

Leitfaden HOCHHÄUSER

„Architektur und Städtebau sind weder kultureller Luxus noch entbehrliche Dekoration. Vielmehr erwächst aus diesen grundlegenden Bausteinen einer Stadt lebenswerte Umwelt und städtische Identität.“

INFORMATIONSBLATT

Checklisten zur Planung von Hochhäusern

Sehr geehrte BauwerberInnen, sehr geehrte PlanerInnen!

Sie sind soeben dabei ein Bauvorhaben in Linz zu planen, bei dem ein Fluchtniveau über 22 Meter gegeben ist. Die Entscheidung, an einem bestimmten Standort im Stadtgefüge Hochhäuser zu ermöglichen, verursacht jedoch (neben der ursächlichen Objektgestaltung) vielfältige und wesentliche Auswirkungen im städtebaulichen Kontext und bedingt im Regelfall zusätzlich soziale und infrastrukturelle Maßnahmen im Umfeld.

Zur Realisierung dieser Maßnahmen ist in der Regel eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Für diese grundsätzliche Entscheidung der Stadt Linz - im Sinne einer qualitätsvollen und menschengerechten Neugestaltung unter Betrachtung des Umfeldes - bedarf es klar nachvollziehbarer Informationen.

Darum werden von der Stadt Linz BauwerberInnen von Projekten mit außergewöhnlichen Auswirkungen vor jeglicher weiterer Behandlung verpflichtet, die angefügte Checkliste abzuarbeiten und zu präsentieren.

Hier sollen neben Fragen der verkehrlichen, technischen und umweltrelevanten Auswirkungen des Bauwerkes auch die stadträumliche Grundintention, die beabsichtigten Nutzungen, öffentliche Mehrwerte und Planungsdesigns als Grundlage für eine inhaltliche Bewertung durch die Stadt Linz dargestellt werden.

Eine frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit ist ein wesentliches Element dieser Vorgehensweise, damit derartige Planungsentscheide in Zukunft diskursiv - auf Grund von Argumenten und Aushandlungen - vorgenommen werden können.

Wir ersuchen Sie daher, die Grundlagen Ihrer Planungen entsprechend der Fragestellungen der Checkliste darzustellen. Auf den Leitfaden für Projekte wird hingewiesen.

Für Fragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

Wir freuen uns auf eine qualitätsvolle Auseinandersetzung mit dem Ziel hoher Umfeld- und Gestaltungsqualität.

Entsprechend internationalen Standards hat der Träger eines Hochhausprojekts die Machbarkeit sowie die Raum- und Umweltverträglichkeit seines Vorhabens umfassend darzustellen. Jedem Projektwerber wird in Form einer Checkliste ein klarer Kriterienkatalog übertragen, dessen verbindliche Bearbeitung der Stadt Linz als Entscheidungsgrundlage dient.

Zwecks Abstimmung von Details bedarf es damit auch der frühzeitigen Kontaktnahme der BauwerberInnen mit den FachexpertInnen des Geschäftsbereiches Planung, Technik und Umwelt (PTU). Als zentraler Ansprechpartner dafür steht das Ortsbildservice zu Ihrer Verfügung. Bezüglich des Umfangs der zu bearbeitenden Kriterien wird eine Abstufung nach Gebäudeklassen (entsprechend der OIB-Richtlinien) vorgenommen.

Für Gebäude mit einem Fluchtniveau (*) über 32 Meter wird die Abarbeitung nachfolgender Checkliste eingefordert:

10 Punkte-Checkliste

1. Planungsteam

Mit der Konzeption des Planungsablaufs ist ein interdisziplinäres Projektteam mit allen erforderlichen Fachexperten namhaft zu machen.

2. Stadtstrukturelle Analyse

Eine umfassende stadtstrukturelle Analyse des Umfeldes (Dichte, Gebäudeabstände, Maßstäblichkeit, Sichtachsen, Dominanten, Freiräume, Denkmäler, Ensembles, Entwicklungspotential, etc.), hat zu erfolgen.

3. Nutzungszuwachs

Zur Beurteilung der stadtstrukturellen Verträglichkeit sind die beabsichtigte Nutzung, die beabsichtigte Nutzungsmenge sowie die Wirkung auf die gegebene Stadtstruktur im näheren Einzugsbereich von Bedeutung. Die Nutzung sowie die Zuwächse an Kubatur und Bruttogeschossflächen zur bisherigen Rechtslage sind anzugeben.

4. Städtebau, Architektur

Zur Überprüfung der städtebaulichen und gestalterischen Einbindung sind ein Massenmodell mit Umgebung sowie Sichtbarkeitsanalysen und Visualisierungen zu erstellen. Das Hochhaus muss zur umgebenden städtebaulichen Struktur und zu anderen Projekten im Umfeld in eine positiv zu bewertende Beziehung treten.

(*) Definition Fluchtniveau: Höhendifferenz zwischen der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen oberirdischen Geschoßes und der an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche nach Fertigstellung im Mittel.

5. Verkehr

Eine ausreichend leistungsfähige Verkehrsanbindung über öffentliche Verkehrsmittel wird vorausgesetzt. Als solche gilt eine Gehentfernung von max. 300 m zu Bus und/oder Straßenbahn.

Ein auf das Projekt abgestimmtes Verkehrskonzept für den motorisierten Individualverkehr ist zu erstellen und vorzulegen.

Hinweis: Sollten bei dem zu bewertenden Bauvorhaben mehr als 187 Stellplätze ausgewiesen werden, wird im Hinblick auf eine allfällige UVP-Pflicht dringend eine frühzeitige Abklärung mit dem Amt der OÖ Landesregierung (Abt. Anlagen-, Umwelt und Wasserrecht) empfohlen.

6. Beschattung

Die Beschattungswirkung des geplanten Volumens ist in Text und Grafik darzustellen. Bei mittlerem Sonnenstand (21. März) - zwischen 9:00 und 15:00 Uhr - darf die Beschattung der Fenster von Aufenthaltsräumen bestehender Wohngebäude oder gewidmeter Fassadenflächen möglicher Wohngebäude einen „2 Stunden-Schatten“ nicht übersteigen. Der Nachweis ist nur für über 32 Meter liegende Gebäudeteile eines Hochhauses zu erbringen.

7. Windwirkung

Eine Analyse der zu erwartenden Windwirkung ist durchzuführen. Durch strömungstechnische Gutachten ist die Windwirkung (1. windströmungsgerechte Bebauung, 2. Windkomfort) zu prüfen, allenfalls sind Maßnahmen zur Reduzierung von Nachteilen für das Umfeld darzulegen.

8. Mehrwert

Grundsätzlich ist der „Mehrwert“ des Vorhabens darzustellen: Aufwertung des Umfeldes, sozialer und öffentlicher Nutzen des Hochhauses, gewonnene (allgemein nutzbare) Freiflächen, zusätzliche kulturelle Einrichtungen, Gestaltungsmaßnahmen am Bauplatz, öffentliche Bereiche im Gebäude etc.

Ein konkret umsetzbares Betriebskonzept für die Nutzung der Erdgeschoßzone ist erforderlich bzw. vorzulegen.

9. Nachhaltigkeit, Robustheit

Die Nachhaltigkeit der beabsichtigten Nutzung sowie die Flexibilität (Robustheit) der Baustruktur hinsichtlich nicht vorhersehbarer Nutzungsänderungen ist nachzuweisen (z.B. Mindestraumhöhen).

Darüber hinaus ist die Nachhaltigkeit wesentlicher Konstruktionselemente (Sanierungsfreundlichkeit) ebenso nachzuweisen wie die Bedachtnahme auf den Gebäudeabbruch.

10. BürgerInnen-Konsultation

Der Projektentwurf ist vor der Erstellung eines Bebauungsplanes (Flächenwidmungsplanes) unter Anschluss der Gutachten und Nachweise zumindest der unmittelbar betroffenen Bevölkerung zu präsentieren (3D-Modell und Projektbeschreibung, Projektausstellung). Vorgebrachte Einwände, Wünsche und Anregungen sind zu protokollieren und zu übermitteln.

Für Gebäude mit einem Fluchtniveau (*) über 22 Meter, aber unter 32 Meter wird die Abarbeitung einer reduzierten Checkliste eingefordert.

Bei Zubauten der Höhe nach (Aufstockungen) kann nach Maßgabe der örtlichen Gegebenheiten die Abarbeitung der „Reduzierten Checkliste“ entfallen.

Reduzierte Checkliste

1. Stadtstrukturelle Analyse

Eine umfassende stadtstrukturelle Analyse des Umfeldes (Dichte, Gebäudeabstände, Maßstäblichkeit, Sichtachsen, Dominanten, Freiräume, Denkmäler, Ensembles, Entwicklungspotential, etc.), hat zu erfolgen.

2. Verkehr

Eine ausreichend leistungsfähige Verkehrsanbindung über öffentliche Verkehrsmittel wird vorausgesetzt. Als solche gilt eine Gehentfernung von max. 300 m zu Bus und/oder Straßenbahn. Ein auf das Projekt abgestimmtes Verkehrskonzept für den motorisierten Individualverkehr ist zu erstellen und vorzulegen.

(*) Definition Fluchtniveau: Höhendifferenz zwischen der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen oberirdischen Geschoßes und der an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche nach Fertigstellung im Mittel.