



STADT WELS
Stadtentwicklung

Infoblatt zu den Richtlinien für den Gestaltungsbeirat der Stadt Wels 2025

Präambel

Die Stadt Wels bekennt sich zu einer qualitativen Stadtentwicklung. Um die städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualität im öffentlichen Interesse zu unterstützen und das Stadtbild gestalterisch zu verbessern, setzt die Stadt Wels einen Gestaltungsbeirat als Instrument der Qualitätssicherung ein.

Zielsetzungen

- a. Der Gestaltungsbeirat unterstützt das öffentliche Interesse der Gemeinde an der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Bauens.
- b. Der Gestaltungsbeirat unterstützt die Gemeinde bei der Sicherung der bestehenden städtebaulichen und architektonischen Qualität, bei der Förderung der städtebaulichen und architektonischen Qualität von Planungen und bei der Verhinderung von städtebaulichen und architektonischen Fehlentwicklungen.
- c. Der Gestaltungsbeirat handelt ausschließlich nach dieser Richtlinie. Er hat unparteiisch und von Politik und Verwaltung unbeeinflusst nach den Vorgaben dieser Richtlinie zu urteilen. Er ermöglicht in seinen Sitzungen einen transparenten Beurteilungsvorgang und räumt Verfahrensbeteiligten einen Beobachterstatus ein.

Aufgaben, Zuständigkeiten und Kriterien für die Projektvorlage

- a. Der Gestaltungsbeirat erstattet im Zuge von Bauverfahren sachverständige Gutachten zu Bauvorhaben, die in Abhängigkeit der unter 1.6. angeführten Auswahlkriterien bestimmt werden und prüft die vorgelegten Bauprojekte auf Einhaltung der Erfordernisse gemäß § 3 OÖ Bautechnikgesetz 2013 und gibt jene Kriterien bekannt, die geeignet sind das zu beurteilende Projekt mit den Interessen an der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes abzustimmen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit des Textes wurde nur eine Form der Anrede gewählt. Diese steht stellvertretend für alle Geschlechter.

- b. Der Gestaltungsbeirat kann im Zuge von anderen Planungsverfahren und zu städtebaulichen Fragen Empfehlungen bzw. Stellungnahmen geben.
- c. Der Gestaltungsbeirat kann im Zuge von Wettbewerbsverfahren Empfehlungen zu Grundlagen der Ausschreibung erstatten. Ist kein Mitglied des Gestaltungsbeirats an der Wettbewerbsjury beteiligt, befasst sich der Gestaltungsbeirat mit dem Siegerprojekt.
- d. Der Gestaltungsbeirat berät Politik und Verwaltung in der Formulierung städtebaulicher und architektonischer Kriterien und unterstützt sie in der Vermittlung dieser Kriterien an die Bürger und die Medien.

Der Gestaltungsbeirat bewertet die vorgelegten Projekte hinsichtlich ihrer städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Qualität auf Basis der nachfolgenden Vorgaben, wobei der Beirat dabei ausschließlich der Stadt verpflichtet ist.

Die allgemeinen Vorgaben der Stadt für städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualität sind:

- Eine charakterbildende Quartiersplanung mit zukunftsfähigen und adaptierbaren Strukturen zu schaffen mit einer harmonischen Ausgewogenheit von Freiraum und Bebauung.
- Identitätsstiftende Bau- und Freiraumstrukturen mit detaillvollen, strukturierten, gegliederten und abwechslungsreichen Fassaden, die private und öffentliche Freiräume von hoher Qualität ermöglichen.
- Das optisch aufgenommene, plastisch und räumlich empfundene Verhältnis der Gebäude zur architektonischen Gesamtsituation und zur Aufenthaltsqualität ist zu beurteilen.
- Das zu beurteilende Projekt hat sich in das Stadtbild optimal einzufügen. Dabei sind gerade in der Innenstadt bei der Fassaden- und Dachgestaltung die historischen Baustrukturen in die Gestaltung aufzunehmen und ist darauf Rücksicht zu nehmen.
- Bei Quartiersentwicklungen und großen Bauprojekten ist zu gewährleisten, dass ausreichende und teilweise öffentlich zugängliche Freiräume zur Verfügung stehen. Allenfalls sind auch Parkanlagen für den übergeordneten Bedarf (z.B. Stadtteilparks) vorzusehen. Blockrandbebauungen sind zu bevorzugen.
- Der Straßenraum ist so zu gestalten, dass neben einer ausgewogenen Berücksichtigung der Verkehrsarten jedenfalls auch die Pflanzung von Straßenbäumen ermöglicht wird.
- Die Stadt hat unter Einbindung des Gestaltungsbeirats über Wunsch des Bauwerbers auf dessen Kosten einen konkreten Rahmen für die Fassadengestaltung zu machen, dies betrifft nicht nur die Struktur und Plastizität, sondern auch die Festlegung der Materialität. Dem Bauwerber soll es dadurch ermöglicht werden, auf Basis dieser Vorschläge ein konkretes Umsetzungskonzept vorzulegen.

Der Umfang und die Intensität der Beurteilung durch den Beirat soll auf die Bedeutung des Bauvorhabens abgestimmt sein.

Kriterien der Auswahl

Der Gestaltungsbeirat ist mit einem Bau- bzw. Planungsvorhaben zu befassen, wenn dies im öffentlichen Interesse gelegen ist. Dies ist jedenfalls der Fall, wenn einer der folgenden Anlässe gegeben ist:

- Dem Gestaltungsbeirat werden sämtliche Bauvorhaben, die auf Grundlage ihrer Größenordnung oder ihres Standortes, im Stadtbild dominant in Erscheinung treten bzw. im Hinblick auf Ortsverträglichkeit zu prüfen sind, zur Begutachtung vorgelegt. Dies betrifft insbesondere Neu-, Zu- und Umbauten, die aufgrund ihrer bevorzugten Lage von besonderer Bedeutung für das Stadtbild sind, wie z.B. die in der Anlage zur GEST 2021 definierte Innenstadtzone 1, an stark frequentierten Kreuzungen, sowie Projekte, die in schützenswerten Ensembles eingebunden werden sollen, oder deutlich höher als die umgebende Bebauung sind. In diesem Fall erfolgt die Zuweisung des Projekts an den Gestaltungsbeirat durch den zuständigen Referenten oder den Bürgermeister.
- Ein Neu-, Zu- oder Umbau von Großbauten mit einer BGF (Bruttogeschoßfläche) von mehr als 3.000 m² für Wohn-, Misch-, bzw. tertiäre Nutzung, darunter versteht man Dienstleistungsbetriebe wie Büros, Physiotherapie etc., und auch Betriebe für den Handel mit Waren aller Art.
- Gewerbliche Neu-, Zu- und Umbauten mit einem Bruttorauminhalt (BRI) von mehr als 20.000 m³, wie insbesondere Fabrikations- und Lagerhallen, bei denen die Kubatur die relevante Kenngröße ist.
- Projekte, auf Antrag des Bauwerbers, die von der Dienststelle Stadtentwicklung und dem zuständigen Referenten negativ beurteilt wurden.
- Die Vorlage beim Gestaltungsbeirat kann entfallen, wenn ein Mitglied des Gestaltungsbeirats in der Jury eines projektbezogenen Wettbewerbs war. Dann wird das Ergebnis des Verfahrens dem Gestaltungsbeirat zur Kenntnis gebracht, es sei denn, dass der Referent eine Zuweisung zum Gestaltungsbeirat anordnet. Dazu sind die Pläne und das Juryprotokoll zu übermitteln.

Wiedervorlagen

Nach Erhalt einer abschlägigen Stellungnahme des Gestaltungsbeirates ist dem Bauwerber die Möglichkeit zur weiteren Bearbeitung zu geben, wobei der Gestaltungsbeirat die Kriterien hierfür bekannt gibt. Nach dreimaliger negativer Stellungnahme kann über Vorschlag des Gestaltungsbeirates ein Wettbewerb oder ein Gutachterverfahren durchgeführt werden.

Wettbewerbe

- a. Auf Wunsch der Stadt Wels und im Einvernehmen mit dem Auslober sollen einzelne Mitglieder des Gestaltungsbeirates an der Jury von Wettbewerbsverfahren (mit Stimmrecht) teilnehmen. In diesem Fall wird das Ergebnis des Verfahrens dem Gestaltungsbeirat lediglich durch Vorlage der Pläne und des Juryprotokolls zur Kenntnis gebracht.
- b. Wird ein Projekt eingereicht, das in der Art seiner Ausführung wesentlich sohin mehr als unerheblich vom prämierten Objekt abweicht, ist dieses dem Gestaltungsbeirat zur Beurteilung vorzulegen. Wesentliche Abweichungen betreffen vor allem die Größe, das äußere Erscheinungsbild, die Nutzung, oder ähnliche Kriterien, welche zuvor die Charakteristik des prämierten Projekts ausgemacht haben.

Umfang der Projektunterlagen

Für die Vorlage zum Fachbeirat für Baukultur muss von den Projektwerbern spätestens 4 Wochen vor der Sitzung eine Präsentationsmappe (A3 quer) mit folgenden Unterlagen digital übermittelt werden:

- Deckblatt: Datum der Planerstellung, Name und Adresse des Planverfassers sowie des Bauherrn, Grundeigentümergebilligung
- Gültiger Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Bebauungsvorschriften (soweit erforderlich)
- Lageplan M 1:1.000 mit entsprechendem städtebaulichem Umgriff: bestehende und - soweit bekannt - eingereichte Objekte, wichtigste Angaben über städtebaulich relevante Höhenlagen, gegebenenfalls Schichtenlinien und Kotierung der Abstände nach Baugesetz.
- Projektbeschreibung (max. 1 DIN A4 Seite): kurze stadtfunktionelle und stadthistorische Beschreibung der Situation und des Umraumes, wichtigste Leitgedanken des Entwurfs (bei Wiedervorlagen: Beschreibung der Änderungen gegenüber Vorprojekt)
Anzahl der Geschoße, Anzahl der Wohneinheiten, Gesamtnutzflächen der Wohnungen, Büros, Geschäfte usw., Bebauungsdichte, Bruttogeschoßfläche, Grundstücksfläche, Freiflächennachweis (gemäß Oö. BauTV 2013, § 11 und Oö. BauTG 2013, § 45) mit nachvollziehbarer Plandarstellung.
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten möglichst im Maßstab 1:200 in einer zur Beurteilung der städtebaulichen, architektonischen und ökologischen Qualitäten geeigneten Darstellungsweise mit Beschreibung der wichtigsten vorgeschlagenen Konstruktionen, Materialien und Techniken.
Nachbargebäude in einer zur Beurteilung des städtebaulichen und architektonischen Zusammenhangs erforderlichen Darstellung.

- Dreidimensionale Darstellung des Projektes mit Umgebungssituation in Form skizzenartiger perspektivischer und/oder axionometrischer Darstellungen wird empfohlen.

Die Vorlage eines Arbeitsmodells zur Beurteilung der Baumassenverteilung ist erst bei der Sitzung erforderlich.

Zu dieser Sitzung ist auch eine ausgedruckte Präsentationsmappe (A3 quer) mitzubringen.

Die vorab übermittelte Präsentation kann auf dem Bildschirm gezeigt werden. Die Verwendung von Datenträgern ist nicht möglich.

Sitzungen

In der Regel sind Sitzungen des Gestaltungsbeirates im Abstand von drei Monaten oder je nach Bedarf auch öfter vorzusehen.

Zwischenbegutachtungen

Schriftliche Zwischenbegutachtungen durch den Gestaltungsbeirat sind ausnahmsweise zulässig, falls die Sitzungsintervalle des Gestaltungsbeirates für den Fortgang einer Planung unzumutbare zeitliche Belastungen erzeugen. Jedenfalls ist eine solche Planung in der nächsten Sitzung des Gestaltungsbeirates vorzustellen.

Kosten der Befassung des Gestaltungsbeirates

- Kosten
Die Kosten der Befassung des Gestaltungsbeirates fallen in den allgemeinen Aufwand und sind von der Stadt Wels zu tragen.
- Kosten einer Zwischenbegutachtung
Die Kosten der Befassung des Gestaltungsbeirates außerhalb der regelmäßig angebotenen Sitzungstermine (Zwischenbegutachtung) auf Wunsch des Bauwerbers sind von diesem selbst zu tragen.

Leiter der Dienststelle Stadtentwicklung:

DI Dr. Wolfgang Pichler