

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

Protokoll

der 39. Arbeitssitzung des

Beirates für Bauwerksgestaltung, Raum- und Stadtplanung

vom 20.09.2023, 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: Wohnbebauung MGK Grundner Uttenhofen, Saalfelden.
Bauherr: Herr Grundner.
Planung: Sitka. Kaserer Architekten.

Befund:

*Das Wohnprojekt „MGK Grundner“ ist eine Fünftvorlage 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 (Vorabzug Einreichplan) mit Datum 06.09.2023 von Architekt Sitka mit folgendem Inhalt vorgelegt:*

Planstand 06.09.2023 (Fünftvorlage):

Mappe mit Vorabzug Einreichplan:

*Lageplan 1:200
Untergeschoss 1:100
Erdgeschoss 1:100
1. Obergeschoss 1:100
2. Obergeschoss 1:100
Schnitte a-a und b-b 1:100
Ansichten I 1:100
Ansichten II 1:100*

Die bei der letzten Sitzung des Gestaltungsbeirats 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 gereifte Doppelhaustypologie mit einer Nutzfläche im Bereich von ca. 79 bis 109 m². 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 m² Nutzfläche.

Die Reihenhäuser bzw. die gereihten 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 Bauteils 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 letzten Sitzung.

Hinsichtlich folgender Punkte sieht der Gestaltungsbeirat eine Verbesserung:

- *Fassade Bauteil A: Überarbeitung der Fassade im Anschluss zur Tiefgaragenzufahrt ist gelöst.*

- *Freiräume: Die Freiraumgestaltung wurde gestrafft und klarer ausformuliert.*

- *Hinsichtlich des folgenden Punkts hat der Gestaltungsbeirat einen Änderungsvorschlag: Badezimmer die von außen belichtet werden können, sollen ein Fenster bekommen.*

Die Planung ist zur Vorlage der Einreichung freigegeben.

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

2. Projektvorlage 14:45 – 15:30 Uhr

Projekt: Bebauungsstudie Wirnsberger
Auftraggeber: Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsges.m.b.H.
Planung: BMP – Christoph Piffer
Zweite Vorlage

Befund:

Das Projekt wurde in der Gestaltungsbeiratssitzung am 24.02.2016 erstmals vorgelegt. Nachdem die Erstvorlage jedoch schon sieben Jahre zurückliegt und die Planung offenbar komplett geändert wird nicht näher auf die Erstvorlage eingegangen und das Gutachten auf Basis der vorliegenden Entwurfsmappe vom 08.08-2023 erstellt. Es wird eine A4-Mappe, betitelt: „Bebauungsstudie – Wirnsberger Saalfelden 2023“, datiert 08.08.2023, von BMP Architektur mit folgendem Inhalt vorgelegt:

- Lageplan M 1:500
- Grundriss Tiefgarage M 1:500
- Grundriss Erdgeschoss M 1:500
- Grundriss 1. Obergeschoss M 1:500
- Grundriss 2. Obergeschoss M 1:500
- Grundriss Dachgeschoss M 1:500
- Schnitt A-A M 1:500
- Ansicht Ost M 1:500
- Perspektive

Die Wohnanlage mit 28 Wohneinheiten, bestehend aus fünfzehn 2-Zimmer-Wohnungen, sieben 3-Zimmer-Wohnungen und sechs 4-Zimmerwohnungen, ist mit zwei Erschließungskernen erschlossen. In der Tiefgarage sind 42 Stellplätze für PKW-Stellplätze sowie die Nebenräume untergebracht.

Der Baukörper ist dreigeschossig mit einem gestaffelten Dachgeschoss.

Es liegen keine Grundrisse und keine Dichteberechnungen vor.

Gutachten

Nach einem Lokalaugenschein, der Projekterläuterung durch den Planverfasser und einer eingehenden Diskussion, gibt der Gestaltungsbeirat folgende Stellungnahme ab:

Das Grundstück ist von Auflagen, die aus dem Hochwasserschutz der Urslau resultieren, behaftet.

Für die nächste Vorlage sind folgende Empfehlungen des Gestaltungsbeirats zu berücksichtigen:

- Grundsätzliche Prüfung der Baumasse in verschiedenen Varianten
- Erstellung eines Modells (mindestens M1:500), die auch die Umgebung zeigt zur besseren Beurteilung der Bebauungsvarianten
- Vermeidung von langen Wegen zu den Nebenflächen im Untergeschoss
- Qualitativ hochwertige Freiräume für die Bewohnerinnen und Bewohner

Der Gestaltungsbeirat ersucht um Wiedervorlage des überarbeiteten Projektes.

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

3. Projektvorlage 15:30 – 16:15 Uhr

Projekt: Umbau Geschäftshaus Mittergasse 21a, Saalfelden.
Bauherr: Nobert Dick-Ridler
Planung: Atelier 3, Arch. Heugenhauser

Befund:

Das Projekt „Geschäftshaus Mittergasse 21a“ ist eine Drittvorlage im Gestaltungsbeirat Gestaltungsbeirats. Das vorgelegte Projekt befindet sich in Saalfelden auf der Grundparzelle 197/4, Objektnummer .114. Es wurde eine A3 – Mappe (Einreichplan) mit Datum 06.09.2023 von Atelier 3 ZT GmbH, Arch. Heugenhauser & Hartl, mit folgendem Inhalt vorgelegt:

Planungsstand 06.09.23:

*Lageplan 1:500
Erdgeschoss 1:100
Obergeschoss 1:100
Schnitt 1:100
Ansicht Süd-Ost (Hauptansicht) 1:100
Ansicht Süd-West 1:100*

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 Stahlterrasse 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. Die Treppe ist dabei so gestaltet, dass der Einbau eines Treppenlifts möglich ist. Im Obergeschoss werden ein Trainingsraum, drei Therapieräume sowie Neben- und Sozialräume für eine Physiotherapiepraxis errichtet. Vom Trainingsraum der Praxis aus ist ein Zugang zum Obergeschoss des TVB über eine Tapetentür möglich, was die barrierefreie Erschließung auch für den TVB, zumindest in Ausnahmefällen, erlaubt.

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 Wegstecke der Hauptfassade bleibt bestehen, wird jedoch in die Neugestaltung der Fassade miteinbezogen.

Im Erdgeschoss sind zwölf Kfz-Stellplätze, davon ein Behindertenparkplatz dargestellt. Weiters Flächen für eine undefinierte Anzahl von Fahrrädern. Zwischen den Stellplätzen werden drei Eingangsflächen (Friseur, TVB und Aufzug, Physiotherapie) freigehalten.

Die Fassade wird in der Sitzung bemustert. Für die Sockelzone wird fibreC in der porösen Oberflächenstruktur „ferro“ in der Fabre „light black“ sowie die Holzlamellen aus Lärche natur vorgeschlagen.

Die Freiraumgestaltung für den TVB wird beim Projekt „Stadthotel“ gesamthaft diskutiert und gesondert protokolliert.

Gutachten:

Nach der Projekterläuterung und einer eingehenden Diskussion gibt der Gestaltungsbeirat folgende Stellungnahme ab:

Nachdem der Entwurf beim Umlaufbeschluss schon zur Einreichplanung freigegeben wurde, bezieht sich das Gutachten nur auf die Bemusterung. Die Freiraumgestaltung für den TVB wird beim Projekt „Stadthotel“ gesamthaft diskutiert und gesondert protokolliert.

Die Kontraste der vorgeschlagenen Farben erscheinen zu hoch. Es wird daher angeraten, diese zu verringern.

Das für die Sockelzone des TVB vorgeschlagene Material fibreC in der Oberfläche „ferro“ und der Farbe „light black“ erscheint zu dunkel, da es sich um eine Arkade handelt. Auch erscheint eine Abstimmung der Farben mit dem direkt gegenüberliegenden Hotel sinnvoll.

Es sollte daher beim nächsten Termin eine hellere Farbvariante des fibreC bemustert werden und gesamthaft mit den Materialien des Hotels, die beim Stadtbaumeister aufliegen, begutachtet werden.

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

4. Projektvorlage 16:15 – 17:00 Uhr

Projekt: Aussenanlagen bei Projekt Business Hotel Congress Saalfelden, Mittergasse 21b und Geschäftshaus Mittergasse 21a
Auftraggeber: Hotel Saalfelden Immobilien GmbH, Wien
Freiraumplanung: Dipl.Ing. Markus Els, Saalfelden

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, 29.03.2023 und am 07.06.2023 vorgebracht. Beinhaltet ist in diesem Freiraumkonzept das Projekt „Tourismusinfo Mittergasse 21a“.

Es wird eine A4/A3 Mappe datiert 06.09.2023, von DI Markus Els mit folgendem Inhalt vorgelegt:

- 12 Seiten Freiraumkonzept Geschäftshaus Mittergasse 21a und Congresshotel Mittergasse 21b in Saalfelden
- Vorentwurf Freiraumkonzept Plan Nr.1115, M 1:100
- Vorentwurf Freiraumkonzept Dachbegrünung Plan Nr.1116, M 1:50

Der Planer erläutert die vorgelegten Unterlagen und Pläne. Der gesamte Freiraum befindet sich in Privatbesitz.

Für die Verkehrsführung wird eine Einbahnregelung in nordöstlicher Richtung vorgeschlagen. Vor dem Geschäftshaus sind 12 oberirdische Stellplätze sowie einige Fahrradabstellplätze geplant. Neben dem Hotel befindet sich die Tiefgaragenabfahrt sowie im überdachten (Eingangs-)bereich weitere Fahrradabstellplätze.

Die Oberflächen sind in Betonwerkstein (Kleinsteinpflaster der Fa Ebenseer) gem schriftl Beschreibung die Fahrbahn in naturgrau und die Geh- und Parkflächen in anthrazit dargestellt, in der mündl Erläuterung wird für die Fahrbahn die Farbe rot bekanntgegeben.

Eine Schwierigkeit bei der Planung und Ausführung stellt die Ausdehnung der darunterliegenden Tiefgarage über beinahe die gesamte Fläche dar.

Im Bereich des Geschäftshauses sind entlang der Fassade bodengebundene Pflanzbeete mit Kletterpflanzen und vorgelagerten Sträuchern und Bodendeckern vorgesehen. An der Südwestseite solle eine bestehende Roteiche erhalten werden. Vor dem Gebäude sind fahrbahnbegleitend drei erhöhte Pflanztröge mit Sitzbank und jeweils einer Spitzahorn sowie Bodendeckern angeordnet.

Das Umfeld des Hotels ist im Nordosten mit einem dicht bepflanzten Grünstreifen aus dem ein Mammutbaum und ein Spitzahorn herausragen zum Nachbarn hin gefasst.

Direkt am Hotel schaffen Pflanzbeete im Nordosten und Südwesten grüne Abstandselemente zur Fassade.

Einige Einzelbäume im Umfeld (tw auf Fremdgrund) werden ebenfalls vorgeschlagen.

Beleuchtungskörper (Bodenspots, etc) in den Pflanzbeeten sollen nächtens Akzente schaffen. Bezüglich der Beleuchtung des Strassen- und Platzraumes wird auf eine noch durchzuführende Abstimmung mit der Stadtgemeinde verwiesen.

Die Dachbegrünung des Hotels ist im Plan als üppige Bepflanzung mit Pflanztrögen und mit markanten Eckbäumen dargestellt. Der Hotelplaner legt dazu einen überarbeiteten Plan des Dachgeschosses vor, der keine Bäume, sondern vermehrt Sträucher darstellt.

Generell sind die vorgeschlagenen Pflanzarten eine Mischung aus einheimischen und fremdländischen Elementen.

GUTACHTEN:

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

Es wird gebeten, den gesamten Bereich mit einem einheitlichen Bodenmaterial auszustatten.

Die Fassadenbegrünung des Geschäftsgebäudes wird, ebenso wie der Grünstreifen entlang der Tiefgarageneinfahrt und die Pflanzbeete entlang der Hotelfassade, positiv bewertet.

Die Pflanzvorschläge auf Fremdgrund werden positiv bewertet, die Zustimmung der jeweiligen Grundstückseigentümer wäre erforderlich.

Die angedeutete Allee mit dem torartigen Abschluss im Nordosten soll als Element neu gedacht werden. Falls irgend möglich, sollte die Anzahl der oberirdischen Stellplätze verkleinert werden.

Die Dachbegrünung des Hotels soll zu keinen weiteren Hochpunkten führen, sondern als integratives zurückhaltendes Element lediglich den Dachbereich gliedern.

Generell ist einheimischen Pflanzarten der Vorzug zu geben (kein Mammutbaum, Latschen statt Eiben etc), weiters sollte die Menge an unterschiedlichen Pflanzenarten vermindert werden.

Es wird ein Querschnitt Geschäftshaus, Strasse, Hotel erbeten, in dem die räumlichen Verhältnisse dieses Bereiches ablesbar werden.

Die Wiedervorlage gem oa Punkten wird erbeten.

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