

Stadt entwickeln

Leitfaden

Wolfgang Richter, Christian Schmirl

LehrerInnen Information

Aufgabenstellung für SchülerInnen

Geeignet ab der 8. Schulstufe (4. Kl. NMS /AHS

Salzburg 2019



Foto: Wolfgang Richter

Vorwort

Mit „**Stadt entwickeln**“ setzt der Verein architektur technik + schule sein Programm zur Entwicklung von Materialien für den Unterricht fort. Das Rollenspiel „**Stadtplanspiel**“, das Themenheft „**Architektur für alle**“, das **Architekturquartett** (österr. Architektur des 21. Jh), **Geodätische Kuppel** und **Leonardobrücke** haben sich bereits in vielen Einsätzen im Unterricht bewährt. Mehr Informationen und downloads dazu finden Sie auf unserer Homepage <http://www.at-s.at/materialien>

Die Grundidee von „Stadt entwickeln“ einfach.

Ein großen Grundstück sollen Wohnungen errichtet werden.

Wie soll der zur Verfügung stehende Grund genutzt werden?

Wie kann die Gestaltung aussehen?

Welche rechtlichen Vorgaben (Bebauungsplan) sind zu berücksichtigen?

Letztlich geht es um die Frage nach städteplanerischen Konzepten; Stoff genug für Diskussionen.

Das Projekt bietet eine Fülle von Anregungen, sich mit einzelnen Themen auch in anderen Fächern außer Bildnerische Erziehung oder Technisches Werken auseinanderzusetzen. Ganz besonders bietet sich dafür Geografie an.

Dieser Leitfaden enthält Informationen, die je nach Rahmenbedingungen der Klasse ausführlicher oder gestrafft den Schülerinnen von der Lehrerin / dem Lehrer altersgemäß präsentiert werden können.

Dazu kann das beiliegende Bildmaterial (USB Stick) eingesetzt werden. Auf dem USB Stick sind alle Unterlagen als pdf für den Unterricht downloadbar

Mehr Informationen zum norwegischen Architektenteam unter: <https://www.helenhard.no/>

Unser Dank für die Unterstützung gilt Dipl.-Ing. Dr. Andreas Schmidbaur und Dipl.-Ing. Claudia Kaiser vom Amt für Stadtplanung, Magistrat Salzburg und an Dipl-Arch Martin Svejda Martin (Modellbau)

Dieser Leitfaden bietet dem Lehrer/ der Lehrerin alle wichtigen Informationen für die Vorbereitung und den Verlauf des Projekts.

Einfache Version (Sekundarstufe I):

Die Baugeschichte des Bestands kann sehr kurz gefasst werden.

Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan kann man auf die wichtigsten Regeln und auf die Aufgabenstellung für die Schülerinnen reduzieren.

Das Siegerprojekt von Helen & Hard kann nur kurz vorgestellt werden

Komplexe Version (Sekundarstufe II):

Die Einbindung der historischen Bausubstanz kann ausführlicher besprochen werden.

Die Grundlagen für die Bebauung (Räumliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) als elementare Regelwerke für die Raumplanung können eingehender vorgestellt und/oder nach Abschluss des Projekts in weiteren Unterrichtsstunden anhand von konkreten Beispielen diskutiert werden.

Das Bebauungskonzept von Helen & Hard kann mit den Konzepten der vier Schülergruppen verglichen werden.

Vorwort	2
Inhaltsverzeichnis	3
1. Verlaufsplanung für 2 UE	4
2. Einführung	
Bestand Grundstück und Umgebung	5
Rahmenbedingungen des Architekten-Wettbewerbs	6
Städtebauliche und architektonische Kriterien	6
Revitalisierung der zu erhaltenden Gebäude	7
3. Baugeschichte	
Der historische Gebäudebestand	8
4. Die allgemeinen Planungsgrundlagen	
Flächenwidmungsplan	10
Bebauungsplan	11
Geschossflächenzahl GFZ, Baumassenzahl BMZ, Grundflächenzahl GRZ	13
Bebauungsplan Rauchgründe Grundstufe	14
Bebauungsplan Rauchgründe Aufbaustufe	15
5. Aufgabenstellung	15
6. Arbeitsphase	
7. Besprechung	
8. Vorstellung realisiertes Projekt	16
9. Literatur	20
Inhalte USB Stick	21
Infoblatt Stadt entwickeln	22

Inhalt des USB Sticks:

Leitfaden: pdf

Aufgaben der Bebauungsplanung (Handbuch Raumplanung): pdf

Helen & Hard Architekten Pläne für Gestaltungsbeirat Nov. 2015: Konzept, Städtebau, Lageplan,
Flächenaufteilung: pdf

Bürgerinformation Rauchmühle 2016: pdf

Städtebauliche Rahmenbedingungen Rauchmühle Sept. 2014: pdf

Bebauungsplan Aufbaustufe 2017: pdf

Bebauungsplan Grundstufe 2016: pdf

Flächenwidmungsplan 2017: pdf

Fotos Modell, Einsatzplatte, Bausteine (jpg)

1. Verlaufsplanung für 2 UE

Ein Grundstück in der Stadt Salzburg soll bebaut werden. Was ist dabei zu beachten? Welche Vorgaben gibt es?

Für ein konkretes Gelände - die Rauchgründe - werden in Gruppen Konzepte für eine gemischte Nutzung erarbeitet.

Am Anfang steht eine Einführung in Thema, Vorgeschichte des Planungsgrundstücks und in den Bebauungsplan.

Dann arbeiten die Schülerinnen mit je einer Einsatzplatte in vier Gruppen.

Danach stellen die Gruppen ihre Projekte zur Diskussion.

Zum Abschluss kann als Vergleich das Siegerprojekt des Wettbewerbs besprochen werden.

	Thema	Dauer	Inhalt	Materialien	Bemerkungen
1.	Einführung	5'	Vorstellen des Grundstücks, Bestand und Umgebung Rahmenbedingungen Wettbewerb	Pläne Fotos Modell 1:500	
2.	Baugeschichte	5'	Geschichte der Rauchmühle Warum erhaltenswert? Nutzung neu	Pläne, Fotos	Dieser Punkt kann je nach Bedarf und Interesse gekürzt werden
3.	Bebauungsplan	5'	Erklärung: Bebauungsplan: Funktion Was wird darin festgelegt?	Bebauungsplan Grundstufe Bei höheren Klassen dazu Bebauungsplan Erweiterungsstufe	
4.	Aufgabenstellung	5'	Erläuterung der Aufgabe	1. Schriftliche Aufgabenstellung 2. Einsatzplatte 3. Bausteine 6mm hoch 30x22mm: 165 m2: 2 Wohnungen 45x22mm: 250m2: 3 Wohnungen 4. Bauklötze 18 mm hoch fassen 3 Geschosse zusammen 5. Blaues Tonpapier für Wasser	4 Scheren für Tonpapier-Zuschnitt vorbereiten
5.	Arbeitsphase	30'	Arbeit in vier Gruppen mit Einsatzplatte inkl. Bestand (M:1:500) Konzept entwickeln und mit den Bausteinen realisieren	Einsatzplatte, Bausteine	Individuelle Betreuung der Gruppen
6.	Vorstellung/ Besprechung	30'	Schülerinnen stellen ihre Projekte vor Besprechung	Einsatzplatte ins Umgebungsmodell einsetzen	Pro Projekt ca. 6 Min Leitfrage: Welche Konzepte liegen zugrunde?
7.	Vorstellung realisiertes Projekt	10'	Kurzvorstellung des Architektenprojekts, das realisiert wird:	Pläne Fotos Architekturbüro Helen & Hard, Norwegen	
	Offene Fragen Aufräumen	10'	Bausteine in die Säckchen sortieren und mit der Platte in die Schachtel geben		

2. Einführung

Bestand Grundstück und Umgebung

Das ca. 2,1 ha große **Areal Rauchmühle** ist historisch gewachsen und nimmt im Bezirk Lehen - wie auch im Gedächtnis der Bevölkerung - eine wichtige Stellung ein. Das bisher abgeschlossene Areal mit seiner unverwechselbaren Silhouette der über die letzten Jahrhunderte gewachsenen **Industriebauwerke**, der denkmalgeschützten **Ceconi Villa**, dem unterirdischen **Werkbach** und dem umgebenden **Grünraum** wird nun umgewidmet und als erlebbarer Stadtraum geöffnet.

Im vorgeschalteten kooperativen Planungsprozess des nun vorliegenden städtebaulichen Grundkonzeptes wurde der Umgang mit der Erinnerung des Ortes und seiner Historie thematisiert, um identitätsstiftend für die Konzeption der Neustrukturierung des Areals wirksam zu werden. Die einzelnen Baukörper des historisch gewachsenen Ensembles wurden auf ihre Tauglichkeit betreffend Umnutzung untersucht und das Ensemble entsprechend durch Wegnehmen und Hinzufügen von Baukörpern weiterentwickelt. Hierbei wurden wesentliche Parameter wie Lärm, Belichtung, Aufschließung, etc. wie auch im Besonderen die Qualität der Zwischenräume und Grünräume, die für die neue Widmung relevant sind, berücksichtigt.

Das vorliegende Verfahren hat nun die Aufgabe, dem städtebaulichen Grundkonzept Gestalt zu geben und den Gedanken des **weiterwachsenden Ensembles** und der **historischen Wurzeln** weiterzuspinnen und mit Leben zu erfüllen. Die Qualitäten von Innen- und Außenraum mit **unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden und Nutzungsszenarien** werden hierbei gleichermaßen wesentlich für die Entwicklung des Areals erachtet

Um ein **Ensemble der „kommunizierenden Vielfalt“** mit architektonischer Qualität im Innen- und Außenraum bis hin zur Umsetzung zu gewährleisten, wurde dieses Sonderverfahren gewählt. Die ausgewählten Planer sollen in weiterer Folge ihre Bauteile im Sinne des Gesamtensembles (= Bebauung und Außenraum) entwickeln. Im nachgeschalteten Workshop-Verfahren werden u.a. die wesentlichen Parameter des Gesamtensembles festgelegt um eine verbindliche Basis für Planer und Investoren für den nachfolgenden Planungsprozess zu schaffen.

Ziel ist es, Lehen mit einem identen, lebendigen „Stück Stadt“ zu bereichern, das auch für die Umgebung wirksam ist.

Wohnungen: insgesamt ca. 240 Wohnungen davon mindestens 126 geförderte Mietwohnungen

Rund 4.000 m² neue öffentliche Grünfläche an der Glan

Freiraum - auch zwischen Gebäuden - soll autofrei bleiben

Erhaltung von vier bauhistorisch wertvollen Gebäuden:

Ceconi-Villa: Wohnhaus

Alte Mühle: ursprüngliches Mühlengebäude

Maschinenhaus

Alter Silo

Rahmenbedingungen des Architekten-Wettbewerbs

Auf dem ca. 21.000m² großen Areal soll ein neuer **Lebensraum** entstehen, in dem zu den Bereichen **Wohnen, Freizeit und Erholung** auch ergänzende Nutzungen im Sinne einer verträglichen „**Durchmischung**“ kombiniert werden.

Haupteinschließung über die Guggenmoosstraße, Nebeneinschließung über Gailenbachweg

Gegenstand des Wettbewerbes

Entwicklung und Ausarbeitung von:

Architektonischen Lösungen, aufbauend auf den städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Ideen zur Einbindung des historischen Kontexts des Standortes in Architektur und Atmosphäre.

Ideen zur Nutzung und besonderen Gestaltung der Erdgeschosszone samt Nebenfunktionen.

Organisation des ruhenden Verkehrs (Tiefgaragenlösung samt Erschließung unter Berücksichtigung der Zufahrtsmöglichkeiten, Besucherparkplätze, notwendige Zufahrten für Behinderte und Transporte – bei Wohnungswechsel, etc.).

Hochwertige Gestaltung der Außenräume innerhalb des Bauplatzes sowie die naturräumliche und funktionelle Verknüpfung mit der öffentlichen Grünfläche (z.B. weitgehende Vermeidung von Zaubegrenzungen)

Städtebauliche und architektonische Kriterien

- Städtebauliche und freiräumliche Qualität
- Architektonische Qualität im Innen- und Außenraum
- Qualität der Einbindung des historischen Kontexts des Standortes
- Qualität der Wohngrundrisse in Raumzuschnitt und Bezug zum Außenraum
- Landschaftsplanerische Lösung des Überganges von privaten zu öffentlichen Bereichen
- Immissionsschutz/ Konfliktvermeidung Wohnen/ öffentliches Grün
- Ideen zu Nutzungsszenarien für Erdgeschosszonen

Funktionale Kriterien

- Innere Erschließung, sowohl für den motorisierten als auch nichtmotorisierten Individualverkehr
- Einhaltung der geforderten Nettoflächenanteile
- Bewältigung des Raumprogramms
- Wohn- und Nutzungskonzepte

Die bauliche Ausnutzbarkeit ist in den städtebaulichen Rahmenbedingungen mit einer maximal erzielbaren Bruttogeschoßfläche von 22.700m² definiert. Von diesen 22.700m² BGF sind 50% als gemeinnützige und 50% als freifinanzierte Flächen vorgesehen.

Revitalisierung der zu erhaltenden Gebäude

„**Altes Mühlhaus**“ soll, zumindest in Teilbereichen (mindestens 1.000m² Bruttogeschossfläche), einer tertiären oder halböffentlichen bzw. öffentlichen Nutzung zugeführt werden und einen für das Quartier impulsgebenden Charakter aufweisen. (öffentliche bzw. halböffentliche Nutzung) sowie zu Sonderwohnformen (Arbeiten und Wohnen), Loftbüros, öffentlich/kulturelle Nutzungsmöglichkeiten,

„**Maschinenhaus**“ Umnutzung zu besonderen Wohnformen und tertiären Nutzungen unterschiedlicher Art, welche sowohl als gemeinnütziges als auch freifinanziertes Modell

Der **alte Silo** wird behutsam transformiert, sodass das äußere Erscheinungsbild auch bei Veränderungen in der Fassade weitestgehend erhalten bleibt und die Nachnutzung möglich wird.

Die denkmalgeschützte **Ceconi-Villa** bleibt unverändert bestehen und ist nicht Teil des Wettbewerbes.

Werkbach

Derzeit verläuft ein verrohrter Werkkanal zentral durch das Planungsgebiet. Wünschenswert wäre eine Verlegung und gestalterische Integration in das städtebauliche Konzept durch teilweise Öffnung des Gerinnes.

Verkehr

- Fahrerschließung für PKW zu oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen primär von der Hauptzubringerstraße (Guggenmoosstraße),
- Ruhender Verkehr wird vorwiegend in der vorgesehenen Tiefgarage untergebracht
- Für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Bauplatzes kurze und direkte Wege

3. Baugeschichte

Der historische Gebäudebestand

VILLA Mühle an der Glan

Die Villa wurde im Jahr 1898 als Wohn- und Bürohaus durch den damaligen Eigentümer der Mühle Franz Fißltaler erbaut. Planender Architekt war Jakob Ceconi, ein bedeutender Salzburger Architekt der damaligen Zeit. Seit 2002 steht die Villa unter Denkmalschutz, im Bescheid des Bundesdenkmalamtes ist zu lesen: „... Das späthistorische Büro- und Wohnhaus der ersten Salzburger Walzmühle weist eine qualitätsvolle, späthistorische Fassade mit neobarocken Details (Dreiecks-, Segmentbögen, Baluster, kassettiertes 3-teiliges Holztor) sowie Teile einer Einfriedung mit repräsentativem Eingangstor und schmiedeeisernen Gittern in barocken Formen auf...“ Heute stellt die Villa den architekturegeschichtlich bedeutendsten Bauteil des Areals dar und ist ein für Salzburg seltenes Beispiel der direkten Kombination von repräsentativer Villenarchitektur und angrenzender Industriearchitektur.



ALTES MÜHLHAUS Mühle an der Glan

Am Ort des heutigen Alten Mühlhauses steht nachweislich seit dem Jahr 1330 ein Mühlengebäude, damals bekannt unter dem Namen „Molentinum in Aesten“ später „Astmühle“. Anfang des 19. Jahrhunderts wechselte die Mühle ins Eigentum der Familie Fißltaler, welche den Betrieb über fünf Generationen stark modernisierte und im Jahr 1933 an die Tiroler Industriellenfamilie Rauch verkaufte. Unter der Führung der Familie Rauch entwickelte sich die Mühle zu einem bedeutenden Großunternehmen und zur größten Mühle des Landes. Einzelne Bauteile des heutigen „Alten Mühlhauses“ bestehen in ihrer heutigen Form nachweislich seit 1803 – vermutlich bereits länger. Auf der Marmorbank links des Einganges, warteten die Bauern, bis ihr Getreide zu Mehl vermahlen war.



Erstmalige Erbauung Nachweislich ab 1330 Ursprüngliche Nutzung Mehlproduktion Umbaumaßnahmen 14.-19. Jh. nicht belegte Baumaßnahmen 1879 Einbau eines effizienteren Wasserrades 1883 Aufstockung auf fünf Geschosse 1896 Errichtung Turbinenhaus, Einbau Girardi-Turbine 1992 Aufstockung auf sechs Geschosse Nutzung bei Betriebsschließung 2011 Mehlproduktion, Lagerung .

MASCHINENHAUS Mühle an der Glan

Das Maschinenhaus wurde ursprünglich im Jahr 1890 zur Unterbringung einer mit Torf beheizten Dampfmaschine erbaut, da die aus dem Mühlbach erzeugte Energie zum Antrieb der modernisierten Mehlerzeugung im Alten Mühlhaus nicht mehr ausreichte. Im Zuge der Industrialisierung des 20. Jahrhunderts wurde das Maschinenhaus maßgeblich vergrößert und diente zuletzt ebenfalls zur Mehlerzeugung. Ob und wie weit bei den diversen Veränderungen der Gebäudestruktur die Altsubstanz verwendet wurde, ist nicht belegt. Nach wie vor stellt das Maschinenhaus jedoch einen wesentlichen Bestandteil des historischen Mühlenensembles dar.



Erstmalige Erbauung 1890 Ursprüngliche Nutzung Unterbringung einer Dampfmaschine Lagerung von Torf und Kohle Umbaumaßnahmen 1904 Errichtung eines Torf- und

ALTER SILO Mühle an der Glan

Der alte Silo wurde, nach anfänglichen Fehlplanungen, im Jahr 1912 durch die Firma Crozzoli, welche sich ebenfalls für die Errichtung diverser, nicht mehr erhaltener Nebengebäude (Schweinestall, Schlauchturm,...) verantwortlich zeichnete, erbaut. Warum die Konstruktion teilweise aus maschinell gesägten Balken und nicht, wie in der damaligen Zeit bereits gebräuchlichen Stahlbetonelementen besteht, lässt sich vermutlich darauf zurückführen, dass der Bauherr eine möglichst flexible und leicht zu verändernde Konstruktion bevorzugte. Tatsächlich wurden zwischen der Erbauung im Jahr 1912 und der endgültigen Betriebsschließung, 100 Jahre später, vielzählige Veränderungen, bedingt durch technologische Entwicklungen und damit verbundene neue Anforderungen an die Gebäudestruktur, vorgenommen.

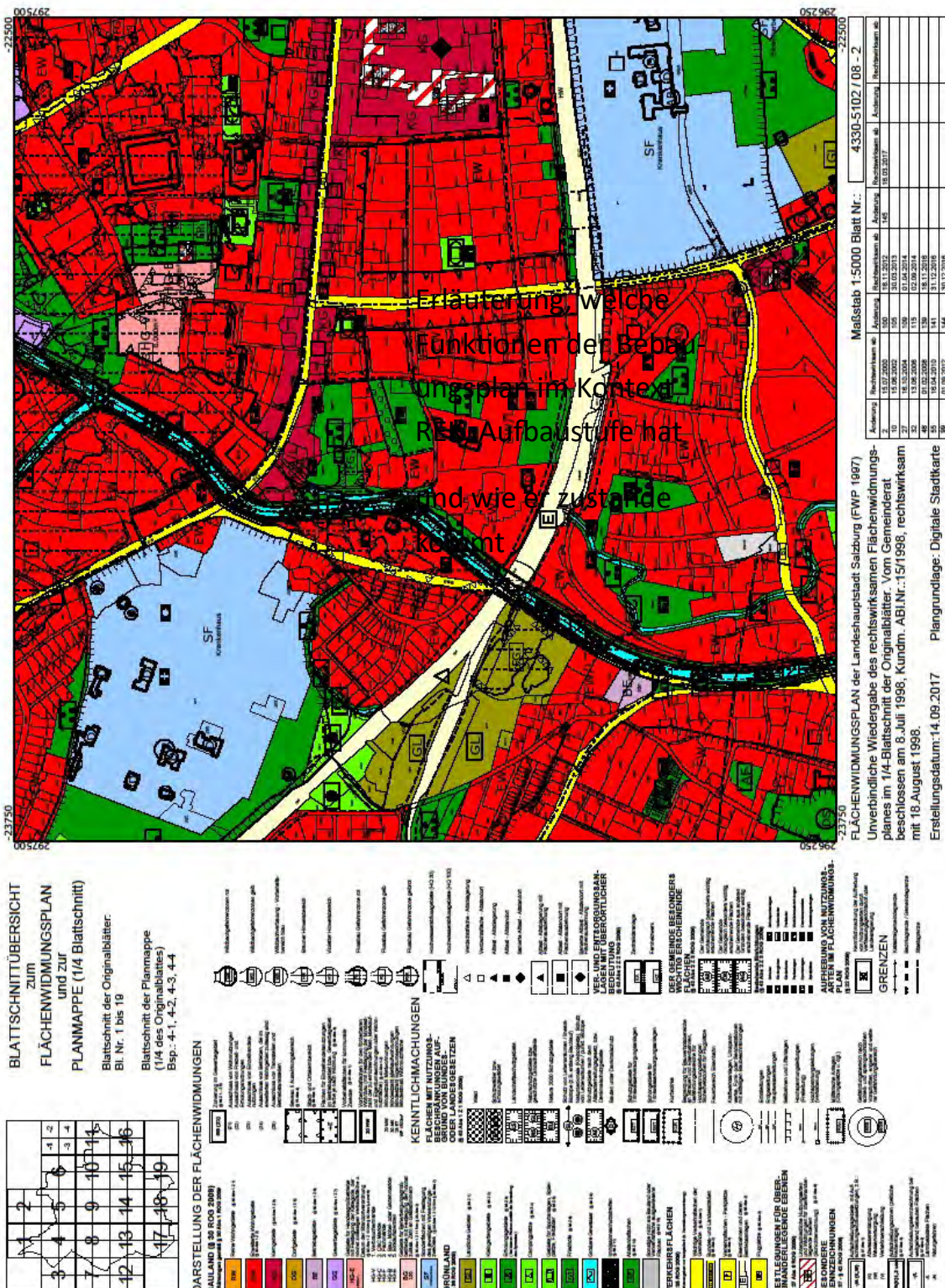


Erstmalige Erbauung 1912 Ursprüngliche Nutzung Lagerung von Getreide und Mehl Reinigung von Getreide Umbaumaßnahmen 1912 südwestseitige Erhöhung 1934 Aufstockung des alten Silogebäudes um zwei Geschosse Änderung der Fassade (neue Fenster) Umbau Roggenreinigung Neubau Weizenreinigung 1988 Einbau von Betonsilos im südlichen Teil Änderung der Fassade (Schließen der Fenster) Teilweise Entfernung alter Holzkonstruktion Einbau zusätzlicher Geschosse mit neuer Konstruktion 20 Jhd.: diverse Deckendurchbrüche, Verstärkungen, Verstrebenungen Nutzung bei Betriebsschließung 2011 Weizenreinigung in modernisierten südlichen Silo-Teil Sacklager in unteren Geschossen des nördlichen Lagerteils. Für den Umgang mit dem Gebäudebestand sind unterschiedliche Herangehensweisen angedacht. Die Villa Ceconi wird als denkmalgeschütztes Gebäude mit minimalen Eingriffen im Inneren angepasst. Im Maschinenhaus können die ursprüngliche Hülle und inneren Decken erhalten werden. Das alte Mühlhaus wird ausgehöhlt und mit einer neuen, inneren Struktur versehen. Der alte Silo wird behutsam transformiert, sodass das äußere Erscheinungsbild auch bei Veränderungen in der Fassade weitestgehend erhalten bleibt und die Nachnutzung möglich wird. Das neue Silogebäude wird abgerissen, an seine Stelle tritt ein vollkommen neuer Baukörper, der somit den Gebäudekomplex ähnlich nach Norden verlängert.

4. Die allgemeinen Planungsgrundlagen

Flächenwidmungsplan

Vom Gemeinderat werden für das Stadt- bzw. Ortsgebiet und das Freiland besondere Widmungen festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass Städte nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgebaut und eine Zersiedelung von ländlichen Gebieten vermieden wird. Diese Widmungen sind Inhalt des **Flächenwidmungsplanes**. Der **Bebauungsplan**, der vom Gemeinderat anhand des Flächenwidmungsplanes festgelegt wird, enthält jene Bestimmungen, wie in den einzelnen Teilen des Baulandes gebaut werden darf.



5. Bebauungsplan

Beilage in Originalgröße

Aufgaben der Bebauungsplanung nach dem Raumordnungsgesetz ROG 2009

Das ROG 2009 legt fest, dass jede Gemeinde auf der Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplanes für jene Teile des Gemeindegebietes, die innerhalb eines Planungszeitraumes von längstens zehn Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung erfordern, Bebauungspläne durch Verordnung aufzustellen hat (§ 50 ROG). Ziel ist dabei die Regelung der städtebaulichen Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung sowie auf die Erfordernisse der Feuersicherheit, der Hygiene und des Umweltschutzes, insbesondere auch der Endenergieeffizienz von Bauten. Grundsätzlich geht das Gesetz dabei von der Notwendigkeit einer flächendeckenden Bebauungsplanung aus. Die Bebauungspläne bestehen aus der planlichen Darstellung auf einer dem Vermessungsgesetz entsprechenden Katastergrundlage und dem erforderlichen Wortlaut (Planungsbericht). Verordnung der Landesregierung festzulegen sind.

Stufen der Bebauungsplanung nach dem ROG 2009

▣ **Bebauungspläne der Grundstufe (§ 51 ROG)** mit einfachen generellen Bebauungsgrundlagen; für alle unbebauten Baulandflächen (ausgenommen jene Flächen, für die gemäß § 50 ROG bzw. § 14 Abs. 1 lit.a BGG) kein Bebauungsplan erforderlich ist.

▣ **Bebauungspläne der Aufbaustufe (§ 53 ROG)** mit der Möglichkeit für sehr differenzierte Festlegungen; im konkreten Anlassfall oder aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse.

Bebauungspläne der Grundstufe

In den Bebauungsplänen der Grundstufe sind nur die generellen Bebauungsgrundlagen festzulegen. Es handelt sich dabei als "Mindestinhalte" um:

- die Festlegung der Erschließung eines Baugebietes (Straßenfluchtlinien, Verlauf der Gemeindestraßen),
- die Abgrenzung der bebaubaren Flächen (Baufluchtlinien oder Baulinien),
- die Festlegung der Bauhöhen (Gebäudehöhe in Metern oder als Geschoßanzahl),
- die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen; diese Festlegung kann für bebaute Grundflächen unterbleiben
- das (allfällige) Erfordernis einer Aufbaustufe.

Grundsätzlich sollte in Grundstufen - Bebauungsplänen aber nur soviel wie wirklich nötig an Planungsinhalten aufgenommen werden. Bebauungspläne der Grundstufe können auf unbebauten Flächen unwirksam erklärt werden, wenn darauf binnen 10 Jahren ab Gültigkeit des Bebauungsplanes keine Baubewilligung erwirkt worden ist (bzw diese ungenutzt wieder ihre Wirksamkeit verloren hat).

Bebauungspläne der Aufbaustufe

Durch Bebauungspläne der Aufbaustufe können sehr **detaillierte und differenzierte Festlegungen** getroffen werden. Sie sind primär als **anlassbezogenes Planungsinstrument** anzusehen. Allerdings ist auch allgemein für Bereiche, wo dies der Gemeinde im Hinblick auf die Erhaltung oder Gestaltung eines Orts-, Stadt- und Landschaftsbildes erforderlich erscheint, die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe möglich.

Mit der ROG - Novelle 1997 entfiel die bisherige generelle Pflicht für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe als Voraussetzung für „Großprojekte“ (Gesamtgeschoßfläche über 2.000 m² oder Baumasse über 7.000 m³, in Gewerbe- und Industriegebieten über einer Baumasse von 15.000 m³). Nunmehr liegt die **Entscheidung über die Notwendigkeit einer Aufbaustufe** in solchen Fällen **bei der Gemeinde**; das Erfordernis muss im Bebauungsplan der Grundstufe festgelegt werden. Allerdings kann das Erfordernis einer Aufbaustufe auch noch (gemäß § 50 Abs 3 letzter Satz) innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung einer konkreten Bauabsicht durch gesonderte Verordnung der Gemeindevertretung festgelegt werden.

Für Flächen, für die nach der Festlegung des Bebauungsplanes der Grundstufe - oder aufgrund einer solchen besonderen Verordnung - eine Aufbaustufe erforderlich ist, hat die Gemeinde jedenfalls bei gegebener Bauabsicht (nachzuweisen durch Vorlage eines Entwurfs und dergleichen) **innerhalb bestimmter Frist** einen Bebauungsplan der Aufbaustufe aufzustellen.

Erfolgt innerhalb von **sechs Monaten ab nachgewiesener Bauabsicht** keine Auflage des Bebauungsplanentwurfes oder binnen Jahresfrist keine Kundmachung des Bebauungsplanes, so stellt das Fehlen eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe keinen Versagungsgrund für die Erteilung einer Bauplatzerklärung und Baubewilligung mehr dar.

Die **möglichen Inhalte in Bebauungsplänen der Aufbaustufe** ergeben sich aus § 53 Abs 2 ROG 2009 und sollen hier nicht einzeln angeführt werden (siehe Kapitel 8.4 Bebauungsplanung – Festlegungen der Aufbaustufe). Von der Festlegung der Bauweise über Mindest- und Höchstabmessungen von Bauten, Nutzungsanteilen für Bauten bis zu Einzelheiten der architektonischen Gestaltung und der Erhaltung von Grünbeständen bestehen vielfältige Möglichkeiten planerischer Art. Allerdings ist auch bei der inhaltlichen Ausführung der Grundsatz der Begründbarkeit jeder Planungsfestlegung zu beachten.

Wesentlich ist, dass ein Bebauungsplan der Aufbaustufe immer auf einer Grundstufe aufbauen muss - dies bringt allein schon die Benennung zum Ausdruck. Wenn auf unbebauten Flächen im Gültigkeitsbereich eines Aufbaustufen-Planes binnen 5 Jahren keine Baubewilligung erwirkt wurde bzw eine solche ungenutzt wieder erloschen ist, kann er für unwirksam erklärt werden.

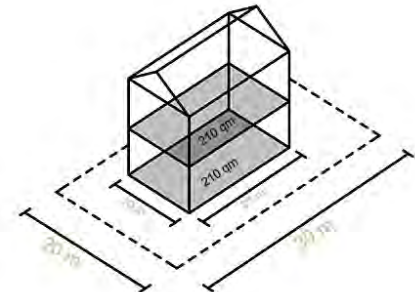
Quelle:

https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/haro_aktuell_kap_8_bbp_klein.pdf

Die GFZ veränderte den Städtebau des 20. Jahrhunderts erheblich. Nach den Mietskasernenvierteln der Gründerjahre mit ihrer innerstädtischen Blockbebauung wurden sehr hohe Geschossflächenzahlen von knapp 4,0 erreicht. Die Charta von Athen versuchte durch die Herabsetzung der GFZ diese Bauweise Mitte der 1920er Jahre nach dem Prinzip „Licht, Luft und Sonne“ zu ändern. Mit der Aufstellung der Baunutzungsverordnung nach dem Krieg sank dieser Wert als Folge des Zeilenbaus bis auf etwa 0,5 ab und pendelte sich später bei etwa 1,0 ein. Die Nettowohndichte bezieht sich jeweils auf den Ortsbereich, der im Rahmen des Großprojekts neu errichtet wurde.

Geschossflächenzahl

Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Bebauungsplan ist die **Geschossflächenzahl** ein festgesetzter Wert, um eine Bebauungsdichte zu vermeiden. Es gibt eine einfache Formel, mit der man die zulässige Gesamt-Geschossfläche des Gebäudes ermitteln kann: Grundstücksgröße x **Geschossflächenzahl** = zulässige Gesamt-Geschossfläche. Ein Beispiel: Die **Geschossflächenzahl** mit dem Wert 0,8 bedeutet, dass auf einem 1.000 Quadratmeter großen Grundstück insgesamt höchstens 800 Quadratmeter Brutto-Grundfläche (**BGF**) - Die Fläche wird nach den Außenmaßen eines Gebäudes

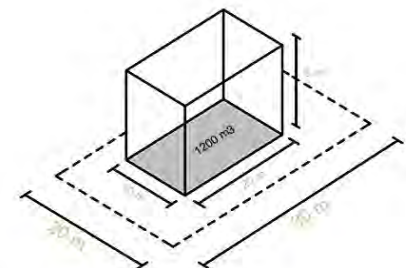


Geschossflächenzahl GFZ

$$GFZ = \frac{\text{Geschossfläche (G)}}{\text{Grundstücksfläche (Fb)}} \quad \frac{\text{qm}}{\text{qm}}$$

 Grundstücksfläche x GFZ
 = zulässige Geschossfläche des Gebäudes
 Beispiel: Fb = 600 qm; GFZ = 0,7
 zul. G = 600 x 0,7 = 420 qm

BMZ ist die Abkürzung für Baumassenzahl. Die Baumassenzahl wird im Bebauungsplan festgelegt und gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Maßgebend für die Berechnung ist die Grundstücksfläche, die im Baugebiet liegt. Es gibt eine einfache Formel, mit der man die Baumasse berechnen kann: Grundstücksgröße x Baumassenzahl = zulässige Baumasse. Ein Beispiel: Ist das Grundstück 1000 m² groß und die Baumassenzahl im Bebauungsplan mit 0,9 ausgewiesen, dann beträgt die



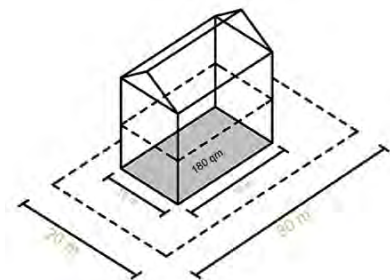
Baumassenzahl (BMZ)

$$GFZ = \frac{\text{Baumasse (BM)}}{\text{Grundstücksfläche (Fb)}} \quad \frac{\text{m}^3}{\text{m}^2}$$

 Grundstücksfläche x BMZ
 = zulässige Baumasse (umbauter Raum) des Gebäudes
 Beispiel: Fb = 600 qm; BMZ = 2,0
 zul. BM = 600 x 2,0 = 1200 qm
 = 10m x 20m x 6m

Beispiel: Ein Grundstück hat eine Fläche von 500 m² und eine GFZ von 1,0. Die Summe der Geschossfläche in allen auf dem Grundstück befindlichen Gebäuden darf somit ebenfalls 500 m² betragen. Man könnte beispielsweise ein viergeschossiges Gebäude mit jeweils 125 m² Geschossfläche pro Geschoss errichten (4 x 125 m² = 500 m²). Hätte dasselbe Grundstück eine GFZ von 0,5, würde die maximal zulässige Summe der Geschossflächen 250 m² betragen (500 m² x 0,5 = 250 m²). Bei einer GFZ von 1,2 dürfte eine maximale Geschossfläche von 600 m² errichtet werden (500 m² x 1,2 = 600 m²).

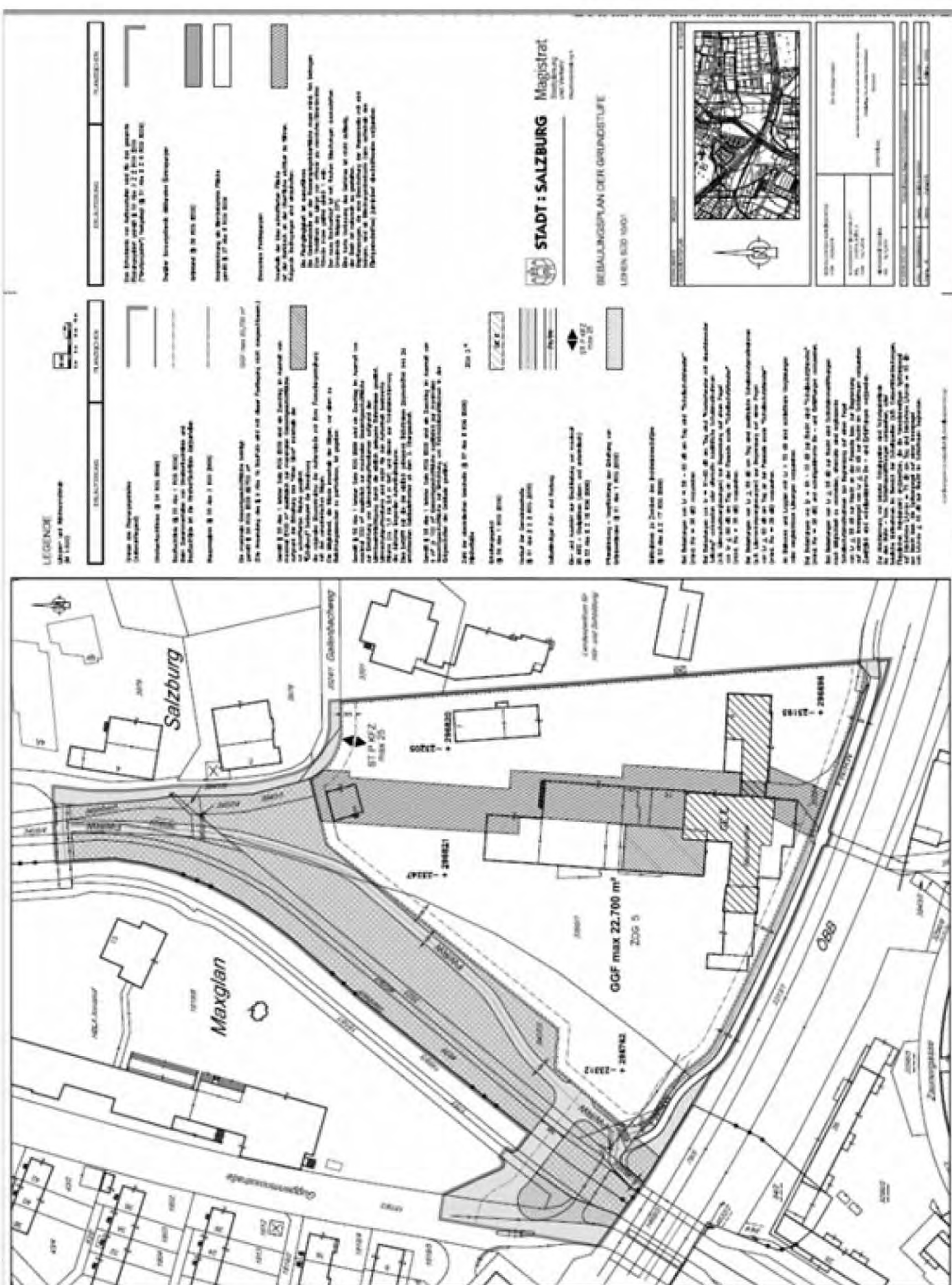
Die im Bebauungsplan festgelegte **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche der Grundstücksfläche bebaut werden darf. Maßgebend für die Berechnung ist die Größe des Grundstücks. Es gibt eine einfache Formel mit der man die zulässige Grundfläche des Gebäudes ermitteln kann: Grundstücksgröße x Grundflächenzahl = zulässige Grundfläche. Ein Beispiel: Das Grundstück hat eine Größe von 1000 m², die Grundflächenzahl beträgt 0,4, dann darf die zulässige Grundfläche des Gebäudes 400 m² betragen.

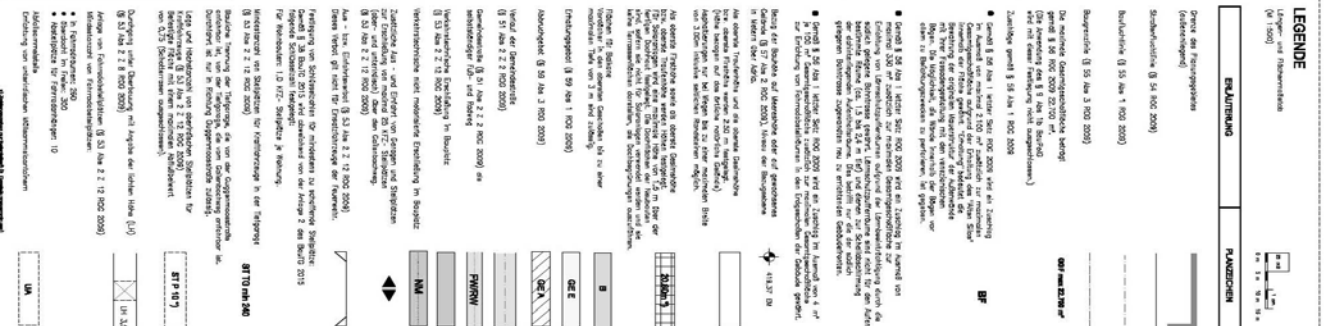


Grundflächenzahl GRZ

$$GRZ = \frac{\text{Grundfläche (Fg)}}{\text{Grundstücksfläche (Fb)}} \quad \frac{\text{qm}}{\text{qm}}$$

 Grundstücksfläche x GRZ
 = zulässige Grundfläche des Gebäudes
 Beispiel: Fb = 600 qm; GRZ = 0,3
 zul. Fg = 600 x 0,3 = 180 qm



[illegible]

ERBAUUNGS		PFLANZEN	
Landesplan L-Verf. n. (68) 71 Rechtliche Sonderrechtshoheit im Wasser			
Sonderrechtshoheit im Schif- und Kutterverkehr 48 - 53 Rechtliche • Schiffsverkehr unter Bundesgesetz (Schiffsverkehr n. 2, 30 Artikel 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801,			



5. Aufgabenstellung

4 Gruppen mit je einer Einsatzplatte

Stadt entwickeln

at+s
ARCHITEKTUR • TECHNIK + SCHULE

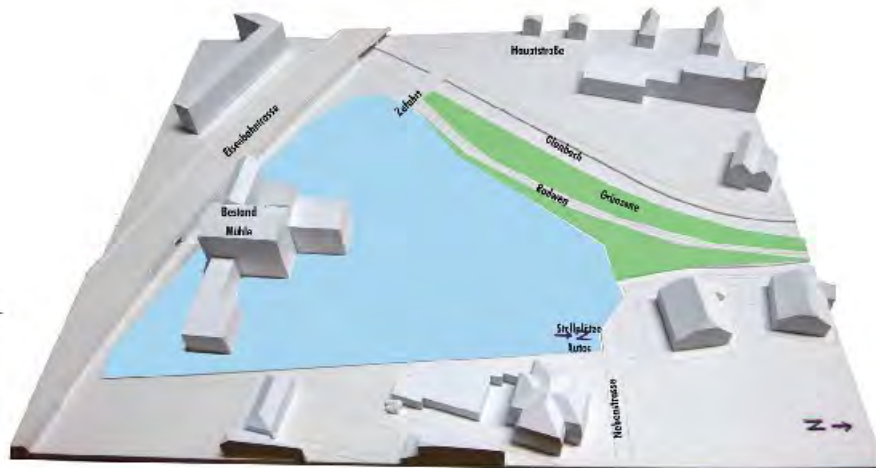
Aufgabenstellung

Für den Bau einer Siedlung steht euch ein Grundstück (ca. 20.000 m²) zur Verfügung. Darauf sollt ihr ca. 200 Wohnungen planen (die Hälfte davon sind Eigentumswohnungen, die andere Hälfte geförderte Mietwohnungen),

Dazu sind auch noch ca. 700 m² gemeinschaftlich genutzte Räume (z.B. für Kinderbetreuung, Generationencafé) vorgesehen.

Auf dem Gelände befinden sich als Bestand Gebäude einer ehemaligen Getreidemühle. Dafür ist eine öffentliche Nutzung vorgesehen: Startup-Büros, Ateliers, Kreativbüros, Räume für verschiedene kulturelle Initiativen, Veranstaltungsräume.

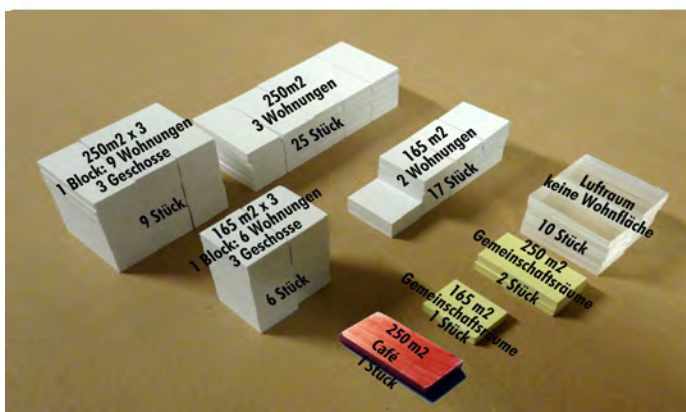
Bei der Planung deiner Wohngebäude und ihrer Lage sollt ihr auf diese Nutzungen mit ihren Folgen (Besucher, Konzerte, öffentliche Veranstaltungen) Rücksicht nehmen.



Für die Bebauung steht eurer Gruppe eine Grundplatte zur Verfügung.

Ihr könnt sofort zu bauen beginnen, aber auch erst mal Skizzen machen, wie ihr die zur Verfügung stehende Fläche nutzen wollt.

Der bisher unterirdische Bach soll in die Anlage integriert werden. Schneidet den Verlauf aus dem blauen Tonpapier aus.



Regeln für die Bebauung

- Nicht höher bauen als der Bestand (max 8 Geschosse)
- Bei der Positionierung der Gebäude auf die Nutzungsarten im Altbestand achten
- Eisenbahnstrecke und Hauptstraße als Lärmquelle beachten.
- Auf gute Belichtung / Sonne Nord-Süd Ausrichtung achten.
- Wege und Plätze, Freiräume (Bachbett!) einplanen.
- Für die Autos gibt es eine Tiefgarage. Einfahrt von der Hauptstraße
- Zufahrtsmöglichkeiten zu den Gebäuden (Lieferungen) und einige Stellplätze (Nebenstraße) einplanen.

Bausteine weiß: Wohnungen

Groß (45 x 22 mm):

25 Steine mit je 3 Wohnungen (zusammen 250 m²)

9 Steine, in denen 3 Stockwerke zusammengefasst sind (zum leichteren Aufeinanderschichten)

Klein (30 x 22 mm):

17 Stück mit je 2 Wohnungen (zusammen 165 m²)

6 Stück in denen 3 Stockwerke zusammengefasst sind

Bausteine gelb: gemeinschaftlich genutzte Räume

2 Stück 45x22 mm, je 250 m²

1 Stück 30 x 22 mm 165 m²

Bausteine transparent: Luft Raum (keine Wohnfläche)

Baustein rot: Café 45 x 22 mm 1 Stück

6. Arbeitsphase

Einteilung in 4 Gruppen.

Zuerst Entwicklung eines Konzepts: Nach welchen Gesichtspunkten sollen die Gebäude angeordnet werden.

Dann Bau mit den Klötzchen

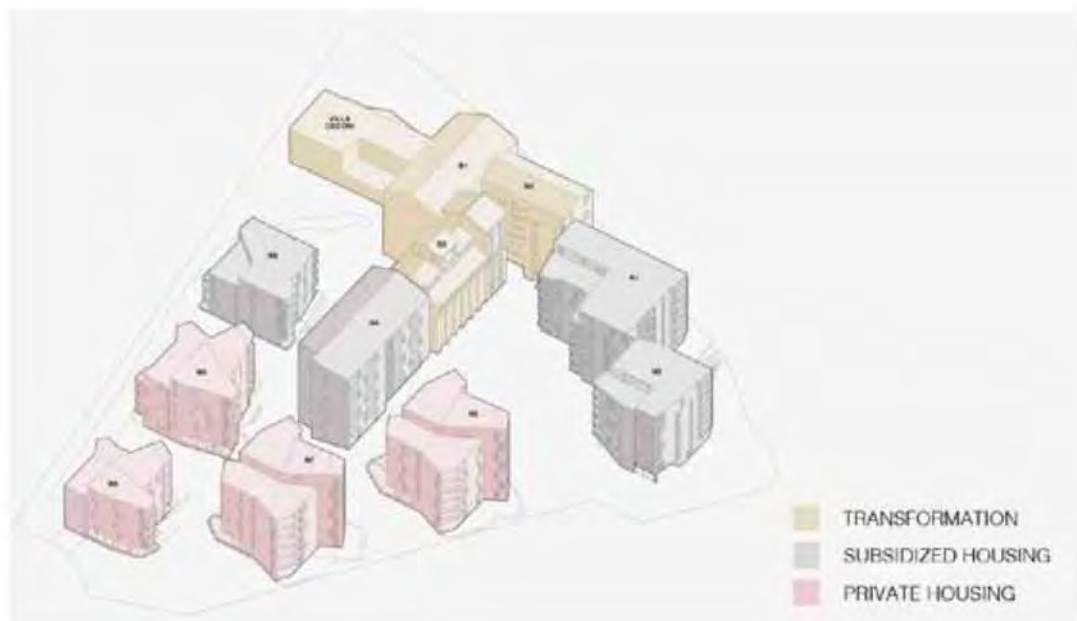
7. Besprechung

Besprechung des Konzepts

8. Vorstellung realisiertes Projekt

Büro Helen & Hard, Norwegen



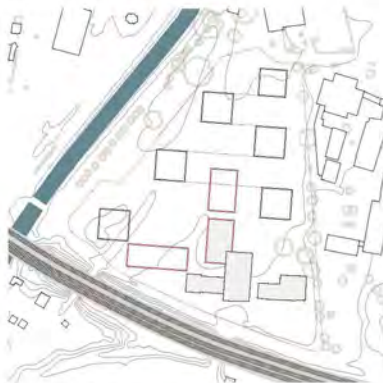


OPTIMALISIERUNG DER AUSSICHT



Durch die Anreihung der Punkthäuser im Versatz ergeben sich hochwertige Fassadenflächen mit sehr guter Besonnung und Aussicht zur Glan und zu den Grünbereichen im Osten.

VERDICHTUNG UM DIE ALTE MÜHLE



Ergänzt wird die Punkthausstruktur an den Außenkanten des Grundstückes durch eine Verdichtung um die bestehende Mühle herum. B3 kann erhalten bleiben, das neuere Silo im Norden wird abgewiesen. An seine Stelle tritt ein achtgeschossiger, länglicher Baukörper im Zentrum des Grundstückes. Westlich des Maschinenhauses wird ein sechsgeschossiger Baukörper mit davorliegenden Lärmschutzlaggen platziert.

HOHENPROFIL



Der Hochpunkt des Grundstückes bilden die Bestandsgebäude und der nördlich von B3 gelegene Achtgeschoss. Von dort aus treppelt sich die Bebauung zu den Grundstücksgrenzen hin ab.

BESCHNITTUNG



Durch die im Versatz angeordnete Punkthäuser ergeben sich sehr gut belichtete Ost-, West- und Südfassaden.

(Schattenstudie am 21. April um 15 Uhr)

GRÜNRaum



Der Versatz führt auch dazu, dass sich die Grünflächen – zum Teil sogar mehrseitig – an die Fassaden horizontalisieren lassen.

HIERARCHIE DER OBERFLÄCHEN



Für das Freiraumkonzept ergibt sich eine hierarchische Abstufung der Oberflächenbehandlungen. Der umschließende Grünraum mit seinen teilerwachsenen Bäumen geht in eine flachwurzelnige Begrünung auf der Tiefgarage über. Darauf folgen Beete oder Flächen mit "urbanem" Grün und schließlich die versiegelten Flächen rund um die historische Mühle.

ERSCHLIESSUNG / PLATZ



Im Treffpunkt der 3 Haupteinfahrungsrichtungen spannt sich der Hauptplatz des Anbaus auf, in das u. U. das Erdgeschoss von B3 mit einbezogen werden kann.

VERGLEICH MASTERPLAN WALLRAFF



Im Vergleich zum Masterplan von Wallraff werden die grundlegenden Prinzipien bewahrt, während die Volumen etwas kleinteiliger aufgeteilt und auf dem Grundstück verteilt werden.

ERHALT B3



B3 soll erhalten werden; andererseits sind unterschiedliche Nutzungen:

Öffentliche Funktion im EG
Umnutzung zu Wohnungen mit vorgefertigten Wohnmodulen
Höherwertige Wohnungen in den Aufbauten auf dem Dach
Aufzüge und Steigerhäuser für B3 und angrenzende Gebäude im Turm

9. Literatur:

https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/haro_aktuell_kap_8_bbp_klein.pdf

WOHNEN AN DER GLAN // PRÄSENTATION GESTALTUNGSBEIRAT 24.11.2015 .Huber-Theissl Architekten
mit Erhard Steiner

BÜRGERINFORMATION EHEM. RAUCHMÜHLE Februar 2016. Prisma, Salzburg Wohnbau, Stadt Salzburg
Magistrat

<https://www.architektur-lexikon.de/cms/lexikon/35-lexikon-b/835-bmz.html>

<https://www.architektur-lexikon.de/cms/lexikon/35-lexikon-b/835-grz.html>

<https://www.architektur-lexikon.de/cms/lexikon/35-lexikon-b/835-gfz.html>

https://de.wikipedia.org/wiki/Ma%C3%9F_der_baulichen_Nutzung