festzulegen.
- Für eine ganzheitliche Beurteilung des Außenraumes ist ein Außenanlageplan, in dem u.a. auch die Lage der Stellplätze, Oberflächen (Material) etc. ersichtlich ist, erforderlich.  
In diesem Zusammenhang ist auch die Vorlage eines Erdgeschoßplanes erforderlich.  
Dass ein Ahornbaum gepflanzt und eine E-Ladestation errichtet werden sollen, wird positiv beurteilt.

Für sämtliche angeführten Punkte sind dem Gestaltungsbeirat vor Ausführung aussagekräftige Detailpläne vorzulegen und die Zustimmung einzuholen.

Die Einreichpläne können mit den Auflagen und unter Berücksichtigung der Forderungen baubehördlich genehmigt werden.

---

## 8. Projektvorlage 17:00 – 17:45Uhr

**Projekt:** Königgründe

**Bauwerber:** Leitgöb und Heimat Österreich

**Architekturbüro:** Arch. Naderlinger und BM Piffer

**Unterlagen:** Bebauungsstudie Königgründe

**Erste Vorlage**

Der Beirat verfasst unter Einbezug des Lokalausweises und der Projektbesprechung folgenden Befund und dazugehöriges Gutachten (eingelangt am 14.06.2018) an den Projektanten:

### **Befund**

*Die Firma Heimat Österreich hat mit dem Projektantenteam Franz Piffer und Bergwerk eine unverbindliche Bebauungsstudie für das Königareal westlich des neuen Park- und Vereinshauses entwickelt. Diese Grundstücke grenzen im Norden an das Wiechenthalergelände der Firma Leitgöb an. Hier wurde ebenso bereits eine Planung vom Büro Naderlinger für eine Wohnbebauung erstellt. Das Grundstück 75/1 ist im Besitz der Heimat Österreich, alle anderen Grundstücke sind im Besitz der Gemeinde und in Umwidmung befindlich. Aus städtebaulicher Sicht ist die Vorgangsweise der Heimat Österreich, über die eigene Grundstücksgrenze hinaus ein übergeordnetes Konzept zu erstellen, vernünftig. In Hinblick auf noch zu erfüllende Umweltprüfungen und Umwidmungsverfahren stellt die vorliegende Bebauungsstudie keinerlei Verbindlichkeit dar und Veräußerungsabsichten der Gemeinde müssen am üblichen Weg im Gemeinderat entschieden werden.*

*In diesem Bereich liegt ein von der Gemeinde erstellter und im Vorabzug befindlicher Bebauungsplan der Grundstufe vor. Der topographisch nach Süden steigende Wiesenbühel soll geländebegleitend eine Erschließungsstraße erhalten. Erst in späterer Zukunft ist eine verkehrstechnische Weiterführung dieser neuen Straße vorstellbar.*

*Der Bebauungsplan der Grundstufe gibt eine mögliche Baumassenzahl von 2,4-3,0 an.*

*Grundsätzlich handelt es sich bei den Planungen der einzelnen Wohnbauträger um Konzepte. Die gezeigten Planungsgebiete sind im gültigen Flächenwidmungsplan noch nicht als geeignetes Bauland für Wohnbauten ausgewiesen.*

*Konkrete Besprechungen sowie die Beurteilung von Wohnbauprojekten sind erst im Sinne der Stadtgemeinde Saalfelden, wenn die laufenden Flächenwidmungsverfahren abgeschlossen sind.*

*Die vorliegende Studie sieht entlang der Höhenschichtenlinien ausgerichtete und riegelförmige Baukörper vor. Die Höhenentwicklung ist durchgehend bei 3-4 Geschossen, an zwei Stellen werden 6 geschossige Baukörper vorgeschlagen. Die dabei erreichte Baumassenzahl wird mit 3,0 angegeben.*

### **Gutachten**

*Generell ist anzumerken, dass es sinnvoll ist, Bebauungsstudien in topographisch hochwertigen Lagen unbedingt im Modell zu entwickeln und erst dann im Plan darzustellen. Die Einschätzung, wo Hochpunkte anzuordnen sind, wie Wegeverbindungen, Sichtachsen und Ausrichtungen sinnvoll sind, kann nur unter Berücksichtigung der Umgebung stattfinden.*

*Die Heimat Österreich hat angefragt, ob die vorliegende Studie in Hinblick auf mögliche Baumassen ausreichend aussagekräftig ist. Ein Grenzwert der BMZ ist unter der Voraussetzung, dass ein überzeugendes Projekt vorgelegt wird, bei 2,4 anzusehen.*

*Für die Festlegung der Grundlagen für ein Wettbewerbsverfahren ist die Begleitung durch den Gestaltungsbeirat sicher sinnvoll und erforderlich. Ein moderiertes Verfahren kann kein Ersatz für einen Städtebaulichen Wettbewerb mit Vertiefungsbereichen in den einzelnen Etappen sein.*

*Der Gestaltungsbeirat möchte auch an dieser Stelle festhalten, dass aufgrund vieler laufender Projektentwicklungen im Ort, der Bedarf an weiteren 60-80 Wohnungen und die zeitliche Dimension einer Umsetzung zu prüfen ist.*



**Projekt:** Dankl - Mittergasse  
**Bauwerber:** Leitgöb Wohnbau, Knauseder u. Partner  
**Unterlagen:** Bebauungsstudie Mittergasse  
**Erste Vorlage**

Der Beirat verfasst unter Einbezug der Projektbesprechung folgenden Befund und dazugehöriges Gutachten (eingelangt am 14.06.2018) an den Projektanten:

### **Befund**

*Auf einem der letzten als Grünland gewidmeten Grundstücke im Zentrum von Saalfelden haben die Firmen Leitgöb Wohnbau und Knauseder und Partner eine Bebauungsstudie für ein Wohnbauprojekt entwickelt. Dieses wird anhand eines Grundrissplanes im Maßstab 1:250 vorgelegt. Im Osten ist ein 6-geschossiger Baukörper mit Gastronomie und Gastgarten im EG geplant. Die weitere Bebauung wird riegelförmig entlang der Mittergasse direkt angeschlossen. Das zweigeschossige Anschlussgebäude soll aufgeständert, die Durchfahrt zum Innenhof und die Zufahrt zur Tiefgarage ermöglichen. Objekt 4 und 5 werden winkelförmig dazu angeordnet, wobei das Dachgeschoss in Richtung Mittergasse eine Auskragung erhalten soll.*

### **Gutachten**

*Der Gestaltungsbeirat möchte festhalten, dass die vorgelegte Projektentwicklung auf dem als Grünland gewidmeten Grundstück nicht in inhaltlicher Verbindung zum Umwidmungsantrag gesehen werden kann. Aus der bloßen Projektvorlage kann kein Anspruch bzw. Verbindlichkeit in Richtung Umwidmung abgeleitet werden.*

*Dem Verschwinden einer der letzten im Zentrum befindlichen Grünlandzonen kommt natürlich wesentlich mehr Bedeutung zu, als es im ersten Blick erscheint. Generell ist anzumerken, dass es sinnvoll ist, Bebauungsstudien in topographisch oder innerstädtisch hochwertigen Lagen unbedingt im Modell zu entwickeln und erst dann im Plan darzustellen.*

*Im Nordosten befindet sich ein Kindergarten, der eine Freiflächenerweiterung bekommen soll. Das vorgeschlagene Projekt sieht ausschließlich Wohnnutzung mit Eigengärten entlang der Mittergasse vor. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Prüfung mehrerer Möglichkeiten, nicht ausschließlich in ein der Wohnnutzung verschriebenes Programm.*

*Der Ort ist städtebaulich wertvoll, sodass eine ausreichende Beschäftigung mit dem Übergang zum öffentlichen Raum, dem Grünraum, der Schaffung hoher Freiflächenqualitäten, einer Hofbildung zur angrenzenden Bebauung aber auch die Durchlässigkeit zur Mittergasse stattfinden muss.*

*Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine schrittweise Annäherung mittels Baumassenstudien in Modell und Plan, in Überlagerung mit Nutzungsmöglichkeiten und deren Abstimmung mit innerstädtischen Bedürfnissen.*

Keine weiteren Projektvorlagen, die Sitzung wird gegen 18:00 Uhr geschlossen.

Für die Vorsitzende



i.A. BM DI Johannes Mracsna