

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

Protokoll

der 27. Arbeitssitzung des

Beirates für Bauwerksgestaltung, Raum- und Stadtplanung

vom 14.04.2021, ab ca. 14:30 Uhr.

Zusammensetzung des Beirates:

Hr. Mag. Arch. Robert Wimmer (Vorsitzender)
Hr. Arch. DI Klaus Leitner
Fr. Arch. DI Ursula Faix

Die Sitzung wurde als ordentliche Sitzung geführt.

1. Projektvorlage 14:30 – 15:15 Uhr

Projekt: Bauvorhaben Ärztehaus „Vitalclinic“

Bauherr: Hr. Müller

Planung: Atelier 3, Architekten Hartl + Heugenhäuser

Befund:

Vorgelegt wird eine A3 Mappe bezeichnet mit „VITALCLINIC Alpines Gesundheitszentrum Saalfelden“ vom 12.04.2021 (15 Seiten) mit folgendem Inhalt:

(Das Projekt wurde am 23.09.2020, 03.06.2020, 14.12.2020 und am 17.2.2021 vorgelegt)

- *Lageplan (M 1:300) Vorabzug 25_G.1.1*
- *Lageplan Alt – Neu (M 1:200) Vorabzug 25_G.1.2*
- *EG (M 1:200) Vorabzug 25_G.1.3*
- *EG (M 1:200) Vorabzug 25_G.1.4*
- *Auszüge Stellungnahme Verkehrs- und Raumplanung v. 24.03.2021,*
- *Geänderte Zu- und Abfahrtsituation Variante A (Ausfahrt Privatstrasse)*
- *UG1 04.02.2021 (M 1:200) Vorabzug 25_G.1.6*
- *Auszüge Stellungnahme Verkehrs- und Raumplanung v. 24.03.2021,*
- *Variante B Ein- und Ausfahrt Feuerwehrweg*
- *UG1 (M 1:200) Vorabzug 25_G.1.8*
- *EG (M 1:200) Vorabzug 25_G.1.9*
- *Ansicht Nord 04.02.2021 (M 1:100) Vorabzug 25_G.1.10*
- *Ansicht Nord (M 1:100) Vorabzug 25_G.1.11*
- *Ansicht Süd 04.02.2021 (M 1:100) Vorabzug 25_G.1.12*
- *Ansicht Süd (M 1:100) Vorabzug 25_G.1.13*
- *Ansicht Ost (M 1:100) Vorabzug 25_G.1.14*

Beim Projekt wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Bei der Erarbeitung der Einreichplanung wurde festgestellt, dass das Grundstück durch eine Abtretung vor einigen Jahren im Vergleich zur bisher vorgelegten Planung an der Bundesstrasse verkleinert ist. Weiters hat der Verkehrsplaner von der Ausfahrtslösung der Tiefgarage abgeraten.

Die geänderte Situation der Grundstücksausmasse und der Garagenerschließung führt zu Änderungen im Grundriss, den Fassaden und den Außenanlagen.

Gutachten:

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

Die geänderte Erschließung ist mit der Feuerwehr abzustimmen. Die beiden oberirdischen Parkplätze im unmittelbaren Kreuzungsbereich sollen entfallen, eine Begrünung mit Bäumen entlang der Bundesstraße ist gem. Flächenwidmungsplan vorzusehen und auszuführen. Die Oberflächengestaltung ist hinsichtlich der Materialien und Flächenzuweisungen zu überarbeiten. In der Garage sind die Parkplatzgrößen und die Rangierflächen dem geltenden Baurecht anzupassen.

Baurechtliche Beurteilungen sind mit der Baubehörde abzuklären.

Um Wiedervorlage wird ersucht.

2. Projektvorlage 15:15 – 16:00 Uhr

Projekt: Bauvorhaben Wohnbebauung Edenhauser-Margesin

Bauherr: Ing. Christoph Edenhauser und Mag. Martina Margesin

Planung: Baumeister Ing. Hannes Herzog, Planungsbüro Herzog

Befund:

Das Projekt Wohnbebauung „Edenhauser-Margesin“ ist die zweite Vorlage im heutigen Gestaltungsbeirat. Die Vorlage sieht auf den Grundstücken 747/12 und 747/13 (insgesamt 1.529 m² und als Wohnbauland gewidmet) eine dreigeschossige reine Wohnbebauung (E+2) mit einem eingeschossigen Untergeschoss (Tiefgarage und Nebenflächen) in einem Baukörper, der sich im OG 2 in zwei Baukörper teilt, vor. Auf dem Grundstück 747/15, die derzeit als Verkehrsfläche gewidmet ist, ist eine Erschließungsstraße mit öffentlicher Nutzung vorgesehen. In einer Variante wird auf dem Grundstück 747/15 der Spielplatz und Gemeinschaftsflächen vorgesehen.

Vorgelegt und präsentiert wird eine A3 Mappe (Konzeptplan) bezeichnet mit „Konzeptplanung zur Vorlage Gestaltungsbeirat Neubau Wohnhausanlage Edenhauser-Margesin“, erstellt vom Planungsbüro Herzog in Maishofen, vom 06.04.2021 (16 Seiten) mit folgendem Inhalt:

- Kurzbeschreibung
- Strukturlageplan (M 1:1000)
- Lage- und Höhenplan (M 1:250)
- Kennziffern (M 1:500)
- Grundrisse: UG, EG, OG1, OG2, (M 1:200)
- Querschnitt und Ansichten (M 1:200)
- Variante Bauplatz EG (M1:200)
- Kennziffern Variante Bauplatz (M 1:500)

Planung

Die Wohnbebauung sieht einen Baukörper, der sich im OG in zwei Bauteile teilt, vor. Pro Geschoss werden mit zwei Stiegenhäusern und 2 Aufzügen vier Wohnungen, im OG2 drei Wohnungen erschlossen, sodass sich eine derzeit vorgesehene Wohnungsanzahl von insgesamt 12 Wohnungen ergibt. Das Dachgeschoss ist an der Südseite zurückversetzt und gliedert sich in zwei Baukörper.

Die aktuelle Planung sieht von den insgesamt 12 Wohnungen, sechs 2-Zimmerwohnungen, drei 3-Zimmer-Wohnungen und drei 4-Zimmer-Wohnungen vor, die alle durch zwei Aufzüge barrierefrei erreichbar sind.

Die beiden Treppenhäuser sind auf der Nordseite belichtet, Beide Treppenhäuser sind bis in die Tiefgarage geführt.

Alle Wohnungen im Erdgeschoss haben eine Terrasse und einen Garten, die Wohnungen im 1.OG haben rund 2 m tiefe Balkone. Das zurückversetzte Dachgeschoss hat eine auf je zwei Seiten umlaufene Terrasse. Der Zwischenraum zwischen den beiden Baukörpern im OG 2 ist ungenutzt.

Die schräg aus dem Baukörper herausragende Garageneinfahrt ist überdacht und an der Nordostecke des Grundstücks angelegt. Die Tiefgarage hat 15 Stellplätze für PKW und 20 Stellplätze für Fahrräder sowie Nebenräume für Technik und Kellerabteile.

Die Allgemeinflächen umfassen einen Spielplatz im Ausmaß von 110 m², einen Gemeinschaftsplatz von 35m², ein Schneedepot 15m², 11 Radabstellplätze beim Eingang, vier Besucherparkplätze sowie ein Müllhaus. Das Wohngebäude hat zwei Eingänge, die auch barrierefrei über eine Rampe erreichbar sind.

Die Fassaden sind durch die Oberflächengestaltung gegliedert, wobei die Baukörper im EG und OG 1 weiß verputzt werden und die Dachgeschosse mit einer stehenden Holzschalung, graubraun lasiert, verkleidet werden. Der Mittelteil des EG und OG1 gestalterisch durch eine dunkle Fassadengestaltung, ohne Angabe des Materials, von den übrigen Fassaden im EG und OG1 abgehoben.

Die Loggen und Balkone im OG1 werden mit Eternitplatten verkleidet, die Absturzsicherung im Dachgeschoss wird oberhalb der massiven Attika mit Niro-Gitterstäben vorgesehen.

Das Dach ist in den Plänen als flach geneigtes Zeltdach dargestellt. Die der Straße zugeordneten Fenster sind in den Nebenräumen als Oberlichte ausgeführt.

Gutachten:

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

Die Wohnungsqualitäten im EG wurden durch die Zonierung der Allgemeinflächen wesentlich verbessert.

Folgende Punkte werden gebeten zu überarbeiten:

Generell:

Die Körnung und die Maßstäblichkeit des Baukörpers im Bezug zur umgebenden Bebauung sowie die gestalterische Ausformung des Baukörpers ist zu überdenken und mit einem Modell zu veranschaulichen. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt anhand des Modells nochmal zu überprüfen, ob hinsichtlich des Maßstabes, der Proportion und der Gliederung die ursprünglich vorgelegte Planung mit zwei getrennten Baukörpern oder die nunmehr vorgeschlagene Großform eines einzelnen Baues für den Ort angemessener ist.

EG:

Der Zugang zum Spielbereich und zum Gemeinschaftsplatz sowie zu den Privatgärten der mittleren Wohnungen ist zu eng (Rasenmäher, Gartengeräte etc.) und wirkt wenig einladend. Die Ausrichtung und Anordnung der Tiefgarage ist zwar in Fahrtrichtung zur Hauptzufahrt ausgerichtet, allerdings wäre es ideal, wenn der MIV gleich am Nordosteck des Grundstücks abgefangen werden könnte. Weiters ist die Schrägstellung der Rampe gestalterisch nicht vertretbar.

Die barrierefreie Erreichbarkeit der Eingänge ist durch die Einschränkung der Fahrradabstellplätze nicht gegeben.

Die direkt auf die Erschließungsstraße mündenden Stellplätze sind ein Gefahrenpotential besonders für Kinder und den Fuß- und Radverkehr bei rückwärtsausparkenden Fahrzeugen.

Der Gestaltung der Bauten - Proportionen, Öffnungen (Lage, Größen, etc.), Materialien – sollte mehr Aufmerksamkeit zugewandt werden, eine positive Wirkung des Projektes auf das Ortsbild kann derzeit leider nicht festgestellt werden. Es werden wesentliche Verbesserungen erbeten. Auf architektonische Aspekte und die Detailausbildung wird besonders Wert gelegt und soll bei der Wiedervorlage dargestellt werden.

DG:

Der ungenutzte Zwischenraum zwischen den beiden Baukörpern ist zu überdenken

Variante Wendehammer:

Nachdem es sich um ein Siedlungserweiterungsgebiet handelt, und daher in Zukunft mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, ist die Durchlässigkeit der Straße zu empfehlen. Baurechtliche Beurteilungen sind mit der Behörde abzuklären.

Um eine Wiedervorlage wird gebeten.

3. Projektvorlage 16:00 – 17:30 Uhr

Projekt: Lofererstraße – Überarbeitung Wettbewerbsergebnis

Auftraggeber im Sinne des ROG 2009 (Bebauungsplanung): Stadtgemeinde Saalfelden

Anwesende nachstehend:

Auftraggeber Realisierung: Mag. Claudia Dick-Mair - Pinzgau Haus und Mag. Ing. Christian Herzog – Raiba Saalfelden

Architektin für Stadtgemeinde Saalfelden: Architektin Elisabeth Schabltreiter als WB - Siegerin;

Architekten für Raiba und Pinzgauhaus: Architekt Herzog, Architekt Aigner und Architekt Sitka

Befund:

Es wird eine Mappe mit

- *Lageplan, M 1:500*
- *Lageplan EG, M 1:350*
- *Schnitte Gelände, M 1:500*
- *3D Ansichten 1*
- *3D Ansichten 2*
- *Sowie Kenndaten der BGF, Stellplätze etc.*

vorgelegt.

Von Architektin Schabltreiter wurde im Weiteren der Bebauungsplan vorgestellt.

Auf – im Hinblick auf das Wettbewerbsprojekt – geänderte Baukörperproportionen wurde hingewiesen. Die GFZ wird mit annähernd 1,8 beziffert.

Die Lage der Tiefgarageneinfahrt entspricht im Wesentlichen wieder dem Wettbewerbsprojekt.

Gutachten:

Nach Präsentation und eingehender Diskussion gibt der Gestaltungsbeirat folgende Stellungnahme ab:

Der präsentierte Bebauungsplan für die Grundstufe kann als Grundlage für die Auflage dienen. Um einen gestalterischen Spielraum in der weiteren Projektbearbeitung zu ermöglichen, erscheint eine GFZ bis zu 1,8 durchaus möglich. Abhängig von dieser maximalen GFZ ist die architektonische und

städtebauliche Weiterentwicklung inklusive Gestaltung des Freiraumes. Im Bebauungsplan der Aufbaustufe könnte durchaus eine geringere GFZ zum Tragen kommen.

Eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung mit ausreichender Begrünung und Bepflanzung mit natürlicher Bewässerung ist für die Weiterentwicklung unumgänglich. Dahingehend sollte auch die Tiefgaragenplanung natürliche Pflanzgruben ermöglichen. Die Freiraumflächen, Kinderspielflächen bzw. Spielgeräte und dergleichen sind wohlbedacht in der Freiflächenplanung zu berücksichtigen

Dass die Lage der Baukörper wie auch die der Tiefgarageneinfahrt im Wesentlichen wieder dem Wettbewerbsprojekt entsprechen, wird begrüßt.

Der Abstand von Bauteil 3 zu Bauteil 5 ist um ca. 1,5 bis 2 Meter zu vergrößern, wobei die Baukörperlänge an der Lofererstraße durchaus beibehalten werden kann. Die Grundfläche bzw. Geschoßfläche in den Obergeschoßen des Bauteiles 3 wird somit kleiner. Der frei über der Tiefgarage auskragende Bauteil 3 muss nicht in kongruenter Form der Tiefgarageneinhausung – die mit Sitzstufen gestaltet werden soll – folgen. Die Firstrichtung von Bauteil 3 ist besser vom Wettbewerbsprojekt zu übernehmen.

Die scheinbar parallele Ausrichtung der Gebäudefronten der Bauteile 2 und 5 sollte von dem parallelen Eindruck noch stärker abweichen.

Der Gestaltungsbeirat ersucht um Berücksichtigung im Sinne des Gutachtens und Überarbeitung des Projekts hinsichtlich der erläuterten Punkte und um Wiedervorlage.

Keine weiteren Projektvorlagen, die Sitzung wird gegen 17:30 Uhr geschlossen.

Für den Vorsitzenden



Die Geschäftsstelle
i.A. BM DI Johannes Mracsna