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

Protokoll

der 37. Arbeitssitzung des

Beirates für Bauwerksgestaltung, Raum- und Stadtplanung

vom 29.03.2023, ab ca. 13:30 Uhr.

Zusammensetzung des Beirates:

Hr. Arch. DI Klaus Leitner (Vorsitzender)
Fr. Arch. DI Ursula Faix
Hr. Arch. DI Heinz Plöderl (Ersatzmitglied)

Die Sitzung wurde als ordentliche Sitzung geführt.

1. Projektvorlage 13:30 – 14:15 Uhr
Projekt: Mountain Vitality Resort
Auftraggeber: Mountain Homes GmbH
Planung: Haselsberger Architekten

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, 14.09.2022 23.11.2022 und in mehreren Beratungsgesprächen, zuletzt am 08.02.2023 vorgelegt.

Im Rahmen der Sitzung werden die bereits abgestimmten Materialmuster sowie ein neues Muster für den Putz Mittelbereich zur Kenntnis gebracht.

Gutachten, Empfehlungen:
Über folgende Materialien und Farben konnte Einverständnis gefunden werden und gelten diese als genehmigt:

- *Attikableche / Fensterprofile Alu: Farbton Internorm HFM12 oder vergleichbar*
- *Putz Sockelbereiche: Synthesa Marill 15*
- *Putz Mittelbereich: Betongrau Synthesa, Authentico, MK-Uniputz + Histolith Antik Lasur + Farbton Marill 25*
- *Holzfassade: Vario Fichte beschichtet mit 1 x Lignovit Lasur Namibbraun + 1 x Lignovit Platin Namibbraun*
- *Bodenfliesen: lt. Muster, 60x60cm Alfalux Pietre Pure*
- *Stützmauern: Sichtbeton lt. Muster*

Betonrezeptur des Betonwerk Langkampfen:
Bereiche ohne Streusalzeinwirkung:
Beton C25/30 B3, sandgestrahlt:

- *330kg - Zement, Rohrdorfer*
- *173kg - Frischwasser*
- *0,4% - DynamIQ Flow L-04, Rohrdorfer Baustoffe GmbH*
- *0,15% - DynamIQ Air M-01, Rohrdorfer Baustoffe GmbH*

Gesteinskörnung:

- *40% - 0/4 Sand, Wimpissinger*
- *13% - 0/4 Sand, Unterrainer*
- *15% - 4/8 Gestein, Wimpissinger*
- *32% - 8/16 Gestein, Unterrainer*

Bereiche mit Streusalzeinwirkung:
Beton C25/30 B5, sandgestrahlt:

- *363kg - Zement, Rohrdorfer*
- *165kg - Frischwasser*
- *0,36% - DynamIQ Flow L-04, Rohrdorfer Baustoffe GmbH*
- *0,15% - DynamIQ Air M-01, Rohrdorfer Baustoffe GmbH*

Gesteinskörnung:

- *40% - 0/4 Sand, Wimpissinger*
- *13% - 0/4 Sand, Unterrainer*
- *15% - 4/8 Gestein, Wimpissinger*
- *32% - 8/16 Gestein, Unterrainer*

Die Rezeptur der Ausführung muss vor Arbeitsbeginn abgestimmt werden, wesentlich ist die Nähe zum vorgelegten und genehmigten Muster hinsichtlich Farbe, Struktur und Oberfläche.

- *Verglasungen: Klarglas*

Allfällige Änderungen der Farben bzw. Materialien im Bauablauf sind dem Gestaltungsbeirat zur Beurteilung und Abstimmung vorzulegen.
Es besteht seitens des Gestaltungsbeirates kein Einwand mit der weiterführenden Bebauungsplanung in gegenseitiger Abstimmung zu beginnen.

Vorlage der Einreichplanung zur Abstimmung mit der Baubehörde erbeten.

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

2. Projektvorlage 14:15 – 15:00 Uhr

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

Befund:

Das Projekt „Congress Hotel Saalfelden“ wurde dem Gestaltungsbeirat bereits am 09.08.2017, am 05.11.2017, 05.06.2019, 25.09.2019, 19.11.2019 und am 08.02.2023 vorgebracht.
Eine Planmappe A3 ohne Angabe von Planer, mit Datum 21.03.2023 wird mit folgendem Inhalt vorgelegt.

- *3 A3-Seiten Renderings*
- *Lageplan, Polierplan Nr SFD_PP_AR_20_GR_LA vom 31.08.2022*
  Stand 21.03.2023, M 1:200
- *Ansicht West, Polierplan Nr SFD_PP_AR_17_A_West vom 31.08.2022*
  Stand 20.03.2023, M 1:200
- *Ansicht Süd, Polierplan Nr SFD_PP_AR_14_A_Süd vom 31.08.2022*
  Stand 21.03.2023, M 1:200
- *Ansicht Ost, Polierplan Nr SFD_PP_AR_15_A_Ost vom 31.08.2022*
  Stand 20.03.2023, M 1:200
- *Ansicht Nord, Polierplan Nr SFD_PP_AR_16_A_Nord vom 31.08.2022*
  Stand 20.03.2023, M 1:200

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.
In der Sitzung werden 3 Farbmuster für die Metallteile (Fensterprofile, Verblechungen) im Farbton RAL 7048 in verschiedenen Glanzgraden der Oberflächen vorgelegt, im Gegensatz dazu ist in den Plänen die Farbe RAL 9022 vermerkt.
Ein Muster der Holzfassade liegt diesmal nicht vor.

Gutachten:

Nach der Präsentation durch den Planer und eingehender Diskussion gibt der Gestaltungsbeirat folgende Stellungnahme ab:
Es wird gebeten, für alle vorgeschlagenen Farbvarianten abgestimmte Muster der Metallteile, als auch der (beschichteten) Holzfassade vorzulegen. Nur so kann eine gut abgestimmte Farbgebung des äußeren Erscheinungsbildes gewährleistet werden.
Angeregt wird, die Brandüberschlagssimse auch an der Attika des 4.OG und des DG anzubringen, die daraus resultierende Schattenwirkung würde die Baukörpergliederung unterstützen.

Offen sind folgende Punkte des Protokolls vom 8.2.23:
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.

Die Wiedervorlage gem. o. a. Punkten wird erbeten.

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

3. Projektvorlage 15:00 – 15:45 Uhr
Projekt: Wohnbebauung MGK Grundner Uttenhofen, Saalfelden
Auftraggeber: Herr Grundner
Planung: Sitka. Kaserer Architekten

Befund:
Das Wohnprojekt „MGK Grundner" ist eine Drittvorlage 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 m2. Die GFZ beträgt ohne Abtretungsfläche 0,80. Es wurde eine überarbeitete A3 – Mappe (Vorentwurf/Studie) mit Datum 08.11.2022 von Architekt Sitka mit folgendem Inhalt vorgelegt:

Planstand 08.11.22 (Drittvorlage: Datum wie die Erstvorlage, das Datum wurde nicht geändert):

Mappe mit Vorentwurfsstudien:
Strukturplan
Lageplan 1:250
Untergeschoss 1:200
Erdgeschoss 1:200
1. Obergeschoss 1:200
2. Obergeschoss 1:200
Schnitte a-a und b-b 1:200
Ansichten I 1:200
Ansichten II 1:200
Flächen- und Dichteberechnungen

Die bei der letzten Sitzung des Gestaltungsbeirats zur Weiterentwicklung empfohlene Variante 2 (gereihte Doppelhaustypologie) wurde in Grundrissen, Schnitten und Ansichten sowie Modellstudien, samt Prototyp eines Reihenhauses, ausgearbeitet. Dabei einstehen zwei Bauteile:

Im nördlichen Bereich des Grundstücks entstehen 8 Reihenhäuser (Bauteil A), zwei davon als gereihte Doppelhaustypologie mit einer Nutzfläche im Bereich von 63,00 bis 137 m². Dieser Bauteil weist eine Höhendifferenzierung von zwei- und dreigeschossigen Reihenhäusern auf. Darüber hinaus tragen auch unterschiedliche Geschosshöhen zu einer weiteren Höhendifferenzierung bei.

Im südlichen Bereich des Grundstücks entsteht ein zweigeschossiger Baumkörper mit vier Geschosswohnungen (Bauteil B) im Bereich von 58,00 bis 63,00 m² Nutzfläche.

Die Reihenhäuser bzw. die gereihten Doppelhäuser (Bauteil A) haben im Erdgeschoss jeweils einen privaten Eingang, der über eine kurze Treppe erreichbar ist, erschlossen, wobei die vier Geschosswohnungen (Bauteil B) über ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug barrierefrei erschlossen sind. Die Abstellräume sind in den Obergeschossen in der Nähe des Wohnungseingangs vom gemeinsamen Stiegenhaus erschlossen.

Im Erdgeschoss sind 5 PKW-Besucherparkplätze sowie 14 Fahrradparkplätze mit einem gesondert ausgewiesenen Bereich für Fahrradanhänger ausgewiesen. Gepflasterte Erschließungsbereiche werden durch großzügige grüne Freibereiche (Allgemeingärten und Spielplatz) ergänzt. Den zwei im Erdgeschoss liegenden Wohnungen des Bauteil B sind, ohne Angabe eines Flächenausmaßes, Privatgärten zugeordnet.
Ein gemeinsames Untergeschoss, in dem ein die Stellplätze für PKW und Fahrräder und die Abstellräume für die Reihenhäuser untergebracht sind, verbindet die beiden Bauteile.
Die acht Reihenhäuser bzw. die gereihten Doppelhäuser (Bauteil A) verfügen dabei einen privaten Zugang aus dem Untergeschoss direkt in die Wohnung. Die vier Geschosswohnungen im Bauteil B werden vom Untergeschoss aus mit einer Treppe und einem Aufzug barrierefrei erschlossen.
Die Reihenhäuser und Geschosswohnungen sollen in Massivbauweise mit Holzverkleidung errichtet werden, wobei die Fassaden mit Fensterbändern und teilweise großzügigen Fensterelementen konzipiert sind. Die Holzverkleidung ist als vertikale Lamellenstruktur mit einem breiten, auf Gärung geschnittenen Holzrahmen dargestellt.
Die Dachflächen sind in den Schnitten teilweise als begrünt dargestellt.

Gutachten:
Der Gestaltungsbeirat begrüßt die hochwertige Weiterentwicklung der in der letzten Sitzung favorisierten Variante 2 (Reihenhaustypologie mit Atrium).

Die Vielfalt an Typologien in Form von Reihenhäusern, gereihten Doppelhäusern und Geschosswohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen stellt eine Bereicherung für das Angebot an Wohnungen und eine hochwertige, jedoch flächen- und energiesparende Alternative zu Einfamilienhäusern in Saalfelden dar.

Die Patios in den Reihenhäusern und dem Obergeschoss der Geschosswohnungen sowie die der Straße abgewandten Loggien im Erdgeschoss des Bauteils B bieten Ruheoasen und private Rückzugsorte, welche die Wohnqualität entlang der lärmintensiven B164 Hochkönig Straße enorm erhöhen.

Die Höhendifferenzierung beim Bauteil A ist gelungen und spiegelt nun, wie angeregt, die innenräumliche Vielfalt wider.

Hinsichtlich folgender Punkte sieht der Gestaltungsbeirat Überarbeitungsbedarf:

- *Fassaden: Überarbeitung der Fassaden hinsichtlich Gestaltung der Fassadenöffnungen und Gestaltung der Fassadenverkleidung*
- *Wohnungsgrößen: Teilbarkeit der Wohnungen mit mehr als 130 m², auch hinsichtlich eines späteren Umbaus, darstellen.*
- *Nutzungsvielfalt: Die alternative Nutzung des Autoabstellplatzes im Untergeschoss als Werkstatt oder Hobbyraum, wie im ersten Konzept vorgeschlagen, wird als besondere Stärke dieser Typologie gesehen und sollte wieder berücksichtigt werden.*
- *Freiräume: Zuordnung von privaten Freiflächen zu den Reihenhäusern sollte ermöglicht werden.*

Um Wiedervorlage wird ersucht.

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

4. Projektvorlage 15:45 – 16:30 Uhr
Projekt: Umbau Wohn- und Geschäftshaus Kirchgasse 1
Auftraggeber: Stöckl GmbH
Planung: Architekt Ulrich Stöckl

Befund:

Das Projekt wurde bereits am 08.02.2023 dem Gestaltungsbeirat unterbreitet. Es wird eine A3-Mappe, betitelt: „BV Kirchgasse 1", datiert 21.03.2023, von Architekt Ulrich Stöckl mit folgendem Inhalt vorgelegt:

- *Deckblatt V_G_01 vom 21.03.2023*
- *Schwarzplan M 1:2000*
- *Grundriss EG M 1:200*
- *Grundriss KG M 1:200*
- *Grundriss OG M 1:200*
- *Grundriss DG M 1:200*
- *Grundriss Dachboden M 1:200*
- *Längsschnitt M 1:200*
- *Querschnitte M 1:200*
- *Westansicht M 1:200*
- *Ostansicht M 1:200*
- *Südansicht M 1:200*
- *Nordansicht M 1:200*

Änderungen zur zuletzt vorgelegten Planung:
Hofbebauung: Es sind nunmehr 5 PKW Abstellplätze sowie 8 Fahrradabstellplätze und ein Müllraum in der Garage untergebracht, weiters ist eine mögliche Erweiterung unterhalb des Gebäudes Loferer Str. 21 dargestellt.
Der Zugangsbereich zum Café ist mittels Sitzstufen neu gegliedert.

Der neu konzipierte Anbau im Norden ist als eigenständiger Baukörper vom Bestand gestalterisch abgesetzt. Die Fassade dieses neuen Teiles ist mit weißen Klinkern beschrieben.
Im Obergeschoss ist eine Zufahrt von der Lofererstraße zu 2 PKW Abstellplätzen dargestellt. Direkt angrenzend liegt (tw auf dem Dach der Garage) ein Garten.

Die Gaupen am Hauptbaukörper sind geringfügig verändert (Brüstung für die Dachterrassen).

Gutachten, Empfehlungen:
Die geänderte Planung wird grundsätzlich positiv beurteilt, einige Punkte sollten präzisiert und verbessert werden:

Abstellplätze im Obergeschoss sollten entfallen.
Der neue Baukörper kann eine größere bebaute Fläche (und damit mehr Nutzfläche) erhalten und sollte präziser ausformuliert werden. Die Fassade des Neubaus sollten vereinfacht werden und sich ev. besser am Bestand orientieren. In der Materialität soll stärker auf den historischen Bestand in Saalfelden (Putzfassaden) eingegangen werden.

Die Gaupen sollten hinsichtlich der Setzung in der Dachfläche, der Dimension sowie der Größe der Öffnungen hinterfragt werden; weiters wären dabei Gliederungen in vertikaler Richtung zu prüfen.

Der Gestaltungsbeirat ersucht um Wiedervorlage des überarbeiteten Projektes.

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

5. Projektvorlage 16:30 – 17:15 Uhr
Projekt: Wartehaus am Busterminal
Auftraggeber: Stadtgemeinde Saalfelden
Planung: Architekt Ulrich Stöckl

Befund:
Das Mobilitätszentrum Saalfelden ist eine Zweitvorlage und wurde bereits am 08.02.2023 dem Gestaltungsbeirat unterbreitet. Es wird eine A3-Mappe, betitelt: „Mobilitätszentrum Saalfelden", datiert 29.03.2023, von Architekt Ulrich Stöckl mit folgendem Inhalt vorgelegt:

- *Schwarzplan*
- *Lageplan 1:500*
- *Grundriss 1:200*
- *Grundriss 1:100*
- *Schnitte 1:100*
- *3 Ansichten 1:100*
- *Umgebung Mobilitätszentrum ohne Maßstab (Übersicht Bestandsmaterialien der Fassaden in der Umgebung)*
- *Material Neubau M1:50 mit Materialerläuterungen zur Keramikfliese „Dreiklang" der Firma Oro Bianco*
- *Alternative Sitzmöglichkeit ohne Maßstab mit Erläuterungen zum Sitzmöbel „Parkfunny" der Firma Moser und Perspektive*
- *Materialmuster der keramischen Fliesen für die Fassade werden vorgelegt.*

Änderungen zur zuletzt vorgelegten Planung:
Der Wartebereich wurde zu einem Warteraum mit direktem Blickkontakt und sozialer Kontrolle zum Fahrkartenschalter zusammengefasst und ist auf zwei Seiten mit einem großzügigen Glasfenster transparent gestaltet. Für die Fassade des neuen Fahrkartenschalters und Wartebereichs ist eine Verkleidung mit hochwertigen keramischen Fliesen in Schwarz, die eine trapezförmige 3D-Struktur aufweisen, vorgesehen. Die Überdachung aus einer Holzwabenstruktur, die teilweise auf baumartigen Stützen lagert, wurde um ein Feld nach Süden hin erweitert, sodass nun der gesamte Wartebereich überdacht ist. In die Überdachung ist auch eine hochwertige Beleuchtung integriert. Als Spielgerät für die wartenden Schülerinnen und Schüler ein Calisthenics-Element vorgesehen, das zusammen mit einer abgeschrägten Wand auch als Sichtschutz für die bestehende WC-Box dient und aus dem Raster ausbricht. Auf der Freifläche der Mobilitätszentrale sind linsenförmige Sitzmöglichkeiten „Parkfunnys" angeordnet und bieten ein zusätzliches Sitzplatzangebot.
Die überdachten Fahrradabstellplätze sind in Anzahl und Anordnung gleich, wobei die Rückwand der Fahrradabstellplätze als legale Graffiti-Fläche dienen soll.

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

Die kleine jedoch komplexe Bauaufgabe wurde in den wesentlichen Punkten sehr gut weiterentwickelt, sodass Sicherheit und Robustheit bei gleichzeitiger Transparenz der Wartebereiche und Leichtfüßigkeit der Dachkonstruktion in Einklang gebracht wurden. Dem starren Raster des Daches wird mit einer gekonnten Verschwenkung des Calisthenics-Elements eine gewisse Dynamik verliehen, die jedoch nicht formal ist, sondern als Sichtschutz für den Zugang zur WC-Box dient.

Begrüßt werden seitens des Gestaltungsbeirats auch die Neukonzeption des Wartebereichs und die Erweiterung des Daches.

Aus Sicht des Gestaltungsbeirats sollte folgende Punkte noch überprüft werden:
- *Notwendigkeit eines Fallschutzes für das Calisthenics-Element und eventuelle flächenmäßige Vergrößerung des Freibereichs im Bereich des Calisthenics-Elements durch Veränderung der Radien und Geometrie der Randsteine.*
- *Überprüfung der Sichtachse zu den Bussteigen, die auch durch ein evtl. Drehen des Wartebereichs erreicht werden könnte.*
- *Einheitliche Geometrie der Stützenköpfe als Baumstützen.*

Aufgrund der guten Weiterentwicklung der Bauaufgabe ist keine Vorlage im Gestaltungsbeirat mehr erforderlich, sofern die oben genannten drei Punkte eingearbeitet werden.

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

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

Für den Vorsitzenden

Die Geschäftsstelle
i.A. BM DI Johannes Mracsna