



© Julian Höck

Das hohe Verkehrsaufkommen auf der Münchner Bundesstraße zwischen Autobahnausfahrt „Salzburg-Mitte“ und der Staatsgrenze zu Deutschland erzwang den Ausbau um eine Fahrbahnspur sowie beidseitig jeweils um einen Geh- und Radweg. Zwei Häuser, darunter das ehemalige familiengeführte Restaurant Bierbrunnen, mussten hierfür abgerissen und vom Bauplatz weitere Flächen abgetreten werden, die allerdings ab dem zweiten Obergeschoss wieder überbaut werden durften. So krägt der bis zu sechs Geschosse hoch aufragende Baukörper zur Hauptstraße hin weiträumig aus und schafft einen markanten Eckpunkt im Bereich der Straßenkreuzung. Zudem konnte ein bestehendes Bürogebäude in der zweiten Reihe in den Neubau integriert und dessen Tiefgarage samt Zufahrt weiter genutzt werden. Das Gesamtprojekt ist als multifunktionales Stadthaus konzipiert, das mehrere Büroeinheiten, Geschäftslokale sowie 34 Wohnungen beinhaltet. Für letztere bedurfte es eines Nachweises der Eignung für Wohnflächen, um eine Einzelbewilligung für Wohnraum im Gewerbegebiet zu erhalten. Sowohl die hohe Nutzungsdichte als auch der Schall- und Immissionsschutz waren zu berücksichtigen.

Die gewerbliche Nutzung ist im Sockel und im Hochpunkt in Richtung Straße angesiedelt, die Wohnungen orientieren sich zur ruhigen Seite nach Norden hin. Die straßenabgewandte Seite ist terrassiert und stark durchgrünt und lässt somit allen Wohnungen uneinsehbare Freiflächen zukommen. Zur vielbefahrenen Bundesstraße hin zeigt sich das Haus mit einer robusten Aluminium-Verbundfassade.

Die Dachfläche überrascht mit einem begrünten Kinderspielplatz – wenn man so will, eine Art Wiedergutmachung der notwendigen Flächenversiegelung. Zudem kommt den Kindern somit die wertvollste Freifläche zu, mit Blick in die Berge statt in die Tristesse von Gewerbegebiet und Straße.

Mit dem Angebot zweier Carsharing-Autos und üppiger Fahrradinfrastruktur ließ sich der Stellplatzschlüssel von 1,2 auf 1 Auto je Wohnung absenken. Für Besucher und Tagesnutzer gibt es überdachte Radabstellplätze im EG, für die Bewohner einen „Bikepark“ im Tiefgeschoss, der über einen eigenen, überlangen Fahrradaufzug erschlossen ist. Auch Lastenräder oder Fahrräder mit Anhänger finden hier Platz. Vor- und hinter dem Gebäude wurde jeweils eine Baumreihe gepflanzt.

MB 110 | Bierbrunnen

Münchner Bundesstraße 110
5020 Salzburg, Österreich

ARCHITEKTUR

Lechner & Lechner

BAUHERRSCHAFT

VO & RMI Immobilien GmbH

TRAGWERKSPLANUNG

Forsthuber ZT GmbH

ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

Bleierer Baumanagement GmbH & Co KG

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Peter Aicher

FERTIGSTELLUNG

2023

SAMMLUNG

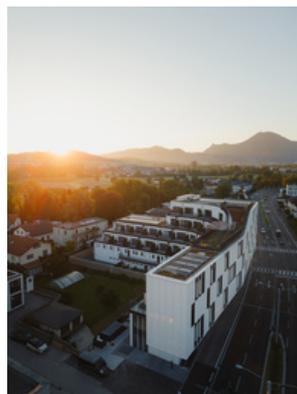
newroom

PUBLIKATIONSdatum

14. August 2024



© Julian Höck



© Julian Höck



© Julian Höck

Der Erhalt und die Überbauung des Bestandsgebäudes von 2004 folgten nicht nur pragmatischen Überlegungen; ein Neubau hätte zusätzlichen CO₂-Ausstoß, Energie- und Ressourcenverbrauch mit sich gebracht. Auf eine „Behübschung“ wurde verzichtet, damit der Bestand auch weiterhin als eigene Bauepoche gegenüber den Neubauteilen ablesbar bleibt. (Autor: Achim Geissinger, nach einem Text der Architekten)

DATENBLATT

Architektur: Lechner & Lechner (Christine Lechner, Horst Lechner, Paul Lechner)

Mitarbeit Architektur: Arch. Horst Lechner

Bauherrschaft: VO & RMI Immobilien GmbH

Mitarbeit Bauherrschaft: Fabian Vorderegger

Tragwerksplanung: Forsthuber ZT GmbH (Thomas Forsthuber)

Landschaftsarchitektur: Peter Aicher

örtliche Bauaufsicht: Bleierer Baumanagement GmbH & Co KG

Mitarbeit ÖBA: Daniel Bleierer, Fabian Resch

Bauphysik: DI Graml Ziviltechnik

Brandschutz: Golser Technisches Büro GmbH

Fotografie: Julian Höck

Werkpläne: HB2 Projektmanagement GmbH

Verkehrsplanung AIP-Allgemeine Ingenieurprojektierungen GmbH

Mobilitätskonzept: Angela Lindner

Kulturtechnik: Stefan Kettl

Haustechnik: Raumklima.cc

Elektrotechnik: pt2s

Geologie: Geoquadr

Maßnahme: Aufstockung, Neubau, Sanierung, Umbau, Zubau

Funktion: Gemischte Nutzung

Planung: 01/2018 - 06/2023

Ausführung: 09/2021 - 06/2023

Grundstücksfläche: 2.045 m²

Bruttogeschossfläche: 4.852 m²

Nutzfläche: 3.720 m²



© Julian Höck



© Julian Höck



© Julian Höck

Bebaute Fläche: 835 m²

Umbauter Raum: 14.885 m³

Bruttogeschoßfläche, Nutzfläche und Bebaute Fläche umfassen Bestand & Neubau.

NACHHALTIGKEIT

Aufgrund von umfangreichen Mobilitätsoptionen für die Bewohner hat die Stadt Salzburg das obligatorische Parkplatzverhältnis von 1,2 auf 1 Auto pro Wohnung reduziert. Die Entwickler stellen zwei Carsharing-Fahrzeuge für den Mobilitätsplan des Gebäudes zur Verfügung. Sie legen auch einen Schwerpunkt auf die Fahrradinfrastruktur, mit separaten überdachten Stellplätzen für Besucher und tägliche Nutzer im Erdgeschoss sowie einem Fahrradpark für Bewohner im Untergeschoss. Ein erweiterter Fahrradaufzug bietet Platz für Lastenräder. Das Projekt gewann den VCÖ-Club-Preis 2019 als „Vorbildliches Projekt“.

Das Gebäude nutzt Erdwärme, Wärmepumpen und PV-Paneele auf den begrünten Dächern, Fassadenbegrünung und zwei neu gepflanzte Baumreihen und ist von „Klimaaktiv“ Österreich zertifiziert.

Heizwärmebedarf: Büro und Geschäft: 31,2 kWh/m²a, Wohnteil: 25,3 kWh/m²a (Energieausweis)

Endenergiebedarf: Büro und Geschäft: 75,8 kWh/m²a, Wohnteil: 26,2 kWh/m²a (Energieausweis)

Primärenergiebedarf: Büro und Geschäft: 144,8 kWh/m²a, Wohnteil 49,9 kWh/m²a (Energieausweis)

Energiesysteme: Photovoltaik, Wärmepumpe

Materialwahl: Holzbau, Mischbau, Stahlbau, Stahlbeton

Zertifizierungen: klima:aktiv

RAUMPROGRAMM

34 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten (Bank, Gastronomie, Büroeinheiten)

AUSFÜHRENDE FIRMIEN:

Kreuzberger Bau GmbH; eww Gruppe; Metallbau Saller; Holzform Bau GmbH; Flotzinger-Brenner; Trockenbau.cc

PUBLIKATIONEN

Architizer.com

Austria-Architects.com



© Julian Höck



© Julian Höck



© Julian Höck

World-Architects.com
Heinze.de
ArchEyes.com
ArchiDiaries.com
archello.com
Salzburger Nachrichten
Salzburger Fenster
MeinBezirk.at
amazingarchitecture.com
dwell.com
avontuura.com
re-thinkingthefuture.com
theradicalproject.com
Radio FRO
Architektur Spektrum
Architektur News
gooooo.cn
amazingarchitecture.com

AUSZEICHNUNGEN

2019 VCÖ Award „Vorbildliches Projekt“
2024 Architizer A+ Award - Finalist
2024 Architekturpreis Land Salzburg - Engere Auswahl
2024 BIG See Architecture Award
In nextroom dokumentiert:
Architekturpreis Land Salzburg 2024, Nominierung



© Julian Höck



© Julian Höck



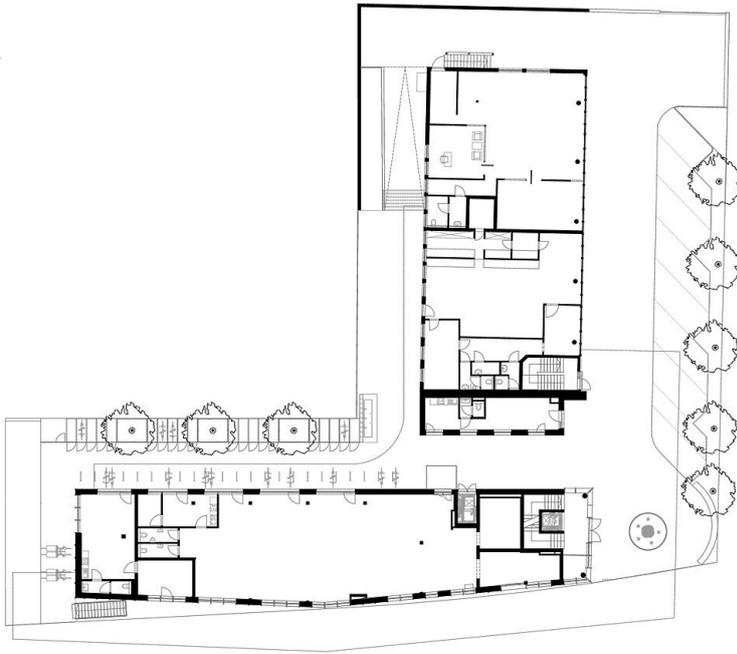
© Julian Höck

MB 110 | Bierbrunnen



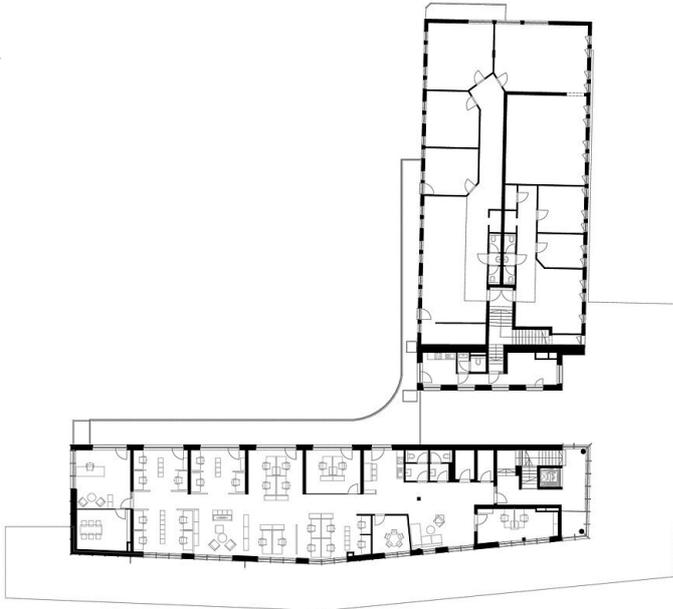
© Julian Höck

MB 110 | Bierbrunnen



00 Erdgeschoss 1:200

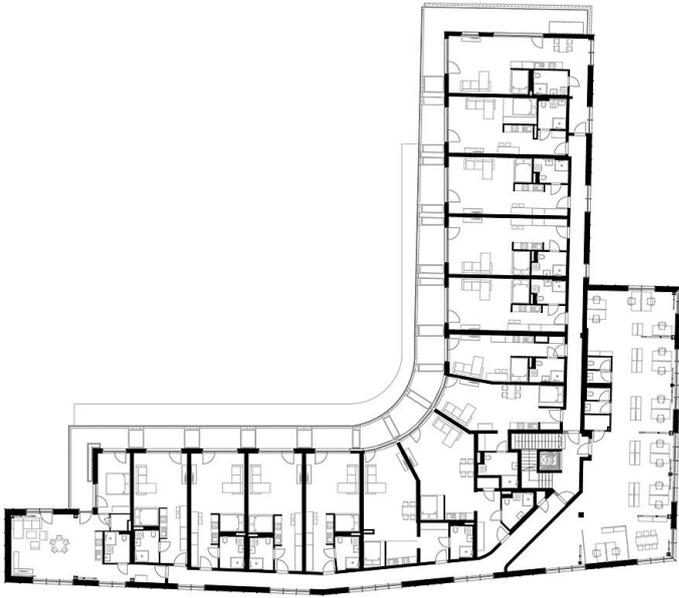
Grundriss EG



01 Obergeschoss 1:200

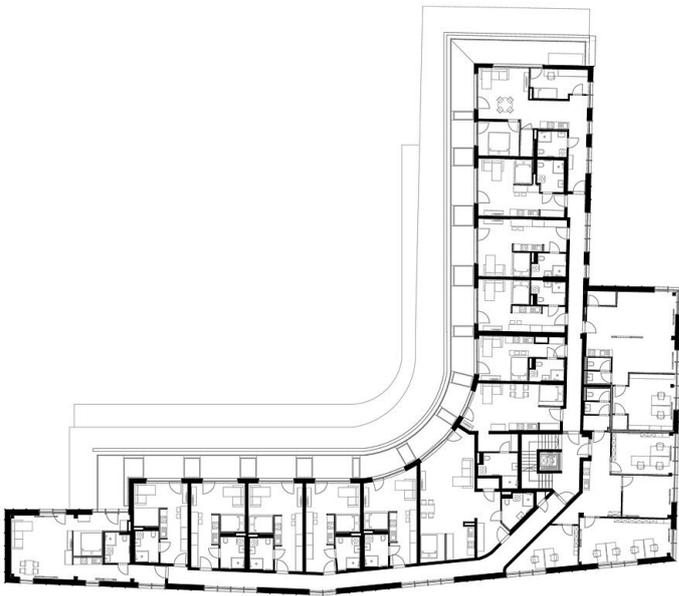
Grundriss OG1

MB 110 | Bierbrunnen



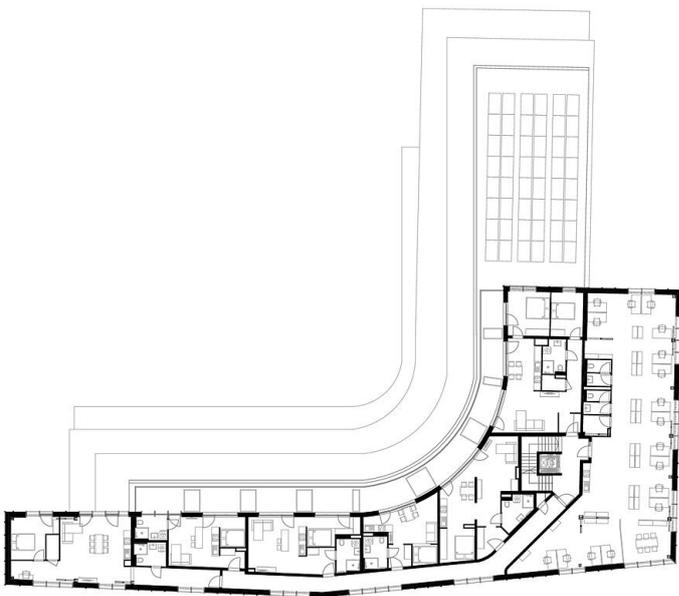
02. Obergeschoss 1:200

Grundriss OG2



03. Obergeschoss 1:200

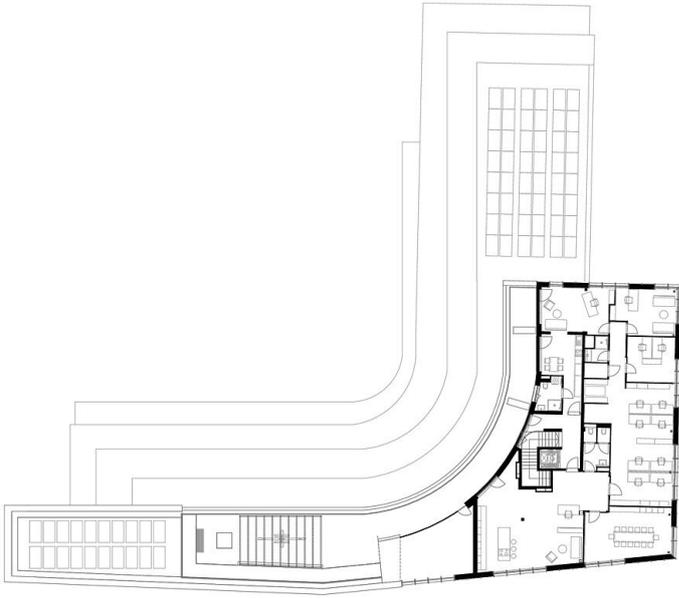
Grundriss OG3



04. Obergeschoss 1:200

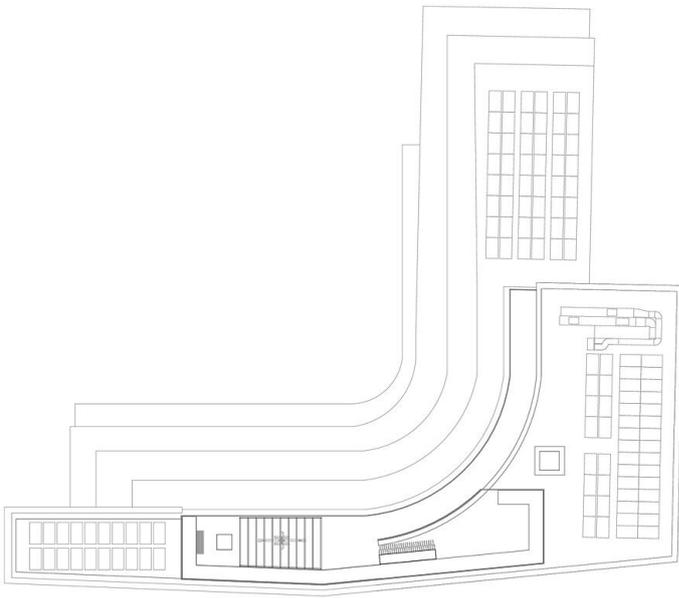
Grundriss OG4

MB 110 | Bierbrunnen



05. Obergeschoss 1:200

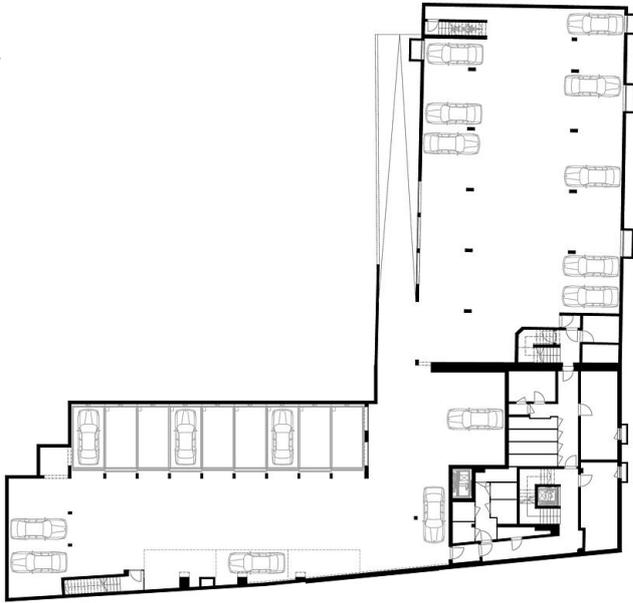
Grundriss OG5



06. Dachdraufsicht 1:200

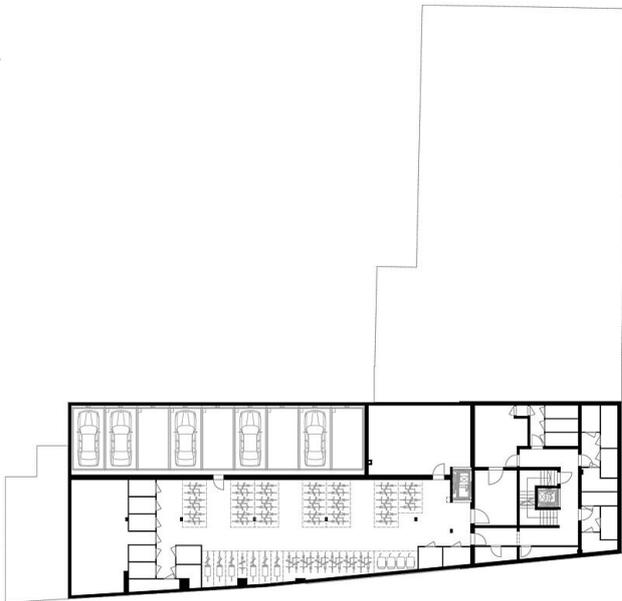
Dachdraufsicht

MB 110 | Bierbrunnen



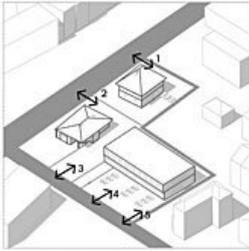
-01 Teilgeschoss 1:200

Grundriss TG1



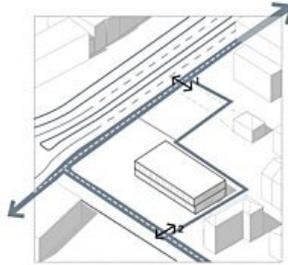
-02 Teilgeschoss 1:200

Grundriss TG2



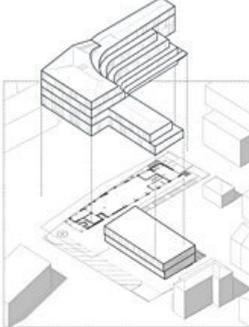
1. BESTANDSSITUATION

Der Großteil der Fläche war für das Parken von Autos reserviert. Es gab keine Grünflächen sowie 5 Zu- und Abfahrten.



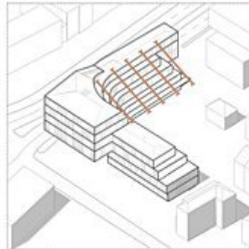
2. AUSBAU DER BUNDESSTRASSE

Um die Straße zu erweitern und um einen beidseitigen Fuß- und Radweg hinzuzufügen mussten zwei der drei Bestandsgebäude abgebrochen werden. Die Anzahl der Zu- und Abfahrten konnte auf eine für das Bauvorhaben und eine für den Nachbarn in zweier Reihe reduziert werden.



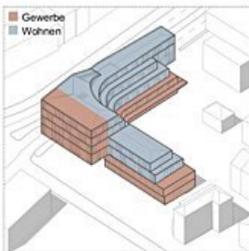
3. SITUIERUNG DER BAUMASSEN

Das neue Volumen wird über den Bestand errichtet. Im Bereich zur Straße ragt das Gebäude ab dem zweiten Obergeschoss wieder über die abgetrennte Fläche hinaus.



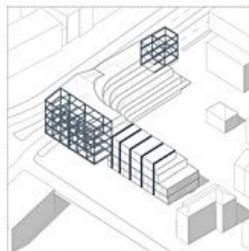
4. TERRASSIERUNG

Die Form terrassiert sich der Abstandsregel von drei viertel der Höhe folgend nach oben hin und schafft somit Freiflächen für jeden Wohnung. Am Inneneck wurde der Mindestabstand kreisförmig gerundet.



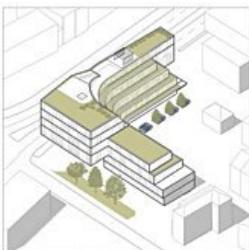
5. MISCHNUTZUNG

Das Gebäude ist zweigeteilt. Im Sockel und im der Straße zugewandten Teil sind gewerbliche Flächen situiert. An der lärmunthigen Innenseite wurden Wohnungen errichtet.



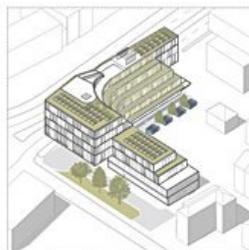
6. BAUWEISE

Der Bestand wurde in Holzbaweise mit betonierten Tragachsen, die an der Tragstruktur des Bestandes ansetzen, ausgeführt. Der Hauptbaukörper ist ein Massivbau, die Auskragungen ein Stahlbau mit eingehängten Hohlblechen und Massivholzwänden.



7. ERSCHEINUNG

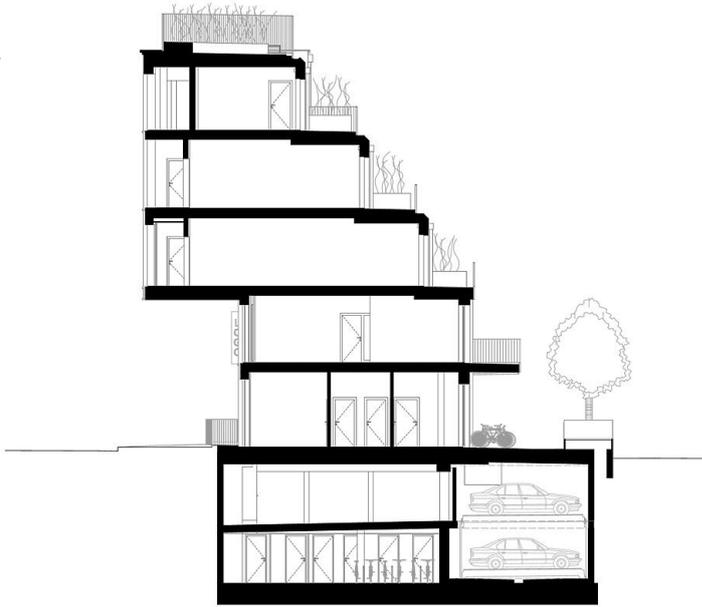
Das Gebäude hat zwei Gesichter. An der Außenseite zur vielbefahrenen Bundesstraße eine Alu-Verbundfassade und an der Innenseite und an den Dächern eine möglichst große Durchgrünung. Der Baukörper, Vor- und hinter dem Gebäude wurden jeweils eine Baumreihe gepflanzt.



8. DACHNUTZUNG

Am Dach des Gebäudes ist ein Kinderspielfeld situiert. Auf der unteren Ebene sorgt ein "begrüntes Zimmer" für geborgene Bereiche, auf der oberen Ebene gibt es eine Spielwiese, umrahmt von einer intensiven Begrünung und einer Bienenweide. Zwischen den Ebenen gibt es eine Rutsche.

MB 110 | Bierbrunnen



Schnitt 1 1:100

Schnitt 1