

**MURERO
BRESCIANO**

architektur

pan

Büro für bessere Kommunikation

**BEDNAR
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTUR**



Marktgemeinde
Ebenthal in Kärnten

Zukunftsquartier

Reichersdorf Nord

Planungshandbuch

18.06.2024

Auftraggeberin: Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Auftragnehmer:innen: MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH
pan- Büro für bessere Kommunikation
Bednar Landschaftsarchitektur

Zukunfts-
quartier
entwickeln

MURERO BRESCIANO
architektur ZT GmbH

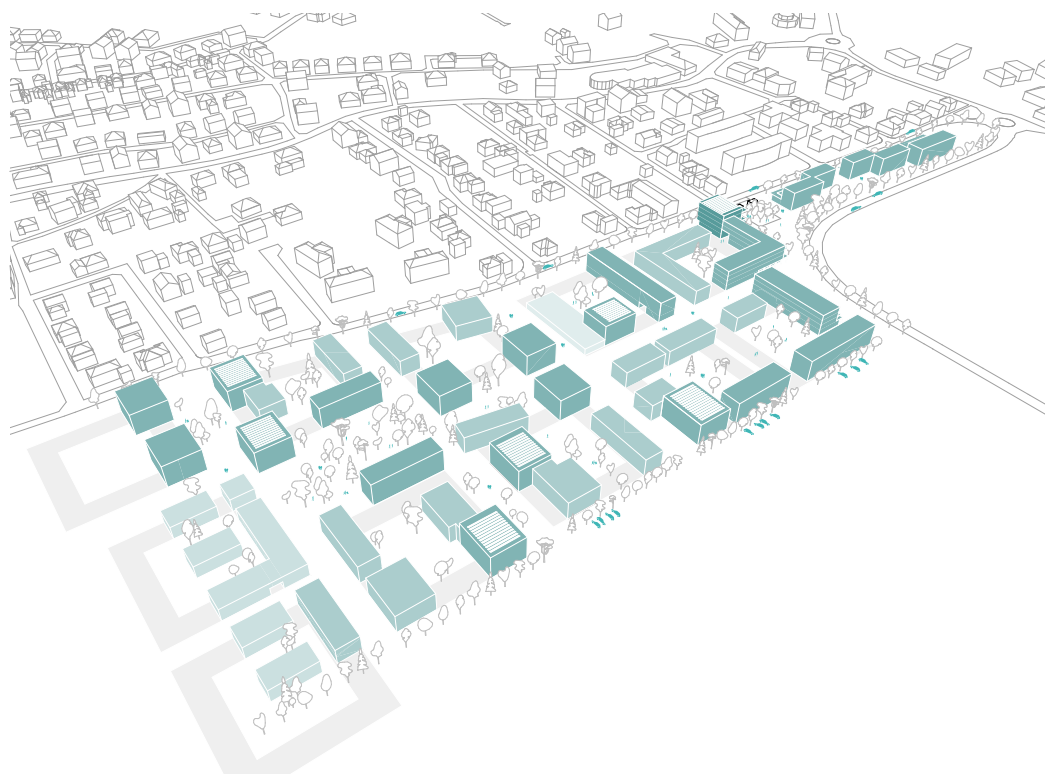
Radetzkystrasse 16
9020 Klagenfurt
+43 (0)463 890 033 10
office@murerobresciano.at

pan – Büro für bessere
Kommunikation

Radetzkystrasse 16 / 5
9020 Klagenfurt
+43 (0)664 52 60 227
kristin@pan.or.at

Bednar
Landschaftsarchitektur e.U.

Tarviser Straße 11
9020 Klagenfurt
office@bednar-walch.at
www.bednar-walch.at



VORWORT

Bürgermeister - Christian Orasch

Ebenthal ist eine prosperierende Gemeinde und nach wie vor eine der am stärksten wachsenden in Kärnten. Entsprechend diesem Wachstum liegt es in der Verantwortung der Politik, auch zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Ein Gebiet mit großem Entwicklungspotenzial liegt entlang des Jamingwegs. Dieses gilt es, sensibel und mit Rücksicht auf die Anrainer:innen, ressourcenschonend, qualitativ und zukunftsweisend zu entwickeln und als neuen Ortsteil mit dem historischen Ortskern „Ebenthal“ und dem Verwaltungs- und Geschäftskern „Gradnitz“ zu verbinden.

Ziel des Städtebaulichen Prozesses „Reichersdorf Nord“ ist der effiziente Einsatz öffentlicher Mittel bei Herstellung der Infrastruktur zur Schaffung von leistbarem Wohnen in Kombination mit Geschäftsflächen und entsprechenden Grünflächen durch Vorgabe kompakter Strukturen bei Reduzierung des Individualverkehrs durch eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Entwicklungsflächen sollen bestmöglich genutzt werden, weshalb von Beginn an dem verdichteten Bau Vorzug gegenüber einer „Einfamilienhaus-Entwicklung“ gegeben wurde. Der öffentliche Raum spielt dabei eine wesentliche Rolle und soll Kommunikation und Begegnung fördern.

In einem diskursiven Planungsprozess und unter Einbindung von Grundstücksbesitzern und Optionnehmern wurde ein Leitprojekt für das Gebiet erarbeitet. Wichtigstes Anliegen war dabei, dass vor Flächenumwidmungen und Festlegung der Bebauungsbestimmungen größtmögliche Akzeptanz geschaffen wird. Neben den Interessen der künftigen Bewohner:innen galt es auch die Interessen der Ebenthaler Bevölkerung und insbesondere der Anrainer:innen zu berücksichtigen.

Das vorliegende Planungshandbuch fasst die Ergebnisse des Planungsprozesses anschaulich und prägnant zusammen. Es bildet eine solide Grundlage für die weiteren Schritte, über die Widmung bis zur Realisierung des Wohnbaues und dient als wichtige Information für die anstehende politische Entscheidungsfindung. Darüber hinaus zeigt es auf, welche Qualitäten und Maßnahmen zur Schaffung eines lebenswerten Zukunftsquartiers umgesetzt werden müssen. Mit diesem Planungshandbuch verpflichten wir uns nämlich zur konkreten (baulichen) Umsetzung dieser Qualitäten und Maßnahmen im Sinne des öffentlichen Interesses.

Wir danken allen Teilnehmer:innen des diskursiven Planungsprozesses und der Verfahrenssteuerung, die zu diesem guten Ergebnis beigetragen haben, und freuen uns, mit dem Planungshandbuch die Weichen für einen qualitativ hochwertigen Lebensraum im „Zukunftsquartier - Reichersdorf Nord“ zu stellen.

Herzlichst, Ihr

Christian Orasch



Christian Orasch,
Bürgermeister

© Caroline Knauder Fotografie

Amt der Kärntner Landesregierung - Micheal Angermann

Die Gemeinde Ebenthal hat sich mit dem „Zukunftsquartier-Reichersdorf Nord“ einer planerischen Herausforderung für eine innergemeindliche, zentrumsnahe Ortsteilentwicklung gestellt.

In einem intensiven und umfassenden Planungsprozess wurden von der Gemeinde unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen alle Anforderungen einer qualitätsvollen Ortsentwicklung wie bestehende Siedlungsstruktur, Individual- und Öffentlicher Verkehr, soziale Infrastruktur sowie Grünräume berücksichtigt. Dabei ist die Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Bevölkerung, Planer:innen und Fachdienststellen ein wesentlicher Teil des Ganzen. Durch eine ganzheitliche Betrachtung unter Einbeziehung der spezifischen Voraussetzungen und Bedürfnissen der Gemeinde konnte ein Plan für eine geordnete und qualitätsvolle Entwicklung entstehen. Dabei hat sich auch gezeigt, dass eine qualitätsvolle Entwicklung Zeit braucht.

Mit dem nun vorliegenden Planungshandbuch werden die umfangreichen Arbeiten für das „Zukunftsquartier Reichersdorf Nord“ festgeschrieben als Grundlage für die qualitative Umsetzung der nachfolgenden Planungsschritte.

Die Fachliche Raumordnung wird gerne auch weiterhin die Gemeinde Ebenthal bei den weiteren Schritten für eine durchdachte, qualitätsvolle Siedlungsentwicklung unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen
Michael Angermann



© Land Kärnten

Michael Angermann
Amt der Kärntner Landesregierung

INHALT

VORWORT

1. EINLEITUNG	8
1.1 Ziele	8
1.2 Aufgabenstellung und städtebaulicher Prozess.....	8
2. GRUNDLAGEN	9
2.1 Planungsgrundlagen Marktgemeinde Ebenthal.....	9
2.2. Referenzprojekte und allgemeine Grundlagen zur Siedlungsentwicklung.....	9
3. PLANUNGSRAUM.....	10
3.1 Die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten (Gemeinde Ebenthal).....	10
3.2 Lage innerhalb Ebenthals.....	11
3.3 Lage im Großraum Klagenfurt	12
3.4 Der Planungsraum: Besitzverhältnisse, Optionsnehmer und Grundgrenzen.....	13
4. PLANUNGS- UND BETEILIGUNGSVERFAHREN.....	14
5. PLANUNGSPRINZIPIEN	16
5.1 Übergeordnete Planungsprinzipien	16
5.2 Planungsprinzipien nach klimaaktiv Standard	17
6 LEITPROJEKT ZQ REICHERSDORF NORD.....	20
6.1 Bauliche Struktur	22
6.1.1 Herleitung.....	22
6.1.2 Höhenentwicklung	25
6.1.3 Dichte	25
6.1.4 Gestaltungsprinzipien	27
6.1.5 Energieversorgung.....	28
6.1.6 Effiziente Wassernutzung	29
6.2 Nutzungsstruktur/Nutzungsvielfalt.....	30
6.2.1 Wohnen.....	30
6.2.2 Arbeiten.....	32
6.2.3 Gemeinbedarf.....	32
6.2.4 Sozialraumkoordination.....	32

6.3 Mobilität.....	34
6.3.1 Motorisierter Individualverkehr	35
6.3.2 Öffentlicher Verkehr	37
6.3.3 Radverkehr Bestand und Neu.....	40
6.3.4 Fußverkehr	42
6.3.5 Ruhender Verkehr	43
6.3.6 Mobilitätsknoten.....	45
6.4 Freiräume.....	47
6.4.1 Freiraumfunktion	47
6.4.2 Zehn Planungs- und Gestaltungsprinzipien für Freiräume im ZQ Nord Reichersdorf.....	48
6.4.3 Freiräume für Kinder und Jugendliche.....	49
6.4.4 Bäume im Siedlungsraum	50
6.4.5 Dach- und Fassadenbegrünungen	56
6.4.6 Freiraumtypen im ZQ Reichersdorf Nord	57
7. LEITLINIEN	76
7.1 Allgemeine Leitlinien	76
7.1.1 Bauliche Struktur Zusammenfassung für das gesamte Areal.....	76
7.1.2 Mobilität.....	78
7.1.3 Frei- und Grünräume Zusammenfassung.....	80
7.2 Leitlinien zur stufenweise Quartiersentwicklung.....	87
7.2.1 Quartier 1.....	90
7.2.2 Quartier 2	93
7.2.3 Quartier 3.....	96
7.2.4 Quartier 4.....	98
8. NÄCHSTE SCHRITTE	101
8.1 Qualitätsvereinbarung	101
8.2 Städtebauliche Verträge	102
9. ANHANG.....	103
9.1.1 Leitbild M 1:1000.....	103
9.1.2 Übersichtsplan mit städtebaulichen Kennwerten.....	103
9.1.3 Abbildungsverzeichnis	104

1. EINLEITUNG

1.1 Ziele

Mit der Entwicklung des Zukunftsquartiers (ZQ) Reichersdorf Nord stellt sich die Marktgemeinde einer anspruchsvollen Aufgabe, die eine zukunftsweisende Planung auch mit Blick auf das gesamte Gemeindegebiet ebenso erforderlich macht wie einen umsichtigen Kommunikations- und Beteiligungsprozess. Im Planungsraum soll ein neuer, vielfältiger und lebendiger Ortsteil entstehen, dessen Realisierung abschnittsweise erfolgen soll. Insgesamt sollen vier Quartiere entstehen, ein fünftes ist als Weiterentwicklung östlich der Verlängerung der Grimmigasse angedacht. Im Rahmen der Siedlungserweiterung gilt es auch den Ortskern von Ebenthal zu stärken. Einerseits durch Geh- und Radwegverbindungen zum bestehenden Zentrum, andererseits durch zentrumspezifische Angebote, wie attraktiv gestaltete öffentliche Räume für Begegnung und Aufenthalt sowie die Ansiedelung von Nahversorgungs-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben.

1.2 Aufgabenstellung und städtebaulicher Prozess

Aufbauend auf dem von Lagler, Wurzer & Knappinger (LWK) ZT GmbH erstellten Masterplan Reichersdorf Nord vom 24.02.2021 sollen für das ca. 8 ha große Planungsgebiet ein städtebauliches Leitprojekt sowie Leitlinien für die stufenweise Quartiersentwicklung erarbeitet werden. Über ein Beteiligungsverfahren gilt es, die wesentlichen Stakeholder einzubinden und die Qualitätsansprüche sowie die Vorgaben für die bauliche Umsetzung gemeinsam zu erörtern und abzustimmen. Insbesondere die Überlegungen zur Stärkung des Ortszentrums von Ebenthal durch das Projekt sollen auch bei den Bürger:innen mittels gezielter Information Zustimmung erwirken.

Als Ergebnis dieses Arbeitsprozesses wird ein Planungshandbuch erstellt, welches im Kern das städtebauliche Leitprojekt und die Leitlinien zur stufenweisen Quartiersentwicklung als Grundlage der künftigen Widmung umfasst. Es dient als Rahmen für alle weiteren Planungsprozesse in Reichersdorf Nord und stellt damit einen nachhaltigen Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde dar.



Abb. 1: Planungsgebiet

2. GRUNDLAGEN

Das Planungshandbuch wurde auf Basis folgender Unterlagen erstellt:

2.1 Planungsgrundlagen Marktgemeinde Ebenthal

Zukunftsquartier Reichersdorf Nord & Ortskern Ebenthal, Verkehrskonzept, triagonal GmbH, Vorabzug 18.01.2023
Gemeindevorstandsbeschluss 26.07.2022

Städtebaulicher Prozess zur Stärkung des Ebenthaler Ortskerns sowie zur Entwicklung des Masterplans „Reichersdorf Nord“, Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten 2021, Zahl: 031-12/1/2001-Ze/Pro, Gemeinderatsbeschluss 15.12.2021

Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten – Masterplan Reichersdorf Nord, Lagler, Wurzer & Knappinger ZT GmbH, Jänner 2021
Gemeinderatsbeschluss 24.02.2021

Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten – Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Ortszentrum Ebenthal – Neuverordnung 2021, Lagler, Wurzer & Knappinger ZT GmbH, Jänner 2021
Gemeinderatsbeschluss 07.07.2021

Bericht Örtliches Entwicklungskonzept Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, Lagler, Wurzer & Knappinger ZT GmbH
Gemeinderatsbeschluss 10.04.2019

2.2. Referenzprojekte und allgemeine Grundlagen zur Siedlungsentwicklung

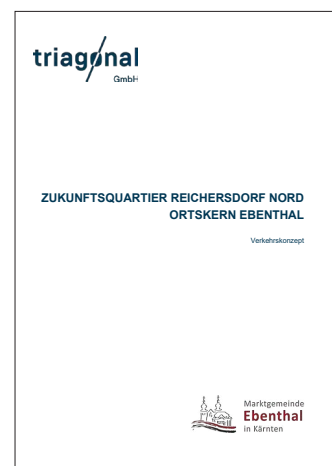
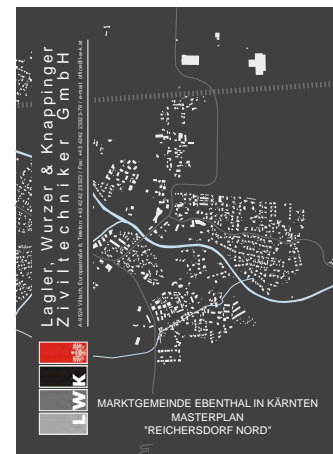
Siedlungen und Quartiere – Klimaneutral mit dem klimaaktiv Standard, Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, 2022

Nachhaltige Entwicklung - Agenda 2030 / SDGs, seit 2016 in Kraft, Quelle: <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/themen/nachhaltige-entwicklung-agenda-2030.html>

Grünflächenfaktor, Marie-Therese Hliwa, Wien 2015
Planungshandbuch, Kooperatives Planungsverfahren Ödenburger Straße, Wien 21, raum & kommunikation GmbH, 1160 Wien

Modellquartier Am Horn Konstanz, Städtebaulicher Rahmenplan, ARGE feld72 architekten zt gmbh, Wien

Smart Living in Klagenfurt Harbach, Endbericht klima+energie fonds 2018, Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt



3. PLANUNGSRAUM

3.1 Die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten (Gemeinde Ebenthal)

Die Marktgemeinde liegt im Kärntner Zentralraum, südöstlich der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee und umfasst eine Fläche von rd. 55 km².

Die Besiedelung im Bereich der Gemeinde Ebenthal beginnt bereits vor mehr als 1.000 Jahren. Belegt ist sie durch eine urkundliche Erwähnung in Bezug auf den Ortsteil Gurnitz. Der Name Ebenthal wird als Titel des im 16. Jahrhundert erbauten Schlosses kreiert. Erst mit der Bauernbefreiung in der Mitte des 19. Jahrhunderts formieren sich eigenständige Gemeinden. Aus Gurnitz, Gradnitz, Zell und Ebenthal bildet sich die Ortsgemeinde Ebenthal, die aufgrund der guten Infrastruktur und der Nähe zu Klagenfurt den Zuzug vieler begünstigt. 1998 wird sie schließlich zur Marktgemeinde mit dem Titel „Ebenthal in Kärnten“ erhoben.

Als Stadtumlandgemeinde profitiert Ebenthal von der unmittelbaren Nähe zum Klagenfurter Siedlungsraum, sowohl in der Bevölkerungs- als auch in der Wirtschaftsentwicklung. Seit den 1960er Jahren ist Ebenthal Zuzugsgemeinde vor allem aufgrund dieser Verflechtung. Seit 1951 ist die Bevölkerung von 2.900 auf 8.200 mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen angewachsen. Ebenthal ist auch aktuell eine der Gemeinden mit dem stärksten Bevölkerungszuwachs in ganz Kärnten. Für die Zukunft wird ein weiterer Bevölkerungsanstieg prognostiziert.

Die Gemeinde ist in ihrer Funktion daher vorrangig als Wohn- und zunehmend als Wirtschaftsstandort zu bezeichnen. Sie verfügt über eine grundlegende Ausstattung mit zentralen Diensten und Gütern, wird aber in der zentralörtlichen Gliederung als mäßig ausgestattete Stadtumlandgemeinde eingestuft. Somit ist hier ein gewisser Aufholbedarf gegeben.

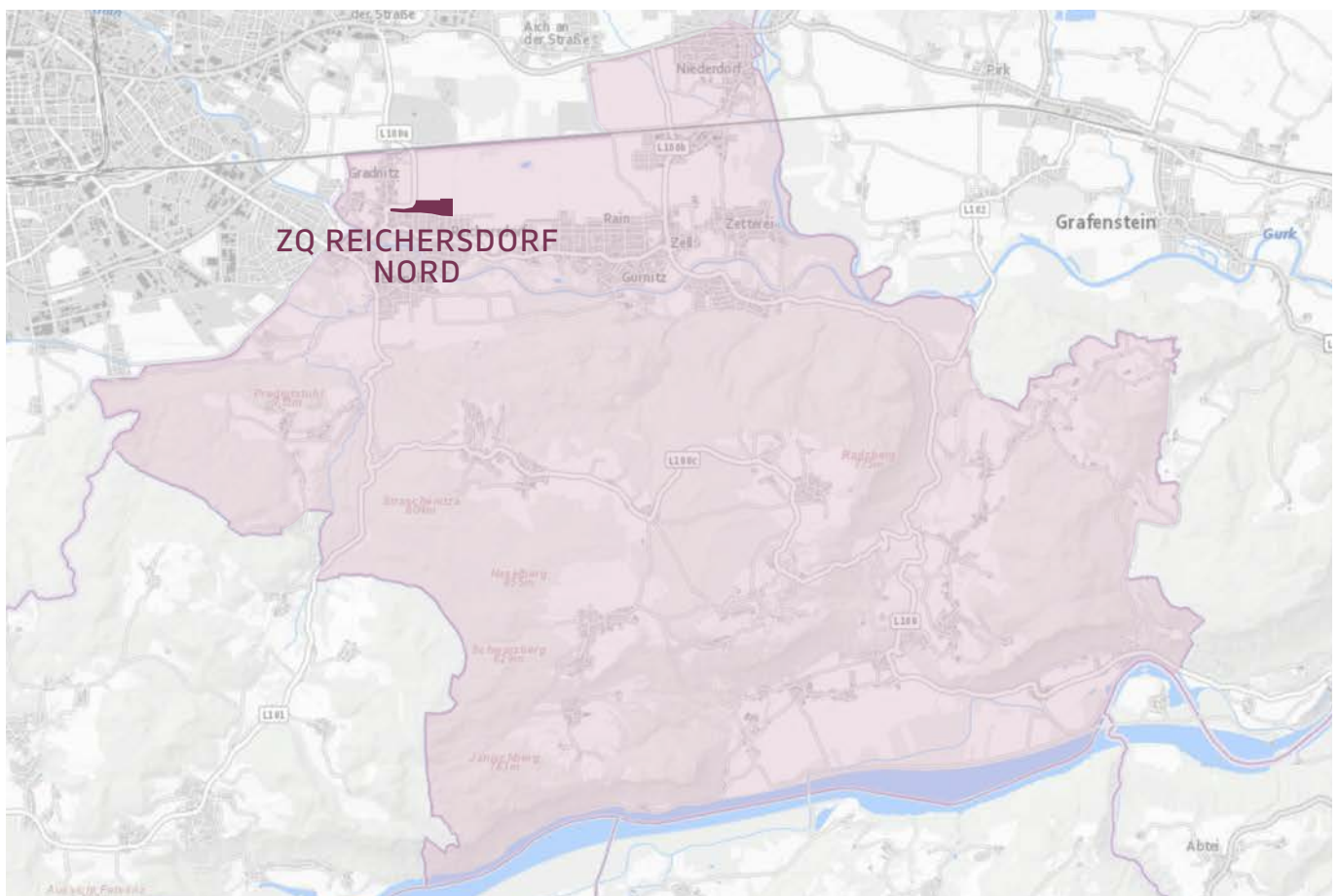


Abb. 2: Gemeindegebiet Ebenthal








3.2 Lage innerhalb Ebenthals

Der Hauptteil der Siedlungsstruktur der Gemeinde Ebenthal erstreckt sich bandförmig im nördlichen Teil des Gemeindegebietes und umfasst in mehreren Ortschaften rd. 80% der Einwohner:innen. Im Ortsteil Reichersdorf liegt der gegenständliche Planungsraum mit einer Fläche von 8 Hektar (ha). Er grenzt direkt an das Siedlungsgebiet Ebenthals an, wird derzeit aber landwirtschaftlich genutzt und ist auch dafür gewidmet. Im Örtlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2019 wird eine Siedlungserweiterung auf diesen Flächen empfohlen. In der Folge hat die LWK ZT GmbH auch einen Masterplan zur Entwicklung dieses Gebietes erarbeitet.

Das historische Zentrum Ebenthals, welches bis Ende der 1960er Jahre noch klar definiert war, wurde durch die Neuerrichtung des Gemeindeamtes an der Miegerer Straße (L100) im Jahr 1969 nicht adäquat weiterentwickelt. Insbesondere die Gemeindeamtsverlegung stellt eine raumordnungstechnische Fehlentwicklung dar. Innerhalb der letzten Jahre entstand neben der Gemeinde eine Art neues Ortszentrum, welches jedoch in keiner bzw. schwacher Verbindung zum historischen Zentrum Ebenthals (Schlosswirt, Pfarrkirche, Volksschule, Schloss Ebenthal...) steht.

Ziel der Gemeindeentwicklung ist es, das historische und neue Zentrum Ebenthals zu einem möglichst homogenen Ortskern zusammenzuführen. Das Planungsgebiet grenzt nördlich an das „neue“ Zentrum an. Das Quartier 1 liegt zum Großteil im Bereich des erweiterten Ortskerns.

Legende

-  Ortskern gem. K-ROG
-  Planungsgebiet
-  Gemeindegrenze
-  KG-Grenze
-  Straßen
-  Bestandsgebäude
-  Infrastruktur

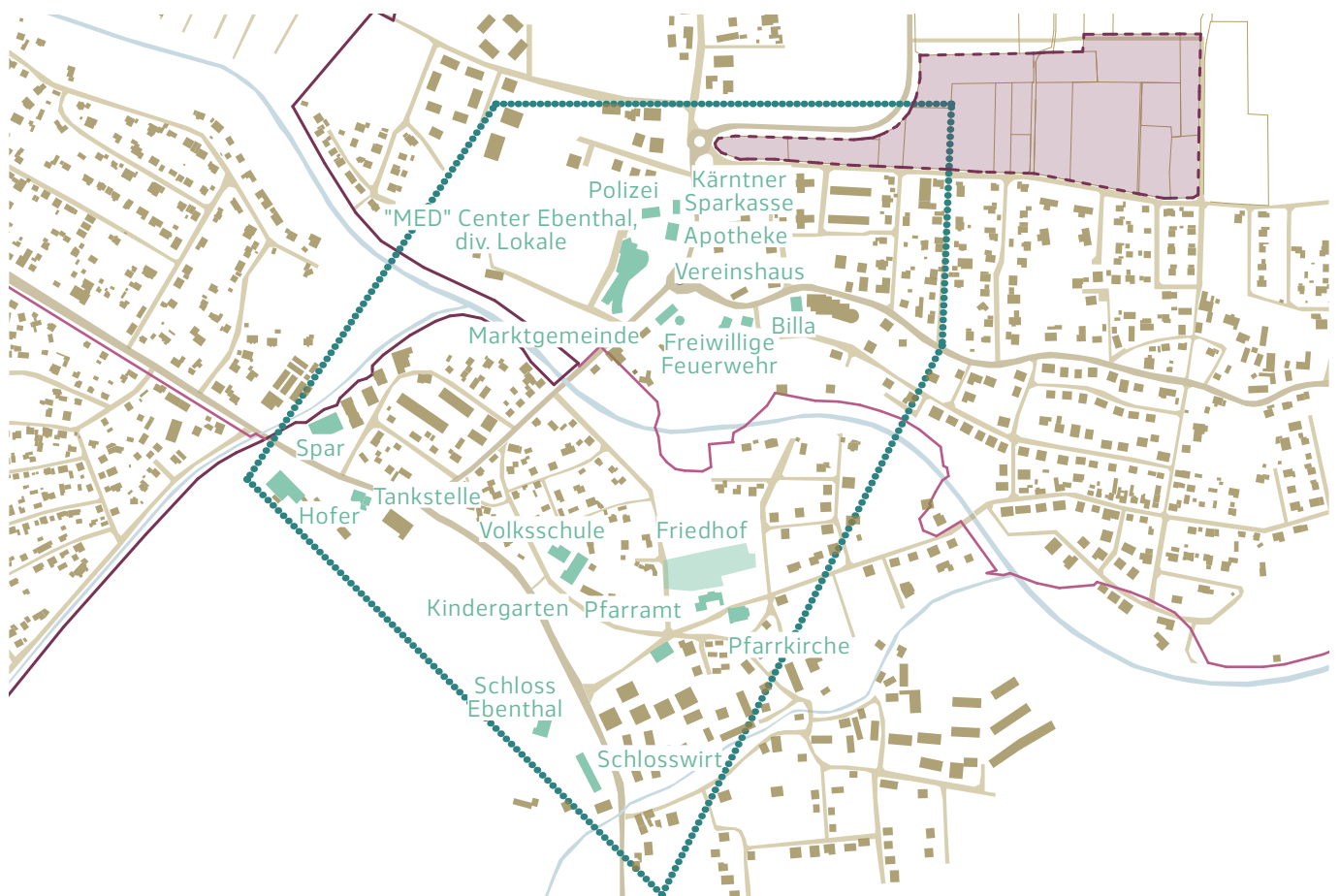


Abb. 3: Ortskern

3.3 Lage im Großraum Klagenfurt

Die Entwicklung der Gemeinde Ebenthal ist seit jeher stark mit jener von Klagenfurt verbunden. Das Klagenfurter Stadtzentrum ist von hier nur etwa fünf Kilometer entfernt.

Nur 1,5 km vom Planungsraum entfernt liegt Harbach, das derzeit größte Wohnbauprojekt Klagenfurts, welches auch als Vorzeigeprojekt für Siedlungsentwicklungen beworben wird.

Der 8 ha große Planungsraum des ZQ Reichersdorf Nord, welches für insgesamt rd. 1.500 neue Bewohner:innen Platz bieten soll, stellt aktuell eines der bedeutendsten Quartiersentwicklungen rund um die Landeshauptstadt dar. Mit dem ZQ Reichersdorf Nord will Ebenthal einen Meilenstein für die Siedlungsentwicklung der kommenden Jahre und Jahrzehnte setzen.

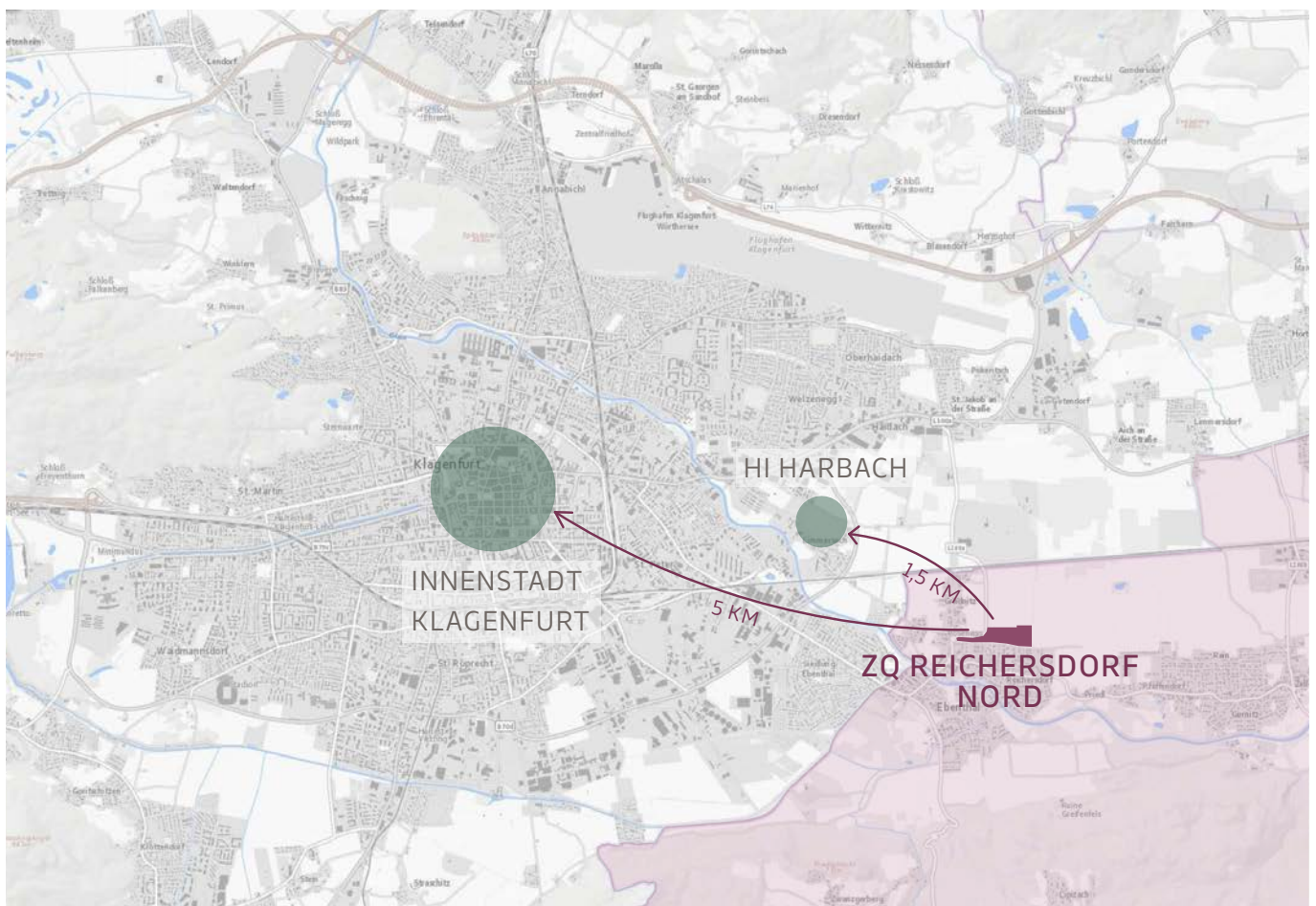


Abb. 4: Großraumlage

3.4 Der Planungsraum: Besitzverhältnisse, Optionsnehmer und Grundgrenzen

Entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung des Planungsraumes ist die Ausformung der aktuellen Grundgrenzen der historischen Entwicklung geschuldet. Insgesamt 19 Grundstücke bilden den Planungsraum. 17 davon befinden sich aktuell im Besitz von 12 verschiedenen, privaten Eigentümer:innen bzw. Eigentümergemeinschaften.

Der öffentlichen Hand gehören nur zwei Wegparzellen. Eine durchquert den Planungsraum in Nord-Südrichtung vollständig, die zweite im östlichen Teil gelegen, nur zu einem Gutteil. Auch die umgebenden Straßenräume befinden sich im öffentlichen Eigentum. Die L100a gehört dem Land Kärnten, der Jamnigweg sowie die Verlängerung der Grimmigasse sind im Eigentum der Gemeinde. Im Norden grenzen direkt an das Planungsgebiet aktuell weitere Ackerflächen an. Die Möglichkeit, hier einen Erschließungsweg zu errichten, welcher von der L100a abzweigt, wurde vom Land Kärnten bereits zugesagt.

Aufgrund der Festlegung als Siedlungserweiterungsraum im Örtlichen Entwicklungskonzept 2019 und der Erstellung eines Masterplans Reichersdorf Nord im Jahr 2021 haben sich für die Mehrzahl der Grundstücke im Planungsgebiet Optionsnehmer:innen gefunden. Diese haben zum Teil auch für mehrere, nebeneinander liegende Grundstücke Kaufoptionen unterschrieben.

Aufteilung der Flächen

(Stand: Jänner 2024)

- Optionsnehmer 1
- Optionsnehmer 2
- Optionsnehmer 3
- Optionsnehmer 4
- Optionsnehmer 5
- Offen

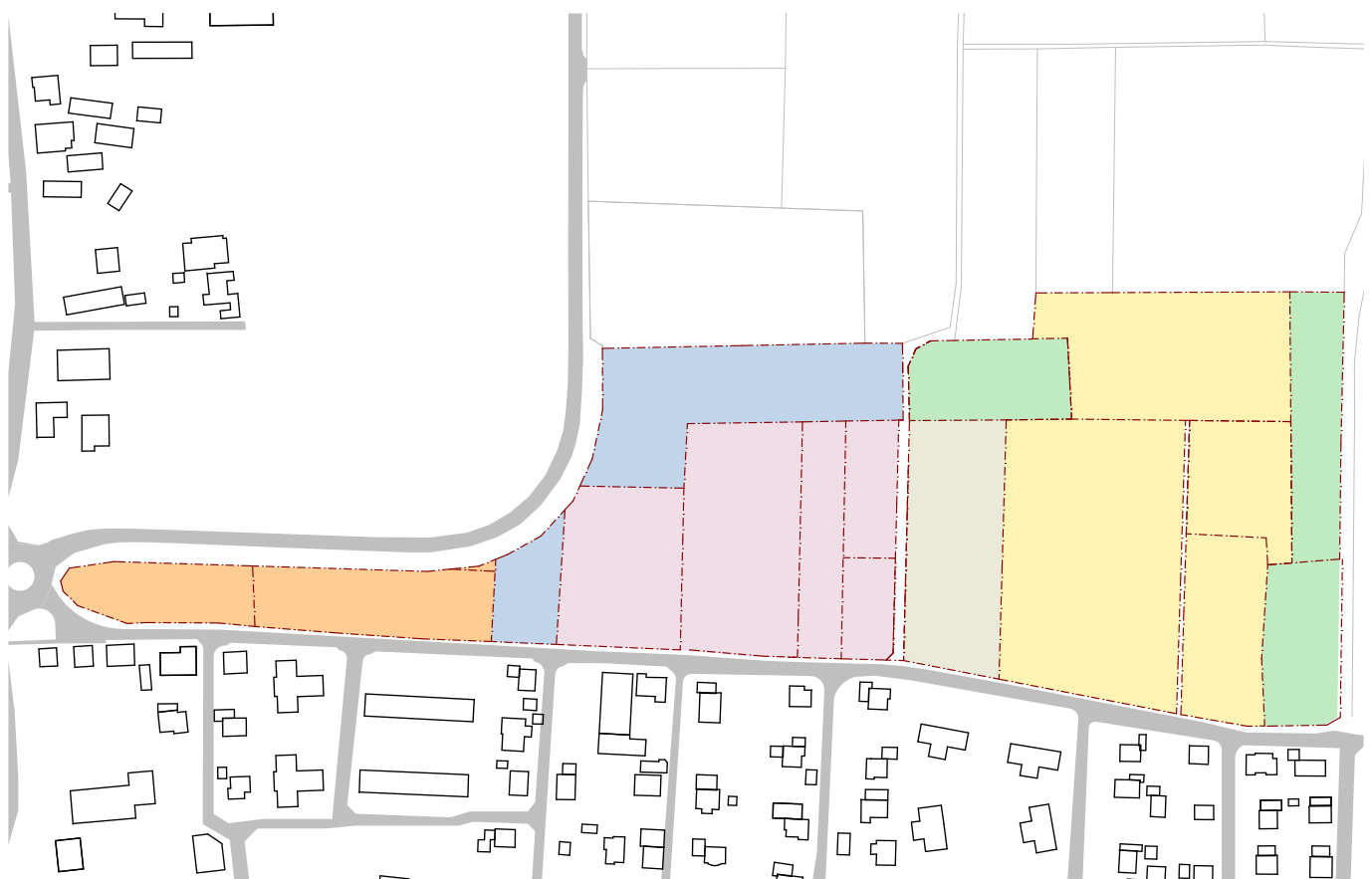


Abb. 5: Aufteilung der Flächen

4. PLANUNGS- UND BETEILIGUNGSVERFAHREN



Abb. 6: Fotos vom Workshop

Die Entwicklung des ZQ Reichersdorf Nord wurde von einem Beteiligungsprozess unterstützt, welcher auf die besonderen Herausforderungen dieses Planungsraumes abgestimmt ist. Dazu wurde eine Steuerungsgruppe eingerichtet, in welcher der Bürgermeister, Gemeinderat, Vertreter der Landesplanung sowie Fachplaner (Architektur, Landschaft, Verkehr) vertreten waren. Man einigte sich in diesem Gremium darauf, zunächst Grundbesitzer:innen und Optionsnehmer:innen an der Grundlagenarbeit zu beteiligen, bevor das Projekt einer breiteren Öffentlichkeit vorgestellt wird.

Nach dem ersten Steuerungsgruppentreffen am 4.10.2022 wurden in einem Workshop mit Grundbesitzer:innen, Optionsnehmer:innen und Gemeindevertreter:innen die aktuelle Situation analysiert, grundsätzliche Rahmenbedingungen erörtert und Qualitäten für das Zukunftsquartier definiert. Im moderierten Dialog wurden folgende Fragen bearbeitet:

- Was macht das Zukunftsquartier aus?
- Welche Qualitäten sind für einen gelungenen Lebensraum wichtig?
- Welche Effekte soll das Zukunftsquartier für Ebenthal haben?
- Wie können die Verbindungen innerhalb des Quartiers funktionieren?

Die Ergebnisse wurden, basierend auf den klimaaktiv Kriterien, unter den Schwerpunkten Management, Städtebau, Verkehr, Gebäude, Freiraum, Versorgung und Mobilität zusammengefasst.

Sie bildeten die Basis für das Rahmenkonzept der Fachplaner:innen, welches der Steuerungsgruppe am 01.02.2023 präsentiert wurde. Das Konzept wurde intensiv diskutiert, Problemstellungen wie zum Beispiel der Umgang mit den Grundstücksgrenzen und die Unterbringung von leistbarem Wohnen wurden identifiziert. Nach einer Überarbeitung entsprechend den Anregungen der Steuerungsgruppe wurde das Rahmenkonzept in einem zweiten Workshop am 07.02.2023 den Grundstücksbesitzer:innen und Optionsnehmer:innen vorgestellt.

In diesem Workshop wurden mehrere Themen heftig diskutiert: Unter anderem die Grundstücksgrenzen, der Verteilungsschlüssel und die Unterbringung von leistbarem Wohnen. Man einigte sich darauf, dass von Seiten der Optionsnehmer:innen ein Fragenkatalog erstellt werde und dieser von der Gemeinde schriftlich zu beantworten sei, um mehr Klarheit zu schaffen.

Im Antwortschreiben der Gemeinde ging es in erster Linie um den Umgang mit dem geförderten Wohnbau, rechtliche Fragen, den städtebaulichen Vertrag, mögliche Realisierungsschritte und um den Bedarf bzw. den Umgang mit der sozialen Infrastruktur.

Nach mehreren Arbeitsbesprechungen der Fachplaner:innen mit Gemeindevertreter:innen und verschiedenen Landesabteilungen und einer klärenden Besprechung am 05.12.2023 mit der Abteilung 15 – Raumordnung des Amtes der Kärntner Landesregierung wurde die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Die Fachplaner:innen arbeiten das städtebauliche Leitprojekt ergänzt durch Leitlinien zur stufenweisen Quartiersentwicklung aus und präsentieren dieses im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung der ansässigen Bevölkerung. Damit wird allen betroffenen Bürger:innen der Gemeinde ermöglicht, sich ein Bild von den Planungen zu machen und Fragen an die Planenden und die Vertreter:innen der Gemeinde zu richten. Nach der Einarbeitung letzter Anregungen dienen die Ergebnisse als Rahme für die Ausarbeitung städtebaulicher Verträge. Als nächster Schritt folgt eine Vorprüfung des gesamten Planungsgebietes und ein integriertes Verfahren für das Quartier 1.



Abb. 7: Fotos vom Workshop

Zeitlicher Ablauf:

1. Steuerungsgruppentreffen: 20. 09. 2022
2. 1. Workshop (WS): 24. 10. 2022
3. 2. Steuerungsgruppentreffen: 18. 01. 2023
4. 3. Steuerungsgruppentreffen: 01. 02. 2023
5. 2. Workshop (WS): 07. 02. 2023
6. öffentliche Präsentation: 18.06.2024

5. PLANUNGSPRINZIPIEN

Auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Ebenthal reagierend soll im ZQ Reichersdorf Nord langfristig Wohnraum für ca. 1.500 Bewohner geschaffen werden. Dies bedeutet einen Bevölkerungszuwachs von nahezu 20 % für die Gemeinde Ebenthal. Umso wichtiger ist es für den weiteren Planungsprozess Prinzipien festzulegen, die in der folgenden Entwicklung des ZQ Reichersdorf Nord zu berücksichtigen sind.

5.1 Übergeordnete Planungsprinzipien

- Als langanhaltender Beitrag zur positiven Entwicklung der Gemeinde muss sich das ZQ Reichersdorf Nord mit der Umgebung verknüpfen und die Bildung eines wahrnehmbaren Ortskerns in Verbindung mit den bestehenden Strukturen unterstützen.
- Die zur Verfügung stehenden Flächen werden nach Bedarf abschnittsweise umgewidmet. Das ZQ Reichersdorf Nord ist daher in Etappen realisierbar und das städtebauliche System bleibt für sich ändernde Anforderungen entwicklungsfähig.
- Das neu geschaffene Quartier muss zukunftsfähig sein. Das bedeutet, dass Nachhaltigkeitsthemen wie Klimaresilienz und Klimawandelanpassung berücksichtigt werden und für Ebenthal neue Mobilitätsangebote eingeführt werden.
- Die Berücksichtigung von Leistbarkeit, Inklusion und sozialer Nachhaltigkeit schafft große Nutzervielfalt, ein wichtiger Aspekt für ein lebendiges Quartier. Hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten schaffen Orientierung und Identität für die Bewohner:innen und Besucher:innen des Quartiers.

5.2 Planungsprinzipien nach klimaaktiv Standard

Mit dem Ziel den ländlichen und urbanen Raum klimafreundlicher zu gestalten und effizienter zu nutzen hat das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) im Rahmen seiner Klimaschutzoffensive einen Qualitätsstandard für Siedlungen und Quartiere entwickelt, da erfolgreiche Siedlungs- und Quartiersentwicklungen auch die umliegende Ortschaft nachhaltig positiv beeinflussen. Der 2022 erschienene Katalog fasst, in sechs Handlungsfelder gegliedert, viele wesentliche Kriterien zusammen, die es bei Prozessen wie dem vorliegenden zu berücksichtigen gilt.

Diese Qualitätsstandards wurden im ersten Workshop des Planungs- und Beteiligungsprozesses vorgestellt und im Rahmen des Dialogs unter den Teilnehmenden besprochen. Die Ergebnisse des Workshops wurden dementsprechend nach den Handlungsfeldern (A-F) und Kriterien des klimaaktiv Standards strukturiert und als weitere Planungsprinzipien berücksichtigt (gesamtes Protokoll siehe Anhang).

Management
Kommunikation
Städtebau
Bauliche Dichte
Mikroklima
Vielfalt der Nutzungen und Nutzenden
Halböffentliche und öffentliche Räume
Freiraum
Angebot für den täglichen Bedarf
Gebäude
Versorgung
Wärmeversorgungsgrad
Stromversorgung
Effizienz der Wassernutzung
Abfallvermeidung
Mobilität
Motorisierter Individualverkehr
Fuß- und Radverkehr
ÖV-Angebot und alternative Angebote





Abb. 8: Fotos vom Workshop

1. Workshop

Im ersten Workshop zur Entwicklung des Zukunftsquartiers haben die Teilnehmenden an mehreren Tischen miteinander diskutiert. Die Ergebnisse dieses Dialogs finden sich hier nach den Handlungsfeldern und Kriterien des klimaaktiv Standards strukturiert.

A. MANAGEMENT

Kommunikation

- Prozess Weiterführung

Partizipation

- Gemeinschaftliche Entwicklung
- Rahmenplan - Chance der gemeinschaftlichen Entwicklung

C. STÄDTEBAU

Bauliche Dichte

- Nicht zu dicht verbaut
- Wenig verbaute Fläche – mehr Geschosse
- Geringer Grundstücksverbrauch
- Bodenverbrauch gering durch Dichte und Höhe
- Erhaltung der ländlichen Struktur

Mikroklima

- Möglichst grüne Fassaden und Dächer
- Himmelsrichtungen berücksichtigen

Halböffentliche und öffentliche Räume

- Begegnungszonen für Menschen

Vielfalt der Nutzungen und Nutzenden

- Mehrgenerationen Wohnen
- Gemeinsames Miteinander: Veranstaltungszentrum für örtliche Vereine, Spielplatz als Kommunikationsmöglichkeit, Jugendzentrum
- Gemischte Geschäftsmöglichkeiten
- Durchmischung Jung, Alt, Familie
- Multifunktionale Nutzung

Angebot für den täglichen Bedarf (Infrastruktur)

- Geschäfte
- Gemischte Geschäftsmöglichkeiten
- Konditorei/Café/Restaurant und Drogeriemarkt
- Imbiss für Bedienstete in der Umgebung
- Hausarzt/Drogerie
- Kinderbetreuung
- Betreubares Wohnen

Freiraum

- Bäume, Natur, Generationenpark
- Freiräume mit hohen Qualitäten, Kinder „Begegnungszonen“
- Spielstraßen
- Grünraumqualität
- Begegnungszonen
- Hundefreilaufzone
- Freiraumqualität

D. GEBÄUDE

- Holzbauweise
- Massivbauweise
- Leistbares Wohnen
- Architektur

D. VERSORGUNG

Wärme- & Stromversorgung

- Energiekonzept/-effizienz
- Jamnigweg ist durch Bio-Fernwärme erschlossen (Hackschnitzel)
- falls Carports - mit PV-Dach
- Solarthermie/PV
- Nachhaltige Energie

Abfallvermeidung

- Müllpresse

E. MOBILITÄT

Motorisierter Individualverkehr

- Tiefgaragen
- E-Tankstelle, öffentlich
- Carports bzw. Tiefgaragen
- Q1 Besucherparkplätze mit PV-Carport
- Anbindungsstraße (vor Bautätigkeit) - Anrainer entlasten im Norden
- Einkaufswagen bei Parkplatz

Fuß- und Radverkehr

- Gute Radanbindung
- Fuß-Rad Weg

ÖV-Angebote und alternative Angebote

- Öffentlicher Verkehr
- Bus-Zentral
- verkehrsberuhigte Anbindungen, innovative Lösungen
- Land - Mobilitätskonzept



Abb. 9: Fotos vom Workshop

6 LEITPROJEKT ZQ REICHERSDORF NORD

Aufbauend auf den vorgeordneten Planungsvorgaben und -konzepten der Marktgemeinde Ebenthal (siehe Kap.1 Grundlagen) wird das städtebauliches Leitprojekt „Zukunftsquartier Reichersdorf Nord“ als Erweiterung und Verfeinerung der Überlegungen im Masterplan 2021 von LWK ZT GmbH erstellt. Wesentliche Grundlage für die Ausformulierung des Leitprojektes bilden die Ergebnisse aus den im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgehaltenen Workshops am 24.10.2022 sowie am 07.02.2023 mit Grundeigentümer:innen, Optionsnehmer:innen und weiteren Stakeholdern im Gemeindeamt Ebenthal, wie im Kapitel 4 und 5 dargelegt. Darauf baut im weiteren auch die Qualitätsvereinbarung auf, die als zentrales Ergebnis der Workshops in die mit allen Bauträger:innen zu schließenden städtebaulichen Verträge einfließen wird.

Das Leitprojekt skizziert in den drei Themenfeldern bauliche Struktur, Mobilität und Freiraum alle wesentlichen Aspekte zur Entwicklung des ZQ Reichersdorf Nord im Allgemeinen. Dabei werden auch alle Grundqualitäten, gepaart mit den zu ihrer Erzielung erforderlichen Maßnahmen und Vorgaben beschrieben. Aufbauend auf dem Leitprojekt werden in den „Leitlinien zur stufenweisen Quartiersentwicklung“ (siehe Kap.7) die Vorgaben für die Entwicklung der einzelnen Quartiere nochmals komprimiert dargestellt. Die dargelegten Planungsprinzipien, das Leitprojekt und die Leitlinien zusammengenommen bilden die Grundlagen für alle weiteren zur Umsetzung führenden Planungen.

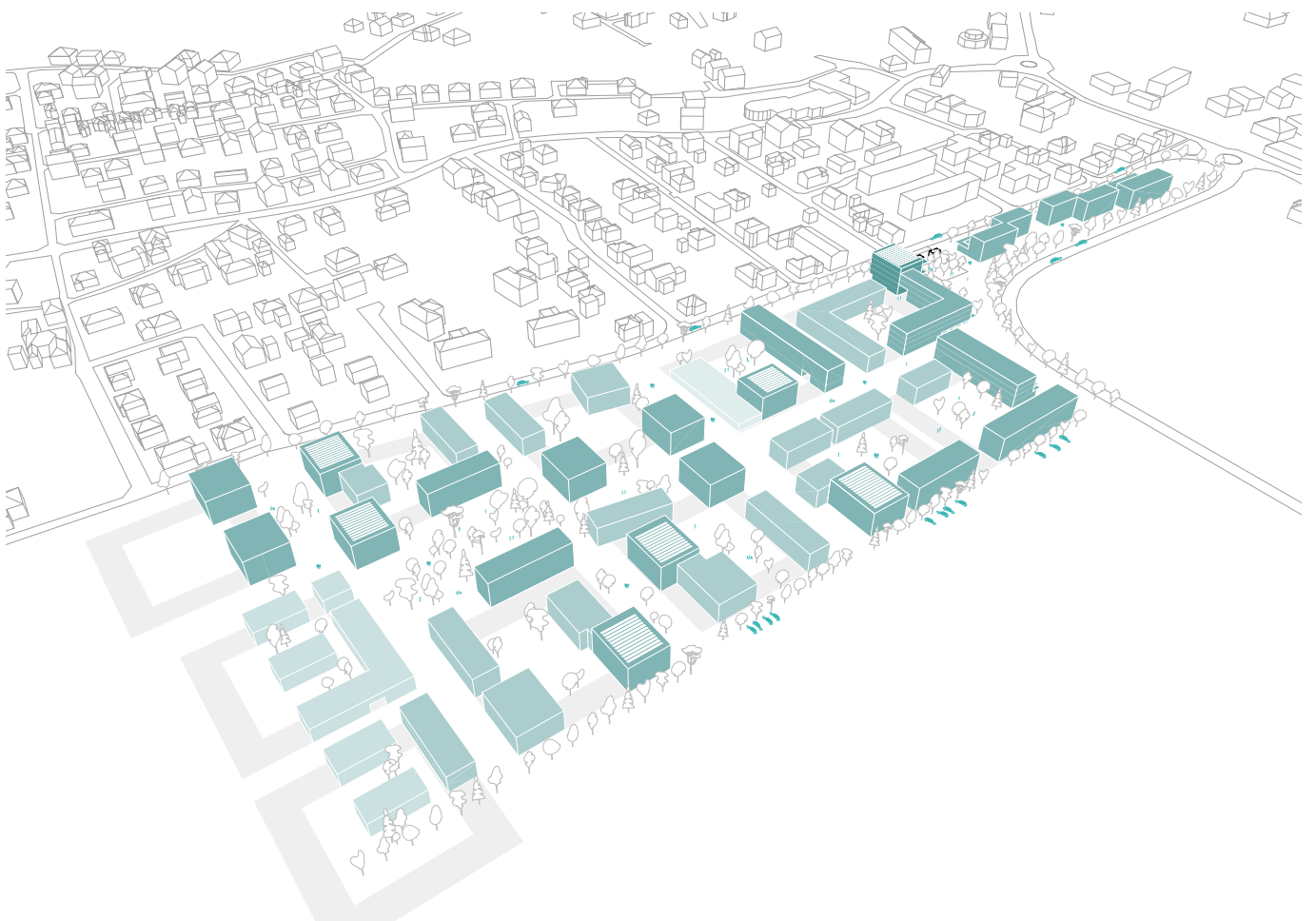


Abb. 10: Perspektive Planungsgebiet



6.1 Bauliche Struktur

6.1.1 Herleitung

Das ZQ Reichersdorf Nord schließt zwar an den Zentrumsbereich Ebenthals an, entsteht aber dennoch auf der grünen Wiese. Die angrenzende Einfamilienhausbebauung ist sehr kleinteilig und kann bei der Entwicklung der baulichen Struktur des Zukunftsquartiers die Körnung nicht vorgeben.

Bei Betrachtung der Altstadt Klagenfurts, aber auch neuerer Wohnbauprojekte wie Harbach, sind Blöcke bzw. Einheiten von ca. 65 /65 m ablesbar.

In einem ersten Schritt wurden diese als strukturgebendes Element über das Planungsgebiet gelegt und in weiterer Folge auf die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Wichtig dabei ist, dass zwar eine erkennbare Struktur vorgegeben, aber dennoch möglichst viel Spielraum für die individuelle Planung der einzelnen Bauabschnitte zugelassen wird.

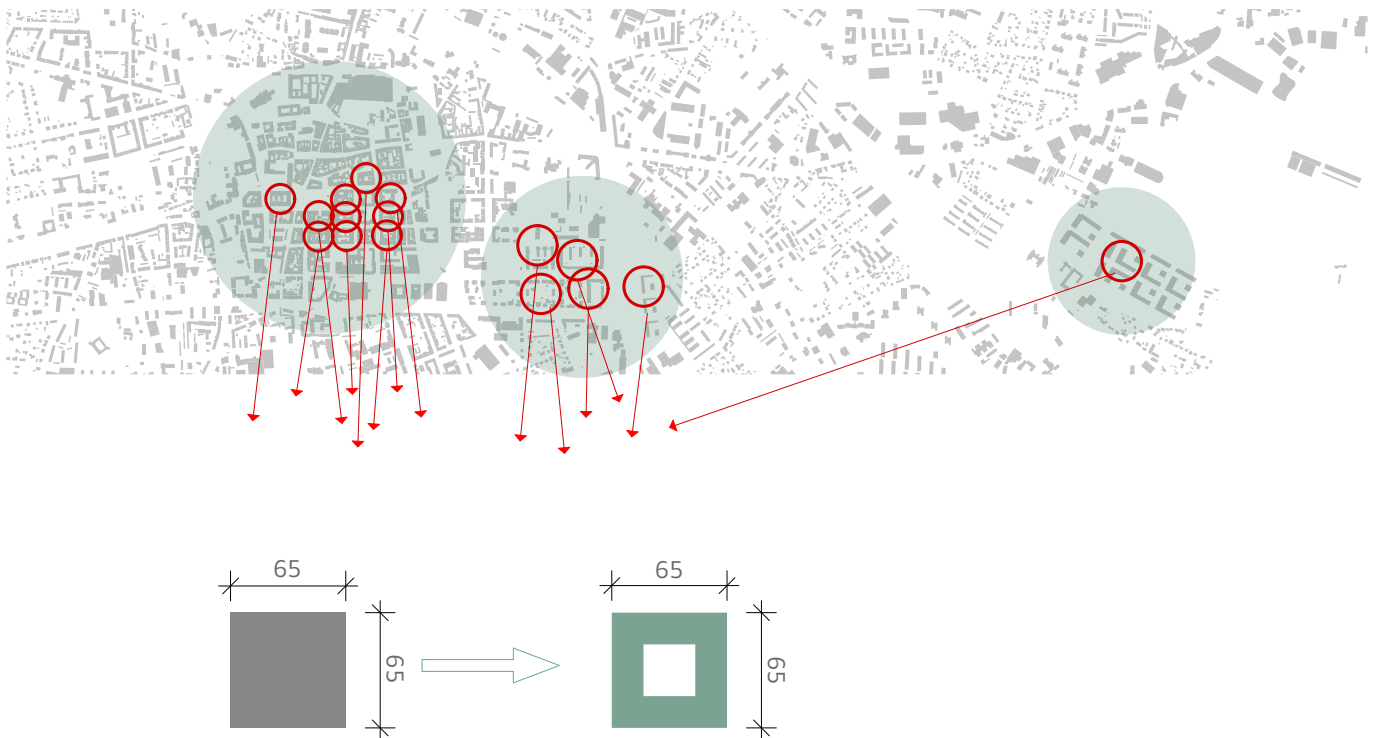


Abb. 11: Herleitung der Baustruktur

Grundraster

Die Rasterung wird durch den Jamnigweg beschnitten, die Bebauung passt sich an die Wegführung an. Die Abstände der einzelnen Einheiten werden je nach Geschossigkeiten definiert, wobei sich die Abstandsflächen von befensterten Bauteilen mit dahinterliegenden Aufenthaltsräumen um maximal die Hälfte überlappen dürfen.

Die für den Gebäudeabstand maßgebende Höhenkante ist

- bei Gebäuden mit bis 45° geneigten Dächern: die Traufkante
- bei Gebäuden mit einer Giebelmauer: die sich im Mittel zwischen First und Traufhöhe ergebende Kante
- bei Gebäuden mit Flachdächern: die obere Abschlusskante der Außenwand

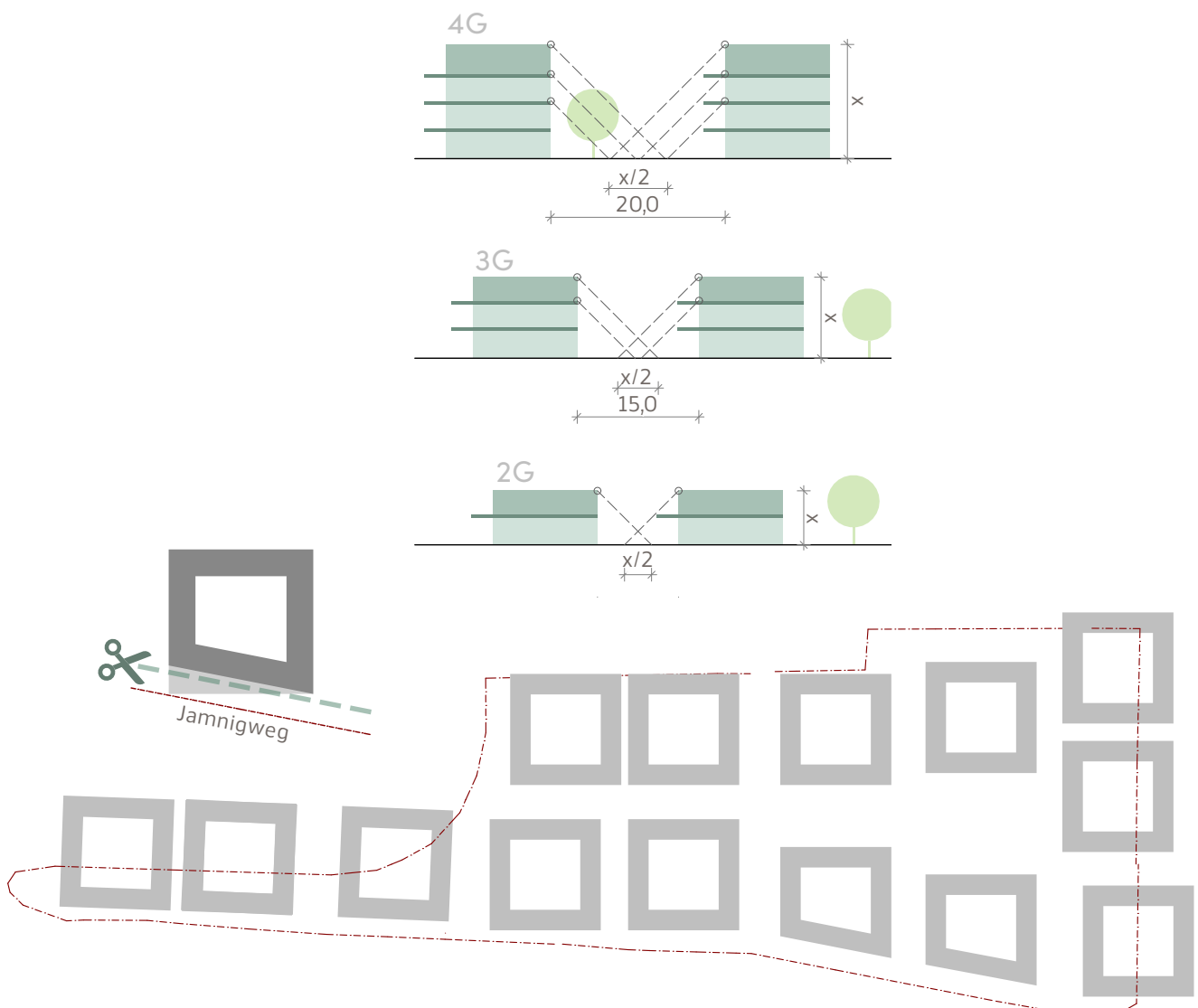
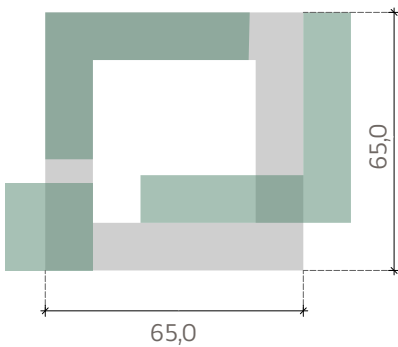
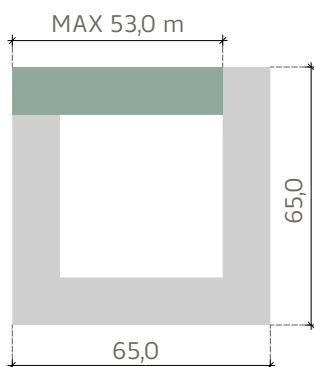
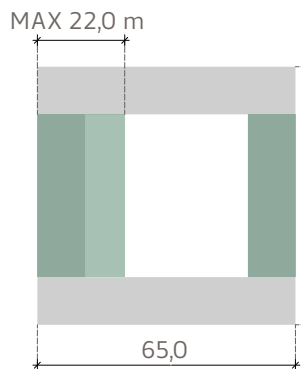


Abb. 12: Herleitung des Grundrasters

Baukörper



- Die 65 m Einheiten bilden das strukturschaffende Grundskelett.

- Die Baukörper müssen an dieses Grundskelett andocken.

- Die Baukörper dürfen ohne baulicher Unterbrechung maximal 53 m lang und maximal 22 m tief sein.
- Bauliche Unterbrechungen müssen zumindest 2-geschossig ausgeführt sein.

- Die Baukörper können an der inneren als auch äußeren Kante der Grundstruktur angrenzen.

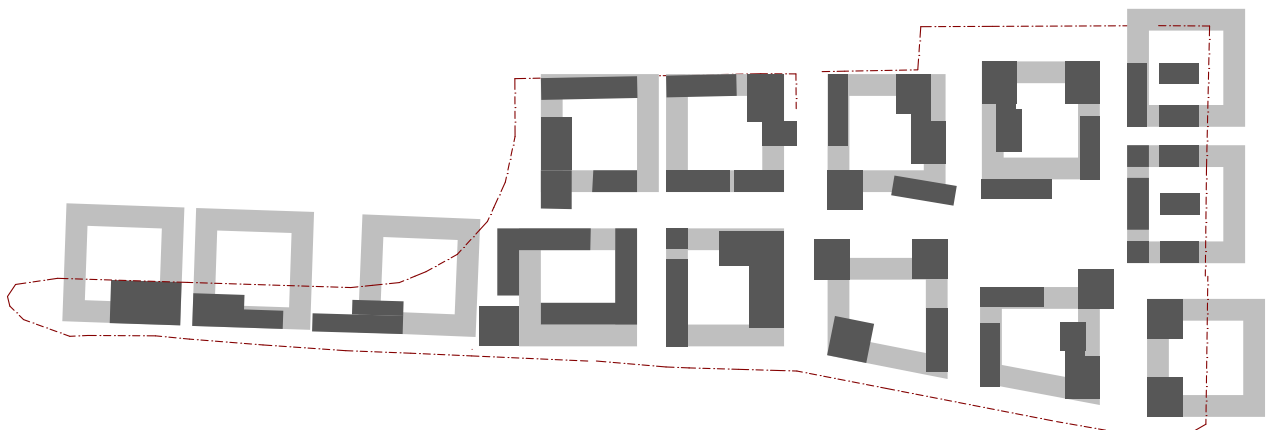


Abb. 13: Bebauung Leitprojekt als Beispiel der Anwendung der oben angeführten Regeln

6.1.2 Höhenentwicklung

Die Geschossigkeit im Planungsgebiet ist unterschiedlich und liegt bei 2 bis 4 Geschossen, mit einem 5 geschossigen Hochpunkt am Quartiersplatz. Im Quartier 1 können überdachte Arkadengänge den Baukörpern vorgelagert werden.

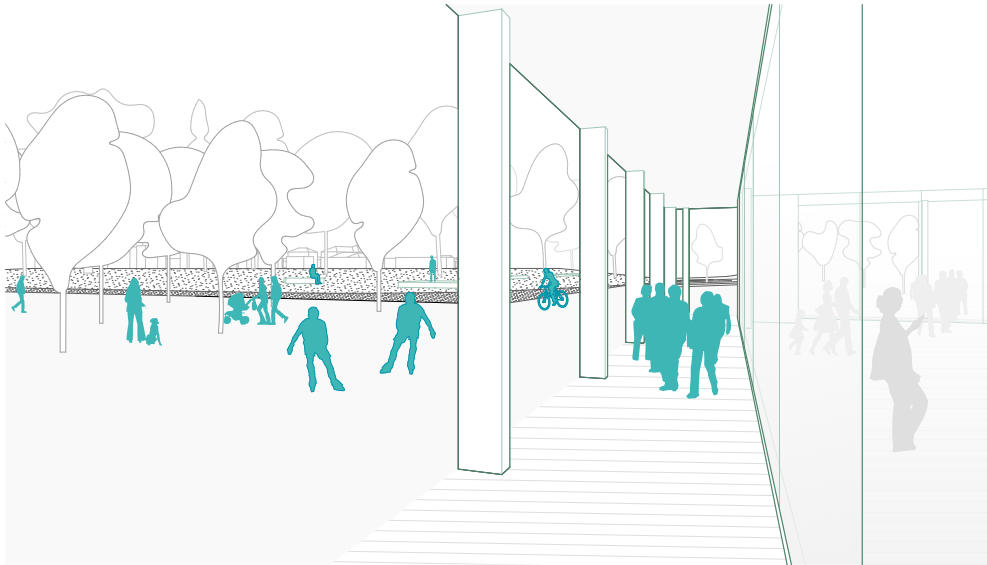


Abb. 14: Überdeckte Arkadengänge

6.1.3 Dichte

Das ZQ Reichersdorf Nord ist Teil des erweiterten Planungsraums, welcher im örtlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2019 als Eignungsstandort für mehrgeschoßigen Wohnbau/ genossenschaftlichen Wohnbau beschrieben wird. Mit einer vollständigen Bebauung wird mittelfristig gerechnet. Langfristig könnte eine weitere Bebauung in Richtung Osten bis zur ausgewiesenen Siedlungsgrenze erfolgen. Eine Lockerung der Bebauung bzw. Hinwendung zu Einfamilienhäusern in Richtung Osten erscheint aufgrund der Ausweisung im ÖEK nicht sinnvoll.

Der Bebauungsvorschlag strebt eine Dichte von 0,9 über das gesamte Planungsgebiet an. Dabei sind in die öffentliche Hand übergehende Erschließungen und Freiräume miteingerechnet. Die jeweilige Dichte auf den Grundstücken bzw. innerhalb der ausgewiesenen Quartiere wird durch die Verortung von Freiräumen, Plätzen und Durchwegungen beeinflusst. Allgemein ist die Dichte so gewählt, dass sie einerseits ortsverträglich bleibt, andererseits den Flächenverbrauch minimiert und Ressourcenschonung ermöglicht sowie eine hohe Energieeffizienz erlaubt. Daher wird eine Mindestdichte von 0,8 vorgegeben. Die Errichtung von Einfamilienhäusern wird ausgeschlossen.

Grundsätzlich nimmt sowohl die Dichte als auch die Geschossigkeit im Planungsgebiet von Westen nach Osten ab.



6.1.4 Gestaltungsprinzipien

Für die bauliche Struktur gilt es allgemeine Gestaltungsprinzipien zu berücksichtigen, um klima- und zukunftsfit zu sein. Dazu sind zumindest folgende Punkte zu beachten:

- Das statische Tragsystem ist so zu wählen, dass Wohnungsgrößen möglichst flexibel bleiben und zumindest in der Planungsphase leicht verändert werden können.
- Bei der Baukörpersetzung ist auf das Mikroklima und eine gute Durchlüftung des Quartiers zu achten.
- Erdgeschossraumhöhen für flexible Nutzung des Erdgeschosses im Quartier 1.
- Vermeidung sommerlicher Überhitzung durch z.B. gebauten Sonnenschutz.
- Verwendung möglichst vieler nachwachsender Rohstoffe und natürlicher Materialien.
- Geeignete Fassadenflächen sind zumindest bodengebunden zu begrünen.
- Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.
- Wohnungszugeordnete Freibereiche sind möglichst uneinsichtig zu gestalten zur Gewährleistung von Privatsphäre.

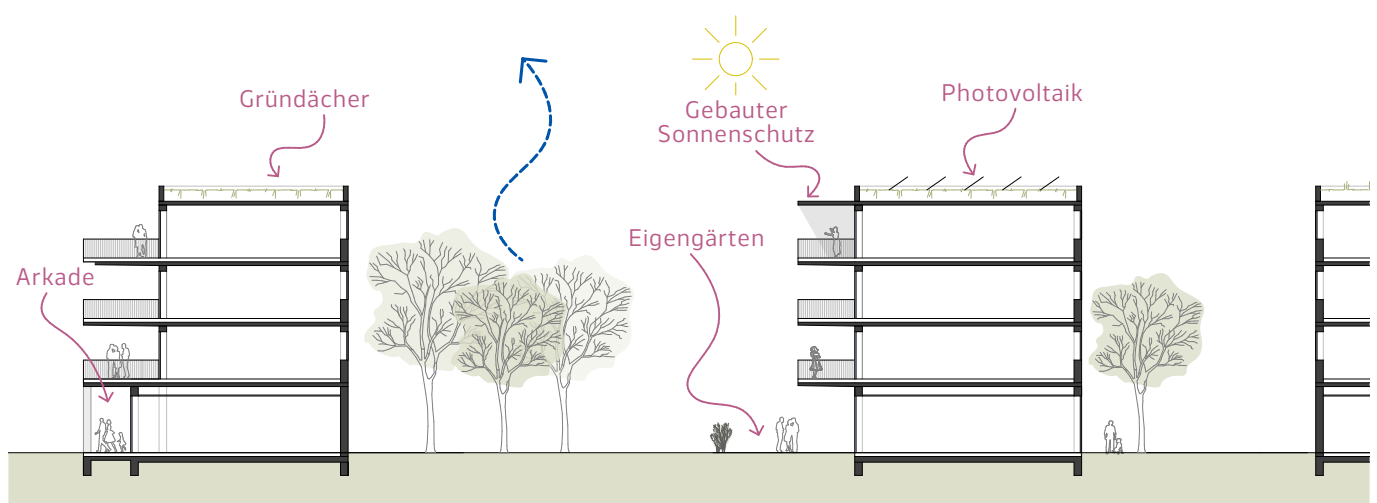


Abb. 15: Systemskizze Gestaltungsprinzipien

6.1.5 Energieversorgung

Für das ZQ Reichersdorf Nord besteht die Möglichkeit sich an das vorhandene Nahwärmenetz (Hackschnitzel) anzuschließen. Im Zuge der nächsten Realisierungsschritte sind folgende Punkte jedenfalls zu überprüfen und mitzubedenken:

- Anschluss an das bestehende Regionalwärmenetz.
- Gründung einer Energiegemeinschaft zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern des Quartiers, um eine möglichst hohe Eigenversorgungsrate zu gewährleisten.
- Schrittweise Errichtung von Gemeinschafts-PV-Anlagen im Laufe der Realisierung der einzelnen Bauetappen.
- Einbinden von Kärntner Leitbetrieben bei der Umsetzung der Gemeinschafts-PV-Anlage zur Umsetzung eines zukunftsweisenden Pilotprojektes.
- Energieinnovationsfördermittel über EU-, Landes- und Bundesebene ausschöpfen.

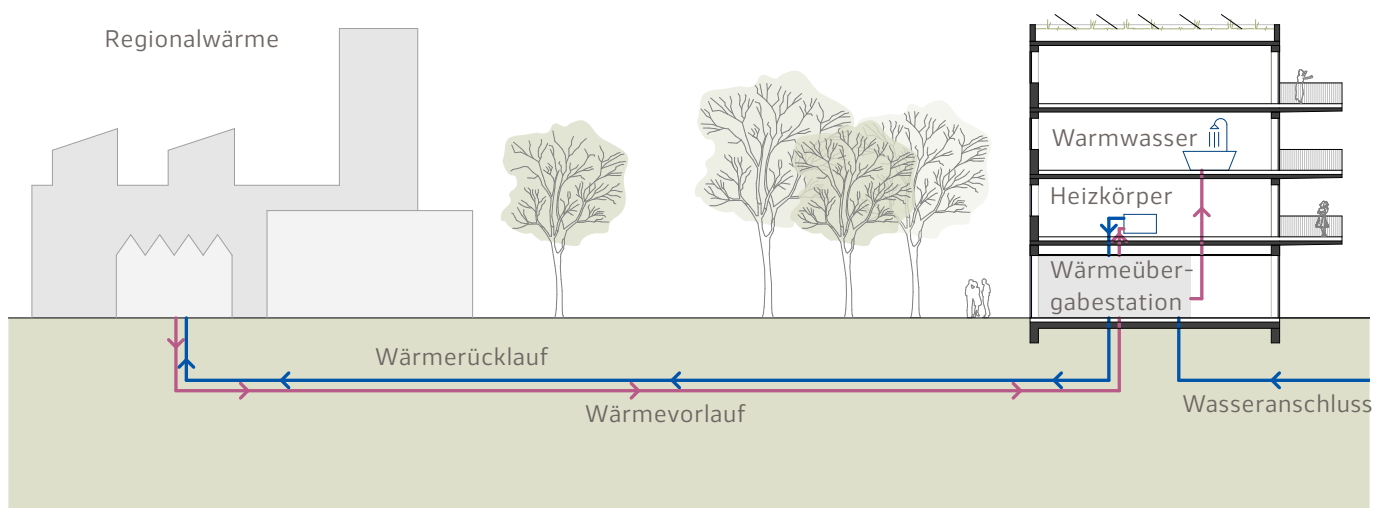


Abb. 16: Systemskizze Energieversorgung

6.1.6 Effiziente Wassernutzung

Ziel ist es, im ZQ Reichersdorf Nord auf ein intelligentes Regenwassermanagement zurückzugreifen, welches den effizienten Einsatz von Trinkwasser in Gebäuden, Regen- und Grauwassermanagement im Außenraum und den Rückhalt von Oberflächenwasser nach dem Schwammstadtprinzip umfasst.

Die Grauwassernutzung ist, wie die Regenwassernutzung und die Verwendung von Brunnenwasser, eine geeignete Technologie, um den Trinkwasserverbrauch in Gebäuden zu reduzieren. Damit werden ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet sowie die Kosten für den Wasserverbrauch gesenkt. Desweiteren wird durch die Wiederverwendung von Grauwasser, aufgrund der Doppelnutzung des Trinkwassers, weniger Abwasser produziert. Grauwasser, welches beim Duschen, Baden oder Händewaschen anfällt, wird über eine Grauwassernutzungsanlage gereinigt und damit Betriebswasserqualität erreicht. Grauwasser kann unbedenklich für die Toilettenspülung aber auch den Betrieb von Waschmaschinen bzw. zur Bewässerung des Garten verwendet werden.

Wesentlich für eine hohe Grünraumqualität ist es, Niederschlagswasser dort zurückhalten und zu speichern, wo es gebraucht wird. Ein möglichst hoher Anteil an unversiegelten Flächen in Kombination mit einem intelligenten Regenwassermanagement soll gewährleisten, dass Regenwasser im Erdkörper zurückgehalten wird und für Pflanzen verfügbar bleibt.

Grünflächen mit Bäumen tragen durch die Verdunstung von Wasser über die Blattoberflächen wesentlich zur lokalen Kühlung bei. Je mehr Wasser den Pflanzen zur Verfügung steht, umso höher ist diese Kühlleistung. Aufgrund der aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche haben die Böden im ZQ Reichersdorf Nord eine hohe Wasserspeicherkapazität. Ein Erhalt und sorgfältiger Umgang mit diesen hochwertigen Böden im Rahmen der Baudurchführung ist daher unbedingt weitestmöglich vorzusehen. Dort wo ein hoher Versiegelungsgrad aufgrund der Nutzung unumgänglich ist, kommt das Schwammstadtprinzip zur Anwendung: z.B. in Straßenfreiräumen mit Baumreihen. Unter den befestigten Flächen werden durch den Einbau von Grobschlag in Kombination mit speziellen Substraten Retentionsräume geschaffen, die Wasser für die Wurzeln der Bäume speichern und damit ihre Vitalität und Leistung stärken. Gerade hinsichtlich der zunehmenden Temperaturen aufgrund des Klimawandels sind ein durchdachtes Regenwassermanagement und ein sorgfältiger Umgang mit Boden besonders wesentlich

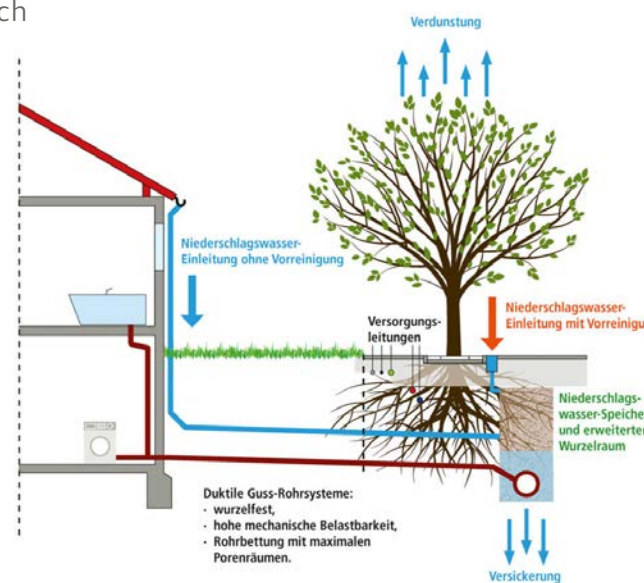


Abb. 17: Systemskizze Schwammstadtprinzip

6.2 Nutzungsstruktur/Nutzungsvielfalt

Ziel ist es, einen möglichst großen Mix der Nutzungen und Nutzenden innerhalb des Quartiers abzusichern. Dies wird erreicht, indem eine Vielfalt der Nutzungen nebeneinander ermöglicht und im Rahmen der Vermarktung der Immobilien angeboten wird. Eine gute Durchmischung der Bevölkerung trägt zur sozialen Stabilität und Integration bei. Sie schafft Wohlbefinden und Sicherheit im Quartier und gewährleistet eine hohe Lebensqualität für alle Einwohner:innen in gleichem Maße. In einem gut durchmischten Stadtteil leben Handwerker neben Akademiker:innen, Kinder neben Rentner:innen, Menschen mit Migrationshintergrund neben Einheimischen.

6.2.1 Wohnen

Ein Wohnungsmix von Eigentum, frei finanzierten bzw. leistbaren Mietwohnungen schafft Wohnraum für Menschen jeden Alters. Es werden unterschiedliche Wohnformen und Größen angeboten, wobei Familienwohnungen als dauerhafte Wohnform und als Ersatz des Einfamilienhauses gesehen werden. Zweitwohnsitze hingegen sind im Quartier unerwünscht. Bei gesetzlicher Voraussetzung ist die Errichtung von geförderten Wohnbau vorgeschrieben.

Die Marktgemeinde Ebenthal sichert über privatrechtliche Verträge die Errichtung leistbarer Wohnungen mit Zuweisungsrecht auf bestimmte Zeit ab. Der Anteil dieser Mietwohnungen wird mit mind. 30 % aller errichteten Wohnungen festgelegt. Dieser Mietwohnanteil ist allen Quartieren zu berücksichtigen.

Da derzeit seitens des Landes keine Fördermittel für sozialen Wohnbau bereitgestellt werden, ist für die Definition des leistbaren Wohnens der private Mietwohnungssektor zu betrachten. Über Berechnungen in Bezug auf das Haushaltseinkommen, die durchschnittliche Wohnungsgröße und was als gerechtfertigte Belastung des Haushaltseinkommens für Wohnen gilt, wurde seitens Gemeinde ein Referenzwert ermittelt. Dieser Wert, der für spätere Berechnungen herangezogen werden kann, ergibt eine Miete von 10,20 Euro/m² inkl. Betriebskosten (Stand 2022).

Folgende Qualitätskriterien sind bei den einzelnen Wohnungen jedenfalls zu erfüllen:

- EG Wohnungen mit zugeordnetem Privatgartenanteil
- Alle Wohnungen im OG mit Balkonen oder Terrassen
- Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen und gegebenenfalls anpassbar
- Gangflächen gehen auf Kosten der Aufenthaltsräume und sind so gering als möglich zu halten

Beispiele für Wohnungsgrundrisse unterschiedlicher Größe

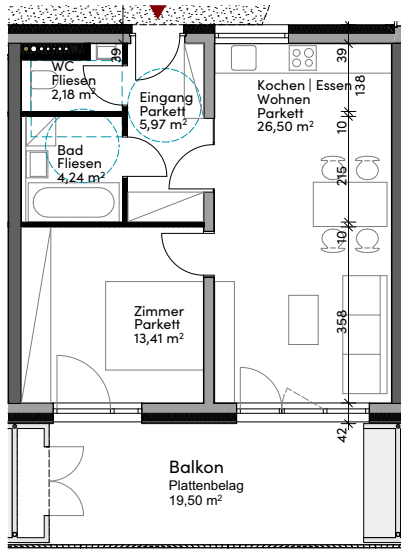


Abb. 18: 2 Zimmer Wohnung

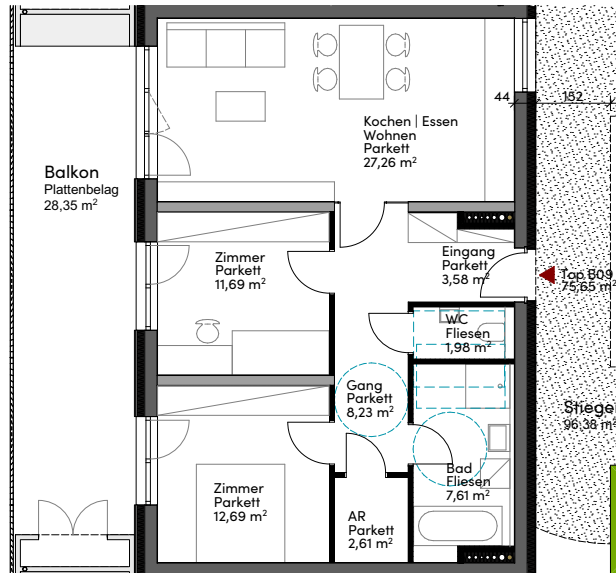


Abb. 19: 3 Zimmer Wohnung

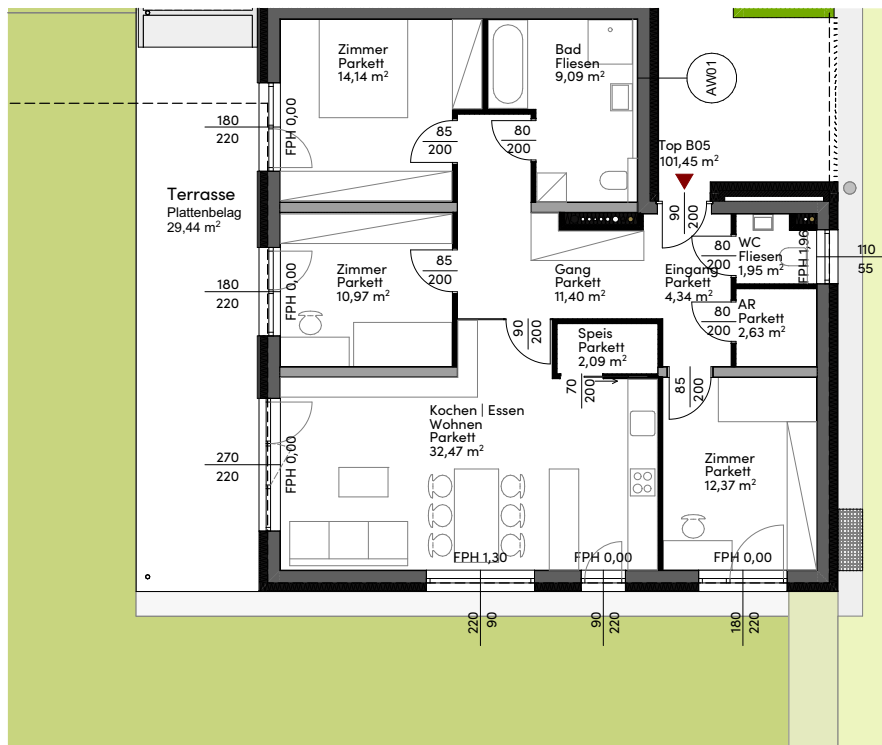


Abb. 20: 4 Zimmer Wohnung

6.2.2 Arbeiten



Abb. 21: Einkaufsstraße

Im Quartier 1 (Q1) und rund um den Quartiersplatz werden insbesondere in den Erdgeschossflächen Dienstleister und Einzelunternehmer angesiedelt. Durch das differenzierte Angebot der Dienstleister wird ein gemischtes Zielpublikum angesprochen, auch Personen aus der Umgebung, werden in das neue Quartier gelockt. Shared offices könnten über das gesamte ZQ verteilt zur Miete möglichst niederschwellig (z.B. auch tageweise) angeboten werden als Alternative zum Homeoffice.



Abb. 22: Gastgarten

6.2.3 Gemeinbedarf

Angebote für den täglichen Bedarf innerhalb des Quartier 1 erhöhen die Wohn- und Lebensqualität und ermöglichen einen Lebensstil mit deutlich geringerem Ressourcenverbrauch z.B. durch die Erledigung von Einkäufen zu Fuß. Dazu ist es erforderlich, dass Erdgeschossflächen mit adäquaten Raumhöhen und direktem Zugang aus dem öffentlichen Raum ausgebildet werden und so für publikumsorientierte Nutzungen geeignet sind.

Konkret eingeplant sind im Leitprojekt ein Nahversorger im Bereich des Kreisverkehrs sowie eine Kindertagesstätte.

6.2.4 Sozialraumkoordination

Eine bunte Nachbarschaft, wo unterschiedlichste Menschen zusammenleben, entwickelt sich in Neubaugebieten erst nach und nach. Sozialraumkordinator:innen z.B. von der Diakonie unterstützen die Kontaktaufnahme von Menschen, die neu einziehen, damit sich ein nachbarschaftliches Miteinander entwickeln kann und Konflikte gar nicht entstehen bzw. mit Unterstützung rasch gelöst werden.

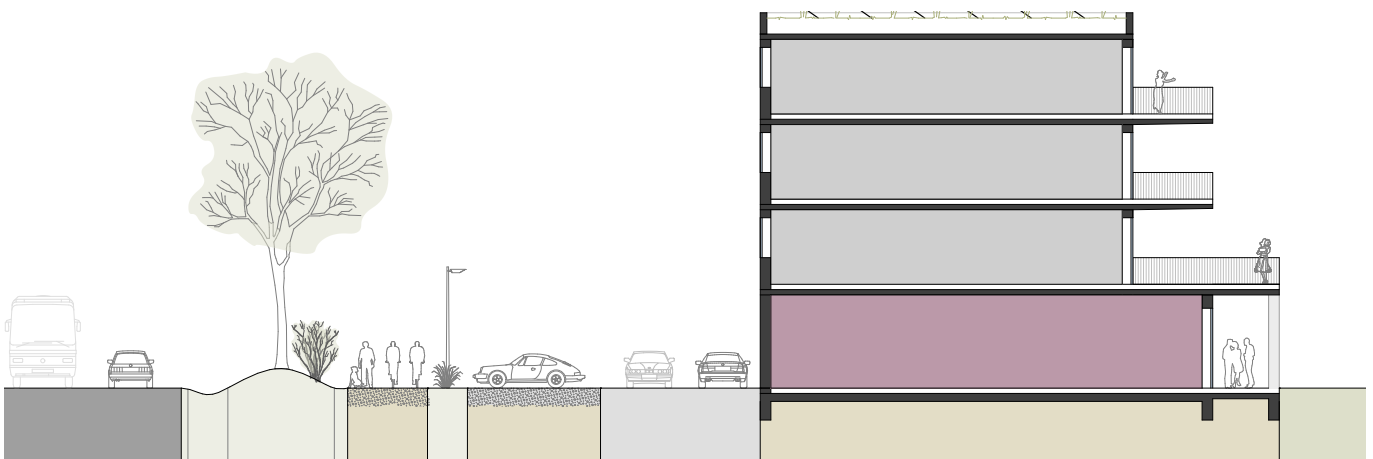


Abb. 23: Nutzung der Erdgeschossflächen



Legende






- Wohnen
- Dienstleister/Handel/Gewerbe

6.3 Mobilität

Ziel ist es, den motorisierten Verkehr im ZQ Reichersdorf Nord möglichst gering zu halten und den Umweltverbund aus ÖPNV, Rad- und Fußverkehr sowie Sharing Angeboten optimal zu bedienen. Da sich die Entwicklungen im Planungsraum auch auf das Verkehrsaufkommen in der Gemeinde auswirken, gilt es die verkehrlichen Betrachtungen auf ganz Ebenthal auszuweiten. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Ebenthal das Büro Triagonal GmbH mit der Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes beauftragt, in welchem neben dem eigentlichen Planungsgebiets auch die räumlich verkehrliche Entwicklung im Ortskern Ebenthals betrachtet wird. Auf den folgenden Seiten werden die für das ZQ Reichersdorf Nord relevanten Bereiche aus dem Verkehrskonzept zusammengefasst und durch stadtplanerische und gestalterische Überlegungen erweitert.

Legende

Erschließung Bestand

-  Landesstraßen
-  Innerörtliches Netz
-  Anlieger-/Sammelstraße
-  Rad-/Fußweg
-  Wirtschaftsweg

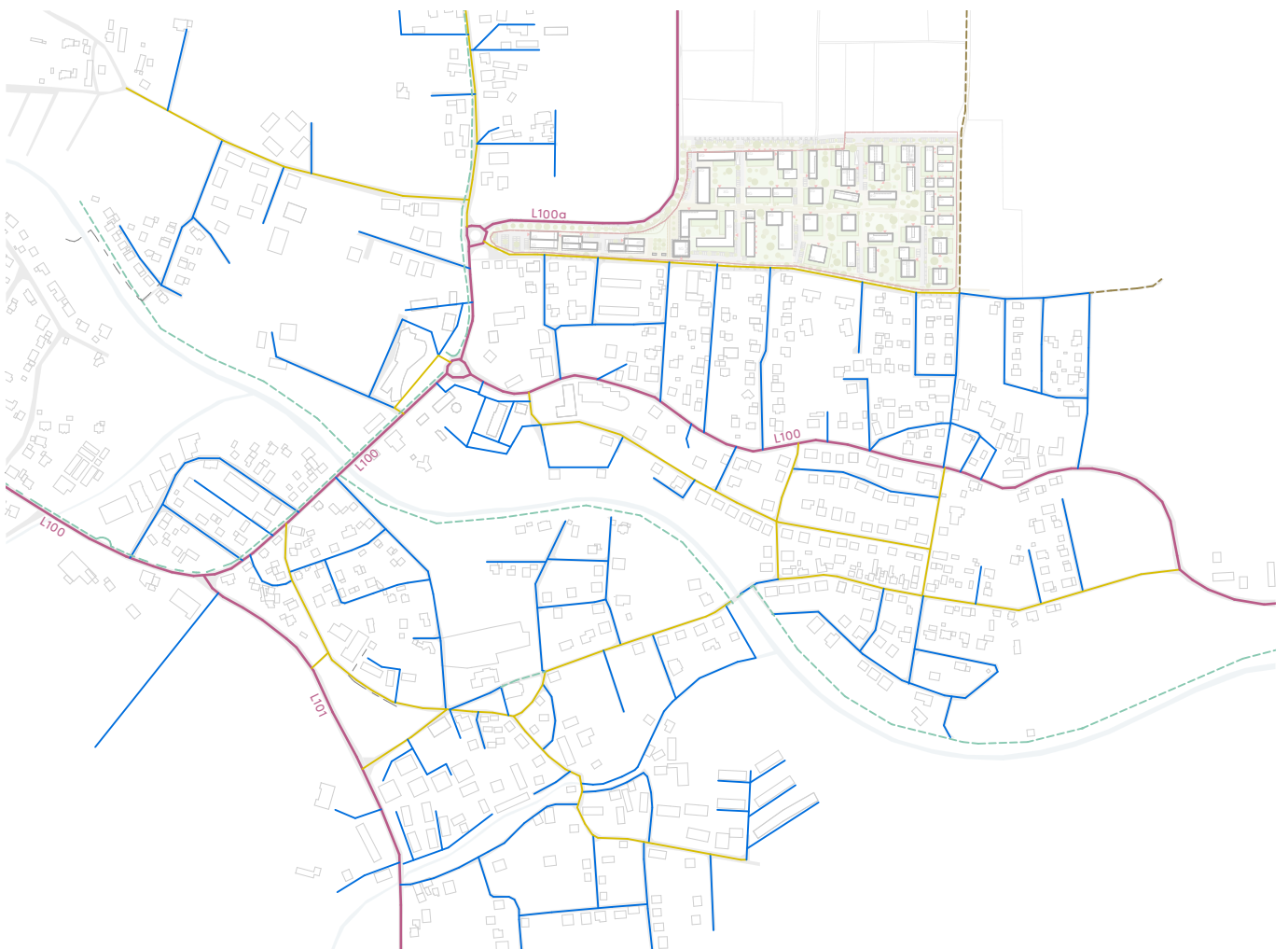


Abb. 24: Straßeninfrastruktur

6.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Ziel ist es, das bestehende Straßennetz möglichst wenig durch das neu entstehende Individualverkehrsaufkommen zu belasten. Dies gilt besonders für den südlich des ZQ Reichersdorf Nord gelegenen Jamingweg.

Dafür werden Kraftfahrzeugverkehr vermeidende und verkehrsberuhigende Maßnahmen durch eine entsprechende Anordnung der Zufahrten in das Gebiet gesetzt.

Geplant, und mit den Fachabteilungen 7 und 9 des Amtes der Kärntner Landesregierung vorbesprochen, ist dementsprechend eine direkte Anbindung des ZQ an die L100a nördlich des Planungsgebiets für die Quartiere 2-4. Lediglich das Quartier 1 wird über den Jamingweg erschlossen. Der Umfahrungscharakter der L100a bleibt dabei weitgehend erhalten. Eine Durchbindung über die neue Erschließungsstraße Nord bzw. den Jamingweg zur Miegerer Straße wird z.B. durch Fahrbahnverswenkungen/-verengungen vermieden. Das ZQ selbst wird weitgehend autofrei gestaltet.

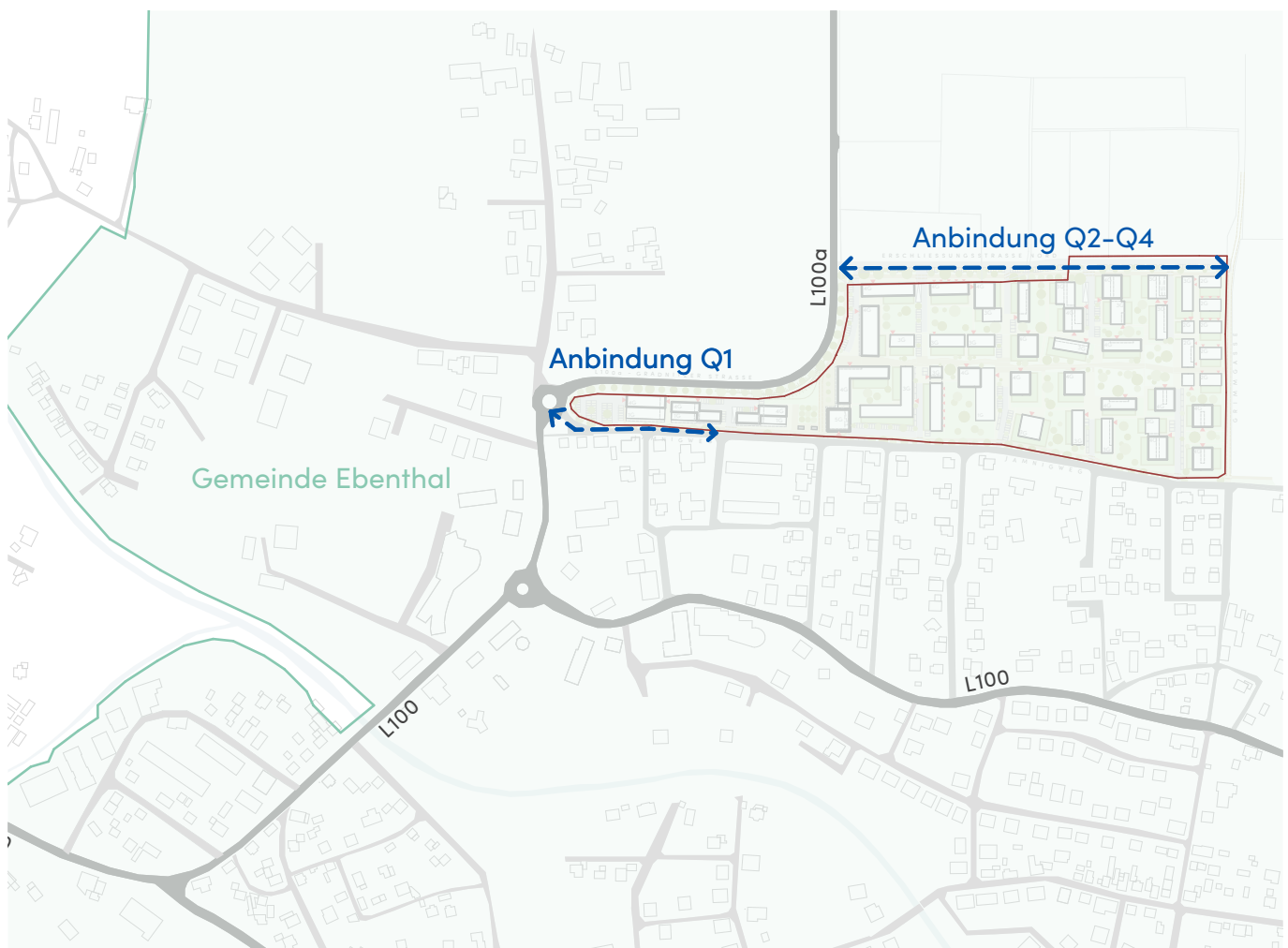
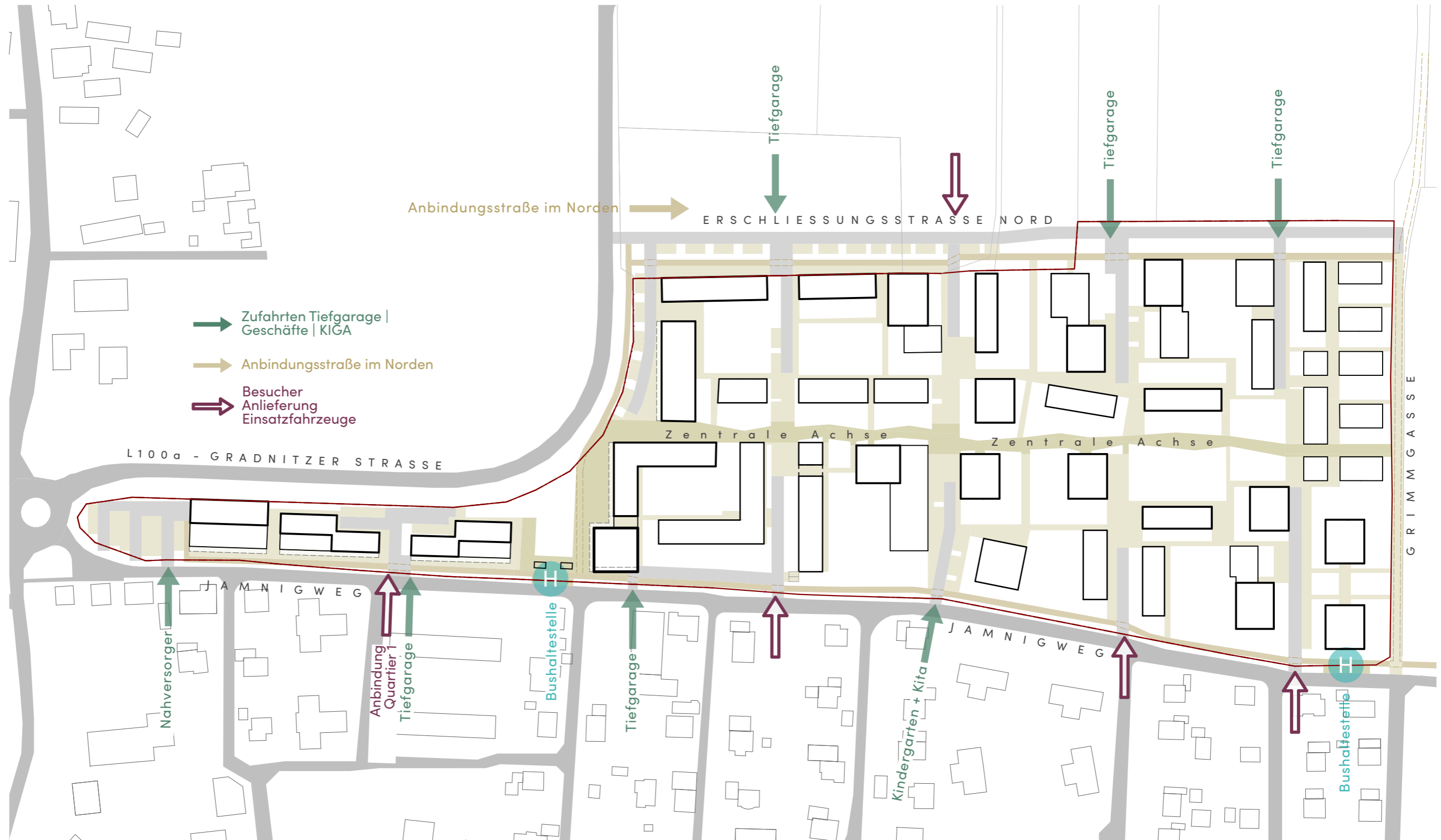


Abb. 25: Anbindung innerhalb der Gemeinde



6.3.2 Öffentlicher Verkehr

Ziel ist es, das ZQ Reichersdorf Nord möglichst gut an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden, insbesondere aufgrund des hohen Anteils an Auspendelnden (zur Arbeit, zur Schule) in der Wohnbevölkerung (vgl. ÖEK 2019). Derzeit ist der Anschluss unzureichend, da die nächsten Bushaltestellen jeweils rd. 300 m Luftlinie von den Randbereichen des ZQs entfernt sind.

Im Verkehrskonzept von Triagonal ZT GmbH werden 3 Varianten zur neuen Buslinienführung vorgestellt:

In der Variante 1 wird die bestehende Verbindung, welche aktuell in der Miegerer Straße verläuft, in den Jamnigweg verlegt. Für eine gute Abdeckung des ZQ entstehen zwei neue Bushaltestellen, jeweils am Beginn und Ende des Gebietes, wobei die Bushaltestelle im Quartier 1 als Mobilitätsknoten ausgebildet wird. Diese Variante erfordert seitens der Buslinienplanung sowie Taktung nur geringfügige Änderungen.



Abb. 26: Buslinienführung neu - Variante 1

In der Variante 2 wird die Buslinienführung in einer Schleife um das gesamte ZQ Reichersdorf Nord geführt. Dadurch erhält das Gebiet, wie in der Variante 1, entlang des Jamnigweges zwei Bushaltestellen sowie eine zusätzliche im Norden. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Reichweite der Busanbindung im Bereich der Miegerer Straße, im Vergleich zur Variante 1, nicht verschlechtert wird.



Abb. 27: Buslinienführung neu - Variante 2

Die Variante 3 verbindet die bestehenden Bushaltestellen der Miegerer Straße mit den zwei neuen Bushaltestellen entlang des Jamnigweges mittels einer Wendeschleife. Zur besseren Abdeckung Ebenthals wird in dieser Variante die Buslinie, welche aktuell in der Station Schlosswirt endet, entlang der Goeßstraße weitergeführt. Langfristig gesehen, würde diese Variante eine hohe Anschlussqualität des Nahverkehrs für Ebenthal bedeuten.

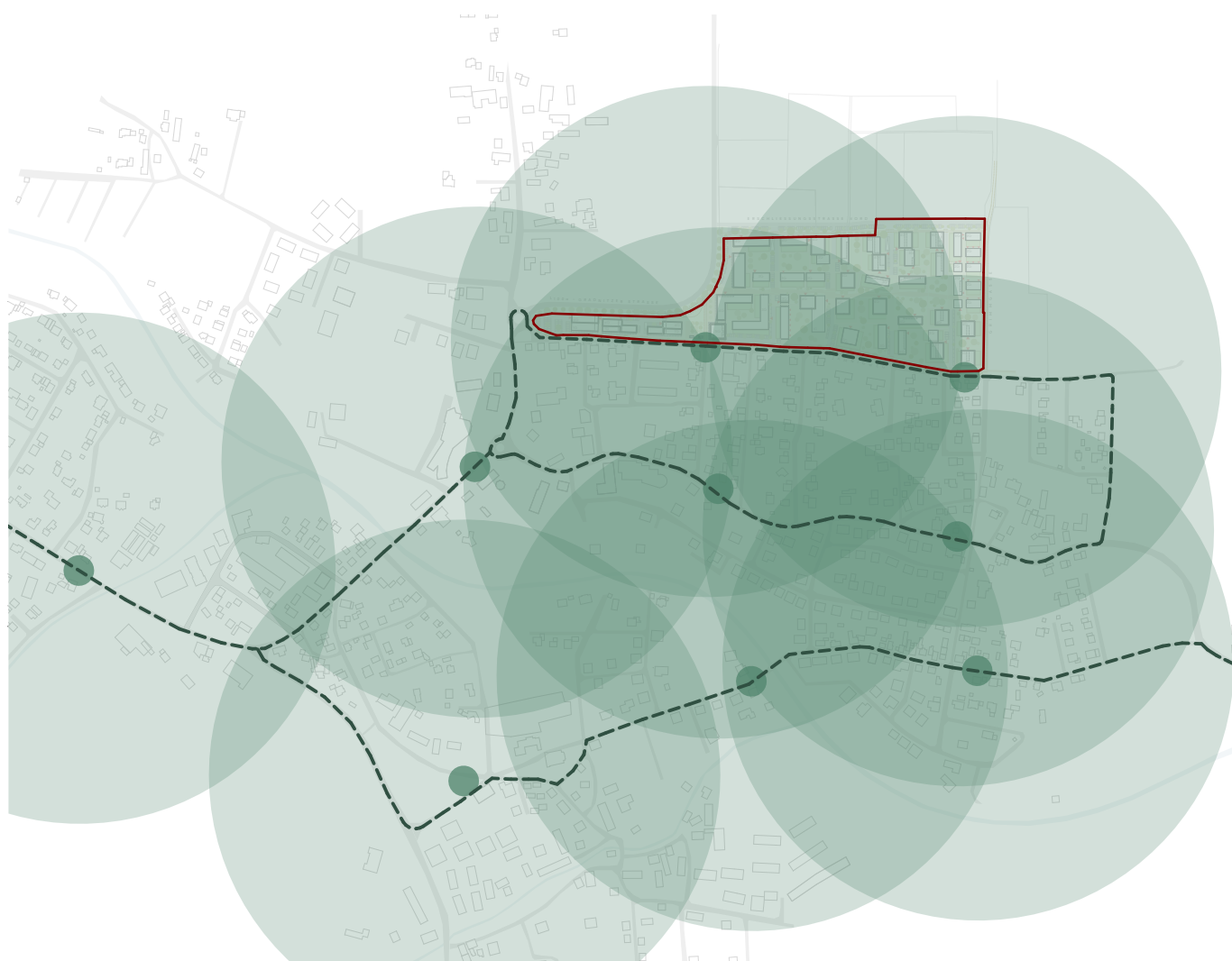


Abb. 28: Buslinienführung neu - Variante 3

6.3.3 Radverkehr Bestand und Neu

Radfahren hat im städtischen sowie stadtnahen Bereich eine Vielzahl von Vorteilen und trägt vor allem zum Klima- und Umweltschutz sowie zur körperlichen Fitness bei. Insbesondere für Kurzstrecken bis zu 5 km ist das Fahrrad als Alltagsverkehrsmittel gut geeignet. Die Entwicklung der Elektrofahrräder hat diese Distanz auf 10 bis 15 km erweitert. Das ZQ Reichersdorf Nord ist vom Stadtzentrum Klagenfurt rd. 5 km entfernt. Demnach lassen sich viele Alltagswege in Ebenthal sowie ins Zentrum von Klagenfurt mit dem Fahrrad gut, mit dem E-Bike noch leichter bewältigen. Dafür ist eine entsprechende sichere Radinfrastruktur erforderlich.

Im Umgebungsbereich des ZQ Reichersdorf besteht derzeit schon eine gute und qualitätsvolle Radweginfrastruktur:

- Entlang der L100a
- als Verlängerung der Grimmigasse (Feldweg nach Norden in Richtung Bahntrasse)
- entlang der Bahntrasse
- entlang der Glan

Zur qualitätsvollen Anbindung des ZQ Reichersdorf soll zukünftig eine weitere Ost-West Verbindung entlang des Jamnigweges geschaffen werden. Dieser Radweg wird im Westen im Bereich des Kreisverkehrs L100a / St. Jakober Straße / Jamnigweg und im Osten an den Feldweg (als Verlängerung der Grimmigasse) an das Bestandsnetz angeschlossen.

Im Jamnigweg wird er als gemischter Geh-Radweg mit einer Breite von mindestens 3 m ausgestaltet und durch eine Baumreihe von der Fahrbahn getrennt.

Eine weitere Geh-Radweg-Verbindung wird als Nord-Süd-Achse vom Mobilitätsknoten im Q1 über den Quartiersplatz und weiter entlang des Baumstreifens bis zur neuen Erschließungsstraße Nord geführt. Von dort verläuft der neue Geh-Radweg weiter als Ost-Westverbindung bis zum Feldweg in Verlängerung der Grimmigasse und bindet an das bestehende Radwegenetz an.

Innerhalb des ZQ ist Radfahren ausdrücklich erwünscht und die gesamte Durchwegung ist dafür offen.

Zur Anbindung des ZQ Reichersdorf Nord an das neue sowie das historische Zentrum von Ebenthal werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Errichtung einer sicheren Geh- und Radwegverbindung über die Dr.-Thomas-Klestil-Straße Richtung Gemeindeamt und bestehendem Lebensmittelhahversorger.
2. Errichtung eines gesicherten Geh- und Radwegeübergangs im Knoten Dr.-Thomas-Klestil-Straße / Miegerer Straße L100.
3. Fortführen der sicheren Geh- und Radwegverbindung von der Miegerer Straße über das nordseitige Glanufer bis zur bestehenden Geh- und Radweganbindung bei der Glanbrücke an der Goessstraße.
4. Errichtung einer neuen Geh- und Radwegbrücke als direkte Anbindung zum Verdiweg.
5. Errichtung einer sicheren Geh- und Radwegverbindung über den Verdiweg und die Sägewerkstraße bis zu Kirche, Volksschule und Kindergarten.

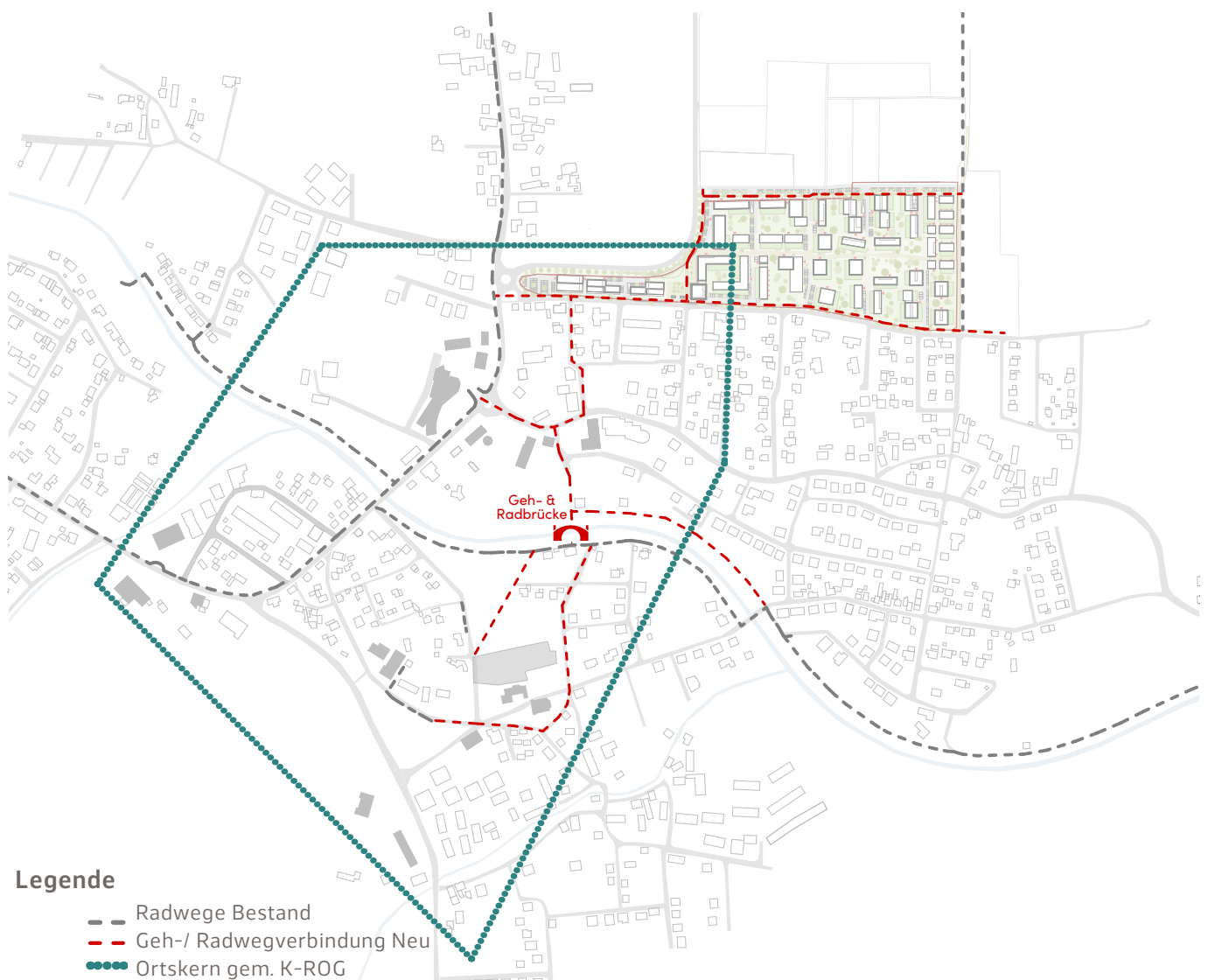


Abb. 29: Radwege

6.3.4 Fußverkehr

Derzeit ist die bestehende Infrastruktur für Fußgänger im Umfeld des Quartiers lückenhaft. Gehwege sind nur teilweise vorhanden und Fußgänger sind großteils gezwungen auf der Straße zu gehen. Da der gesamte Ortskern von Ebenthal jedoch innerhalb von 2 km erreichbar ist und somit in Gehwegdistanz liegt, gilt es zur Stärkung des Fußverkehrs und damit auch des Zentrums, eine gute und komfortabel ausgebaute Infrastruktur nach dem Prinzip der kurzen Wege zu schaffen.

Auch im Quartier selbst wird ein dichtes barrierefreies Netz an Wegen geschaffen, welches den Bewohner:innen erlaubt, ihre Ziele innerhalb der Siedlung rasch fußläufig zu erreichen. Das ZQ selbst ist nahezu autofrei. Lediglich Einsatzfahrzeuge und Anlieferung sind im ZQ erlaubt. Befahrbar Wege werden als Sackgassen ausgeführt, um einen motorisierten Durchzugsverkehr innerhalb des Quartiers zu verhindern. Fußwege sind mindestens 2 m breit. Erfolgt eine gemeinsame Führung von Fußgängern und Radfahrern ist eine Mindestbreite von 3 m einzuhalten.

Zur Anbindung des ZQ Reichersdorf Nord an das umgebende Gehwegenetz wird entlang des Jamnigweesg beidseitig ein Gehweg angelegt. Dabei werden die südlich teilweise bereits vorhandenen Gehsteige ergänzt und auf 2 m verbreitert.

An der Nordseite wird ein gemischter Geh- und Radweg mit einer Breite von mindestens 3 m angelegt und durch einen mindesten 3 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt.

Insbesondere die öffentlichen Räume im ZQ sind dem Fuß- und Radverkehr verschrieben und ihre Ausgestaltung ist darauf auszurichten.



Abb. 30: Fußverkehr

6.3.5 Ruhender Verkehr

Tiefgaragen

Ziel ist es, den Umweltverband (ÖV, Rad, zu Fuß, Sharing) im ZQ Reichersdorf Nord zu fördern und daher dem MIV nur so viel Platz einzuräumen, wie nötig ist, um gute Mobilitätslösungen für alle zukünftigen Bewohner:innen sicherzustellen. Da insbesondere der ruhende Verkehr einen hohen Platzbedarf hat, wird ein Großteil davon in Tiefgaragen untergebracht. Der Stellplatzschlüssel wird gemäß textlichem Bebauungsplan mit max. 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt. Diese Stellplätze werden in 1-2 Sammelgaragen pro Quartier organisiert. Auf direkte Zugänge zu den Garagen über Stiegehäuser wird bewusst verzichtet. Damit kann die akzeptable maximale Entfernung zwischen eigener Wohnung und PKW-Stellplatz an jener für ÖV-Haltestellen für zumutbar gehaltene Fußwegdistanz (200 bis 300 m) ausgerichtet werden. Wichtig dabei ist, dass barrierefreie Parkplätze in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge aller Gebäude angeordnet werden.-

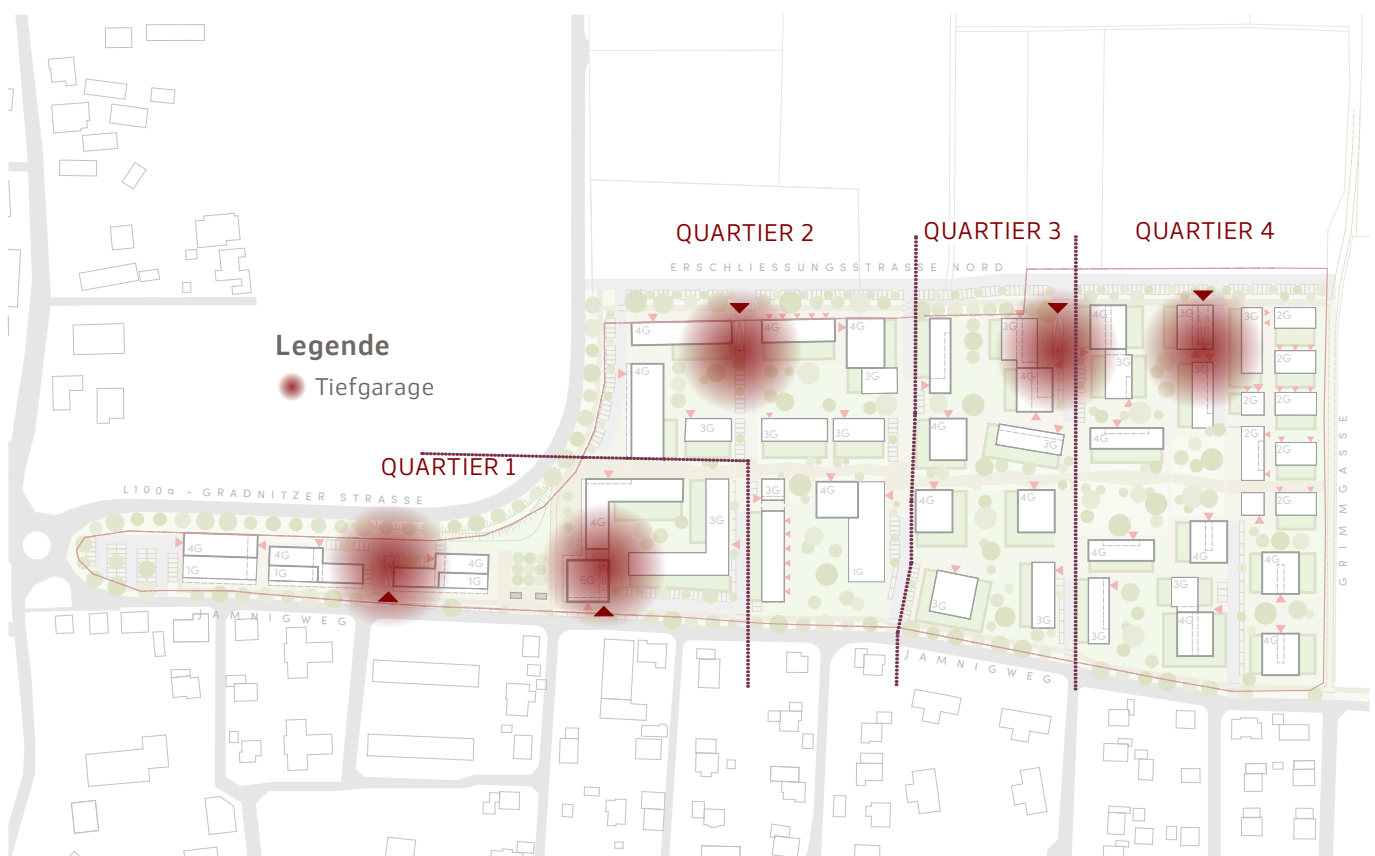


Abb. 31: Anordnung Sammelgaragen

Parken an der Oberfläche



Abb. 32: Stellplätze mit Rasengitter und "Gehstreifen"

Das Parken an der Oberfläche ist den Kunden der Geschäfte und Dienstleister sowie den Besucher:innen des Zukunftsquartiers Reichersdorf Nord vorbehalten. Besucherparkplätze sind in einem Ausmaß von 10% vorzusehen. Gegen Dauerparker sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Festlegung einer maximalen Parkdauer). Besucherparkplätze sind gebündelt am Rand des Gebiets unterzubringen und durch Grünanlagen zu trennen.

Je vier Stellplätze ist eine Baumpflanzung vorzunehmen. Den einzelnen Wohnhäusern sind oberirdisch barrierefreie Besucher-Stellplätze zuzuordnen. Zufahrtswege dienen der Anlieferung z.B. von Möbeln oder anderen schweren Lasten. Auch die Zufahrt zu Behinderten- und Besucherparkplätzen wird über diese Wege organisiert. Zur Verhinderung von Durchfahrten durchs Quartier werden sie durch die zentrale Achse unterbrochen und somit als Sackgassen ausgebildet.



Abb. 33: Stellplätze

Fahrradparken

Um das Radfahren zu fördern, sind die Abstellanlagen so zu positionieren, dass sie sich möglichst nahe beim Hauseingang befinden (max. 25-50 m entfernt) und zwingend leichter und komfortabler erreichbar sind als der KFZ-Stellplatz. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Fahrradabstellplätze herzustellen. Ein Schutz vor Diebstahl und Vandalismus ist durch geeignete Abstellanlagen (z.B. Radbügel) zu gewährleisten. Ein zusätzlicher Witterungsschutz ist von Vorteil (z.B. überdachte und versperrbare Radabstellanlagen).



Abb. 34: Überdachte Radabstellanlage bei Hauseingang



Abb. 35: Fahrradparken

6.3.6 Mobilitätsknoten

Multimodalität – oder multimodal unterwegs zu sein – bedeutet, dass die einzelnen Wege mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden können und eine Flexibilität bei der Verkehrsmittelwahl besteht.

Multimodalität wird durch die Bereitstellung von verschiedenen Infrastrukturen (Gehwege, Radwege, öffentlicher Verkehr, Car-Sharing, Radverleihsystem...) gefördert werden. Dadurch wird die Abhängigkeit vom Kraftfahrzeug reduziert und die Freiheit in der Verkehrsmittelwahl erhöht.

Um das multimodale Angebot zu fördern und den Bewohner:innen vielfältige Optionen in Hinblick auf die Verkehrsmittelwahl zu gewährleisten, werden bereits in vielen Städten und Gemeinden multimodale Knotenpunkte eingerichtet. Dadurch wird es den Bewohner:innen ermöglicht – auch ohne eigenes Auto oder Zweitfahrzeug – für jeden Weg das „passende“ Verkehrsmittel zu wählen. Also z.B. unter der Woche den Weg zur Arbeit mit dem öffentlichen Verkehr oder dem Fahrrad zurückzulegen und für den Wochenendeinkauf z.B. ein Car-Sharing Fahrzeug auszuleihen. Beim Gemeindeamt in Ebenthal besteht derzeit ein Sharing Point für E-Scooter.



Abb. 36: Mobilitätsknoten - hi Harbach

Um den Bewohner:innen des ZQ Reichersdorf Nord (und auch der umliegenden Siedlungsbereiche) die Möglichkeit zu einer bedarfsgerechten Nutzung verschiedener Verkehrsmittel zu bieten, werden im ZQ Reichersdorf Nord Mobilitätsknoten eingerichtet, mit folgender Grundausstattung:

- Bushaltestelle
- Fahrradabstellplätze (optional überdacht, qualitativ hochwertige Fahrradablenkbügel, ev. auch Radboxen, ...)
- Paketstation
- Car-Sharing Stellplätze (v.a. E-Car-Sharing)
- Radverleihsystem (evtl. mit Lastenradverleih)
- Öffentliche Ladeinfrastruktur für Elektroautos

Car-Sharing-Angebote und Ladestationen für Elektroautos sind über den Mobilitätsknoten hinaus auch in allen Quartieren flächig verteilt anzubieten, um eine entsprechende Verteilung und leichte Zugänglichkeit im gesamten ZQ zu erreichen.

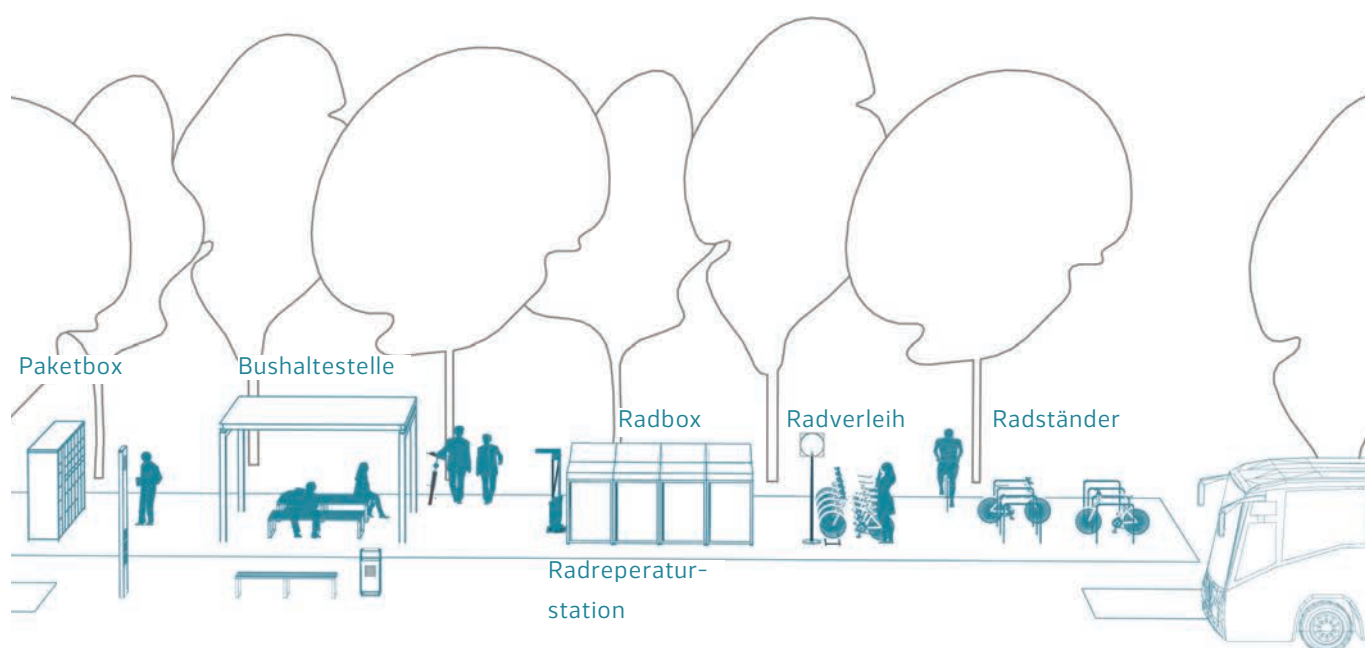


Abb. 37: Prinzipskizze Mobilitätsknoten

6.4 Freiräume

In der Stadt- und Siedlungsplanung beschreibt der Begriff Freiraum alle nicht überbebauten Flächen.

Die Freiraumstruktur des ZQ Reichersdorf Nord bildet das Bindeglied in der städtebaulichen Entwicklung. Öffentliche, siedlungsöffentliche und private Freiräume formen gemeinsam diese Struktur. Auch die Stärkung des Ortskerns erfolgt über eine Freiraumanbindung in Form von Straßen und Wegen mit Grünelementen zwischen dem Zukunftsquartier und den bestehenden Zentrumsstrukturen.

6.4.1 Freiraumfunktion

Die Freiräume im ZQ Reichersdorf Nord übernehmen eine Vielzahl an Aufgaben und Anforderungen und ermöglichen unterschiedliche Nutzungen:

- *Stadtstruktur*

Freiräume in Form von Straßen, Plätzen, Grünräumen etc. bestimmen gemeinsam mit der raumbildenden Bebauung die Struktur der Siedlung. Sie gliedern die Bebauung, schaffen Orientierung und organisieren damit die Lesbarkeit des Siedlungsgefüges.

- *Verkehrsraum*

Freiräume nehmen über Straßen und Wege Verkehrsströme auf, Grünelemente wie Baumreihen und bepflanzte Grünstreifen begleiten und differenzieren diese und schaffen Identität. Bänke bieten Verweilmöglichkeiten.

- *Stadthygiene, Ver- und Entsorgung*

Unterirdisch wird in Freiräumen der Großteil der Ver- und Entsorgung organisiert. Eine Vielzahl an Leitungen – Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Datenkabel etc. – verläuft in den Straßen und Wegen, oder in den Grünstreifen. Diese Ver- und Entsorgungsleitungen brauchen unterirdisch viel Raum und müssen für Wartung und Reparaturen immer wieder freigelegt werden. Bäume brauchen Platz für ihre Wurzeln. Aufgrund des begrenzten Platzangebotes ist eine abgestimmte Planung dieser wichtigen Infrastrukturen mit der Situierung von Bäumen und anderen Bepflanzungselementen erforderlich. Grünflächen dienen auch der Regenwasserversickerung und als Rückhalträume bei Starkregenereignissen. Diese Funktionen werden auch von begrünten Dachflächen übernommen, die aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels im Siedlungsbau bereits unentbehrlich sind.

- *Gesundheit, Klima und Ökologie*

Grünelemente zählen zu den wichtigsten Ausstattungselementen von Freiräumen. Bebaute und versiegelte Bereiche erhitzen sich bei Sonneneinstrahlung, speichern die aufgenommene Wärme und geben diese in der Nacht an die Umgebung ab. In Zeiten großer Hitze kann dies für Bewohner:innen zu einer übermäßigen Wärmebelastung führen und Hitzestress erzeugen. Im Unterschied zur Bebauung speichern Pflanzen kaum Wärme. Grüne Freiräume wirken aufgrund der Verdunstung über die Vegetation sowie aufgrund der Beschattung kühlend. Grünzüge sind so zu situieren, dass sie als Frischluftschneisen und Kaltluftbahnen dienen, somit das lokale Klima positiv beeinflussen und zum Wohlbefinden der Bewohner:innen beitragen. Grünelemente, insbesondere Gehölze, verbessern durch ihrer Filterwirkung die Luft, bilden einen Sichtschutz und reduzieren damit in der subjektiven Wahrnehmung Lärm. Grünräume haben zudem einen positiven Einfluss auf die menschliche Psyche und Physis. Sie sind Lebensraum für Tiere und Pflanzen und tragen, entsprechend ausgestaltet, zum Erhalt der Biodiversität und zum Artenschutz bei.

- *Sozialraum:*

Freiräume bieten eine Plattform für soziale Interaktion. Sie ermöglichen in vielfältiger Weise Begegnung, Austausch und Kommunikation für Menschen jeglichen Alters. Sie bieten Platz für Aufenthalt und Erholung, Spiel und Sport, Märkte, Konzerte, Feste und vieles mehr. Diese Funktionen gewinnen in einer digitalisierten multikulturellen Welt zunehmend an Bedeutung.

6.4.2 Zehn Planungs- und Gestaltungsprinzipien für Freiräume im ZQ Nord Reichersdorf

1. Integrierte Planung – vorausschauend, kooperativ und effizienzsteigernd
2. Nutzungen kombinieren und Mehrfachnutzungen ermöglichen
3. Barrierefreiheit und Sicherheit
4. Verfügbarkeit von Freiraum für alle: öffentlich, siedlungsöffentlich und privat
5. Straßenfreiräume mit vielfältigen Qualitäten
6. Grünelemente als wertsteigernder Bestandteil aller Freiraumkategorien
7. Freiräume als Experimentierräume, offen für das temporäre Ausprobieren von Neuem
8. Freiräume als Produktionsflächen für Obst und Gemüse in der Nachbarschaft
9. Freiraum als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Naturerlebnisraum
10. Grüne Freiräume als Beitrag zum Klima- und Umweltschutz

6.4.3 Freiräume für Kinder und Jugendliche

Kinder und Jugendliche brauchen Platz für Bewegung, Begegnung, Spiel und Naturerleben. Die Erfahrungen, die Kinder bei Aktivitäten im Freien machen, sind eine wesentliche Grundlagen für ihre Entwicklung. Ihre physische und psychische Beweglichkeit und Ausgeglichenheit schulen sie im spielerischen Kontakt mit anderen Kindern. Ihre motorischen Fähigkeiten entwickeln sie beim Laufen auf unebenem Boden, beim Klettern und Balancieren sowie beim "Be-greifen" von Dingen und Pflanzen.

Spiel- und Freiräume mit zumindest teilweise naturnahem Charakter im direktem Wohnumfeld sind die ersten Aktionsräume der Kinder. Hier können sie auch unbeaufsichtigt ihre sozialen und motorischen Fähigkeiten entwickeln und sich in einem (verkehrs-) sicheren Bereich bewegen und spielen.

Sozialisierungsprozesse und Bewegungsbedürfnisse von Jugendlichen finden in einem wesentlich größeren Aktionsradius statt. Sie brauchen Platz, um Konflikte auszutragen, um soziale Intelligenz zu entwickeln sowie verantwortliches Handeln und Toleranz zu erlernen. Neben Spiel- und Sportplätzen bieten funktionsoffene Freiräume Möglichkeiten für Streifzüge, Aufenthalt und Interaktion. Während also für kleinere Kinder Spielmöglichkeiten möglichst nahe zur Wohnung, auch mit guter Einsehbarkeit von Balkonen und Küchenfenstern, wichtig sind, suchen ältere Kinder und Jugendliche gerne Freiräume mit etwas größerer Distanz zur Wohnung auf, die ihnen eine Vielfalt an Betätigungsmöglichkeiten bieten.

Da Fläche und Raum in Siedlungen ein wertvolles und begrenztes Gut sind, ist es erforderlich, ein System aus Freiräumen mit vielfältigen Strukturen und Angeboten sowie mit nutzungsoffenen, nicht funktional definierten Freiräume anzubieten, in denen alle Bewohner:innen und Gruppen ihren Bedürfnissen entsprechend Platz finden. Wegbegleitende Spiel- und Ausstattungselemente wie Hängematten, Balancierstrecken, Tischtennistische, die von allen Bewohner:innen – jung bis alt – gerne genutzt werden, sind in die Planung der Freiräume jedenfalls zu integrieren.



Abb. 38: Spielangebote am Platz unter Bäumen



Abb. 39: Balancierstrecke für Klein und Groß



Abb. 40: Hängematten entlang Weg

6.4.4 Bäume im Siedlungsraum

Bäume erbringen vielfältige Leistungen und erhöhen damit nicht nur die Lebensqualität in unseren Städten enorm, sondern helfen auch, Energie zu sparen.

Was leisten Bäume im Siedlungsraum?

KÜHLUNG

durch Verdunstung und Beschattung:
rund um einen Baum sinkt die Umgebungstemperatur um bis zu 6°C. Die Kühlleistung eines mittelgroßen Baumes entspricht jener von 10-15 Klimaanlage.

Sauerstoff O₂

Mehr als 13 kg O₂ kann ein Baum an einem heißen Tag erzeugen und damit rd. 16 Menschen versorgen.

HABITAT

Bäume bieten Vögeln, Säugetieren und Insekten Nahrung und wertvollen Lebensraum.

Lebensraum

Menschen halten sich gerne im Schatten der Bäume auf und lieben den Blick ins grüne Blattwerk von Fenstern und Balkonen.

RAUMBILDUNG

Je nach Anordnung und Höhenentwicklung gliedern Bäume die Freiräume der Stadt, prägen ihr Erscheinungsbild und wirken identitätsstiftend.

BODENLEBEN

Baumwurzeln bereichern den Boden durch ihre Struktur und gehen Symbiosen mit Pilze und Bakterien ein.

LUFTFEUCHTIGKEIT

Ein Baum verdunstet bis zu 500 Liter Wasser pro Tag und verbessert damit das Mikroklima.

STAUBFILTER

Ein Baum verdunstet bis zu 500 Liter Wasser pro Tag und verbessert damit das Mikroklima.

WINDSCHUTZ

Bäume bremsen den Wind, reduzieren damit Lärm und den Heizenergieaufwand.

ÄSTHETIK

Bäume sind schön und bereichern dadurch unseren Lebensraum.

CO₂-Speicher

Bäume nehmen CO₂ aus der Luft auf, spalten es, lagern den Kohlenstoff in Holz und Laub ein und geben O₂ ab. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

WASSERSPEICHER

Bäume nehmen über ihr Wurzelsystem Wasser aus dem Boden auf und speichern dieses im Holz und im Blattwerk. Damit entlasten sie Kanalisation und Kläranlagen und tragen zum Hochwasserschutz bei.

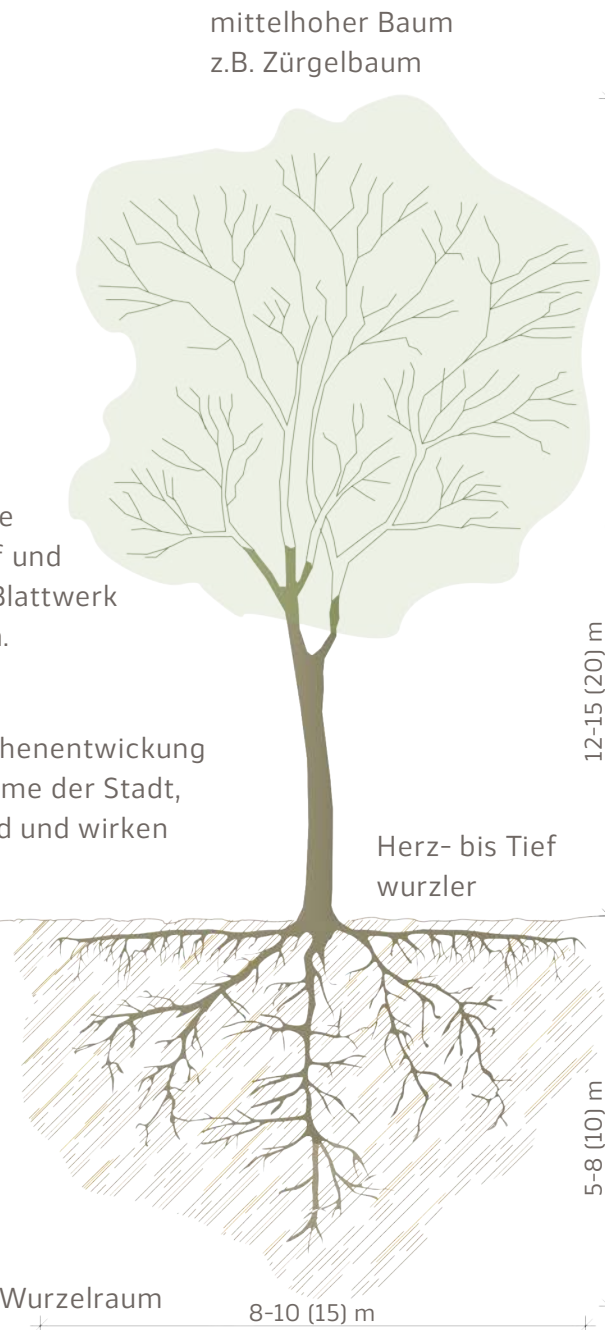


Abb. 41: Baum: Krone und Wurzelraum

Bäume brauchen Platz

Damit Bäume ihre volle Leistungskraft entfalten können, müssen sie wachsen. Während Obstbäume mit 80-100 Jahren schon ihre Altersgrenze erreicht haben, werden viele andere Laubbaumarten wie Buche, Ahorn, Linde etc. mehrere hundert Jahre alt. Die meisten Straßenbäume erreichen aktuelle aber nur mehr ein Alter von 20 bis 30 Jahren und können damit ihre Wirkungsmöglichkeiten nie voll entfalten. Ihnen fehlt vor allem der Platz für das Wurzelwachstum.

Gesunde, leistungsstarke Bäume, die alt werden sollen, brauchen:

- einen geeigneten Standort mit ausreichend Platz über und unter der Erde,
- einen das Wachstum des Baumes fördernden Boden,
- ausreichend Eintrag an Sauerstoff, Nährstoffen und Wasser,
- eine regelmäßige fachkundige Pflege.

Laubbäume und Platzbedarf nach Größenklassen:

- **Kleinbäume**

max. Wuchshöhe: 5-12(15) m,

Kronendurchmesser je nach Wuchsform: 5-8 (12) m

Wurzelraum mind. 24m³: z.B. 3x8x1 m

z.B. Zierobst, verschiedene Ahorn-Arten, Felsenbirne, Lederhülsenbaum

Verwendung im Planungsraum:

- auf Tiefgarage mit Anschüttung von Pflanzsubstrat auf ein Mindestschichthöhe von 1m
- zwischen den Stellplätzen für den ruhenden Verkehr

- **Mittelhohe Bäume**

max. Wuchshöhe: (12)15 bis 20 m,

Kronendurchmesser je nach Wuchsform: 8 bis 15(20) m

Wurzelraum mind. 36m³: z.B. 3x12x1 m

z.B. Hainbuche, Zürgelbaum, Baum-Hasel, Amberbaum, Blauglockenbaum, Schnurbaum, Weiß-Esche

Verwendung im Planungsraum:

- in Straßenfreiräumen, in Innenhöfen, am Quartiersplatz, im Quartierspark

- Große Bäume**
 max. Wuchshöhe: 20 bis 30 m
 Kronendurchmesser je nach Wuchsform: 15 bis 25 m
 Wurzelraum mind. 100 m³
 Verwendung im Planungsraum:
 -im Quartiersparks, in großen Innenhöfen

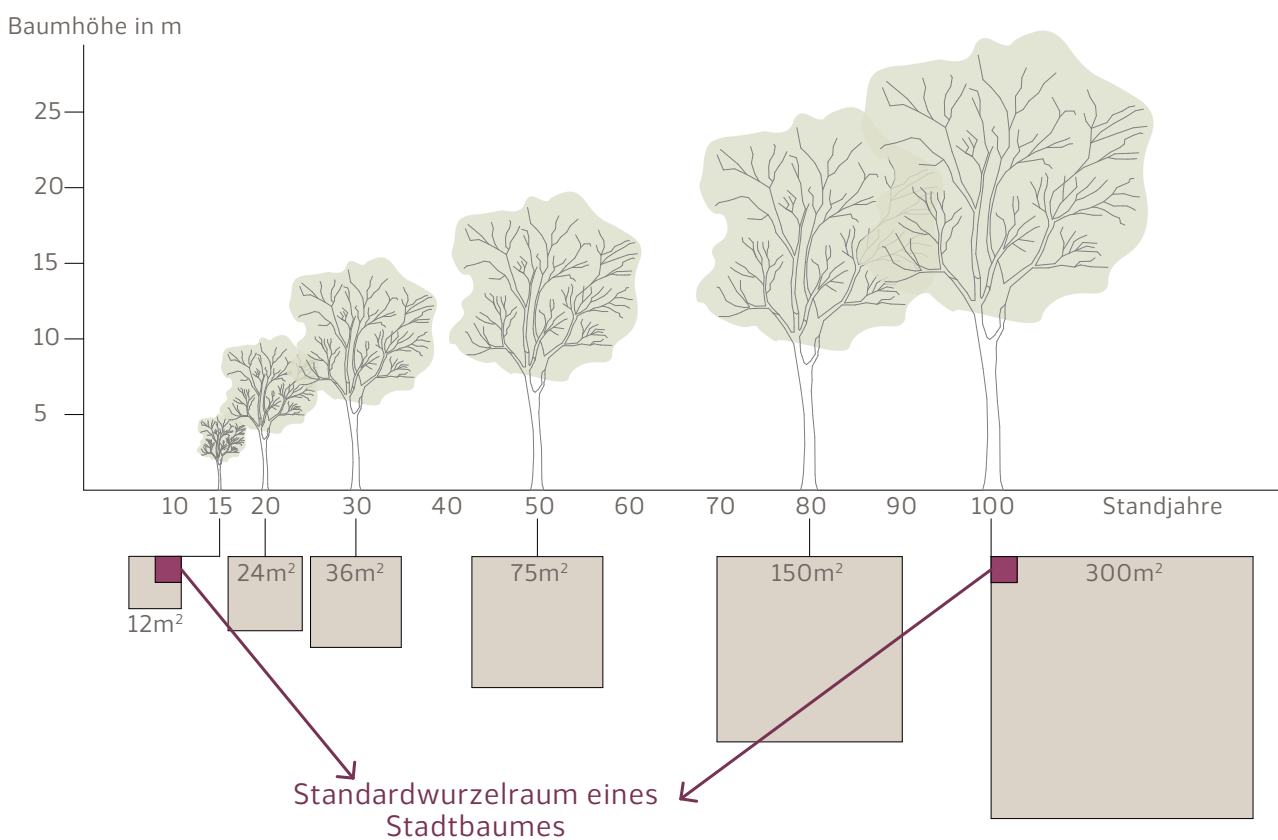


Abb. 42: Wurzelraum erforderliches Volumen nach Baumhöhe

Vorgaben für die Baumpflanzung

Bäume, die im Siedlungsraum gepflanzt werden, müssen mit Standorten das Auslangen finden, die nicht ihrem natürlichen Lebensraum entsprechen. Der hohe Versiegelungsgrad und die Bebauung erhöhen die Lufttemperatur bei geringerer Luftfeuchtigkeit aufgrund von geringer Verdunstungsleistungen im Umfeld. Der Anteil von Feinstaub, Ozon und Luftschadstoffen ist höher, was die CO²-Aufnahme und die Photosynthese der Bäume negativ beeinflusst. Zudem fließt Niederschlagswasser rascher ab, der Boden ist nährstoffärmer, hat eine höhere Temperatur und ist meist stark verdichtet. Je nach Art des Standortes sind daher folgende Vorgaben bei der Pflanzung von Bäumen im Siedlungsraum zu beachten, um ihnen ein möglichst gutes Wachstum und langes Leben für eine hohe Leistungskraft zu ermöglichen.

Baumartenwahl

Nicht alle Baumarten kommen mit den Standortbedingungen im Siedlungsraum gleich gut zurecht. Viele Baumschulen in Mitteleuropa bieten aktuell unter dem Titel „Klimabäume“ Baumarten an, die nicht nur mit den Standorten im Siedlungsraum, sondern auch mit den sich verändernden klimatischen Bedingungen besser zurechtkommen als andere. Eine Beratung durch Fachexperten ist dennoch sinnvoll, da sich Standorte auch nach Bodenart, Sonneneinstrahlung, Windstärke, Eintrag von Schadstoffen wie Streusalz etc. unterscheiden. Auch ist das Erscheinungsbild der Bäume je nach Art unterschiedlich, was für die Raumgestaltung wesentlich ist. Nicht zuletzt ist der unterschiedliche Pflegeaufwand zu beachten, den die Bäume erfordern in Hinblick auf Blüte, Früchte, Laubabwurf, Astbrüchigkeit, Krankheitsresistenz etc.

Pflanzgröße

Da Bäume im Siedlungsraum von Beginn an erhöhtem Stress ausgesetzt sind, ist es vorteilhaft, nicht zu kleine/junge Bäume zu pflanzen, die noch nicht kräftig genug sind, um diesen Bedingungen Stand zu halten. Werden relativ große Bäume gepflanzt, um gleich eine bessere Beschattung und eine räumliche Wirkung zu erzielen, kann dies auch zu Ausfällen und frühzeitigem Kränkeln/Absterben führen, aufgrund der ungünstigen Größenrelation von Krone zu Wurzelballen bei der Pflanzung.

Bewährte Pflanzgrößen für Bäume im Siedlungsraum:

Hochstamm mit Ballen, x Mal verschult, Stammumfang in 1 m Höhe: Ho.m.B. 4xv, 18-20 cm, Kronenansatz 2,2 m oder 20-25 cm Kronenansatz 2,5 m.

Pflanzgrube

Je nachdem, ob ein Baum in eine größere Grünfläche oder in einen Pflanzstreifen in einer versiegelten Fläche, z.B. entlang von Straßen oder auf Plätzen, gepflanzt wird, sind die Pflanzgruben unterschiedlich auszubilden. Bei Standorten in größeren Grünflächen wie Parks oder Grünräume zwischen Gebäuden ist die Pflanzgrube den Bodenverhältnissen entsprechend auszuführen.

Baumpflanzung im Siedlungsraum

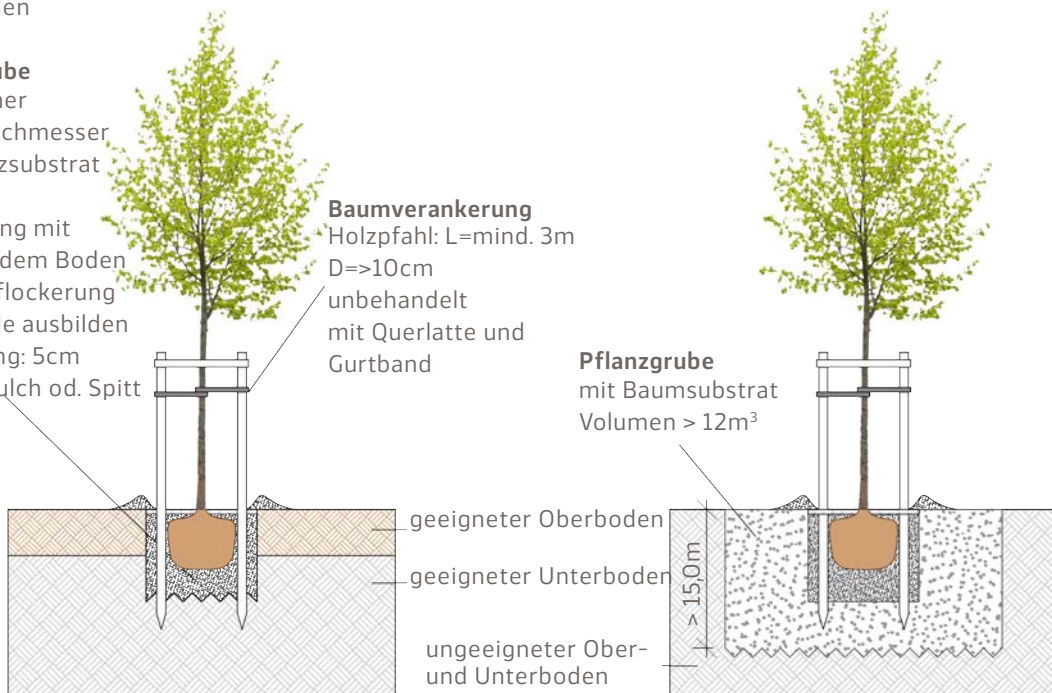
größere Grünfläche mit geeignetem Ober- und Unterboden

Pflanzgrube

> 1,5-facher
Ballendurchmesser
mit Pflanzsubstrat
verfüllt,
Verzahnung mit
anstehendem Boden
durch Auflockerung
Gießmulde ausbilden
Abdeckung: 5cm
Rindenmulch od. Spitt

Baumverankerung

Holzpfehl: L=mind. 3m
D=>10cm
unbehandelt
mit Querlatte und
Gurtband



größere Grünfläche mit ungeeignetem
Boden (z.B. verdichtet durch Bautätigkeit)

Pflanzgrube
mit Baumsubstrat
Volumen > 12m³

BEDNAR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR aufbauend auf: FLL, Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2, baumviste.de: Baumpflanzungen im Klimawandel

Abb. 43: Baumpflanzung

Für Baumpflanzungen in Pflanzstreifen oder Baumscheiben entlang von Straßen, auf Parkplätzen oder anderen befestigten Freiräume ist es für ein gutes Baumwachstum sinnvoll, die Prinzipien der Schwammstadt bei der Pflanzung umzusetzen.

Schwammstadt Prinzipskizze

Laubbaum

z.B.: Zürgelbaum *Celtis australis*

Tiefwurzler, Klimabaum

Wuchshöhe 12-15m

Pflanzgröße:

H.m.B: 18/20

od. 20/25

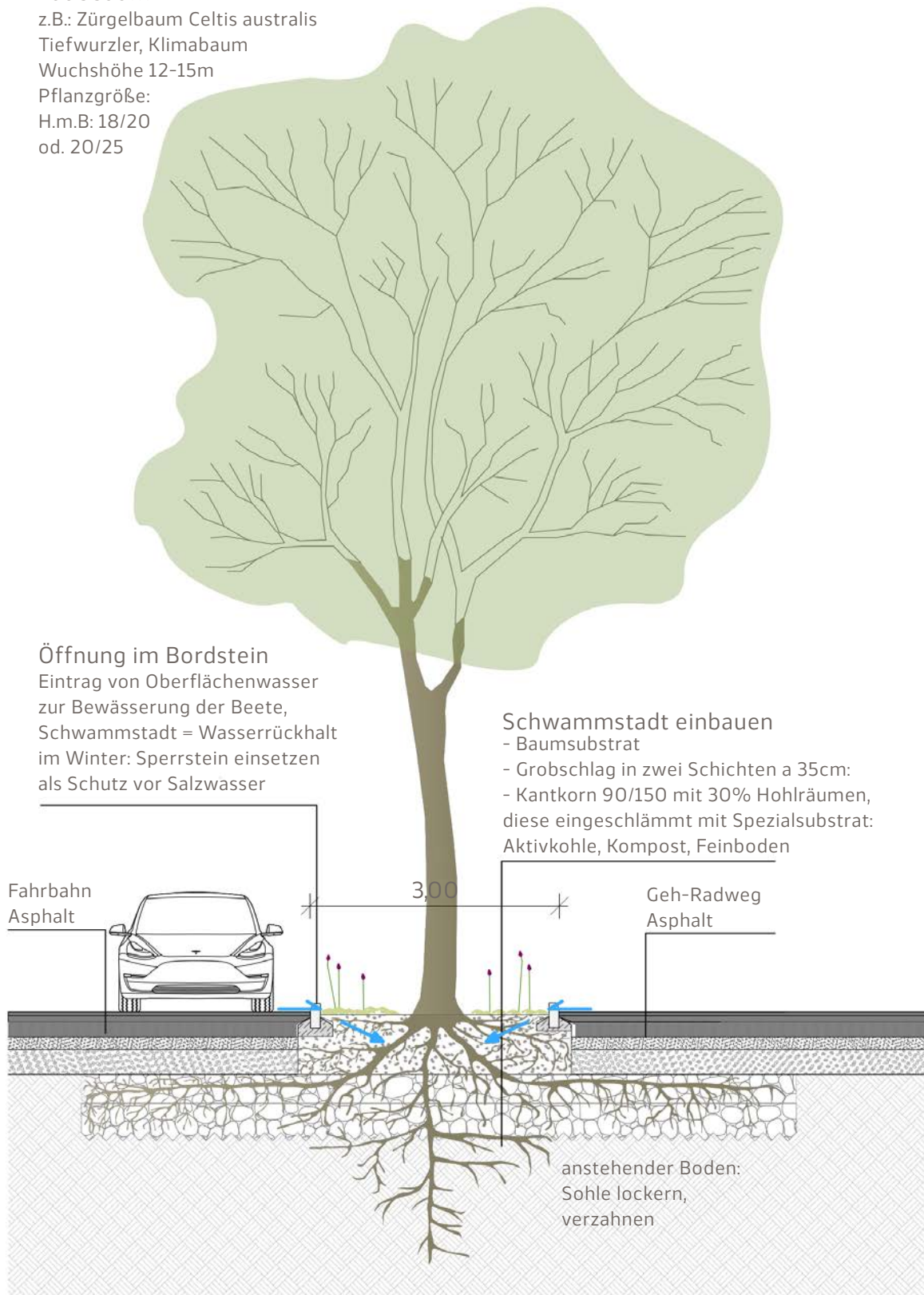


Abb. 44: Schwammstadt Prinzip Schnitt

6.4.5 Dach- und Fassadenbegrünungen



Abb. 45: Gründach und Photovoltaik



Abb. 46: Gemeinschaftsgarten am Dach



Abb. 47: Troggebundene Fassadenbegrünung



Abb. 48: Bodengebundene Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Flachdächern leistet nicht nur einen wertvollen Beitrag zum ökologischen Bauen und schafft eine direkte Verbindung zwischen Natur und Architektur, sie ist auch auf technischer Ebene eine gute Wahl. Extensive Begrünungen mit Moosen, Gräsern und kleinwüchsigen krautigen Pflanzen sind aufgrund ihrer geringen Aufbauhöhe und des daraus resultierenden geringen Gewichts kostengünstig, pflegeintensiv und müssen nicht bewässert werden. Ihre Vorteile: Sie schützen die Dachabdichtung, halten Niederschlagswasser zurück, wirken als Wärme- und Schallschutz, filtern Staub- und Schadstoffe und sind Lebensraum für Insekten und andere Kleinstlebewesen. Daher sind Flachdächer im ZQ Reichersdorf Nord zu mind. 50% extensiv zu begrünen.

Werden PV-Anlagen am Dach errichtet, ist eine Kombination mit einer extensiven Begrünung möglich, aber nicht zwingend durchzuführen. Auch intensivere Dachgestaltungen wie beispielsweise die Nutzung eines Flachdaches als Nachbarschaftsgarten oder Gemeinschaftsterrasse wird der extensiven Begrünung vorgezogen.

Fassadenbegrünungen kommen vor allem aufgrund der steigenden Temperaturen im Siedlungsraum immer häufiger zum Einsatz. Sie beeinflussen das Kleinklima positiv, da sie einerseits die Fassade beschatten und andererseits aufgrund der Verdunstungsleistung der Blätter die Luft vor der Fassade kühlen. Im Winter hingegen wirken sie isolierend. Damit übernehmen sie die Funktion einer Klimaanlage und helfen Energie zu sparen. Staub und Schadstoffe werden aus der Luft gefiltert, lagern sich am Blattwerk ab und werden über den Regen abgewaschen. Sie produzieren Sauerstoff und binden Kohlenstoff. Damit verbessern sie nicht nur die Luft vor den Fenstern, sondern tragen auch zum Klimaschutz bei. Zudem schlucken sie Lärm. Dabei sind vor allem bodengebundene Fassadenbegrünungen weder kosten- noch pflegeintensiv und sollen daher so oft wie möglich umgesetzt werden. Mindestens 20% der Fassadenflächen sind im ZQ Reichersdorf Nord zu begrünen.

6.4.6 Freiraumtypen im ZQ Reichersdorf Nord

Freiräume, ihre Verfügbarkeit und Qualität, ihre Anlage und Ausgestaltung sind wesentlich für eine hohe Lebensqualität. Im gegenständlichen Projekt werden folgende Freiraumtypen nach ihrer Verfügbarkeit unterschieden.

A. Öffentliche Freiräume

- Straßenfreiräume und Wege
- Quartiersplatz
- Zentrale grüne Achse
- Quartierspark

B. Siedlungsöffentliche Freiräume

- Innenhöfe und Freiräume zwischen Gebäuden
- Flächen für den ruhenden Verkehr an der Oberfläche

C. Private Freiräume

- Eigen- und Mietergärten
- Balkone und Terrassen

Für diese Freiraumtypen gelten folgende allgemeine Grundqualitäten, welche durch die Einhaltung von Kennzahlen und gestalterische Maßnahmen gesichert werden.



Abb. 49: Quartiersplatz Zürich



Abb. 50: Quartierspark Hi Harbach Klagenfurt



Abb. 51: Zentrale Achse

A. Öffentliche Freiräume:

Grundqualitäten:

- Basis für das soziale und räumliche Zusammenleben im Quartier: Begegnungsraum
- Lage im erweiterten Wohnumfeld, Entfernung von Wohnung: max. 300 m
- frei zugänglich für alle Menschen
- nutzungsoffen mit vielfältigen Angeboten zu Aufenthalt, Begegnung und Bewegung
- Spielangebote sind ab einer Flächengröße von 1.000 m² jedenfalls zu integrieren
- mind. 30% Grünanteil horizontal mit mind. 8 mittelgroßen Bäumen pro 1.000 m² zur Beschattung,
- nach Möglichkeit mit naturnaher Gestaltung
- schafft Mehrwert für die gesamte Gemeinde
- Eigentum, Zuständigkeit und Pflege: öffentliche Hand (Gemeinde)

öffentliche Freiräume im ZQ Reichersdorf:

- Straßenfreiräume und Wege
- Quartiersplatz
- Zentrale grüne Achse
- Quartierspark

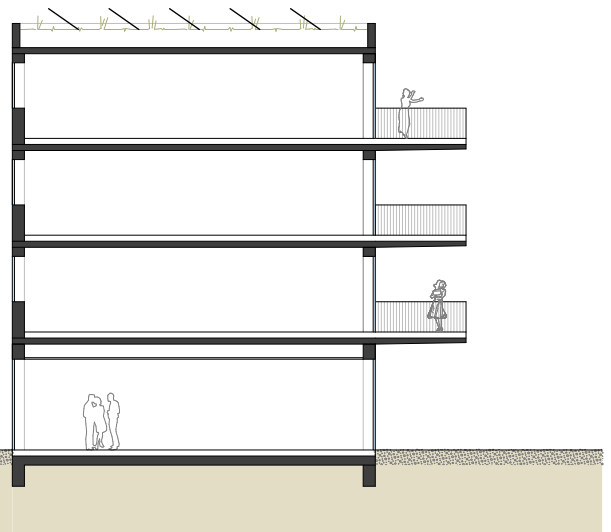
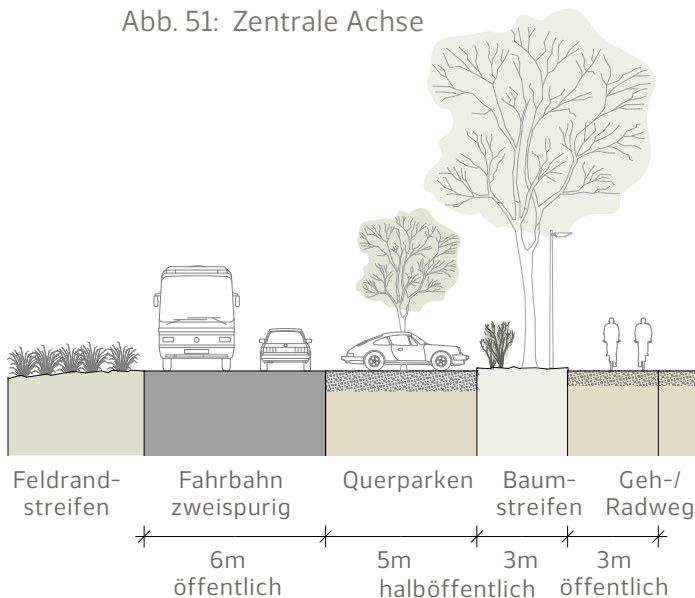


Abb. 52: Regelquerschnitt - Erschließungsstraße Nord

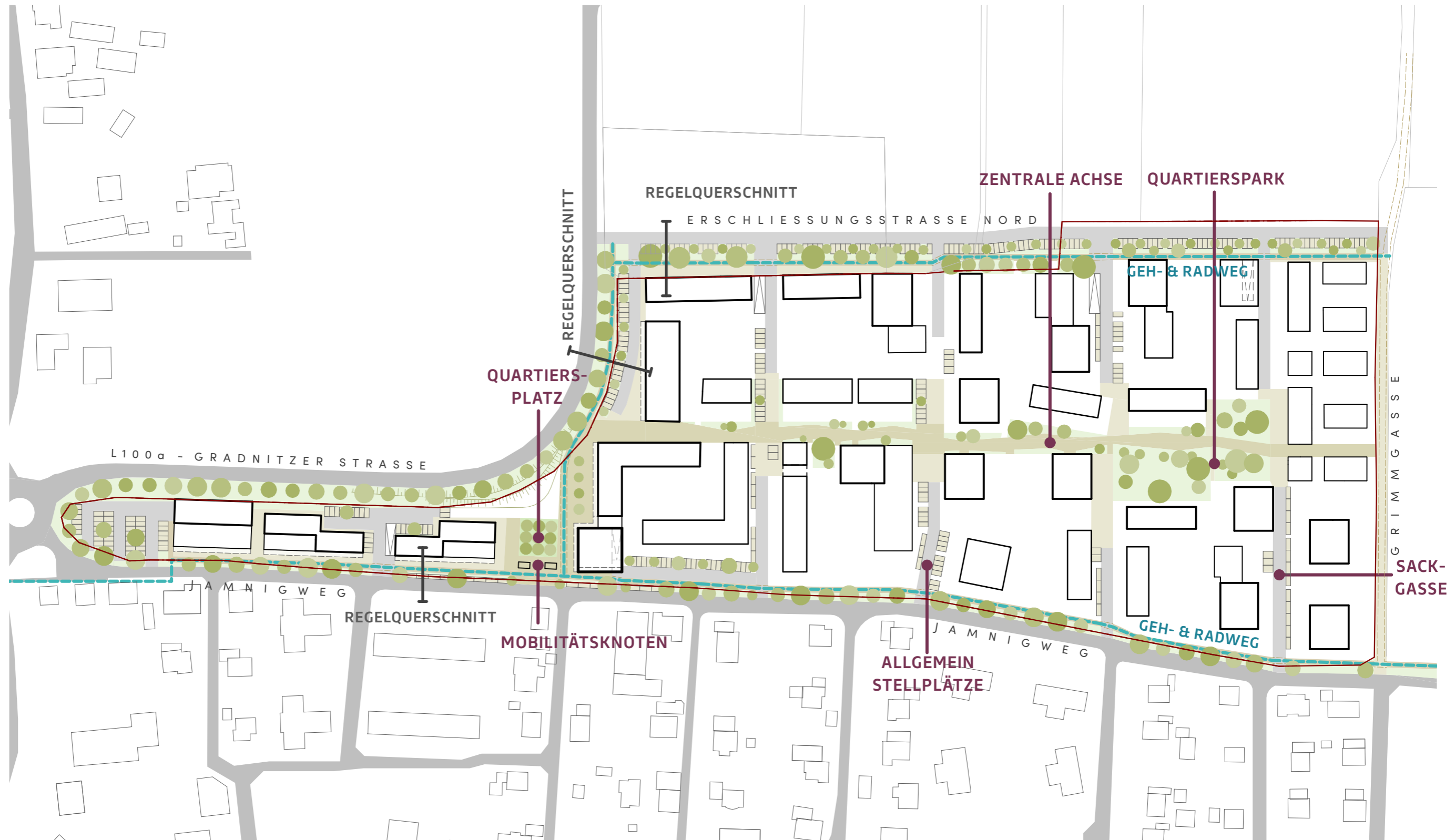




Abb. 53: Fußwege im Quartier

Straßenfreiräume und Wege

Im Sinne der Straßenverkehrsordnung in Österreich (StVO) gilt als Straße eine für den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr bestimmte Landfläche samt den in ihrem Zuge befindlichen und diesem Verkehr dienenden baulichen Anlagen. Mit der Einführung von Fußgängerzonen, Wohnstraßen und Begegnungszonen hat sich auch die Funktion von Straßenräumen verändert. Vor allem in den Innenstädten aber auch im Siedlungsneubau werden zentrale Straßenräume mit Handel, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten verkehrsberuhigt (30er Zonen) oder weitgehend frei von KFZ-Verkehr angelegt. Für Begegnung und Aufenthalt sowie für Grünelemente wird Platz geschaffen. Letztere haben aufgrund des Klimawandels zur Minderung bzw. Vermeidung von urbanen Hitzeinseln auch in Straßenfreiräumen besondere Wichtigkeit.

• Anbindung an das Straßennetz und Erschließung von außen

Das ZQ Reichersdorf wird über verschiedene Straßenfreiräume, die zum Teil bereits bestehen, zum Teil neu errichtet bzw. erweitert werden, an das Erschließungsnetz von Ebenthal angeschlossen. Damit wird auch eine Stärkung des Ortskerns erzielt. Diese Straßenfreiräume organisieren neben der Zufahrt mit dem KFZ auch die fußläufige Anbindung sowie die Radweganbindung

- L 100a Gradnitzer Straße im Nordwesten
- Jamnigweg (Gemeindestraße) im Süden
- Grimmigasse (Gemeindestraße) im Westen (Fahrverbot ausgenommen Anrainerverkehr und Radfahrer; Lage: außerhalb Ortsgebiet!)
- Im Norden wird durch die Gemeinde eine neue Erschließungsstraße errichtet, die von der L 100a Richtung Grimmigasse führt.

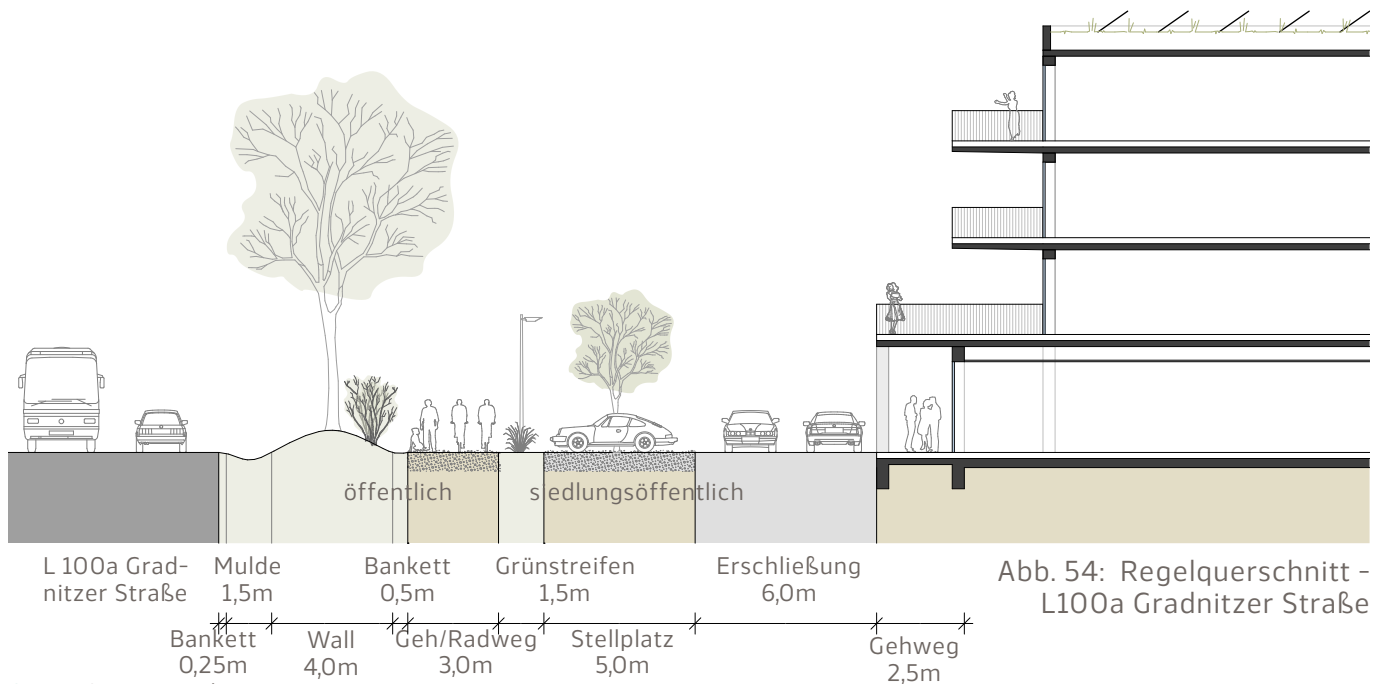


Abb. 54: Regelquerschnitt - L100a Gradnitzer Straße

- **Innenerschließung**

Innerhalb des gesamten Zukunftsquartiers sind die Wegverbindungen primär auf den Fuß- und Radverkehr ausgerichtet nach dem Prinzip der kurzen Wege. Alle öffentlichen Wege sind auch für Radfahrende freigegeben. Für KFZ gibt es Zufahrtsmöglichkeiten zu den Gebäudeeingängen. Entlang dieser werden auch Besucher- und Behindertenparkplätze angeboten.

Alle das Quartier umfassenden Straßenfreiräume werden von Baumreihen in Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 3m begleitet. Diese sind so anzulegen, dass die Geh- und Radwege in diesen Straßen zumindest zeitweise beschattet werden. Gepflanzt werden Großbäume mit einem Abstand von 10-12 m und der Mindestpflanzgröße Ho.m.B. 18/20 Kronenansatz auf mind. 2,2 m. Alle Vorgaben zu Baumpflanzungen (vgl. Kap. 6.4.4) sind einzuhalten.

Auch die Wege innerhalb des ZQs werden teilweise von Stellplatzflächen, teilweise von Grünflächen gesäumt. Auch hier sind Baumpflanzungen zur Beschattung der Wege überall dort vorzusehen, wo es der Platz erlaubt. Gepflanzt werden mittelgroße bis kleine Bäume mit der Mindestpflanzgröße Ho.m.B. 16/18 Kronenansatz auf mind. 2,2 m unter Einhaltung aller Vorgaben zu Baumpflanzungen.



Abb. 55: Innenerschließung

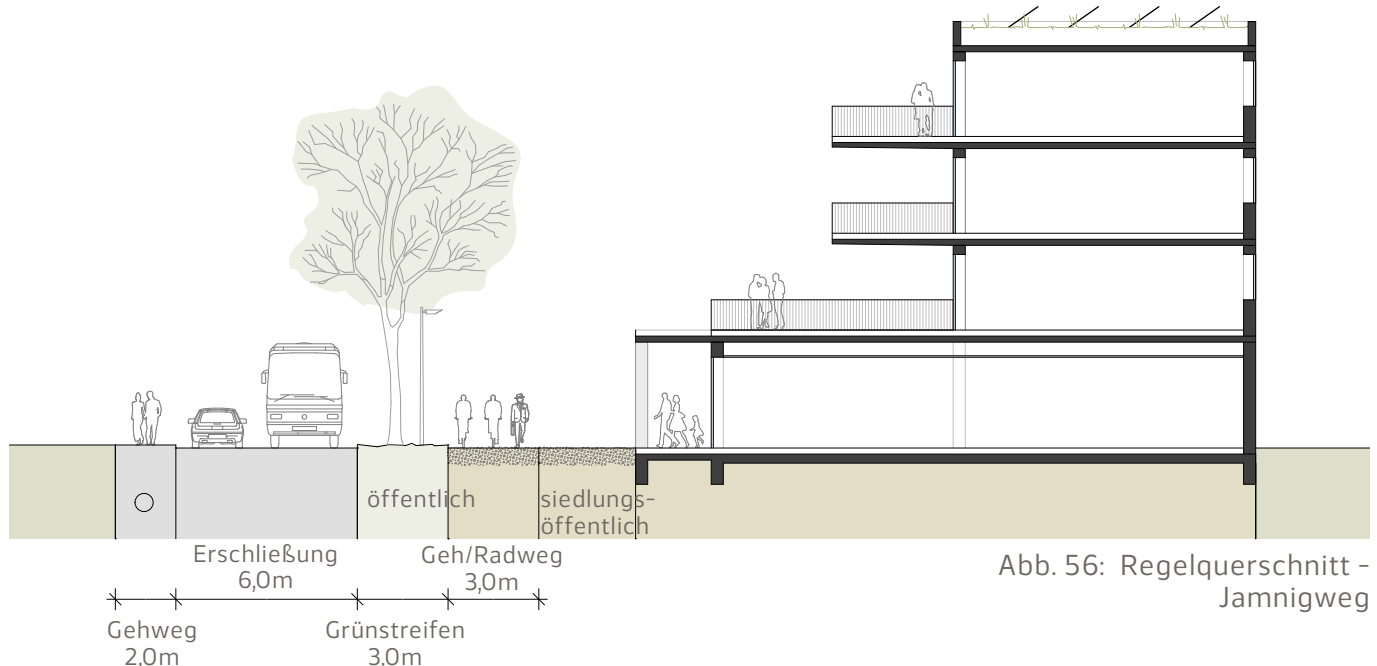


Abb. 56: Regelquerschnitt - Jamnigweg



Abb. 57: Cafe am Platz, Bednar Park Wien



Abb. 58: Überdachte Bushaltestelle am Platz

Quartiersplatz

Der Quartiersplatz bildet einen zentralen öffentlichen Freiraum im ZQ Reichersdorf Nord. Er liegt im Quartier 1. Seine Fläche umfasst das gesamte Grundstück Nr. 922/3 und reicht auch noch etwas darüber hinaus. Im Nordosten geht der Quartiersplatz in die „zentrale Achse“ über. Damit stellt der Platz auch ein wichtiges Verbindungsstück in der Abfolge der öffentlichen Raumsequenzen dar. Er leitet vom Jamnigweges zur zentralen Achse über und nimmt auch die öffentliche Geh-Radverbindung zum nördlichen Erschließungsweg auf. Durch die Verordnung als Fußgängerzone wird der motorisierte Verkehr vom Platz ferngehalten. Im Süden des Platzes ist am Jamnigweg ein Mobilitätsknoten mit Bushaltestelle, überdachtem Sitzbereich, Radabstellanlagen und Radverleihsystem, Paketstation etc. ausgebildet. Durch die frühzeitige Anlage des Mobilitätsknotens mit einem Basisangebot wird hier ein Ankunfts- und Abfahrtspunkt geschaffen, der bereits in der 1. Ausbaustufe Leben auf den Platz bringt.

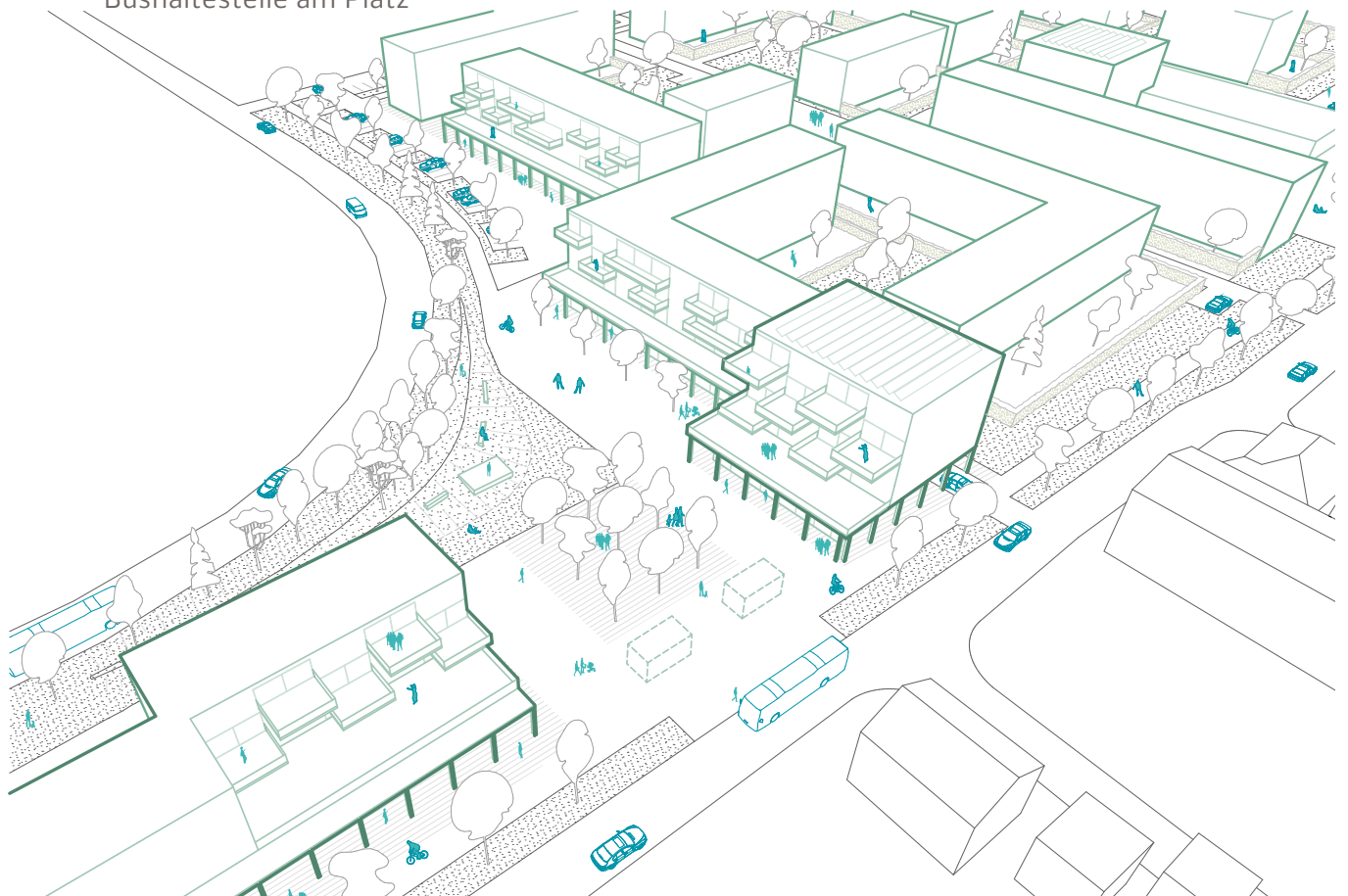


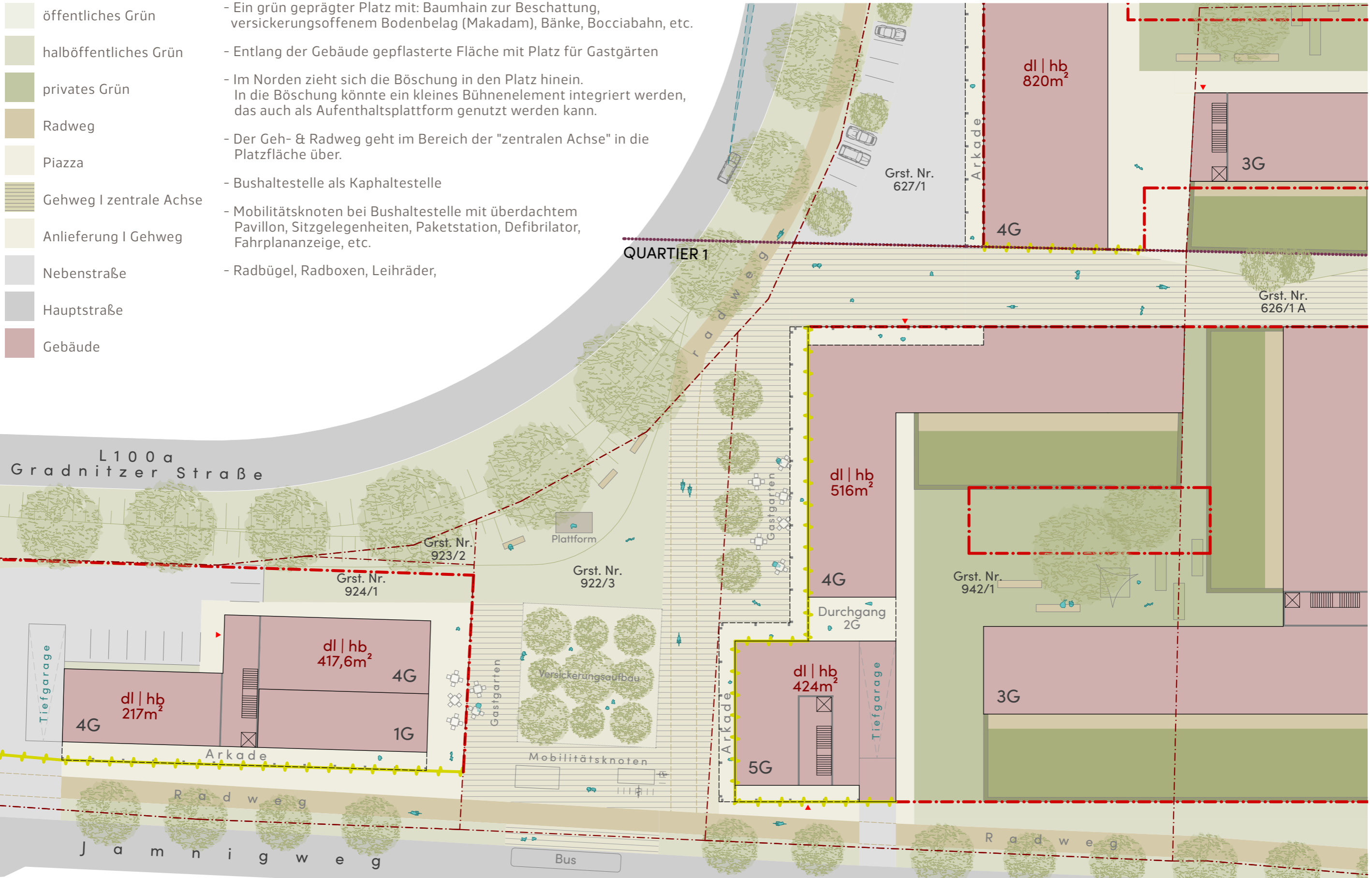
Abb. 59: Perspektive Quartiersplatz

QUARTIERSPLATZ

Öffentlicher Raum | Multifunktional | Grün geprägt

Legende

- öffentliches Grün
 - halböffentliches Grün
 - privates Grün
 - Radweg
 - Piazza
 - Gehweg | zentrale Achse
 - Anlieferung | Gehweg
 - Nebenstraße
 - Hauptstraße
 - Gebäude
- Ein grün geprägter Platz mit: Baumhain zur Beschattung, versickerungsoffenem Bodenbelag (Makadam), Bänke, Bocciabahn, etc.
 - Entlang der Gebäude gepflasterte Fläche mit Platz für Gastgärten
 - Im Norden zieht sich die Böschung in den Platz hinein. In die Böschung könnte ein kleines Bühnenelement integriert werden, das auch als Aufenthaltsplattform genutzt werden kann.
 - Der Geh- & Radweg geht im Bereich der "zentralen Achse" in die Platzfläche über.
 - Bushaltestelle als Kaphaltestelle
 - Mobilitätsknoten bei Bushaltestelle mit überdachtem Pavillon, Sitzgelegenheiten, Paketstation, Defibrillator, Fahrplananzeige, etc.
 - Radbügel, Radboxen, Leihräder,



Quartiersplatz
Detailausschnitt 1:500

Mindestens 50% der Platzfläche sind unbefestigt und als Grünraum ausgestaltet. Baumpflanzungen bieten schattige Aufenthaltsbereiche. Mindestens 10 mittelgroßen Bäume (Wuchshöhe 8-12 m) sind am Quartiersplatz zu pflanzen, wobei statt einem mittelgroßen auch zwei Kleinbäume gesetzt werden können. Alle Vorgaben zu Baumpflanzungen (vgl. Kap. 6.4.4) sind einzuhalten. Der Wall entlang der L100a wird im Norden des Platzes räumlich aufgeweitet und auch höher ausgebildet. Er kann Sitzmöglichkeiten und auch eine Bühnenplattform aufnehmen.

Räumlich gefasst wird der Quartiersplatz von Bauten des Q1. Entlang des Platzes besteht Anbaupflicht. In der Erdgeschoßzone sind Arkadengänge ausgebildet. Gastronomie- und Handelsbetriebe sollen sich hier ansiedeln. Ausgestattet ist der Platz mit einer angemessenen Anzahl an Sitzgelegenheiten, einem Trinkwasserbrunnen, einfachen Spielelementen sowie Gastgärten, welche die Ausstattung des öffentlichen Raumes erweitern und diesen zusätzlich beleben. So kann der Quartiersplatz sich zu einem Ort der Begegnung und des Aufenthalts entwickeln und für das Gebiet identitäts- und identifikationsstiftend wirken.



Abb. 60: Baumhain in wassergebundener Decke

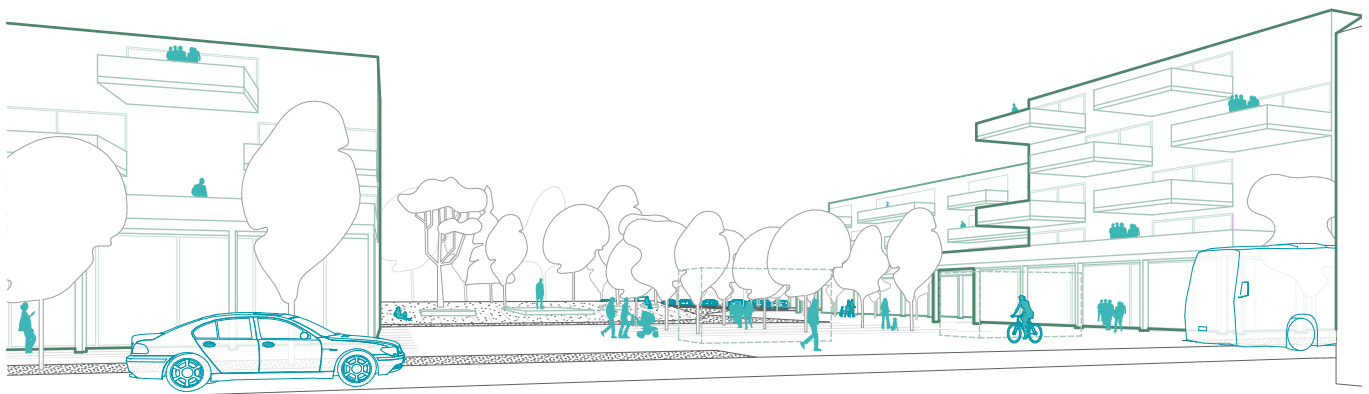


Abb. 61: Perspektive aus dem Jamnigweg



Abb. 62: zentraler Fußweg im Wohnquartier



Abb. 63: zentraler Fußweg

Zentrale Achse

Diese verbindet als mittig situierter öffentlicher Freiraum mit West-Ost-Ausrichtung alle Quartiere miteinander.

Sie ist frei von motorisiertem Verkehr (ausgenommen Einsatzfahrzeuge und Anlieferung). Als Fußgängerzone verordnet ermöglicht sie Begegnung und Aufenthalt in einem entschleunigtem Bereich. Radfahren ist im Schrittempo erlaubt. Beidseitig begleiten mind. zwei bis sechs Meter breite Grünstreifen den Bewegungsraum und bilden einen Übergangsbereich zu den Gebäuden bzw. zu den diesen teilweise vorgelagerten Privatgärten. Wo ausreichend Platz ist, werden in diesen Grünstreifen kleine und mittelgroße Bäume gepflanzt. Einseitig mindestens drei pro 30 m Länge. Alle Vorgaben zu Baumpflanzungen (vgl. Kap. 6.4.4) sind einzuhalten. Bänke und weitere Sitzgelegenheiten bieten immer wieder Platz zum Verweilen. Auch wegbegleitende Spielelemente wie Balancierbalken, Hängematten u.ä. sollen hier immer wieder angeboten werden. Diese multifunktionalen Angebote können auch von verschiedenen Personen genutzt werden, zum Aufenthalt, zum Spiel, zum Sport. Die Bodenbefestigung erfolgt mit einem barrierefrei verlegten Plattenbelag, wodurch auch die Nutzung als entschleunigter Bewegungs- und Aufenthaltsraum verdeutlicht wird.



Quartierspark

Im Quartier 4 wird als Gegenstück zum Quartiersplatz der Quartierspark ausgebildet. Eine fußläufige Hauptwegeverbindung mit einer Breite von mind. drei Metern, die auch mit dem Fahrrad benutzt werden darf, führt als Verlängerung der zentralen Achse durch den Quartierspark und weiter bis zur Grimmigasse. Der Park wird zu 90% als Grünfläche angelegt. Er bietet Platz für verschiedenste Nutzungen: freie Wiesenfläche mit schattenspendenden Bäumen unterschiedlicher Größe, Platz für viele Bewegungsmöglichkeiten, Spiel und Aufenthalt. Seine Ausstattung umfasst jedenfalls mehrere Bereiche mit Sitzmöglichkeiten, einen großen Spielplatz mit Angeboten für Kinder von 2 bis 15 Jahren, 10 Bäume, davon mindestens 2 große und 4 mittelgroße, pro 1.000 m² Grünfläche. Ein Trinkwasserbrunnen wird nahe dem Spielplatz aufgestellt. Am Spielplatz ist für ausreichend Beschattung im Tagesverlauf durch Bäume oder andere schattenspendende Elemente zu sorgen. Alle Vorgaben zu Baumpflanzungen (vgl. Kap. 6.4.4) sind einzuhalten. Die Wege werden versickerungsoffen ausgeführt. Der Quartierspark soll einen Mehrwert für das Zukunftsquartier und die gesamte Gemeinde bilden.



Abb. 64: Quartierspark Wien



Abb. 65: Prinz Eugen Park München



Abb. 66: Grünraum
Wohnanlage Maierhof



Abb. 68: Siedlungsöffentliches
Grün

B Siedlungsöffentliche Freiräume

Innenhöfe und Freiräume zwischen Gebäuden

Grundqualitäten:

- Basis für das soziales und räumliches Zusammenleben in der Wohnanlage
- Lage im direkten Wohnumfeld, teilweise von Balkonen und Fenstern einsehbar,
- teilweise auch am Dach möglich
- frei zugänglich für alle Bewohner:innen,
- gemeinschaftlich nutzbarer Raum im Freien mit Angeboten zu Aufenthalt, Begegnung und Spiel (vor allem für Kleinkinder)
- mind. 75% Grünanteil horizontal, jedenfalls 6 mittelgroße Bäume pro 1.000 m²
- schafft Mehrwert für die Wohnanlage
- Eigentum, Zuständigkeit und Pflege: Bauträger, Eigentümergemeinschaft

Bei der Gestaltung der siedlungsöffentlichen Freiräume, welche vor allem von den Bewohner:innen der sie begrenzenden Gebäude genutzt werden, gilt es darauf Bedacht zu nehmen, das gemeinschaftliche Leben in der Wohnanlage zu unterstützen und klimatische sowie ökologische Aspekte zu berücksichtigen.

Der **Versiegelungsgrad** ist dementsprechend gering zu halten: **max. 30%** der Fläche. Naturnahe Gestaltungen sind anzustreben.

Durch ihre Lage zwischen den Gebäuden stellen sie räumliche Distanz zum Schutz der Privatsphäre auf Terrassen und Balkonen, aber auch in Innenräumen mit großen Fensterflächen her. Eine darauf Bedacht nehmende Situierung von Bäumen verstärkt diesen Effekt noch deutlich und ermöglicht zudem einen Ausblick ins Grüne. Alle Vorgaben zu Baumpflanzungen (vgl. Kap. 6.4.4) sind einzuhalten. Der Schatten der Bäume bildet vor allem in der warmen Jahreszeit einen angenehmen Ort für den Aufenthalt im Freien. Verschiedene Verweilmöglichkeiten wie einfache Bänke, Bank-Tisch-Kombinationen, Holzpodeste, Hängematten u.ä. bieten einerseits eine Auswahl und stellen andererseits sicher, dass sich mehrere Personen oder Personengruppen gleichzeitig im Freiraum aufhalten können.

Spielangebote für kleine Kinder sind jedenfalls in die wohnungsnahen Freiräume zu integrieren, wobei Strukturen wie Geländemodellierungen, Balancierelemente, Strauchgruppen zum Spielen anregen.





Abb. 69: Wohnanlage in Basel



Abb. 70: Wohnhof Wien Aspang



Abb. 71: Treffpunkt in

Hängematten dienen auch dem Schaukeln, Sandkisten bieten immer wieder neue Gestaltungsmöglichkeiten, sind jedoch vor Verschmutzung durch Tierkot zu schützen. Spielplätze für kleine Kinder sind gleichzeitig ein Treffpunkt für Eltern und Aufsichtspersonen. Ausreichend Sitzmöglichkeiten sind hier anzubieten, die, wie der Spielplatz selbst, zumindest am Nachmittag beschattet werden, durch Bäume oder, sind diese (noch) zu klein, durch Pergolen, Sonnensegel o.ä. Auch die Situierung im Gebäudeschatten kann hier hilfreich sein.

Alle **Wege** sind nicht nur barrierefrei anzulegen, auch auf die gute Erreichbarkeit aller Angebote im Freiraum und auf ausreichende Abstände zu den Privatgärten ist zu achten.

Die Hausvorplätze und Zugangsbereiche zu den Wohngebäuden werden als Mikrofreiräume bezeichnet und sind wichtige Begegnungs- und Kommunikations- aber auch Identifikationsorte: „unser Hauseingang“. Gestaltete Beete verstärken die Besonderheit dieser Bereiche, Bänke bieten Platz zum Sitzen beim zufälligen Plausch mit dem Nachbarn sowie für das kurze Abstellen von Taschen etc. beim Ankommen am Hauseingang. Zugangs- und Eingangsbereiche sind daher ausreichend groß zu dimensionieren.

Überdachte und versperrbare **Radabstellanlagen** mit Bügeln in unmittelbarer Nähe zu den Gebäudeeingängen fördern nicht nur die Nutzung des Fahrrades, sondern verhindern auch das unorganisierte Abstellen von Rädern, Scootern etc. in diesem Bereich. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass immer mehr Menschen auch Lastenräder und Radanhänger verwenden, die mehr Platz brauchen. Auch eine Fläche für Reparaturen am Fahrrad sollte vorhanden sein inkl. Reparaturstation. Gibt es einen gemeinschaftlichen Werkstatt-raum, sollte die Fläche diesem vorgelagert werden.

Insgesamt sind die siedlungsöffentlichen Freiräume multifunktional und auch nutzungsoffen zu gestalten. Werden die Bewohner:innen in die Ausgestaltung der siedlungsöffentlichen Flächen einbezogen, erhöht dies nicht nur die Wertschätzung und Identifikation mit diesen Freiräumen, auch Konflikte zwischen den Bewohner:innen können vermieden werden.

Eine **Sozialraumkoordination** unterstützt die Bildung einer Hausgemeinschaft, hilft Konflikte zu lösen und fördert die Nutzung gemeinschaftlicher Strukturen wie Nachbarschaftsgärten und die Organisation von gemeinschaftlichen Aktivitäten wie Hoffesten. Sie kann auch das Verständnis für ökologische Aspekte stärken.

Flächen für den ruhenden Verkehr an der Oberfläche

Grundqualitäten:

- entlang von Zufahrtsstraßen
- Besucher:innen und Menschen mit Behinderungen vorbehalten
- Pro 4 Stellplätze ein mittelhoher Baum
- Möglichst lange Beschattung durch Baumpflanzungen
- Großteils versickerungsoffen oder ausgestattet mit Schwammstadtprinzip
- Eigentum, Zuständigkeit und Pflege: Bauträger, Eigentümergemeinschaft

Alle oberirdischen Stellplätze sind Besucher:innen des ZQ Reichersdorf Nord sowie Personen mit Behinderungen vorbehalten. Angeordnet werden sie entlang der Zufahrtswege zu den Gebäudeeingängen, die als Sackgassen ausgebildet sind.

Pro 4 Stellplätze ist ein mittelhoher Baum zu pflanzen (Wuchshöhe bis 15 m), über Tiefgaragen ein kleiner Baum (Wuchshöhe bis 15 m) mit entsprechender Anschüttung von Substrat für den Wurzelraum. Pflanzgröße mind. Ho.m.B. 16/18cm, Kronenansatz mind. 2,2 m. Die Baumpflanzungen sind so anzulegen, dass die Stellplätze im Tagesverlauf möglichst lange und vorzugsweise von Mittag bis Abend beschattet werden. Eine ausreichend große Pflanzfläche, die mind. 12,5 m² umfasst, ist vorzusehen. In der gesamten Baumscheibe ist ein geeignetes Baumsubstrat in einer Schichthöhe von 1 m einzubringen. Die Stellplätze sind deutlich versickerungsoffen auszubilden, z.B. mit Rasengittersteinen, um einen ausreichenden Eintrag von Wasser und Sauerstoff in den Boden sicherzustellen. Eine durchgehende Befestigung ist nur im Bereich des Ausstiegs aus dem Fahrzeug als Streifen erforderlich. Bei Erfordernis ist für ein gutes Gedeihen der Bäume das Schwammstadtprinzip inkl. Wasserzuleitung in den Schwammstadtkörper z.B. von den Dachflächen anzuwenden (vgl. Kap.6.1.6).



Abb. 72: Rasengittersteine

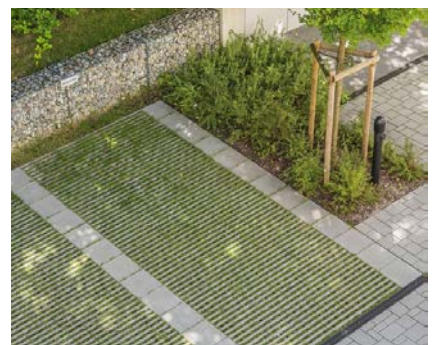


Abb. 73: Rasengittersteine



Abb. 74: Rasengittersteine



Abb. 75: Loggien



Abb. 76: Balkone mit Sonnenschutz



Abb. 77: Eigengärten mit vorgelagertem Abstandsgrün

B. Private Freiräume

Grundqualitäten:

- privat verfügbarer, von der Wohnung direkt zugänglicher Freiraum
- so weit wie möglich mit uneinsichtigen Bereichen
- weitgehend individuelle Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Hecken als Sichtschutz werden mit Laubgehölzen ausgeführt und liegen außerhalb der Privatgärten; ihre Pflege erfolgt über Eigentümergemeinschaft/Bauträger
- Eigentum, Zuständigkeit und Pflege: Wohnungseigentümer/ Mieter:innen

- **Eigen- und Mietergärten**
- **Balkone und Terrassen**

Eigen- und Mietergärten sind den Erdgeschoßwohnungen direkt vorgelagert. Sie sollten eine Mindestdiefe von 5 m haben zzgl. einer Tiefe von mind. 3 m für die Terrasse. Sie können durch einfache Zäune oder auch durch andere Trennelemente begrenzt und durch Hecken, vorzugsweise aus Laubgehölzen, und begrünten Zäunen oder Mauern vor Einsichtigkeit geschützt werden. Hecken werden außerhalb der Grundstücksfläche der Eigen- und Mietergärten angelegt und wie die siedlungsöffentlichen Flächen gemeinschaftlich gepflegt. Dadurch werden eine einheitliche Pflege sowie ein einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt, Konflikte bzgl. des Heckenschnittes zwischen Nachbarn werden vermieden.

Angebote wie Bänke, Spielplätze etc. in den angrenzenden öffentlichen oder siedlungsöffentlichen Freiräumen sollten zu den Privatgärten einen ausreichenden Abstand aufweisen (mind. 2-3 m). Sträucher, Bäume oder andere Gestaltungselemente können diese Abgrenzung noch verstärken.

Balkone sind so tief auszubilden, dass zumindest ein kleiner Sitzbereich Platz hat: mind. 1,5 m. Grenzen Balkone direkt aneinander, sind sie durch Sichtschutzelemente, die auch einen gewissen Lärmschutz bieten, zu trennen. Sind Balkone oder Terrassen nach Süden oder Westen ausgerichtet, sollte auch eine Beschattungsmöglichkeit eingerichtet werden z.B. durch boden- oder troggebundene Fassadenbegrünungen oder durch vorgelagerte verschiebbare Lamellensysteme. Die Pflege der Fassadenbegrünungen, wenn diese bodengebunden ausgeführt sind, obliegt der Hausgemeinschaft. Die Pflege von troggebundenen Fassadenbegrünungen, insbesondere die Bewässerung kann, wenn die Tröge nur über private Wohneinheiten erreichbar sind, verpflichtend den Wohnungseigentümern übertragen werden.



7. LEITLINIEN

In den folgenden Tabellen werden die im Leitprojekt beschriebenen Anforderungen nach den drei Leitthemen bauliche Struktur, Mobilität und Freiraum zusammengefasst. Diese Leitlinien dienen als Vorgaben und Rahmen für alle weiteren Planungen.

7.1 Allgemeine Leitlinien

7.1.1 Bauliche Struktur Zusammenfassung für das gesamte Areal

Gesamtareal	Kennzahlen	Beschreibung bzw. gestalterische Anforderungen
ZQ Fläche gesamt in m ²	81 549,20	Umfasst die gesamte Fläche des ZQ Reichersdorf Nord
Anteil an öffentlichen Flächen	mind. 20%	Alle das ZQ umfassende Straßen inkl. begleitende Grünstreifen, alle Stichstraßen, Quartierspark, zentrale Achse und Quartiersplatz, werden - sofern noch in privater Hand - im Zuge der Quartiersentwicklung ins öffentliche Gut übernommen.
Grünflächenanteil	mind. 35%	Dieser umfasst alle begrünt und versickerungsoffenen öffentlichen, siedlungsöffentlichen und privaten Flächen (ausgenommen Balkone, Terrassen und Dächer).
BGF max. in m ²	73400	
GFZ - gesamtes Areal	0,9	öffentliche Freiräume und Erschließung mitgerechnet
GFZ netto - gesamtes Areal	1,1	abzüglich Freiräumen und öffentlicher Erschließung, wobei eine Mindesdichte von 0,8 einzuhalten ist.
Geschosse	2-4	Im Quartier 1 Hochpunkt mit 5 Geschossen
Bebauungsweise		offen / halboffen
Baufluchtlinien Baulinien Anbaupflicht		über das gesamte Gebiet sind die zu bebauenden Bereiche mit Baufluchtlinien ausgewiesen Baulinien mit Anbaupflicht begrenzen zu den öffentlichen Bereichen stellenweise ist eine Anbaupflicht ausgewiesen um das städtebauliche Gefüge zu gewährleisten Vordächer und Arkaden dürfen über Baufluchtlinien ragen, nicht jedoch über Baulinien
Baukörperausdehnung	65/65 m	
	53 m	Maximale Ausdehnung ohne bauliche Unterbrechung, die mindestens 2-geschossig (EG+OG 1) ausgeführt sein muss
	22 m	Maximale Baukörpertiefe

Gestaltungs- prinzipien	abwechslungsreiche Fassadengestaltung, die Orientierung und Adress- bildung schafft
	das statische Tragsystem ermöglicht die Anpassung der Wohnungsgrößen in der Planungsphase
	Bei der Baukörpersetzung ist auf das Mikroklima und eine gute Durchlüf- tung des Quartiers zu achten
	Vermeidung sommerlicher Überhitzung durch z.B. gebauten Sonnenschutz
	Geeignete Fassadenflächen sind zu begrünen
	Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen (Ausnahme: Werden PV-Anlagen auf Dachflächen errichtet, können diese mit einer extensiven Begrünung kombiniert werden)
	Wohnungszugeordnete Freibereiche sind möglichst uneinsichtig und ge- währleisten Privatsphäre
Die Errichtung von Einfamilienhäusern wird ausgeschlossen	
Materialien	Verwendung möglichst viele nachwachsender Rohstoffe und natürlicher Materialien
Nutzung	Mischnutzung Wohnen / Dienstleistung / Handel / Infrastruktureinrichtungen
Wohnungen	Ausgewogener Größenmix
	Mietwohnanteil mit Zuweisungsrecht seitens Gemeinde min. 30 % aller Wohnungen
	EG Wohnungen mit zugeordnetem Privatgartenanteil
	Alle Wohnungen im OG mit Balkonen oder Terrasse
	Alle Wohnungen barrierefrei erschlossen und gegebenenfalls anpassbar
Gangflächen innerhalb der Wohnungen so gering als möglich	
Dachform	Flachdach / Satteldach
Energieversor- gung	Anschluss an Fernwärmenetz, Photovoltaik auf allen geeigneten Dachflächen
Wasser Ver- und Entsorgung	Nutzung von Regen- und Grauwasser, Regenwasserauffgangsystem (Schwammstadt wo sinnvoll) für Bepflanzung

7.1.2 Mobilität

Verkehrsart		Beschreibung
Motorisierter Individualverkehr	PKW	Anbindung Quartier 1 über Jamnigweg Anbindung Quartier 2-4 über neue Erschließungsstraße im Norden kein Durchzugsverkehr durch das ZQ, Zufahrt zu Gebäudeeingängen und oberirdischen Stellplätzen für Besucher:innen über Stichstraßen
Öffentlicher Verkehr	Bus	neue Buslinienführung mit 2 Haltestellen im Jamnigweg min. 30 Minuten Taktung
Radverkehr	Fahrrad	Radfahren im gesamten Zukunftsquartier erlaubt öffentlicher Geh-Radweg neu entlang des Jamingwegs, Breite 3 m öffentlicher Geh-Radweg neu entlang der nördlichen Erschließungsstraße, Breite 3 m Anbindung des ZQs an das bestehende Radwegnetz Ebenthals Errichtung neuer Rad-/ Gehwegbrücke über Glan zur Zentrumsanbindung
Fußverkehr	Fußgänger	Prinzip der kurzen Wege: attraktive Wegführung innerhalb des ZQs dichtes, barrierefreies Wegenetz über das gesamte Zukunftsquartier Quartier bleibt bis auf Anlieferung und Einsatzfahrzeuge autofrei Fußwege sind mindestens 2 m breit Geh-Radwege sind mind. 3 m breit
Ruhender Verkehr	PKW	Stellplatzschlüssel variiert je Quartier, max. 2 Stellplätze pro Wohneinheit gemäß textlichem Bebauungsplan 1- 2 Sammelgaragen sind pro Quartier zu errichten keine direkte Anbindung der Wohnhäuser an die Tiefgaragen, Wegdistanz bis zum Wohnhaus 200-300 m ausreichende Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge Parken im Straßenraum im Geschäfts- und Dienstleistungsbereich der Quartiere 1 und 2 zusätzlich zum Stellplatzschlüssel 10% Besucherparkplätze oberirdisch barrierefrei Stellplätze oberirdisch in der Nähe der Wohnhauseingänge Halteflächen für Anlieferungen im Bereich der Wohnhauseingänge mit zeitlicher Begrenzung

Ruhender Verkehr	Fahrrad	<p>Fahrradabstellplatz 2 Stk. pro Wohnung</p> <p>ausreichende Abstellanlagen mit Schutz vor Diebstahl, Vandalismus und Witterung, Mindestanforderung sind Radbügel</p> <p>Abstellflächen in unmittelbarer Nähe der Wohnhauseingänge max. 25-50 m entfernt</p>
Mobilitätsknoten		<p>im Bereich des Quartiersplatz im Quartier 1 mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bushaltestelle mit überdachtem Sitzbereich - Fahrradabstellanlagen - Paketstation - Car-Sharing-Stellplätze - E-Ladestation
Carsharing		<p>Ausreichende Anzahl von Fahrzeugen für das gesamte ZQ</p> <p>oberirdische Stellflächen in der Nähe der Wohnhäuser</p> <p>Verteilung über das gesamte Zukunftsquartier für leichte Zugänglichkeit</p>

7.1.3 Frei- und Grünräume Zusammenfassung

1	Freiraumkategorien und Zuständigkeiten	dazu zählen	davon begrünt	Zugänglichkeit / Zuständigkeit Wartung und Pflege	Einzugsbereich
	öffentliche Frei- und Grünräume	- Straßenfreiräume rundum das ZQ, - Stichstraßen, - Quartiersplatz mit Mobilitätsknoten - zentrale Achse - Quartierspark	mind. 70%	öffentlich, alle Menschen / öffentliche Hand	500m Umkreis von Wohnung
	siedlungsöffentliche Frei- und Grünräume	- Innenhöfe - Abstandsflächen zw. Gebäuden - oberirdische Stellplätze	mind. 70%	siedlungsöffentlich, Bewohner:innen / Eigentümergemeinschaft, Bauträger	direkt von Wohngebäude
	Private Frei- und Grünräume	- Eigen- / Mietergärten - Balkone und Terrassen	mind. 70%	privat / Wohnungseigentümer / Mieter	direkt von Wohnung
2	Allgemeine Grundqualitäten	in allen Freiraumtypen			
	Platz/Raum für	für Aufenthalt, Bewegung, Spiel, Begegnung und Kommunikation			
	Gestaltung	qualitative und attraktive räumliche Gestaltung mit einer ausgewogenen Mischung aus funktionalisierten, nutzungsoffenen und vielfältig nutzbaren Teilräumen und gut organisiertem Wegenetz, sicher und barrierefrei, ansprechendes Erscheinungsbild			
	Sonneneinstrahlung	beschattete und besonnte Bereiche, Kühlung durch Bepflanzung			
	Ausstattung	Sitzmöglichkeiten, Trinkwasserbrunnen ab einer Freiraumgröße von mind. 1.500 m ² , Spielangebote für alle Altersklassen, Mülleimer, Beleuchtung			
	Bepflanzung	vielfältige, standorttaugliche, naturnahe, die sich verändernden klimatischen Bedingungen berücksichtigende Bepflanzung, Einhalten aller Vorgaben zu Baumpflanzungen, Hecken und Zäune um Eigen- und Mietergärten werden gemeinschaftlich errichtet, gewartet und gepflegt			
	Instandhaltung und Pflege	klare geregelte Zuständigkeiten sind Voraussetzung für regelmäßige und qualitativ angemessene Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen			
	Versiegelung reduzieren	Alle befestigten Flächen werden nach Möglichkeit versickerungsoffen ausgeführt (Pflaster-/Plattenbelag mit versickerungsfähigen Fugen und Untergrund), Stellplätze Großteils mit Rasengittersteinen oder ähnlichem			
	Materialwahl	Verwendung nachhaltiger, langlebiger, recyclebarer oder klimagerecht entsorgbarer Materialien			
	Barrierefreiheit	Lt. Vorgaben in Gesetzen, Richtlinien und Normen			

3	Grünelemente	
	Baumpflanzungen	mind. 8 Stk./1.000 m ² (gilt für alle Kategorien von Grün- und Freiräumen)
	Dachbegrüngen	extensive Dachbegrünung auf allen geeigneten Dachflächen (werden PV-Anlagen auf dem Dach errichtet, kann dies in Kombination mit einer extensiven Begrünung erfolgen)
	Fassadenbegrünungen	alle geeigneten Fassaden nach Möglichkeit durch boden- oder troggebundene Begrünungen
4	Bürgerbeteiligung und Sozialraumkoordination	
	Partizipation	zur Berücksichtigung der vielfältigen Bedürfnisse und Ansprüche von Nutzerinnen und Nutzern ist eine Beteiligung im Planungsprozess umzusetzen.
	Sozialraumkoordination	Sinnvoll wäre das Einrichten einer Stadtteilarbeit, die bereits in der Planungsphase Partizipationsprozesse begleitet und mit dem Erstbezug im Quartier hilft, die Nachbar:innen untereinander zu vernetzen und die Lebensqualität durch ein aktiv gelebtes Miteinander zu verbessern.

Öffentliche Frei- und Grünräume allgemein

L100a Granitzer Straße, Jamnigweg und Erschließungsstraße Nord	Gestalterische Anforderungen
Verordnung laut StVO	teilweise als kombinierter Geh-Radweg mit Benutzungspflicht
Flächenbeanspruchung L100a	die von der L100a Gradnitzer Strasse eingenommen Flächen befinden sich zur Gänze im öffentlichen Gut; die Fahrbahnen bleiben vom gegenständlichen Projekt unberührt. Der grüne Wall, der als Lärmschutzmaßnahme errichtet wurde, wird im Zuge der Projektumsetzung in seiner Höhe auf rd. 80 cm reduziert und mit einer Baumreihe bestockt (vgl. Regelquerschnitt L100a Kap. 6.4.6). Dadurch wird der Blick auf das ZQ für von Norden zufahrende Autos geöffnet und die Einfahrt in den Siedlungsraum wahrnehmbar.
Flächenbeanspruchung Jamnigweg	Der Jamnigweg wird zur Realisierung der neuen Straßenraumgestaltung im Querschnitt (aktuell ca. 10 m) auf 14 m verbreitert, wobei die Parzellengrenze im Süden unverändert bleibt (vgl. Regelquerschnitt Jamnigweg Kap. 6.4.6).

Flächenbeanspruchung Erschließungsweg Nord	Der Erschließungsweg Nord wird als zweispurige Nebenstraße ausgebildet mit einer Fahrbahnbreite von max. 6m. Die südlich an den Erschließungsweg angelagerten Stellplätze zählen wie alle oberirdischen Stellplätze nicht zum öffentlichen Raum. Der angrenzende Baumstreifen sowie der Geh-Radweg, welcher vom Quartierplatz entlang des verkleinerten Walls der 100a Gradnitzer Straße an die Erschließungsstraße Nord anbindet, zählt wiederum zu den öffentlichen Frei- und Grünräumen.
Multifunktionaler Freiraum	Durchgangsraum, Durchfahrtsraum mit dem Fahrrad, im Jamnigweg Fahrbahnen tlw. mit Verschwenkungen zur Verkehrsberuhigung bzw. Reduktion der Fahrgeschwindigkeit, nimmt Route des ÖPNV auf mit Kaphaltestellen, Parken ist im Jamnigweg nur für E-Autos im Carsharing-Betrieb möglich
Beleuchtung	StVO-konforme Beleuchtung des Straßenraumes, Lichtpunktsetzung ohne direkten/starken Lichteintrag in Wohnräume
Raumbildung durch einfassende Bebauung	Am Jamnigweg sowie am Erschließungsweg Nord wird die Bebauung vom öffentlichen Straßenraum/Geh-Radweg um rd. 4 m abgerückt, wobei dieser Wert punktuell auch unterschritten werden kann. Dieser Bereich ist Teil des siedlungsöffentlichen Freiraumsystems im ZQ und dient als „Vorplatz/Vorbereich“ der Gebäude mit Platz zum Stehenbleiben und Verweilen.
Ausbildung der einfassenden Bebauung	mehrgeschoßige Gebäude mit teilweise zum Straßenfreiraum hin ausgerichteten Fenstern und Balkonen/Terrassen; am Jamnigweg hat die EG-Zone eine Raumhöhe von mind. 2,7 m und Arkadengänge mit einer Breite von mind. 2,5 m, ausgenommen dort, wo Eigen- oder Mietergärten an die EG-Zone anschließen.
Nutzungen in der EG-Zone	Die EG-Zone ist am Jamnigweg gewerblichen und sozialen Nutzungen vorbehalten (Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Gemeinschaftsräume des Quartiers), überall sonst wird sie für Wohnzwecke genutzt
Versiegelung reduzieren	Alle befestigten Flächen werden nach Möglichkeit versickerungsoffen ausgeführt (Pflaster-/Plattenbelag im Sandbett, Makadam/Stabiliser/o.ä.)
Baumpflanzungen	Eine Baumreihe aus mittelgroßen bis großen Bäumen wird in die öffentlichen Straßenfreiräume integriert.(vgl. Regelquerschnitte Kap. 6.4.6) Dabei können mehrere Baumarten, die sich als Straßenbäume und auch in Bezug auf die Klimaänderung für die Standorte eignen, eingesetzt werden und gemischte Baumreihen bilden. Alle Vorgaben für Baumpflanzungen sind einzuhalten (vgl. Kap.6.4.4).

Zentrale Achse	Gestalterische Anforderungen
Kategorie	öffentlicher Straßenfreiraum
Verordnung laut StVO	Fußgängerzone mit Zusatz: Radfahren erlaubt: mit Ausnahme von Einsatzfahrzeugen und Anlieferungen bleibt die zentrale Achse frei von motorisiertem Verkehr. Die öffentlichen Zufahrtsstraßen von Norden und Süden enden jeweils vor der zentralen Achse, um Durchzugsverkehr durch das ZQ zu vermeiden.
Mindestbreiten	Mindestbreite gesamt: 9 m, Mindestbreite: befestigte Fläche: 5 m, Mindestanteil Grünfläche: 10%;
Multifunktionaler Freiraum	Aufenthaltsraum, Durchgangsraum, Durchfahrtsraum mit dem Fahrrad (max. 10km/h), Treffpunkt, Spielort, Grünraum (Biodiversität, Kühlung, Staubfilter, CO ₂ -Bindung, ...)
Freiraumausstattung nach Funktionen	ausreichende Anzahl und geeignete Anordnung an Sitzgelegenheiten (Aufenthalt, Treffpunkt), vorzugsweise bei / unter Baumpflanzungen (Beschattung, CO ₂ -Bindung, Staubfilter, Raumbildung), begrünte Flächen (z.B. Beete)
Beleuchtung	Beleuchtung mit Leitfunktion (Lichteinfall in Wohnräume ist zu vermeiden), angemessene (reduzierte) Beleuchtung von Geschäften und Fassaden, Lichtpunktsetzung ohne direkten/starken Lichteintrag in Wohnräume
Raumbildung durch einfassende Bebauung	Anbauverpflichtung am Übergang von Quartiersplatz zu zentraler Achse (Torfunktion)
Ausbildung der einfassenden Bebauung	mehrgeschoßige Gebäude (Q1, Q2) mit zur zentralen Achse hin ausgerichteten Fenstern; die EG-Zone hat eine ausreichende Raumhöhe für Geschäftsflächen; Arkadengänge mit einer Breite von mind. 2, 5 m am Übergang von Quartiersplatz zur zentralen Achse
Nutzungen in der EG-Zone	teilweise Nutzung für Gewerbe, Dienstleistung oder soziale Zwecke, teilweise Wohnnutzung
Baumpflanzungen	Kleine Grünflächen bzw. Beetflächen bilden eine dem urbanen Charakter der zentralen Achse entsprechende Begrünung. Sie werden vorzugsweise dort eingerichtet, wo Eigen- oder Mietergärten an die zentrale Achse andocken und bieten hier ein Abstandgrün mit kleinen Bäumen (Wuchshöhe bis ca. 8 m). Alle Vorgaben für Baumpflanzungen sind einzuhalten (vgl. Kap.6.4.4.)

Siedlungsöffentliche Frei- und Grünräume allgemein

Stellplätze an der Oberfläche	Gestalterische Anforderungen
Kategorie	Verkehrsfläche Parkplatz
Flächenausmaß	wird ermittelt auf Basis des Stellplatzschlüssels (vgl. Kap.6.3.5): zusätzlich zum Stellplatzschlüssel 10% Besucherparkplätze oberirdisch angeordnet entlang der Zufahrtswege zu den Gebäuden
Beleuchtung	Parkplatzbeleuchtung in Kombination mit Beleuchtung der Zufahrtswege, Lichtpunktsetzung ohne direkten/starken Lichteintrag in Wohnräume
Versiegelung reduzieren	Stellplätze werden zumindest tlw. mit Rasengittersteinen oder vergleichbarem gestaltet; nur die viel begangenen Bereiche der Stellplätze werden durchgängig befestigt (vgl. Kap.6.3.5)
Baumpflanzungen	Pro 4 Stellplätze ist ein mittelhoher Baum zu pflanzen (Wuchshöhe bis 15 m), über Tiefgaragen ein kleiner Baum (Wuchshöhe bis 8 m) mit entsprechender Anschüttung von Substrat für den Wurzelraum, Pflanzgröße mind. Ho.m.B. 16/18 cm; die Baumpflanzungen werden so platziert, dass die Stellplätze im Tagesverlauf möglichst lange und vorzugsweise von Mittag bis Abend beschattet werden; alle Vorgaben für Baumpflanzungen sind einzuhalten (vgl. Kap. 6.4.4)

Innenhöfe / Freiräume zw. Gebäuden	Gestalterische Anforderungen
Kategorie	Halböffentlicher Raum
Flächenausmaß	bestimmt durch Bebauungsraster des Leitprojektes, Maße der Baukörper und Baufluchtlinien, erforderlicher Flächen für Erschließung sowie Anzahl und Größe der Eigengärten; Ziel ist es, dass jeder Baukörper auch über siedlungsöffentliche Frei- und Grünräume als Aufenthaltsraum für die Bewohner:innen verfügt. Im Quartier 1 ist dieses Ziel aufgrund der Abfolge der zu bebauenden Parzellen nur östlich des Quartiersplatzes realisierbar.
Multifunktionaler Freiraum	Aufenthaltsraum, Durchgangsraum, Durchfahrtsraum mit dem Fahrrad (max. 10km/h), Treffpunkt, Spielort, Grünraum (Biodiversität, Kühlung, Staubfilter, CO ₂ -Bindung, ...)
Freiraumausstattung nach Funktionen	ausreichende Anzahl und geeignete Anordnung an Sitzgelegenheiten (Aufenthalt, Treffpunkt), Baumpflanzungen (Beschattung, CO ₂ -Bindung, Staubfilter, Raumbildung), begrünte Flächen (z.B. Beete), Trinkwasserbrunnen (ab 1.500m ²), Spielelemente insbesondere für Kleinkinder (z.B. Hängematten, Wippe, Balanciergeräte, ...)
Beleuchtung	Vermeidung von dunklen Bereichen (Angsträume), Beleuchtung mit Leitfunktion für Wege zu den Gebäudeeingängen, Lichtpunktsetzung ohne direkten/starken Lichteintrag in Wohnräume
Raumbildung durch einfassende Bebauung	entsprechend dem Bebauungsraster des Masterplans mit mind. zwei ausreichend breiten Öffnungen/Durchgängen in die Innenhöfe
Ausbildung der einfassenden Bebauung	mehrgeschoßige Gebäude (Q1, Q2) mit zum siedlungsöffentlichen Raum hin ausgerichteten Fenstern, Balkonen/Terrassen und Eigengärten
Nutzungen in der EG-Zone	Die EG-Zone wird teilweise für gewerbliche oder soziale Einrichtungen genutzt, teilweise für Wohnzwecke (v.a. im östlichen Teil des Q1 am Übergang zum Q2)
Versiegelung reduzieren	Alle befestigten Flächen werden nach Möglichkeit versickerungsoffen ausgeführt (Pflaster-/Plattenbelag im Sandbett, Makadam/Stabiliser/o.ä.)
Baumpflanzungen	Ausführung von Baumstandorten mit ausreichend großen Standorten mit geeignetem Substrat (lt. Skizze Größenbedarf des Wurzelraumes), mind. 8 Bäume pro 1.000 m ² Grünfläche, klimagerechte Baumartwahl, kleine bis mittelhohe Bäume, unterschiedliche Eindrücke durch Jahreszeitenwechsel bei Artenwahl, Pflanzgröße mind. Ho.m.B. 16/18 cm, alle Vorgaben für Baumpflanzungen sind einzuhalten (vgl. Kap. 6.4.4)

Private Frei- und Grünräume allgemein

Eigen- und Mietergärten	Gestalterische Anforderungen
Kategorie	Privater Grünraum
Flächenausmaß	bestimmt durch die Wohnungsgrenzen im Gebäude; Eigen- und Mietergärten liegen nur unmittelbar vor den Räumen einer Wohnung; Mindesttiefe: 5 m zzgl. einer Tiefe von mind. 3 m für die Terrasse
Multifunktionaler Freiraum mit entsprechender Ausstattung	den Bedürfnissen der Nutzer:innen entsprechend gestaltbar im Rahmen der Grenzen, welche die Hausordnung vorgibt
Beleuchtung	Lichtpunktsetzung ohne direkten/starken Lichteintrag in andere Wohnungen
Raumbildung durch einfassende Hecken, Zäune, Mauern u.a.	Eigen- und Mietergärten sind vornehmlich durch Hecken aus Laubgehölzen, tlw. auch durch Mauern oder blickdichte Wände/Zäune vor Einsichtigkeit weitgehend zu schützen; Hecken werden auf siedlungsöffentlichen Flächen errichtet und gemeinschaftlich gewartet / gepflegt; durch diese Maßnahme werden ein einheitlicher Pflegezustand sowie ein gesamtheitliches Erscheinungsbild sichergestellt
Versiegelung reduzieren	Die Eigen- und Mietergärten sind abgesehen von den Terrassen weitgehend als Grünraum zu gestalten.
Baumpflanzungen	Die Pflanzung von Bäumen obliegt den Nutzer:innen. Erlaubt sind ausschließlich kleine Bäume. Die Pflanzung mittelhoher Bäume ist mit der Eigentümergemeinschaft bzw. dem Bauträger abzustimmen.

7.2 Leitlinien zur stufenweise Quartiersentwicklung

Da die gesamte Fläche des Planungsraumes 8 ha umfasst, sollen Umwidmung und Ausbau des ZQ Reichersdorf Nord stufenweise erfolgen. Durch diese Vorgangsweise wird ein Baulandüberhang in der Gemeinde vermieden und eine Flexibilität in Bezug auf die zukünftige Gemeindeentwicklung bewahrt.

Demzufolge wird der Planungsraum in 4 Quartiere unterteilt, die auch für sich genommen den in der Qualitätsvereinbarung (vgl. Kap. 8.1) und in den vorangegangenen Planungen dargelegten Anforderungen entsprechen sollen. Voraussetzung für einen nächsten Widmungsabschnitt ist die 80 % Belegung des vorangegangenen Quartiers und die stufenweise Bebauung durch Beschlussfassung durch die Gemeindegremien. Eine Sicherheit, dass das gesamte Zukunftsquartier entwickelt wird, ist durch die Zielsetzungen im ÖEK, im abschließenden Planungshandbuch und durch ein geplantes Vorprüfungsverfahren für das gesamte Quartier gegeben.

Wie im Leitprojekt, werden auch die Anforderungen für die einzelnen Quartiere im Folgenden nach den drei Leitthemen bauliche Struktur, Mobilität und Freiraum detailliert dargelegt und abschließend jeweils tabellarisch zusammengefasst. Diese Tabellen beschreiben die Leitlinien des Projektes und dienen - wie das Leitprojekt - als Vorgaben und Rahmen für alle weiteren Planungen.



7.2.1 Quartier 1

Als erste Fläche, die im ZQ Reichersdorf Nord entwickelt wird, bildet das Quartier 1 auch das stärkste Bindeglied zum Zentrum Ebenthal. Zielsetzung im Rahmen der Gestaltung eines laut dem K-ROG 2021 zu definierenden Ortskerns ist die Zusammenführung des historischen und des neuen Zentrums zu einem homogenen Ortskern, welcher den Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung Rechnung trägt. Die angestrebte Verknüpfung der beiden Ortsräume spannt ein Feld auf, welches über Fuß- und Radwege und einen durchgängigen Grünraum verbunden werden soll. Teil dieser Vision bildet das Quartier 1 im Nordosten des auszubildenden Ortskernbereichs. Insbesondere die Erdgeschosszonen des Quartiers 1 sollen mit Handel und Dienstleistung der Zentrumsbildung gerecht werden und das restliche Zukunftsquartier, aber auch die angrenzenden Einfamilienhäuser mitversorgen.

Das Quartier 1 bildet das „Einfahrtstor“ für von Norden nach Ebenthal Kommende. Umso wichtiger ist der erste Eindruck, der entsteht. Der derzeit auf Grst. 923/2 ausgebildete Lärmschutzwall wirkt dem entgegen, da er Autofahrende komplett abschirmt und einen Blick auf den umgebenden Raum unmöglich macht. Um eine Sichtbeziehung auf die neue Bebauung zu ermöglichen, wird der Wall daher stark reduziert. Den Schallschutz für die südlich angrenzende Siedlung bilden die neuen Baukörper. Angrenzend an den Kreisverkehr im Westen soll im Erdgeschoss der neuen Bebauung ein Nahversorger Platz finden. Aus dem Jamnigweg erschlossen, dient er der Versorgung aller Ebenthaler. Für das Zukunftsquartier ist er fußläufig erreichbar.

Alle Erdgeschosszonen im Quartier 1 sind überhöht auszuführen, damit einer Nutzung als Handelsfläche nichts im Weg steht. Vorgelagerte Arkadengänge laden zum Flanieren ein.

Auf Grundstück 922/3 soll ein Quartiersplatz entstehen. Zum großen Teil begrünt, bildet er das Herzstück des Quartiers. Gastgärten orientieren sich auf den Platz. Die Böschung des straßenbegleitenden Walls weitet sich im Kurvenbereich in den Platz auf und wird Teil des öffentlichen Freiraumes. Bäume als vertikales Grün überschirmen den versickerungsoffenen Teil der befestigten Parkfläche.

Ein Mobilitätsknoten mit Angeboten wie Bushaltestelle, Paketstation und Radabstellanlagen dient der Infrastruktur. Östlich angrenzend an den Quartiersplatz markiert eine fünfgeschossige Punktbebauung den Platz und macht Ankommende aus Norden auf das Zukunftsquartier aufmerksam.

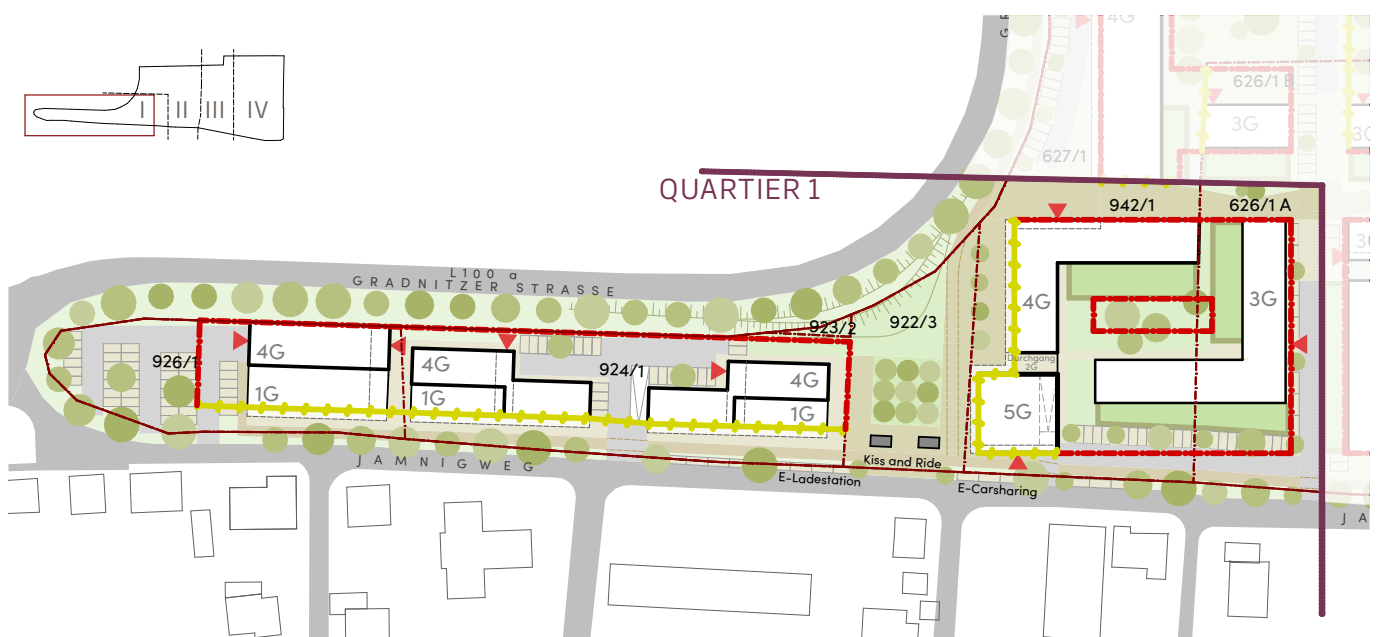


Abb. 78: Quartier 1

Quartier 1	Kennzahlen	Beschreibung bzw. gestalterische Anforderungen
Größe in m ²	16 715,00	
umfasst die Grundstücke		926/1, 924/1, 922,3, 942/1, 923/2 und Teilfläche 626/1A
Anteil an Gesamtfläche	20,50%	
Anteil an öffentlichen Flächen	mind. 25%	Straßen und Wege, Fuß- und Radwege, zentrale Achse bzw. Piazza, öffentliche Grünstreifen, Parkflächen
Grünflächenanteil	mind. 25%	umfasst öffentliche, halböffentliche als auch private Grünflächen
BGF max. in m ²	17030	
GFZ	1,00	öffentliche Freiräume und Erschließung mitgerechnet
GFZ netto	1,40	abzüglich öffentlicher Freiräumen und öffentlicher Erschließung
Geschosse	2-4	
Bebauungsweise		offen / halboffen
Baufluchtlinien Baulinien Anbaupflicht		Anbaupflicht an die Baulinie entlang des Jamnigweges Vordächer und Arkaden dürfen über Baufluchtlinien ragen, nicht jedoch über Baulinien
Gestaltungsprinzipien		nördliches Einfahrtstor nach Ebenthal Reduktion des Lärmschutzwalls für einladende Sichtbeziehung in das ZQ gebauter Schallschutz für die Siedlung im Süden durch langgezogene Baukörper Flachdächer sind auf den Grundstücken 926/1 und 924/1 zu begrünen und als Dachterrassen zugänglich zu machen Ausbildung eines Quartiersplatzes auf Grundstück 922/3 mit Mobilitätsknoten fünf geschossige Punktbebauung als Hochpunkt und östliche Begrenzung des Quartiersplatzes
Nutzung		alle Erdgeschosszonen sind überhöht auszubilden und Dienstleistungen und Handel vorbehalten. Auf Grundstück 926/1 Nahversorger Grundstück 922/3 Quartiersplatz Wohnnutzung in den Obergeschossen
Wohnungen		Ausgewogener Größenmix Mietwohnanteil mit Zuweisungsrecht seitens Gemeinde min. 30 % aller Wohnungen

Für die Gestaltung der Frei- und Grünräume werden ergänzend zu den in Kap. 7.1 angeführten allgemeinen Leitlinien für die unterschiedlichen Kategorien folgende Anforderungen festgelegt:

Quartiersplatz	Gestalterische Anforderungen
Kategorie	Öffentlicher Frei- und Grünraum
Flächenwidmung	teilweise Verkehrsfläche, teilweise Erholungsfläche Park
Verordnung laut StVO	Fußgängerzone mit Zusatz: Radfahren erlaubt: mit Ausnahme von Einsatzfahrzeugen und Anlieferungen bleibt der Platz frei von motorisiertem Verkehr
Flächenausmaß	mind. 1.600 m ² , davon mind. 50% als unversiegelter, begrünter Freiraum
Multifunktionaler Freiraum	Aufenthaltsraum, Durchgangsraum, Durchfahrtsraum mit dem Fahrrad (max. 10km/h), Treffpunkt, Spielort, Grünraum (Biodiversität, Kühlung, Staubfilter, CO ₂ -Bindung, ...)
Freiraumausstattung nach Funktionen	ausreichende Anzahl und geeignete Anordnung an Sitzgelegenheiten (Aufenthalt, Treffpunkt), Baumpflanzungen (Beschattung, CO ₂ -Bindung, Staubfilter, Raumbildung), begrünte Flächen (z.B. Beete), ein Trinkwasserbrunnen, Spielelemente (z.B. Hängematten, Wippe, Balanciergeräte, ...), Gastgärten der Bebauung vorgelagert
Beleuchtung	Vermeidung von dunklen Bereichen (Angsträume), Beleuchtung mit Leitfunktion (Geh-Radweg-Durchleitung), angemessene (reduzierte) Beleuchtung von Geschäften und Fassaden, Lichtpunktsetzung ohne direkten/starken Lichteintrag in Wohnräume
Raumbildung durch einfassende Bebauung	Anbauverpflichtung entlang des Quartiersplatzes laut Baulinien (vgl. Kap.6.1)
Ausbildung der einfassenden Bebauung	mehrgeschoßige Gebäude (Q1, Q2) mit zum Platz hin ausgerichteten Fenstern fassen den Quartiersplatz räumlich ein; die EG-Zone hat eine Raumhöhe von mind. 2,7 m; Arkadengänge mit einer Breite von mind. 2,5 m sind den EG-Räumen vorgelagert
Nutzungen in der EG-Zone	Die EG-Zone ist gewerblichen und sozialen Nutzungen vorbehalten (Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Gemeinschaftsräume des Quartiers)
Versiegelung reduzieren	Alle befestigten Flächen werden nach Möglichkeit versickerungsoffen ausgeführt (Pflaster-/Plattenbelag im Sandbett, Makadam/Stabiliser/o.ä.)
Baumpflanzungen	Ausführung von Baumstandorten mit ausreichend großen Standorten mit geeignetem Substrat (lt. Skizze Größenbedarf des Wurzelraumes), mind. 8 Bäume pro 1.000 m ² Platzfläche, klimagerechte Baumartwahl, Berücksichtigung von Wuchshöhe (bis 15 m) und unterschiedlicher Eindrücke durch Jahreszeitenwechsel bei Artenwahl, Pflanzgröße mind. Ho.m.B. 18/20 cm, alle Vorgaben für Baumpflanzungen sind einzuhalten (vgl. Kap.6.4.4)

7.2.2 Quartier 2

Es grenzt nördlich und östlich an das Quartier 1 an und zeichnet sich durch Wohnhöfe mit hohem Anteil an siedlungsöffentlichen Frei- und Grünräumen aus. Das Hauptaugenmerk liegt auf der Schaffung von Wohnraum. Entlang der L100a Gradnitzer Straße auf Grst. Nr. 927/1 ist jedoch im Erdgeschoss jedenfalls die Unterbringung von Handel und Dienstleistern mit vorgelagerten Kundenparkplätzen angedacht. Weiters soll in Quartier 2 eine zweigruppige Kindertagesstätte mit ausreichend großem vorgelagerten Grünraum Platz finden. Ausgehend vom Quartiersplatz verläuft die zentrale Achse als öffentlicher Frei- und Grünraum quer durch das Quartier 2 und weiter über die öffentliche Parkfläche im Quartier 4 bis zur Grimmigasse.

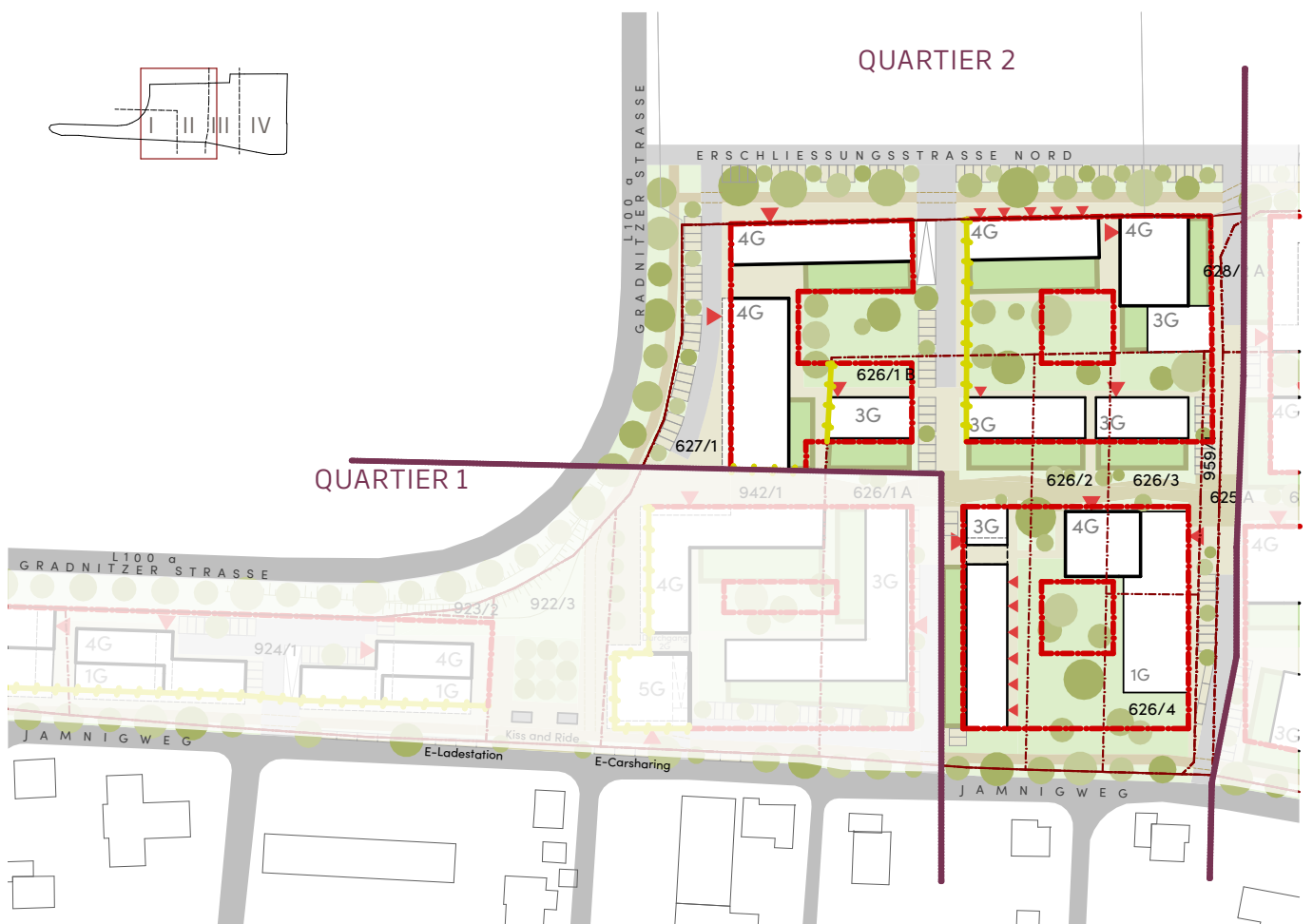


Abb. 79: Quartier 2

Quartier 2	Kennzahlen	Beschreibung bzw. gestalterische Anforderungen
Größe in m ²	20120	
umfasst die Grundstücke		927/1, Teilfläche 926/1 B, 926/2, 926,3, 926/4, 959/1, Teilfläche 628/2 A und Teilfläche 625 A
Anteil an Gesamtfläche	24,67%	
Anteil an öffentlichen Flächen	min. 15%	Straßen und Wege, Fuß- und Radwege, zentrale Achse bzw. Piazza, öffentliche Grünstreifen, Parkflächen
Grünflächenanteil	min. 35%	umfasst öffentliche, halböffentliche als auch private Grünflächen
BGF max. in m ²	18108	
GFZ	0,9	öffentliche Freiräume und Erschließung mitgerechnet
GFZ netto	1,1	abzüglich öffentlichen Freiräumen und öffentlicher Erschließung
Geschosse	3-4	abgestufte Bebauung, die Gleichförmigkeit vermeidet und so Orientierung ermöglicht
Bebauungsweise		offen / halboffen
Bauflichtlinien Baulinien Anbaupflicht		Anbaupflicht an Grundgrenzen siehe Planunterlage
Gestaltungsprinzipien		großzügige Wohnhöfe mit hohem Grünflächenanteil charakterisieren das Quartier 2 Staffelung der Gebäudehöhen
Nutzung		überwiegende Wohnnutzung alle Erdgeschosszonen auf Grundstück 927/1 sind überhöht auszubilden und Dienstleistern und Handel vorbehalten. Wohnnutzung in den Obergeschossen Unterbringung von Kinderbetreuungsmöglichkeiten
Wohnungen		Ausgewogener Größenmix Mietwohnanteil mit Zuweisungsrecht seitens Gemeinde min. 30 % aller Wohnungen

Frei- und Grünräume

Für die Gestaltung der Frei- und Grünräume werden ergänzend zu den in Kap. 7.1 angeführten allgemeinen Leitlinien für die unterschiedlichen Kategorien folgende Anforderungen festgelegt:

Frei- und Grünraum Kindertagesstätte	Gestalterische Anforderungen
Kategorie	privater Frei- und Grünraum
Flächenausmaß	ca. 350 m ² pro Gruppe
Multifunktionaler Freiraum	Aufenthalt, Spielort, Grünraum (Biodiversität, Kühlung, Staubfilter, CO ₂ -Bindung, ...)
Freiraumausstattung nach Funktionen	ausreichende Anzahl und geeignete Anordnung an Sitzgelegenheiten (Aufenthalt, Treffpunkt), Baumpflanzungen (Beschattung, CO ₂ -Bindung, Staubfilter, Raumbildung), begrünte Flächen (z.B. Beete), ein Wasseranschluß im Außenraum, Spielelemente
Beleuchtung	Lichtpunktsetzung ohne direkten/starken Lichteintrag in Wohnräume
Ausbildung der einfassenden Bebauung	Wenn möglich Arkaden oder Vordach für Kindertagesstätte ausbilden
Nutzungen in der EG-Zone	EG-Zone mit Kindertagesstätte
Versiegelung reduzieren	Alle befestigten Flächen werden nach Möglichkeit versickerungsoffen ausgeführt (Pflaster-/Plattenbelag im Sandbett, Makadam/Stabiliser/o.ä.)
Baumpflanzungen	Ausführung von ausreichend großen Baumstandorten mit geeignetem Substrat (lt. Skizze Größenbedarf des Wurzelraumes), mind. 8 Bäume pro 1.000 m ² Platzfläche, klimagerechte Baumartwahl, Berücksichtigung von Wuchshöhe (bis 15 m) und unterschiedlicher Eindrücke durch Jahreszeitenwechsel bei Artenwahl, Pflanzgröße mind. Ho.m.B. 18/20 cm, alle Vorgaben für Baumpflanzungen sind einzuhalten (vgl. Kap.6.4.4)

7.2.3 Quartier 3

Charakterisiert wird es durch eine aufgelockertere 3 bis 4-geschossige Bebauung, die sich nördlich und südlich der zentralen Achse um siedlungsöffentliche begrünte Wohnhöfe gruppiert. Zum überwiegenden Teil ist hier Wohnen als Nutzung vorgesehen. An den für den Individualverkehr gut erschlossenen Rändern können auch andere Nutzungen wie Arztpraxen etc. ... Platz finden.

Frei- und Grünräume

Für die Gestaltung der Frei- und Grünräume werden ergänzend zu den in Kap. 7.1 angeführten allgemeinen Leitlinien für die unterschiedlichen Kategorien keine weiteren Anforderungen festgelegt.



Abb. 80: Quartier 3

Quartier 3	Kennzahlen	Beschreibung bzw. gestalterische Anforderungen
Größe in m ²	15819	
umfasst die Grundstücke		Teilfläche 628/2 B, Teilfläche 625 A, Teilfläche 624 A, Teilfläche 628/1 A
Anteil an Gesamtfläche	19,40%	
Anteil an öffentlichen Flächen	15-18%	Straßen und Wege, Fuß- und Radwege, zentrale Achse, öffentliche Grünstreifen
Grünflächenanteil	min. 40%	umfasst öffentliche, halböffentliche als auch private Grünflächen
BGF max. in m ²	18253	
GFZ	1,00	öffentliche Freiräume und Erschließung mitgerechnet
GFZ netto	1,10	abzüglich öffentlichen Freiräumen und öffentlicher Erschließung
Geschosse	3-4	abgestufte Bebauung die Gleichförmigkeit vermeidet und Orientierung ermöglicht
Bebauungsweise		offen / halboffen
Baufluchtlinien Baulinien Anbaupflicht		Anbaupflicht an Grundgrenzen siehe Planunterlage
Gestaltungsprinzipien		aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünflächenanteil Staffelung der Gebäudehöhen
Nutzung		überwiegende Wohnnutzung an den Rändern des Quartiers ist die Unterbringung von Dienstleistern bzw. Arztpraxen oder ähnlichen möglich.
Wohnungen		Ausgewogener Größenmix Mietwohnanteil mit Zuweisungsrecht seitens Gemeinde min. 30 % aller Wohnungen

7.2.4 Quartier 4

Auch dieses Quartier wird durch eine aufgelockerte Bebauung rund um siedlungsöffentliche, begrünte Wohnhöfe gekennzeichnet. Sein Herzstück bildet der öffentliche Quartierspark, der auch für alle Bürger:innen der Gemeinde Ebenthal zugänglich ist und einen Mehrwert bildet. Am nord-östlichen Rand wird die Bebauung abgestuft und ist durch zweigeschossige Reihenhauszeilen charakterisiert.



Abb. 81: Quartier 4

Quartier 4	Kennzahlen	Beschreibung bzw. gestalterische Anforderungen
Größe in m ²	28895,30	
umfasst die Grundstücke		Teilfläche 624 B, Teilfläche 628/1 B, 622, 623, 621 und 620
Anteil an Gesamtfläche	35,43%	
Anteil an öffentlichen Flächen	15-20%	Straßen und Wege, Fuß- und Radwege, zentrale Achse, öffentliche Grünstreifen, Quartierspark
Grünflächenanteil	45-48%	umfasst öffentliche, halböffentliche als auch private Grünflächen
BGF max. in m ²	23116	
GFZ	0,80	öffentliche Freiräume und Erschließung mitgerechnet
GFZ netto	1,00	abzüglich öffentlicher Freiräumen und öffentlicher Erschließung
Geschosse	2-4	abgestufte Geschossigkeit die Gleichförmigkeit vermeidet und soOrientierung ermöglicht
Bebauungsweise		offen / halboffen
Baufluchtlinien Baulinien Anbaupflicht		Anbaupflicht an Grundgrenzen siehe Planunterlage
Gestaltungsprinzipien		aufgelockerte Bebauung rund um halbprivate Wohnhöfe am nordöstlichen Rand Höhenabstufung zu zweigeschossiger Reihenhausbauung
Nutzung		überwiegende Wohnnutzung
Wohnungen		Ausgewogener Größenmix Mietwohnanteil mit Zuweisungsrecht seitens Gemeinde min. 30 % aller Wohnungen

Frei- und Grünräume

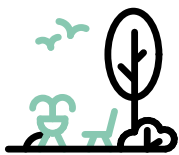
Für die Gestaltung der Frei- und Grünräume werden ergänzend zu den in Kap. 7.1 angeführten allgemeinen Leitlinien für die unterschiedlichen Kategorien folgende Anforderungen festgelegt:

Quartierspark	Gestalterische Anforderungen
Kategorie	Öffentlicher Frei- und Grünraum
Flächenwidmung	Erholungsfläche Park, teilweise Verkehrsfläche (zentrale Achse wird am Rande oder durch den Park bis zur Grimmigasse verlängert)
Verordnung laut StVO	Bereich zentrale Achse: Fußgängerzone mit Zusatz: Radfahren erlaubt; mit Ausnahme von Einsatzfahrzeugen und Anlieferungen bleibt die zentrale Achse frei von motorisiertem Verkehr
Flächenausmaß	mind. 2.000 m ² , davon mind. 70% als unversiegelter, begrünter Freiraum (ohne die Fläche des Bereichs: zentrale Achse)
Multifunktionaler Freiraum	Aufenthaltsraum, Durchgangsraum, Durchfahrtsraum mit dem Fahrrad (max. 10 km/h), Treffpunkt, Spielort, Grünraum (Biodiversität, Kühlung, Staubfilter, CO ₂ -Bindung, ...)
Freiraumausstattung nach Funktionen	ausreichende Anzahl und geeignete Anordnung an Sitzgelegenheiten (Aufenthalt, Treffpunkt), Baumpflanzungen (Beschattung, CO ₂ -Bindung, Staubfilter, Raumbildung), begrünte Flächen (z.B. Beete), mind. ein Trinkwasserbrunnen, Spielelemente
Beleuchtung	Vermeidung von dunklen Bereichen (Angsträume), Beleuchtung mit Leitfunktion an Wegen, Lichtpunktsetzung ohne direkten/starken Lichteintrag in Wohnräume
Raumbildung durch einfassende Bebauung	Die umgebenden Baukörper sind so zu positionieren, dass eine Raumbildung erkennbar wird.
Versiegelung reduzieren	Alle befestigten Flächen werden nach Möglichkeit versickerungsoffen ausgeführt (Pflaster-/Plattenbelag im Sandbett, Makadam/Stabiliser/o.ä.)
Baumpflanzungen	Ausführung von Baumstandorten mit ausreichend großen Standorten mit geeignetem Substrat (lt. Skizze Größenbedarf des Wurzelraumes), mind. 8 Bäume pro 1.000 m ² Grünfläche, davon mindestens 2 große und 4 mittelgroße, klimagerechte Baumartwahl, unterschiedliche Eindrücke durch Jahreszeitenwechsel bei Artenwahl, Pflanzgröße mind. Ho.m.B. 18/20 cm, alle Vorgaben für Baumpflanzungen sind einzuhalten (vgl. Kap. 6.4.4)

8. NÄCHSTE SCHRITTE

8.1 Qualitätsvereinbarung

Die im Planungsprozess erarbeiteten Qualitäten und städtebaulichen Grundlagen, wie in den Kapiteln Leitprojekt und Leitlinien dargelegt, bilden die Basis für weitere Planungsschritte. Mit einer Qualitätsvereinbarung soll ein Kooperationsbekenntnis zwischen Gemeinde und Grundstücksbesitzer:innen bzw. Optionsnehmer:innen geschaffen werden. Der Inhalt dieser Vereinbarung umfasst fünf Themenbereiche:



1. Städtebauliche Qualitäten

- Bauetappen
- Mischnutzungen
- Gemeinschaftseinrichtungen
- Wohnformen
- Mikroklima (Dachbegrünungen, Fassadenbegrünung, Baumpflanzung)
- Erdgeschoßnutzungen
- Freiraum, Durchwegung, öffentliche und halböffentliche Räume
- Angebote für den täglichen Bedarf



2. Gebäude

- Gebäudestandard
- Nutzungsdichte



3. Versorgung

- Wärme
- Strom
- Wassernutzung
- Abfall



4. Mobilität

- Fuß und Radwegnetz
- Individualverkehr
- Stellplatzschlüssel
- Alternative Verkehrsangebote



5. Rücksicht auf Umgebungsbebauung

8.2 Vertragsraumordnung / Städtebauliche Verträge

Der Bedarf am Zukunftsquartier „Reichersdorf Nord“ ergibt sich aus der örtlichen Bestandsaufnahme der Marktgemeinde Ebenthal. Diese ist Grundlage für das örtliche Entwicklungskonzept, in welchem die geplante Siedlungsentwicklung beschrieben ist und welche mit der für Raumplanung zuständigen Abteilung im Land Kärnten akkordiert wurde. Der Gemeinderat hat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und den überörtlichen Entwicklungsprogrammen durch Verordnung ein örtliches Entwicklungskonzept zu beschließen, das die Grundlage für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere für die Erlassung des Flächenwidmungsplanes, bildet.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ebenthal wird in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen und dem örtlichen Entwicklungskonzept durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan beschließen, der das Zukunftsquartier „Reichersdorf Nord“ in Bauland, Grünland und Verkehrsflächen gliedert. Bei dieser Gliederung sind die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild zu beachten.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ebenthal wird in Übereinstimmung mit den vorstehend beschriebenen Planungen und Verordnungen für das Zukunftsquartier „Reichersdorf Nord“ einen (Teil) Bebauungsplan beschließen.

Diese Planungsunterlagen und das vorliegende Siedlungshandbuch sind Grundlage für die folgenden rechtlichen Umsetzungsschritte, nämlich den Flächenwidmungsplan, den Bebauungsplan, privatwirtschaftliche Vereinbarungen und letztlich die Baubewilligungen.

Die Marktgemeinde Ebenthal beabsichtigt auch privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Erreichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung zu setzen (§ 53 K-ROG) und dazu privatrechtliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern abzuschließen, mit welchen die Erfüllung der öffentlich rechtlichen Planungen abgesichert wird.

Diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass die Planungen, wie sie in diesem Siedlungshandbuch beschrieben sind, auch umgesetzt werden und die Siedlungsentwicklung des Zukunftsquartier „Reichersdorf Nord“ geordnet erfolgt.

Mag. Klaus Schöffmann MBL LL.M.

9. ANHANG

9.1.1 Leitbild M 1:1000

9.1.2 Übersichtsplan mit städtebaulichen Kennwerten

9.1.3 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Planungsgebiet

https://ebenthal-kaernten.gv.at/fileadmin/user_upload/Ebenthal_Kaernten/Fotos_Allgemein/Homepage-FrhringSommer-6.jpg

Abb. 2: Gemeindegebiet Ebenthal

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 3: Ortskern

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH unter Zuhilfenahme von Grafik 2 aus der Unterlage Städtebaulicher Prozess zur Stärkung des Ebenthaler Ortskerns sowie zur Entwicklung des Masterplans „Reichersdorf- Nord“

Abb. 4: Großraumlage

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 5: Aufteilung der Flächen

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 6: Fotos vom Workshop

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 7: Fotos vom Workshop

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 8: Fotos vom Workshop

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 9: Fotos vom Workshop

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 10: Perspektive Planungsgebiet

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 11: Herleitung der Baustruktur

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 12: Herleitung des Grundrasters

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 13: Bebauung Leitprojekt als Beispiel der Anwendung der oben angeführten Regeln

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 14: Überdeckte Arkadengänge

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 15: Systemskizze Gestaltungsprinzipien

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 16: Systemskizze Energieversorgung

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 17: Systemskizze Schwammstadtprinzip

<https://eadips.org/umsetzung-schwammstadt-prinzip/>

Abb. 18: 2 Zimmer Wohnung
MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 20: 4 Zimmer Wohnung
MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 19: 3 Zimmer Wohnung
MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 21: Einkaufsstraße
© Luiza Puiu, https://www.aspern-seestadt.at/presse/presse_bilder#gallery--52

Abb. 22: Gastgarten
© Helen & Hard, <https://www.cgarchitect.com/images/8f0410b4>

Abb. 23: Nutzung der Erdgeschossflächen
MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 24: Straßeninfrastruktur
MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH unter Zuhilfenahme vom Verkehrskonzept Zukunftsquartier Reichersdorf Nord, Ortskern Ebenthal, durchn Triagonal GmbH

Abb. 25: Anbindung innerhalb der Gemeinde
MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 26: Buslinienführung neu - Variante 1
MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH unter Zuhilfenahme vom Verkehrskonzept Zukunftsquartier Reichersdorf Nord, Ortskern Ebenthal, durchn Triagonal GmbH

Abb. 27: Buslinienführung neu - Variante 2
MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH unter Zuhilfenahme vom Verkehrskonzept Zukunftsquartier Reichersdorf Nord, Ortskern Ebenthal, durchn Triagonal GmbH

Abb. 28: Buslinienführung neu - Variante 3
MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH unter Zuhilfenahme vom Verkehrskonzept Zukunftsquartier Reichersdorf Nord, Ortskern Ebenthal, durchn Triagonal GmbH

Abb. 29: Radwege
MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH unter Zuhilfenahme vom Verkehrskonzept Zukunftsquartier Reichersdorf Nord, Ortskern Ebenthal, durchn Triagonal GmbH

Abb. 30: Fußverkehr
© Lebenshilfe

Abb. 31: Anordnung Sammelgaragen
MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 32: Stellplätze mit Rasengitter und "Gehstreifen"
<https://at.pinterest.com/pin/281543720560758/>

Abb. 33: Stellplätze

<https://at.pinterest.com/pin/2251868549196945/>

Abb. 34: Überdachte Radabstellanlage bei Hauseingang

https://www.vogt-la.com/freilager_albisrieden

Abb. 35: Fahrradparken

<https://at.pinterest.com/pin/58195020172590246/>

Abb. 36: Mobilitätsknoten - hi Harbach

© Markus Traussnig, https://www.kleinezeitung.at/kaernten/klagenfurt/6269600/500-Millionen-Euro_Klimaneutralitaet-stellt-Klagenfurt-vorjgg

Abb. 37: Prinzipskizze Mobilitätsknoten

Bednar Landschaftsarchitektur

Abb. 38: Spielangebote am Platz unter Bäumen

<https://mann-la.de/Projekte/Platzgestaltung-Neue-Ortsmitte-Kuenzell>

Abb. 39: Balancierstrecke für Klein und Groß

<https://spielart-laucha.de/produkte/balancieren/>

Abb. 40: Hängematten entlang Weg

<https://at.pinterest.com/pin/351912465280780/>

Abb. 41: Baum: Krone und Wurzelraum

Bednar Landschaftsarchitektur

Abb. 42: Wurzelraum erforderliches Volumen nach Baumhöhe

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH aufbauend auf LWG Veitshöchheim 2016

Abb. 43: Baumpflanzung

Bednar Landschaftsarchitektur

Abb. 44: Schwammstadt Prinzip Schnitt

Bednar Landschaftsarchitektur aufbauend auf www.schwammstadt.at

Abb. 45: Gründach und Photovoltaik

<https://www.energieinstitut.at/gruendach-pv/gruendach-und-photovoltaik-planungsschritte>

Abb. 46: Gemeinschaftsgarten am Dach

<https://at.pinterest.com/pin/17310779811246477/>

Abb. 47: Troggebundene Fassadenbegrüung

<https://gruenstattgrau.at/news/projekt/ma-31/>

Abb. 48: Bodengebundene Fassadebegrünung

Foto: Bednar Landschaftsarchitektur Vauban2022

Abb. 49: Quartiersplatz Zürich

<https://at.pinterest.com/pin/194921490114343067/>

Abb. 50: Quartierspark Hi Harbach Klagenfurt

Foto: Bednar Landschaftsarchitektur

Abb. 51: Zentrale Achse

<https://at.pinterest.com/pin/646266615311863488/>

Abb. 52: Regelquerschnitt - Erschließungsstraße Nord

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Bednar Landschaftsarchitektur

Abb. 53: Fußwege im Quartier

<https://rosazukunft.info/>

Abb. 54: Regelquerschnitt - L100a Gradnitzer Straße

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Bednar Landschaftsarchitektur

Abb. 55: Innenschließung

Foto: Bednar Landschaftsarchitektur

Abb. 56: Regelquerschnitt - Jamnigweg

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Bednar Landschaftsarchitektur

Abb. 57: Cafe am Platz, Bednar Park Wien

Foto: Bednar Landschaftsarchitektur

Abb. 58: Überdachte Bushaltestelle am Platz

Foto: Charles Delcourt, <http://www.empreinte-paysage.fr/projet/thns-dunkerque-reamenagent-des-espaces-publics-centre-ville>

Abb. 59: Perspektive Quartiersplatz

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 61: Perspektive aus dem Jamnigweg

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 60: Baumhain in wassergebundener Decke

<https://www.ladplus.de/projekte/kultur-bildung/kultur-bildung/conti-campus-hannoverGmbH>

Abb. 62: zentraler Fußweg im Wohnquartier

<https://landezine.com/allee-de-berlin-spandau-by-espace-libre/campus-hannoverGmbH>

Abb. 63: zentraler Fußweg

<https://at.pinterest.com/pin/43628690128133515/>

Abb. 64: Quartierspark Wien

<https://www.3zu0.com/urbanes/schoepfwerk-park-wien/#&gid=lightbox-group-42&pid=5>

Abb. 65: Prinz Eugen Park München

<https://www.garten-landschaft.de/bayerischer-landschaftsarchitektur-preis-2022/>

Abb. 66: Grünraum Wohnanlage Maierhof

<https://www.feld72.at/maierhof/#/>

Abb. 68: Siedlungsöffentliches Grün

<https://at.pinterest.com/pin/330873903880359539/>

Abb. 69: Wohnanlage in Basel

Foto: Bednar Landschaftsarchitektur

Abb. 70: Wohnhof Wien Aspang

http://www.idealice.com/sh_projects/eurogate-aspanggruende/

Abb. 71: Treffpunkt in Wohnhof

<https://at.pinterest.com/pin/407294360043879582/projects/eurogate-aspanggruende/>

Abb. 72: Rasengittersteine

<https://at.pinterest.com/pin/18507048461503701/>

Abb. 73: Rasengittersteine

<https://at.pinterest.com/pin/11188699072700460/>

Abb. 74: Rasengittersteine

<https://www.rinn.net/mein-garten/produkte/oeko-belaege/detail/hydropor-kl-rasenplatte.html>

Abb. 75: Loggien

<https://www.jakob.com/ch/de/news/begrueunungsarten>

Abb. 76: Balkone mit Sonnenschutz

<https://www.pinterest.de/pin/pin-af-l-quang-thng-p-vt-liu-mt-dng-i-2024--422281210256282/>

Abb. 77: Eigengärten mit vorgelagertem Abstandsgrün

<https://syncare.at/r/projektentwicklung/rosa-zukunft-generationenwohnen-salzburg>

Abb. 78: Quartier 1

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 79: Quartier 2

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 80: Quartier 3

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH

Abb. 81: Quartier 4

MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH