

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

## **Protokoll**

der 38. Arbeitssitzung des

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

vom 07.06.2023, ab ca. 14:00 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 14:00 – 14:45 Uhr**

**Projekt:** Umbau Geschäftshaus Mittergasse 21a, Saalfelden.

**Bauherr:** Nobert Dick-Ridler

**Planung:** Atelier 3, Arch. Heugenhauser

#### Befund:

*Das Projekt „Geschäftshaus Mittergasse 21a“ ist eine Erstvorlage im Gestaltungsbeirat.*

*Das vorgelegte Projekt befindet sich in Saalfelden auf der Grundparzelle 197/4, Objektnummer .114.*

*Es wurde eine A3 – Mappe (Umbau) mit Datum 26.05.2023 von Atelier 3 ZT GmbH, Arch. Heugenhauser & Hartl, mit folgendem Inhalt vorgelegt:*

#### **Planungsstand 26.05.23:**

*Mappe mit Umbauplänen:*

*Schwarzplan 1:2.000*

*Lageplan 1:500*

*Obergeschoss 1:100*

*Erdgeschoss 1:100*

*1. Obergeschoss 1:200*

*2. Obergeschoss 1:200*

*Schnitt 1:100*

*Ansicht Süd-Ost (Hauptansicht) 1:100*

*Ansicht Süd-West 1:100*

*Drei Visualisierungen*

*Laut dem vorliegenden Entwurf soll das Obergeschoss des schon bestehenden Geschäftshauses abgetragen und erweitert werden. Dabei werden der First des Satteldaches und die Traufe an der straßenseitigen Fassade (Süd-Ost) um rund einem Meter angehoben. Die Traufenhöhe an der Rückseite des Gebäudes bleibt lt. Bestand erhalten. Der derzeit bestehende monumentale Eingangsrahmen aus Holz, der derzeit rund 2,8 m vor die Fassade ragt, wird ebenfalls abgetragen. Das Erdgeschoss bleibt im Bestand erhalten.*

*Die Vorderkante der Straßenfassade wird um rund 1,7 m erweitert, wodurch eine arkadenähnlicher Bereich im Erdgeschoss entsteht. Das neue Obergeschoss wird in Holzmassivbau (KLH o.Ä.) ausgeführt. Zugleich werden die beiden Straßenfassaden (Süd-Ost und Süd-West) mit vertikalen Holzlamellen überzogen und die bestehende Stahltreppe an der Süd-Westseite des Gebäudes ebenfalls mitverkleidet. An der Hauptfassade werden die Lamellen in unregelmäßigen Abständen, den Eingängen und Fenstern Rechnung tragend, in unregelmäßigen Abständen bis ins Erdgeschoss durchgezogen. Das neue Dach ist mit Blecheindeckung in den Plänen dargestellt.*

*Der Umbau dient im Wesentlichen der Erweiterung und Modernisierung des Tourismusverbandes. Dabei entstehen neun Arbeitsplätze mit Sanitärflächen im Erdgeschoss und sechs Arbeitsplätze samt Besprechungs- und Sozialräumlichkeiten im Obergeschoss. Die beiden Geschosse des TVB sind über Treppe ohne Aufzug intern erschlossen. Im Obergeschoss werden ein Trainingsraum, drei Therapieräume sowie Neben- und Sozialräume für eine Physiotherapiepraxis errichtet. Der Zugang zu Praxis erfolgt über die Treppe im EG Stiegenhaus des Nachbarhauses (Nr. 21), der Zugang zum Aufzug erfolgt über eine versperrbare Zugangsschleuse von der Straße her. Die Praxis ist somit barrierefrei erschlossen.*

*Das Geschäftslokal an der Westecke der Hauptfassade bleibt bestehen, wird jedoch in die Neugestaltung der Fassade miteinbezogen.*

*Im Erdgeschoss sind acht Kfz-Stellplätze, davon zwei Behindertenparkplätze dargestellt. Weiters Flächen für eine undefinierte Anzahl von Fahrrädern. Zwischen den Stellplätzen werden drei Eingangsflächen (Geschäftslokal, TVB und Aufzug Physiotherapie) freigehalten.*

#### Gutachten:

*Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Neugestaltung des etwas in die Jahre gekommenen Geschäftshauses und sieht das Potenzial, diese Aufgabe nicht nur mit Verstecken und Verkleiden, sondern mit einem architektonischen Eingriff zu lösen.*

*Durch das Vorrücken des Baukörpers im Obergeschoss wird im Untergeschoss erreicht, was der derzeit monumentale Eingangsrahmen lösen soll: die Beschattung der großen nach Süd-Osten orientierten bestehenden Fensteröffnungen. Dabei entsteht auch ein überdeckter Gang entlang der Fassade.*

*Dieser architektonisch gekonnte Eingriff wird jedoch durch das komplette Einpacken mit vertikalen Holzlamellen bis zum Erdgeschoss wieder konterkariert, da dadurch die Veränderung des Baukörpers quasi retuschiert wird.*

*Hinsichtlich folgender Punkte sieht daher der Gestaltungsbeirat Überarbeitungsbedarf:*

- *Lesbarkeit des architektonischen Eingriffs*
- *Lesbarkeit der unterschiedlichen Materialien, Ziegel oder Betonmassivbau im EG, Holzbau im OG, die sich in eine unterschiedlichen Fassadengestaltung artikuliert.*
- *Prüfung, ob das OG des Tourismusverbandes ebenfalls barrierefrei erschlossen werden kann*
- *Anpassung der Größe der Gaupen an die Raumgröße*
- *Vorbereich des Geschäftshauses im EG: der Vorbereich soll in erster Linie als öffentlicher Raum wahrgenommen werden. Sitzgelegenheiten und Begrünung beim Eingangsbereich TVB sind zu überlegen. Des Weiteren ist die Anordnung der Kfz-Stellplätze, Behinderten-Parkplätze und der Fahrradabstellplätze zu überdenken. (Z.B. Fahrräder eher beim Haupteingangsbereich, Behinderten-Parkplätze eher beim Aufzug etc.).*
- *Generelle Abstimmung mit dem Projekt der Business Congress Hotel aber auch den übrigen Anrainern als gemeinsames Freiraumkonzept (Materialien, Licht, Grün, Aufenthaltsqualität, etc). Es wird angeregt diese Planung durch einen Dritten (Landschaftsplaner) durchführen zu lassen*

*Um Wiedervorlage wird ersucht.*

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

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

**Projekt:** Projekt Business Hotel Congress Saalfelden

**Auftraggeber:** Hotel Saalfelden Immobilien GmbH, Wien

**Planung:** Arch. BM. Dipl.-Ing. Stefan WIDERHOFER, Wien  
Achte 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, 19.11.2019, 08.02.2023 und am 29.03.2023 vorgebracht.*

*Folgende Unterlagen/ Pläne ohne Angabe von Planer, werden mit folgendem Inhalt vorgelegt:*

- 3 A3-Seiten Renderings ohne Datum
- Grundriss EG, Polierplan Nr SFD\_PP\_AR\_03\_GR\_EG vom 31.08.2022  
VZ 02.06.2023, M 1:50
- Grundriss 1.OG, Polierplan Nr SFD\_PP\_AR\_04\_GR\_OG1 vom 31.08.2022  
VZ 02.06.2023, M 1:50
- Grundriss 2.OG, Polierplan Nr SFD\_PP\_AR\_05\_GR\_OG2 vom 31.08.2022  
VZ 02.06.2023, M 1:50
- Grundriss 3.OG, Polierplan Nr SFD\_PP\_AR\_06\_GR\_OG3 vom 31.08.2022  
VZ 02.06.2023, M 1:50
- Grundriss 4.OG, Polierplan Nr SFD\_PP\_AR\_07\_GR\_OG4 vom 31.08.2022  
VZ 02.06.2023, M 1:50
- Grundriss DG, Polierplan Nr SFD\_PP\_AR\_08\_GR\_DG vom 31.08.2022  
VZ 02.06.2023, M 1:50

*Der 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 Farbmuster für die Metallteile (Fensterprofile, Verblechungen) mit der Bezeichnung IGP RAL 7048 matt metallic glatt der Fa Felbermayer, Unterwaltersdorf und Holzmuster in Fichte bzw Lärche, beschichtet mit: Adler Lignovit, 1x Primezesin Lein und 1x Platin Topas Grau der Fa Hartl Holz, Leogang, vorgelegt.*

*Gem Mitteilung des Planers werden die Brandüberschlagsgesimse auch im 4. OG und im DG ausgeführt. Weiters soll im zurückgesetzten DG die Bar entfallen und neu 6 Gästezimmer jeweils mit Terrasse sowie eine Sauna mit Terrasse angeordnet werden. Im EG soll anstelle des Shops nunmehr ein Fahrradabstellraum/Skistall und 2 Gästezimmer untergebracht werden. Die Fassade in diesem Bereich wurde dadurch verändert.*

### **GUTACHTEN:**

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

*Die oben beschriebenen Farbvarianten für die Fassade werden freigegeben, wobei die Ausführung in Lärche aufgrund der besseren Altersbeständigkeit der Vorzug zu geben ist.*

*Der Grundrissänderung im DG kann zugestimmt werden, wenn auch im Sinne der Stadtqualität der öffentlichen Nutzung des DG der Vorzug zu geben wäre.*

*Die Nutzungsänderung im EG und der damit verbundenen Änderung der Fassade wird abgelehnt, da dieser Bereich wie in der Planung bisher einer öffentlichen Nutzung (Shop, Gastronomie oä) zuzuführen ist. Diese öffentliche Nutzung war wesentlicher Bestandteil der Überlegungen zur positiven Genehmigung des den Bauplatz stark nutzenden Projektes*

*Offen sind folgende Punkte des Protokolles 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.

Abgestimmt insbes mit dem Projekt der Veränderung des Tourismusbüros aber auch den übrigen Anrainern ist ein gemeinsames Konzept des Aussenraumes (Materialien, Licht, Grün, Aufenthaltsqualität, etc) zu erarbeiten und vorzulegen. Es wird angeregt diese Planung durch einen Dritten (Landschaftsplaner) durchführen zu lassen Die Wiedervorlage gem oa Punkten wird erbeten.

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

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

**Projekt:** Wohnbebauung MGK Grundner Uttenhofen, Saalfelden

**Auftraggeber:** Herr Grundner

**Planung:** Sitka. Kaserer Architekten

#### **Befund:**

Das Wohnprojekt „MGK Grundner“ ist eine Viertvorlage 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 überarbeitete A3 – Mappe (Entwurfspläne) mit Datum 24.05.2023 von Architekt Sitka mit folgendem Inhalt vorgelegt:

#### **Planstand 24.05.2023 (Viertvorlage):**

Mappe mit Entwurfsplänen (Entwurf steht nicht auf dem Plankopf, entspricht aber der Ausarbeitung von Entwurfsplänen):

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 Gestaltungsbeirates am 29.03.23 zur Weiterentwicklung empfohlenen Vorentwurfspläne wurden in Grundrissen, Schnitten und Ansichten sowie Modellstudien, mit Modell 1:500, ausgearbeitet.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks entstehen 7 Reihenhäuser (Bauteil A), zwei davon als gereichte Doppelhaustypologie mit einer Nutzfläche im Bereich von ca. 79 bis 109 m<sup>2</sup>. Dieser Bauteil weist eine Vielzahl an Wohnungsvarianten und 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 dreigeschossiger Baukörper mit fünf Geschosswohnungen (Bauteil B) im Bereich von ca. 51,00 bis 83,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Reihenhäuser bzw. die gereichten Doppelhäuser (Bauteil A) haben im Erdgeschoss jeweils einen privaten Eingang, der über eine kurze Treppe erreichbar ist. Die privaten Freiräume sind hochwertige schallgeschützte, innenliegende Patios, Terrassen und Gartenanteile. Die fünf Geschosswohnungen (Bauteil B) werden über ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug barrierefrei erschlossen. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über private Gartenanteile.

Im Erdgeschoss sind 5 PKW-Besucherparkplätze sowie 10 Fahrradparkplätze mit einem gesondert gekennzeichneten Bereich für Fahrradanhänger ausgewiesen. Gepflasterte Erschließungsbereiche werden durch grüne Freizonen (Allgemeingärten und Spielplatz) ergänzt. Den zwei im Erdgeschoss liegenden Wohnungen des Bauteil B sind Privatgärten zugeordnet.

*Ein gemeinsames Untergeschoss, in dem die Stellplätze für PKW und Fahrräder und die Abstellräume für die Reihenhäuser untergebracht sind, verbindet die beiden Bauteile.*

*Die sieben Reihenhäuser bzw. die gereihten Doppelhäuser (Bauteil A) verfügen über einen privaten Zugang aus dem Untergeschoss direkt in die Wohnung. Die fünf Geschosswohnungen im Bauteil B werden vom Untergeschoss mit einer Treppe und einem Aufzug barrierefrei erschlossen.*

*Die Reihenhäuser und Geschosswohnungen sollen in Massivbauweise errichtet werden, wobei die Fassaden mit einer Lochfassade und teilweise großzügigen Fensterelementen konzipiert sind.*

#### Gutachten:

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

*Der Gestaltungsbeirat begrüßt die hochwertige Weiterentwicklung seit der in der letzten Sitzung am 29.03.23 präsentierten Planung.*

*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 und Gärten 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 wieder.*
- *Die Fassaden wurden hinsichtlich der Gestaltung weiterentwickelt und die Holzverkleidung der Fassade entfällt.*
- *Die Wohnungsgrößen sind überarbeitet worden und die Anzahl der Wohnungen und die Wohnungsgrößen wurden optimiert.*
- *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.*
- *Die Zuordnung der privaten Freiflächen ist in den Plänen ablesbar.*

*Hinsichtlich folgender Punkte sieht der Gestaltungsbeirat Überarbeitungsbedarf:*

- *Fassade Bauteil A: Überarbeitung der Fassade im Anschluss zur Tiefgaragenzufahrt. Z.B.: bauplastische Ausformulierung mit einem Mehrwert für die Wohneinheit.*
- *Die Abstellräume Bauteil A (Hauskeller?) im UG erscheinen sehr knapp.*
- *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: Die Freiraumgestaltung muss gestrafft und klarer ausformuliert werden.*
- *Die Position der Fahrradabstellplätze am Gelände und ihre vorgeschriebene Anzahl sollen optimiert werden.*

- Angeregt wurde, das vorliegende Projekt über einen erweiterten Grundstufenplan abzusichern.

Um Wiedervorlage der Vorabzugseinreichplanung wird ersucht.

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

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

**Projekt:** Umbau Wohn- und Geschäftshaus Kirchgasse 1  
**Auftraggeber:** Stöckl GmbH  
**Planung:** Architekt Ulrich Stöckl  
Dritte Vorlage

#### **Befund:**

Das Projekt wurde bereits am 08.02.2023 und am 29.03.2023 dem Gestaltungsbeirat unterbreitet. Es wird eine A3-Mappe, betitelt: „BV Kirchgasse 1“, datiert 24.05.2023, von Architekt Ulrich Stöckl mit folgendem Inhalt vorgelegt:

- Deckblatt V\_G\_01
- Schwarzplan M 1:2000
- Grundriss UG M 1:200
- Grundriss OG1 M 1:200
- Grundriss OG2 M 1:200
- Grundriss OG3 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
- Materialität Fassade vom 23.05.2023

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 Cafe ist mittels Sitzstufen neu gegliedert.

Der Anbau im Norden ist im Volumen und im Umriss vergrößert. Die Fassade dieses neuen Teiles ist als Putzfassade mit waagrechten vorstehenden Lisenen beschrieben. Die Holzfenster sitzen rel tief in der Fassade und sind mit Schiebeläden aus Holz versehen.

Im Obergeschoss ist von der Lofererstrasse aus weiterhin ein Zugang zu den Wohnungen und zu Büro, die 2 PKW Abstellplätze entfallen. Das Dach der Garage ist gärtnerisch gesalzt im Osten ist ein Nutzgarten dargestellt. Zm Hof gerichtet gliedern Sitzstufen die Oberfläche und ermöglichen eine zarte Ansicht der Garage.

Die Gaupen am Hauptbaukörper sind verkleinert und mit Einzelfenstern versehen, Die Dachterrassen liegen innerhalb der Dachbegrenzung.

#### **Gutachten, Empfehlungen**

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



*Es wäre (am Modell) zu prüfen, ob der neue Baukörper ev ein Geschoss höher auszuführen wäre und damit einen besseren Übergang zu den Nachbarn bilden könnte. Die Putzgliederung sollte vereinfacht werden im Sinne einer Beruhigung des Erscheinungsbildes.*

*Die Gaupen sind in ihrer Dimension und Gestaltung nunmehr stimmig, die Dachterrassen könnten geringfügig wieder aus der Dachfläche heraustreten. Die Gartengestaltung im OG wird positiv hervorgehoben.*

*Der Gestaltungsbeirat ersucht um Wiedervorlage des überarbeiteten Projektes.*

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

**Keine weiteren Projektvorlagen, die Sitzung wird gegen 17:00 Uhr geschlossen.**

Für den Vorsitzenden



Die Geschäftsstelle  
i.A. BM DI Johannes Mracsna