



## ORTSBILDSCHUTZ DER STADTGEMEINDE RADSTADT

Lt. Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.01.2020  
**Gestaltungshandbuch - Ein Leitfaden für Bauherrn und  
Geschäftsinhaber**

Radstadt ist eine besondere Stadt:  
Aufgrund seiner unverwechselbaren historischen Struktur und seines städtebaulich  
charakteristischen Gefüges wurde Radstadt zu einer von 7 Ortsbildschutzzonen im  
Land Salzburg erklärt.



(Quelle: Stadtgemeinde Radstadt)



(Quelle: Stadtgemeinde Radstadt)

Zentrales Anliegen des Ortsbildschutzes ist die Bausubstanz- und Struktur-erhaltung der Stadt Radstadt innerhalb und entlang seiner historischen Stadtmauer. Damit soll die Geschichte der Stadt und deren historischer Wert erkennbar erhalten und den nächsten Generationen weiter überliefert werden.



(Quelle: Luftbilddatenbank Land Salzburg - SAGIS)

Darüber hinaus geht es aber nicht nur um die Erhaltung des städtebaulichen Charakters Radstadts, sondern viel mehr auch um eine angemessene Weiterentwicklung der Stadt als Lebens- und Wirtschaftsraum.

Vorhandene Qualitäten sollen gestärkt und weiterentwickelt werden.



(Charakteristische Fassaden)



(Charakteristische Straßenzüge: li. Ernest-Thun-Gasse, re. Hoheneggstraße)

Das Hauptaugenmerk gilt dabei dem Gesamtbild, vor dem Einzelbauwerk und der repräsentativen / öffentlichen Lage, vor den Rändern und introvertierten Privatbereichen.

Die folgende Satzung soll ein Leitfaden sein, um sich im Vorfeld über die Qualitäten und Beurteilungskriterien eines Bauvorhabens bewusst zu sein. Die jeweiligen Mitglieder der Kommission bieten Hilfestellung und Beratung in Vorgesprächen an und sehen sich generell als fachlicher Begleiter der Bauwerber und ebensolche Vertreter (Anwälte) der Stadt.

## Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Schutze des Ortsbilds von Radstadt (Ortsbildschutzesatzung) vom 10.09.2019

### § 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen, einschließlich Werbeanlagen, im Bereich (markiert) des im Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999 festgesetzten Ortsbildschutzgebiets:



- (2) Das Ortsbildschutzgebiet gliedert sich mit der eigentlichen Altstadt in eine Kernzone [kräftige Farbe] und in eine lediglich für die Wahrnehmung der Altstadt in ihrer Umgebung, wesentliche Randzone [blasse Farbe].

### § 2 Historische Bedeutung der Gebäude

- (1) Die Ortsbildschutzkommission erstellt im Anlassfall für jedes Haus einen Bedeutungsbefund, in dem vollständig und abschließend dargelegt wird, ob das betreffende Gebäude von Bedeutung ist.
- (2) In dem Fall, dass eine historische Bedeutung erkannt wird, ist detailliert festzulegen, welche Bauteile für das Stadtbild und das Stadtgefüge von Bedeutung und damit zu erhalten sind.
- (3) Für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, ist auf die übergeordnete Zuständigkeit des Bundesdenkmalamts zu verweisen. Diese Gebäude werden nur über die der Zuständigkeit des Bundesdenkmalamts hinausgehende Maßnahmen, welche Auswirkungen auf das Stadtbild oder Stadtgefüge haben, durch die Ortsbildschutzkommission, begutachtet.

### § 3 Allgemeine Bestimmungen

- (1) Für alle Baumaßnahmen ist die Erhaltung der Wahrnehmbarkeit des Stadtbilds und des Stadtgefüges erforderlich.



- (2) In der Randzone und bei historisch unbedeutenden Häusern der Kernzone werden Maßnahmen, lediglich hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Wahrnehmbarkeit der Altstadt in ihrer Umgebung, bewertet.



- (3) Außenwände baulicher Anlagen und Gliederungselemente ihrer Fassaden dürfen nur verputzt ausgeführt werden. Verkleidungen sind unzulässig. Es ist handwerksge-  
recht aufgetragener Putz zu verwenden. Putze mit Glimmerzusatz oder stark struk-  
turierte Putze sind unzulässig.



Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die Farbtöne dem historischen Charakter eines Gebäudes und dem städtebaulichen Umfeld entsprechen. Unzulässig sind insbesondere grelle Farben, sowie Farbmaterialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben (z.B. Ölfarbe). Teilanstriche müssen mit den übrigen Fassadenteilen harmonisch abgestimmt werden.

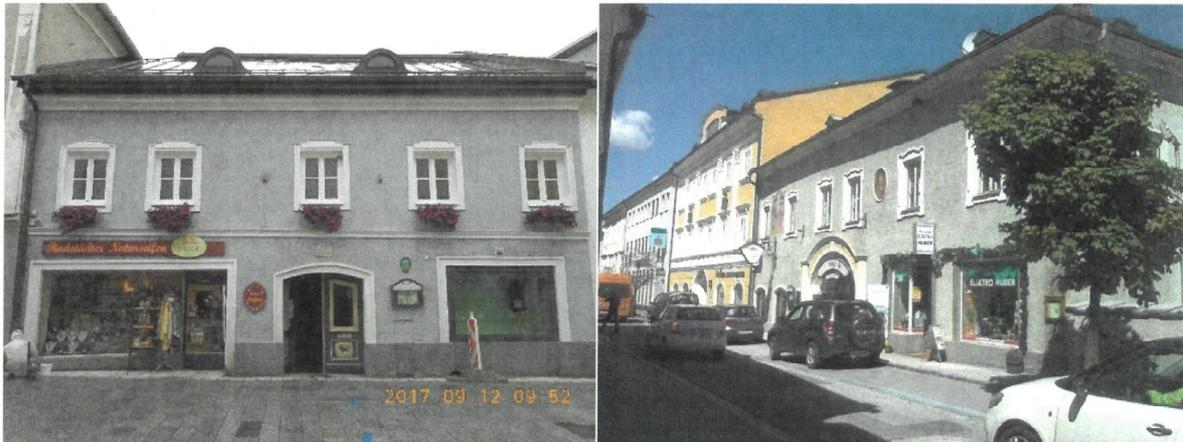


Es kann verlangt werden, dass Proben des Außenputzes, des Farbenanstriches und anderer wichtiger Bauglieder oder Einzelheiten der Fassaden, in ausreichender Größe an geeigneten Stellen der Außenwand vorgebracht werden, bevor die Genehmigung oder Zustimmung erteilt wird.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen eine gebäudebezogene Gliederung aufweisen und einen Sockel erhalten.

Öffnungen müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung den Charakter des Gebäudes, sowie das Straßen- und Platzbild, berücksichtigen.

Durchgehende Schaufensterbänder sind unzulässig. Sie sind durch gemauerte Pfeiler zu unterbrechen. Die Pfeiler sind bündig mit der Außenwand herzustellen. Öffnungen, die die Ecke des Gebäudes auflösen, sind unzulässig.



In Obergeschoßen muss die Mauerfläche gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen.

- (4) Die Hervorhebung der Fassade durch Effektbeleuchtung ist nur bei Gebäuden mit öffentlicher Nutzung zulässig. Im Allgemeinen ist bereits durch die Realisierung der städtischen Beleuchtungskonzeption in ausreichender Weise für angemessene Beleuchtung gesorgt.
- (5) Die Dächer, einschließlich der Dachrinnen und Ablaufrohre, sind in der für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes eigentümlichen Form (z. B. Grabendach, Walmdach, Satteldach oder Krüppelwalmdach) zu erhalten bzw. in einer für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes entsprechenden Form zu gestalten. Dachaufbauten anderer Art als übliche Dachgauben, Dachausstiege, Plattformen sowie Einschnitte (z. B. Terrassen) und sonstige Öffnungen im Dach (Dachluken, Dachflächenfenster u. dgl.) sind nur in einer solchen Art, Zahl, Größe, Lage und in solchem Material zulässig, dass dadurch weder die eigentümliche Form des Daches, noch das Stadtbild, insbesondere nicht das Gesamtbild der Dachlandschaft, beeinträchtigt wird.



- (6) Ankündigungen zu Reklamezwecken müssen in jeder Art ihrer Ausführung, auch als an die Fassade angebrachte Bemalung, Aufschrift, Schild, Steckschild, Tafel, Leuchtkasten, so angebracht werden, dass sie sich nach Art, Form, Größe und Farbe und unter Berücksichtigung des Anbringungsortes, sowohl in das gesamte Bild der Fassade, als auch in die unmittelbare Umgebung und das Stadtbild insgesamt, harmonisch einfügen. Dies gilt ebenso für sonstige Schilder, Tafeln, Aufschriften, Bemalungen, bildliche Darstellungen u. dgl. an Bauten.  
Unzulässig ist die Verwendung von Leuchtfarben und von besonders grellen Farben, sowie von frei sichtbaren Leuchtkästen; die Anbringung von Einzelbuchstaben und Schriftzügen, bei denen erkennbar ist, dass sie aus Kunststoff gefertigt sind, die Anbringung oder Errichtung auf Dächern und in Fenstern der Obergeschoße.  
Ankündigungen zu Reklamezwecken, sowie sonstige Aufschriften, dürfen nur im Bereich des Erdgeschoßes angebracht werden. Ausgenommen davon sind Steckschilder, die im Bereich des ersten Obergeschoßes angebracht werden, sowie Namensbezeichnungen im öffentlichen Interesse.
- (7) Außenanlagen auf städtischem Grund sind entsprechend der Verordnung „Gastgärten - Richtlinie“ zu gestalten.

#### § 4 Besondere Bestimmungen für erhaltenswerte Gebäude

- (1) In der Kernzone ist der historisch wertvolle Baubestand zu erhalten. Über die Restaurierung hinausgehende Veränderungen sind demnach an Bauteilen möglich, die keine erhaltenswerte Bausubstanz darstellen und nur dann möglich, wenn damit eine harmonische Einfügung in das Stadtbild und das Stadtgefüge erreicht wird.
- (2) Dazu sind folgende Vorgaben zu beachten:

##### Fassaden

Haustüren sind aus Holz herzustellen. Schaufenster und Ladentüren können auch als Metallkonstruktion zugelassen werden.

Fenster sind - entsprechend dem historischen Vorbild - aus Holz und mit Sprossen herzustellen und müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung den Charakter des Gebäudes, sowie das Straßen- und Platzbild berücksichtigen; vorgesetzte Rollladenkästen sind daher unzulässig.

Durchgehende Fensterbänder und sonstige durchgehende Fassadenöffnungen sind unzulässig. Sie sind durch gemauerte Pfeiler zu unterbrechen. Die Pfeiler sind bündig mit der Außenwand herzustellen. Öffnungen, die die Ecke des Gebäudes auflösen, sind unzulässig.

##### Gebäudeinneres

Im Gebäudeinneren dürfen nur solche bauliche Änderungen vorgenommen werden, die das Zusammenwirken und die Entsprechung der äußeren Gestalt des Baues mit seiner wesentlichen inneren Gliederung und den baulichen Innenanlagen (Vorhäuser, Stiegenhäuser, Stiegen, Gewölbe sowie sonstige Bauelemente u. dgl.) sowie die im Gebäudeinneren gegebene historisch wertvolle Baustruktur und Bausubstanz (Marmorböden, Steinbrunnen, schmiedeeiserne Gitter, schmuckvoll gestaltete Türen, Holz-, Stuck- und ähnlich gestaltete Decken, sonstige bauliche Schmuckelemente, besondere Dachstuhlkonstruktionen u. dgl.) nicht beeinträchtigen. In die-

sem Umfang erstreckt sich die Erhaltungsverpflichtung auch auf das Innere des Baues.

#### Dächer

Rauchfangköpfe und gemauerte Ausmündungen von Luft- und Dunstleitungen müssen verputzt werden.

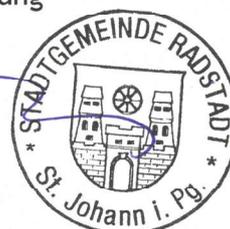
- (3) Treten bei der Durchführung baulicher Maßnahmen an charakteristischen Bauten bauliche Einzelheiten zutage, die unter dem Gesichtspunkt des Ortsbildschutzes von Bedeutung sein können, so sind diese unverzüglich der Baubehörde zu melden. Diese Meldungspflicht ist in dem baubehördlichen Bescheid aufzunehmen. Mit der weiteren Durchführung von baulichen Maßnahmen, die eine Beseitigung oder Beschädigung der neu hervorgekommenen baulichen Einzelheiten bewirken könnten, ist zunächst durch zwei Wochen, ab der Meldung an die Baubehörde, zuzuwarten. Langt innerhalb dieser Frist die Mitteilung der Baubehörde ein, dass ein baupolizeilicher Auftrag zur Erhaltung der baulichen Einzelheiten erlassen werden wird, so erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf den Zeitraum bis zur Erlassung des baupolizeilichen Auftrages. In diesem baupolizeilichen Auftrag sind die zur Erhaltung der baulichen Einzelheit erforderlichen Auflagen vorzuschreiben, wobei die erteilte baubehördliche Bewilligung soweit wie möglich aufrecht zu erhalten ist.
- (4) Entstehen durch die voranstehenden Forderungen Mehrkosten (z.B. zur Errichtung von Holzfenstern oder zur Restaurierung von historisch wertvollen Baudetails), besteht ein Anspruch auf Förderung dieser Maßnahme gemäß der gesetzlichen Bestimmungen des Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999 i.d.g.F., durch den dazu eingerichteten Fonds, in Höhe dieser Mehrkosten.  
Zur Berechnung der Förderhöhe sind marktübliche Kosten zugrunde zu legen.

#### § 5 Unterstützung der Bauwerber durch die Ortsbildschutzkommission

- (1) Durch die Ortsbildschutzkommission wird eine kostenlose detaillierte Vorberatung angeboten und empfohlen, die dazu dienen soll, die Bauverfahren VOR Beginn des offiziellen Behördenverfahrens derart abzustimmen, dass eine abschließende positive Begutachtung gewährleistet werden kann.  
Diese Beratung ist baldmöglichst bei der städtischen Baubehörde (Bauamt, 06452/4292-41) anzumelden.
- (2) Ist die Ortsbildschutzkommission im Zuge eines laufenden Bauverfahrens beauftragt, eine Begutachtung vorzunehmen, kann keine Beratung mehr erfolgen.

Für die Gemeindevertretung  
Der Bürgermeister

  
(Ing. Christian Pewny)



Angeschlagen von: 29.01.2020  
Angeschlagen bis nach dem: 12.02.2020