

# Leitfaden PROJEKTE

**„Unser Alltag wird zu einem wesentlichen Teil durch die Architektur bestimmt, die uns Tag für Tag umgibt. Die Architektur schafft den notwendigen baulichen Rahmen, in dem wir uns bewegen. Ohne Architektur wäre die menschliche Gesellschaft nicht denkbar.“**

## **INFORMATIONSBLATT**

### **zur ortsbildfachlichen Vorbegutachtung**

### **für die Vorlage zur Planungsvisite und Beirat für Stadtgestaltung**

**Sehr geehrte BauwerberInnen, sehr geehrte PlanerInnen!**

– Sie sind soeben dabei, ein Bauvorhaben in Linz zu realisieren.

Gerne unterstützen wir Sie dabei durch koordinierte Information, Beratung und Betreuung, damit das Prozedere zur Erlangung der Baugenehmigung bestmöglich ablaufen kann.

Im Infocenter Bau- und Gewerbe werden Sie über den Status der baurechtlichen Vorgaben bei Ihrem Bauplatz informiert. Neben den baurechtlichen Vorgaben zur Erlangung einer Baugenehmigung sind jedoch situationsbezogen auch städtebauliche bzw. ortsbildrelevante Rahmenbedingungen zu beachten.

Die Bewertung, ob diese Rahmenbedingungen für Ihr Projekt wirksam sind, wird im Rahmen des „Ortsbildservice“ in einem transparenten und nachvollziehbaren Ablauf vorgenommen.

In Kooperation mit Ihnen kann so zeitnah eine diesbezügliche Feststellung getroffen werden.

– Als ersten Schritt benötigen wir dazu ein ausgefülltes Datenblatt sowie eine Planmappe in digitaler Form - wie im Anforderungsprofil beschrieben.

Nach Vorlage Ihres Projektes im Ortsbildservice, nach interner Prüfung und in Abstimmung mit dem Planungsreferenten wird die Entscheidung getroffen, ob bei Ihrem Bauprojekt eine speziell zu bewertende Ortsbildrelevanz gegeben ist und durch wen und wie Ihr Projekt am besten schon vor der baurechtlichen Einreichung bewertet wird.

Zur Bewertung Ihres Projektes bestehen abgestufte Möglichkeiten.

Der Magistrat der Landeshauptstadt Linz bedient sich dabei einer internen Planungsvisite bzw. dem externen Gremium „Beirat für Stadtgestaltung“. Ob und welches der beiden Gremien sich mit Ihrem Projekt auf mögliche Optimierungspotentiale hin auseinandersetzt, wird Ihnen nach der beschriebenen Entscheidungsfindung mitgeteilt. Über die weitere Vorgangsweise und zusätzlich beizubringende Unterlagen werden Sie dann von uns informiert.

Sie selbst können bei ortsbildrelevanten Projekten in Linz auch einen Architektur-Wettbewerb ausloben, welcher grundsätzlich nach der Wettbewerbsordnung Architektur (WOA 2010) der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten (BAIK) durchzuführen ist. Diese Möglichkeit entbindet grundsätzlich von der Vorlage in einem der beiden vorgenannte Gremien. Falls Interesse dazu besteht, können wir Ihnen gerne auch dazu weiterführende Informationen geben.

Wir freuen uns auf eine für beide Seiten erfolgreiche Kooperation, bei der Ihr Projekt letztendlich neben der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zusätzlich durch abgesicherte, hohe Gestaltungsqualität zu bester persönlicher bzw. wirtschaftlicher Zufriedenheit führt.

## Anforderungsprofil Projektunterlagen

Dem Geschäftsbereich Planung, Technik und Umwelt/Ortsbildservice sind die Projektunterlagen digital in Form einer Mappe vorzulegen ([ortsbildservice@mag.linz.at](mailto:ortsbildservice@mag.linz.at))

- **Beirat für Stadtgestaltung**

Vorlagefristen

bei neuen Projekten: spätestens 8 Wochen vor der jeweiligen Sitzung

bei Wiedervorlagen: spätestens 4 Wochen vor der jeweiligen Sitzung

- **Planungsvisite**

Vorlagefristen

bei neuen Projekten: spätestens 3 Wochen vor der jeweiligen Sitzung

bei Wiedervorlagen: spätestens 10 Tage vor der jeweiligen Sitzung

### A DATENBLATT (siehe Beilage)

Das ausgefüllte Datenblatt ist Voraussetzung für die Zuweisung des Projektes!

### B PROJEKTMAPPE

#### 1. LAGEPLAN M 1:500 oder M 1:1000 (Mappenkopie)

- Darstellung der städtebaulich relevanten umliegenden Liegenschaften
- Verkehrsmäßige Erschließung (Zufahrt PKW, Ver- und Entsorgung, z.B. Müll, ruhender Verkehr).  
Bei Projekten mit wesentlicher Auswirkung auf die umliegende Verkehrssituation ist gleichzeitig mit der Projektmappe ein Verkehrskonzept vorzulegen.
- Erschließung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen
- Außenanlagenplan mit Eintragung des wichtigen Baumbestandes, Grünraumgestaltung
- Höhenlage, Höhenschichtlinien, beabsichtigte Veränderungen  
Übersichtsplan 1:1000 oder 1:2000 bei städtebaulich komplexen Projekten

## 2. PROJEKTBE SCHREIBUNG

Kurze, in die Pläne eingefügte Beschreibung, gegliedert nach den Themen/Kriterien

- a) **Städtebau:**  
Darstellung der bestehenden städtebaulichen Situation (funktionell, historisch etc.) und Beschreibung des Projektes in städtebaulicher Hinsicht, Berücksichtigung des urbanen Kontextes, Qualität des öffentlichen Raumes, Freiraumgestaltung usw.
- b) **Architektur:**  
Erläuterung des architektonischen Konzeptes, der Leitgedanken des Entwurfs
- c) **Gestaltungselemente**  
Definition der wesentlichen Gestaltungselemente, Material und Farbkonzept etc.
- d) **Projektdate n:**  
Grundstücksfläche, Anzahl der Geschoße, Anzahl der Wohneinheiten (aufgeschlüsselt nach Nutzflächen), Gesamtnutzflächen der Wohnungen, Büros, Geschäfte usw., Geschosflächenzahl, Bruttogeschoßfläche, Kfz-Stellplätze  
**Bei Wiedervorlagen sind die Änderungen zum Vorprojekt darzustellen!**

## 3. PLANUNTERLAGEN

Grundrisse, Schnitte und Ansichten in einer zur Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten geeigneten Darstellungsweise/Maßstab mit Beschreibung der wichtigsten vorgeschlagenen Konstruktionen, Materialien und Techniken.

- a) **Grundrisse:**  
Der EG-Grundriss soll die o.a. Anforderungen an den Lageplan in detaillierter Form enthalten
- b) **Schnitte inkl. Höhenangaben:**  
Beinhalten die Darstellung der Belichtung und die Auswirkungen auf die benachbarten Gebäude
- c) **Nachbargebäude:**  
Ansichten in einer zur Beurteilung des städtebaulichen und architektonischen Zusammenhangs erforderlichen Darstellung (Nachbarfassaden straßen- und hofseitig)

**C MODELL, PERSPEKTIVEN**

- für Beirat für Stadtgestaltung obligatorisch
- für Planungsvisite nur bei einzelnen, vorher bekannt gegebenen Projekten notwendig
- a) Perspektivische oder axonometrische Darstellungen in Form von Handskizzen, Animationen, Modellfotos und Ähnlichem inkl. der angrenzenden Umgebung/Nachbargebäude  
**Falls vorhanden:** Rendering für eventuelle Presseaussendungen im Format „JPEG“ (mind. 300 DPI) Bildnachweis erforderlich!
- b) Arbeitsmodell(e) in einem geeigneten Maßstab (z.B. 1:500 für städtebaulich wichtige Projekte inkl. Umgebung und Nachbargebäude und eventuell zusätzlich im Maßstab 1:100/1:200 für architektonische Klärungen)

**HINWEIS**

Die vollständigen Unterlagen (A + B für Planungsvisite bzw. A + B + C für Beirat für Stadtgestaltung) sind eine Voraussetzung für die Zuteilung des Projektes!

Gilt nur für Präsentationen bei der Sitzung des Beirates für Stadtgestaltung:

Digitale Vorstellung des Projektes (**max. 15 Minuten**).

Es steht ein Laptop sowie ein Beamer für die auf einem Datenstick (USB) gespeicherte Präsentation zur Verfügung.

## Projekt-Datenblatt - 3-seitig!

Falls das Formular handschriftlich ausgefüllt wird, bitte in Blockbuchstaben schreiben.

Alle Unterlagen (ausgefülltes Datenblatt, Planmappen usw.) sind digital an [ortsbildservice@mag.linz.at](mailto:ortsbildservice@mag.linz.at) zu übermitteln und der gesamte Schriftverkehr ist über diese E-Mail-Adresse zu führen!

### Projekt

<b>Adresse</b>	
<b>Art des Projektes</b> (z.B. Wohnhaus, Wohnanlage, Aufstockung usw.)	

### Grundstückseigentümer-Zustimmung

<b>Name/firmenmäßige Bezeichnung</b> (Adresse/E-Mail/Telefonnummer)	
<b>Unterschrift bzw. firmenmäßige Zeichnung</b>	

### Bauwerber

<b>Name/firmenmäßige Bezeichnung/Ansprechperson</b> (Adresse/E-Mail/Telefonnummer)	
---	--

### Architekt/Planer

<b>Name/firmenmäßige Bezeichnung</b> (Adresse/E-Mail/Telefonnummer)	
--	--

### Ansprechperson für etwaige Rückfragen zum Projekt

<b>Name/firmenmäßige Bezeichnung</b> (Adresse/E-Mail/Telefonnummer)	
--	--

### Kurzbeschreibung des Bauvorhabens

--

<b>Datum und Unterschrift Architekt/Planer</b> Mit der Unterschrift bestätige ich die Vollständigkeit aller Unterlagen des Projektes	
---	--

## Flächenwidmungsplanung/Bebauungsplanung

Entspricht das vorliegende Projekt dem rws. Flächenwidmungsplan?

<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein →	<b>wenn nein:</b> Wurde ein Änderungsantrag positiv entschieden? <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein
--	---

Entspricht das vorliegende Projekt dem rws. Bebauungsplan?

<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein →	<b>wenn nein:</b> Wurde ein Änderungsantrag positiv entschieden? <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein
--	---

## Baurecht

<input type="radio"/> Das vorliegende Projekt entspricht den baurechtlichen Bestimmungen der OÖ. BauO, dem OÖ. BauTG und der OÖ. BauTV.
---

## WICHTIGE HINWEISE

Falls für Ihr Projekt eine Flächenwidmungsplan- bzw. Bebauungsplan-Änderung erforderlich ist, muss der Änderungsantrag durch den zuständigen Planungsreferenten positiv entschieden worden sein, bevor die Behandlung im Beirat für Stadtgestaltung bzw. Planungsvisite erfolgen kann.

Die Vollständigkeit der Unterlagen ist Voraussetzung für die Zuweisung des Projektes zur Vorlage beim Beirat für Stadtgestaltung bzw. Planungsvisite.

Etwaige, später eingelangte Versionen werden nicht berücksichtigt, ebenso wie bei der Sitzung präsentierte/vorgelegte und nicht mit der ursprünglichen Variante übereinstimmende Versionen sind daher nicht Gegenstand der Beurteilung!

Die Niederschriften bzw. Protokolle werden anschließend automatisch an die bei den Sitzungen anwesenden Personen versendet!