

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

## **Protokoll**

der 35. Arbeitssitzung des

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

vom 23.11.2022, ab ca. 13:45 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 13:45 – 14:30 Uhr**

**Projekt:** Wohnbebauung MGK Grundner Uttenhofen, Saalfelden  
**Auftraggeber:** Herr Grundner  
**Planung:** Sitka. Kaserer Architekten

#### **Befund:**

*Das Wohnprojekt „MGK Grundner“ ist eine Erstvorlage im Gestaltungsbeirat.  
Das vorgelegte Wohnprojekt befindet sich in Saalfelden-Uttenhofen auf den Grundparzellen 27/4 und 26/6 mit einer Grundstücksfläche von 1.719,2 m<sup>2</sup>. Die GFZ beträgt ohne Abtretungsfläche 0,80. Es wurde eine A3 – Mappe (Vorentwurf/Studie) mit Datum 08.11.2022 von Architekt Sitka mit folgendem Inhalt vorgelegt:*

#### **Planstand 08.11.22:**

Strukturplan  
Lageplan 1/250  
Grundriss Untergeschoss 1/200  
Grundriss Erdgeschoss 1/200  
Grundriss 1.Obergeschoss 1/200  
Grundriss 2.Obergeschoss 1/200  
Ansichten, Schnitt A-A  
Berechnungsplan BGF und Wohnnutzfläche  
Modell 1:500

*Die „hakenförmige“ Liegenschaft liegt an der Leogangesstraße im Kreuzungsbereich der Uttenhofenstraße.  
Laut Projektvorstellung von Herrn Sittka besteht für den Bauplatz ein bestehender Bebauungsplan, der leider nicht Bestandteil des Plankonvolutes war und aus diesem Grund auch schwer nachvollziehbar ist.  
Das Planungsgebiet befindet sich zwischen einem Hotelbau, Wohnbauten und Einfamilienhäusern unterschiedlicher Körnung und Höhenentwicklung. Die vorrangige Leithöhe der Umgebungsbauten ist zwei Geschosse mit Dach. Die Planung sieht auf der Parzelle 27/4 und 26/6 zwei Wohnbau-Körper mit drei Geschossen mit Flachdächern vor. Die vorgeschlagene Bebauungsdichte ist seitens der Planung durch einen bestehenden Bebauungsplan mit GFZ 0,8 ausgeschöpft worden. Entlang der Leogangerstraße im Süden befindet sich eine Schallschutzwand und Herr Architekt Sitka berichtete, dass ein Schallschutzgutachten mit der „Handlungsstufe 2“ vorliegt.  
Die Liegenschaft soll laut Planvorlage über die Uttendorderstraße fußläufig, wie auch seitens der Tiefgarage erschlossen werden. Die beiden Baukörper des Projektvorschlages beinhalten 16 Wohnungen.*

### **Gutachten:**

*Der Gestaltungsbeirat empfiehlt das vorgelegte Ensemble in Form von mehreren städtebaulichen Strukturvarianten- und Wohnkonzepttypologien zu untersuchen.*

*Hier geht es zunächst um den Einstieg in die Projektentwicklung und der Findung einer Typologie sowie einer aus dem Ort angemessenen Wohnform. Es wird daher um Vorlage des Bebauungsplanes incl. Verordnungstext für die nächste Beurteilung im Gestaltungsbeirat ersucht. Weiters ersucht der Beirat, um eine kurze textliche Beschreibung als Bestandteil einer Planvorlage im Gestaltungsbeirat. Der Gestaltungsbeirat muss sich für jede Sitzung im Vorfeld beraten und benötigt auch schriftliche Informationen zur Projektentwicklung.*

*Den Zusammenhang des vorgelegten Projektes mit einem Bebauungsplan, der für ein zuvor geplantes Projekt aufgestellt wurde sollte auf jeden Fall in bestimmten Bereichen z.B. Straßenfluchtlinie entlang der Uttenhoferstraße mit der Möglichkeit einer Teilabänderung des Bebauungsplanes angedacht werden. Wichtig erscheint ein Wohnkonzept zu entwickeln, das den baulichen Schallschutz der Wohnräume und der privaten und halböffentlichen Freibereiche löst. Der südwestliche Teil der Liegenschaft, mit einer anderen Widmung, sollte gerade als Freifläche einer Wohnbebauung gestalterisch bearbeitet werden.*

*Bauordnungs- und Raumordnungsrechtliche Belange sind mit der Genehmigungsbehörde direkt abzuklären.*

## **2. Projektvorlage 14:30 – 15:15 Uhr**

**Projekt:** Bauvorhaben Umbau Wohnhaus- und Restauranterweiterung Yang Guang

**Auftraggeber:** WEN GmbH, Geschäftsführer Yuhe Sun, Saalfelden

**Planung:** Plan Eins Hans Hirschbichler, Saalfelden

Zweite Vorlage

### **Befund**

*Vorgelegt und präsentiert wird eine A3-Mappe „Umbau Wohnhaus- und Restauranterweiterung Yang Guan“ (7 Seiten) mit folgendem Inhalt:*

- Visualisierungen
- Lageplan M 1:250
- Schwarzplan M 1:500
- Ansichten West, Süd, Ost, (jeweils M 1:200)

*Das Projekt Wohnhaus- und Restauranterweiterung Yang Guang ist die zweite Vorlage im heutigen Gestaltungsbeirat. Die Vorlage sieht auf der Parzelle 965/6 (KG Lichterberg 57116) in der Loferer Bundesstraße 2A eine erdgeschossige Erweiterung des Restaurants samt Aufstockung des erweiterten Kopfbauwerks mit Büros im OG und Wohnungen im DG, eine Aufstockung des Haupthauses zur Errichtung von Wohnungen in zwei Ebenen (Maisonetten) und eine Tiefgarage vor.*

### **Gutachten**

*Nach Projektvorstellung durch den Planer und einer Diskussion gibt der Gestaltungsbeirat folgende Stellungnahme ab:*

*Die architektonische Qualität des umzubauenden Ensembles steht im Vordergrund und der Entwurf dessen sollte zur Verbesserung des Stadtbildes beitragen, da es für viele Jahre die Lofererstraße mitprägen wird.*

*Das vorliegende Projekt kann mit den, dem Gestaltungsbeirat, zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht ausreichend beurteilt werden, da Grundrisspläne, Schnitte, Ansichten sowie ein Modell, das auch die Umgebung zeigt, fehlen. Dies wurde schon im vorangegangenen Protokoll so formuliert.*

Für die nächste Vorlage werden eine eingehende gestalterische Auseinandersetzung mit dem Bestand und Neubau mit einer entsprechenden planlichen Darstellung in Grundrissen, Schnitten und Ansichten samt physischem Modell, der auch die angrenzenden Gebäude mit einschließt, gebeten.

Die Planung soll dem komplexen Nutzungsprogramm des Gebäudes mit Restaurant, Wohnungen und Büros Rechnung tragen. Insbesondere ist auf eine klare und hochwertige Erschließung der unterschiedlichen Bereiche samt der Berücksichtigung der fußläufigen Erreichbarkeit aller Eingänge wie auch eine hochwertige Freiflächengestaltung und Begrünung des Vorplatzes (Parkplatz), zu achten.

Als Einstieg in das Projekt sind typologische Untersuchungen in Modellvarianten z. B im M 1:500 zu empfehlen, um das Potenzial des Projekts ausschöpfen zu können.

Eine Ablesbarkeit von Bestand, Abbruch und Neubau muss in den vorgelegten Plänen ablesbar sein.

Um eine Wiedervorlage des neuen Entwurfs mit den in diesem Gutachten festgehaltenen Inhalten der Unterlagen wird gebeten.

Bauordnungs- und Raumordnungsrechtliche Belange sind mit der Genehmigungsbehörde direkt abzuklären.

### **3. Projektvorlage 15:15 – 16:00 Uhr**

**Projekt:** Simonwirt, Saalfelden

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

**Planung:** Architekt Ulrich Stöckl, Lofererstraße 4, 5760 Saalfelden  
Dritte Vorlage

#### **Befund**

Das Projekt „Simonwirt, Saalfelden“ wird dem Gestaltungsbeirat am 23.11.2022 zum dritten Mal vorgelegt.

Es wird eine A3-Mappe, betitelt: „Gedanken zur Revitalisierung Simonwirt“, datiert 23.11.2022“ Verfasser Architekt Ulrich Stöckl, mit folgendem Inhalt vorgelegt:

- Schwarzplan, M 1:2000
- Grundriss UG, M 1:200
- Grundriss EG, M 1:200
- Grundriss EG, M 1:200 (Variante)
- 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

EG

Das Erdgeschoss ist in zwei Varianten dargestellt, die sich lediglich durch die Größe der Küche unterscheiden.

Der Gastronomiebetrieb wird über die Mittergasse, die Bahnhofstraße und dem neu gestalteten Eingang im Süden erschlossen. Die Gestaltung des südlichen Eingangs sieht drei Stufen samt Rampe zwischen Innenhof und dem südlichen Eingang des Gasthauses vor, die sich auf öffentlichem Gut befinden.

*Die Wohnungen und der CoWorking-Space in den Obergeschossen werden durch einen überdachten Eingang in der Mittergasse mit einer neu angelegten Treppe und einem Aufzug erschlossen. Ein Teil der Nebenflächen (Radabstellplätze und Müllraum) befinden sich ebenfalls im EG.*

*Die Fassaden bleiben im Wesentlichen erhalten werden dabei nur im Rahmen eines Teilabbruchs des Anbaus in der Bahnhofstraße, um den überdachten Eingang zu den Wohnungen zu ermöglichen und im Bereich des südlichen Eingangs marginal verändert.*

#### **OG 1**

*Im OG sind die Kellerersatzräume für die Wohnungen, ein Co-Working-Bereich mit einer Sanitärzelle, Sozialräume für die Angestellten des Restaurants inkl. zwei Angestellten-Zimmern und Nebenflächen für das Restaurant (Lage und Technikraum) vor.*

#### **OG 2 und OG 3**

*Diese Geschosse sind reine Wohngeschosse mit insgesamt drei 3-Zi-Wohnungen, vier 2-Zi-Wohnungen vor.*

#### **DG**

*Die 3-Zi-Wohnung im Dachgeschoss ist vom 3. OG als Maisonette-Wohnung erschlossen.*

*Der über dem 2. OG ansetzende charakteristische Dachstuhl wird abgetragen und bei der Erneuerung um rund 1 m angehoben, um im 2.OG eine, den heutigen Wohnstandards entsprechende, Raumhöhe zu erreichen (Bestandshöhe 2,30 m)*

#### **KG**

*Im teilunterkellerten Kellergeschoss sind Nebenflächen u.U. gastronomisch genutzte Flächen vorgesehen.*

*Mit der Veränderung der Fassadenöffnungen wird behutsam umgegangen, lediglich der nördliche Teil des Anbaus wird im 2.OG als neues Bauvolumen ergänzt.*

*Im Innenhof (öffentliches Gut) sind 2 KFZ Stellplätze dargestellt. Weitere Parkplätze sind in der noch zu errichtenden Tiefgarage beim Congress Hotel vorgesehen.*

### **Gutachten**

*Der Gestaltungsbeirat begrüßt nach, wie vor, das Vorhaben, dieses historische Gebäude in bevorzugter Lage in der Innenstadt zu beleben.*

*Bei der Überarbeitung der zweiten Vorlage wurden folgende Punkte eingearbeitet und werden sehr begrüßt:*

- *Der Aufzug wurde in das Gebäudeinnere verlegt, sodass er über die Dachhaut mit einer minimalen Gaupe ragt*
- *Die zu große erscheinende Loggia im 2.OG wurde zugunsten der Wohnnutzfläche verkleinert.*
- *Die abzubrechenden Bauteile, insbesondere Dachstuhl und Fassadenöffnungen, wurden im Schnitt und zumindest teilweise in den Fassaden dargestellt.*

*Das Schließen des Durchgangs aus der Bahnhofstraße, wie er in der zweiten Vorlage angedacht war, wurde vom Gestaltungsbeirat akzeptiert, da das Freispiel des Mittelgangs wesentlicher für die Entwicklung dieses historischen Gebäudes gesehen wird. Für die Neugestaltung des Innenhofs wird seitens des Gestaltungsbeirats um Abstimmung mit den EigentümerInnen ersucht, insbesondere hinsichtlich der Treppen und Rampen, die sich auf öffentlichem Gut befinden.*

*Aus Sicht des Gestaltungsbeirats ist das Projekt für die Einreichplanung freigegeben und ersucht erst im Zuge dieser um eine Wiedervorlage. im Zuge der Wiedervorlage werden detaillierte Aussagen zu den Themen Thema Dachstuhl (Erhalt/Neubau sowie Dacheindeckung), der Fassadengestaltung (Wärmedämmung, Art und Farbe des Putzes, Fenster, Ablesbarkeit Altbau/Neubau etc.) und zu weiteren gestaltungsrelevanten Themen erwartet,*

*Bauordnungs- und Raumordnungsrechtliche Belange sind mit der Genehmigungsbehörde direkt abzuklären.*

#### **4. Projektvorlage 16:00 – 16:45 Uhr**

**Projekt:** Mountain Vitality Resort  
**Auftraggeber:** Mountain Homes GmbH, Loanergasse 82, 5721 Piesendorf  
**Planung:** Haselsberger Architekten, Karl-Schönherr-Straße 26, 6300 Wörgl  
Siebente Vorlage

#### **Befund**

*Das Projekt „Mountain Vitality Resort“ wurde dem Gestaltungsbeirat am 11.04.2018, 17.02.2021, 16.06.2021, 06.04.2022, 28.04.2022, 19.05.2022, 29.06.2022 und in mehreren Beratungsgesprächen, zuletzt am 14.09.2022, vorgelegt.*

*Es wird die Einreichplanung VZ 23.11.2022 Plan Nr.: EP.1 – EP.11 M 1:100, betitelt: „Mountain Vitality Resort Saalfelden“, von Haselsberger Architekten mit folgendem Inhalt vorgelegt:*

- *Plan Nr.: EP.1 Grundriss UG 2*
- *Plan Nr.: EP.2 Grundriss UG 1*
- *Plan Nr.: EP.3 Grundriss EG*
- *Plan Nr.: EP.4 Grundriss 1. OG*
- *Plan Nr.: EP.5 Grundriss 2. OG*
- *Plan Nr.: EP.6 Grundriss 3. OG*
- *Plan Nr.: EP.7 Dachdraufsicht*
- *Plan Nr.: EP.8 Grundriss UG 3*
- *Plan Nr.: EP.9 Schnitt 1-1/ 2-2/ 3-3*
- *Plan Nr.: EP.10 Schnitt A-A/ B-B/ C-C*
- *Plan Nr.: EP.10 Ansicht*
- *Ausschnitt EG ohne Plannummer, ohne Datum*

*Im Weiteren wird eine A3-Mappe, betitelt: „Saalfelden\_Mountain Vitality Resort“, datiert 23.11.2022, von Haselsberger Architekten mit folgendem Inhalt vorgelegt:*

- *Deckblatt vom 23.11.2022*
- *Erläuterungen Planunterlagen*
- *Entwurf Fassade*
- *Zimmergrundrisse Zimmer klein: Zimmertyp 1 – 35x, Zimmertyp 1.1 – 1x*
- *Zimmergrundrisse Zimmer klein mit Erker: Zimmertyp 2 – 23x, Zimmertyp 2.1 – 3x*
- *Zimmergrundrisse Zimmer mittel: Zimmertyp 3 – 35x, Zimmertyp 3.2 – 9x*
- *Zimmergrundrisse Zimmer Family: Zimmertyp 4 – 6x, Zimmertyp 4.1 – 1x und 4.2 – 1x*
- *Zimmergrundrisse Barrierefrei: Zimmertyp 5 – 1x Verbindung mit Zimmertyp 3.1 und Zimmertyp 5.1 – 1x Verbindung mit Zimmertyp 1*
- *Visualisierung\_01 – Visualisierung\_05*
- *Detailplan ohne Plan Nr: Vordach über Restaurantterrasse mittig und Vordach über Außenbereich MICE*
- *Detailplan ohne Plan Nr: Vordach über Vorplatz mittig und Vordach über Hoteleingang*
- *Detailplan ohne Plan Nr: Terrasse Restaurant und Terrasse/ Grünfläche über Yoga/ Fitness*
- *Detailplan ohne Plan Nr: Balkon MICE*
- *Axonometrie\_1.OG*
- *Berechnung BMZ*

- *Berechnung GRZ*

*Darüber hinaus wird ein „Begrünungskonzept Außenanlagen Mountain Vitality Resort“ (5 Seiten) datiert 14.11.2022 und 2 Pläne (A4-Seiten) von DI Markus Els „BV Mountain Vitality Resort“ datiert 10.11.2022 mit folgendem Inhalt vorgelegt:*

- *Außenanlagen 1. UG PlanNr.: 1110, M 1:500*
- *Außenanlagen DDS PlanNr.: 1109, M 1:500*

*Änderungen zum vorhergehenden Planstand:*

*Entwicklungsschritte hinsichtlich Haustechnik, Brandschutz, Fluchtwege und Statik. Detailklärungen der Zimmergrundrisse und bes hinsichtl des äusseren Erscheinungsbildes (Vordächer, Geländer, Brüstungen, etc). Klärung der Konstruktion (Stahlbeton) Vorlage von Materialmustern hinsichtlich Fassade und Aussengestaltung. Weiterentwicklung der Freiraumgestaltung. Im Übrigen wird auf die vorgelegten Unterlagen verwiesen.*

### **Gutachten, Empfehlungen**

*Das Projekt hat sich weiter positiv entwickelt, hinsichtlich folgender Punkte werden noch Überarbeitungen bzw Präzisierungen erbeten:*

*Weiterbearbeitung der gestaltrelevanten Details und Materialien (Bemusterung): Farbabstimmungen der unterschiedlichen Materialien zueinander (insbes Sockel, Fensterprofile, Holzfassade)  
Erstellen einer kompletten Aufstellung zu Materialien und Farben im Aussenraum*

*Innenhöfe: Die Fassadenvorschläge werden positiv beurteilt.*

*Es besteht seitens des Gestaltungsbeirates besteht kein Einwand mit der weiterführenden Bebauungsplanung in gegenseitiger Abstimmung zu beginnen.*

*Bauordnungs- und Raumordnungsrechtliche Belange sind mit der Genehmigungsbehörde direkt abzuklären.*

*Wiedervorlage hinsichtlich der oa angeführten Punkte im Zuge des weiteren Projektfortschrittes erbeten*

## **5. Projektvorlage 16:45 – 17:30 Uhr**

**Projekt:** Projekt Business Hotel Congress Saalfelden  
**Auftraggeber:** Hotel Saalfelden Immobilien GmbH, Wien  
**Planung:** Arch. BM. Dipl. Ing. Stefan WIDERHOFER, Wien  
Sechste Vorlage

### **Befund**

*Das Projekt „Congress Hotel Saalfelden“ wurde dem Gestaltungsbeirat bereits am 09.08.2017, am 05.11.2017, 05.06.2019, 25.09.2019 und am 19.11.2019 vorgelegt.*

*Folgende Planmappe ohne Angabe von Planer, Datum, oder Plannummer wird mit folgendem Inhalt vorgelegt.*

- *Visualisierung Nord-Ost*
- *Visualisierung Dachdraufsicht*
- *Visualisierung Süd-West*
- *Ansicht West, M 1:100*
- *Ansicht Ost, M 1:100*

- Ansicht Nord, M 1:100
- Ansicht Süd, M 1:100
- Schnitt 1-1, M 1:100
- Schnitt 2-2, M 1:100
- Schnitt A-A, M 1:100
- Schnitt B-B, M 1:100
- 1.OG, M 1:100
- 2.OG, M 1:100
- 3.OG, M 1:100
- 4.OG, M 1:100
- DG, M 1:100

Der nunmehrige Projektentwickler und Planer erläutert die vorgelegten Pläne: Das vom Gestaltungsbeirat bereits genehmigte Projekt wird in seiner Baumasse und Situierung nicht bzw nur unwesentlich verändert.

Überarbeitet wurden die Fassaden: Die ursprünglich vorgesehene Materialisierung in Alucobond wird abgeändert in eine hinterlüftete horizontal gegliederte Verkleidung aus Lärche mit horizontalen vorstehenden Brandschutzriegeln aus Lärche in Höhe jeder Geschossdecke. Die Holzverkleidung ist in den Obergeschossen unbehandelt (Muster wird in der Sitzung vorgelegt), im Dachgeschoss und im Erdgeschoss in einem dunklen Ton beschichtet.

Die Fenster sind nunmehr in einem liegenden Format vorgesehen, bestehend aus Fixverglasung und einem schmalen geschlossenen Lüftungsflügel. Bei den Fenstern findet sich der Vermerk: Fensterbank und Laibungsblech umlaufend RAL 7016 (anthrazitgrau). Die Materialisierung der Fenster bzw der Lüftungsflügel ist nicht bekannt.

Die Säulen im Erdgeschoss sollen ebenfalls mit stehenden Holzprofilen verkleidet werden. Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss wurden die Grundrisse innerhalb des Volumens verändert. Im Dachgeschoss sind nunmehr zwei Terrassen angeordnet. Die nicht genutzten Flächen im Dachgeschoss sollen begrünt werden. Weiters sind im Erdgeschoss Begrünungen dargestellt. Die Materialisierungen der öffentlich zugänglichen Bereiche sind nicht näher bezeichnet.

### **Gutachten**

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

Die Weiterentwicklung der Fassade wird vom Gestaltungsbeirat begrüsst, die geplante Holzfassade kann ein positiver Beitrag zum Stadtbild werden.

Die Farbgebung von DG und EG sollte an die übrige Fassade angepasst werden, so dass das gesamte Gebäude in einem einheitlichen Farbton erscheint. Die Farbgebung der Bleche (RAL 7016) wird hinterfragt, es wird um Vorlage von weniger kontrastierenden Alternativen ersucht. Weiters wird eine Klärung und Vorlage hinsichtlich der Materialitäten (zb Fenster) erbeten.

Die Aussenanlagen sind planerisch und materialmässig zu definieren, die Bepflanzungen sollten die Wirkung des (öffentlichen) Raumes unterstützen, eine qualifizierte Planung wird erbeten.

Für die Beleuchtung des öffentlichen Strassenraumes bzw des Gebäudes wird ein Vorschlag seitens der Planung erwartet.

Bauordnungs- und Raumordnungsrechtliche Belange sind mit der Genehmigungsbehörde direkt abzuklären.

Oben genannte Themen sind nach Klärung dem Gestaltungsbeirat vorzulegen, der Änderung der Einreichplanung stimmt der Gestaltungsbeirat grundsätzlich zu.

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

Für den Vorsitzenden



Die Geschäftsstelle  
i.A. BM DI Johannes Mracsna