

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

Protokoll

der 32. Arbeitssitzung des

Beirates für Bauwerksgestaltung, Raum- und Stadtplanung

vom 29.06.2022, ab ca. 13:15 Uhr.

Zusammensetzung des Beirates:

Hr. Arch. DI Klaus Leitner (Vorsitzender)
Fr. Arch. DI Ursula Faix
Hr. Mag. Arch. DI Dr. techn. Thomas Forsthuber

Die Sitzung wurde als ordentliche Sitzung geführt.

1. Projektvorlage 13:15 – 14:00 Uhr

Projekt: Bauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus Deutinger

Bauherr: Philipp und Marco Deutinger, Saalfelden

Planung: Baumeister Zehentner, Zell am See

Befund

Das Projekt Wohn- und Geschäftshaus Deutinger ist die dritte Vorlage im heutigen Gestaltungsbeirat. Die Vorlage sieht auf den Parzellen 269/3, 277/2 und .125 (jeweils KG Saalfelden) in der Bahnhofstraße 19 eine dreigeschossige Bebauung (E+2) ohne Unterkellerung mit Carport vor.

Vorgelegt und präsentiert wird eine A3-Mappe „Plan zur dritten Vorlage beim Gestaltungsbeirat“ (10 Seiten) mit folgendem Inhalt:

- Lageplan M 1:100
- Außenanlagenplan M 1:100
- Grundrisse: EG, OG1, OG2, (jeweils M 1:100)
- Schnitt (M 1:100)
- Ansichten Nord, Ost, West, Süd
- Drei Visualisierungen

Die Bebauung ist als ein Baukörper mit drei Vollgeschossen ohne Unterkellerung vorgesehen

Im EG, mit einer lichten Höhe von 3,15 m, sind die Geschäftsräume der Firma HOT Hafner Ofen Technik – Deutinger GmbH vorgesehen. Diese bestehen aus einem Schauraum, Büroräumlichkeiten, WC/Dusche, Teeküche und Lagerraum. Der Lagerraum liegt direkt an der südlichen Grundstücksfläche. Des Weiteren sind im EG die Nebenflächen der beiden Wohnungen (Abstellräume, Technik und Müllraum) untergebracht.

Der Schauraum wird von der Bahnhofstraße her über drei Stufen erschlossen, der Lagerraum von zwei Toren, jeweils an der Ost- und Westseite. Der Eingang zu den Wohnungen im 1. OG und 2. OG befindet sich an der Westseite des Gebäudes.

In beiden Obergeschossen (OG1 und OG2) sind insgesamt zwei Wohnungen vorgesehen, eine 2-Zimmer-Wohnung und eine 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung. Beide Wohnungen haben jeweils eine großzügige Terrasse im Süden.

Die Wohngeschosse werden ohne Aufzug über eine Treppe erschlossen. Das Treppenhaus ist an der Westseite belichtet.

Der Carport für 4 Stellplätze ist aus einer Stahlkonstruktion mit Gründach und liegt im Süd-Westen der Parzelle 269/3 direkt an der Grundstücksgrenze. Weitere 2 Stellplätze sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet.

Für die Fassade im EG ist im Bereich des Schauraums (Geschäftes) und teilweise die gesamte Nord-West-Ecke des Gebäudes Rauriser Naturstein vorgesehen. Die restlichen Fassadenflächen sind als weiße Putzfassade konzipiert. Die Rahmen der Fenster und Verglasungen sind in hellgrau dargestellt. Die Balkongeländer an der Südseite des Gebäudes sind als Fotovoltaik-Elemente vor das Geländer gehängt dargestellt.

Das EG des Gebäudes hat ein begrüntes Flachdach, das 1.OG ein Pultdach und der Hauptbaukörper ein Satteldach.

Gutachten

Nach Projektvorstellung durch den Bauherren und den Planer sowie einer eingehenden Diskussion gibt der Gestaltungsbeirat folgende Stellungnahme ab:

Die Neuplanung, die aufgrund geänderter Vereinbarungen mit den Nachbarn nötig wurde, sieht eine sehr stark geänderte Ausformung des Baukörpers vor. Diese wird vom Gestaltungsbeirat nicht positiv beurteilt und muss hinsichtlich Gestaltung des Baukörpers und Materialität komplett überarbeitet werden.

Um die Entscheidungsfindung zu beschleunigen, schlägt der Gestaltungsbeirat die Ausarbeitung mehrerer Varianten des Baukörpers in einfachen Baukörperstudien vor. Diese können dem Gestaltungsbeirat jederzeit übermittelt werden.

Die Entscheidung, welcher Entwurf zur Weiterbearbeitung empfohlen wird, wird als Umlaufbeschluss des Gestaltungsbeirats vorgenommen werden.

2. Projektvorlage 14:00 – 14:45 Uhr

Projekt: Wohn- und Geschäftshaus Simonwirt

Bauherr: Norbert Dick-Ridler, vertreten durch Mag. Peter Famler

Planung: Architekt Ulrich Stöckl

Befund

Das Projekt „Simonwirt, Saalfelden“ wird dem Gestaltungsbeirat am 29.06.2022 zum ersten Mal vorgelegt.

Es wird eine A3-Mappe, betitelt: „BV Simonwirt, Saalfelden Vorlage beim Gestaltungsbeirat“, datiert 22.06.2022“ Verfasser Architekt Ulrich Stöckl mit folgendem Inhalt vorgelegt:

- Schwarzplan, M 1:2000
- Grundriss EG, M 1:200
- Grundriss 1. OG, M 1:200
- Grundriss 2. OG, M 1:200
- Grundriss 3. OG, M 1:200
- Grundriss DG, M 1:200
- Schnitt A – A, M 1:200
- Ansicht Norden, M 1:200
- Ansicht Süden, M 1:200
- Ansicht Westen, M 1:200
- Ansicht Osten, M 1:200

Das Gebäude liegt zentral in der Innenstadt von Saalfelden, an der Kreuzung von Mittergasse und Bahnhofstrasse. Erwähnung im Dehio Salzburg: „Nr 15: ehem Gasthof Simonwirt, im Kern 16. Jh., 3geschossiger Bau mit Krüppelwalmdach; abgefastes Segmentportal, im Erdgeschoss Stichkappentonnen.“

Im Masterplan der Gemeinde Saalfelden als erhaltenswürdiges Gebäude und als ortsbildprägender Baukörper ausgewiesen.

Es handelt sich um ein traditionelles Mittelganghaus, dass zwar nicht unter Denkmalschutz steht, aber als prototypisches Volumen und aufgrund seines historischen Wertes für das Stadtbild prägend ist. Das Erdgeschoss des Gebäudes wird für Gastronomie genutzt, gem. Aussagen des Planers stehen die übrigen Flächen leer.

Der Anbau an der Bahnhofstrasse soll teilweise abgebrochen und durch einen in die alte Gebäudeflucht gesetzten neuen Anbau ersetzt werden.

Ein eingeschossiger Anbau (Salettl) mit einem davorliegenden Gastgarten zur Mittergasse dient der gastronomischen Nutzung.

Das Gebäude grenzt an der Bahnhofstr direkt an das Gebäude Bahnhofstr 1 an, im südlichen Hof an öffentliches Gut, im Osten an die Freifläche beim Haus Mittergasse 13. Die Balkone an der Südfassade dürften über öffentlichem Gut liegen.

Die Planung sieht den Abbruch des als Anbau erscheinenden südöstlichen Gebäudeteiles vor, dort, zurückgesetzt in der Flucht des Hauptbaukörpers, die Errichtung eines zusätzlichen (Flucht-)Stiegenhauses, im Erdgeschoss mit Nebenräumen, gastronomische Nutzung, weiters im 1.Obergeschoss Nebenräume der Gastronomie (Personalbereiche) und Co-Workingbereiche, im 2., 3.OG und im DG Wohnungen vor. Jeder Wohnung ist eine Loggia innerhalb des Bauwerkes bzw. innerhalb von Dacheinschnitten zugeordnet. Das gesamte Gebäude ist mit einem Aufzug erschlossen.

Aufgrund der geringen Raumhöhe im 2. OG soll der Dachstuhl erneuert und um ca 80cm höhergelegt werden. Der bestehende Anbau ist unterkellert, Pläne dazu liegen noch nicht vor.

An der Bahnhofstrasse sind im Bereich des zum Abbruch vorgeschlagenen Gebäudeteiles 2 KFZ Stellplätze vorgesehen.

Parkplätze sind in der noch zu errichtenden Tiefgarage beim Congress Hotel vorgesehen.

Gutachten

Der Gestaltungsbeirat begrüsst das Vorhaben, dieses historische Gebäude in bevorzugter Lage in der Innenstadt zu beleben.

Die Planung lässt ein sensibles Eingehen auf den vorhandenen Baubestand erkennen und lässt bei Realisierung eine Bereicherung der Saalfeldener Innenstadt erwarten.

Zur weiteren Bearbeitung sieht der Gestaltungsbeirat insbes. folgende Themen:

Mittelganghaus: Typologie bes. im Inneren verstärkt berücksichtigen. Die Loggien innerhalb der Hausumrisse harmonisieren gut mit dem historischen Gebäude. Die Notwendigkeit des Abbruches wird hinterfragt, der Anbau sollte eher erhalten und umgebaut werden. Es wird gebeten, Pläne der Bauaufnahme vorzulegen. Überlegungen einer Durchwegung von Bahnhofstr zum Innenhof anstellen. Der Erhalt des historischen Dachstuhles sollte angestrebt werden. Einbeziehung des vorhandenen Untergeschosses (Gewölbekeller) in die Planung

Es wird um Wiedervorlage der weiterentwickelten Planung erbeten.

3. Projektvorlage 14:45 – 15:30 Uhr

Projekt: Wohnbebauung Försterweg -WB. Herbst

Bauherr: Leitgöb Wohnbau

Planung: Sitka. Kaserer Architekten

Befund:

Das Projekt „WB Herbst, Saalfelden“ ist eine Fünftvorlage im Gestaltungsbeirat. Das vorgelegte Wohnprojekt befindet sich in Saalfelden auf der Grundparzelle 758/20 und 758/6 mit einer Grundstücksfläche (ohne Abtretungsfläche) von 1.775,1 m² und einer Grundstücksfläche (mit Abtretungsfläche) von 1.867,0 m². Die GFZ beträgt ohne Abtretungsfläche 0,82 mit Abtretungsfläche 0,78.

Die GRZ liegt ohne Abtretungsfläche bei 0,32 mit Abtretungsfläche 0,30.

Es wurde eine A3 – Mappe mit Datum 22.06.2022 von Hr. Architekt Sitka mit folgendem Inhalt vorgelegt:

Planstand – Vorabzug Einreichplanung 22.06.2022:

- Lageplan 1/200
- Grundriss Tiefgeschoss 1/100
- Grundriss Erdgeschoss 1/100
- Grundriss Obergeschoss 1/100
- Grundriss Dachgeschoss 1/100
- Ansichten, Schnitt 1/100

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen Gewerbebauten, Wohnbauten und Einfamilienhäusern unterschiedlicher Körnung und Höhenentwicklung. Die Planung sieht auf der Parzelle 758/20 u. 758/6 zwei Wohnbau-Körper mit zwei Geschossen und Dachgeschoss vor. Die vorgeschlagene Bebauungsdichte, die seitens der Planung ersichtlich ist, beinhaltet abhängig der Berechnung mit oder ohne Abtretungsfläche, 0,78 bzw. 0,82. Die Liegenschaft soll laut Planvorlage über den Försterweg fußläufig, wie auch seitens der Tiefgarage erschlossen werden.

Gutachten:

Der Gestaltungsbeirat gibt die Einreichungsvorabzugspläne mit folgenden, ergänzenden Inhalten gestalterisch frei:

Die Farbgestaltung der Fassade und des Daches sollte möglichst monochrom ausgeführt werden. Ausnahme sind die hellen, naturfarbigen Holzloggien.

- Holzfassade: Fa. Adler - Lignovit Lasur Farbton "Ebenholz"
- Dach, Fenster, Geländer, Fallrohre, Rinnen, Metallteile und Verblechungen: RAL 9005 - Tiefschwarz
- Loggien: Fichte Natur mit farbloser Lasur

4. Projektvorlage 15:30 – 16:15 Uhr

Projekt: Bauvorhaben Umbau Wohnhaus- und Restaurantenerweiterung Yang Guang

Bauherr: WEN GmbH, Geschäftsführer Yuhe Sun, Saalfelden

Planung: Plan Eins Hans Hirschbichler, Saalfelden

Nicht erschienen

5. Projektvorlage 16:15 – 17:00 Uhr

Projekt: Mountain Vitality Resort

Bauherr: Mountain Homes GmbH, Loanergasse 82, 5721 Piesendorf

Planung: Haselsberger Architekten, Karl-Schönherr-Straße 26, 6300 Wörgl
Vierte Vorlage

Befund

Das Projekt „Mountain Vitality Resort“ wurde dem Gestaltungsbeirat am 11.04.2018, 17.02.2021, 16.06.2021, 06.04.2022 und in mehreren Beratungsgesprächen, zuletzt am 19.05.2022, vorgelegt.

Es wird eine A3-Mappe, betitelt: „Saalfelden_Mountain Vitality Resort“, datiert 22.06.2022, von Haselsberger Architekten mit folgendem Inhalt vorgelegt:

- Deckblatt
- Schwarzplan, M 1:2000
- Raumorganisation, Landschaftseinbettung
- Schemata Gestaltungskonzept
- Grundriss UG 2, M 1:500
- Grundriss UG 1, M 1:500
- Grundriss EG, M 1:500
- Grundriss 1. OG, M 1:500
- Grundriss 2. OG, M 1:500
- Grundriss 3. OG, M 1:500
- DDS/Lageplan, M 1:500
- Schnitt 1 – 3, M 1:500
- Schnitt A – C, M 1:500
- Ansicht Nord, Ost, Süd, West
- Zimmergrundrisse Zimmer klein Seite 1, Seite 2
- Visualisierung 01 - 08
- Deckblatt Variante Fassade
- Visualisierung 01 - 06
- Berechnung BMZ
- Berechnung GRZ
- Außenanlagen DDS PlanNr.: 1160, M 1:500 v. 22.06.2022 (Planverfasser Markus Els)
- Detail zentrale Lichthöfe PlanNr.: 1230, M 1:100 v. 22.06.2022 (Planverfasser Markus Els)
- Detail Quellhof PlanNr.: 1220, M 1:100 v. 22.06.2022 (Planverfasser Markus Els)
- Detail Erlebnishof PlanNr.: 1210, M 1:100 v. 22.06.2022 (Planverfasser Markus Els)
- Außenanlage 2. UG PlanNr.: 1100, M 1:500 v. 22.06.2022 (Planverfasser Markus Els)
- Außenanlage 1. UG PlanNr.: 1110, M 1:500 v. 22.06.2022 (Planverfasser Markus Els)
- Außenanlage 1. OG PlanNr.: 1130, M 1:500 v. 22.06.2022 (Planverfasser Markus Els)
- Außenanlage 2. OG PlanNr.: 1140, M 1:500 v. 22.06.2022 (Planverfasser Markus Els)
- Außenanlage 3. OG PlanNr.: 1140, M 1:500 v. 22.06.2022 (Planverfasser Markus Els)

Weiters wird ein 6 seitiges „Begrünungskonzept Außenanlagen Mountain Vitality Resort Saalfelden“ datiert 28.06.2022 von DI Markus Els vorgelegt.

Änderungen zum vorhergehenden Planstand:

Vor allem der Bereich der Mittelzone wurde intensiv überarbeitet. Während in den beiden Bettentrakten strenge Orthogonalität vorherrscht, ist die Mittelzone nunmehr in freier Geometrie geformt. Der räumliche Unterschied zwischen Mittel- und Bettenzone bleibt auch in den Überlappungsbereichen gut erlebbar. Die Zimmer wurden in einigen Bereichen mit einem erkerähnlichen Vorbau innerhalb der Loggienzone erweitert.

Das Begrünungskonzept setzt auf den Gegensatz „gestaltete Natur“ (Rasenflächen) und „naturnaher Grünraum“ (Blumenwiesen), sowie die Verwendung überwiegend heimischer Pflanzen. Die Innenhöfe sind mit unterschiedlichen Themen bespielt.

Gutachten / Empfehlungen:

Der Gestaltungsbeirat anerkennt die positive Weiterentwicklung des Projektes sehr, es kann mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes (Aufbaustufe) begonnen werden.

Themen der Weiterentwicklung in Stichworten:

- Erarbeitung der gestaltrelevanten Details und Materialien (Bemusterung)
- Verkehrslösung Zufahrt und Anlieferung verbessern
- Geometrie der Vordächer
- Fassaden Mittelteil gliedern, besser mit Innen verschränken
- Nordwesteck: Einbindung in Grünraum verbessern
- Behandlungsbereich: großzügige Lichtschächte zur Erzielung einer natürlichen Belichtung werden angeregt
- Klärung hinsichtlich des angestrebten Holzbaues
- Landschaftsplanung: Grundsätzlich eher Reduktion mit Bildung von Schwerpunkten
- Wiedervorlage hinsichtlich der o. a. angeführten punkte erbeten

Keine weiteren Projektvorlagen, die Sitzung wird gegen 17:15 Uhr geschlossen.

Für den Vorsitzenden

Die Geschäftsstelle
i.A. BM DI Johannes Mracsna

