



MASTERPLAN ORTSKERNBELEBUNG / ORTSKERNVERDICHTUNG K Ö T T M A N N S D O R F

Mai 2019

Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Köttmannsdorf
von

AA
PS ATELIER FÜR ARCHITEKTUR
THOMAS PILZ CHRISTOPH SCHWARZ ZT GMBH

IMPRESSUM

ERSTELLT IM AUFTRAG DER

Gemeinde Köttmannsdorf

Karawankenblick 1
9071 Köttmannsdorf
Bgm. Josef Liendl

ERARBEITET VON

 **ATELIER FÜR ARCHITEKTUR**
THOMAS PILZ CHRISTOPH SCHWARZ ZT GMBH

AAPS

Atelier für Architektur

Thomas Pilz Christoph Schwarz ZT GmbH
Arch. DI Mag. Thomas Pilz
Arch. DI Christoph Schwarz
Glacisstraße 35/2/6
8010 Graz
www.aaps.at

MAI 2019

INHALT

4	01 EINLEITUNG <ul style="list-style-type: none">- Ausgangssituation - Der Ortskern und seine Potenziale- Bekannte Aufgabenstellungen, neue Möglichkeiten – der Nutzen der Beteiligung- Struktur und Ebenen der Beteiligung- Methode- Rollenbilder- Strukturelle Gliederung des Verfahrens- Anforderungen		<ul style="list-style-type: none">- Das Wegesystem im Ort (Bestand)- Das Wegesystem im Ort (Potenzial)- Funktionsverteilungen im Ortsgefüge (Bestand)- Funktionsverteilungen im Ortsgefüge (ergänzt)- Zentrumsfunktionen und ihre Verbindungen- Grünraumqualitäten- Szenarien für den zentralen Platz- Konzept für ein neues Gemeindehaus- Konzept für ein neues Dienstleistungs- und Wohnhaus am Hauptplatz- Weitere Verdichtung im Ort- Funktionskonzept für zwei Dienstleistungs- und Wohnhäuser- Unter Strom – der naturnahe Badeteich- Promenade an der Straße- Entwicklungsvision für die Ille-Wiese- Entwicklungsvision für die Südwest-Kurve
10	02 RAHMENBEDINGUNGEN <ul style="list-style-type: none">- Ortsstruktur und Charakteristik- Ortskernverdichtung – sozial, funktional, baulich- Projektgebiet- Bekannte Potenzialräume und Nutzungsanforderungen		
16	03 DER GANG DES VERFAHRENS <ul style="list-style-type: none">- Kernteam, Vorbereitungsphase- WS A – Einführung, Ortsbegehung, Analyse der Themensetzungen- WS B – Diskussion des sozialen Leitbilds, Optionen für die räumliche Gestaltung- Kernteam, Redaktionssitzung für den Masterplan	70	06 STRATEGIE FÜR DIE UMSETZUNG – DIE MASSNAHMENPAKETE <ul style="list-style-type: none">- Promenade an der Straße- Option Freizeit- und Badeteich- Grünraumoffensive- Zentraler Platz (Ille-Platz)- Teilbebauungsplan Ille Wiese- Neue Dienstleistungshäuser für den Ortskern- Teilbebauungsplan Siedlungsbildung Südcurve
20	04 DAS SOZIALE LEITBILD <ul style="list-style-type: none">- Aufgabe des Leitbilds- Die Quellen des Leitbilds- Das Leitbild im Zusammenhang		
25	05 DAS RÄUMLICHE LEITBILD <ul style="list-style-type: none">- Konsens und Dissens – zentrale Motive für die Ortskernbelebung- Raum- und Funktionanalyse	75	07 HINWEISE ZUR WEITEREN VORGANGSWEISE

01 EINLEITUNG

AUSGANGSSITUATION - DER ORTSKERN UND SEINE POTENZIALE

Die Gemeinde Köttmannsdorf ist eine wachsende Gemeinde im erweiterten Umfeld von Klagenfurt. Sie besteht aus mehreren Ortschaften, jedoch mit einer klaren Zugehörigkeit zum Hauptort. Dieser ist gekennzeichnet durch eine lockere Bebauungsstruktur entlang der Landesstraße. Diese Straße ist einerseits die Lebensader des Ortes, andererseits bildet sie – wie in vielen Orten – eine Barriere. Ein komplexer Nutzungsmix im Ortskern wird klar als Qualität gesehen und soll erhalten bzw. weiter ausgebaut werden. Für die Entwicklung und qualitative Sicherung der weiteren Belebung und Nachverdichtung des Ortskerns soll auf der Basis eines Beteiligungsverfahrens ein Masterplan Ortskernbelebung erstellt werden.



Blick über den Ort, Kirche St. Georg



Ortseintritt. Wo ist das Leben? Wo fährt es hin?

BEKANNTE AUFGABENSTELLUNGEN, NEUE MÖGLICHKEITEN – DER NUTZEN DER BETEILIGUNG

Die zentrale Aufgabenstellung wird seit Beginn des Projekts klar definiert: „Die zentrale Frage für den bürgerschaftlichen Innerortsentwicklungsprozess lautet: Wie kann ich eine intelligente Nachverdichtung im Ortskern umsetzen, um eine attraktive Lebensqualität im Dorfzentrum nachhaltig zu garantieren?“ – Dass solche Prozesse im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens qualitativ und zielorientiert entwickelt werden können, wird ebenfalls klar gesehen. Zentrale Themen, die in diesem Prozess bearbeitet werden müssen, können ebenfalls bereits vorab benannt werden: die Entwicklung einer abgestimmten Grünraumstrategie, die Erarbeitung einer Nachverdichtungsstrategie, die Definition neuer innerörtlicher Nutzungsprofile und Bebauungskonzepte in zentralen Ortslagen sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums (vom Verkehrsraum zum Lebensraum) sind einige Beispiele für Themen, die zu bearbeiten sind.

***Der Masterplan muss Antworten
suchen auf folgende Fragen:***

- ***Wo liegen die Potenziale?***
- ***Wo liegen die Schwachstellen? Was fehlt im Ort?***
- ***Was wollen die BürgerInnen vor Ort, wie sehen sie die Zukunft des Ortes?***
- ***Welche Maßnahmen kann die öffentliche Hand ergreifen, um die Entwicklung in die gewünschte Richtung zu lenken und wünschenswerte Entwicklungen anzustoßen?***

STRUKTUR UND EBENEN DER BETEILIGUNG

Die BürgerInnen von Köttmannsdorf sind als Experten vor Ort jene, die am besten wissen, welche Qualitäten vor Ort vorhanden sind, welche Angebote fehlen, welche gestärkt werden können oder müssen. Angesichts der Erfahrung, dass die Qualität einer Gemeinde als Lebensort nicht nur in ihrer baulichen Beschaffenheit liegt, sondern wesentlich von den sozialen Potenzialen des Lebens vor Ort geprägt wird, liegt es nahe, für die Entwicklung des Ortes das Wissen der BewohnerInnen und Bürgerinnen vor Ort aktiv zu nutzen. Die effektive Entwicklung des Ortskerns kann sinnvoll nur durch die intensive Verschränkung von sozialen und baulichen Fragestellungen im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens erreicht werden. Daher wurde ein Verfahren entwickelt, das möglichst gut geeignet ist, das vor Ort vorhandene Wissen zu aktivieren und gemeinsam mit Bürgerinnen, die sich dafür interessieren, eine Vision des wünschenswerten Lebens in Köttmannsdorf zu entwickeln. Es wird daher zunächst versucht, ein soziales Leitbild zu formen, das dann in ein räumliches Leitbild übertragen werden kann.

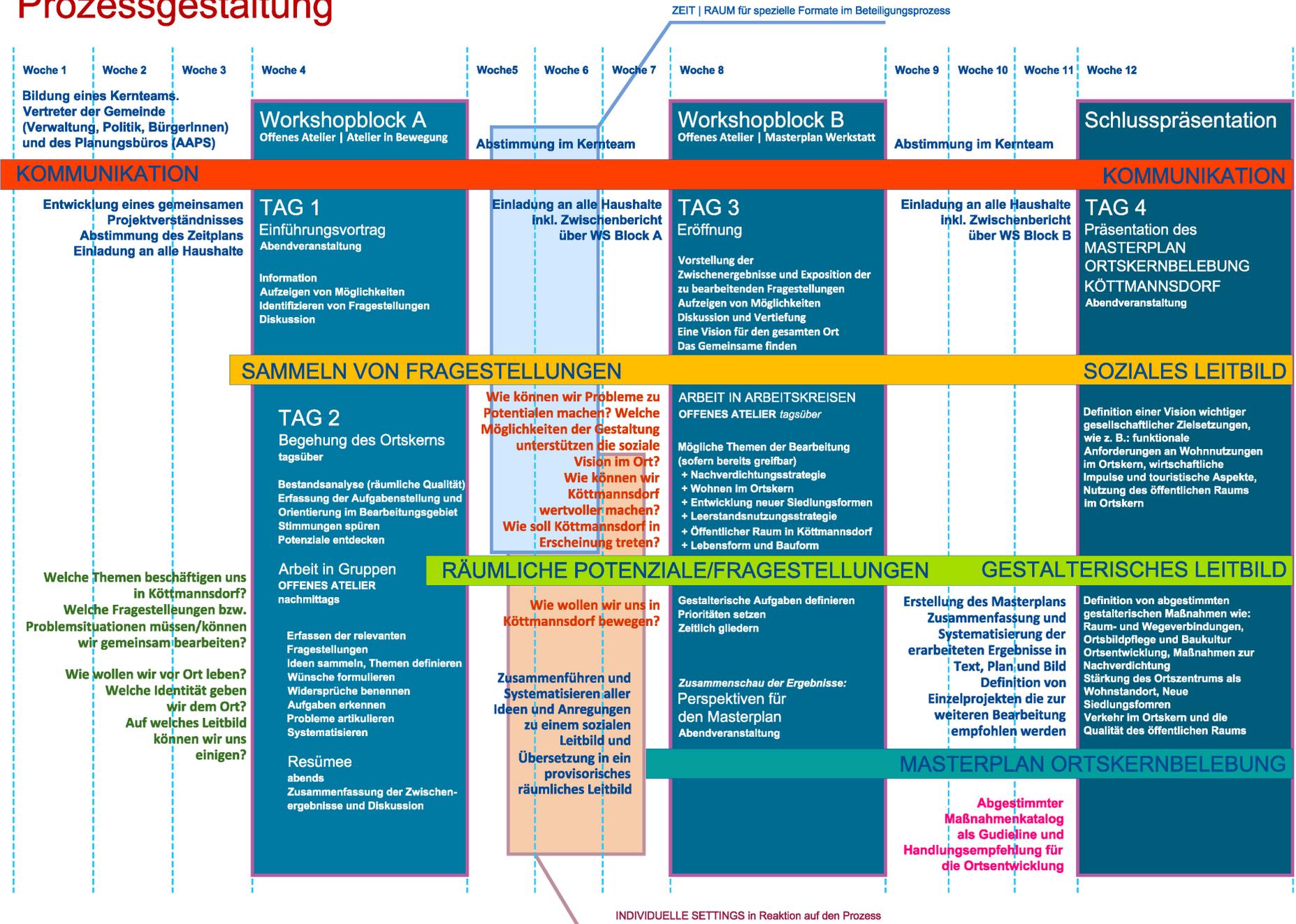
METHODE

Das Beteiligungsverfahren wurde in moderierten Workshops vor Ort durchgeführt. Durch klare Fragestellungen und transparente Zieldefinitionen wurde es möglich, einen Prozess zu gestalten, der für möglichst viele GemeindebürgerInnen attraktiv ist und sie motiviert, ihr Wissen und ihre Ideen in den Prozess einzubringen. Je mehr GemeindebürgerInnen sich an diesem Prozess beteiligen, desto reicher ist das Ergebnis. Aufgabe der Moderatorinnen ist es, die Komplexität der artikulierten Ideen, Befürchtungen, Anregungen und Visionen präzise zu gliedern und in der gemeinsamen Bearbeitung zu einem konsistenten und klaren Gesamtbild für die Zukunftsentwicklung von Köttmannsdorf zusammen zu führen.

ROLLENBILDER

Jedes Beteiligungsverfahren wird vom Interesse und dem Engagement der BürgerInnen vor Ort getragen. VertreterInnen von Politik und Verwaltung stellen im Rahmen des Verfahrens ihr Wissen und ihre Kompetenz zur Verfügung und ermöglichen damit das Zustandekommen von neuen Lösungen und Zukunftsbildern für Köttmannsdorf. Das Team von AAPS moderiert den gesamten Prozess, bringt sein Fachwissen ein, zeigt Möglichkeiten auf, visualisiert skizzenhaft entstehende Lösungen und formuliert abschließend in Abstimmung mit dem Kernteam den Masterplan. Das Kernteam besteht aus Vertretern von Politik und Verwaltung, ausgewählten BürgerInnen vor Ort und dem Team von AAPS und hat die Aufgabe, alle wichtigen organisatorischen Fragen gemeinsam zu klären.

Prozessgestaltung



STRUKTURELLE GLIEDERUNG DES VERFAHRENS

Innerhalb des Beteiligungsverfahrens werden die folgenden Entwicklungsphasen unterschieden, die sukzessive auseinander hervorgehen:

- **Aufbau einer leistungsfähigen Kommunikationsstruktur.**

Bildung des Kernteams und laufende Kommunikation des Verfahrens. Hier ist es besonders wichtig, dass neben internen Abstimmungen gewährleistet wird, dass der Prozess in allen Phasen für alle interessierten Gemeindebürgerinnen bekannt gemacht wird und für alle interessierten Bürgerinnen möglichst niederschwellig zugänglich ist. (Niemand darf sich ausgeschlossen fühlen.)

- **Entwicklung eines sozialen Leitbilds.**

Das Leitbild erfasst Problemstellungen und Potenziale in sozialer und funktionaler Perspektive und formuliert eine Vorstellung davon, welchen Anforderungen das Leben vor Ort in Zukunft gerecht werden soll. (Wie wollen wir vor Ort leben? Was soll vor Ort möglich sein?)

- **Übertragung in ein räumlich-gestalterisches Leitbild.**

Übertragung des sozialen Leitbildes in den Bereich der Raumorganisation, der Siedlungsstruktur und der angemessenen Gestaltung. Welche Gestaltung kann das gewünschte Leben vor Ort optimal unterstützen?

- **Ausarbeitung des Masterplans Ortslernbelebung Köttmannsdorf.**

Definition von abgestimmten strukturellen und gestalterischen Maßnahmen wie: Raum- und Wegeverbindungen, Ortsentwicklung und Strategien der Nachverdichtung, Ortsbildpflege und Baukultur; Stärkung des Ortszentrums als Wohnstandort durch die Entwicklung von neuen Siedlungsformen, Verkehr im Ortskern und die Qualität des öffentlichen Raums etc. Der Masterplan dient als Guideline und Handlungsempfehlung für die Ortsentwicklung.

ANFORDERUNGEN

Ein Beteiligungsverfahren kann niemals den Anspruch erheben, repräsentativ zu sein. Wesentlich ist hingegen die Zugänglichkeit für alle Gemeindebürgerinnen sowie die Offenheit für alle Ansichten, Anregungen, Wünsche und Befürchtungen – auch für jene, die nicht dem Mehrheitsmeinungsbild entsprechen. Widersprüche, die vor Ort bestehen, müssen erkannt und klar formuliert werden, um aus ihnen die kreative Kraft für die Entwicklung des Ortes entstehen zu lassen. Es muss als gemeinsame Aufgabe begriffen werden, Möglichkeiten, die vor Ort bestehen, gemeinsam zu erkennen, zu diskutieren und dann zu einem Masterplan zusammenzuführen, der dann zugleich eine wesentliche Vorstudie für die nächste Ausgabe des örtlichen Entwicklungskonzepts ist.

02 RAHMENBEDINGUNGEN

ORTSSTRUKTUR UND CHARAKTERISTIK

Der Ortskern von Köttmannsdorf bildet das Zentrum einer weit verstreuten Gemeinde, die als Wohnvorort der Landeshauptstadt Klagenfurt eine wachsende Ortsstruktur ist. Auch die zahlreichen Katastralgemeinden, die nicht Gegenstand dieses Masterplans sind, wachsen kontinuierlich. Die Ortsstruktur im Zentrum ist geprägt von den zwei Kirchplätzen St. Georg (Hauptkirche mit Friedhof) am nördlichen Hang und St. Gandolf auf dem südlichen Höhenplateau (mit historischer Verbindung zur Hollenburg). Der gewachsene Ortskern liegt im Talboden und hat sich in seiner Grundstruktur in den vergangenen 200 Jahren wenig geändert (siehe Franzistzeischer Kataster). Diese stabile Ortsstruktur wurde nur durch die Begradigung der Durchzugsstraße im Zuge des Wegebbaus nach dem 2. Weltkrieg verändert – eine Transformation, die die räumliche Qualitäten des Ortes zugunsten des schneller werdenden Durchzugsverkehrs geschwächt hat. Attraktive Bauplätze nördlich der Durchzugsstraße (Südhang mit Blick auf die Karawankenkette) wurden seit den 1970er Jahren mit Einfamilienhäusern verbaut. Im westlichen Ortsbereich gibt es einige Geschosswohnbauten, hier ist auch – etwas jenseits des räumlichen Zentrums gelegen – das Gemeindeamt untergebracht.



*Die Ille-Wiese.
Wohnen mit Aussicht in die Karawanken?*

Der zentrale Ortsplatz wurde von der alten Schule und dem Gasthaus Ille geprägt. Die alte Schule ist heute als Vereinsheim genutzt, das Gasthaus Ille hat seine Pächter verloren und ist seit einigen Jahren geschlossen. Damit hat Köttmannsdorf auch einen wichtigen Ort des sozialen Zusammentreffens verloren – einen Ort, mit dem sich für viele Generationen ungezählte Erinnerungen verbinden. Neue Eigentümer bemühen sich um eine Revitalisierung, wissen jedoch, dass sich das nicht erzwingen lässt.



Altes Schulhaus, heute als Vereinshaus ein wichtiges Element für das soziale Leben vor Ort.

Ausgelöst durch den Bau des neuen Sparmarktes (Zadruga) ist am östlichen Ortsrand ein neuer Konzentrationsschwerpunkt der sozialen Begegnung entstanden. Lebensmittelmarkt, Gastronomie, Friseur, Zahnarzt und soziale Einrichtungen erzeugen hier eine hohe Frequenz. Zentraler Schnittpunkt der Bewegungen ist hier der große Parkplatz, der an die Stelle eines multifunktionalen Begegnungsortes gerückt ist und für sich die Aufgabe als öffentlicher Raum im Zentrum der Gemeinde nicht erfüllen kann. Dennoch wird es zweifellos eine wichtige Aufgabe sein, die Verbindung des ‚alten‘ und des ‚neuen‘ Zentrums für Fußgänger und Radler deutlich zu verbessern, um die ‚bipolare‘ Struktur des Ortes mit alltäglichem Leben zu füllen.



Altes Gasthaus, prominentester Leerstand des Ortes



Die Optimierung als Verkehrsraum bildet eine monofunktionale Struktur und kann einen attraktiven öffentlichen Raum nicht ersetzen

ORTSKERNVERDICHTUNG – SOZIAL, FUNKTIONAL, BAULICH

Bauliche Strukturen bilden das soziale Leben und die Wünsche und Sehnsüchte, Fähigkeiten und Vorlieben der BürgerInnen vor Ort ab. Jeder lebendige Ort entsteht aus dem fruchtbaren Zusammenspiel von sozialer und baulicher Dichte. Deshalb kann die Verdichtung der Ortsstruktur sich nicht auf die Ergänzung von baulichen Strukturen beschränken – entscheidend für die erlebbare Qualität eines Ortes ist das alltäglich spürbare öffentliche Leben vor Ort. Deshalb sind soziale Strukturen, individuelle lokale Traditionen und kulturelle Eigenheiten eine wichtige Quelle der Ortskernverdichtung. Ein wichtiger Ansatzpunkt zeigt sich in Köttmannsdorf in der Tradition der Zweisprachigkeit, die in zeitgemäßen Formen als kulturelles Gut weiterentwickelt werden kann. – Welche wesentlichen Impulse für die Ortskernbelebung greifbar sind, wurde im Rahmen der Entwicklung eines sozialen Leitbildes ermittelt. Dieses Leitbild bildet die Basis für alle Strategien der räumlichen Verdichtung.

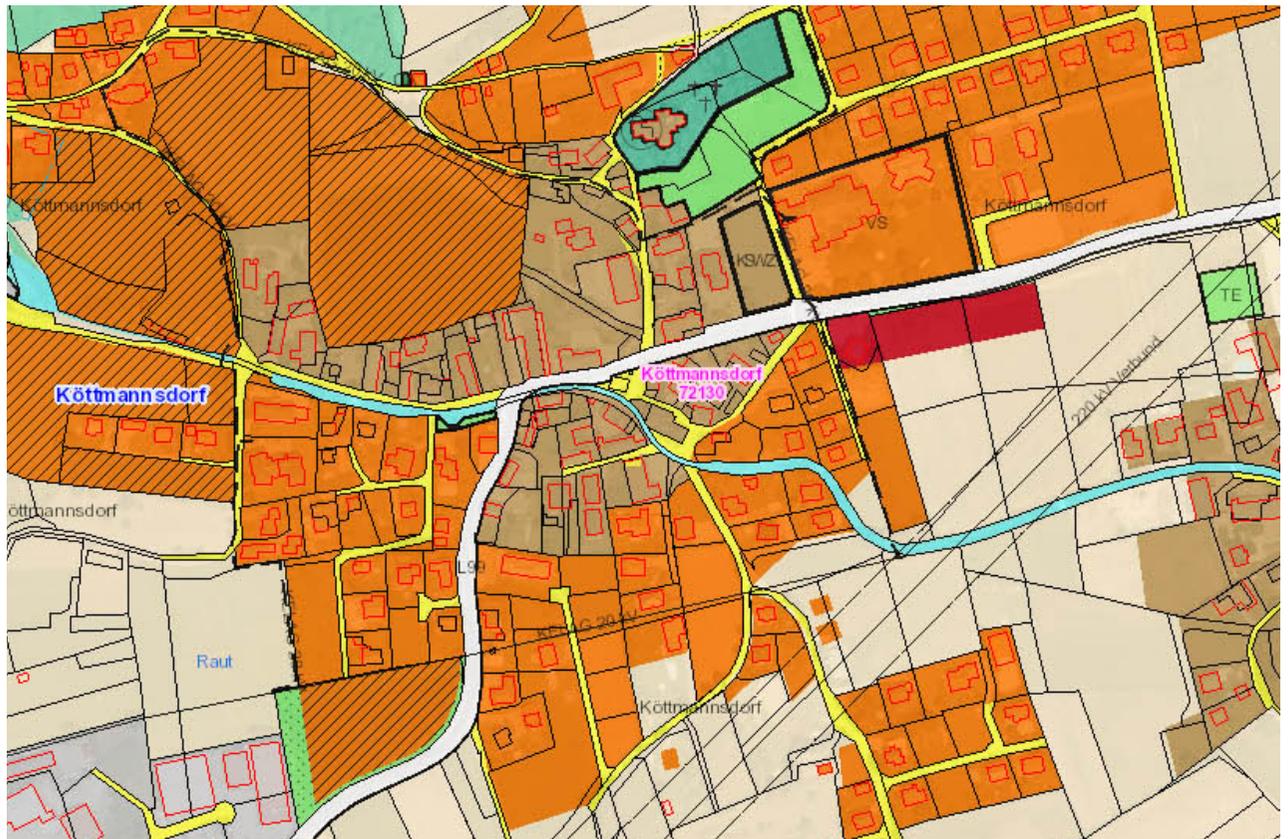
PROJEKTGEBIET

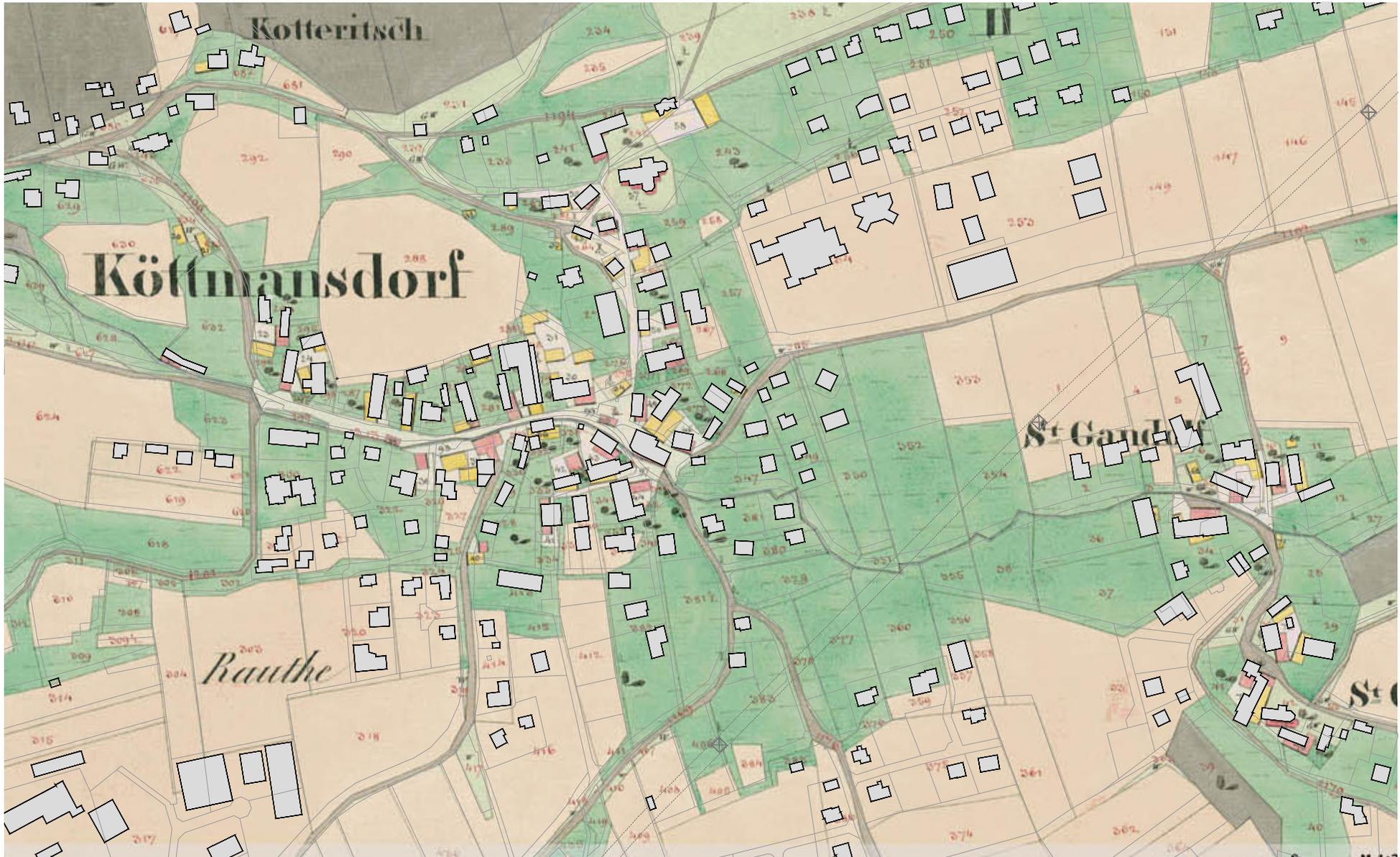
Die natürliche Ausdehnung des Ortskerns wird durch die topographische Situation, die Position der beiden Kirchen, die aktuelle Ausdehnung des zusammenhängenden Siedlungsgebietes, die sozialen Konzentrationspunkte (Gasthaus Ille alt, Parkplatz Sparmarkt neu, Schulkomplex etc.) und die Verkehrserschließung bestimmt. Attraktive Raumreserven bestehen einerseits zentral zwischen Feuerwehr und Schule (eingeschränkte Verfügbarkeit aufgrund sozialer Barrieren) sowie im Bereich der sogenannten Ille-Wiese. Eine herausragende Qualität bietet der Blick auf die Karawankenkette im Süden; eine Einschränkung bildet die Hochspannungsleitung.

Der historische Vergleich zeigt, dass die räumliche Struktur in den letzten 200 Jahren sehr stabil geblieben ist. Auffallend ist ein sehr stabiler Struktureller Ortskern, ebenso stabile Wegeverbindungen – mit Ausnahme der Durchzugsstraße, die eine radikale Begradigung erfahren hat und dadurch an Tempo gewinnt. Erhöhte Trennwirkung ist die Konsequenz und die seit der letzten Nachkriegszeit zu beobachtende Änderung des Charakters der öffentlichen Räume: vom Lebensraum zum Verkehrsraum.

BEKANNTE POTENZIALRÄUME UND NUTZUNGSANFORDERUNGEN

Die bekannten Aufgabenstellungen wie der Umgang mit dem Leerstand Gasthaus Ille, die Verbindung der beiden Zentren etc. werden ergänzt durch jene Anregungen, die sich im Rahmen der Workshopserie im Sinne des sozialen Leitbildes ergeben.







03 DER GANG DES VERFAHRENS

KERNTEAM, VORBEREITUNGSPHASE – JULI BIS NOVEMBER 2018

Das Kernteam wird aus Vertretern der Verwaltung, der politischen Fraktionen sowie des Architektenteams gebildet. In mehreren Arbeitssitzungen werden vorab wesentliche Fragestellungen identifiziert, Problemlagen diskutiert etc. Um den Prozess gut fokussieren zu können und zielgerichtet auf fruchtbare Ergebnisse ausrichten zu können, wird der Bearbeitungsraum klar begrenzt. Der Fragebogen, der an alle GemeindebürgerInnen ausgegeben wird, wird intensiv diskutiert, um ein möglichst aussagekräftiges Bild und umfassendes Maetrail für das ‚soziale Leitbild‘ ermitteln zu können. Definition des Veranstaltungsortes und Ermittlung der Route für die örtliche Begehung.

WS A – EINFÜHRUNG, ORTSBEGEHUNG, ANALYSE DER THEMENSETZUNGEN – 30. NOVEMBER, 1. DEZEMBER 2018

Tag 1 (abends). Einführung durch AAPS – in einem einleitenden Impulsvortrag werden die bereits bekannten Fragestellungen positioniert sowie – als Anregung für alle Anwesenden – Beispiele aus vergleichbaren Projekten vorgestellt. In einer anschließenden Diskussion werden spontan wesentliche Anliegen und Themenfelder sichtbar.



Tag 2 (vormittags). Ortsbegehung mit ca. 25 Teilnehmern. Ausführlich werden räumliche Problemzonen diskutiert. Eine ausgewählte Route umrundet die wesentlichen Bereiche des Ortszentrums. Die gemeinsame Raumwahrnehmung bildet eine wichtige Grundlage für die Themendiskussion des Nachmittags.



Tag 2 (nachmittags). Themengespräch im, offenen Atelier.
Geführte Arbeitsdiskussion zu folgenden Themen:

Themenkreis 1 – Gemeindeleben.

Leben in Köttmannsdorf – Was schätzen wir, was fehlt uns?

Freizeit in Köttmannsdorf – Wie können wir unsere Freizeit in Köttmannsdorf gestalten? Welches Angebot vermissen wir?

Vereinsleben – was könnte besser sein? Welchen Bedarf an Räumlichkeiten gibt es?

Schule | Campus – gibt es neue Trends und Bedürfnisse?

Themenkreis 2 – Wirtschaft.

Handel, Versorgung und Gastronomie – zu viel, zu wenig – welche Angebotskomponenten fehlen?

Betriebsansiedlungen – wünschenswert? Welche Betriebe können/sollen gestärkt werden?

Themenkreis 3 – Generationen, spezielle Bedürfnisse.

Älter werden in Köttmannsdorf – welche Angebote bestehen, welche fehlen?

Junge Familien in Köttmannsdorf – welche Anforderungen bestehen?

Gesund sein in Köttmannsdorf – Gibt es genug Ärzte, Therapeuten, Apotheken?

Themenkreis 4 – Mobilität.

In Bewegung sein in Köttmannsdorf – wo liegen Barrieren? Wo kann ich mich (nicht) aktiv (zu Fuß, mit dem Rad) und sicher bewegen?

Wegebeziehungen – sind alle attraktiven Bereiche des Ortes gut erschlossen? Wie komme ich ins neue Zentrum? Was kann für Radfahrer verbessert werden?

Themenkreis 5 – Naturraum und Grünraumqualitäten.

Welchen Stellenwert hat er? Welchen Stellenwert sollte er haben? Was lässt sich verbessern? Grünraum im neuen Zentrum – parkartige Gestaltung, Platzlandschaft?

Themenkreis 6 – Zukunft.

Mit welchem Begriff/Slogan wird Köttmannsdorf 2030 beschrieben? Köttmannsdorf 2030 – welche Qualitäten haben sich erhalten? Welche sind neu entstanden? Was ist weggefallen?

Was kann ich 2030 in Köttmannsdorf tun, das jetzt noch nicht möglich ist?



Neben der Diskussion im offenen Atelier sind die Ergebnisse der Fragebögen (siehe Anhang) eine wesentliche Quelle für die Erstellung des Sozialen Leitbilds durch das Architektenteam. Die provisorische Ausarbeitung dieses Leitbildes sowie die Ansätze für die Übertragung in das räumliche Leitbild werden in einer Arbeitssitzung im Kernteam diskutiert.

WS B – DISKUSSION DES SOZIALEN LEITBILDS, OPTIONEN FÜR DIE RÄUMLICHE GESTALTUNG – 8.FEBRUAR 2019

Tag 3 (vormittags). Vorstellung des ‚Sozialen Leitbilds‘ durch das Architektenteam, eingehende Diskussion und Freigabe durch alle Anwesenden.

Ein Sonderthema bildet die gezielte Ansprache der Gewerbetreibenden im Ort – was sind deren Absichten und Bedürfnisse? Welche Chancen sehen sie? – Hier zeigt sich sehr deutlich, dass Gewerbetreibende aus dem Dienstleistungsbereich (z.B. Nagelstudio) gute Chancen sehen, vor Ort einen Standort zu entwickeln. Was jedoch fehlt, sind entsprechende Räumlichkeiten, also vor allem gut verfügbare Erdgeschosszonen in möglichst zentraler Lage. Der ‚Markt‘ für Betriebsansiedlungen, so die Einschätzung, sei jedenfalls vorhanden. Eine Stärkung des gewachsenen Ortskerns wird aus wirtschaftlicher Sicht positiv eingeschätzt und lässt positive soziale Effekte im Sinne der Ortskernbelebung erwarten.

Bestehende Gewerbebetriebe planen keine markante Veränderung und wollen den Standort Köttmannsdorf weiter kultivieren.

Tag 3 (nachmittags). Ansätze für das räumliche Leitbild, Vorstellung und Diskussion – Arbeit im offenen Atelier. Ansatzweise Definition von Maßnahmenpaketen, als Basis für die Ausarbeitung des Masterplans.

KERNTTEAM, REDAKTIONSSITZUNG FÜR DEN MASTERPLAN

Abklärung der Inhaltsstruktur, Diskussion wichtiger Eckdaten und Korrektur von Planwerken. Prüfung des Masterplans auf Kompatibilität mit Stimmungen vor Ort.

SCHLUSSPRÄSENTATION – 09. MAI 2019 Öffentliche Vorstellung des Masterplans

04 DAS SOZIALE LEITBILD

AUFGABE DES LEITBILDS

Erfassen von Bedarf und Stimmungen vor Ort dient als Basis für die qualitative Weiterentwicklung des Lebens vor Ort. Dabei spielt das Erkennen von Möglichkeiten, die vor Ort bestehen, eine wichtige Rolle, ebenso wie die klare Benennung von Konfliktlinien, abweichenden Ideen und unkonventionellen Lösungsansätzen. In der Diskussion vor Ort im offenen Atelier erfolgt eine ansatzweise Gewichtung von Anliegen, Bedenken und Wünschen. Diese Vorgangsweise kann niemals den Anspruch erheben, repräsentative Ergebnisse zu erzielen. Dennoch, in der Summe der Stellungnahmen und Gesprächsbeiträge aller, die sich aktiv eingebracht haben, ist ein aussagekräftiges Bild entstanden, das zu einem ‚sozialen Leitbild‘ verdichtet werden konnte. In der vertiefenden Diskussion an Tag 3 des Beteiligungsverfahrens fand das Leitbild die Zustimmung aller, die an diesem Tag anwesend waren.

DIE QUELLEN DES LEITBILDS

- Die wesentlichen Quellen für die Erstellung des sozialen Leitbildes sind:
- Die Dokumentation der Diskussionen vor Ort
- Die Auswertung der Fragebögen; das Ergebnis ist aussagekräftig, aber statistisch nicht repräsentativ
- Diskussionen im Rahmen der Kernteamsitzungen.



WOHNSTANDORT

im Naturraum,
Nähe zu Klagenfurt,
gute Infrastruktur,
maßvolle Verdichtung



NATURRAUM

erhalten (kein
„Siedlungsfrass“),
Wanderwege beleben



GENERATIONEN

Verbindung von Alt +
Jung, Planen und baolich
ermöglichen, was früher die
Großfamilie geleistet hat



ÖFFENTLICHER RAUM

weniger Verkehr, mehr
Aufenthalt; verbindend,
nicht trennend; altes und
neues Zentrum, alltäglich
miteinander verbunden



GEMEINSCHAFT

Vereinsleben, Stärkung
des Zusammenhalts,
kulturelle Tradition der
Zweisprachigkeit



BEGEGNUNG IM ZENTRUM

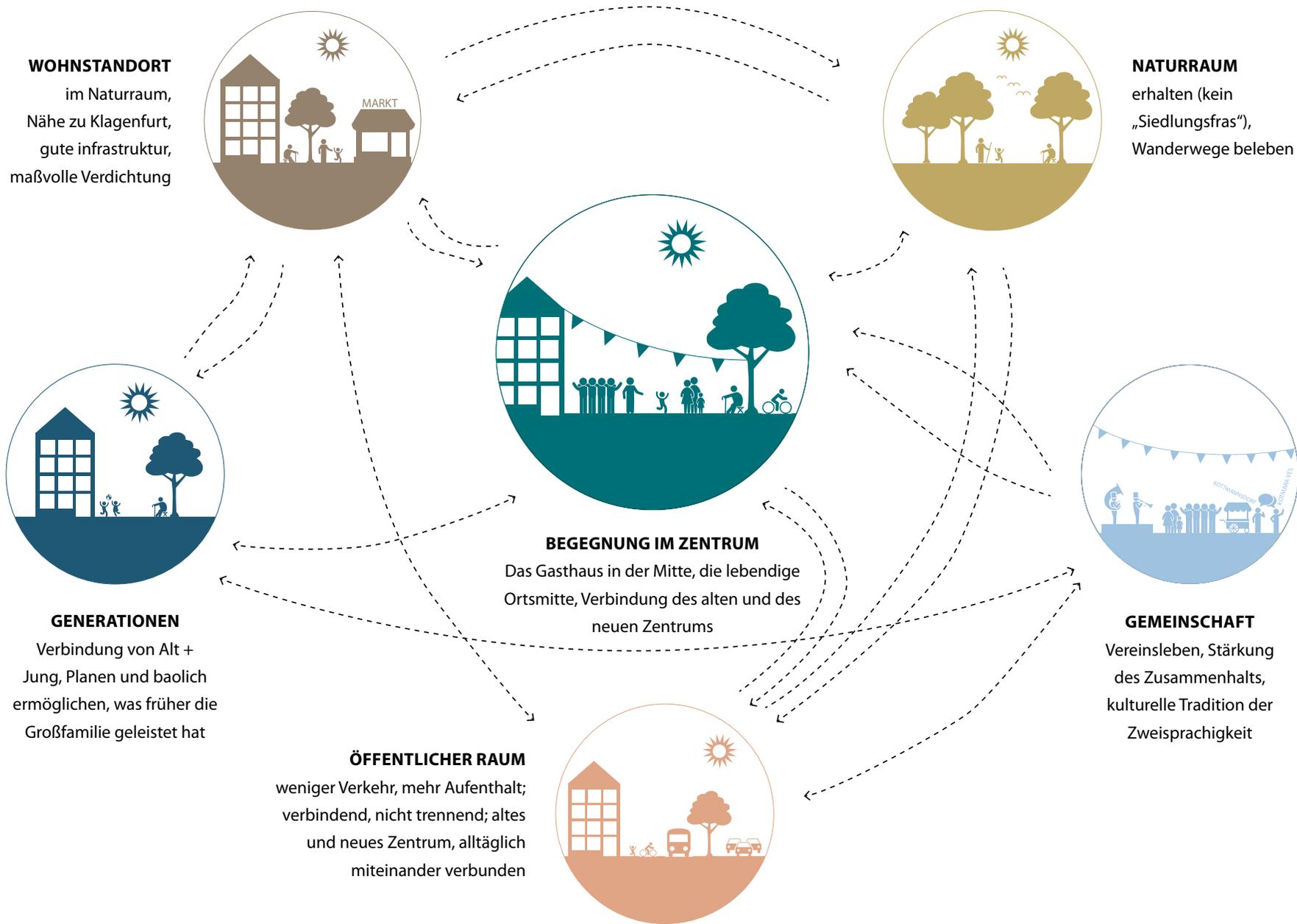
Das Gasthaus in der Mitte,
die lebendige Ortsmitte,
Verbindung des alten und
des neuen Zentrums

DAS LEITBILD IM ZUSAMMENHANG

Die graphische Zusammenstellung der Hauptmotive zeigt die artikulierten Wünsche in ihrer Wechselwirkung. Der Wohnstandort bezieht seine Qualität gleichermaßen aus der Nähe zu Klagenfurt wie aus der Einbindung in den Naturraum. Diese ‚konservative‘ Qualität, die gepflegt und bewahrt werden soll, bildet die Quelle für das Wohlbefinden vor Ort – und zugleich den Grund für die Wachstumsdynamik, aus der heraus der Ort sich weiter entwickeln und gestalten kann. Viele Gemeindebürgerinnen sehen die Notwendigkeit dieser Weiterentwicklung in der Schaffung von Möglichkeiten, das Zusammenleben verschiedener Generationen zu stärken, und zwar jenseits der Idylle des Einfamilienhauses. Das Thema der harmonischen Fügung der Generationen in sozialer und baulicher Perspektive ist wesentlich für die Entwicklungsoptionen von Köttmannsdorf.

In Ergänzung zu den vorhandenen Qualitäten des Wohnstandortes werden vor allem soziale Themen der Begegnung genannt. Gewünscht werden Orte für Begegnungen mit unterschiedlicher Qualität: Orte, an denen das Gemeinschaftsleben im Sinne des Vereinswesens und der Pflege der lokalen kulturellen Traditionen eine Heimat findet; Orte, die alltäglich genutzt werden und für zufällige Begegnungen

taugen – hier ist vor allem der öffentliche Raum angesprochen, der weniger als Verkehrsraum wirksam sein soll und eine erhöhte Qualität als Lebensraum erhält. Und Orte, die als räumliche Mitte plausibel sind. Als Gravitationszentrum all dieser Wünsche zeigt sich die tief verankerte Sehnsucht nach einem zentralen Ort, an dem durch die Konzentration von sozial relevanten Einrichtungen zufällige, beiläufige und zwanglose Begegnungen im Alltag wahrscheinlich gemacht werden. Hier findet sich nahtlos der Übergang vom sozialen Anliegen zum räumlichen Leitbild, denn jede BürgerIn in Köttmannsdorf weiß, wo dieses zur Zeit fehlende Zentrum lokalisiert sein soll: die Wiederbelebung einer Ortsmitte mit Gasthaus, Gemeindeamt und ergänzenden Funktionen wird rund um das leerstehende Gasthaus Ille gesehen. Es wird eine Aufgabe für das räumliche Leitbild sein, klar aufzuzeigen, wie die Wiederbelebung dieser Mitte durch die prinzipiell gewünschten Wachstumsvisionen gestärkt werden kann: wie können neue bauliche Entwicklungen so in den Ort eingefügt werden, dass sie die vorhandenen Qualitäten nicht schwächen, sondern in ihrer Kraft weiter stärken?



05 DAS RÄUMLICHE LEITBILD

KONSENS UND DISSENS – ZENTRALE MOTIVE FÜR DIE ORTSKERNBELEBUNG

Aus der Entwicklung des sozialen Leitbildes hat sich klar gezeigt, dass eine Stärkung des Ortskerns im Sinne der sozialen Belebung allgemein gewünscht wird. Auch das Bekenntnis zur maßvollen baulichen Verdichtung im bestehenden Ortskern (Stichwort: kein Flächenfraß) bildet einen Konsens in Köttmannsdorf. Wichtig für die alltägliche Stärkung des sozialen Lebens wird die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gesehen. Generell wünschenswert erscheinen alle Veränderungen, durch die der öffentliche Raum sich vom Verkehrsraum zum Lebensraum entwickelt. Wichtige Anforderungen für das räumliche Leitbild sind demnach:

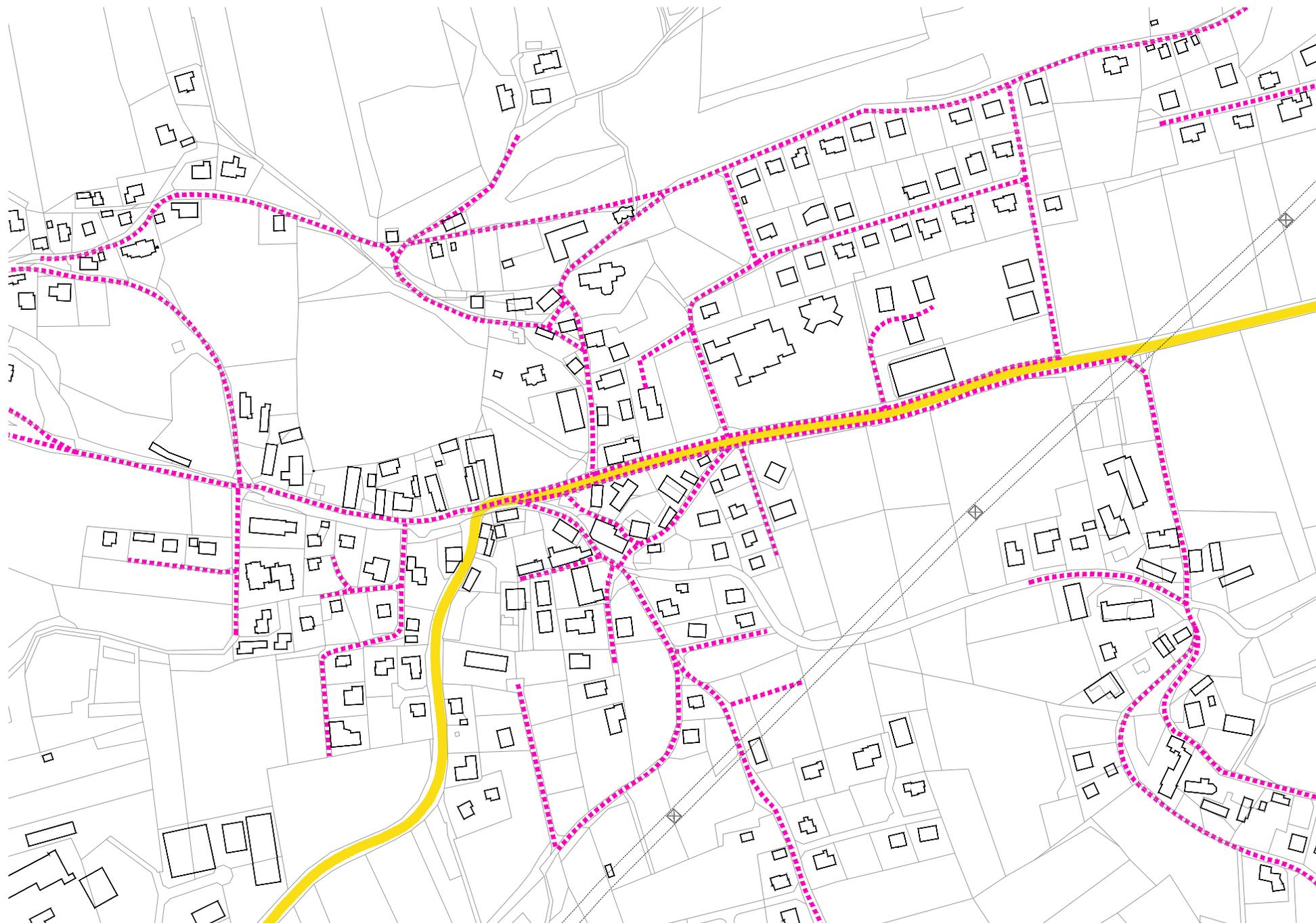
- Maßvolle bauliche Verdichtung im Zentrum, im Einklang mit den vorhandenen Qualitäten des Wohnstandortes
- Neue Siedlungsräume werden mit klar definierter sozialer Profilierung entwickelt, zum Beispiel im Hinblick auf das Thema des generationengerechten Wohnbaus
- Ergänzende Gewerbemöglichkeiten im Sinne von alltäglichen Dienstleistungen im Ortskern
- Öffentlicher Raum: vom Verkehrsraum zum Lebensraum
- Revitalisierung des ‚historischen‘ Zentrums; das Gasthaus in der Mitte. Wie kann das Gasthaus Ille zu neuem Leben erweckt werden, um seine Funktion als sozialer Treffpunkt wieder zu entfalten?
- Macht es Sinn, das Gemeindeamt vom westlichen Orts(kern)rand in die Mitte zu verlegen?
- Räumliche Weiterentwicklung des ‚neuen‘ Zentrums – Motto: ein Parkplatz ist noch kein Platz.
- Attraktive fußläufige Verbindung des ‚alten‘ und des ‚neuen‘ (östlichen) Zentrums

RAUM- UND FUNKTIONANALYSE

Im Zuge einer ausführlichen Begehung werden gemeinsam wichtige räumliche Qualitäten und Schwächen des Ortskerns erforscht. Wesentliche Elemente des Bestandes werden analysiert und im Lichte der Erkenntnisse aus dem sozialen Leitbild ergänzt. In den folgenden Plandarstellungen werden wichtige Ebenen getrennt betrachtet.

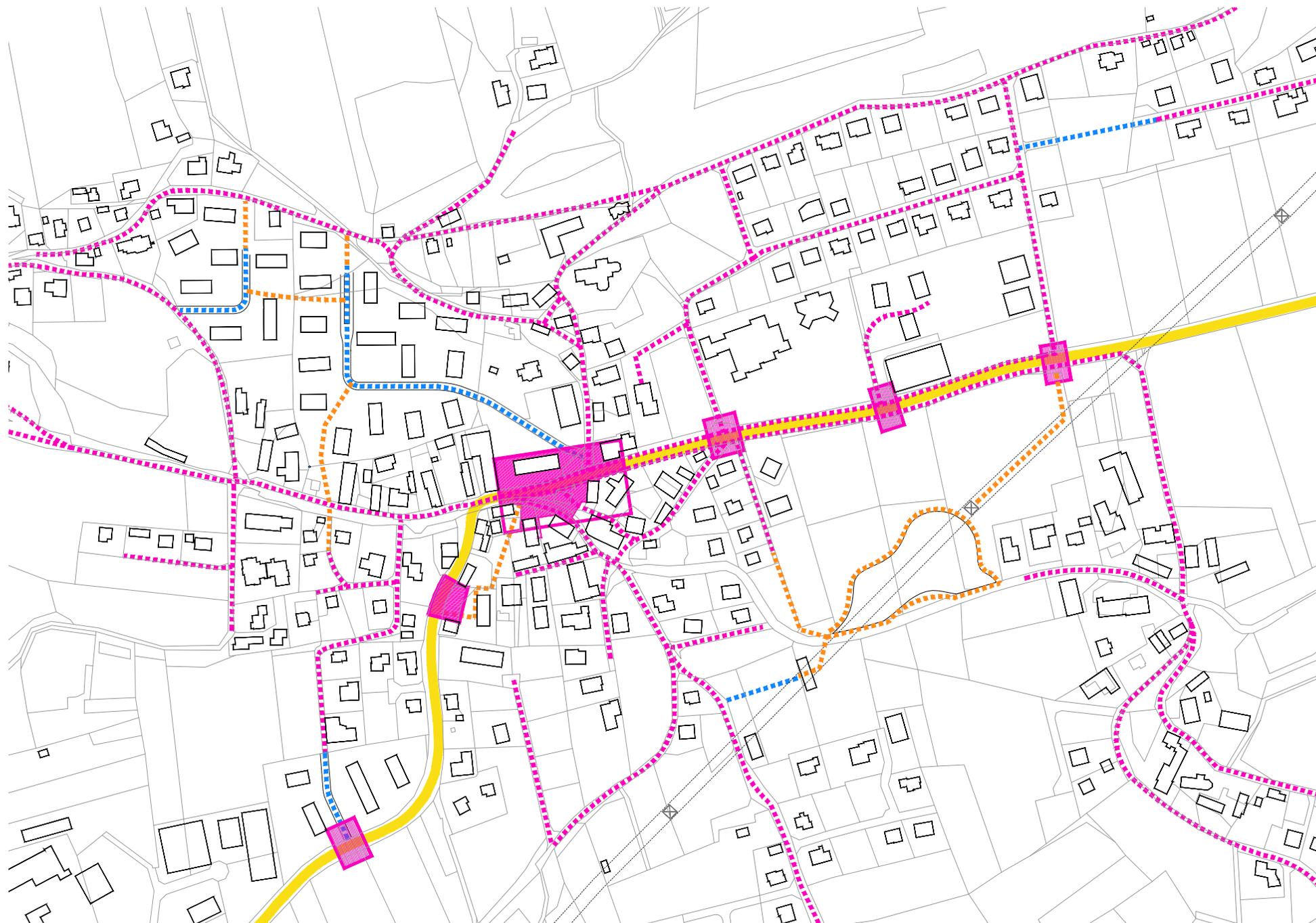
DAS WEGESYSTEM IM ORT (BESTAND)

Neben der Landesstraße werden vor allem die Möglichkeiten für fußläufige Verbindungen untersucht. Wo gibt es wichtige Lücken im Wegenetz? Welche Verbindungen können gestärkt werden? Wie kann die Trennwirkung der Landesstraße gemindert werden? Durch welche Wegeverbindungen können wichtige Potenzialflächen im Ort gut angebunden werden?



DAS WEGESYSTEM IM ORT (POTENZIAL)

Wichtige Lückenschlüsse verfolgen das Ziel der verbesserten fußläufigen Durchwegung des Ortskerns. Es wird empfohlen, Querungen der Landesstraße gestalterisch klar zu artikulieren (farbliche Beschichtungen), um so eine Rhythmisierung des Straßenraums zu erreichen und das Tempo des Autoverkehrs zu reduzieren. Es zeigt sich, dass neue Siedlungsgebiete gut an das bestehende Wegenetz angebunden werden können.

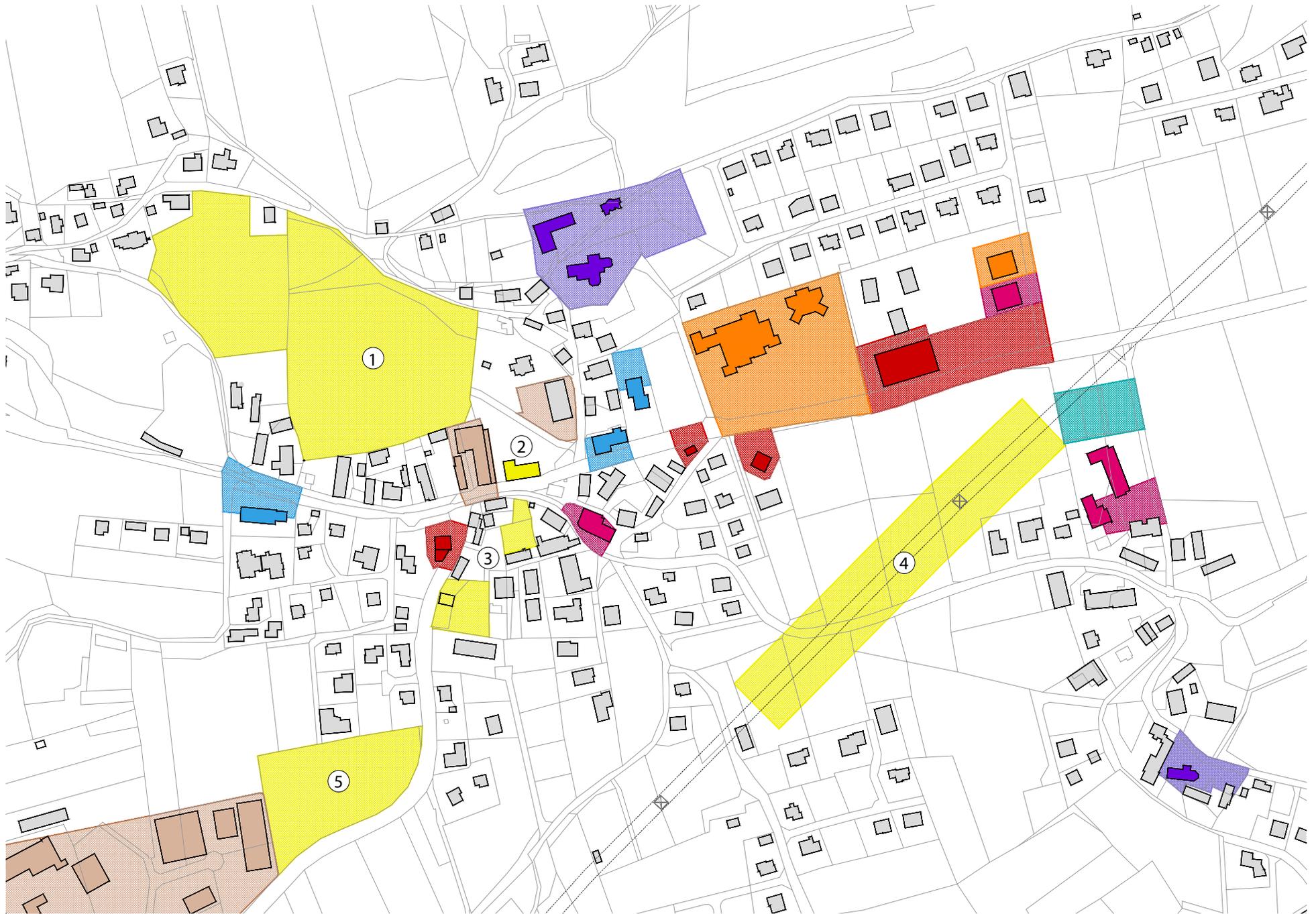


FUNKTIONSVERTEILUNGEN IM ORTSGEFÜGE (BESTAND)

Wo konzentrieren sich Funktionen, wie können sie maßvoll ergänzt werden? Die Zusammenfassung der Funktionsgruppen folgt der Logik des alltäglichen Gebrauchs. Sie zeigt, dass Funktionsbereiche sich nicht im Sinne von Konflikten überschneiden, sondern in guter Distanz zueinander ergänzen. Die kritische Situation im ‚alten‘ Zentrum ist als Problemzone bekannt. Potenzialflächen in zentraler Lage bieten sich für Hybridlösungen (= Kombination von mehreren Funktionen innerhalb eines Gebäudes) an; großflächige Bereiche wie die Illewiese (1) oder die Freifläche östlich neben dem Gerebegebiet (5) bieten sich für die Entwicklung von klar profilierten Wohnbebauungen an. Für die Zone unterhalb der Hochspannungsleitung wird der Vorschlag gemacht, einen kleinen Badeteich einzurichten.

- Kirche
- Schule / Kinder
Betreuung
- Verwaltung /
Öffentliche
Einrichtungen
- Handel
- Freizeit / Sport
- Gastronomie
- Gewerbe

1. Ille Wiese
Potenzialfläche für
Wohnbauten
2. Ille
3. Potenzialflächen für
Dienstleitung / Handel
/ Büro
4. Potenzial flächen für
Freizeitnutzungen
5. Potenzialflächen für
Wohnbauten

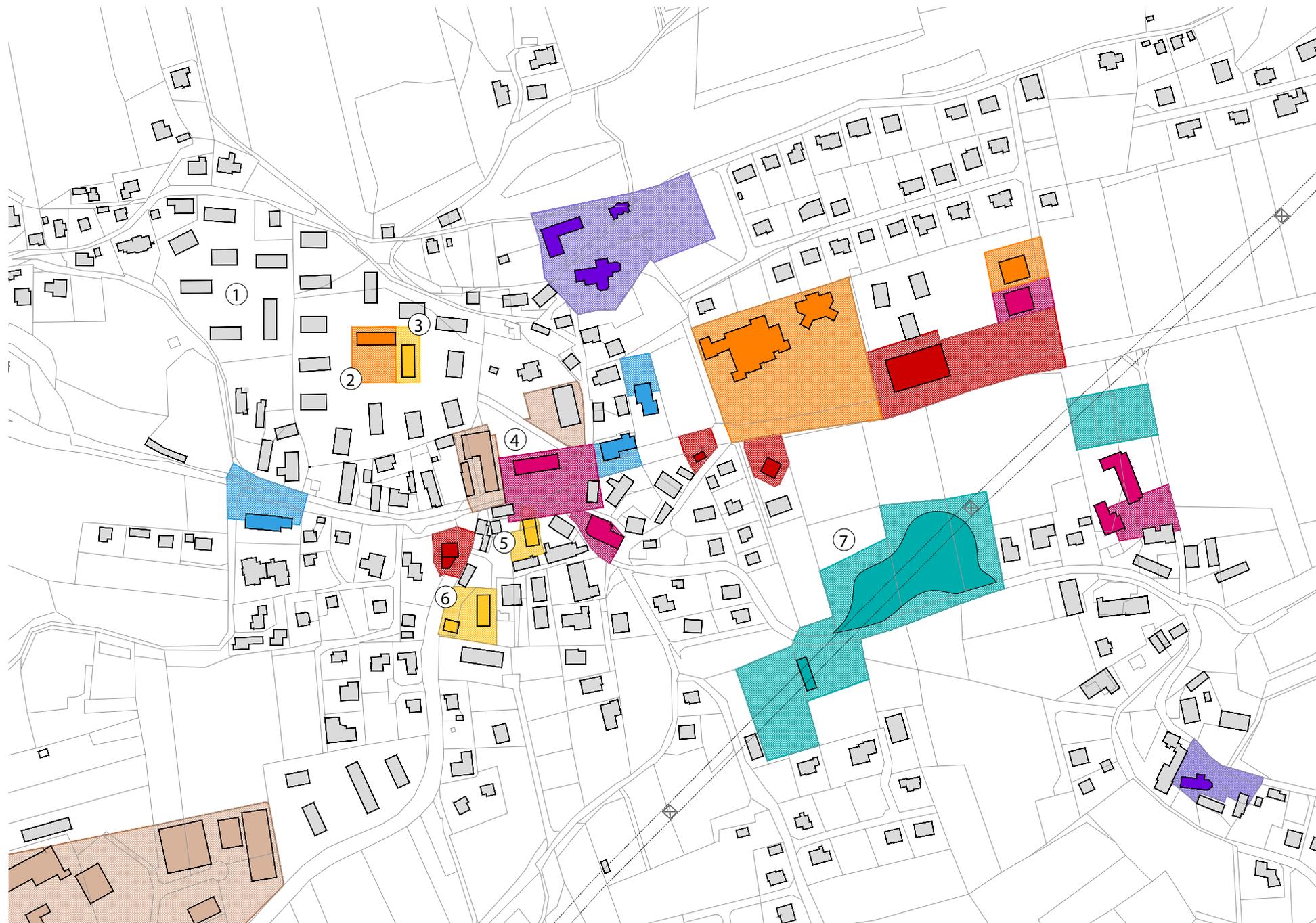


FUNKTIONSVERTEILUNGEN IM ORTSGEFÜGE (ERGÄNZT)

Verdichtungen mit sozial relevanten Funktionen im Zentrum folgen den gewachsenen Strukturen des Ortes. Die Lage für einen neuen Badeteich lässt keine ‚Nachbarschaftskonflikte‘ erwarten und gibt den ansonsten schwer verwertbaren Grundstücken unter der Hochspannungsleitung einen sozial relevanten Sinn. Es kommt nicht zu einer Verdoppelung von Funktionen, sondern zu einer Ergänzung, mithin zu einer Erweiterung von alltäglichen Handlungsoptionen. die neuen Siedlungsgebiete dienen primär dem Wohnbau. Alle Gebäude sind typologisch als 2 bis 3-geschossige ‚Häuser‘ mit Geschosswohnbau konzipiert und fügen sich maßstäblich – eine gut ausbalancierte Lösung zwischen der sorglosen Einfamilienhausverwertung von Grundstücken und Wohnanlagen, die dem als erhaltenswert eingestuftem ländlichen und naturbezogenen Charakter des Ortes gerecht werden und zugleich eine hohe Verdichtung des sozialen Lebens unterstützen. Für das große zusammenhängende Wohnbaugebiet auf der ‚Illewiese‘ wird die Ausbildung eines siedlungsinternen Zentrums empfohlen.

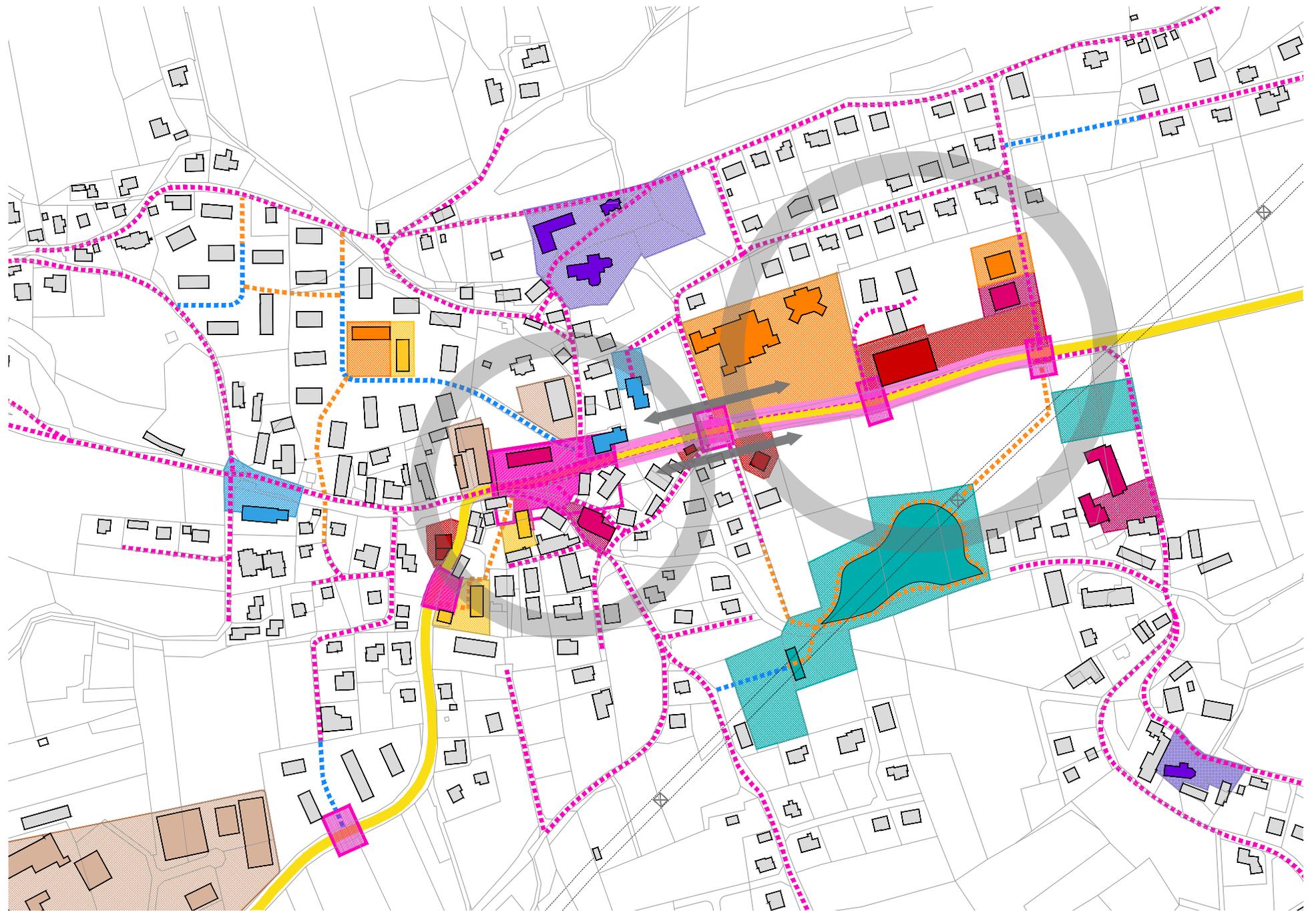
- Kirche
- Schule / Kinder
Betreuung
- Verwaltung /
Öffentliche
Einrichtungen
- Handel
- Freizeit / Sport
- Gastronomie
- Gewerbe

1. Wohnbau
2. Kinder und Senioren
3. Dienstleistung
4. Ille neu
„Gemeindehaus“
Verwaltung +
Gastronomie
5. Dienstleistung + Büro
+ Wohnen
6. Dienstleistung +
Wohnen
7. Badeteich



ZENTRUMSFUNKTIONEN UND IHRE VERBINDUNGEN

Wie können die beiden Zentren so miteinander verbunden werden, dass der Fußweg zwischen beiden Zentren als attraktiv erlebt wird und alltäglich von vielen Menschen genutzt wird? Zur Zeit besteht eine Situation, in der die Dominanz des Autoverkehrs entlang der Landesstraße die Verbindung für Fußgänger und Radler auffallend unattraktiv macht – ein Umstand, der dazu führt, dass zum Beispiel der Weg vom Gasthaus Ille zum Sparmarkt per Auto erledigt wird, was allgemein als unangemessen empfunden wird und nicht zur Belebung des Ortes beiträgt. Die Übersichtskarte zeigt die an sich gut in den Ortsorganismus integrierte Lage der Zentren und unterstreicht die Notwendigkeit, hier eine für Fußgänger und Radler komfortable Gestaltung zu ermöglichen. Eine wichtige Anforderung an die Gestaltung des öffentlichen Raums ist es, dass die Trennwirkung, die die Straße jetzt für Fußgänger und Radler hat, aufgehoben wird, so dass auch die Querverbindungen über die Straße besser funktionieren und die Siedlungsräume südlich und nördlich der Landesstraße besser miteinander ‚vernäht‘ werden können.



GRÜNRAUMQUALITÄTEN

Der Plan zeigt bestehende Waldränder, wichtige Bestandsbäume im Raum – sowie alle vorgeschlagenen Baumsetzungen im öffentlichen Raum. Wichtige Gesichtspunkte sind:

- Die ortsräumliche Wirkung; Bäume wirken als Elemente der sekundären Raumbildung
- Schattenbildung; die Vermeidung von urban heat-islands wird zunehmend wichtiger und bildet für die kommenden Jahre ein wichtiges Element für das physische Wohlbefinden in der Sommerzeit
- Die besänftigende Wirkung von Baumsetzungen auf den motorisierten Verkehr; niedrigere Geschwindigkeiten, bessere Interaktion, höhere Lebensqualität



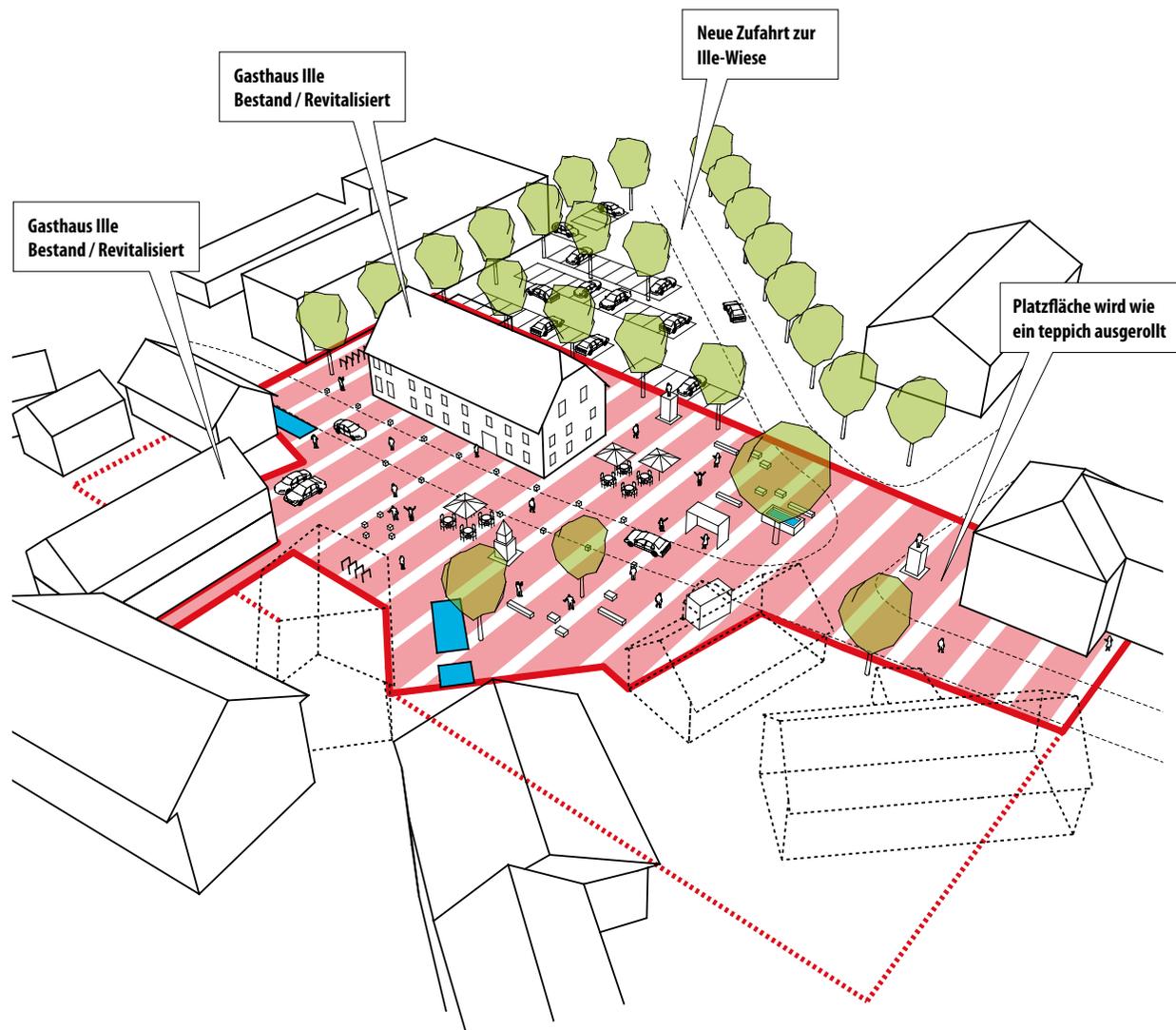
SZENARIEN FÜR DEN ZENTRALEN PLATZ

Die Revitalisierung des zentralen Ortsbereichs gehört zu den wichtigsten Aufgaben innerhalb des Projekts Ortsraumverdichtung. Die Erzeugung einer Situation, die als zentraler Platz erlebt wird, wird allgemein gewünscht. Neben der Findung einer neuen Funktionsbesetzung des Gasthauses Ille spielt dabei eine mögliche Nachverdichtung des Gebäudeensembles im südlichen Platzbereich ebenso eine Rolle wie die gestalterische Betonung des zu schaffenden Platzraumes im Sinne einer Unterbrechung der im Bestand dominierenden Autostraße. Ziel: die Bewegungen führen durch den Platz, nicht daran vorbei.



In der Folge werden zwei Szenarien einander gegenübergestellt, die zwei mögliche Zukunftsentwicklungen abbilden. Szenario 1 denkt den Platz von den bestehenden Gebäuden aus, ergänzt um eines Hybridgebäude im Süden, das Nutzungen von Dienstleistungen und Wohnnutzungen miteinander verbindet. In diesem Szenario wird also davon ausgegangen, dass sich die ‚alte‘ Funktion des Gasthaus Ille in das Bestandsgebäude integrieren lässt. Szenario 2 geht davon aus, dass dies nicht gelingt, weil die Anforderungen an eine zeitgemäße Gastronomie nur mit großem Aufwand in das bestehende Gebäude integriert werden kann. Wenn jedoch das Bestandsgebäude einem neu konzipierten Bau weicht, muß dieser nicht an genau derselben Stelle errichtet werden, sondern kann um ca. eine Hausachse nach Norden verschoben werden, was erhebliche Vorteile im Sinne der Außenraumgestaltung bewirken kann. Das neue Gebäude bildet kein überdimensioniertes Gastrozentrum, sondern kombiniert ein maßstäblich adäquates Gasthaus/Cafe/Bistro mit einem neuen Gemeindeamt und einem neuen Gemeindesaal und wird in der Folge als Gemeindehaus bezeichnet.



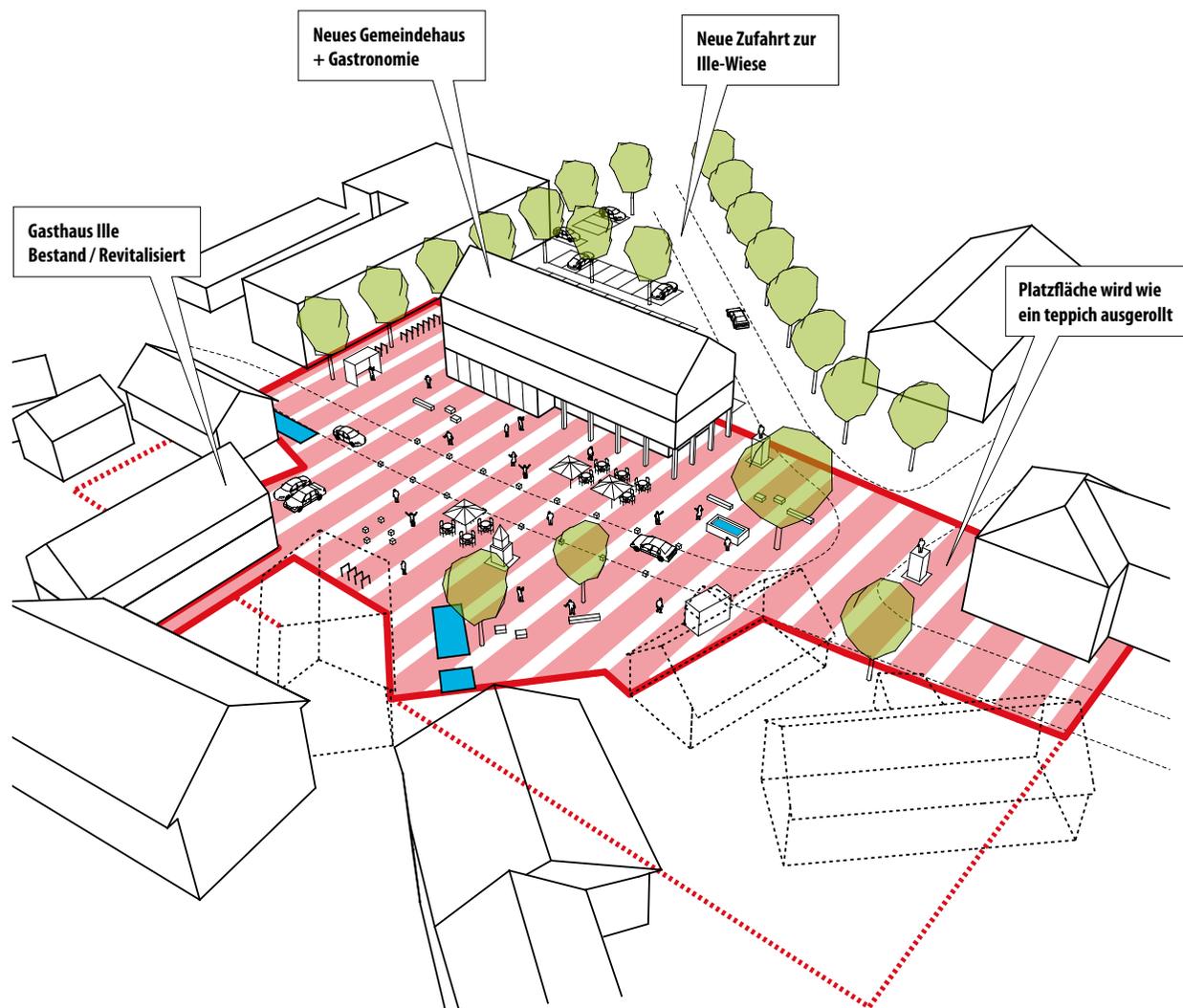


SZENARIO 1

Wir veranschaulichen das Szenario anhand einer einfachen Vorstellung: Wie ein Teppich wird der neue Platzbereich ausgerollt. Das gibt dem Raum die Qualität eines Wohnzimmers. Die Häuser stehen wie Möbelstücke auf diesem Teppich, dessen einfaches Muster sich gegen die Durchzugsdynamik des Autoverkehrs stellt. Wo der Teppich aus dem gestaltbaren Bereich des öffentlichen Raums hinausragt, wird er einfach abgeschnitten. Der Teppich verschluckt alle Niveauunterschiede und erzeugt eine ebene Fläche. Welche Wirkung würde diese radikale Maßnahme haben?

Es entsteht ein neuer Raum, der wie eine Bühne oder ein Spielzimmer das Improvisationsstück des öffentlichen Lebens ermöglicht. Auf dieser Fläche wird angerichtet, was wir im sozialen Leben brauchen. Wie in einem Kinderzimmer breiten sich am Boden verschiedene Spielzeuge aus: Brunnen und Denkmäler, Cafehaustische und Sonnenschirme, Haltestellenüberdachungen für den Spielbus und Bäume für die Geborgenheit darunter. Der Raum erzählt von den Fähigkeiten und Sehnsüchten der BürgerInnen von Köttmannsdorf.



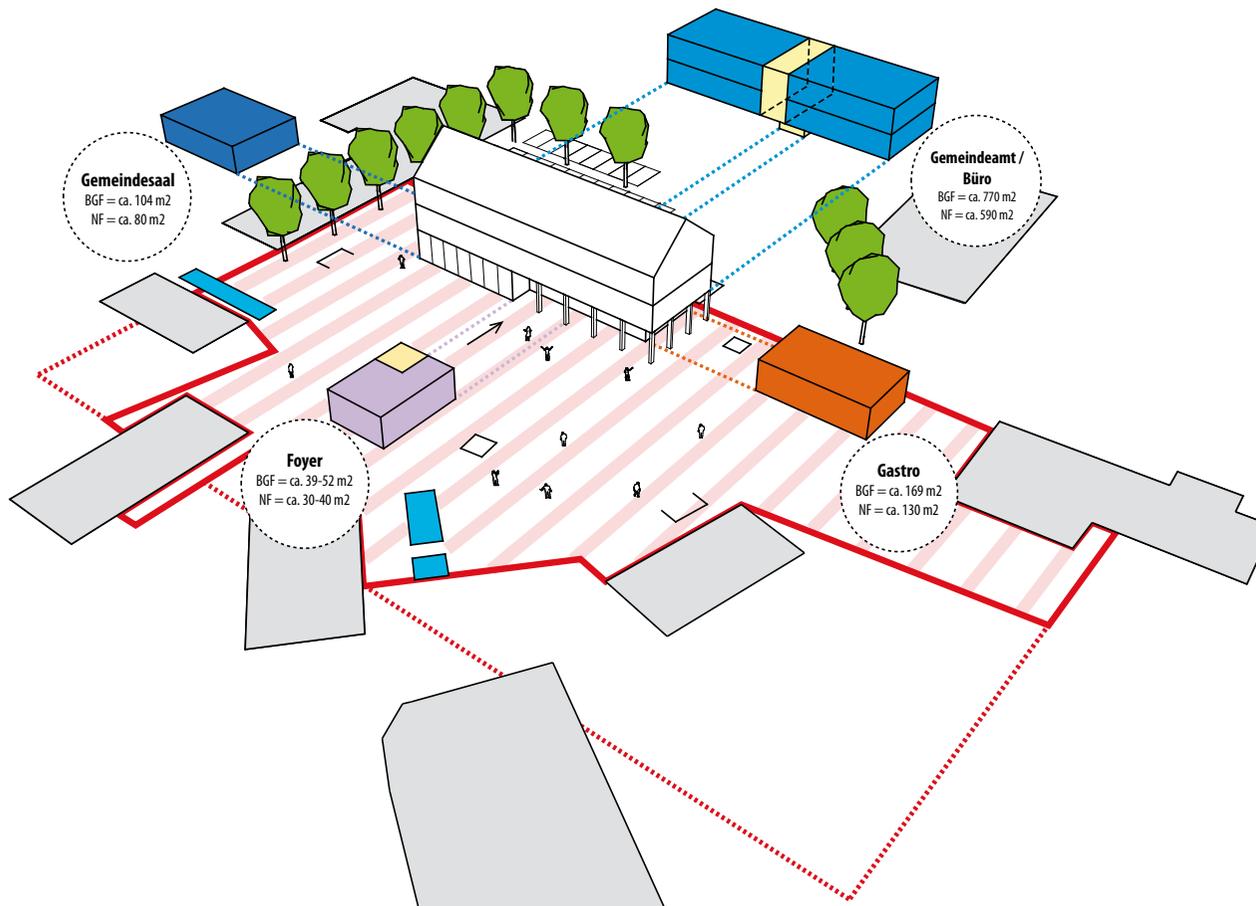


SZENARIO 2

Das neue Gemeindehaus tritt einen Schritt zurück und gibt Raum für die zentrale Ausbildung eines großzügigen Platzbereichs. Jetzt findet der Gastgarten einen besseren Platz. Die räumliche Ordnung klärt sich, der Teppich erscheint noch großzügiger, die Verbindungen von einer Seite des Platzes zur anderen ist weiter gespannt und entwickelt mehr Kraft. Auch jetzt sind die Einrichtungsgegenstände frei verteilt und folgen den Bedürfnissen des Gebrauchs und des Aufenthalts und nicht der Logik der Durchfahrtsstraße. Innerhalb der Platzfläche entstehen Bereiche mit eigener Charakteristik: am Brunnen, unter dem Baum, neben dem Bach, vor dem Gemeindehaus etc. Was einmal eine Fahrbahn war, die eindeutig dem motorisierten Durchzugsverkehr zugeordnet war, ist jetzt eine dezent angedeutete Bewegungsrouten. Als Elemente der Bewegungsführung dienen Einrichtungsgegenstände und kraftvolle Granitpöller, die ihrerseits ‚besessen‘ werden können und dadurch nicht die Sprache des Verkehrsraums sprechen, sondern Teil des alltäglichen Lebens auf dem Platz sind. Der Verkehr wird nicht unnötig behindert, er ist möglich, erhält aber kein eindeutig gekennzeichnetes Territorium. Dadurch kann die Integration in das Leben vor Ort gelingen.



1. Gasthaus Ille Bestand
2. Neues Dienstleistungs- und Wohnhaus
3. Brunnen
4. Neue Position Haltestelle
5. Kriegerdenkmal
6. Friedensdenkmal
7. Bildstock (Bestand)



KONZEPT FÜR EIN NEUES GEMEINDEHAUS

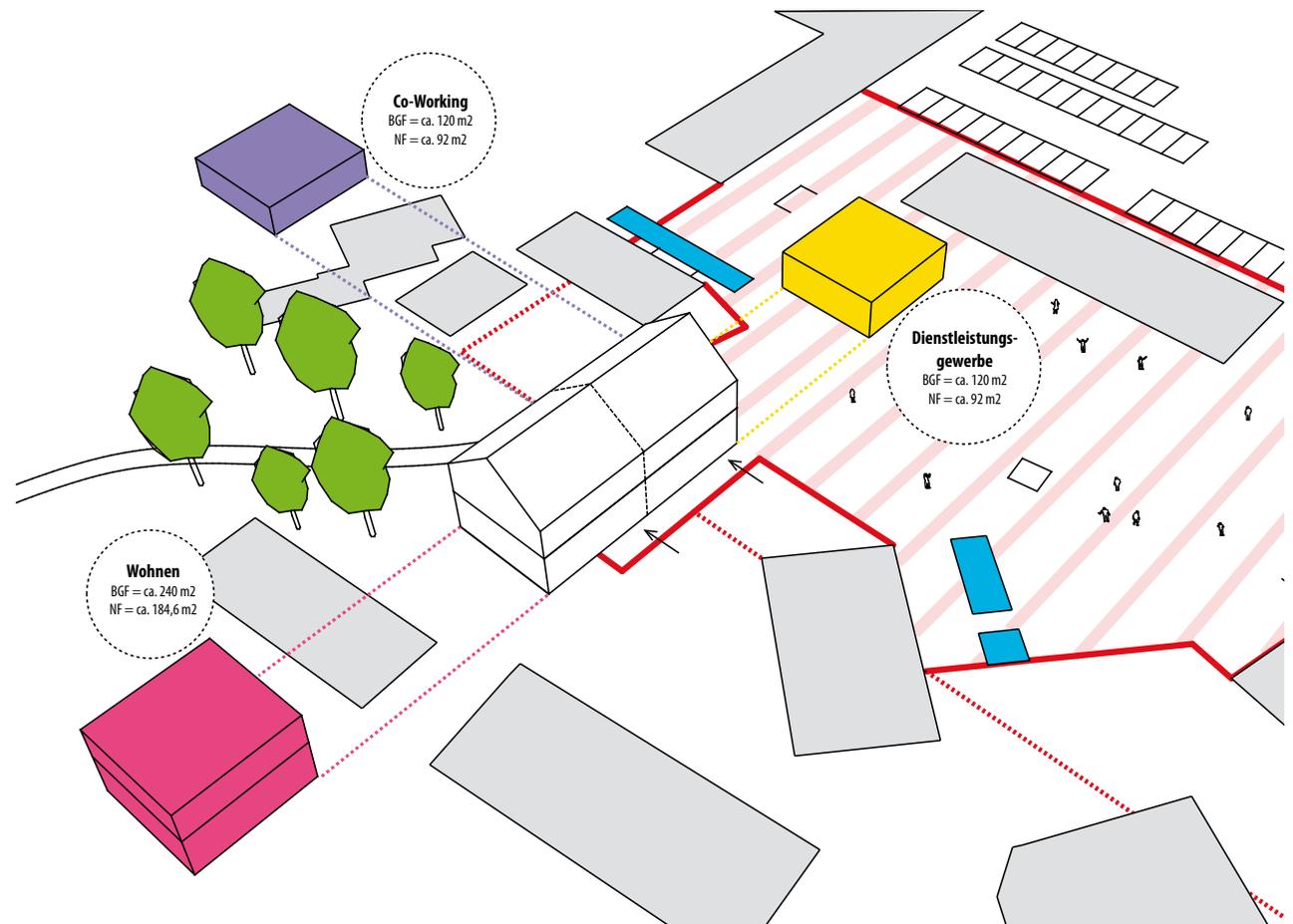
Die Lage des Gasthaus Ille war in seiner Entstehungszeit schlüssig in die ortsräumliche Logik eingefügt. Durch die Vereinfachung der Verkehrsführung der Landesstraße (siehe Vergleich zum franziszeischen Kataster) hat diese Gebäudestellung ihren Sinn eingebüßt. Der Vergleich der Szenarien hat gezeigt, dass das Bestandsgebäude Gasthaus Ille im Hinblick auf die Aussenraumbildung in der aktuellen Gesamtsituation nicht ideal ‚steht‘. Es gibt daher Gründe, den Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Neukonzeption eines Gemeindehauses zu konzipieren.

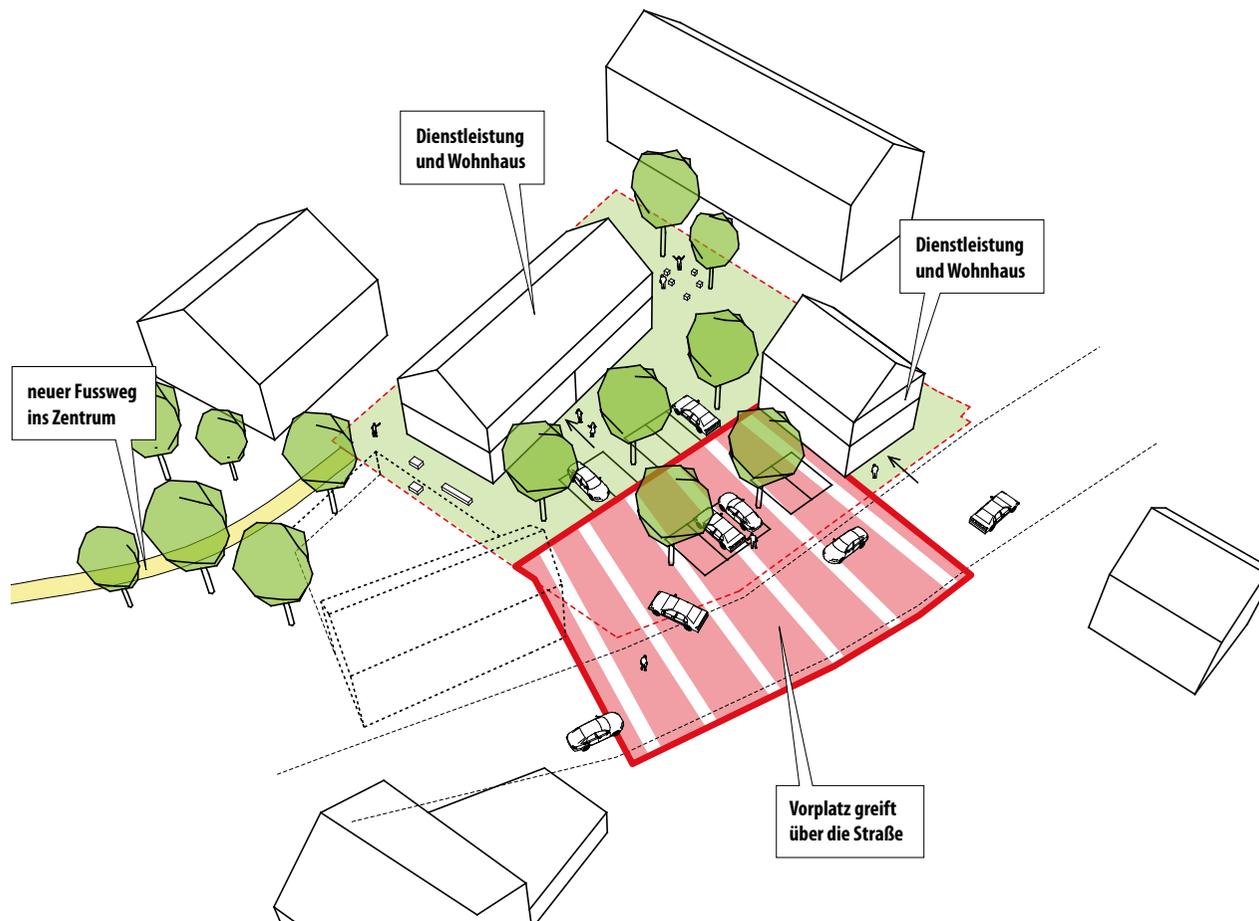
Ein erstes Nutzungskonzept kombiniert eine zeitgemäße Form von Gastronomie mit den Erfordernissen eines Gemeindefaals (für Sitzungen, Trauungen, aber auch für kleine Feiern) und der Konzeption eines neues Gemeindeamtes. In einer wachsenden Gemeinde wächst erfahrungsgemäß auch der Raumbedarf für die Verwaltung. Konzipiert ist ein dreigeschossiger Baukörper, der zugleich als zukünftig höchstes Gebäude am Platz die Bedeutung des Gemeindehauses widerspiegelt.

Die räumliche Skizze bildet ein Funktionskonzept ab, jedoch noch keinen architektonischen Entwurf für das neue Gemeindehaus. Im Erdgeschoss – frei zum Platz orientiert – der Gastrobereich, durch eine Foyerzone mit dem neuen Gemeindesaal verbunden. In den Obergeschossen Räume für das neue Gemeindeamt; mit Platzreserven, die in einer Übergangsphase als Büros extern vermietet werden können. In Respekt vor den bestehenden Gebäuden und im Hinblick auf die mögliche Kraft eines angemessenen Ortsbildes wird die Ausbildung eines Steildachs empfohlen.

KONZEPT FÜR EIN NEUES DIENSTLEISTUNGS- UND WOHNHAUS AM HAUPTPLATZ

Im Sinne der Verdichtung im Ortskern wird ein Funktionskonzept für ein Dienstleistungs- und Wohnhaus gezeigt. Es kombiniert eine zum Platz orientierte Dienstleistungs- bzw. Gewerbezone, darüber über 1,5 Geschosse (OG 1 + ausgebautes Dachgeschoss) sind Räumlichkeiten für Büronutzungen im Sinne des Co-Working konzipiert. Der südliche (platzabgewandte) Bereich des Gebäudes eignet sich für Wohnnutzungen über 2,5 Geschosse. Er öffnet sich nach Westen in einen gartenartigen Bereich und spielt das Thema des Wohnens in zentraler Lage, möglicherweise in Kombination mit einem Konzept für betreubares Wohnen.





WEITERE VERDICHTUNG IM ORT

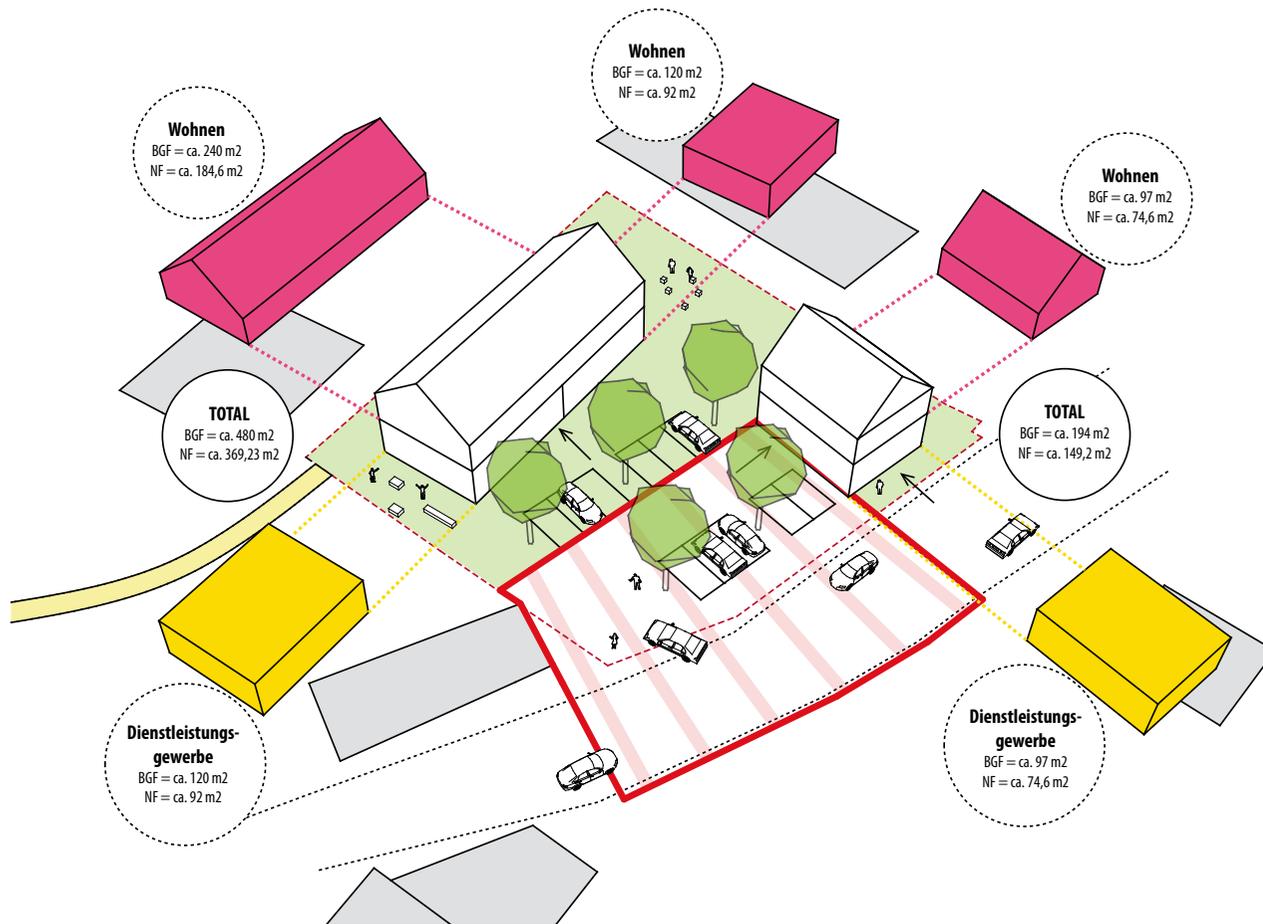
Aus der Analyse im Zuge der Erstellung des sozialen Leitbildes zeigte sich der Bedarf: Räume für Dienstleistungsgewerbe (Beispiel Beauty-Salon und Ausbildungsort), Co-Working-Plätze, Dorfläden (wie kann ein Betreibermodell aussehen?). Vorhandene Bauplätze in zentraler Ortslage werden daher mit diesen Nutzungsoptionen kombiniert und im Hinblick auf mögliche Gebäudestellungen und Wegeverbindung (Fuß und Rad) zum Hauptplatz untersucht.

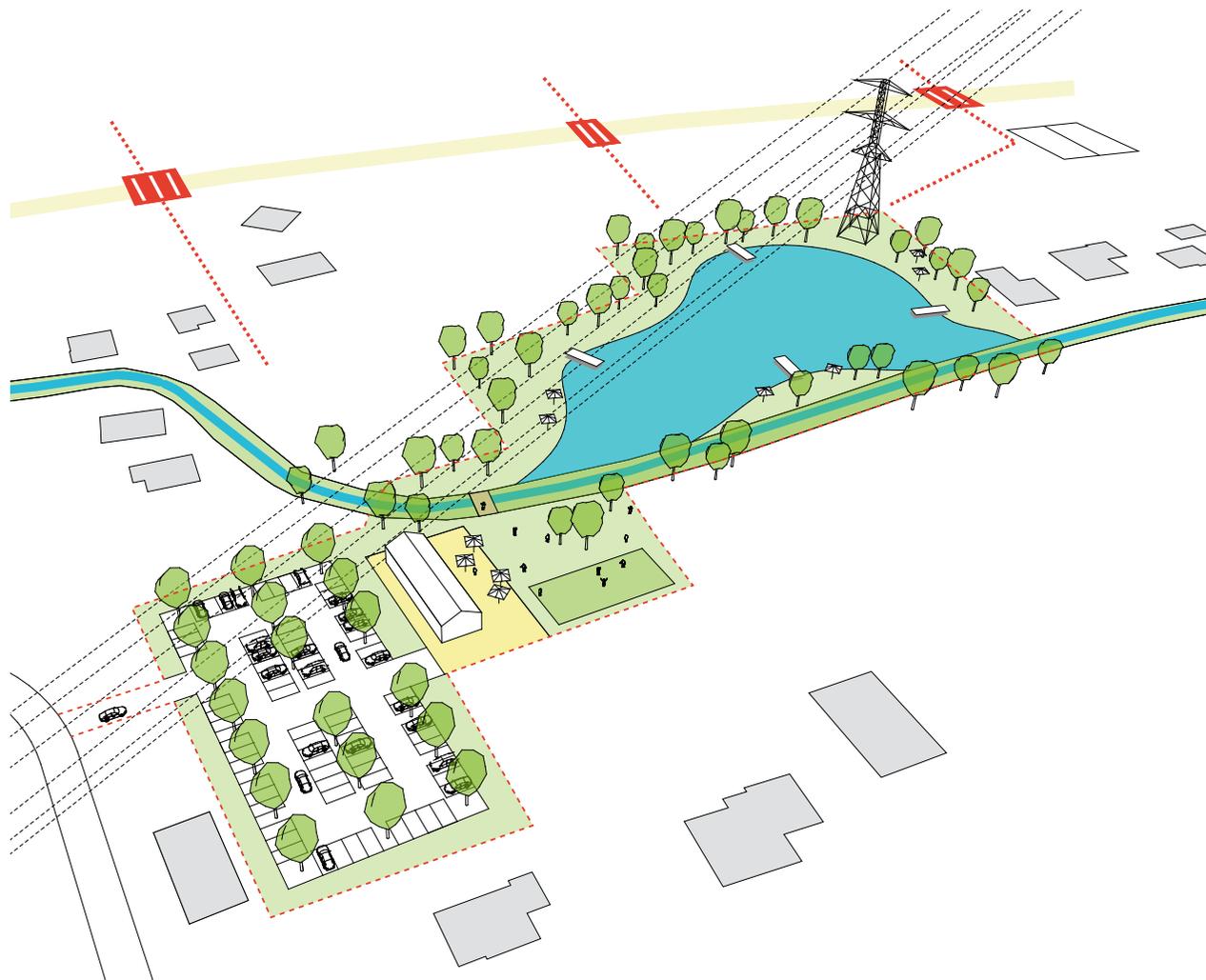
Die Neuentwicklung des möglicherweise verfügbaren ‚Mittelgrundstücks‘ inklusive Wegeverbindung zum zentralen Platz muss zwei nachteilige Randfaktoren ausgleichen: das hohe (wandartige) Gebäude im Süden und die ansteigende, schnelle und laute Landesstraße im Westen. Das Grundkonzept positioniert zwei frei stehende Gebäude, die einen Vorplatz bilden, der sich im Zusammenspiel mit bestehenden Gebäuden im Ortsgefüge ‚verkeilt‘ und zugleich als ‚Übergreif‘ in die Landesstraße den reinen Durchzugsraum mit platzartigen Qualitäten ausstattet.



FUNKTIONSKONZEPT FÜR ZWEI DIENSTLEISTUNGS- UND WOHNHÄUSER

Die eingeschränkte Lagequalität legt eine klare Funktionsgliederung nahe. In den Erdgeschosszonen Dienstleistungsangebote (Kombination mit Vor-Park-Platz), nur im südseitigen Teil auch im EG Wohnnutzung möglich. Obergeschosse (OG 1 und ausgebauter DG) für Wohnnutzungen. Wichtig ist das Einfädeln eines Fußweges, der ‚in der zweiten Reihe‘ und demnach jenseits der Landesstraße das Wegenetz für Fußgänger (und Radler) feinmaschig ergänzt und auch durch diese freien Bewegungsmöglichkeiten die soziale Dichte ganz zwanglos erhöht.





UNTER STROM – DER NATURNAHE BADETEICH

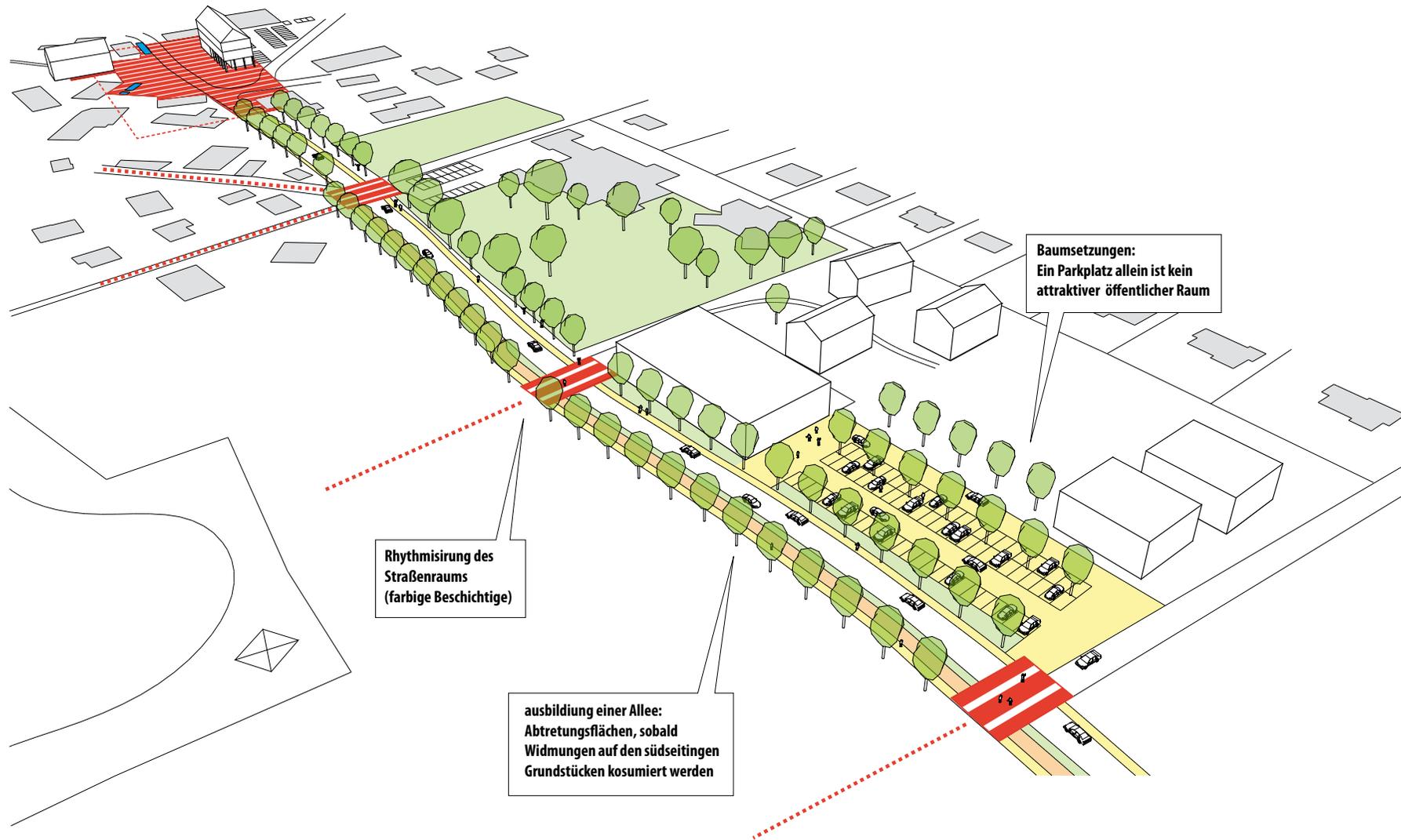
Konzept für eine Nutzung der zentrale gelegenen, jedoch schwer verwertbaren Grundstücke unter der Hochspannungsleitung im Sinne eines Badeteichs. Wo keine Wohnbebauungen zulässig sind, kann jene Infrastrukturg ergänzt werden, die andere Wohnbauten und Köttmannsdorf als Wohnstandort attraktiver macht. Kombination mit Saunanlage, Eislaufplatz im Winter. Die Anbindung erfolgt von Südwesten, die Dimensionierung respektiert, dass im weiteren Umkreis ein vielfältiges Angebot an hochwertigen Badeseen vorhanden ist. Eine tragbare Zielvision könnte die kleine Badeanlage sein, die von Kindern und Jugendlichen im Ort alleine (mit dem Fahrrad) aufgesucht werden kann.



PROMENADE AN DER STRASSE

Gewünscht ist eine funktionale Aufwertung des ‚alten‘ Zentrums, das innerhalb des Ortsorganismus die Position der Zentralität für sich beansprucht – eine Position, die sich weiter verstärkt, sobald die nördlich angrenzenden Grundstücke für die ebenfalls gewünschte Ortserweiterung aktiviert werden. Wie kann es gelingen, dass der fußläufig erschlossene Orts-Kern-Raum beide Zentren miteinander verbindet?

Gezeigt wird die Vision für eine bipolare Grundstruktur des Ortskerns als öffentlicher Raum, dessen innerer Zusammenhang durch eine konsequente Gestaltungsoffensive zum Ausdruck gebracht wird. Formal kräftig artikulierte Fahrbahnquerungen (auch im Zugangsbereich zu Schule und Kindergarten) und konsequente Baumsetzungen bilden ein wesentliches Instrument, um aus dem unattraktiven Verkehrsraum einen verbindenden Raum zu machen, der Ansätze von Aufenthaltsqualität entfaltet.



Rhythmisierung des
Straßenraums
(farbige Beschichtige)

ausbildung einer Allee:
Abtretungsflächen, sobald
Widmungen auf den südseitigen
Grundstücken konsumiert werden

Baumsetzungen:
Ein Parkplatz allein ist kein
attraktiver öffentlicher Raum



*Räumliche Skizze Variante 01, Phase 01:
alle neuen Wohnhäuser mit zwei vollgeschossen + ausgebauten Dach = 3 Geschosse
Platzvariante mit Gasthaus Ille Bestand*

ENTWICKLUNGSVISION FÜR DIE ILLE-WIESE

Die Grundstücke bilden ein hochwertiges Potenzial für die erfolgreiche Weiterentwicklung von Köttmannsdorf als Wohnstandort. Die nach Norden ansteigenden Grundstücksflächen (Grundstücke Modritsch und Andrasch) haben eine sehr gute Anbindung an das Ortszentrum (altes und neues Zentrum, Schulen, Badeteich etc.). Vor allem für Familien und Kinder kann hier ein hochwertiger Lebensraum entstehen. Auch die topographische Situation begünstigt eine Ortsverdichtung in diesem Bereich, ebenso die Möglichkeit, neue Wohnungen verkehrstechnisch zwanglos an bestehende Strukturen anzubinden.

Im Sinne einer Bebauungsstudie werden zwei mögliche Varianten der Besiedelung einander gegenüber gestellt. Die Besiedlung sollte prinzipiell von Südosten (Bauabschnitt 1, Modritsch) nach Nordwesten (Bauabschnitt 2, Andrasch) erfolgen. Das Tempo der Siedlungsentwicklung ist dabei ausschlaggebend dafür, welche Variante die geforderten Qualitäten besser erfüllt. Welche Gesichtspunkte sind dabei im Sinne des Übergangs vom sozialen zum räumlichen Leitbild bestimmend?

- Stärkung von Köttmannsdorf als Wohnstandort: sorgsamer Umgang mit Grundstücksflächen. Daher kein Teppich aus Grundstücken mit Einfamilienhauswidmungen, jedoch auch keine Siedlungsgroßstruktur mit großstädtischen Ambitionen.
- Respekt vor der Maßstäblichkeit der bestehenden Bebauungen. Es werden prinzipiell frei stehende Haustypen vorgeschlagen, die sich jedoch mit Nutzungen als Geschosswohnbau zu kraftvollen Hauskörpern entwickeln können. Alle Volumen können 2,5- bis 3-geschossig werden, sofern sie einfach lesbare Haustypologien bilden.
- Um geschlossene Ortsstrukturen auch formal zu unterstützen, werden alle Baukörper als klare Geometrien mit Steildach vorgeschlagen. (Die möglichst konsequent betriebene Ausbildung einer Dachlandschaft kann auch als hilfreiche Reperaturmaßnahme am bestehenden Ortsbild gesehen werden, das sich nicht durch formale Kohärenz auszeichnet.) Ein intaktes Ortsbild ist stets eine positiv wirksame Qualität eines attraktiven Ortes.
- Die zukünftige Bebauung soll klare ortsbezogene Strukturen aufweisen und aus dem reanimierten Zentrum heraus wachsen und erschlossen werden bzw.

von vorhandenen Straßen innerhalb des Ortsgefüges. Die Vermeidung von sekundären Verkehrsinfrastrukturen soll helfen, die Störungen durch den Autoverkehr so gering wie möglich zu halten. Die Qualität der Erschließungsstruktur bemisst sich daran, dass die neu entstehenden Siedlungsräume unter Wahrung der Erschließbarkeit aller Wohnungen geeignet ist, um ohne weitere Umgestaltung als Begegnungszone oder Wohnstraße verordnet zu werden.

- Ausbildung einer siedlungsinternen Mitte, im Sinne eines Subzentrums, das sich in der Hierarchie der öffentlichen Räume dem reanimierten Hauptplatz unterordnet, aber doch geeignet ist, um dem Leben im neuen Siedlungsgebiet Identität und ‚Seele‘ zu geben.
- Orientierung auf das Generationenthema. Neben der Ausrichtung der Siedlungsvision auf Familien kann die Siedlungsmitte zum Beispiel im Sinne eines Generationenhauses Kinderbetreuungseinrichtungen (Kiga, Kita) mit Einrichtungen für betagte Menschen (betreubares Wohnen) verbinden, um Menschen über die Integration und die Pflege durch den engeren Familienkreis längerfristig an den Ort zu binden.

BEBAUUNGSSTRUKTUR ILLE-WIESE – VARIANTE 01, PHASE 01

Die Komposition der Baukörper wird um einen zentralen Bereich (internes Siedlungszentrum) gruppiert. Die Zufahrt erfolgt vom ‚Hauptplatz‘ aus, teilweise sind Häuser direkt von der nordöstlichen Straße aus angebunden. Die Bebauungsstruktur kann in zahlreichen Einzelschritten entstehen, kommerzielle Bauträger, Genossenschaften und private Gruppierungen (Baugruppen) sollten dabei gleichermaßen berücksichtigt werden. Auf der Basis eines Bebauungsplans können die einzelnen ‚Häuser‘ im Rahmen eines starken Gesamtkonzepts individuell ausgebildet werden, um so das gewünschte Gleichgewicht von Verwandtschaft und Individualität auszubilden.

Grundstück
Modritsch:
20.677m²

2 Geschosse:
BGF = 7.340m²
Dichte = 0,35

3 Geschosse:
BGF = 11.010m²
Dichte = 0,53



BEBAUUNGSSTRUKTUR ILLE-WIESE – VARIANTE 01, PHASE 02

Ausdehnung des Siedlungsgefüges nach Westen. Hier wird ein weiteres ‚internes‘ Zentrum im Sinne einer allgemein verfügbaren Spielwiese vorgeschlagen. Eine interne Straßenverbindung zwischen beiden Bauabschnitten ist möglich, jedoch nicht zwingend. Sie kann den internen Verkehrsfluss verbessern, jedoch auch Durchzugsverkehr (in sehr geringem Ausmaß) erzeugen. Insgesamt entsteht ein zusammenhängender Siedlungscharakter, der dorftartige Motive aufgreift und im Sinne des modernen Geschosswohnbaus neu interpretiert.

Grundstück Andrasch: 10.266,53m ²	Grundstück Gesamt: 30.943,53m ²
<u>2 Geschosse:</u> BGF = 3.520m ² Dichte = 0,34	<u>2 Geschosse:</u> BGF = 10.860m ² Dichte = 0,35
<u>3 Geschosse:</u> BGF = 5.280m ² Dichte = 0,51	<u>3 Geschosse:</u> BGF = 16.290m ² Dichte = 0,52



BEBAUUNGSSTRUKTUR ILLE-WIESE – VARIANTE 02, PHASE 01

Hier wird der interne Straßenzug weiter nach Westen bis an die Grundgrenze (Modritsch/Andrasch) verlegt. Dadurch verschiebt sich auch das interne Zentrum weiter nach Westen und in Phase 01 weniger stark in das neue Siedlungsgefüge integriert (offene Flanke nach Westen. Dafür jedoch verbesserte Anschlussmöglichkeiten für die Erweiterung des Siedlungsgefüges nach Westen. Die Anzahl der Hauszufahrten direkt von bestehenden Straßen aus vermehrt sich vor allem im Nordosten, um das siedlungsinterne Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten.

Grundstück
Modritsch:
20.677m²

2 Geschosse:
BGF = 6.960m²
Dichte = 0,33

3 Geschosse:
BGF = 10.440m²
Dichte = 0,50



BEBAUUNGSSTRUKTUR ILLE-WIESE – VARIANTE 02, PHASE 02

Die Erweiterung nach Westen, mit möglicher Durchfahrt im Süden des angerartigen Siedlungszentrums. Wichtig sind gute fußläufige Durchwegungen, damit der Charakter des gesamten öffentlichen Raums im neuen Siedlungsgebiet dem einer Begegnungszone bzw. einer Wohnstraße entspricht. Die gute Anbindung an das bestehende Siedlungsgefüge ist in jedem Fall gewährleistet, und es entstehen attraktive, kompakte Siedlungsräume, die sich, wie im sozialen Leitbild gefordert, gut in die hochwertige landschaftliche Kulissen einfügen.

Grundstück Andrasch: 10.266,53m ²	Grundstück Gesamt: 30.943,53m ²
<u>2 Geschosse:</u> BGF = 3.840m ² Dichte = 0,37	<u>2 Geschosse:</u> BGF = 10.800m ² Dichte = 0,35
<u>3 Geschosse:</u> BGF = 5.760m ² Dichte = 0,56	<u>3 Geschosse:</u> BGF = 16.200m ² Dichte = 0,52



Blick von Südwesten über das neue Köttmannsdorf. Es entsteht ein gut gefügter, kompakter Siedlungsraum mit klaren Ortsrändern. Die konsequente Umsetzung von Steildächern hilft dabei, den komplexen Siedlungskörper als harmonische Einheit erscheinen zu lassen. Es entsteht ein gutes Gleichgewicht von dichten Bebauungen und öffentlichen Räumen (Plätzen) in zentraler Lage, siedlungsinternen Öffentlichkeitsbereichen und Sondernutzungen wie dem neuen Badeteich.



ENTWICKLUNGSVISION FÜR DIE SÜDWEST-KURVE

Das Grundstück kann verkehrstechnisch plausibel an den Ortsorganismus angebunden werden, sofern die dargestellte Zufahrt von der Landesstraße genehmigungsfähig wird – es empfiehlt sich dann zugleich, diesen Bereich nicht nur als konventionelle Kreuzung zu gestalten, sondern zugleich eine portalartige Situation zu erzeugen, die dem Durchzugsverkehr etwas von seinem Tempo und seiner Dominanz nimmt.

Das Grundstück liegt auf dem kleinen Höhenplateau neben dem Gewerbegebiet und ist von kleinen Einschränkungen gekennzeichnet. Das Gewerbegebiet erfordert eine Freihaltezone im Westen des Grundstücks, die in vorliegenden Vorschlag als Grünbereich mit Baumsetzungen ausgebildet ist. Die Landesstraße im Süden bildet eine Schallquelle, weshalb die Baukörper nach Westen orientiert sind. Sie sind jeweils als zweigeschossiger Geschosswohnbau konzipiert und durch eine durchgehende Baumreihe optisch gegen die Landesstraße abgesetzt.

Grundstück:
8.441,18 m²

2 Geschosse:
BGF = 1.056 m²
Dichte = 0,37



Zukunftsvision für den Ortskern von Köttmannsdorf, von Nordwesten gesehen. Die neuen Siedlungshäuser sind im Bereich der Illewiese durchgehend mit drei Geschossen dargestellt, neben dem bestehenden Gewerbegebiet zweigeschossig. Dadurch wird der Maßstab der größeren Bestandsgebäude aufgegriffen, und es kann ein hoher Grad an formaler Korrespondenz von Bestand und Neubau hergestellt werden. Die neue Gesamtstruktur des Ortes erscheint organisch aus dem Zentrum heraus gewachsen. Durch die Stellung der neuen Gebäude entsteht ein gleichermaßen kompakter wie aufgelockerter Charakter. Ein gut ausbalanciertes Gleichgewicht von baulich verdichteten Bereichen und Freibereichen wird erkennbar, die unterschiedlichen Sphären des alltäglichen Lebens ergänzen sich räumlich.



06 STRATEGIE FÜR DIE UMSETZUNG – DIE MASSNAHMENPAKETE

Wie kann aus der visionären Kraft der Leitbilder eine konkrete Aktion werden? Wie können aus der Artikulation dessen, was wünschenswert und konsensfähig ist, umsetzbare Projekte werden? Welche Handlungsschritte können formuliert werden, um den Masterplan selber zu einer Guideline weiter zu entwickeln – eine ‚Führungslinie‘, die Orientierung für konkrete Handlungen in der Gemeinde Köttmannsdorf gibt? Die Ergebnisse der Leitbilder werden abschließend zu sechs Maßnahmenpaketen zusammengefasst. Darin wird, aufbauend auf den Fragen, die unter sozialen und räumlichen Blickwinkeln behandelt worden sind, möglichst konkret beschrieben, welche Handlungsoptionen für die Gemeinde gewonnen werden können.

MASSNAHMENPAKET 1:

PROMENADE AN DER STRASSE – VERBINDUNG DER BEIDEN ZENTREN – ATTRAKTIVER FUSSWEG

- **Aufgabe:** Verbesserung der fußläufigen Verbindung der beiden zentralen Bereiche
- **Ziel:** Aufwertung der jeweiligen Zentrumsbereiche – Schaffung von Möglichkeiten, die das soziale Glück der alltäglichen Begegnung wahrscheinlicher machen
- **Motto:** Vom Verkehrsraum zum Aufenthaltsraum – Einladung zum Aufenthalt
- **Kurzbeschreibung:** Ausbildung einer Allee sowie Straßenunterbrechungen (rote Felder der Straßenquerung) – Herstellen eines räumlichen Zusammenhangs mit dem neuen Badeteich
- **Mögliche Hindernisse:** Die Flächen, die für die Ausbildung der Allee erforderlich sind, liegen zu einem großen Teil auf Fremdgrund. Sollte vorhandene Widmungen auf diesen Grundstücken konsumiert werden, sollte im Sinn von Grundstücksabtretungen oder zwingenden gestattungsverträgen eingefordert werden, dass die erforderlichen Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt werden. – Für Getaltungen im Straßenbereich im Sinne der graphischen Übergriffe ist eine Abklärung mit dem Land Kärnten erforderlich.

Konkreter Ansatzpunkt/Operationalisierung:

- Geländeerfassung/Naturaufmaß
- Erstellen einer differenzierten Gestaltungsstudie, auch in Abstimmung z.B. mit dem Sparmarkt
- Herstellen einer Gesprächsbasis mit den südlich angrenzenden Nachbarn

MASSNAHMENPAKET 2: OPTION FREIZEIT- UND BADETEICH (EVENTUELL MIT SAUNA)

- **Aufgabe:** Nutzungsoption für den südöstlichen Zentrumsbereich, unter der Hochspannung mit rechtlich eingeschränkten Möglichkeiten;
- **Ziel:** Aufwertung dieser Raumzone, die bei entsprechender Funktionalität als plausible Erweiterung des Ortskerns erlebt werden kann; Ergänzung von Handlungsoptionen, die nur hier möglich sind und an anderer Stelle innerhalb des Ortsgefüges noch nicht vorhanden sind (Prinzip der Komplementarität)
- **Motto:** Baden unter Strom
- **Kurzbeschreibung:** Errichtung eines kleinen Badeteichs in naturnaher Ausformung, neben Parkplätzen und einem bescheidenen Umkleidehaus (Holzbau), möglicherweise ergänzt um ein kleines Badebuffet
- **Mögliche Hindernisse:** Verfügbarkeit der Grundstücke; Eignung des Bachwassers sowie des Untergrundes

für die Einrichtung des Badeteichs, rechtliche Rahmenbedingungen

Konkreter Ansatzpunkt/Operationalisierung:

- Klärung von Eigentumsverhältnissen
- Geländeerfassung/Naturaufmaß, geologische Grunduntersuchung
- Erstellen einer differenzierten Gestaltungsstudie, in Abstimmung mit Eigentümer bzw. möglichem Buffet-Pächter

MASSNAHMENPAKET 3: GRÜNRAUMOFFENSIVE, 101 BÄUME FÜR KÖTTMANNSDORF

- **Aufgabe:** Räumliche Stärkung von Straßen- und Platzsituationen
- **Ziel:** Erhöhung der Aufenthaltsqualität; Schatten gegen den Klimawandel, Verbesserung des Mikroklimas; eine nachhaltige Investition in das Wohlbefinden kommender Generationen
- **Motto:** Wir pflanzen die Bäume, in deren Schatten unsere Enkelkinder Entspannung finden werden;
- **Kurzbeschreibung:** Möglichst konsequente Setzung von straßen- und platzbegleitenden Bäumen, unter besonderer Rücksichtnahme auf das kulturelle Wechselspiel von Linden und Eichen

- **Mögliche Hindernisse:** Eigentumsverhältnisse, Akzeptanz (herbstliche Blätter fallen auf unschuldige Autohauben)

Konkreter Ansatzpunkt/Operationalisierung:

- Erstellen eines Konzepts für Baumsetzungen, 101 Stück
- Einrichten von Baumpatenschaften

MASSNAHMENPAKET 4: ZENTRALER PLATZ (ILLE-PLATZ)

- **Aufgabe:** Reanimation des zentralen Ortsplatzes, inklusive der Neueröffnung eines zentralen Gasthauses in der Ortsmitte
- **Ziel:** Aufwertung und Neubelebung der historischen Ortsmitte; Schaffung eines lebendigen Platzes; Einrichtung einer funktionsfähigen Bühne für das Improvisationsstück des täglichen Lebens; ein Ort der zufälligen Begegnung
- **Motto:** Begegnung im Zentrum
- **Kurzbeschreibung:** Reanimation des Gasthauses, nach Klärung der Frage, welches Szenario realistisch bzw. zielführend ist; in Szenario 2: Neubau des Gemeindehauses, Ergänzung des Dienstleistungs- und Wohnhauses; Ausbildung einer Platzlandschaft, die aus der Verwandlung eines Verkehrsraums in einen Lebensraum hervorgeht

- **Mögliche Hindernisse:** Eigentumsverhältnisse, Klärung der Frage, welches Szenario zielführender bzw. realistisch ist; Gestaltungsrahmen im Bereich der Landesstraße

Konkreter Ansatzpunkt/Operationalisierung:

- Klärung der Frage der Szenarien mit den Ille-Eigentümerinnen und der Gemeinde
- Falls sich für die Revitalisierung von Ille Bestand keine fruchtbare Lösung findet: Erstellen eines vertieften Nutzungskonzepts für das neue Gemeindehaus, Bedarfserhebung, Entwurfsstudie, Kostenrahmen, Finanzierungsstudie
- Abklärung des Gestaltungsrahmens mit dem Land Kärnten

MASSNAHMENPAKET 5:

TEILBEBAUUNGSPLAN ILLE WIESE

- **Aufgabe:** Steuerung der zukünftigen Bebauung der Ille-Gründe
- **Ziel:** Erstellen von Bebauungsstudien sowie eines Bebauungsplans als Basis für eine intensive, ortsverträgliche Bebauung der Grundstücke im Einklang mit den Forderungen des sozialen und räumlichen Leitbildes

- **Motto:** Zentral Wohnen im Naturraum
- **Kurzbeschreibung:** Die Ille GFrundstücke liefern durch ihre Lage zum Zentrum, zu wichtigen Infrastrukturen und durch ihre Einbettung in den Naturraum beste Voraussetzungen für eine kraftvolle bauliche und soziale Verdichtung von Köttmannsdorf. Hier ist es möglich, die besten Möglichkeiten des zeitgenössischen Wohnbaus zu realisieren. Auf Basis der Vorgaben aus dem Masterplan kann im Sinne vertiefter Bebauungsstudien gemeinsam mit den Grundeigentümern die Grundlage für einen Bebauungsplan geschaffen werden, der in der Folge als Basis für Umsetzungen in Einzelschritten dient.
- **Mögliche Hindernisse:** nicht bekannt

Konkreter Ansatzpunkt/Operationalisierung:

- Abklärung von wichtigen Optionen mit den Eigentümern (Verwertungsinteresse, Zeitperspektive etc.)
- Natur- und Geländeaufmaß
- Vertiefende Bebauungsstudie, in aktiver Zusammenarbeit von Eigentümerin, Gemeinde und Planern
- Abfrage von möglichen Investoren
- Erstellen eines Konzepts zur Einladung von Baugruppen*
- Erlassen eines Teilbebauungsplans, in dem

unter anderem folgendes definiert wird:
Verkehrerschließung, Bautypologie, Geschosshöhen,
Konzept des siedlungsinternen öffentlichen Raumes
(Begegnungszone), Durchgrünung, Gestaltvorgaben
(Steildach), Definition von Bauplätzen, Dichtevorgaben
etc.

MASSNAHMENPAKET 6: NEUE DIENSTLEISTUNGSHÄUSER FÜR DEN ORTSKERN

- **Aufgabe:** Nachverdichtung im Ortskern
- **Ziel:** Zusammenführen von sozialen Optionen, wirtschaftlichem Bedarf und verfügbaren Grundstücksflächen im Ortskern
- **Motto:** Leben mit erhöhter Intensität an sozialen Möglichkeiten
- **Kurzbeschreibung:** Vorhandene Grundstücke in zentraler Lage, die keine adäquate Nutzung haben, werden ermittelt; anhand von bekannten Bedarfsprofilen (Dienstleistungsgewerbe, qualifizierte Wohnformen) werden Nutzungskonzepte für diese Grundstücke entwickelt, als Basis für weitere Projektentwicklungen
- **Mögliche Hindernisse:** Grundstücksverfügbarkeiten, Finanzierungsoptionen

Konkreter Ansatzpunkt/Operationalisierung:

- Abklärung von wichtigen Optionen mit den Eigentümern (Verwertungsinteresse, Zeitperspektive etc.)
- Natur- und Geländeaufmaß der jeweiligen Grundstücke
- Vertiefende Bebauungsstudie, in aktiver Zusammenarbeit von Eigentümerin, Gemeinde, möglichen Nutzern (sofern bekannt) und Planern
- Abklärung von Investitionsoptionen

MASSNAHMENPAKET 7: TEILBEBAUUNGSPLAN SIEDLUNGSBILDUNG SÜDKURVE, GEBÄUDETYPOLOGIE, WEGEVERBINDUNGEN

- **Aufgabe:** Steuerung der zukünftigen Bebauung der Grundstücke
- **Ziel:** Erstellen von Bebauungsstudien sowie in Folge eines Bebauungsplans als Basis für eine intensive, ortsverträgliche Bebauung der Grundstücke im Einklang mit den Forderungen des sozialen und räumlichen Leitbildes
- **Motto:** Zentral Wohnen im Naturraum
- **Kurzbeschreibung:** Die Grundstück liefert durch seine Lage zum Zentrum, die mögliche fußläufige Verbindung zu wichtigen Infrastrukturen und durch die Einbettung in den Naturraum taugliche Voraussetzungen für

eine bauliche Verdichtung von Köttmannsdorf. Auf Basis der Vorgaben aus dem Masterplan kann im Sinne vertiefender Bebauungsstudien gemeinsam mit den Grundeigentümern die Grundlage für einen Bebauungsplan geschaffen werden, der in der Folge als Basis für Umsetzungen in Einzelschritten dient.

- **Mögliche Hindernisse:** nicht bekannt

Konkreter Ansatzpunkt/Operationalisierung:

- Abklärung von wichtigen Optionen mit dem Eigentümer (Verwertungsinteresse, Zeitperspektive etc.)
- Natur- und Geländeaufmaß
- Vertiefende Bebauungsstudie, in aktiver Zusammenarbeit von Eigentümerin, Gemeinde und Planern
- Abfrage von möglichen Investoren
- Erstellen eines Konzepts zur Einladung von Baugruppen*
- Erlassen eines Teilbebauungsplans, in dem unter anderem folgendes definiert wird:
Verkehrerschließung, Bautypologie, Geschosshöhen, Konzept des siedlungsinternen öffentlichen Raumes (Begegnungszone), Durchgrünung, Gestaltvorgaben (Steildach), Definition von Bauplätzen, Dichtevorgaben etc.

***Exkurs: Baugruppen.**

Baugruppen bilden eine neue Form der Realisierung von Wohnbauprojekten. Mehrere Familien und Einzelpersonen schließen sich (und ihre wirtschaftlichen Mittel) zusammen, um gemeinsam ein Projekt zu entwickeln und umzusetzen. Baugruppen sind in der Regel als Verein strukturiert, werden in ihrer Ideenfindung und Bauplanung meistens von Architekten begleitet und finanzieren ihr Projekt aus eigenen Mitteln. Soziale Themen spielen in der individuellen Ausprägung des Projekts oft eine wichtige Rolle, weil die Mitglieder von Baugruppen in der Regel sozial orientiert sind und lebendige soziale und real gelebte Strukturen für wichtiger erachten als die Maximierung von privatem Wohnraum. Baugruppen sind dort, wo sie wohnen, nicht nur zu Gast, sie identifizieren sich mit ihrem Projekt und pflegen es sehr aufmerksam. Deshalb wirkt sich die Ansiedlung von Baugruppen oft sehr positiv auf das soziale Klima vor Ort aus. Anders gesagt: Der Personenkreis jener, die in Baugruppen bauen, ist im Durchschnitt ‚jugendlich‘ und bildungsaffin und bildet (zumindest für einen Generationslauf) eine gute Bindung an den Ort aus, was wiederum eine positive Wirkung auf das soziale Gefüge der gesamten Gemeinde hat.

Eine mögliche Vorgangsweise für Köttmannsdorf könnte zum Beispiel sein: Auf der Basis eines starken Bebauungsplans können sich Baugruppen bauplatzweise um den Ankauf von Grundstücken bewerben. Empfohlen wird hierbei das sogenannte Konzeptverfahren: bei fixierten Grundstückspreisen bewerben sich die Gruppen mit ihrem Funktions- und Gebäudekonzept; die Vergabe erfolgt dann in einem Gremium, in dem die Gemeinde und der/die Eigentümerin vertreten ist, nach qualitativen Kriterien, nicht nach der Quantität des Preisangebotes. Die Vorteile dieser Methode zeigen sich darin, dass das Auswahlgremium (aus Eigentümer- und Gemeindevertretern) für die Erstbesiedelung eine soziale Steuerung vornehmen kann. Dadurch ist auch in diesem Prozess der gezielte Übergang von einer gesellschaftlichen (sozialen) Zielsetzung zur baulichen Realität gut möglich.

07 HINWEISE ZUR WEITEREN VORGANGSWEISE

Der Masterplan spannt den Bogen von der Analyse im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bis zur Ausbildung der Leitbilder im Zusammenhang. Die sieben beschriebenen Maßnahmenpakete bilden einen ersten Schritt für die weitere Operationalisierung. Das ist wichtig, damit die GemeindevertreterInnen eine Perspektive erhalten, wie sie die entwickelten Ideen und Konzepte ‚angreifen‘ können.

Als unmittelbar empfohlene nächste Schritte können aus heutiger Perspektive (09.05.2019) folgende Erfordernisse definiert werden:

- Vorstellung der Studie bei Vertretern der Landesregierung (DI Molitschnig, Mag. Scheschark), Freigabegespräch
- Annahme des Masterplans im Gemeinderat (Voraussetzung für die Einreichung der Fördergelder)
- Konkrete Beratung der Maßnahmenpakete durch Politik und private Eigentümer bzw. Investoren, im Hinblick auf die weiterführende Bearbeitung der im Masterplan beschriebenen Projekte. Einzelne Themen könnten – in Anlehnung an die Struktur der Maßnahmenpakete – zum Beispiel vom Kernteam jeweils gemeinsam mit den betroffenen Eigentümern diskutiert werden, um eine zeitliche Perspektive für mögliche Realisierungsschritte zu erarbeiten.

PRIORISIERUNG VON MASSNAHMEN

Die 7 Maßnahmenpakete werden zum Zweck der Operationalisierung einer Bewertung unterzogen. Dabei werden folgende Aspekte bewertet:

- Bedeutung für die Ortsentwicklung (sehr hoch | hoch | niedrig)
- Kurzbeschreibung der zu erwartenden Effekte
- Zeitachse der Realisierung
- Unmittelbar nächste Schritte
- Kosten für nächste Schritte
- Fazit

MASSNAHMENPAKET 1 | PROMENADE AN DER STRASSE

Bedeutung für die Ortsentwicklung: sehr hoch.

Kurzbeschreibung der zu erwartenden Effekte: Die Attraktivität der fuß/rad-läufigen Verbindung zwischen dem ‚alten‘ und ‚neuen‘ Zentrum ist essentiell für die Entwicklung von Köttmannsdorf als lebendiger Ort mit einem alltäglich belebten Zentrum.

Zeitachse der Realisierung: Im Zuge der Bebauungen südlich der Landesstraße (Grundabtretungen)

Unmittelbar nächste Schritte: Erstellung einer Leitplanung, südlich über das öffentliche Gut hinausgreifend, Abstimmung mit dem Land Kärnten (Landesstraße), Verankerung im Flächenwidmungsplan

Kosten für nächste Schritte: Erstellen der Leitplanung: ca. € 15.000,00

Fazit: Projekt mit hoher Bedeutung für die zukünftige Ortsraumentwicklung, Umsetzung jedoch nur im Zuge von Bebauungen südlich der Landesstraße möglich (Inanspruchnahme von Fremdgrund erforderlich).

MASSNAHMENPAKET 2 | BADETEICH

Bedeutung für die Ortsentwicklung: hoch.

Kurzbeschreibung der zu erwartenden Effekte: Dem

Ortsgefüge wird eine Qualität hinzugefügt, die im Ortszentrum neue Angebote erzeugt; dadurch wird das Leben vor Ort gestärkt, weil die Neigung zum ‚Fortfahren‘ minimiert wird.

Zeitachse der Realisierung: Ab Beschlussfassung und Grundstückssicherung inkl. Planung ca. 12 Monate

Unmittelbar nächste Schritte: Erstellen einer vertiefenden Studie (Landschaftsplanung), Grundstückssicherung

Kosten für nächste Schritte: Studienerstellung (Vorplanung) ca. € 18.000,00

Fazit: Projekt fügt dem Ortszentrum neue Qualitäten hinzu, ist jedoch keine Voraussetzung für andere Maßnahmenpakete.

MASSNAHMENPAKET 3 | GRÜNRAUMOFFENSIVE, 101 BÄUME FÜR KÖTTMANNSDORF

Bedeutung für die Ortsentwicklung: hoch.

Kurzbeschreibung der zu erwartenden Effekte: Die Grünraumausstattung des Ortes steigert die alltägliche Lebensqualität und den Wert von Köttmannsdorf als potenziellen Lebensstandort für neue BürgerInnen. Wir müssen heute jene Bäume pflanzen, in deren Schatten unsere Enkelkinder einmal spielen werden.

Zusatzidee: Schaffung eines Systems von Baumpatenschaften. BürgerInnen von Köttmannsdorf übernehmen die Verantwortung für die Pflege und Erhaltung von einem oder mehreren Bäumen. Sie ernten dafür soziale Anerkennung.

Das Wachsen des Baumreichtums wird jährlich im Gemeindeamt präsentiert. Köttmannsdorf ist stolz auf seine Baumpatinnen und ist in ganz Kärnten für seine hochwertige Grünraumausstattung bekannt.

Zeitachse der Realisierung: ab sofort möglich, mit offenem Ende: Erstellen eines Gesamtkonzepts (Standorte, Baumarten, Patenschaften) – politischer Konsens – Implementierung der Strategie der Baumpatenschaft – Umsetzung laufend (in den nächsten 50 Jahren)

Unmittelbar nächste Schritte und Zeitachse: Erstellen des Gesamtkonzepts (inkl. Abfrage von möglichen Baumsetzungen auf Privatflächen)

Kosten für nächste Schritte: Konzepterstellung ca. € 16.000,00

Fazit: Eine langfristige Strategie zur kostengünstigen Verbesserung des physikalischen und sozialen Mikroklimas im Ort.

MASSNAHMENPAKET 4 | ZENTRALER PLATZ (ILLE-PLATZ)

Bedeutung für die Ortsentwicklung : sehr hoch.

Kurzbeschreibung der zu erwartenden Effekte: Die soziale Neubelebung jenes Raumes, der einmal das natürliche Zentrum des Ortes war, ist der wichtigste Wunsch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens. Alle baulichen Aktivitäten, die hier neue Funktionsanordnungen schaffen, dienen der Erfüllung dieses Wunsches. Private Partner (Grundeigentümer) haben

im Rahmen des Verfahrens betont, dass sie an Kooperationen mit der Gemeinde interessiert sind. Sollte die im Masterplan skizzierte Neustrukturierung des Zentrums gelingen, wird dies zahlreiche belebende Effekte auf den gesamten Ortsorganismus haben.

Zeitachse der Realisierung: Einleitung von konkreten Planungsschritten ab sofort möglich; das Herstellen von Entscheidungsgrundlagen für politische Weichenstellungen (vertiefende Entwurfsstudien) nimmt ca. ein Kalenderjahr in Anspruch; die bauliche Umsetzung erstreckt sich über mehrere Jahre.

Unmittelbar nächste Schritte und Zeitachse: Kooperationsvereinbarung mit den privaten Partnern; Erstellen von vertiefenden Entwurfsstudien (Raumprogramm, Vorentwurf, Kostenrahmen) über (a) das neue Gemeindehaus, (b) das neue Dienstleistungshaus und (c) eine konsequente neue Platzgestaltung (Abstimmung Landesbehörden). Empfohlene Reihenfolge der Schritte wie beschrieben, wobei eine Variante, in der (b) entfällt, denkbar ist. Eine valide politische Entscheidung, ob das neue Gemeindeamt ‚ins Zentrum‘ rücken soll, ist erst auf der Basis dieser Studien sinnvoll.

Kosten für nächste Schritte: Bei den Entwurfsstudien (a) und (b) wird unbedingt eine Kostenteilung zwischen Gemeinde und privaten Eigentümern (= Investoren = potenziellen Nutznießern) empfohlen.

Kosten für (a) bei ca. € 28.000,00 bei (b) ca. € 23.000,00;

Studie für den Platz (c) unter vertiefender Einbeziehung der BürgerInnen vor Ort (= partizipative Planung), ca. € 25.000,00.
Fazit: Maßnahmenpaket mit der größten Bedeutung für die Ortskernbelebung.

MASSNAHMENPAKET 5 | TEILBEBAUUNGSPLAN ILLE WIESE

Bedeutung für die Ortsentwicklung: sehr hoch.

Kurzbeschreibung der zu erwartenden Effekte: Wenn es gelingt, die für künftige Wohnbauten hochwertigen Grundstücke nach städtebaulichen Regeln koordiniert und im Einklang auf die gewünschte gesellschaftliche Veränderung zu entwickeln, kann es gelingen, dass Köttmannsdorf seine als wertvoll wahrgenommenen Haupteigenschaften bewahren und weiter vertiefen kann: die intensive Weiterentwicklung als kompakter Wohnstandort in guter Verschränkung mit einem intakten Naturraum. Wichtiger Nebeneffekte wird die Stärkung des Ortskerns (mehr Menschen leben in zentraler Lage) sein.

Zeitachse der Realisierung: Errichtung einer Entwicklungsplattform von Gemeinde und Grundeigentümer ab sofort, vertiefende Bebauungsstudien ca. 1. Jahr, anschließend Erlassen eines Teilbebauungsplans; Realisierung über viele Jahre.

Unmittelbar nächste Schritte und Zeitachse: Errichtung einer Entwicklungsplattform, in der sich Grundeigentümer und

Gemeinde über ihre gemeinsamen Interessen verständigen, um in der Folge gemeinsame Schritte zur Entwicklung des Areals setzen zu können.

Kosten für nächste Schritte: vertiefende Bebauungsstudie ca € 36.000,00; Kostenteilung wird empfohlen.

Fazit: die Ille-Wiese bietet das größte Potenzial für eine zentrumsnahe und qualitätvolle Weiterentwicklung des Ortes.

MASSNAHMENPAKET 6 | NEUE DIENSTLEISTUNGSHÄUSER FÜR DEN ORTSKERN

Bedeutung für die Ortsentwicklung: hoch.

Kurzbeschreibung der zu erwartenden Effekte: Verdichtung von kleinen Leerstellen im Ortszentrum, zugleich nachfrageorientierte Angebote für Dienstleistungsbetriebe, dadurch Attraktivierung des Ortskerns.

Zeitachse der Realisierung: Vertiefende Studien ca. 6 bis 9 Monate; Umsetzung über mehrere Jahre.

Unmittelbar nächste Schritte und Zeitachse : ab sofort möglich, sofern Eigentumsverhältnisse und Interessen klar sind.

Kosten für nächste Schritte: vertiefende Studien, jeweils ca. € 23.000,00

Fazit: Gute Ergänzung des Angebots im Ortskern. Verantwortung liegt bei den Grundeigentümern, die von der Gemeinde maßvoll unterstützt werden können.

MASSNAHMENPAKET 7 | TEILBEBAUUNGSPLAN SIEDLUNGSBILDUNG SÜDKURVE, GEBÄUDETYPOLOGIE, WEGEVERBINDUNGEN

Bedeutung für die Ortsentwicklung: hoch/niedrig.

Kurzbeschreibung der zu erwartenden Effekte: Abrundung des zentralen Siedlungsraums (Lückenschluss zum Gewerbegebiet), jedoch in nicht idealer Wohnlage.

Zeitachse der Realisierung: Vertiefende Studien ca. 6 bis 9 Monate; Umsetzung über mehrere Jahre.

Unmittelbar nächste Schritte und Zeitachse : Abklärung des Eigentümerinteresses, vertiefende Bebauungsstudie.

Kosten für nächste Schritte: Bebauungsstudie ca. € 25.000,00

Fazit: Ergänzendes Projekt, im Rahmen der Ortskernentwicklung sinnvoll, jedoch nicht prioritär für die Ortskernbelebung.

ABSCHLIESSENDE EMPFEHLUNG

Der Masterplan konnte zahlreiche Möglichkeiten für die Ortskernentwicklung aufzeigen. Es wird empfohlen, dass eine stabile Ordnung für die weitere Operationalisierung gefunden wird, damit die Ideen, die gemeinsam entwickelt werden konnten, realisiert werden. Dazu wird dringend empfohlen, die Endfassung des Masterplans nicht nur im Rahmen des Gemeinderates zur Kenntnis zu bringen, sondern alle entwickelten Maßnahmenpakete in einer vertiefenden Klausur des gesamten Gemeinderates gemeinsam mit den wichtigsten Grundeigentümern und Vertretern des Landes zu diskutieren.

Für diese Diskussion (die durch das Team von AAPS moderiert werden kann) sollte ein ganzer Tag anberaumt werden. Ziel dieser Klausur sollte es sein, folgende Ergebnisse zu entwickeln:

- Verbindliche Kooperationsvereinbarungen von Gemeinde und privaten Eigentümern bzw. potentiellen Partnern der Gemeinde
- Ein Zeitplan über die aktive Priorisierung der Maßnahmen
- Eine budgetäre Absicherung von Maßnahmen, die als prioritär gereiht sind
- Selbstverpflichtung der Gemeinde zur aktiven Weiterverfolgung dieser Maßnahmen