Mag. Zl.: PL – 34/665/2023 Klagenfurt am Wörthersee, 23. Februar 2024

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnen am Schloss Ehrenhausen“

Lfd. Nr. 9/C4/2022

K U N D M A C H U N G

Die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee beabsichtigt gemäß § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Wohnen am Schloss Ehrenhausen“

laut beiliegendem Verordnungsentwurf zu erlassen.

Der Verordnungsentwurf sowie die zugehörigen zeichnerischen Darstellungen und Erläuterungen liegen beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee im Amtsgebäude am Domplatz, 6. Stock, Zimmer 606 (Abteilung Stadtplanung), in der Zeit vom **23. Februar 2024 bis einschließlich 22. März 2024**, jeweils an Werktagen (außer an Samstagen) von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr (an Freitagen 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr), nach telefonischer Terminvereinbarung unter 0463/537 3311 zur öffentlichen Einsicht auf bzw. stehen zum Download auf der Homepage der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee www.klagenfurt.at unter Amtstafel – Kundmachungen zur Verfügung.

Innerhalb der 4-wöchigen Auflagefrist ist jede Person berechtigt, beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, Abteilung Stadtplanung, eine Stellungnahme zum Verordnungsentwurf zu erstatten.

Während der Auflagefrist schriftlich eingebrachte und begründete Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in Erwägung zu ziehen.

Für den Bürgermeister:
Der Abteilungsleiter: Angeschlagen am:

Dipl.-Ing. Robert Piechl Abgenommen am:

Mag. Zl.: PL – 34/665/2023 Klagenfurt am Wörthersee, 23. Februar 2024

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnen am Schloss Ehrenhausen“

Lfd. Nr. 9/C4/2022

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee vom ....., genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom ....., Zl. ....., mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnen am Schloss Ehrenhausen“, lfd. Nr. 9/B3/2022, erlassen wird.

Gemäß § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 435/1, 808/2 und einen Teil des Grundstückes Nr. 810/1, je KG 72106 Ehrenthal, mit einer Gesamtfläche von 15.122 m².

(2) Die planlichen Darstellungen in der Anlage bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee wird insofern geändert, als unter Punkt:

9/C4/2022
a) die Umwidmung von Teilen der Grundstücke Nr. 435/1 und 808/2, beide KG 72106 Ehrenthal, von „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ in „Bauland – Dorfgebiet“ im Ausmaß von 14.002 m²,
b) die Umwidmung von Teilen der Grundstücke Nr. 808/2, 810/1 und 435/1, alle KG 72106 Ehrenthal, von „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ in „Verkehrsfläche“ im Ausmaß von 1.120 m²

festgelegt wird.

§ 3 Bebauungsbestimmungen

(1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 3.000 m².

(2) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl ausgedrückt. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,81.

(3) Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

(4) Die maximale Bauhöhe wird durch die maximal zulässige Geschoßanzahl ausgedrückt und ist teilbereichsweise festgelegt und beträgt maximal 4 Geschoße lt. Festlegung in der zeichnerischen

Darstellung „Teilbebauungsplan“. Stiegenhäuser, Aufzugschächte und damit verbundene Aufbauten dürfen die sich aus der höchstzulässigen Geschoßanzahl ergebende maximale Bauhöhe überschreiten.

(5) Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen entsprechen dem vorgelagerten öffentlichen Gut der Feschnigstraße und sind zeichnerisch dargestellt.

(6) Die Begrenzung der Baugrundstücke ist zeichnerisch dargestellt.

(7) Die Baulinien, das sind die Grenzlinien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen, sind zeichnerisch dargestellt. Über die Baulinien hinaus dürfen Immissionsschutzeinrichtungen bis an die Baugrundstücksgrenzen heranreichen. Desweitern dürfen, Tiefgaragen (Ein- und Ausfahrten), Bushaltestellen, Energieversorgungsstationen und Balkone die Baulinie um 2,50 Meter überragen.

(8) Zur Einbindung in das charakteristische Ortsbild werden entsprechend den örtlichen Verhältnissen folgende weiteren Bebauungsbedingungen festgelegt:

a) Das Wettbewerbsprojekt der Architekten Gasparin & Meier bildet die städtebauliche Leitlinie.
b) Zur Weiterführung der Grünraumqualitäten der Schlossparkanlage Ehrenhausen ist ein Bepflanzungskonzept durch einen ausgewiesenen Freiraumplaner bzw. Landschaftsarchitekten auf Grundlage des Preisträgerprojektes zu entwickeln und umzusetzen.
c) Etwaige Übergänge zum Niveau des öffentlichen Straßenraumes sind in einem Verhältnis von 1 : 3 abzuböschen.
d) Öffentliche Durchgangs- und Fahrrechte für Fußgänger und Radfahrer im Bereich des östlich an den Planungsraum angrenzenden Druckerweges bis zur Feschnig- und zur Suppanstraße sind in einer städtebaulichen Vereinbarung zu fixieren.

(9) Vordächer für die Sockelzone können bis zu einer Tiefe von 2,50 m über die Baulinie hinausragen.

(10) Sämtliche Dächer, ausgenommen Vordächer, sind mit einer extensiven Begrünung und/oder Photovoltaikelementen zu versehen.

(11) Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Klagenfurter Bebauungsplanverordnung vom 20.09.2016, ausgenommen § 1, Abs. 2, lit. H.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronisch geführten Amtsblatt der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee in Kraft.

Für den Bürgermeister:
Der Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Robert Piechl

Anlagen: Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan

KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS - UND BEBAUUNGSPLANUNG

LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE

Katastralgemeinde: EHRENTHAL

Grundstücks Nr.: a) Teil aus 435/1, 808/2 (GL-LuF in BL-DG)
b) Teil aus 808/2, 810/1, 435/1 (GL-LuF in VK)

beantr./ beschl. m² a) 14.002 m²/ b) 1.120 m²/

Lfd. Nr. der Umwidmung	Jahr	Blatt
9	2022	C4

Magistrat Klagenfurt - Abt. Stadtplanung
Bearbeiter: DI Wald
Copyright: Magistrat Klagenfurt
Quelle: GIS - Klagenfurt

Maßstab1:1.000 vom 23.02.2024

Kundmachung vom 23.02.2024 bis 22.03.2024

Gemeinderatsbeschluss vom .

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

LEGENDE

a) Umwidmung von Günland - Land- und Forstwirtschaft in Bauland - Dorfgebiet

b) Umwidmung von Günland - Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche

Grenze des Planungsraumes

WIDMUNGEN BESTAND

BAULAND

Dorfgebiet

Wohngebiet

Gewerbegebiet

GRÜNLAND

Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödlar

Schutzstreifen als Immissionsschutz

Erholungsfläche
GA - Garten

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen in der Gemeinde

ERSICHTLICHMACHUNGEN

Gewässer, See

Druckerweg
Suppanstraße
803
Feschnigstraße
Ehrenhausen
.55
234
232
230
434/2
841
223
221
489/2
806/2
219
.61
215 H
.63
215
213 C
217 H
497/2
217
492
810/1
.62/1
490
495
.65
213 B
213 A
209
500
a)
b)
435/1
435/2
441
808/2
.839
214
.64
486
.840
485
212
483/1
483/2
502

Maßstab 1:1000
0 5 10 20 30 40 50 Meter

KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS - UND BEBAUUNGSPLANUNG

LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE

Katastralgemeinde: EHRENTHAL

Grundstücks Nr.: 435/1, 808/2, Teil aus 810/1

beantr./ beschl. m² 15.122 m² /

Lfd. Nr. der Umwidmung	Jahr	Blatt
9	2022	C4

Magistrat Klagenfurt - Abt. Stadtplanung
Bearbeiter: DI Wald
Copyright: Magistrat Klagenfurt
Quelle: GIS - Klagenfurt

Maßstab1:1.000 vom 23.02.2024

Kundmachung vom 23.02.2024 bis 22.03.2024

Gemeinderatsbeschluss vom .

TEILBEBAUUNGSPLAN

LEGENDE

- Baulinie
- Begrenzung des Baugrundstückes
- Grenze des Planungsraumes
- Bepflanzungsgebot
- Neubau
- 1 Bestandsgebäude
- Verkehrsflächen
- X Kotierung Baulinie
- Geh- und Radweg Servitut
- Bauland - Dorfgebiet (Planung)
- Verkehrsfläche (Planung)

Mindestgröße des Baugrundstückes 3000m²	Bebauungsweise offen
max. GFZ 0,81	maximale Geschoßanzahl IV

Maßstab 1:1000
0 5 10 20 30 40 50 Meter

Mag. Zl.: PL – 34/665/2023 Klagenfurt am Wörthersee, 23. Februar 2024

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Wohnen am Schloss Ehrenhausen“

Lfd. Nr. 9/C4/2022

ERLÄUTERUNGEN

Im gegenständlichen Erläuterungsbericht wird der umfassende Projektentwicklungsweg abgebildet, vom zweistufigen Architekturwettbewerb bis zum raumordnungsfachlichen Gutachten, ergänzt mit grundlegenden Daten zur Stadtentwicklung in den letzten zwei Dezennien.

Über Empfehlung der Fachabteilung Stadtplanung ging der private Bauträger WW-Immobilien Anfang 2021 daran, für das ca. 1,4 Hektar große Grundstück ein verträgliches städtebauliches Bebauungskonzept über den Weg eines geladenen Architekturwettbewerbes, als Grundlage für ein integriertes Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren zu entwickeln. Am zweistufigen Verfahren wurden acht namhafte Architekturbüros aus Österreich geladen. Das Preisgericht wurden von insgesamt fünf Fachpreisrichtern (Arch.in Dipl.-Ing.in Mag.a Marta Schreieck, Arch.in Dipl.-Ing.in Claudia Wemmers, dem Leiter der fachlichen Raumordnung des Landes Kärnten, Dipl.-Ing. Hartwig Wetschko, dem Mitglied des Gestaltungsbeirates der Landeshauptstadt Klagenfurt a. W., Dipl.-Ing.in Aglaee Degros und dem stv. Leiter der Abteilung Stadtplanung – Landeshauptstadt Klagenfurt, Dipl.-Ing. Georg Wald sowie weiteren drei Sachpreisrichtern des Auslobers, gebildet.

Die Aufgabenstellung und Zielsetzung des Wettbewerbes wurden wie nachstehend (entsprechend Kapitel 2 des besonderen Teils der Wettbewerbsausschreibung) vorgegeben.

2.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

2.1.1 Zielsetzungen

Ziel des städtebaulichen Architekturwettbewerbes ist die Erlangung eines innovativen Bebauungskonzeptes für einen zeitgemäßen, leistbaren Eigentumswohnbau im Kontext für die Liegenschaft Gst. Nr. 435/1 KG 72106 Ehrental, mit einem Gesamtausmaß von 13.973 m². Durch den erschwerten Zugang zur Wohnbauförderung beim Erwerb von Eigentumswohnungen in Kärnten und wegen steigenden Immobilienpreisen können sich viele Menschen keine Eigentumswohnung mehr anschaffen. Die Philosophie von Wohnwelt Immobilien ist es, Menschen die Möglichkeit zu eröffnen sich ihren Wunsch nach einer „eigenen Wohnung“ zu erfüllen. Im Focus liegt dabei einerseits die Leistbarkeit der Anschaffung und andererseits die Sparsamkeit der Betriebskosten.

2.1.2 Inhaltliche Aufgabenstellung

Zentrales Thema ist die Entwicklung eines leistbaren Wohnbaues mit neuen Freiraumqualitäten im Übergang zum Grüngürtel Glan und zur Parkanlage des Schlosses Ehrenhausen. Städtebau-, Architektur-, Wohn- und Freiraumqualität sind mit den Bedürfnissen der Bewohner/innen in Einklang zu bringen. Erwartet werden zeitgemäße und integrierte Konzepte, die sich schnelllebigen Moden entziehen und den Wohnbau mit neuen Impulsen versehen. Unter Einhaltung der nachstehenden Vorgaben und Bestimmungen sind neben dem Gesamtbebauungskonzept drei unterschiedliche Wohnungsgrundrisse für typische Wohneinheiten samt Erschließungssystem projektbezogen auszuarbeiten.

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen der Planung

2.2.1 Zentrale Rechtsmaterien

- die Kärntner Bauvorschriften in der geltenden Fassung
- die generelle Klagenfurter Bebauungsplanverordnung
- die Stellplatzrichtlinien der Landeshauptstadt Klagenfurt a. W.
- die Kärntner Garagenordnung

2.2.2 Weitere Regelwerke und Richtlinien

- ÖNORM 1600 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen

2.2.3 Baurechtliche Rahmenbedingungen am Grundstück

Das zu beplanende Wohngebiet ist dem Geschoßwohnbau vorbehalten. Maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8.

2.3 Raumprogramm und Nutzungsgliederung

2.3.1 Raumprogramm

Ein detailliertes Raumprogramm für den Geschoßwohnbau wird nicht beigestellt. Es werden Beiträge im Bereich des Geschoßwohnbaues erwartet, die den Anforderungen an **zeitgemäßes** und gleichzeitig **leistbares** Wohnen gerecht werden.

Das zu bebauende Grundstück soll für reine Wohnzwecke genutzt werden.

Bezüglich der Wohnungsgrößen wird nachstehender Verteilungsschlüssel angegeben, der sinngemäß für die gesamten Bauetappen einzuhalten ist: ca. 40 % Zweizimmerwohnungen mit 40–45 m², ca.40 % Dreizimmer-wohnungen mit 60-65 m², ca. 10% Dreizimmerwohnungen mit 65-73 m², ca.10 % Vierzimmerwohnungen ab 88-95 m².

Der Nachweis darüber ist in Form eines **Schemaplanes** mit der Lage der vertikalen Aufschließungselemente **(M 1: 200)** für die jeweiligen Bauabschnitte zu erbringen.

2.3.2 Wohnungstypen

Die Wahl der Wohnungstypen bleibt den Wettbewerbsteilnehmern überlassen, doch sollte ein möglichst rationelles Grundrisskonzept angeboten werden.

2.3.3 Flexible Grundrisse

Nachhaltige Planung soll zukünftigen Bedürfnissen entsprechende Nutzungsänderungen bzw. Veränderungen der Raumzuschnitte zulassen.

Gefordert sind **flexible Grundrisse** für ein möglichst breites Spektrum an Wohnungen, das von allen Generationen angenommen und an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden kann. In diesem

Wohnungsangebot können sich **unterschiedliche Zielgruppen** Singles, Paare, Familien mit Kindern und Seniorinnen "jede" **gewünschte Wohnform** wählen und nachhaltig an die im Verlauf des Lebens unterschiedlichen Anforderungen anpassen.

Beim Thema **Flexibilität** ist auf den Aspekt der Leistbarkeit bzw. **Angemessenheit** zu achten.

Besonderes Augenmerk ist auf die Zusammenlegbarkeit der Wohnungen zu richten.

Im EG-Bereich sind mind. 50% Prozentsatz der Wohnungen **barrierefrei** zu gestalten. Darüber hinaus sollte eine möglichst hohe Anzahl weiterer Wohneinheiten für eine barrierefreie Adaptierung vorbereitet sein (bspw. entfernbare Trennwand zwischen Abstellraum und Sanitärbereich).

2.3.4 Sonstige planerische Anforderungen

Lifte sollen wenn möglich so situiert werden, dass diese aus lärmtechnischen Gründen **nicht an Aufenthaltsräume** angrenzen.

Auf eine **ökonomische, energiesparende Bauweise** (Niedrigenergiestandard) ist Bedacht zu nehmen. Im Sinne der Nachhaltigkeit sind Überlegungen zur Kostenreduktion über den gesamten Lebenszyklus anzustellen (Haltbarkeit, Reinigung, Adaptierbarkeit, …).

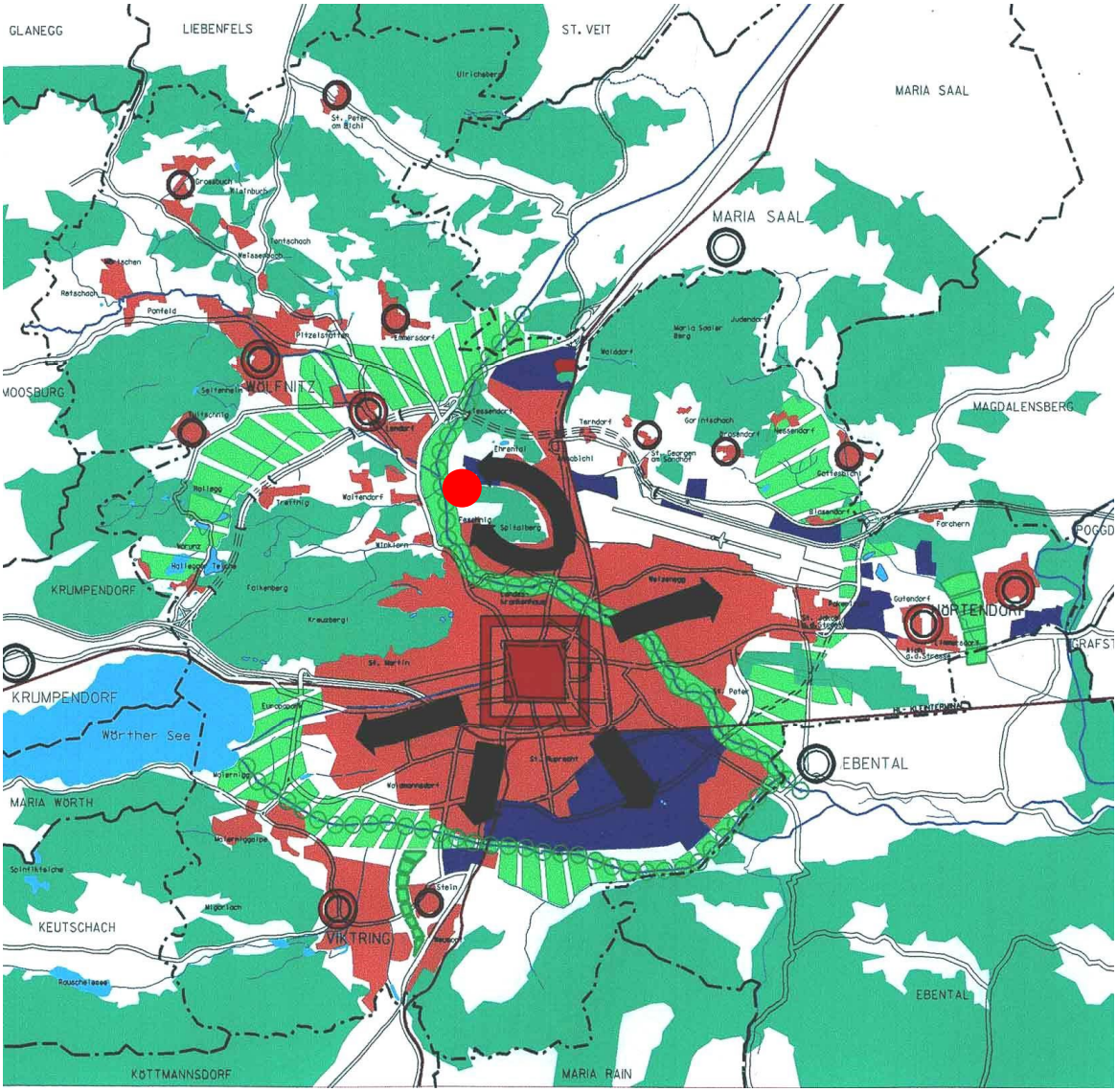
2.4 Wettbewerbsareal

2.4.1 Lage

Die gegenständliche Liegenschaft in einer Größe von insgesamt 13.937 m² befindet sich in ca. 2,7 km Luftlinienentfernung zum Neuen Platz und befindet sich unweit des übergeordnete Erholungssystems des Grüngürtels Glan samt Fuß- und Radweg.

2.4.2 Stadtentwicklung

Aus Sicht der Stadtentwicklung handelt es sich um einen **hochwertigen Standort** im Nahbereich der nördlichen Stadteinfahrt Feldkirchner Straße, mit guter Versorgungsinfrastruktur und öffentlichen Einrichtungen im weiteren Umfeld. Stadträumlich betrachtet ist der Bauplatz Teil der **städtebaulichen Hauptentwicklungsachse** Klagenfurt – Nord und Teil des Wohnquartiers Feschnig. Ein Nutzungswandel im Bereich der vorhandenen, als Grünland landwirtschaftlich genutzten Flächen ist in den Raumordnungs-instrumenten der Landeshauptstadt Klagenfurt (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) verankert.



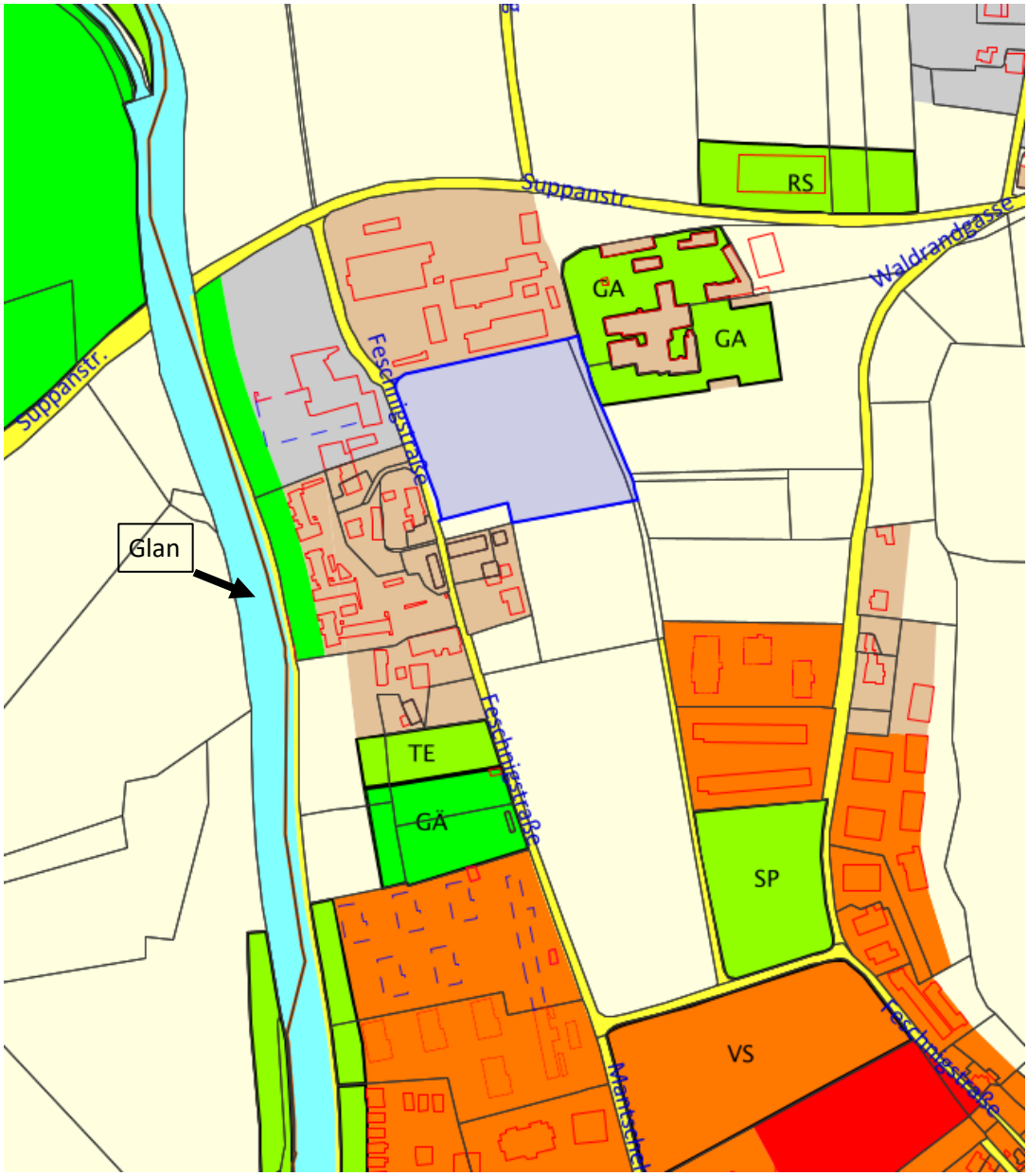
Stadtentwicklungsachsen *Quelle: Stadtentwicklungskonzept 2000*

Im Stadtentwicklungskonzept 2020+ sind für das auf drei Seiten bebaute Areal Entwicklungsrichtungen von Norden wie auch Süden verankert. Demnach bestehen grundsätzliche Voraussetzungen für ein Umwidmungsverfahren nach Vorlage eines verträglichen Bebauungskonzeptes.

Wegen der direkten **Lage am denkmalgeschützten Schloss Ehrenhausen und dem Landschaftsschutzgebiet Spitalberg** wurde weiter südlich des Planungsgebietes im Stadtentwicklungskonzept 2020+ eine ca. 100 Meter breite **Grünverbindung** mit Bezug zum Landschaftsschutzgebiet Kreuzbergl ausgewiesen. Das Wettbewerbsverfahren dient nun der Entwicklung eines städtebaulich verträglichen Bebauungskonzeptes als Grundlage für das anschließende Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.

Stadtentwicklungskonzept 2020+

2.4.3 Flächenwidmung



Auszug Flächenwidmungsplan

Planungsgebiet

Die gegenständliche Liegenschaft ist gemäß **rechtskräftigem Flächenwidmungsplan** als „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche“ festgelegt.

Die angrenzenden Flächen im Norden, Osten und teilweise Süden sind als Bauland -Dorfgebiet gewidmet und überwiegend bebaut. Die südöstlich benachbarten Flächen sind im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes als Grünland-Landwirtschaft ausgewiesen, weil Teil einer übergeordneten Grünverbindung. Das Blickfeld vom Planungsareal zur Grünverbindung im Süden soll aus Sicht der übergeordneten Raumordnung unbebaut bleiben.

2.4.5 Topographie

Es handelt es sich um ein nahezu ebenes Gelände.

2.4.6 Geschichte des Ortes

Das **Schloss Ehrenhausen** wird erstmals im 17. Jahrhundert erwähnt. Es war im Besitz der Familie Deutenhofen, die auch die Ansitze Mageregg, Drasing, Ebenthal, Neuhaus und Rosenberg besaß. 1837 versuchte man durch eine Lotterie das Schloss los zu werden, was aber nicht gelang. Schließlich kaufte 1844 der Textilfabrikant Thomas Ritter von Moro aus Viktring die Herrschaft. Nach 1870 wurde die Anlage umgebaut und renoviert. 1897 befand sich diese im Besitz von Johann Franz Suppan. Er war Bankier und Bürgermeister von Klagenfurt. Durch Erbschaft kam Ehrenhausen 1940 an Irmgard Kos, deren Familie bis heute Eigentümer von Ehrenhausen blieb. Professor Carlo Kos hat sich im Schloss ein Maleratelier eingerichtet. Teile des Gebäudes sind vermietet.

Schloss Ehrenhausen, Südansicht

Schloss Ehrenhausen, Ostansicht

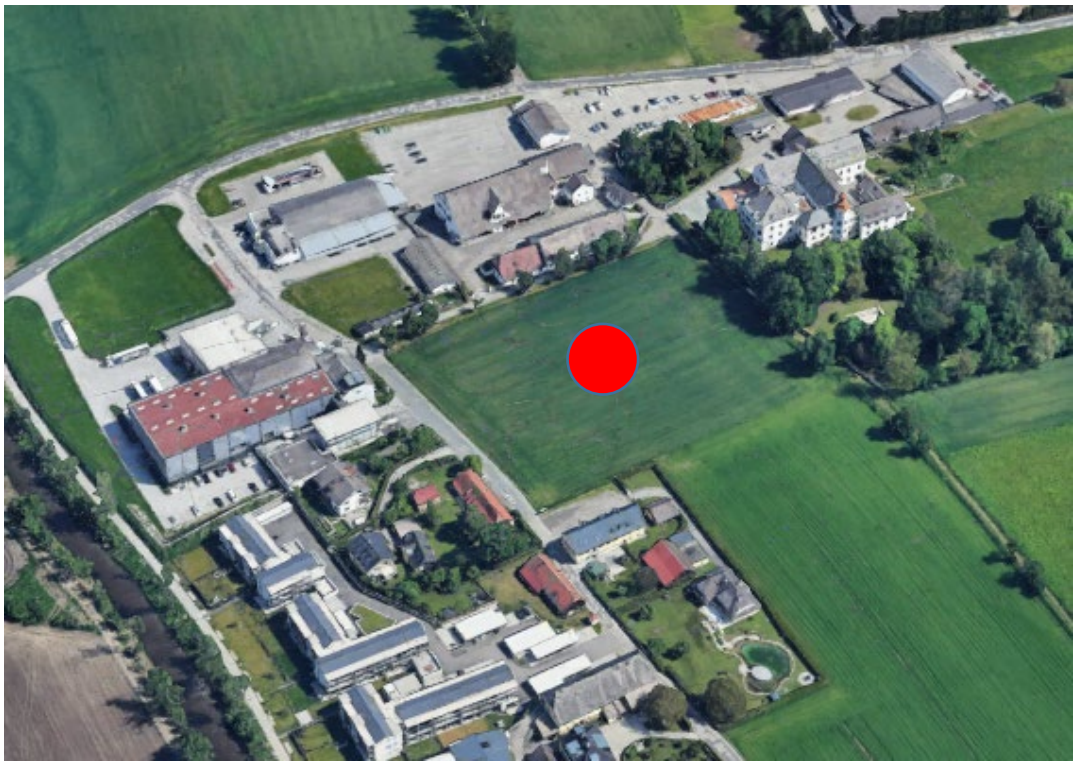
Das Schloss Ehrenhausen liegt westlich des Spitalberges im 9. Stadtbezirk von Klagenfurt. Im Gegensatz zu den meisten Schlössern im Umkreis der Landeshauptstadt liegt es nicht auf einer Anhöhe, sondern am Talboden. Ob es einst ein Wasserschloss war, ist nicht mehr zu eruieren. Ältester Teil der reich gegliederten Gebäudegruppe ist der Südosttrakt. **Sein markantes Kennzeichen ist der sechseckige zwiebelgekrönte Kapellenturm**. Der würfelförmige Trakt weist gute Proportionen auf. An ihn schließt der weitgehend schmucklose dreigeschossige Haupttrakt im Westen an. Seine Front zeigt zwei über Eck gestellte, viereckige Erkerbauten an den Ecken. Sie werden von Kragsteinen gestützt. Dieser Bauteil ist wesentlich jünger als der bereits im 16. Jahrhundert errichtete Südosttrakt. Er dürfte vermutlich im 17. Jahrhundert entstanden sein. Das oberste Geschoß des Westtraktes hat wohl seinerzeit als Speicher gedient, worauf die Ochsenaugenfenster hinweisen. Der im Norden anschließende Bau ist der jüngste Teil der Anlage. Seine Erbauung erfolgte erst im 20. Jahrhundert. Er dient gewerblichen Zwecken und trägt mit seinem Schornstein nicht gerade zur Verschönerung des Gesamtbildes bei.

2.4.7 Nachbarschaft

In direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet befinden sich neben dem städtebaulich bedeutenden Schloss Ehrenhausen im Osten, in Richtung Nordwesten der **Produktionsbetrieb des Lebensmittelherstellers Schär**, weiter im Süden ein traditionelles **Landgasthaus**. An der Feschnigstraße entstehen aktuell zwei **Wohnanlagen**. Desweitern prägen zahlreiche ehemalige **landwirtschaftliche Betriebsgebäude** mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen das direkte Umfeld.

Weiter im Westen befindet sich der übergeordnete **Grüngürtel-Glan** mit begleitendem Radweg. Der Glan-Radweg fungiert dabei nicht nur als Verkehrsträger in Richtung Infrastruktureinrichtungen (Klinik, EKZ-Nord,…)

und weiter zum Stadtzentrum, sondern auch als beliebter Naherholungsraum für diverse Freizeitaktivitäten. Er bietet daher einen wertvollen **Ansatzpunkt** für die Gestaltung des unmittelbaren Freiraumes, wie auch zur Förderung **sanfter Mobilität**.



Nachbarschaft von Südwesten (oben) und Nordosten (unten) gesehen

Orthofoto

Blickrichtung Süden

2.4.8 Erschließung und Versorgung

Verkehrsmäßig ist das Grundstück von **Westen** an die **Feschnigstraße** angebunden, welche die Wertigkeit einer Sammelstraße aufweist. Sie mündet im Norden über die Suppanstraße in die nördliche Stadteinfahrt der Feldkirchner Straße und stellt so die kürzeste Verbindung zum Zentrum dar. Die Erschließung der künftigen Wohnbebauung hat aus Gründen der Verkehrssicherheit über die Feschnigstraße zu erfolgen.

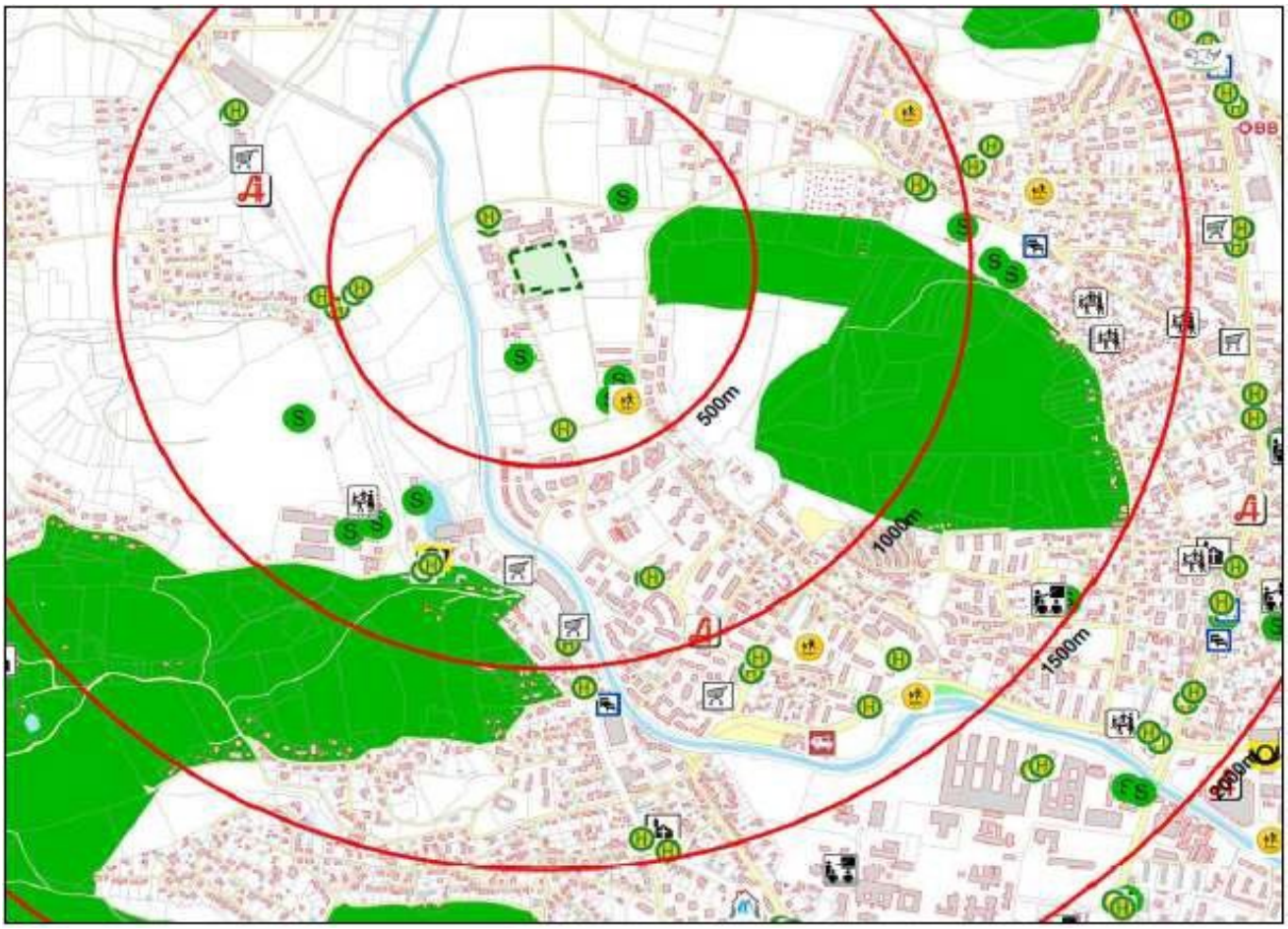
Im **Südosten** ist das Areal durch den **Druckerweg** erschlossen, welcher zur internen autofreien Erschließung des vorhanden und künftigen Wohnquartiers für Fußgänger und Radfahrer dienen soll. Eine Durchbindung des Druckerweges zur Suppanstraße schafft eine Verbindung zum übergeordneten Radweg am Grüngürtel Glan Richtung Norden nach St. Veit.

Direkte **Radweganbindungen** an das Zentrum existieren durch den Glan Radweg, künftig über das weiter südlich in Umsetzung befindliche Wohnbauprojekt des Bauträgers Kollitsch.

Der **öffentliche Verkehr** durch die überwiegend **im attraktiven 10-Minuten-Takt verkehrende Buslinie A** der KMG Klagenfurt Mobilitätsgesellschaft verläuft in der Feschnigstraße (Haltestelle Suppanstraße).

Abteilung Stadtplanung | Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee
9010 Klagenfurt am Wörthersee, Paulitschgasse 13
T +43 463 537-3311 | F +43 463 537-6245 | stadtplanung@klagenfurt.at | www.klagenfurt.at | DVR:0008249

2.4.8.1 Umfeld und Soziale Infrastruktur

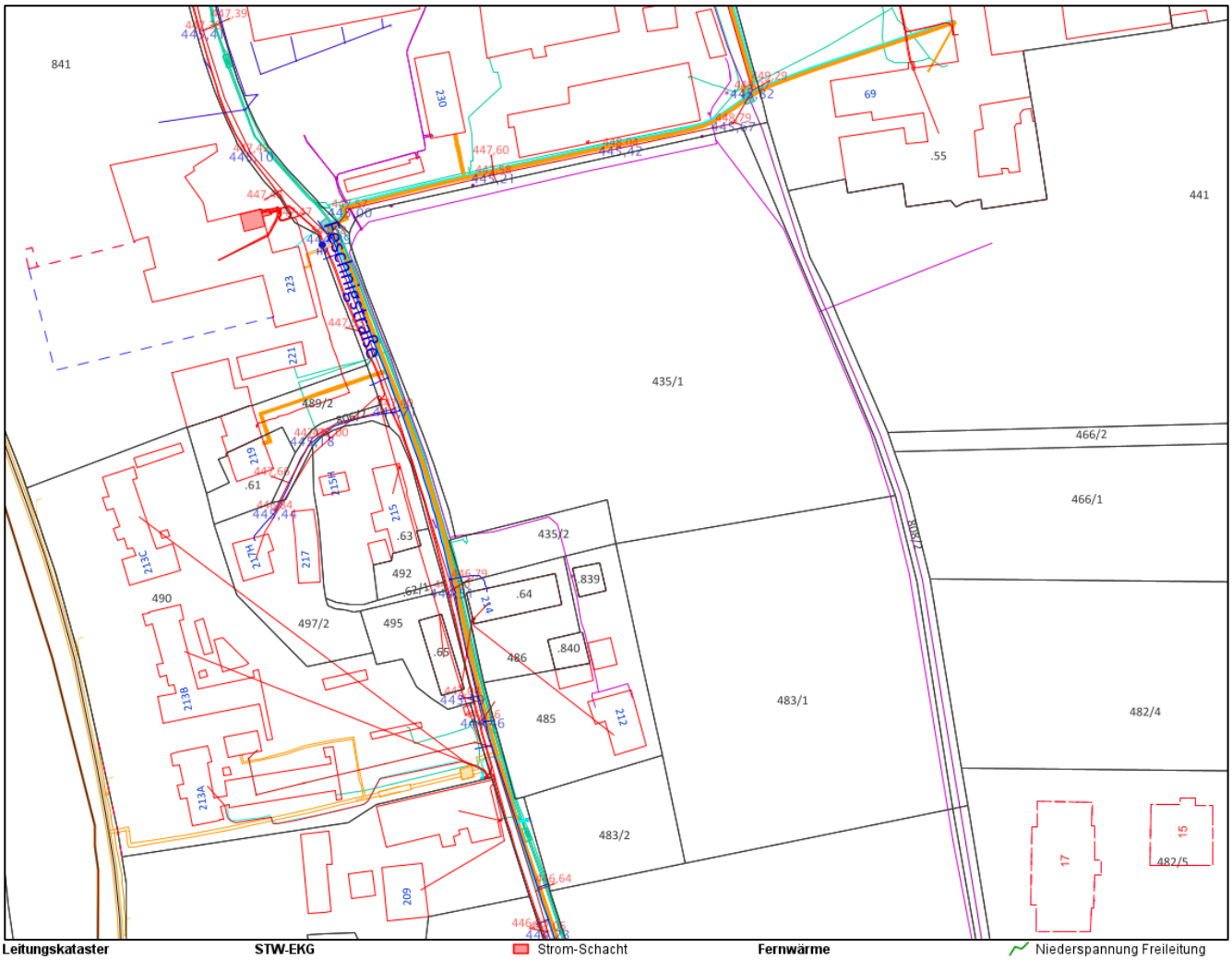


Legende

	Amtsgebaeude		Postamt
	Apotheken		Feuerwehr (-Schule)
	Bushaltestelle		Schule
	Hotel		Spielplatz
	Kinderbetreuungseinrichtung		Sportstätte
	Kirche	ÖBB	ÖBB Haltestelle
	Pflegeheim		Lebensmittelmarkt

2.4.8.2 Technische Infrastruktur und Bestand

Das Planungsgebiet ist mit Fernwärme und sämtlichen anderen technischen Infrastrukturen erschlossen.



2.4.9 Grundstücksbezogene Rahmenbedingungen

2.4.9.1 Bestehende Bebauung

Derzeit gibt es keine bestehende Bebauung, lediglich technische Infrastruktur. Auf die über das Wettbewerbsgelände geführte Lichtwellenleiterkabel muss planerisch keine Rücksicht genommen werden.

2.4.9.2 Bodenverhältnisse

Entsprechend den Ergebnissen der durchgeführten **Erkundungsmaßnahmen** wird der Untergrund am Bauplatz oberflächennah aus einer rd. 0,3 m mächtigen Ackerbodenschicht aufgebaut. Darunter folgen in fast allen Schürfgruben bis in Tiefen zwischen 0,7 m und 1,0 m schluffige und gering kiesige Sande. Der darunter anstehende Untergrund wird aus grobkornbetonten Lockersedimenten in Form von sandigen und steinigen Kiesen gebildet.

Das **Grundwasser** wurde zwischen 443,7 m und 444,1 m über Adria angetroffen. Bei einem Grundwasserpegel in der Nähe wurde der maximale Grundwasserstand im März 2013 mit 445,27 m ü. A. verzeichnet. Der minimale Grundwasserstand betrug im September 2020 rd. 444,20 m ü. A. Es kann davon ausgegangen werden, dass der maßgebende Grundwasserspiegel im Bereich des Bauplatzes auf einem Niveau von ca. 444,9 m ü. A. liegt. Bei einer vorwiegenden durchschnittlichen Geländehöhe von rund 447 m ergibt sich ein Flurabstand von ca. 2 m

Es ist mit absoluten **Setzungen** in der Größenordnung von 1 bis 3 cm zu rechnen. Auf einer Länge von 10 m ist eine differentielle Setzung von 1 cm zu berücksichtigen Bei Rohbaufertigstellung sollten die Setzungen zum überwiegenden Teil abgeklungen sein. Als geotechnisch und statisch ungünstig sind gemischte Gründungs-formen, d.h. nur teilweise unterkellerte Bauwerke zu beurteilen, da nicht unterkellerte Gebäudeteile ohne geotechnische Sondermaßnahmen deutlich größere Setzungen als unterkellerte Gebäudeteile erfahren.

In Bezug auf eine effiziente **Versickerung** von Oberflächenwässern können die Untergrundverhältnisse bei Einbindung der Versickerungsanlagen in die ab ca. 1,0 m unter derzeitigem Geländeniveau aufgeschlossenen grobkornbetonten fluviatilen Sedimente als günstig angesehen werden. Negativ im Zusammenhang mit der Entwicklung und Ausführung der erforderlichen Versickerungsanlagen ist aber der am Bauareal erkundete hohe Grundwasserspiegel. In Abhängigkeit vom hohen Grundwasserspiegel wird es erforderlich sein, die Versickerungsanlagen in Form von großflächigen, oberflächennahen Versickerungskörpern (Versickerungsrigolen) zu projektieren und auszuführen.

Unter der Annahme eines vollunterkellerten Baukörpers mit UG, EG und max. 3 OG kann mit Ausnahme des nördlichen Bereiches mittels Bodenplatten ohne geotechnische Sondermaßnahmen **flach gegründet** werden. Im nördlichen Bereich sind unter der Bodenplatte des Baukörpers jedenfalls geotechnische Sondermaßnahmen (Bodenauswechslung zwischen ca. 0,5 m bis ca. 1,0 m Mächtigkeit) erforderlich. Bei nicht unterkellerten Baukörpern ist jedenfalls von erforderlichen Bodenauswechslungen mit mind. 1,0 m Mächtigkeit und darüber auszugehen. Bei der Ausführung der o.a. geotechnischen Sondermaßnahmen in Form von verschiedenmächtigen Bodenauswechslungen können die zu errichtenden Baukörper mit Hilfe von Bodenplatten flach gegründet werden. Die Bodenauswechslungen sollen mittels scherfestem, gut verdichtbarem Material ausgeführt werden. Gegebenenfalls können bei entsprechender Eignung auch die vor Ort gewonnenen sandige Kiese aus dem Aushub herangezogen werden.

Bodenklassen: 3 bis 5 gem. ÖNORM B 2205; Mutter bzw Ackerboden ist naturgemäß der Bodenklasse 1 zuzuordnen. Erdbeben Baugrundklasse D lt.ÖNORM EN 1998-1, Tabelle 3.1. Das Baugrundstück ist als Radonvorsorgegebiet einzustufen.

Auf Grund der beschriebenen Grundwassersituation wird eine **Abdichtung** der eingeschütteten Bauwerksteile gegen drückendes Wasser empfohlen. In Abhängigkeit der beschriebenen Grundwassersituation ist im Rahmen der Aushubarbeiten, dem bereichsweise erforderlichen Einbau der Bodenauswechslungen (vorwiegend nördlicher Bereich) sowie bei der Errichtung des Untergeschosses (Tiefgarage) mit einer nicht unerheblichen Beeinflussung durch das Grundwasser zu rechnen. Resultierend daraus wird vom Bodenmechaniker empfohlen, das derzeitige **Geländeniveau entsprechend anzuheben**.

2.4.10 Standortbewertung

Vorteile	Nachteile
Infrastrukturangebot: + Viertelzentrum *„Feschnig-Riegel“* + Fachmärkte in Feldkirchner-straße + Schulstandorte VS, HS, Gymnasien + EKZ-Klagenfurt Nord	Eingeschränkte Qualität des Straßenraumes für Fußgänger im Bereich der Fachmärkte an der Feldkirchnerstraße.
Mobilität + Glan-Radweg nahe am Grundstück + ÖPNV Linie nahe am Grundstück + Nähe zu Autobahn—Knoten	**Verkehrsbelastung** Feschnigstraße, Feldkirchnerstraße Tendenz steigend
Relative **Zentrumsnähe**	**Vormals Hochwasserzone** Das Grundstück liegt lt. überholtem Gefahrenzonenplan überwiegend in der HQ 100 Zone. Nach Durchführung und Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen am Zollfeld ab 2013 gibt es keine weitere Gefährdung. **Hoher Grundwasserspiegel** wegen Nähe zu Glan

Freizeit | Erholung + Nähe zu Grünanlagen + Nähe zu Naherholungsgebieten: (Glan, Spitalberg, Kreuzbergl, …)	**Gemischter Rad -und Fußweg** entlang der Glan (Unsicherheit für Kinder, Senioren und Menschen mit Behinderung) Abendliche **Beschattung** durch Ausläufer des Kreuzbergls westlich der Feldkirchnerstraße bzw. Begleitgrün am Ufer der Glan.
dynamische Stadtentwicklungsachse (Wohn-, Büro- und Geschäftsflächen, …)	steigende Tendenz der **Verkehrsbelastung**

2.5 Zentrale Aspekte der Planungsaufgabe

2.5.1 Wohnprojekt mit starker Identität

Aus Gründen der städtebaulich ausgedünnten heterogenen Nachbarschaft wird ein Wohnbau mit hohem Identifikationsanspruch erwartet, dies sowohl für die Bewohner selbst, als auch für die Nachbarschaft.

2.5.2 Freiraum

Der Freiraum soll in ein **differenziertes System** aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Zonen gegliedert werden, dessen Aufgabe es ist, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen **allgemein nutzbaren** Plätzen und **privaten Bereichen**, Bewegungsräumen und Rückzugsmöglichkeiten herzustellen.

Die **wohnungsnahen Freiflächen** sollen attraktive, alltagstaugliche Aufenthaltsqualitäten für die verschiedenen Zielgruppen bieten. Die direkt den Wohnungen vorgelagerten Freiflächen und Terrassen sollen in Punkto **Einsehbarkeit** entsprechende Geborgenheit und Sicherheit bieten.

Die Ausstattung der Wohneinheiten mit **privaten Freiflächen** kann **differenziert** mit Terrassen, Balkonen, Loggien, Vorgärten erfolgen.

Im Hinblick auf **Gender- und Alltagsgerechtheit** sind klare Schnittstellen zwischen den Freiflächen des Quartiers und jenen der künftigen Wohnanlage, ebenso zwischen den öffentlichen und halböffentlichen Zonen zu entwickeln.

2.5.3 Soziale Beziehungen

Durch ein **generationsübergreifend**es Wohnkonzept soll ein ausgeprägtes soziales Beziehungsgeflecht entstehen.

2.6 Besondere Planungserfordernisse bezüglich des Standortes

2.6.1 Städtebauliche Überlegungen und Blickbezüge

Auf die **Beziehung zum Schloss Ehrenhausen** ist in der Konzeption, Baumassenverteilung und insbesondere in der Höhenstaffelung zu reagieren. Möglichst viele Wohnungen sollten eine Blickbeziehung zur südlich vorgelagerten Grünverbindung aus dem Stadtentwicklungskonzept 2020+ aufweisen. Die Erhaltung von Blickbeziehungen zum Schloss Ehrenhausen, insbesondere zum Kapellenturm und den Eck-Erkern des Hauptbaukörpers, sowie zu den charakteristischen Naturraumelementen, wie dem Schlosspark, vorhandenen Alleebaumrudimenten und dem Landschaftsschutzgebiet Spitalberg wird positiv bewertet. Der städtebaulichen Freistellung des Schloss Ehrenhausen kommt im Kontext der umliegenden Siedlungsstruktur besondere Bedeutung zu.

2.6.2 Mobilität

Die **interne Aufschließung** hat ausgehend von die **Feschnigstraße,** die aus verkehrstechnischer Sicht eine Sammelstraße darstellt, zu erfolgen. Der **ruhende Verkehr** soll in überwiegend in einer Tiefgarage in zumutbarer Entfernung zu den Wohnungen organisiert werden.

- Eine **Linksabbiegerspur** bei der Hauptzufahrt über die Feschnig Straße ist möglich bzw. ist vorzusehen.
- Private Parkplätze dürfen *nicht* direkt am Straßenrand vorgesehen werden.
- Eine Fahrbahnverbreiterung (Ausmaß ca. 2m), ein neuer Gehsteig (min. 1,50m) sowie Gestaltungsvorschläge für Straßenraum und Übergang zur eigentlichen Bebauung sind erwünscht.

2.6.2.1 Sanfte Mobilität

Verkehrssoziologischen Studien zeigen, dass in Kärnten kurze Strecken in besonders hohem Maße mit dem PKW zurückgelegt werden. Die Stadt Klagenfurt zielt daher auf die Förderung ökologischer und sozial verträglicher Mobilitätsformen. Das vorliegende, bereits teilweise umgesetzte Projekt soll dazu in einem sinnvollen Ausmaß Anreize schaffen:

Attraktive Außenräume und Wegeführungen haben merklichen Einfluss auf die Bereitschaft längere Strecken zu Fuß zurückzulegen. Ein attraktives Umfeld und ein hohes subjektives Sicherheitsgefühl beeinflussen die Bereitschaft auf die Nutzung des PKWs zu verzichten positiv. Das Sicherheitsgefühl wird insbesondere bei Frauen, Senioren und Kindern durch übersichtliche Wegeführungen, Möglichkeiten für soziale Kontrolle der Verkehrsräume, gute Belichtung bzw. Beleuchtung gesteigert. Bei der Gestaltung der Außenräume und der Erschließungszonen soll auf diese Aspekte eingegangen werden.

Unter Einbeziehung des im Osten vorbeiführenden Druckerweges (Rad- und Fußweg) ist baulich und räumlich Vorkehrung für eine **attraktive Nutzung von Fahrrädern** zu sorgen, insbesondere für ausreichende Abstellplätze und deren bequeme Erreichbarkeit. Unter dem Blickwinkel der

Verkehrssicherheit sind Überlegungen zur Gestaltung der Kreuzungssituation zwischen dem Rad/Fußweg und dem fließenden Verkehr auf der Feschnigstraße gefordert.

Auch für den **motorisierten Individualverkehr** ist eine übersichtliche Verkehrseinbindung in die Feschnigstraße Richtung Westen erforderlich. Für den **ruhenden Verkehr** sind ausreichend Stellplätze gemäß den gültigen gesetzlichen Vorschriften (Kärntner Garagenverordnung, Klagenfurter Stellplatzverordnung) vorzusehen. Für die Dimensionierung des ruhenden Verkehrs gelten die stadteigenen **Stellplatzrichtlinien** vom Nov 2020.

Für die Anlieferung und **Feuerwehrzufahrten** sind entsprechende Erschließungsflächen aus zu weisen.

2.6.3 Zielgruppenspezifische bzw. soziale Planungsaspekte

2.6.3.1 Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsstruktur von Klagenfurt ist dadurch charakterisiert, dass es sich im hohen Maß um **ZuzüglerInnen** aus dem **ländlichen Umfeld** handelt. Diese Herkunft aus dem ländlichen Bereich drückt sich in speziellen Wohnwünschen aus:

- Das ist u.a. die Ablehnung von Großformen, die als beklemmend empfunden werden.
- Der Wunsch nach Grün, speziell auch nach wohnungsbezogenem, zugeordneten Grün in Form von Gärten.

Andererseits entsteht durch diesen Anspruch ein Zielkonflikt zwischen den Wohnvorstellungen und dem Bedarf nach erschwinglichen, billigen Wohnungen in **verdichteter Bauweise**, der im Projekt gelöst werden soll.

2.6.3.2 Jungfamilien

Der Standort und das angestrebte Wohnungsangebot soll auch für Jungfamilien attraktiv sein. Für eine ausreichende Anzahl von Kinderwagenabstellplätzen, sowie deren guter Erreichbarkeit ist zu sorgen.

2.6.3.3 Kinderspielplätze

Es sind die **Richtlinien** bzw. Vorschreibungen zur Schaffung von Kinderspielplätzen laut **Kärntner Bauordnung §14, Abs 3** anzuwenden.

2.6.3.4 Spezielle Bedürfnisse von Zielgruppen

Im Sinne einer sozial nachhaltigen Gestaltung wird bei der Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge auf die Berücksichtigung der spezifischen Bedürfnisse unterschiedlicher sozialer Gruppen großer Wert gelegt.

Dabei sollen innovative Überlegungen über die standardisierten Lösungen barrierefreien Bauens laut ÖN B1600 hinausgehen. Überlegenswert scheinen insbesondere folgende Bereiche:

- Spezielle Sicherheitsbedürfnisse von Frauen (Wegeführung, Beleuchtung, soziale Kontrolle im Außenraum, Tiefgaragen), Senioren (Beleuchtung, Vermeidung von gemischten Rad- und Fußwegen)

- Jugendliche: Aufenthaltsmöglichkeiten, Vermeidung von Nutzerkonflikten
- Kinder | Kleinkinder: Blickverbindungen zw. Spielplatz und Wohnungen
- Menschen mit Behinderung
- Integration von Menschen mit Migrationshintergrund

2.7 Bewertungskriterien

Die Jury wird nachstehende Kriterien vorrangig beachten, behält sich jedoch vor, aus gegebenen Anlässen Modifikationen vorzunehmen. Die Entscheidungen des Preisgerichtes sind unanfechtbar und werden in einer Niederschrift festgehalten.

2.7.1 Städtebauliche Kriterien

- Städtebauliche und baukünstlerische Qualität des Bauvorhabens
- Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur
- Auswirkung des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild
- Gestaltung und Anordnung der Baukörper
- Freiraumkonzept und Anbindung an die Umgebung
- Verkehrserschließung für Fußgänger-, Fahrräder- und ruhenden Verkehr.
- Räumliche Qualität der Innen- und Aussenräume

2.7.2 Baukünstlerische Kriterien

- Architektonische Qualität
- Wechselbeziehung Öffentlichkeit – Privatheit
- Raumproportionen, Besonnung, Belichtung und Lichtführung

2.7.3 Funktionelle Kriterien

- Nutzbarkeit, Möblierbarkeit, Adaptierbarkeit, Funktionalität der Grundrisse
- Konzeptionelle Lösung und Funktionsabläufe
- Berücksichtigung der Richtlinien des barrierefreien Bauens (Nachweis der behinderten- und altersgerechten Adaptierbarkeit insbesondere der Sanitärräume)

2.7.4 Ökonomische Kriterien

- Wirtschaftlichkeit bei Errichtung, Betrieb und Erhaltung
- Aufwand der Erschließung (fließender u. ruhender Verkehr)

2.7.5 Ökologische Kriterien

- Integration von klimagerechten und energiesparenden Aspekten (Gebäudehülle, Gebäudetechnik), Anreize für sanfte Mobilität
- Ökologische Gesichtspunkte (Schall-, Wärmeschutz, Beheizung, Energieverbrauch, Baustoffwahl)

2.7.6 Kriterien zur Sozialen Nachhaltigkeit

- Leistbarkeit für die Zielgruppen

- Ausmaß der Umsetzung von Barrierefreiheit
- Potenzial der Raumstruktur zur Entwicklung und Aufrechterhaltung eines Geflechtes positiv erlebbarer sozialer Beziehungen (sowohl zwischen BewohnerInnen, als auch zu Ihrem weiteren Umfeld)
- Balance zwischen dem Angebot privater Rückzugszonen und Gelegenheitsstrukturen für ungezwungene jedoch niederschwellige Kontakte (Außenräume, Erschließung, Gemeinschaftsflächen, …)
- Qualität der Übergänge zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Zonen, Begegnungsqualität der Gemeinschaftsflächen bzw. des Gemeinschaftsraumes
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Robustheit gegen Vandalismus
- Integration der Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen, nutzungsneutrale Grundrisse, Beachtung artikulationsschwacher Gesellschaftsgruppen (Jugendliche, Kinder, Menschen mit Migrationshintergrund, AlleinerzieherInnen, …)
- Identität der Wohnanlage
- Künstlerische Interventionen
- Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnsicherheit (Angstfreie Außenräume und Erschließungszonen)
- Kombinationsfähigkeit von Arbeiten und Wohnen (Wohnungsgrundrisse)
- Anmietbarkeit wohnungsnaher nutzungsflexibler Räume
- Nutzungsflexible Räume im Erdgeschoss

Aus dem **Wettbewerb** ging das Projekt der Architekten Gasparin & Meier als Siegerprojekt hervor. Auszugsweise wird aus der Jury der ersten Wettbewerbsstufe die folgende Projektbeurteilung samt Empfehlungen, angeführt:

JURYSITZUNGEN – „NEUES WOHNEN AM SCHLOSS EHRENHAUSEN“
PROTOKOLLE 24. SEPTEMBER 2021 UND 16. NOVEMBER 2021

1. JURYSITZUNG

Datum: 2021-09-24, 8:30 bis 18:00 Uhr

Ort: Schloss Ehrenhausen/Klagenfurt am Wörthersee

Fassung: 2021-11-22

Juryteilnehmer:

Arch.in Dipl.-Ing.in Mag.a Marta Schreieck [Juryvorsitzende]

Dipl.-Ing. Georg Wald [Stadtplanung Magistrat Klagenfurt]

Dipl.-Ing.in Aglaee Degros [Mitglied Gestaltungsbeirat Stadt Klagenfurt]

Dipl.-Ing. Hartwig Wetschko [Abt. Raumordnung Land Kärnten]

Arch.in Dipl.-Ing.in (FH) Claudia Wemmers [Wemmers Skacel Forenbacher]

Dr. Carlo Kos [Eigentümer Schloss Ehrenhausen]

Dr. Peter Jaritz [GF Wohnwelt Immobilien]

Mag.a Susanne Hager [Projektentwicklung Wohnwelt Immobilien]

Die Ausloberin informiert, dass insgesamt acht Projekte eingegangen sind und die Projekte im Sinne der Wettbewerbsausschreibung ausreichend dargestellt wurden.

Vor der Präsentation der einzelnen Architekten konnten sich die Juroren in einem individuellen Rundgang einen Überblick über die Projekte verschaffen.

Die einzelnen Teilnehmer/Teams konnten ihre Projekte für ca. 20 Minuten präsentieren und für weitere 10 Minuten die Fragen der Jury beantworten.

Nach den Präsentationen wurden die Anforderungen an das Projekt, der Inhalt der Ausschreibung nochmals in Erinnerung gerufen.

Nach eingehender Diskussion wurden im ersten Wertungsdurchgang die **Projekte 1, 6 und 7 einstimmig ausgeschlossen**:

Projekt 1

Der Entwurf zeigt drei lineare Baukörper, die eine von Nord nach Süden orientierte Höhenstaffelung von Zwei- bis Viergeschoßigkeit aufweisen, mit straßenraumbildenden Gebäudekanten als städtebauliche Struktur. Der nördliche Bereich des Grundstückes wird als öffentlicher Bereich mit der Tiefgaragenzufahrt im Westen und der Ausbildung eines urbanen Platzes in Verlängerung zum Schloss im Osten, der sich mit den anschließenden Wegen verbindet, ausgeformt. Die Wohnungen werden mittels hybrider Mischform aus Zentral- und Mittelgang erschlossen, wodurch eine überzeugende Gliederung entsteht .Die Wohnungsaufteilung und die ausgeformten Wohncluster werden positiv gesehen.

Vom Auslober werden die hohe Anzahl an ostorientierten Wohnungen bzw. der hohe Anteil an Außenwandbauteilen bezüglich leistbarer Wohnungen in Frage gestellt. Die nötigen Abstände der Wohnungen zueinander müssten überprüft werden. Die städtebauliche angebotene Lösung nimmt durch die Höhenstaffelung von Nord nach Süd einen maßstäblichen Bezug zur örtlichen Umgebung auf. Die durchgängige und strenge Formensprache erscheint jedoch als Bebauungsstruktur fremdartig und nimmt kaum einen Bezug zu dem bestehenden historischen Umfeld mit dem Schloss Ehrenhausen und dem großzügigen Schlosspark auf. Der Durchblick und der Erlebbarkeit des Grundstückes von Osten nach Westen ist nahezu unmöglich. Die Außenräume werden als zu gleichartig empfunden.

Projekt 6

Der städtebauliche Entwurf zeigt eine großmaßstäbliche Bebauung, vier geschlossene Hofhäuser, die das ganze Grundstück besetzen. Im heterogenen Umfeld von Schloss Ehrenhausen soll ein Ort der Begegnung und des Austausches entstehen. Die strenge Konzeption erzeugt gleichförmige Außenräume, die Hofräume entwickeln eigene Identitäten und stehen bewusst im Kontrast zum heterogenen Umfeld. Im Schnittpunkt der vier Hofhäuser wird erdgeschossig ein Platzraum angeboten der alle Höfe miteinander verbindet. Ausgehend vom Anspruch leistbares Wohnen zu schaffen, wird ein einfaches, sich wiederholendes, flexibles Grundrisskonzept angeboten. Die Wohnungen werden mittels Laubengängen erschlossen, die zu den Innenhöfen orientiert sind. Nach außen umschließen großzügige Balkonzonen die Baukörper.

Die räumliche Organisation der Grundrisse überzeugt, kritisch wird jedoch der hohe Anteil an reinen Nord-Wohnungen gesehen. Die architektonische Gestaltung der Fassade zu den Erschließungsstraßen ist ansprechend. Die Fassaden zum Innenhof wirken hingegen abweisend und geben keinen Impuls für Kommunikation. Die räumliche Qualität wird in Frage gestellt. Der Versuch, durch eine einfache Gebäudekonzeption leistbaren Wohnraum zu schaffen wird positiv gesehen. Die daraus resultierende städtebauliche Lösung wirkt im Umfeld jedoch fremd, nimmt keinen Bezug zum Schloss und zur umgebenden Bebauung auf.

Projekt 7

Das vom Verfasser als offenes Modell entlang eines Fadens aufgereihte städtebauliche Raster wird von einer stringenten orthogonalen Bebauungsstruktur geprägt. Mit der klaren Linienführung entsteht ein für den Ort ruhiger Platz mit straßenraumbildenden Gebäudekanten im gewachsenen heterogenem Umfeld. Auf diese Weise wird versucht, auf die Tradition der historischen Hofbebauung anzuknüpfen. Mit den drei- bis viergeschossigen linearen Baukörpern reicht das Projekt an die direkte Umgebungsbebauung heran.

Das Ansinnen, keine formale übertriebene Sprache im Nebenan zum Schloss Ehrenhausen an den Tag zu legen, wird vom Preisgericht anerkannt. Aus der Höhenstaffelung resultiert eine ablesbare Variabilität im Auftritt der Gebäudestruktur. Ebenso wird der modulare Raster, welcher eine große Vielfalt an Wohnungstypen und eine vorgefertigte Bauweise zulässt, gewürdigt. Das Heranführen der öffentlichen Zone an die Privatgärten wird an seiner Schnittstelle durch Hecken getrennt.

Insgesamt reagiert das Projekt in seiner strengen orthogonalen Durchbildung nur in Ansätzen auf die historisch wertvolle Bestandsbebauung, wie dem Schloss Ehrenhausen, dem Schlosspark und die umliegenden landschaftlichen Elemente. Die gewählte städtebauliche Körnung erscheint dem Preisgericht in ihrem Maßstab und ihrer strikten orthogonalen Durchbildung zu sperrig und für den fragilen Standort zu urban.

Die verbleibenden 5 Projekte wurden im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Anforderungen der Wettbewerbsaufgabe und den Intentionen der Ausloberin nochmals beurteilt. Nach intensiver Diskussion wurden die **Projekte 4 und 8 aus der Bewertung genommen**:

Projekt 4

Vier sogenannte Wohncluster bestimmen die künftige poröse städtebauliche Struktur im Vorfeld zum Schloss Ehrenhausen. Durch die polygonale Form der Cluster werden Blickbeziehungen zu den unmittelbaren Nachbarn und den weiteren Landschaften ermöglicht. Jeweils drei polygonale Baukörper bilden eine Nachbarschaft. Diese Wohncluster teilen sich eine gemeinsame, leicht angehobene Terrasse, welche ein kleines Dorfzentrum darstellt. Zur Trennung von Privatheit und allgemeinen Freiflächen werden Hecken vorgeschlagen. Der bestehende Schlosspark fließt als Grünraum, einem Landschaftspark ähnlich, durch das Quartier.

Durch die Setzung und Ausformung der Baukörper wird der Durchblick von der Feschnigstraße zum Schloss nahezu abgeriegelt. Der vom Verfasser als grüner Fluss bezeichnete Freiraum ist für das Preisgericht zu differenziert und weist Defizite in der räumlichen Qualität auf. Teilweise reduziert sich der Freiraum auf beschränkt nutzbare Restflächen. Die gewählte städtebauliche Körnung führt in Teilen zu ortsfremden engen Gebäudeabständen. Vom Auslober werden die teilweisen spitzen Winkel in der Grundrissgestaltung und die ungleichen Wohnverhältnisse bemängelt. Gewürdigt wird die höhenmäßige Staffelung der Baumassenverteilung auf das wertvolle historische Umfeld und das breite soziale Angebot im Außenraum.

Insgesamt wirkt die gewählte städtebauliche Körnung im Kontext zur fragilen Umgebung für das Preisgericht als zu introvertiert und in Teilen eng, zudem treten die differenzierten Baukörper und Außenräume mit dem historischen Umfeld unzureichend in Verbindung.

Projekt 8

Die städtebauliche Lösung zeigt eine konsequent 2-geschossige Bebauung, die sich über das ganze Grundstück verteilt. Acht Baukörper, die drei Hofräume umschließen, bestimmen die städtebauliche Struktur im heterogenen Umfeld von Schloss Ehrenhausen.

Der Versuch, sich dem Schloss durch eine 2-geschossige Bebauung unterzuordnen, kann nicht überzeugen. Die Siedlung schließt sich zum Umfeld aus, der große Grünraum vom Schloss und die Maßstäblichkeit des Umfeldes finden keine Entsprechung. Unter der Prämisse leistbaren Wohnraum zu schaffen wird den

Baukörpern ein rationales Konstruktionssystem zugrunde gelegt. Die einfache Bauweise, der hohe Vorfertigungsgrad und der besonders effiziente Materialeinsatz lassen geringe Baukosten erwarten. Die angebotene Wohntypologie ist interessant, überzeugt in der inneren Organisation, ist jedoch wenig flexibel und bietet überwiegend gleichartige Wohnungen.

Gesamtheitlich betrachtet entwickelt das Projekt im Inneren der Siedlung durchaus räumliche Qualitäten, wirkt jedoch im Kontext fremd, ist zu sehr auf sich selbst bezogen und erzeugt nicht jene Atmosphäre, die dem Ort gerecht wird.

Als weitere Vorgehensweise beschließt die Jury einstimmig, dass die **Projekte 2, 3 und 5 nach Vorgabe der Juryempfehlungen überarbeitet** werden sollen. Die Mitglieder der Jury formulieren die Empfehlung für die Überarbeitung.

Festgehalten wird nochmals ausdrücklich, dass es sich bei dem Projekt um kostengünstigen und leistbaren Wohnbau handelt.

Der Bauherr wird eine Kostenschätzung für alle 3 Projekte beauftragen lassen – dafür wird um nachfolgende Angaben gebeten:

- Untergeschoßbruttoflächen
- Erschließungsflächen
- Einzelne Flächenpläne zu Bruttoflächen
- Wohnungsflächen
- Materialisierung und Konstruktionsart
- Dächer, Terrassen und Loggien
- Fassadenmaterial
- Ausführung der Laubengänge (geschlossen, teilgeschlossen oder offen)

Tiefgaragenpläne konkretisieren - Grundwasserspiegel unbedingt berücksichtigen!

2. JURYSITZUNG

Datum: 2021-11-16 9:00 bis 12:30 Uhr

Ort: Schloss Ehrenhausen/Klagenfurt am Wörthersee

Fassung: 2021-11-22

Juryteilnehmer:

Arch.in Dipl.-Ing.in Mag.a Marta Schreieck [Juryvorsitzende]

Dipl.-Ing. Georg Wald [Stadtplanung Magistrat Klagenfurt]

Dipl.-Ing.in Aglaee Degros [Mitglied Gestaltungsbeirat Stadt Klagenfurt] bis 12:00 anwesend

Dipl.-Ing. Hartwig Wetschko [Abt. Raumordnung Land Kärnten] entschuldigt

Arch.in Dipl.-Ing.in (FH) Claudia Wemmers [Wemmers Skacel Forenbacher]

Dr. Carlo Kos [Eigentümer Schloss Ehrenhausen]

Dr. Peter Jaritz [GF Wohnwelt Immobilien]

Mag.a Susanne Hager [Projektentwicklung Wohnwelt Immobilien]

Nach der Präsentation der Projekte werden die drei Projekte vergleichend diskutiert. 2 Projekte weisen eine ähnliche städtebauliche Struktur auf, das Projekt 2 zeigt eine andere städtebauliche Haltung. Die Jury gelangt zu der Meinung, dass die Verbauung mit Punkthäusern die überzeugendere Antwort auf den Ort und bei der Wohnqualität die überzeugendere Lösung darstellt. Nach eingehender Diskussion wird das Projekt von Gasparin & Maier einstimmig zum Sieger erklärt und zur Umsetzung empfohlen.

Projekt 2

Das städtebauliche Konzept mit der Idee, dass sich der Schlosspark Ehrenhausen ins Zentrum des Grundstückes ausdehnt und dadurch eine Randbebauung in Form zweier linearen Gebäude und zwei quadratischer Blöcke mit Innenhof entsteht, ist überzeugend. Die Durchlässigkeit der Anlage ist ebenso überzeugend wie das Grünraumkonzept. Die Qualität des Grünraumes, der Einfluss und das Einbeziehen des Schlossparkes sind spürbar.

Die Jury anerkennt die komplexe Nachbearbeitung des Projektes. Die Höhenentwicklung des Baukörpers im südwestlichen Bereich des Grundstückes wurde auf drei Geschosse reduziert, der Tiefgarageneinfahrt unter das Gebäude gelegt und die Wohnungen im Sinne des geforderten Wohnungsschlüssels überarbeitet. Die Verteilung der Baukörper und deren Volumetrie überzeugen städtebaulich, jedoch reduziert sich dadurch die Geschossflächenzahl markant. Die Verlagerung der Gemeinschaftsflächen in einen Pavillon im Park stellt eine Bereicherung für das Quartier dar und ist für unterschiedlichste Nutzungen bestens geeignet.

In der Gesamtbetrachtung überzeugt das Projekt städtebaulich und architektonisch, jedoch in der Wirtschaftlichkeit betreffend kostengünstigen und leistbaren Wohnbau ist das Projekt aufgrund der hohen Erschließungsflächen trotz vereinfachter Fassadengestaltung nicht realisierbar.

Projekt 3 (GASPARIN & MEIER Architekten) - Siegerprojekt

Das städtebauliche Konzept resultiert aus dem heterogenen Umfeld von Schloss Ehrenhausen. 7 bauplastisch markante Solitärbaukörper bilden eine offene Bebauungsstruktur. Die Baukörper sind so gesetzt, dass sowohl räumliche Nähe als auch räumliche Weite entstehen. Sichtachsen bleiben aus allen Richtungen frei, differenzierte Platz- und Grünräume bilden überzeugende Raumsequenzen. Der Schlosspark findet in der Siedlung eine räumliche Entsprechung und durch die Positionierung der einzelnen Häuser entstehen urbane Binnenräume, die fließend in den Grünraum übergehen. Die Gestaltung der Außenräume unterstützt die Idee, atmosphärisch unterschiedliche Räume anzubieten. Von den „Binnenräumen" aus werden die einzelnen Häuser erschlossen.

Die 3-armige Gebäudeform der einzelnen Häuser generiert ausschließlich 2-seitig belichtete Wohnungen, die über einen kompakten und gleichzeitig räumlich ansprechenden Kern erschlossen werden. Die einzelnen Wohnungen wirken aufgrund der Geometrie auf den ersten Blick unkonventionell, bei genauer Betrachtung weisen die Wohnungen jedoch gut möblierbare Räume auf und das Abweichen vom rechten Winkel generiert einen Mehrwert über der über das übliche stereotype Wohnungsangebot hinausgeht. Allen Wohnungen sind großzügige private 2-seitig orientierte Freibereiche zugeordnet, die fließend in den Innenraum übergehen. Den erdgeschossigen Wohnungen sind Gärten zugeordnet die vom Gelände abgehoben werden und durch Heckenpflanzung die notwendige Privatheit erhalten.

Die Fassaden zeigen eine geschossweise horizontale Gliederung mit vertikaler Holzverschalung. Die Räume zu den Balkonen sind großflächig verglast, alle anderen Räume erhalten französische Fenster, die die vertikale Gliederung der Fassade unterstreichen.

Insgesamt betrachtet reagiert das Projekt städtebaulich sensibel auf das Umfeld, zeichnet sich durch hohe architektonische Qualität aus, wird dem hochwertigen Standort mehr als gerecht, und lässt ein Wohnquartier von hoher Identität und Akzeptanz erwarten.

Projekt 5

Aus städtebaulicher Sicht wird die Typologie des Punkthauses für den fragilen Standort im Nebenan zum bedeutenden Schloss Ehrenhausen für zielführend gesehen. Durch die Setzung der ursprünglich acht polygonalen Solitärgebäude ergeben sich zahlreiche Durchblicke zum Schloss und entsteht aus der Sicht der Verfasser ein „fließender" Außenraum. Die innere Erschließung der Punkthäuser mit Atrium ist großzügig dimensioniert und bietet Platz zum Verweilen. Den Auslober überzeugen die gut organisierten Wohnungsgrundrisse sowie deren Belichtung.

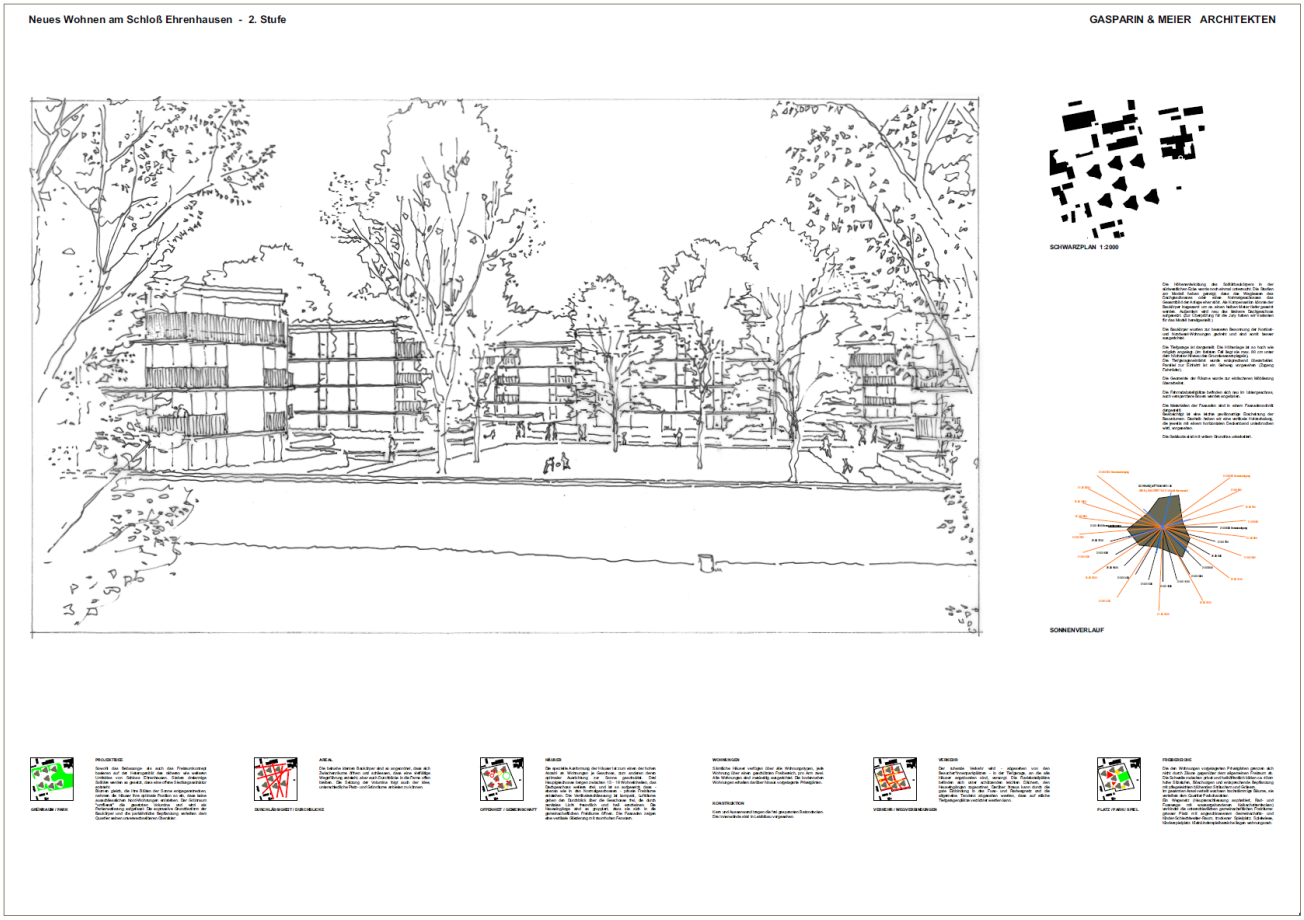
Bemängelt werden vom Preisgericht in der Erstfassung des Wettbewerbes die teilweisen geringen inneren Gebäudeabstände und die daraus teilweise knapp dimensionierten Außenraumangebote. In der Nachbearbeitung wurden die Fassaden gekonnt beruhigt. Der Anforderung zur Schaffung von mehr Privatheit und Witterungsschutz auf den Balkonen und Terrassen wurde in Teilen nachgekommen. Die Jury anerkennt die grundsätzliche Entscheidung, die Gebäudeanzahl auf nunmehr sieben Einzelhäuser zu verringern, wobei sich die Geschoßflächenzahl von 0,88 auf 0,8 reduziert. Die schwerpunktmäße Verlagerung der gemeinschaftlichen Flächen in die Nordostecke der Liegenschaft nahe zum Eingang des Schlosses Ehrenhausen, wird für nicht zielführend beurteilt. Dies begründet sich einerseits in der unzureichenden räumlichen Entsprechung und ist eine Belebung im Bereich des Schlosszuganges vom Eigentümer nicht erwünscht. Durch die neue Situierung der Baukörper konnten die teils knappen Gebäudeabstände entschärft werden und entstand ein ruhiges Ensemble. Die Überhöhung der obersten Geschoße wurde vom Auslober aus

Sicht des Vertriebes positiv beurteilt. Die Modellierung des Außenraumes als Trennung zwischen den privaten und allgemeinen Grünflächen wird vom Preisgericht kritisch beurteilt, da sich dabei zahlreiche Restflächen bilden, deren Nutzung nur eingeschränkt möglich ist. Das äußere Erscheinungsbild mit Putzfassaden ist gängiges Muster, eine deutlichere Differenzierung zu den historischen Schlossgebäuden wäre eine wünschenswerte Geste.

In der Gesamtbetrachtung überzeugt das Projekt durch seine städtebauliche Körnung, wenngleich die Großzügigkeit im Bereich der Außenräume vermisst wird und die Verbindung zur Umgebung nur in Ansätzen ablesbar ist.

Das prämierte Projekt wurde entsprechend den Empfehlungen der Jury nachbearbeitet, präziser in das Gelände eingefügt, statisch und im Hinblick auf den Wohnungsmix überprüft.

In den nachstehenden Projektplakaten sind die städtebaulichen und architektonischen Entwurfsüberlegungen kompakt beschrieben. Zur besseren Lesbarkeit wurden die Texte aus den Plakaten in einem größeren Format abgebildet.



Die Höhenentwicklung des Solitärbaukörpers in der südwestlichen Ecke wurde noch einmal untersucht. Die Studien am Modell haben gezeigt, dass das Weglassen des Dachgeschosses oder eines Normalgeschosses das Gesamtbild der Anlage eher stört. Als Kompensation könnte der Baukörper insgesamt um ca. einen halben Meter tiefer gesetzt werden. Außerdem wird neu das kleinere Dachgeschoss aufgesetzt. (Zur Überprüfung für die Jury haben wir Varianten für das Modell bereitgestellt.)

Die Baukörper wurden zur besseren Besonnung der Nordost- und Nordwest-Wohnungen gedreht und sind somit besser ausgerichtet.

Die Tiefgarage ist dargestellt. Die Höhenlage ist so hoch wie möglich angelegt. (Im tiefsten Fall liegt sie max. 80 cm unter dem höchsten Niveau des Grundwasserspiegels).

Die Tiefgarageneinfahrt wurde entsprechend überarbeitet. Parallel zur Einfahrt ist ein Gehweg vorgesehen (Zugang Fahrräder).

Die Geometrie der Räume wurde zur einfacheren Möblierung überarbeitet.

Die Fahrradabstellplätze befinden sich neu im Untergeschoss, auch versperrbare Boxen werden angeboten.

Beabsichtigt ist eine leichte pavillonartige Erscheinung der Bauvolumen. Deshalb haben wir eine vertikale Holzschalung, die jeweils mit einem horizontalen Deckenband unterbrochen wird, vorgesehen.

Die Gebäude sind mit vollem Grundriss unterkellert.

PROJEKTIDEE

Sowohl das Bebauungs- als auch das Freiraumkonzept basieren auf der Heterogenität des näheren wie weiteren Umfeldes von Schloss Ehrenhausen. Sieben dreiarmige Solitäre werden so gesetzt, dass eine offene Siedlungsstruktur entsteht.

Blumen gleich, die ihre Blüten der Sonne entgegenstrecken, nehmen die Häuser ihre optimale Position so ein, dass keine ausschließlichen Nord-Wohnungen entstehen. Der Grünraum "umfließt" die gesetzten Volumina und wird als Parkerweiterung aufgefasst. Die expressive Grundrissform der Baukörper und die parkähnliche Bepflanzung verleihen dem Quartier seinen unverwechselbaren Charakter.

AREAL

Die beinahe identen Baukörper sind so angeordnet, dass sich Zwischenräume öffnen und schließen, dass eine vielfältige Wegeführung entsteht, aber auch Durchblicke in die Ferne offenbleiben. Die Setzung der Volumina folgt auch der Idee, unterschiedliche Platz- und Grünräume anbieten zu können.

HÄUSER

Die spezielle Ausformung der Häuser ist zum einen der hohen Anzahl an Wohnungen je Geschoss, zum anderen deren optimaler Ausrichtung zur Sonne geschuldet. Drei Hauptgeschosse bergen zwischen 15 - 18 Wohneinheiten, das Dachgeschoss weitere drei, und ist so aufgesetzt, dass - ebenso wie in den Normalgeschossen - private Freiräume entstehen. Die Vertikalerschließung ist kompakt, Lufträume geben den

Durchblick über die Geschosse frei, die durch zenitales Licht freundlich und hell erscheinen. Die Hauseingänge sind so gruppiert, dass sie sich in die gemeinschaftlichen Freiräume öffnen. Die Fassaden zeigen eine vertikale Gliederung mit raumhohen Fenstern.

WOHNUNGEN

Sämtliche Häuser verfügen über alle Wohnungstypen, jede Wohnung über einen geschützten Freibereich, pro Arm zwei. Alle Wohnungen sind zweiseitig ausgerichtet. Die bodennahen Wohnungen erhalten darüber hinaus vorgelagerte Privatgärten.

KONSTRUKTION

Kern und Außenwand tragen die frei gespannten Betondecken. Die Innenwände sind in Leichtbau vorgesehen.

VERKEHR

Der ruhende Verkehr wird - abgesehen von den Besucher*innenparkplätzen - in der Tiefgarage, an die alle Häuser angebunden sind, versorgt. Die Radabstellplätze befinden sich unter schützenden leichten Dächern, den Hauseingängen zugeordnet. Darüber hinaus kann durch die gute Einbindung in das Fuss- und Radwegnetz und die allgemeine Tendenz abgesehen werden, dass auf etliche Tiefgaragenplätze verzichtet werden kann.

FREIBEREICHE

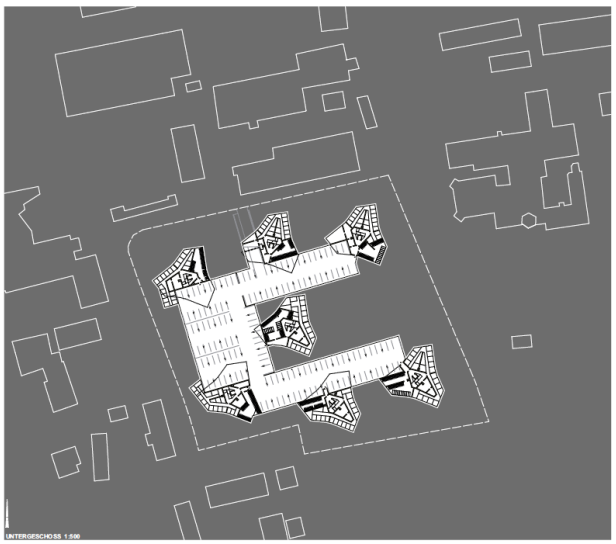
Die den Wohnungen vorgelagerten Privatgärten grenzen sich nicht durch Zäune gegenüber dem allgemeinen Freiraum ab. Die Schwelle zwischen privat und halböffentlich bilden ca. 40 cm hohe Sitzstufen, Böschungen und entsprechende Bepflanzung mit pflegeleichten blühenden Sträuchern und Gräsern.

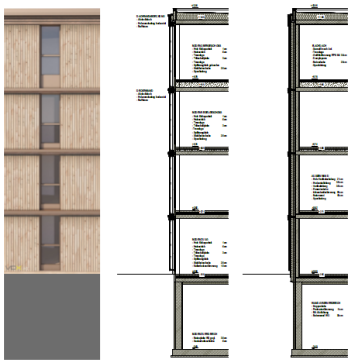
Im gesamten Areal verteilt wachsen hochstämmige Bäume, sie verleihen dem Quartier Parkcharakter.

Ein Wegenetz (Haupterschließung asphaltiert, Rad- und Fußwege mit wassergebundenen Kalkschotterdecken) verbindet die unterschiedlichen gemeinschaftlichen Freiräume: großer Platz mit angeschlossenem Gemeinschafts- und Kinder-Schlechtwetter-Raum, trockener Spielplatz, Spielwiese, Kinderspielplatz. Kleinkinderspielbereiche liegen wohnungsnah.

Neues Wohnen am Schloß Ehrenhausen - 2. Stufe

GASPARIN & MEIER ARCHITEKTEN





NEUES WOHNEN AM SCHLOSS EHRENHAUSEN _ November 2021 _ GASPARIN MEIER ARCHITEKTEN

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 13973,0 m2

HAUS NR	Typ	Lage	Anz WE	40-45			56-65			65-72			87-92		Allg / Gem. sch + Lager	Müll-haus	VF
				41,08	43,65	45,63	60,62	60,82	61,67	67,61	68,32	73,04	93,59	94,23			
1	BLOCK KL	EG	5		2		1		1				1				49,99
		OG	6		3				3								37,98
		OG	6		3				3								37,98
		DG	3									1	1	1			37,98
	SU WE		20														
2	BLOCK KL	EG	3		1		1						1		108,28		49,99
		OG	6		3				3								37,98
		OG	6		3				3								37,98
		DG	3								3						37,98
	SU WE		18														
3	BLOCK KL	EG	5		2		1		1				1				49,99
		OG	6		3				3								37,98
		OG	6		3				3								37,98
		DG	3									1	1	1			37,98
	SU WE		20														
4	BLOCK KL	EG	5		2		1		1				1				49,99
		OG	6		3				3								37,98
		OG	6		3				3								37,98
		DG	2									1	1	1			37,98
	SU WE		20														
5	BLOCK KL	EG	5		2		1		1				1				49,99
		OG	6		3				3								37,98
		OG	6		3				3								37,98
		DG	3								3						37,98
	SU WE		20														
6	BLOCK KL	EG	5		2		1		1				1				49,99
		OG	6		3				3								37,98
		OG	6		3				3								37,98
		DG	3								3						37,98
	SU WE		20														
7	BLOCK GR	EG	6	2		1		1		2							49,99
		OG	6	3						3							37,98
		OG	6	3						3							37,98
		DG	2									1	1	1			37,98
	SU WE		21														
Müllhaus																44,73	
			139	8	47	1	6	1	41	8	9	4	10	4	108,28	44,73	1147,51

WE anz erreicht	56,0	48,0	21,0	14,0
Ziel % 139	55,6	55,6	13,9	13,9

stellpl erf	56,0	57,6	25,2	16,8	155,6 erreicht 147
plus 10% besucherp					15,6 erreicht 16,0
fahrradabst erf	112,0	120,0	52,5	35,0	319,5 erreicht L 336
fahrradabst überdeckt (UG)					inkl. versperrbare Boxen
fahrradabst frei (EG)					nach Erfordernis u. Wunsch

HAUS NR	Typ	Lage	Anz WE	SU WNF	SU NNF	VF	SU NGF	beb F	BGF a	BGF b nur Loggia
1	BLOCK KL	EG	5			52,5		443,2	420,7	22,5
		OG	6			38,8			420,7	22,5
		OG	6			38,8			420,7	22,5
		DG	3			38,8			351,8	
	SU WE		20							
2	BLOCK KL	EG	3		108,3	52,5		443,2	420,7	19,4
		OG	6			38,8			420,7	22,5
		OG	6			38,8			420,7	22,5
		DG	3			38,8			291,5	
	SU WE		18							
3	BLOCK KL	EG	5			52,5		443,2	420,7	22,5
		OG	6			38,8			420,7	22,5
		OG	6			38,8			420,7	22,5
		DG	3			38,8			351,8	
	SU WE		20							
4	BLOCK KL	EG	5			52,5		443,2	420,7	22,5
		OG	6			38,8			420,7	22,5
		OG	6			38,8			420,7	22,5
		DG	2			38,8			351,8	
	SU WE		20							
5	BLOCK KL	EG	5			52,5		443,2	420,7	22,5
		OG	6			38,8			420,7	22,5
		OG	6			38,8			420,7	22,5
		DG	3			38,8			291,5	
	SU WE		20							
6	BLOCK KL	EG	5			52,5		443,2	420,7	22,5
		OG	6			38,8			420,7	22,5
		OG	6			38,8			420,7	22,5
		DG	3			38,8			291,5	
	SU WE		20							
7	BLOCK GR	EG	6			52,5		457,4	433,9	23,6
		OG	6			38,8			433,9	23,6
		OG	6			38,8			433,9	23,6
		DG	2			38,8			351,7	
	SU WE		21							
Müllhaus									52,0	
			139	7.920,5	108,3	1.182,6	9.211,3	3.116,6	11.206,3	472,0

BGF zulässig	11,178,4
BGF a	11.206,3
BGF a+b nur Loggia	11.680,3
Bebauungsdichte BGF/Grundstücksfläche	0,802
BGF a/ NGF	1,217
BGF a+b nur Loggia / NGF	1,268
WNF/BGF a	0,707
WNF/BGF a+b(Loggia)	0,678

HAUS NR	Typ	Lage	Anz WE	Balkon/Terr überd > BGF b, nicht relevant Ausnützungsziffer	Terrasse nicht überd	Terrasse unterbaut > BGF c
1	BLOCK KL	EG	5	17,7		
		OG	6	17,7		
		OG	6	17,7		
		DG	3	14,5	21,8	
	SU WE		20			
2	BLOCK KL	EG	3	12,9		
		OG	6	17,7		
		OG	6	17,7		
		DG	3	14,8	41,3	
	SU WE		18			
3	BLOCK KL	EG	5	17,7		
		OG	6	17,7		
		OG	6	17,7		
		DG	3	14,5	21,8	
	SU WE		20			
4	BLOCK KL	EG	5	17,7		
		OG	6	17,7		
		OG	6	17,7		
		DG	2	14,5	21,8	
	SU WE		20			
5	BLOCK KL	EG	5	17,7		
		OG	6	17,7		
		OG	6	17,7		
		DG	3	14,8	41,3	
	SU WE		20			
6	BLOCK KL	EG	5	17,7		
		OG	6	17,7		
		OG	6	17,7		
		DG	3	14,8	41,3	
	SU WE		20			
7	BLOCK GR	EG	6	18,5		
		OG	6	18,5		
		OG	6	18,5		
		DG	2	16,6	24,7	
	SU WE		21			
			139	473,8	213,9	

HAUS NR	Typ	Lage	Anz WE	UG NF Keller	UG NF Räder	UG TF	UG VF	UG Garage	
1	BLOCK KL	EG	5	156,34	76,31	35,00	45,59	1501,62	
		OG	6						
		OG	6						
		DG	3						
	SU WE		20						
2	BLOCK KL	EG	3	129,06	66,35	36,64	53,10		
		OG	6						
		OG	6						
		DG	3						
	SU WE		18						
3	BLOCK KL	EG	5	145,94	91,16	70,56	64,59	839,17	
		OG	6						
		OG	6						
		DG	3						
	SU WE		20						
4	BLOCK KL	EG	5	177,53	109,15	32,43	67,92		
		OG	6						
		OG	6						
		DG	2						
	SU WE		20						
5	BLOCK KL	EG	5	142,06	78,88	38,01	44,81		
		OG	6						
		OG	6						
		DG	3						
	SU WE		20						
6	BLOCK KL	EG	5	165,25	51,75	32,43	45,88		
		OG	6						
		OG	6					1101,30	
		DG	3						
	SU WE		20						
7	BLOCK GR	EG	6	212,12	106,74	32,43	50,73		
		OG	6						
		OG	6						
		DG	2						
	SU WE		21						
			139	1126,31	580,34	277,50	372,62	3442,09	5800,86
					2356,77			3442,09	

NF UG TIGA+KELLER+TECHN / Stellplatzanzahl	39,46
BGF UG	6273,
BBF= BGF oberird+ BGF UG	17,481,3
BBF= BGF oberird+ BGF UG / WNF	2,2

Abteilung Stadtplanung | Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee
9010 Klagenfurt am Wörthersee, Paulitschgasse 13
T +43 463 537-3311 | F +43 463 537-6245 | stadtplanung@klagenfurt.at | www.klagenfurt.at | DVR:0008249

Städtebauliche Beurteilung - Fachabteilung Stadtplanung

Städtebauliche Projektbeschreibung:

Das städtebauliche Konzept besteht aus 7 Solitärbaukörpern mit jeweils vier Geschoßen, wobei das oberste Geschoß (Penthouse-Geschoß) deutlich zurückspringt. Jede Wohnung ist dabei mit einem Loggien-bzw. Terrassenangebot ausgestattet. In der Erdgeschoßzone befinden sich teilweise Gemeinschaftsraumangebote. Insgesamt werden ca. 139 Wohneinheiten mit überwiegend 2-Zimmerwohnungen (ca. 99 WE) angeboten. Der Wohnungsverteilungsschlüssel ist disponibel und soll auf die Bedarfe des Marktes reagiert werden können. Der ruhende Verkehr wird mit Ausnahme der Besucherstellplätze in einer Tiefgarage mit insgesamt 149 PKW- und 336 Fahrradabstellplätzen untergebracht. Der Grünanteil, exklusive der extensive begrünten Flachdächer mit PV-Modulen, beträgt 58%.

Genese zur Stadtentwicklung und Raumordnung:

Das Projekt stellt aus Sicht der Stadtentwicklung eine homogene Fortsetzung der Wohnbauentwicklung entlang der Feschnigstraße dar, welche bereits erstmals 1962 in der Grundlage zum ersten Flächenwidmungsplan, der „Funktionalen Gliederung“ von Prof. Wurzer seinen Ausgang nahm (Quelle: Dissertationsentwurf DI Kraigher 1993). In weiterer Folge wurde die Zielsetzung eines „Wohnbezirkszentrum – Fesching“ im Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 1972 (Quelle: Städtebauliche Entwicklungsziele für Klagenfurt, Magistrat Klagenfurt Stadtplanungsamt) verankert. Diese wurde 1989 im Stadtentwicklungsplan „Perspektive 2000“ weitergeführt und im darauffolgenden Stadtentwicklungskonzept „SEK´00 - Räumliches Leitbild – funktionale Gliederung“ (2001) sowie im aktuellen „Stadtentwicklungskonzept 2020+“ (2014) räumlich konkret festgelegt. Im vorgenannten Stadtentwicklungskonzept (Blattausschnitt 10, zeichnerische Darstellung) wurden im Norden wie im Süden der Liegenschaft Entwicklungsrichtungen für die dörfliche Siedlungsfunktion und der Nachweis von Bebauungskonzepten sowie die Festlegung eines Bebauungsplanes, vorgegeben. Am gegenständlichen Standort wurden damit die grundlegenden raumplanerischen Zielsetzungen und Voraussetzungen für eine künftige Flächenwidmung geschaffen.

Bebauungsdichte:

Von Süden im Bereich der Mantschehofgasse bis Richtung Norden zur Suppanstraße fällt die Bebauungsdichte von Mantschehofgasse H.Nr. 11 – 17/2 mit GFZ = 1,2, über Feschnigstraße H.Nr. 159 – 181 mit GFZ = 1,0, Waldrandgasse H.Nr. 13 - 17 mit GFZ = 0,82, bis zur Feschnigstraße 213 A – 213 C mit GFZ = 0,65, kontinuierlich ab. Für den Gewerbebetrieb Schär Richtung Norden an der Suppanstraße wurde wegen der angekündigten zusätzlichen Betriebserweiterungen eine Baumassenzahl von 6,5 verordnet.

Mit einer Geschoßflächendichte von 0,81 fügt sich das gegenständliche Projekt im Hinblick auf die Bebauungsdichte und den Bebauungsgrad, in die umliegenden gewachsenen Bebauungsstrukturen entlang der Feschnigstraße, der weiteren Mantschehofgasse und Waldrandgasse, harmonisch ein.

Städtebauliche Beurteilung:

Das Prokekt reagiert mit seiner offenen städtebaulichen Körnung, den architektonisch sensibel ausgeprägten Baukörpern und insbesondere in seiner Maßstäblichkeit überzeugend auf das historisch geprägte Umfeld mit dem Schloss – Ehrenhausen. Dazu wurde bei der Situierung der sieben Solitätbaukörper auf die naturräumlichen Qualitäten der Schlossparkanlage mit wertvollem Altbaumbestand und die Sichtbezüge zum Schloss Ehrenhausen städtestädtebaulich reagiert und Bezug genommen. Der Fortführung des in Teilen vorhandenen Druckerweges als künftige autofreie Fuß- und Radwegverbindung im Wohnquartier-Feschnig, mit Beginn im Süden an der Feschnigstraße bis im Norden zur Suppanstraße, wurde Rechnung getragen.

Raumplanerische Begründung – Fachabteilung Stadtplanung

Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes wurden neben den Themenschwerpunkten

- Klagenfurt Smart & Klimafit,
- Klagenfurt Mobil,
- Zukunftsstandort Klagenfurt,

das Thema

- „Klagenfurt Lebenswert“

mit den Schlüsselfragen

- Wie werden wir in Zukunft wohnen?
- Klagenfurt als attraktiver, leistbarer Wohnstandort?
- Wie werden wir die hohe Lebensqualität absichern und ausbauen?
- Welche besonderen Bedürfnisse haben verschiedene soziale Gruppen in Klagenfurt?

diskutiert. Im darauffolgenden Meinungsbildungsprozess mit über achtzig Stakeholdern wurden insgesamt neun Zukunftsthemen definiert. Zwei Themen,

- Die Zukunft des Quartiers – leistbares, städtisches, klimafittes Wohnen und
- Attraktive Grün- und Freiräume – Erholung, Freizeit, Sport (Grün-/Freiraum-Nutzung)

werden durch das gegenständliche Projekt gut abgebildet. Im Besonderen handelt es sich um einen bodensparenden, maßvoll verdichteten Wohnbau in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem als Denkmal geschützten charakteristischen Landsitz mit Parkanlage in der Landeshauptstadt Klagenfurt.

Nach der aktuell erstellten Bauflächenerhebung vom Dezember 2022 verfügt die Landeshauptstadt Klagenfurt über 423 Hektar **Baulandreserven** in sämtlichen Baulandkategorien. Davon betragen die Baulandreserven in der Widmungskategorie Wohngebiet 200 Hektar und im Dorfgebiet 44 Hektar. Wesentlicher Hintergrund dabei ist, dass die Baulandreserven großteils auf die Gemeindezusammenlegung im Jahr 1973 mit den damaligen Gemeinden Wölfnitz (aktuell 52 ha Baulandreserve in der Widmungskategorie Wohngebiet, Hörtendorf (21 ha BL-Res WG) und Viktring (33 ha BL-Res WG) zurückzuführen sind. Wesentliche Teile dieser Baulandreserven befinden sich in peripheren Lagen und mangelt es diesen Standorten an Versorgungeinrichtungen wie an sozialer und technischer Infrastruktur.

Der Baulandverbrauch im Zeitraum 2014 bis 2022 betrug ca. 6 Hektar /Jahr, davon gingen ca. **3 Hektar /Jahr aus neuen Baulandwidmungen** in gut erschlossen und versorgten Lagen hervor. Bei den verbleibenden weiteren 3 Hektar wurden Baulandreserven genutzt. Nahezu sämtliche Neuwidmungen wurden aus Gründen der einhergehenden Bebauungsverpflichtungen auch konsumiert.

In Relation zum Baulandverbrauch wuchs die Landeshauptstadt Klagenfurt a. W. im letzten Dezennium lt. Volkszählung um durchschnittlich **770 Einwohner / Jahr.** Gemäß Statischem Jahrbuch des Landes Kärnten betrug das Bevölkerungswachstum in den Jahren 2021 bis 2023 **1804 Einwohner**.

Dem gegenüber beträgt der Wohnungsbestand aus dem Jahr 2021 insgesamt 64.439 Wohneinheiten. Zirka 60% des Wohnungsbestandes von Klagenfurt gehören davon Privatpersonen, ca. 20% befinden sich im Eigentum gemeinnütziger Bauvereinigungen und ca. 5% im Besitz der Landeshauptstadt Klagenfurt.

Von 2006 bis 2020 wurden **pro Jahr durchschnittlich 630 Wohneinheiten** errichtet. Davon wurden ca. 240 WE / Jahr von Gemeinnützigen Bauvereinigungen, 240 WE / Jahr von Privaten Bauträgern und ca. 150 WE / Jahr als Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet.

Das Regierungsprogramm 2020-2024 sieht für Österreich einen Zielwert für die tägliche **Flächeninanspruchnahme** von 2,5 ha/Tag vor. Mit einem tatsächlichen Flächenverbrauch von 11,5 ha/Tag liegt man in Österreich derzeit bei mehr als der vierfachen Menge. Ermittelt man aus dem österreichweiten Zielwert nun die maximale järliche Zielgröße für die Landeshauptstadt Klagenfurt a. W., ergibt sich eine Größenordnung von **11,6 Hektar /Jahr.** Nachweislich kam es im letzten Dezennium mit **3 Hektar /Jahr** aber zu einem wesentlich geringen Ausmaß von Neuwidmungen. Dieses entspricht etwa einem Viertel des im Regierungsprogramm angedachten Zielwertes.

Seit März 2023 liegt für das gegenständliche Projekt ein positives raumordnungsfachliches Gutachten der Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker-GmbH, Villach, vor (siehe Anhang). Demnach erfüllt der Standort die Kriterien gemäß § 15 Abs. 5 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021. Dies wird stark verkürzt damit begründet, dass dem Siedlungsschwerpunkt Feschnig, wie vorstehend ausgeführt, **kein Baulandüberhang attestiert werden kann**.

Zusammenfassend wird nochmals betont, dass es sich beim Standort am Schloss Ehrenhausen um eine integrierte Lage innerhalb der für die Landeshauptstadt Klagenfurt a. W. bereits vor Jahrzehnten ausgewiesenen **Stadtentwicklungsachse Nord** handelt und dies im aktuellen Stadtentwicklungskonzept 2020+ seinen Niederschlag fand. Mit dem zusätzlichen Wohnungsangebot verbessern sich einerseits auch die Voraussetzungen zur Ansiedelung weiterer Dienstleistungsangebote und kommt es anderseits zur vermehrten Auslastung der vorhandenen Erholungs- und Freizeitangebote sowie dem jüngst verbesserten ÖV-Angebot der KMG, samt Mobilitätsknoten beim Wohnprojekt „Unsereins“ an der Feschnigstraße H.Nr. 161.

Anhang: Raumordnungsfachliches Gutachten Ehrenhausen,
(LWK Ziviltechniker-GmbH)