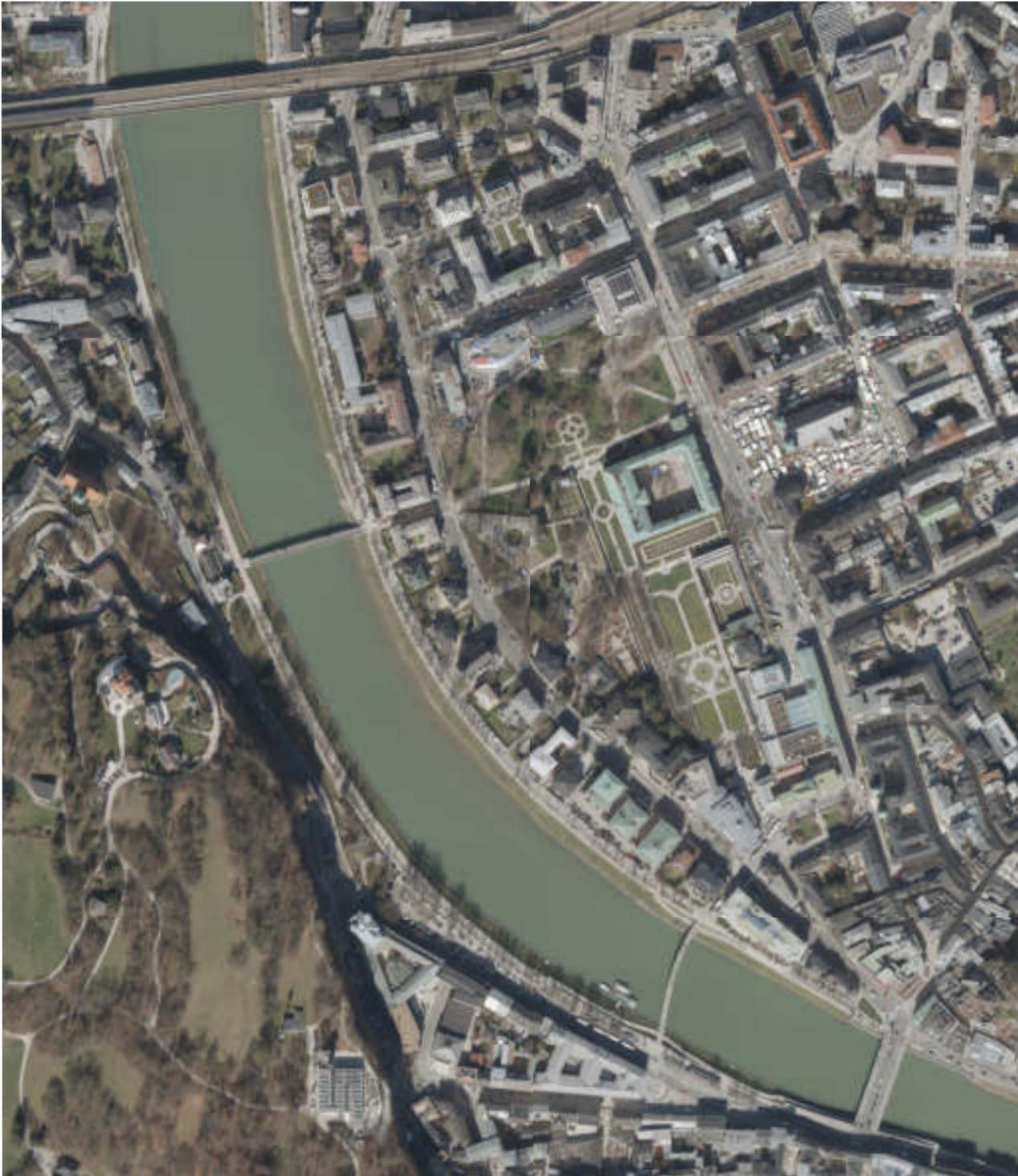


Luftbild: Magistrat der Stadt Salzburg



Inhaltsverzeichnis:

1. Gründerzeitliche Stadtentwicklung rechts der Salzach
2. Bauliche Entwicklung der gegenständlichen Liegenschaft
3. Städtebauliche Charakteristik des Quartiers (Befund)
4. Städtebauliche Kennwerte der Uferverbauung (Befund)
5. Städtebauliche Rahmenbedingungen für eine Neuordnung des Areal lt. SVK
6. Gewachsene Qualitäten des Areal: Empfehlungen der SVK

Anhang (textliche Erläuterung zu Punkt 5., Fotos)

1. Gründerzeitliche Stadtentwicklung rechts der Salzach



Stadtplan von 1809 / 1810 (Österreichisches Staatsarchiv)



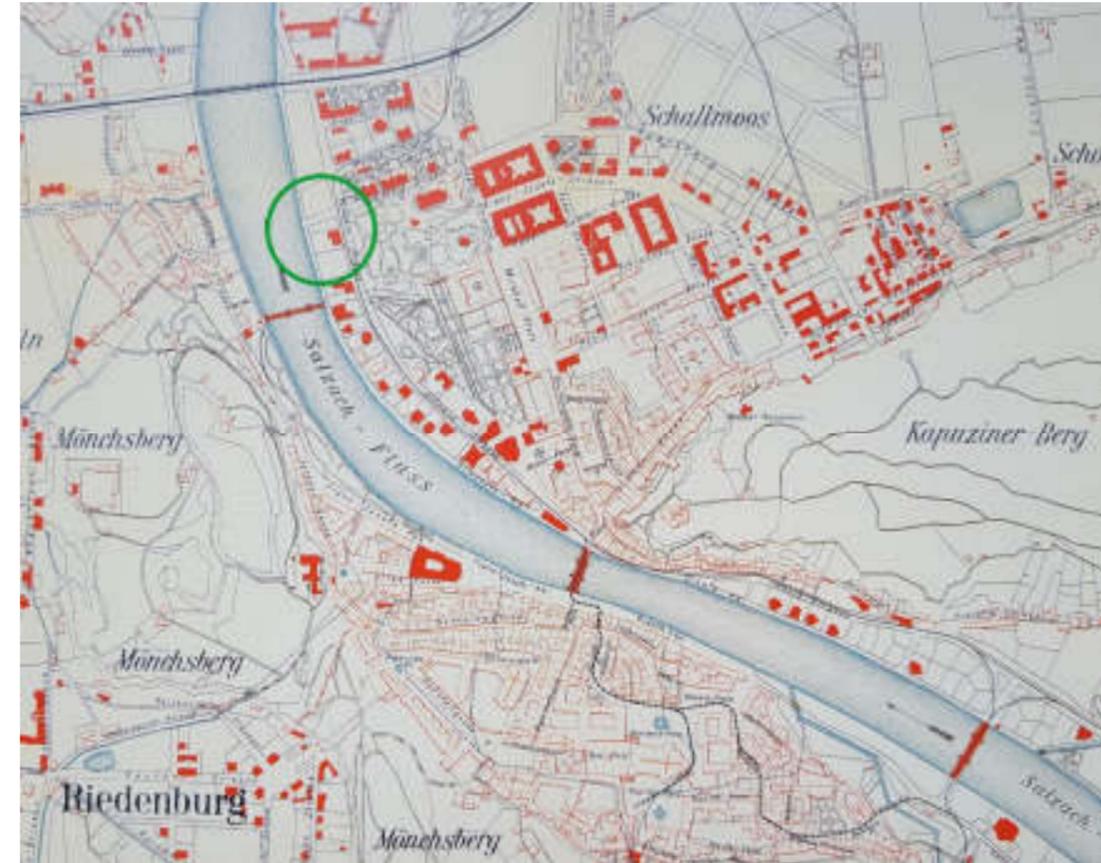
Foto von 1862 (Stadtarchiv Salzburg)

- Regulierung der Salzach durch Karl Freiherr von Schwarz (ab 1861)
- Abbruch des nördlichen Befestigungsringes (ab 1866)



Stadterweiterungsplan von Architekt Rudolf Bayer, 1861 (Stadtarchiv Salzburg)

- Im Sinne einer „Saison- und Kurstadt“ sollen repräsentative Stadtvillen entlang des rechten Salzachufers zum Sommeraufenthalt in Salzburg anregen, die in großzügigen Gärten eingebettet sind.
- Eine wesentlich dichtere Bebauung in Form von Blockrandbebauungen ist östlich der Schwarzstraße vorgesehen (Zinshäuser der Mittelklasse).



Stadtplan von 1892 herausgegeben vom Technischen Club in Salzburg (Historischer Atlas der Stadt Salzburg)



Gemälde von Prof. Kulstrunk: Stadt Salzburg 1916 (Historischer Atlas der Stadt Salzburg)

2. Bauliche Entwicklung der gegenständlichen Liegenschaft



1885 - 1887: Errichtung des Gebäudes an der Schwarzstraße (Foto Stadtarchiv Salzburg)

- Karl Freiherr von Schwarz verkauft dem Orden der Franziskanerinnen von Vöcklabruck das Grundstück an der Schwarzstraße zu einem günstigen Preis
- Eröffnung des ersten Baus 1887 (Architekt Karl Demel, Baumeister Jacob Ceconi)
- Nutzungen:
 - Bildungsanstalt für Kindergartenpädagogik
 - Kindergarten
 - Bürgerschule
 - Bildungsanstalt für Lehrerinnen
- Erweiterungsbau 1902/03
- Bombenschaden im Zweiten Weltkrieg mit vollständiger Zerstörung der Kapelle



Erweiterungsbau 1902/03 (Fotos: Orden der Franziskanerinnen von Vöcklabruck)





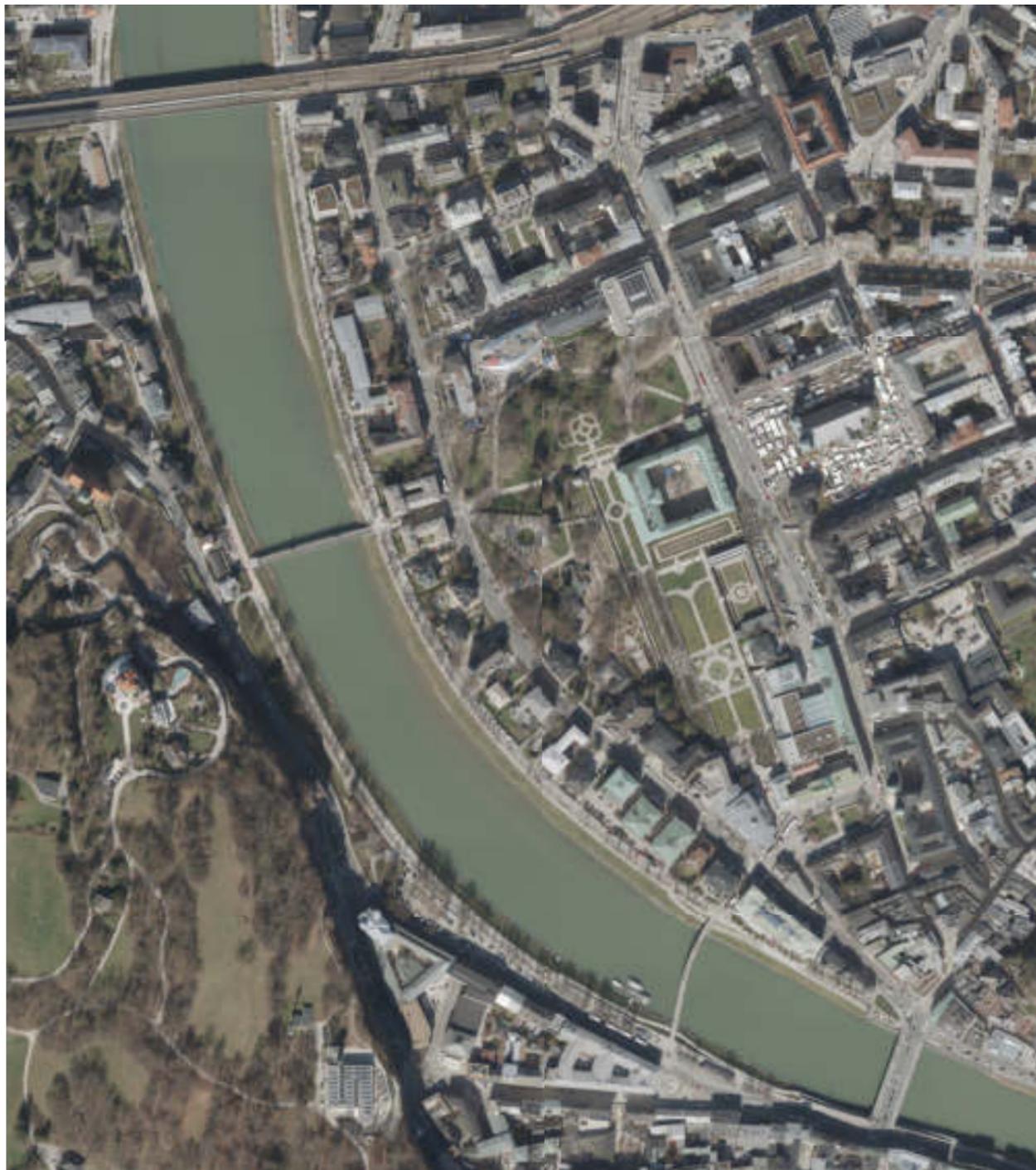
- Erweiterung 1965/66 durch Architekt Erich Wolf mit Errichtung der Hl. Geist-Kapelle (Entwurf der Kapelle von Josef Schröck)
- erneute Erweiterung 1971/73 (nördlicher Klassentrakt, Turnsaal, Übungskindergarten, Bibliothek)



Fotos: Geschäftsstelle Altstadterhaltung

3. Städtebauliche Charakteristik des Quartiers (Befund)

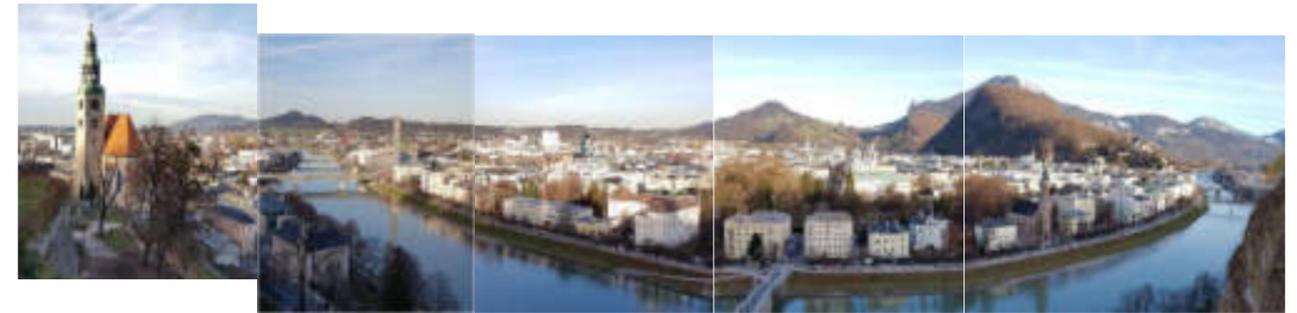
- das, in den 1860er-Jahren gewonnene Gebiet an der Salzach zeichnet sich klar im Stadtgrundriss ab
- die Uferzone weist eine sehr homogene Bebauungs- und Freiflächenstruktur auf
- das Gebiet östlich der Schwarzstraße präsentiert sich dagegen mit vielfältigeren Strukturen: große zusammenhängende Freiflächen (Mirabellgarten, Kurpark, Plätze) und unterschiedliche Bebauungsstrukturen (Sonderbauten, Blockrandbebauungen mit Höfen, freistehende Bauten, mittelalterlich geprägte Struktur) mit einer breiten Streuung der Körnung



Schwarzstraße 35 - geplante städtebauliche Neuordnung des Areal

9.10.2020

4. Die Uferbebauung an der rechten Salzachseite zwischen Staatsbrücke und Bahndamm (Befund)



- in hohem Maß stadtbildprägend
- exponierte Lage, weithin sichtbar (vom Mönchsberg, vom linken Salzachufer, vom Kurgarten)



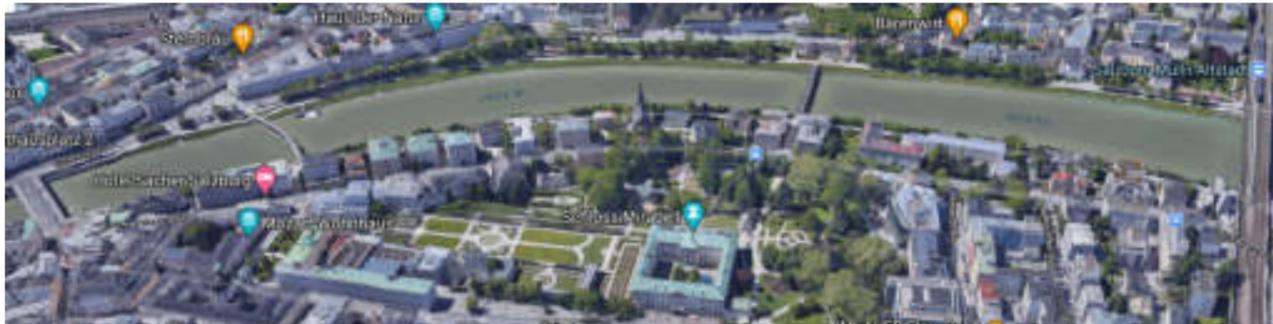
- hoher Anteil an Freiflächen und Gärten
- überwiegend freistehende Bauten kleiner bis mittlerer Körnung
- vielfältige Blickbeziehungen zwischen Schwarzstraße und Elisabethkai
- das Richtung Salzach weisende Wege- und Straßennetz endet am Kai (Ausnahme Auerspergstraße)



Fotos: Geschäftsstelle Altstadterhaltung

Städtebauliche Kennwerte der Uferverbauung
an der rechten Salzachseite zwischen Staatsbrücke und Bahndamm:

- durchschnittliche Baumassenzahl ca. 6,3
(oberirdische Baumassen ca. 268.500m³, Grundflächen ca. 42.500m²)
- Baumassenverteilung der Uferverbauung:
die Baumassen der Uferverbauung sind nicht gleichmäßig verteilt /
Verdichtung zum Stadtzentrum und im Bereich der Brücken /
dazwischen Bereiche mit geringeren Baumassen (vgl. gegenständliche Liegenschaft)
- Freiflächenanteil ca. 61%
- Anteil der bebauten Flächen ca. 39%
- Körnung der Bauten (bebaute Flächen in m²):
 - < 500m² 59,0% (13 Objekte)
 - 500 - 750m² 23,0% (5 Objekte)
 - 750 - 1.000m² 4,5% (1 Objekt)
 - > 1.000m² 13,5% (3 Objekte)
- Frontbreiten der Gebäude zur Salzach (in m):
 - < 20m 35,0% (8 Objekte)
 - 20 - 25m 39,0% (9 Objekte)
 - 25 - 30m 8,5% (2 Objekte)
 - > 30m 17,5% (4 Objekte)



Google Earth

Bestehende städtebauliche Kennwerte der Liegenschaft Schwarzstraße 35:

- Baumassenzahl ca. 4,85
(oberirdische Baumasse ca. 44.400m³, Grundfläche ca. 9.145m²)
- Freiflächenanteil ca. 63%
- Anteil der bebauten Flächen ca. 37%
- BGF ca. 9.600m² (Baubehörde) bis 11.200m² (Vermessungsamt)

Schwarzstraße 35 - geplante städtebauliche Neuordnung des Areals

9.10.2020

5. Städtebauliche Rahmenbedingungen für einen Architekturwettbewerb gemäß Beschluss der Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung

1. Gründerzeitliche städtebauliche Konzeption als Leitbild:
in Gärten eingebettete, freistehende Bauten / hoher Freiflächenanteil / kleine bis mittlere Körnung
2. Blickbeziehungen und Quartiersbezüge:
Beibehaltung der Grünverbindung zwischen Kai und Kurpark / Wiederaufnahme der Sichtachse
Auerspergstraße / Stärkung der Blickbeziehungen am gegenständlichen Areal
3. Baumassenzahl max. 5,5 bzw. eine maximale oberirdische Baumasse von 50.000m³:
diese Maximalwerte sollen sicherstellen, dass die charakteristische Verteilung der Baumassen im
Bereich der Uferverbauung gewahrt bleibt



4. Bebaute Fläche maximal 39% der Grundstücksfläche bzw. 61% Freiflächenanteil:
die Freiflächen sind zu begrünen und bepflanzen / generell sind unversiegelte Flächen zu bewahren,
um keine Verschlechterung des Stadtklimas zu verursachen



Fotos: Geschäftsstelle Altstadterhaltung

5. Körnung der Bauten:
gebietstypische Werte sind bei einer Neuordnung einzuhalten
(freistehende Bauten bis 750m² an bebauter Fläche)
6. Frontbreiten der Gebäude zum Elisabethkai:
gebietstypische Werte sind bei einer Neuordnung einzuhalten (bis 25m)
7. Gebäudehöhen:
 - zur Schwarzstraße: die gründerzeitlichen Bauten am Areal definieren die Maximalhöhen
 - zum Elisabethkai: deutlich niedrigere Gebäudehöhen als an der Schwarzstraße
8. Dachformen:
überwiegend geneigte Dachflächen bei den Hauptgebäuden / Charakteristikum berücksichtigen

6. Gewachsene Qualitäten des Areals und Empfehlungen der Sachverständigenkommission

6.1 Die durch die Salzachregulierung gewonnene Liegenschaft:

- ist von Beginn an als pädagogischer Ausbildungsstandort und Schulstandort genutzt worden
- dem Schul- und Kindergartenwesen und der Bildungsanstalt kommt eine kulturhistorische und soziale Bedeutung zu, die bewahrt werden soll



Foto: Orden der Franziskanerinnen von Vöcklabruck

6.2 Die gründerzeitlichen Bauten sind weitestgehend im ursprünglichen Volumen vorhanden:

- sie prägen das Stadtbild seit über hundert Jahren
- ein Abbruch würde einen Verlust für das Stadtbild darstellen



Foto: Stadtarchiv Salzburg



Foto: Geschäftsstelle Altstadterhaltung

6.3 Die Hl. Geist-Kapelle stellt einen beeindruckenden Bau aus den 1960er-Jahren dar:

- der kleine Kirchenbau soll erhalten bleiben und bei baulichen Änderungen miteinbezogen werden.



Foto: Geschäftsstelle Altstadterhaltung

Anhang

Die Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung hat städtebauliche Rahmenbedingungen für die geplante Neuordnung des Areals Schwarzstraße 35 beschlossen. Diese, nachstehend aufgelisteten Rahmenbedingungen sollen als Basis für Vorstudien und für ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren herangezogen werden:

1. Leitbild für eine städtebauliche Neuordnung:

Leitbild für geplante Veränderungen auf dem Areal Schwarzstraße 35 stellt die ursprüngliche städtebauliche Konzeption für das im Zuge der Salzachregulierung neu gewonnene Gebiet zwischen Elisabethkai und Schwarzstraße dar:

- in Gärten eingebettete freistehende Bauten;
- hoher Freiflächenanteil;
- kleine bis mittlere Körnung der Bauten;
- vielfältige Blickbeziehungen und Sichtachsen.

2. Blickbeziehungen und Quartiersbezüge:

Das gegenständliche Areal ist auf Grund seiner besonderen Lage im hohen Ausmaß stadtbildprägend. Vom Mönchsberg und dem linken Salzachufer, aber auch vom Kurpark und der Auerspergstraße ist die Bebauung am rechten Salzachufer weithin sichtbar.

Charakteristisch für das Quartier ist das Richtung Salzach führende Wege- und Straßennetz, welches am Elisabethkai endet und dem Quartier eine gute Orientierbarkeit verleiht. Im Bereich der Auerspergstraße ist aus Sicht der Sachverständigenkommission die bis in die 1960er-Jahre bestehenden Sichtachse wiederaufzunehmen.

Die mit einer Allee versehene „Salzburger Ringstraße“, die Franz-Josef-Straße, leitet im Westen in den Kurpark über. Über die Friedrich-Gehmacher-Straße mit dem anschließenden Müllner Steg und über einen etwa 30m breiten Grünstreifen auf dem Grundstück Nr. 1006 ist der Kurpark mit dem Elisabethkai und der Salzach verbunden. Dieser Grünstreifen mit Bäumen auf dem gegenständlichen Areal ist unbebaut zu erhalten und darf in seiner Breite nicht reduziert werden.

Auf Grund der vielen freistehenden Bauten mit einer niedrigen bebauten Fläche und auf Grund des hohen Freiflächenanteils ermöglicht die Uferverbauung vielfältige Blickbeziehungen zwischen Schwarzstraße und Elisabethkai. Diese Charakteristik ist im Zuge einer Neuordnung auf dem gegenständlichen Areal wieder zu stärken.

3. Maximales oberirdisches Volumen 50.000m³ bzw. Baumassenzahl ≤ 5,5:

Das bestehende oberirdische Volumen der gegenständlichen Liegenschaften beträgt laut den Daten des Vermessungsamtes der Stadt Salzburg etwa 44.370m³, was einer BMZ von 4,85 entspricht.

Die oberirdischen Baumassen der Uferverbauung an der rechten Salzachseite sind nicht gleichmäßig verteilt, sondern sie verdichten sich im Bereich der Brücken über die Salzach und vor allem Richtung Stadtzentrum. Das Hotel Sacher weist die höchste Baumassenzahl im Bereich der Uferverbauung auf, wobei höhere Werte auch Richtung Norden zum Bahndamm feststellbar sind. Beim Müllner Steg flankieren zwei großvolumige Gebäude die Friedrich-Gehmacher-Straße und treten so als „Torgebäude“ am Brückenkopf in Erscheinung. Zwischen diesen drei Bereichen mit höherer Baumasse sind Uferverbauungen mit kleineren Baumassenzahlen vorhanden, wie dies auch bei der gegenständlichen Liegenschaft der Fall ist. Diese Charakteristik ist aus Sicht der Sachverständigenkommission zu wahren, weshalb die durchschnittliche Baumassenzahl der gesamten rechten Uferverbauung von 6,3 zwischen Staatsbrücke und Bahndamm für das gegenständliche Areal einen deutlich zu hohen Wert darstellt.

Eine Erhöhung der vorhandenen Baumasse auf eine Baumassenzahl von maximal 5,5 erscheint noch vertretbar zu sein. Dies ist im Zuge eines städtebaulichen Architekturwettbewerbs nachzuweisen

4. Bebaute Fläche maximal 39% der Grundstücksfläche:

Der durchschnittliche Prozentwert der oberirdisch bebauten Flächen im Bereich der Uferverbauung an der rechten Salzachseite von der Staatsbrücke bis zum Bahndamm darf nicht überschritten werden. Es sind daher zumindest 61% der Grundstücksflächen als Freiflächen unbebaut zu belassen, wobei diese Flächen zu begrünen und zu bepflanzen sind. Generell sind bestehende unversiegelte Flächen zu bewahren, um keine Verschlechterung des Stadtklimas zu verursachen.

5. Körnung der Bauten

Im Bereich der Uferzone weisen 82% der Bauten eine bebaute Fläche bis zu 750m² auf. Dieser für die Uferverbauung typische Wert ist bei einer städtebaulichen Neuordnung des Areals zu berücksichtigen.

6. Frontbreiten der Gebäude zum Elisabethkai:

Am Elisabethkai weisen 74% der Gebäude von der Staatsbrücke bis zum Bahndamm eine Frontbreite von bis zu 25 Metern auf. Dieser für die Uferverbauung typische Wert ist bei einer städtebaulichen Neuordnung des Areals zu berücksichtigen.

7. Gebäudehöhen an der Schwarzstraße und am Elisabethkai:

Die bestehenden Höhen der am gegenständlichen Areal befindlichen gründerzeitlichen Bauten stellen unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen der benachbarten Objekte (Schwarzstraße 31, 33, 39 und 41 sowie Auerspergstraße 7 und Baufeld B im Kurgarten) Maximalwerte für neu geplante Bauten an der Schwarzstraße dar. Zum Elisabethkai sind aus Sicht der Sachverständigenkommission deutlich niedrigere Gebäudehöhen als an der Schwarzstraße vorzusehen (vgl. dazu auch Punkt 3).

8. Dachformen:

Bei den Hauptgebäuden im Bereich der Uferzone sind bis auf ganz wenige Ausnahmen geneigte Dachflächen vorhanden. Überwiegend sind verblechte Walmdächer zu finden. Dieses Charakteristikum ist bei der Projektentwicklung zu berücksichtigen.

Aus Sicht der Sachverständigenkommission ist für die oben aufgelisteten städtebaulichen Rahmenbedingungen im Zuge von Vorstudien und eines städtebaulichen Wettbewerbes der Nachweis zu erbringen, dass damit Bebauungsbedingungen für das gegenständliche Areal geschaffen werden, die eine solche städtebauliche Neuordnung sicherstellen, die sich allgemein dem Stadtbild und Stadtgefüge harmonisch einfügt. Bewusst sind keine Bruttogrundflächen (BGF) angeführt, da sich diese je nach Geschoßhöhe völlig unterschiedlich auf die Baumassen und somit auf das Stadtbild und das Stadtgefüge auswirken.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Sachverständigenkommission im Sinne des Salzburger Altstadterhaltungsgesetzes nur solche Projekte positiv beurteilen kann, die von Bebauungsbedingungen ausgehen, welche im Einklang mit der charakteristischen Uferverbauung stehen.

