TREFFEN am Ossiacher See
Masterplan Ortskernentwicklung

Erstellt im Auftrag der
Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See
von Atelier für Architektur
Thomas Pilz Christoph Schwarz ZT GmbH

in Zusammenarbeit mit
ZIS+P Verkehrsplanung Graz Ziviltechnikergesellschaft mbH und
DI Maria Baumgartner | Ingenieurbüro für Landschaftsplanung &
Landschaftsarchitektur

Marktgemeinde Treffen
am Ossiacher See

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

LE 14-20
Entwicklung für den Ländlichen Raum

LAND KÄRNTEN

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

REGION VILLACH UMLAND

AA PS ATELIER FÜR ARCHITEKTUR
THOMAS PILZ CHRISTOPH SCHWARZ ZT GMBH

IMPRESSUM

ERSTELLT IM AUFTRAG DER

Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See

Marktplatz 2, 9521 Treffen am Ossiacher See

Bgm. Klaus Glanznig

und

Bonifatius Werk der Caritas Kärnten

Direktor Mag. Ernst Josef Sandriesser

Die Erarbeitung des Masterplans wurde unter Verwendung von EU Mitteln unterstützt vom Amt der kärntner Landesregierung , Abteilung 3, Raumplanung und regionales Bauen, DI Elias Molitschnig.

ERARBEITET VON

AA PS ATELIER FÜR ARCHITEKTUR
THOMAS PILZ CHRISTOPH SCHWARZ ZT GMBH

Atelier für Architektur

Thomas Pilz | Christoph Schwarz ZT GmbH

Arch. DI Mag. Thomas Pilz

Arch. DI Christoph Schwarz

Franziska Vey | DI Rita Masutti

Harrachgasse 28, 8010 Graz

www.aaps.at

in Zusammenarbeit mit

ZIS+P Verkehrsplanung Graz Ziviltechnikergesellschaft mbH

DI Dr. Gerald Röschel

Leonhardstraße 12, 8010 Graz

und

DI Maria Baumgartner | Ingenieurbüro für Landschaftsplanung & Landschaftsarchitektur

Technisches Büro für Landschaftsökologie & Landschaftsgestaltung

Westbahngasse 39, 8054 Graz

SEPTEMBER 2023

Bildquelle KaGis.
Wenn nicht anders angegeben, sind alle Grafiken und Bilder aus dem KaGis oder dem Archiv des Planungsteams entnommen.

Inhalt

EXECUTIVE SUMMARY ... 4
EINLEITUNG ... 6
ANLASS ... 6
ZIELSETZUNG ... 8
METHODE ... 8
DAS BETEILIGUNGSVERFAHREN ... 9

1. DAS SOZIALE LEITBILD 11
METHODISCHE VORBEMERKUNG ... 11
STRUKTUR DES LEITBILDS ... 12
DAS SYSTEM DER SOZIALEN IMPULSE ... 14

2. RÄUMLICHER BESTAND 29
DIE ORTSSTRUKTUR ... 30
GEBÄUDESTRUKTUR, ÖFFENTLICHE FREIRÄUME UND NUTZUNGEN ... 34
DAS BESTEHENDE VERKEHRSSYSTEM ... 46

3. BAULICHE REAKTION AUF SOZIALE IMPULSE 53
HAUS DES KINDES ... 54
ÄRZTEHAUS ... 62
HOSPIZHAUS ... 64
DER ALTE HOF ALS BEGEGNUNGSZENTRUM ... 66
HAUS DR. ZERNATTO ... 70
POTENZIALE DER GEBÄUDESTRUKTUR DES NEUWIRTL-HAUS ... 71

4. STÄDTEBAULICHES LEITBILD 73
PRINZIPIEN ... 74
STRATEGIEN DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG ... 76
ERSTE VERORTUNG DER SOZIALEN IMPULSE IM PLANUNGSGEBIET ... 78
NACHFRAGE: DAS GEWICHT DES NEUEN ZENTRUMS IN RELATION ZUM MARKTPLATZ ... 80
DAS MENGENGERÜST ... 84
Exkurs: Dichte, Gestaltvorgaben, Höhenstaffelung ... 85
DAS SYSTEM DER BAUFELDER FÜR WOHNBAUTEN ... 92
MASSNAHMENKONZEPT MOBILITÄT UND VERKEHR ... 98
GENERELLE MASSNAHMEN ZUR BEEINFLUSSUNG DES MODAL SPLIT ... 99
KONKRETE MASSNAHMEN MOBILITÄT UND VERKEHR ZUR BEEINFLUSSUNG DES MODAL SPLIT ... 101
PARKRAUMMANAGEMENT UND MOBILITÄTSMANAGEMENT ... 102
HOCHGARAGEN ... 114
GRÜN- UND FREIRAUMQUALITÄTEN ... 118
BAUMPFLANZUNGEN ... 120
GEWÄSSER UNS NATURRAUM RESPEKTIEREN, VERSIEGELUNG REDUZIEREN ... 121
PRIVATE FREIRÄUME BEI ALLEN WOHNUNGEN UNTERSTÜTZEN FUNKTIONIERENDE ÖFFENTLICHKEITEN ... 122
STRASSEN UND WEGE ... 124

5. GESTALTUNGSKONZEPTE IM ÖFFENTLICHEN RAUM 129
DIE LANDESSTRASSE ... 130
DER MARKTPLATZ ... 132
DER CAPRIVAPLATZ ... 140
DIE TREFFENER PROMENADE ... 144

6. OPERATIONALISIERUNG: KONKRETE UMSETZUNGSSCHRITTE 147

7. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN 153

EXECUTIVE SUMMARY

Der Masterplan Ortskernentwicklung Treffen wurde in den Jahren 2022 und 2023 aufbauend auf einem Bürger :innenbeteiligungsverfahren entwickelt, um für die bisher weitgehend unbebauten Grundstücke zwischen dem historischen Ortskern und dem bestehenden Sparmarkt eine geordnete städtebauliche Entwicklung in den kommenden 15 Jahren sicher zu stellen. Die Caritas Kärnten als Eigentümer:in dieser Grundstücke stellt diese zur Verfügung, um in enger Zusammenarbeit mit der Marktgemeinde Treffen und dem Land Kärnten eine anspruchsvolle Entwicklung im Sinne einer sozial motivierten, ökonomisch tragfähigen und ökologisch nachhaltigen Zukunftsvision zu ermöglichen.

Kapitel 1 beschreibt das soziale Leitbild, das gemeinsam mit den Bürger:innen von Treffen entwickelt wurde und die programmatische Basis für alle weiteren Planungen bildet. Es zeigt sich, dass Bürger: innen, Grundeigentümer:in und Gemeinde einen sehr tief gehenden Konsens über das soziale Profil des neuen Quartiers bilden können. Neben Einrichtungen für Bildung und Pflege wird eine vielfältiges Angebot an betreuten und familienbezogenen Wohnformen angestrebt. Die Verbesserung der Qualität von öffentlichen Räumen und die weitgehende Erhaltung und weiterführende Kultivierung von Grünräumen im bestehenden Ortsgebiet sind wichtige Zielvorgaben für die Verbesserung der Lebensqualität vor Ort.

Kapitel 2 dokumentiert die Analyse des räumlichen Bestandes im neu zu entwickelnden Gebiet sowie im unmittelbar anschließenden historischen Zentrum von Treffen. Mit Respekt vor dem Gebäudebestand wird der Gesichtspunkt von ‚Umbau vor Neubau' positiv aufgenommen. In der Auseinandersetzung mit der Verkehrssituation werden Lösungen jenseits des Autoverkehrs positiv diskutiert, auch in Bezug zur bestehenden Landesstraße. Verbesserungsoptionen im öffentlichen Raum und bei Grünraumqualitäten werden gemeinsam formuliert.

Kapitel 3 analysiert jene Funktionsanforderungen für sozial motivierte Projekte wie beispielsweise die Weiterentwicklung der bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen oder die Konzeption eines Ärztehauses, die bereits konkret fassbar sind. Es werden umrisshaft Raum- und Funktionsprogramme für diese Bausteine der neuen Entwicklung erstellt, um den Raumbedarf abschätzen zu können. In der Folge wird überprüft, welche dieser Funktionsgruppen innerhalb des gesamten Ortsgefüges in bestehende und nicht adäquat genutzte Gebäude integriert werden können. Es stellt sich heraus, dass insbesondere der ‚Alte Hof' großes Potenzial für zahlreiche sozial relevante Aktivitäten bietet, die aus dem Programm des sozialen Leitbildes hervorgehen. Er kann als identitätsstiftendes Bauwerk zum Ankerpunkt für die lebendige Entwicklung des neuen Quartiers werden.

Kapitel 4 übersetzt die daraus gewonnene Erkenntnis in ein räumliches Leitbild. Die Positionierung der sozialen Infrastrukturen gemeinsam mit der neu konzipierten Treffener Promenade als zeitgemäßer Erschließungsachse des neuen Quartiers legt die Basis. Komplementär werden 5 Baufelder mit insgesamt 21.952 m2 Grundstücksfläche für Wohnbauten definiert. In einer stadträumlichen Überprüfung wird die angemessene GFZ für die Erstbesiedlung mit 0,6 ermittelt, so dass für Wohnbauten max. 13.168 m2 BGF zur Verfügung stehen. Das entspricht ca. 160 Wohnungen und bei einem durchschnittlichen Belegungsgrad von 2,01 Personen pro Wohnung 320 Neubürger:innen von Treffen. Die Definition einer ökologisch zukunftsweisenden Verkehrserschließung zeigt die Möglichkeit auf, großflächige Ortsbereiche ohne funktionale Einbußen stark verkehrsberuhigt zu gestalten. Die hochwertige Frei- und Grünraumausstattung erstreckt sich auch auf das bestehende Ortszentrum. Die Summe der Bebauungs- und Gestaltungsvorschläge wird im Syntheseplan (S. 127 dieses Masterplandokuments) abgebildet.

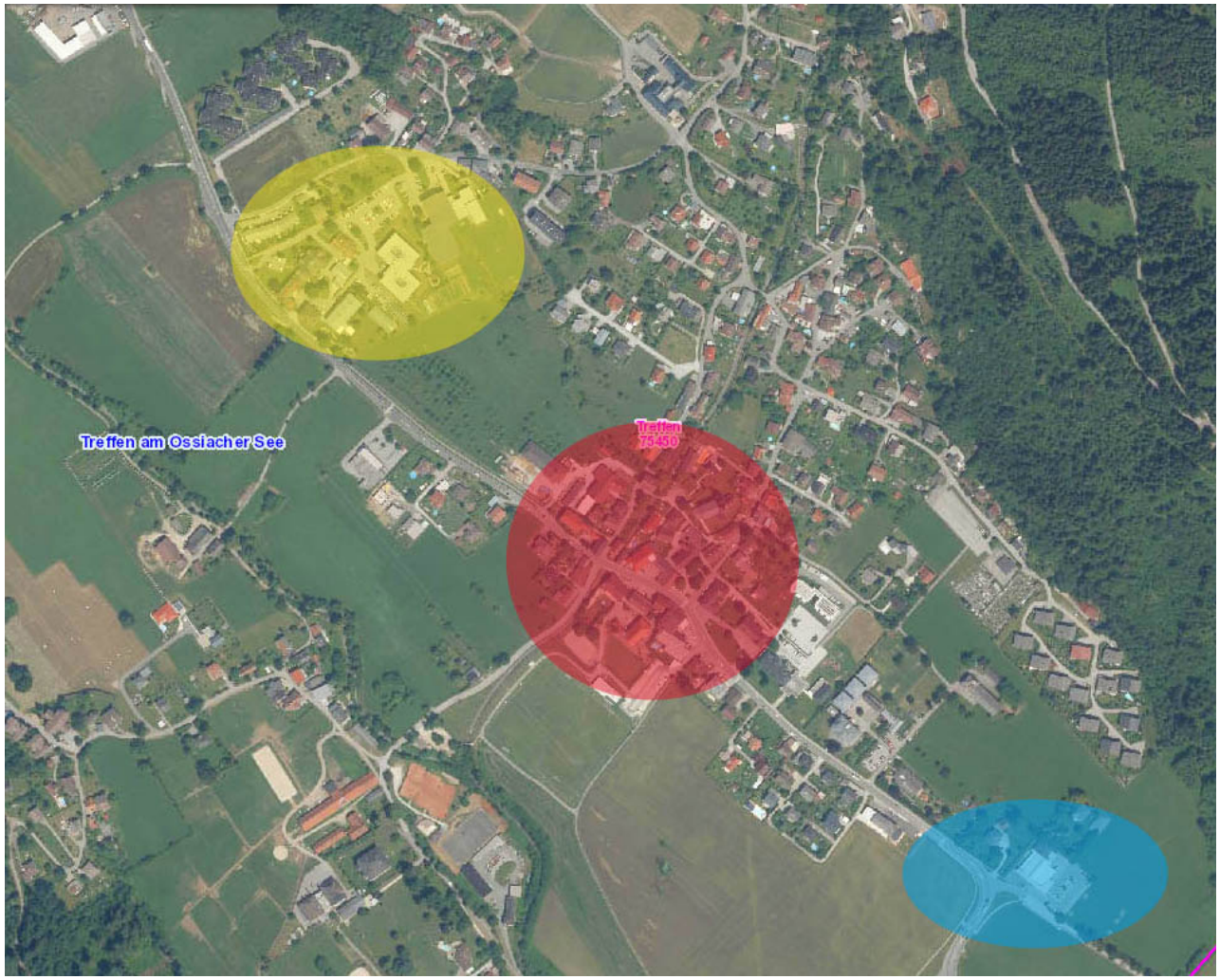
Kapitel 5 beschäftigt sich mit Gestaltungskonzepten für den öffentlichen Raum. Gestaltungskonzepte für eine bessere Integration der Landesstraße in den Ortsorganismus, für die Neugestaltung des Marktplatzes und des Caprivaplatzes werden ergänzt durch das Konzept für die ‚Treffener Promenade', die als Rückgrat für die Entwicklung des neues Quartiers eine alleeartig ausgebildete hochwertige fußläufige Verbindung zwischen dem historischen Ortskern und dem Sparmarkt bildet.

Kapitel 6 beschreibt im Sinne der Operationalisierung einzelne Maßnahmenpakete, in denen definiert wird, welche getrennt zu bearbeitenden Handlungsschritte gesetzt werden müssen, um von der Gesamtvision zu einzelnen Realisierungsprojekten zu gelangen. Es werden 21 Maßnahmen beschrieben, die in eigenen Wirkungs- und Finanzierungskreisen betrieben werden können. Diese Maßnahmen werden in eine zeitliche Entwicklungsperspektive gestellt. Für einen Zeitraum von ca.15 Jahren werden 4 Phasen definiert, an deren Ende das Gesamtprojekt realisiert ist.

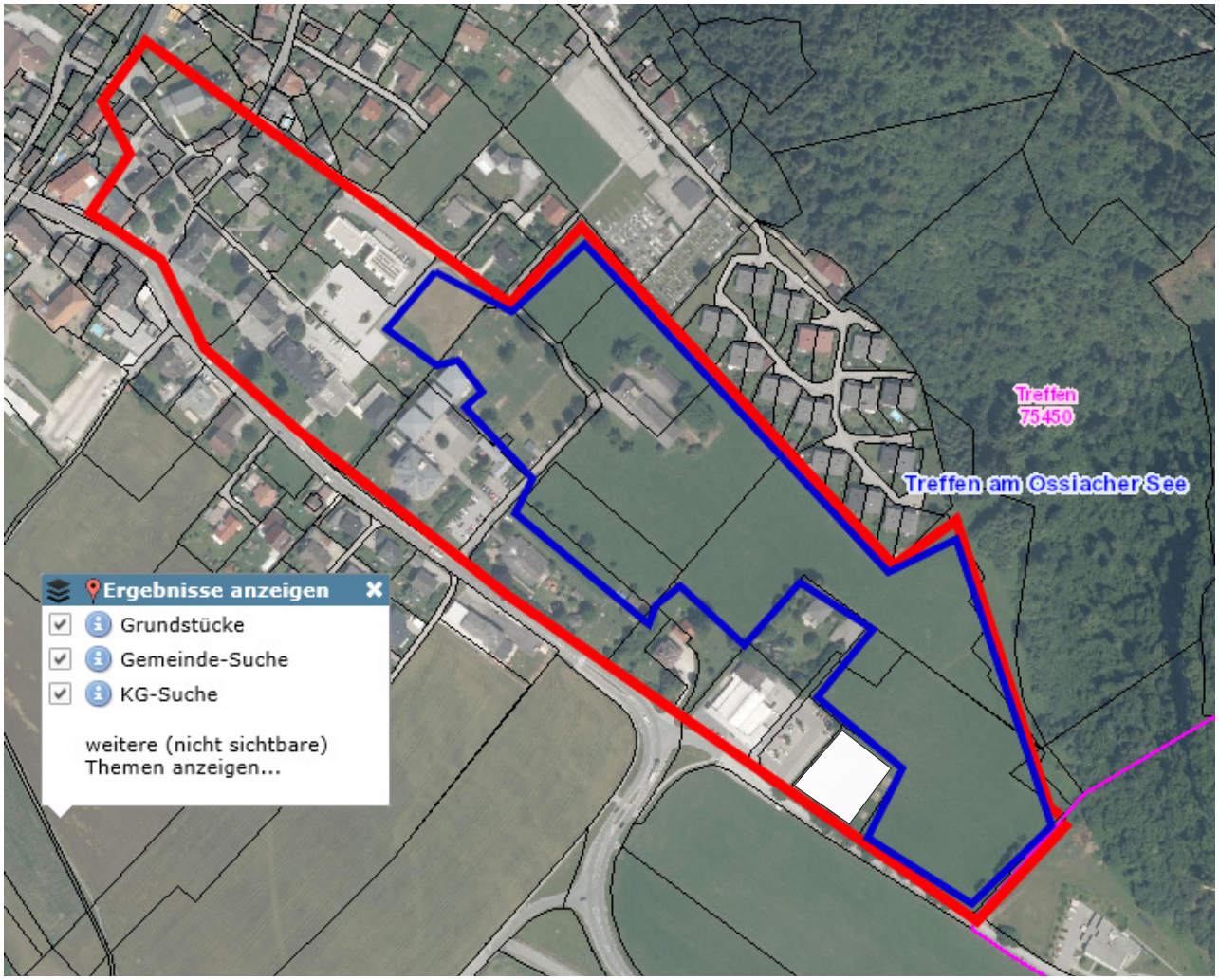
Kapitel 7 komprimiert die Maßnahmen im Sinne von Handlungsempfehlungen zu Arbeitspaketen. Damit das Projekt nicht als praxisferne Leitidee in den Hintergrund tritt und im Tagesgeschäft von Treffen keine Rolle spielt, braucht es die aktive Inangriffnahme dieser Arbeitspakete, unterstützt von externem Know-how. Neben Projekten, die einem ‚natürlichen Realisierungsdruck' unterliegen (wie zum Beispiel das Haus des Kindes) sollten auch die anderen Arbeitspakete konsequent verfolgt werden. In ca. einjährigen Intervallen wird eine reflexive Betrachtung der erreichten Ziele und darauf aufbauend eine laufende Evaluierung und Fortschreibung des Masterplans empfohlen.

ANLASS

Die Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See ist eine wachsende Gemeinde im Umland von Villach. Ein wichtiges Merkmal der Gemeinde ist eine hohe Dichte an sozialen Einrichtungen im Umkreis des Ortszentrums. Nordwestlich des historischen Ortskerns haben sich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts neben der Neuen Mittelschule auch Senioren- und Pflegeeinrichtungen etabliert und bilden hier durch die große soziale Verdichtung eine Art zweites Ortszentrum. Südwestlich des Zentrums prägen neben der Volksschule Einrichtungen der Caritas bzw. des Bonifatiusvereins das Leben im Ort, vor allem das Haus Antonius sowie der Kindergarten. Durch die Ansiedlung des Sparmarktes beim südöstlichen Ortszugang hat sich hier in den vergangenen Jahren ein dritter Siedlungsschwerpunkt entwickelt. Zwischen dem historischen Ortskern und dem Sparmarkt sind noch zusammenhängende unbebaute Flächen im Ausmaß von ca. 3ha vorhanden, die im Eigentum des Bonifatiuswerks der Caritas stehen.



Rot *Historisches Zentrum*
Gelb *Mittelschule, Pflegeheim*
Blau *Standort Sparmarkt*



Rot *Betrachtungsgebiet*
Blau *Bearbeitungsgebiet*

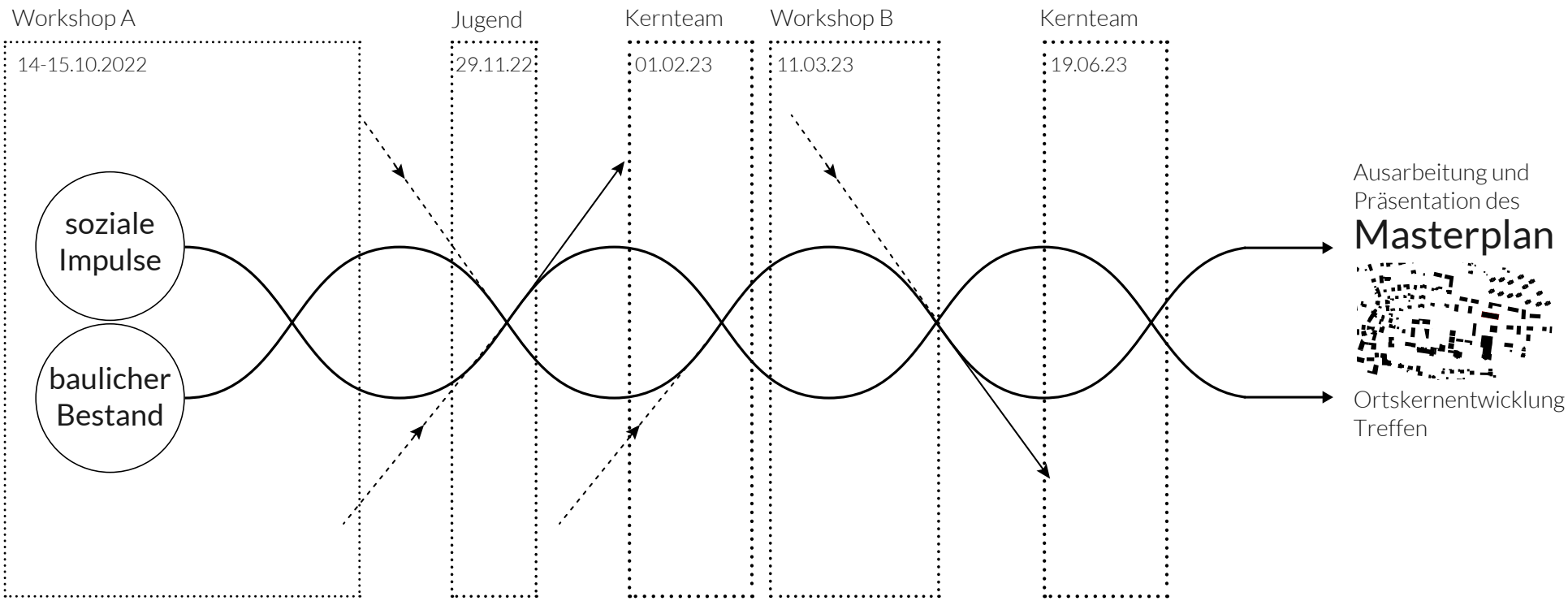
Diese Grundstücke werden vom Bonifatiuswerk der Caritas nun zur Disposition gestellt und sollen schrittweise angemessenen Bebauungen zugeführt werden, soweit dies dem Wirken des Bonifatiusvereins entgegenkommt. Daraus entsteht für die Marktgemeinde die Möglichkeit, den Ort vom Zentrum aus in Richtung Sparmarkt, also von innen nach außen, wachsen zu lassen. Damit dieser Wachstumsprozess im Sinne einer integrierten Ortsentwicklung geordnet stattfinden kann, hat sich die Marktgemeinde entschieden, mit Unterstützung des Landes Kärnten einen **Masterplan Ortskernentwicklung** zu erstellen, der im Zuge eines Beteiligungsverfahrens gemeinsam mit allen interessierten Gemeindebürger:innen entwickelt werden soll.

ZIELSETZUNG

Der Masterplan Ortskernentwicklung zeigt ein Leitbild für die bauliche, mobilitätstechnische und grün- und freiraumplanerische Entwicklung der kommenden Jahre. Diese Entwicklung beruht auf einem sozialen Leitbild, das aus einem mehrstufigen Beteiligungsverfahren hervorgeht und die sozial und wirtschaftlich abgestimmten funktionellen Anforderungen an die neuen Bebauungen definiert. Auf der Basis dieses Leitbildes und der Analyse der bestehenden räumlichen und verkehrstechnischen Eigenschaften des Ortes werden Leitlinien für die funktionelle, verkehrstechnische, freiraumplanerische und bauliche Entwicklung definiert. Dies bildet einerseits die Basis für die Erstellung eines Bebauungsplanes und ermöglicht es andererseits, einzelne Projekte bzw. Maßnahmen zu definieren, die in Einzelschritten weiterbearbeitet werden können.

METHODE

Die Entwicklung des Masterplans erfolgt im Wechselspiel von sozialen Impulsen und der Analyse der städtebaulichen Struktur sowie des naturräumlichen und baulichen Bestands. Diese werden in mehreren Etappen aufeinander bezogen, um so schrittweise klären zu können, welche baulichen, verkehrs- und freiraumplanerischen Strukturen geeignet sind, um das gewünschte Leben vor Ort entfalten zu können. Ergänzend wird der Bedarf an Reparaturen am Bestand definiert sowie Lösungsmöglichkeiten für einzelne Situationen skizziert, beispielsweise für den Umgang mit der Landesstraße, die Gestaltung des Marktplatzes und des Caprivaplatzes etc.



DAS BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die Struktur des Beteiligungsverfahrens ist so gewählt, dass der Prozess einerseits ergebnisoffen ist und andererseits zu einem konkreten, abgestimmten Ergebnis führt, das als konkrete Basis für die weitere Bearbeitung dienen kann. Im Prozess werden vorbereitende und redaktionelle Arbeiten vom Kernteam geleistet, um die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass die öffentlichen Workshops zugleich offen und ergebnisorientiert durchgeführt werden können. Zu den großen Workshopveranstaltungen werden prinzipiell alle Gemeindebürger:innen eingeladen, damit sichergestellt werden kann, dass der Prozess für alle Gemeindebürger:innen zugänglich ist. Eine wichtige Rolle spielen auch die Vertreter:innen der Caritas, weil sie einerseits als Grundeigentümer:in und andererseits als engagierte Betreiber:in beispielsweise des neuen Kindergartens eine zentrale Rolle für das Gelingen des Lebens im Ort spielen wird. Ein ergänzender Jugendbeteiligungsworkshop dient dazu, den Chor der Stimmen, die sich aktiv am Prozess beteiligen, weiter zu ergänzen. Die Beteiligungsmöglichkeit wird durch die Bevölkerung sehr positiv aufgenommen und sollte auch im Zuge der Umsetzung und Weiterentwicklung des Masterplans fortgesetzt werden, um den Masterplan im Sinne eines ‚living papers' in seiner Wirksamkeit regelmäßig zu verbessern.

1 Das Soziale Leitbild

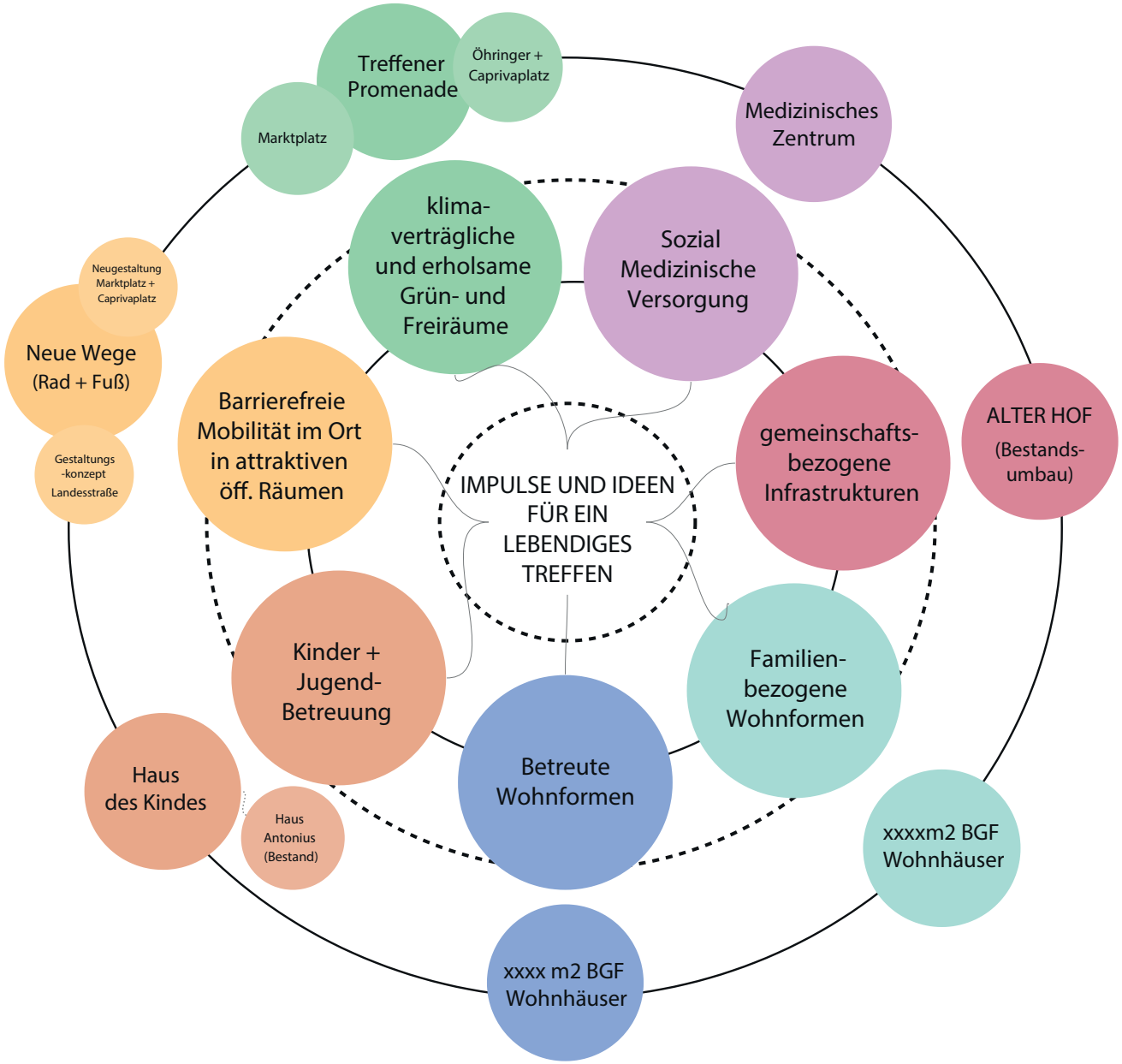
METHODISCHE VORBEMERKUNG

Das Leitbild speist sich aus unterschiedlichen Quellen. Es bildet Wünsche, Ideen und Anregungen ab, die von Gemeindebürger:innen im Zuge des Beteiligungsverfahrens mündlich geäußert worden sind oder schriftlich durch die Aussagen im Rahmen der Beantwortung eines vorbereiteten Fragebogens erfolgt sind. Diese Anregungen wurden vom Planungsteam systematisiert, bei den Workshops noch einmal zur Diskussion gestellt und sodann mit dem Kernteam abgestimmt.

Das Leitbild kann nicht den Anspruch erheben, repräsentativ zu sein. Dennoch gibt es ein gleichermaßen klares und differenziertes Bild dessen, was von jenen Gemeindebürger:innen von Treffen gewünscht wird, die aktiv die Chance genutzt haben, sich am Prozess zu beteiligen. Das Leitbild bietet eine kraftvolle Grundlage für die weitere Bearbeitung des Masterplan Ortskernentwicklung.

STRUKTUR DES LEITBILDS

Das Leitbild spannt seine Kreise von den zentralen sozialen Impulsen aus auf, artikuliert Ansprüche und Prinzipien und definiert auf der äußeren Kreisbahn bauliche, verkehrs-, grün- und freiraumplanerische Maßnahmen und Projekte, die aus dem inneren Kreis der Wünsche hervorgehen. Die thematischen Sektoren sind in der Darstellung farblich gegeneinander abgegrenzt, um die Wirkungsfelder nachvollziehbar zur Erscheinung zu bringen. Die artikulierten Wünsche ergänzen sich und zeigen einen weitgehenden Konsens innerhalb der Bürger:innenschaft von Treffen. Auf der Ebene der artikulierten sozialen Zielvorstellungen sind keine Widersprüche zu Tage getreten. Dies gilt - mit wenigen Ausnahmen - auch von den daraus abgeleiteten baulichen Maßnahmen.


Treffener Promenade
Öhringer + Caprivaplatz
Marktplatz
Medizinisches Zentrum
klima-verträgliche und erholsame Grün- und Freiräume
Sozial Medizinische Versorgung
Neugestaltung Marktplatz + Caprivaplatz
Neue Wege (Rad + Fuß)
Gestaltungs -konzept Landesstraße
Barrierefreie Mobilität im Ort in attraktiven öff. Räumen
IMPULSE UND IDEEN FÜR EIN LEBENDIGES TREFFEN
gemeinschafts-bezogene Infrastrukturen
ALTER HOF (Bestands-umbau)
Kinder + Jugend-Betreuung
Familien-bezogene Wohnformen
Haus des Kindes
Haus Antonius (Bestand)
Betreute Wohnformen
xxxxm2 BGF Wohnhäuser
xxxx m2 BGF Wohnhäuser

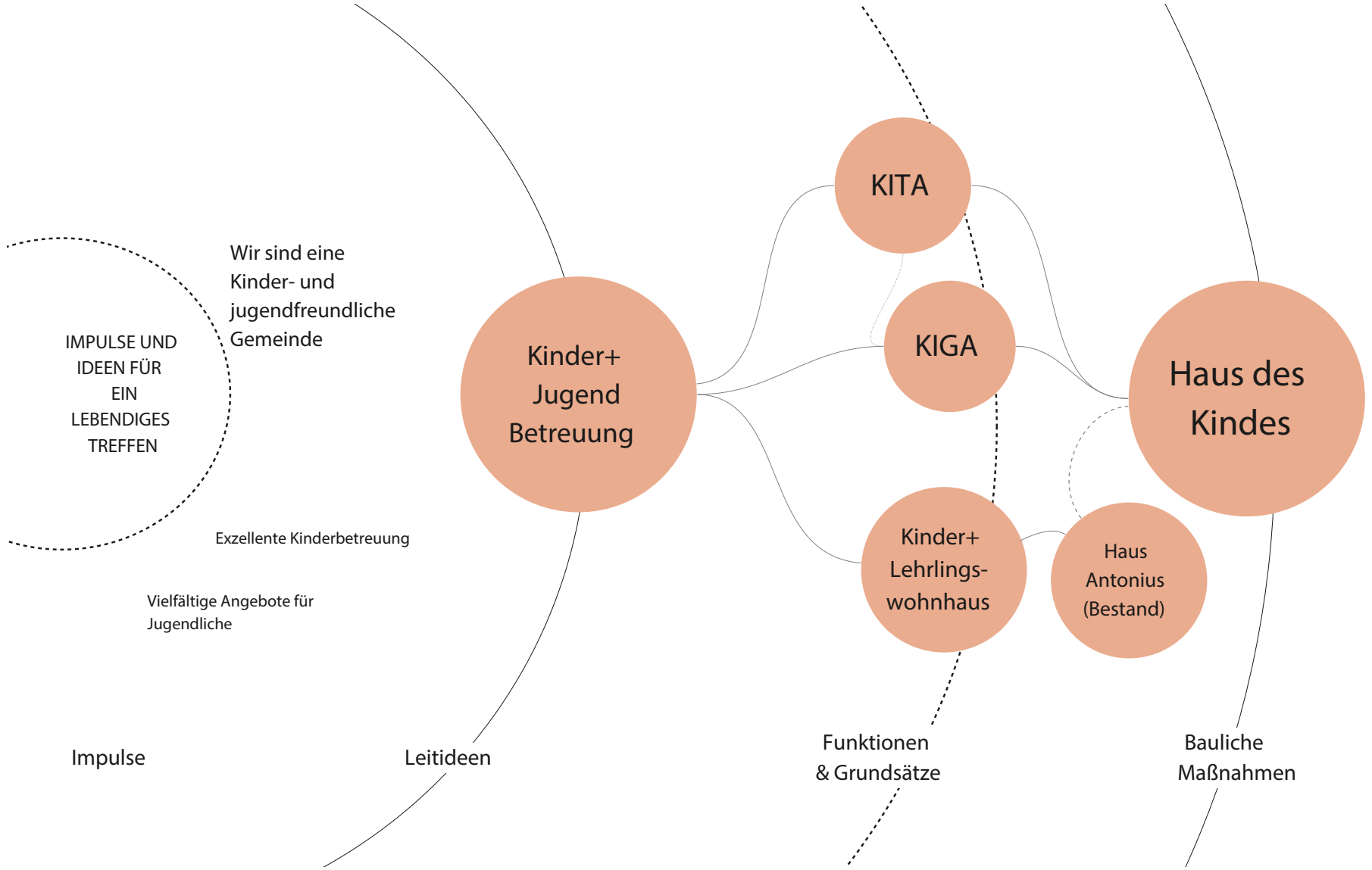
DAS SYSTEM DER SOZIALEN IMPULSE

Die Marktgemeinde Treffen ist charakterisiert durch eine hohe Dichte an sozialen Einrichtungen. Die daraus abgeleitete Identität als **naturnahe Wohn-Standort-Gemeinde im Umland von Villach mit starkem sozialem Profil** wird generell bejaht und soll weiter ausgebaut werden. Aus diesem Grundkonsens entfalten sich sieben Themenfelder für die Weiterentwicklung des Ortskerns, die sich vielfach verzweigen und differenzieren.

Kinder- und Jugendbetreuung

Aufgrund von neuen Verordnungen des Landes und angesichts des weiteren Zuzugs von Familien nach Treffen besteht der Wunsch, die bauliche und freiraumplanerische Infrastruktur so weiterzuentwickeln, dass die Angebote der Kinderbetreuung noch erweitert und verbessert werden können.

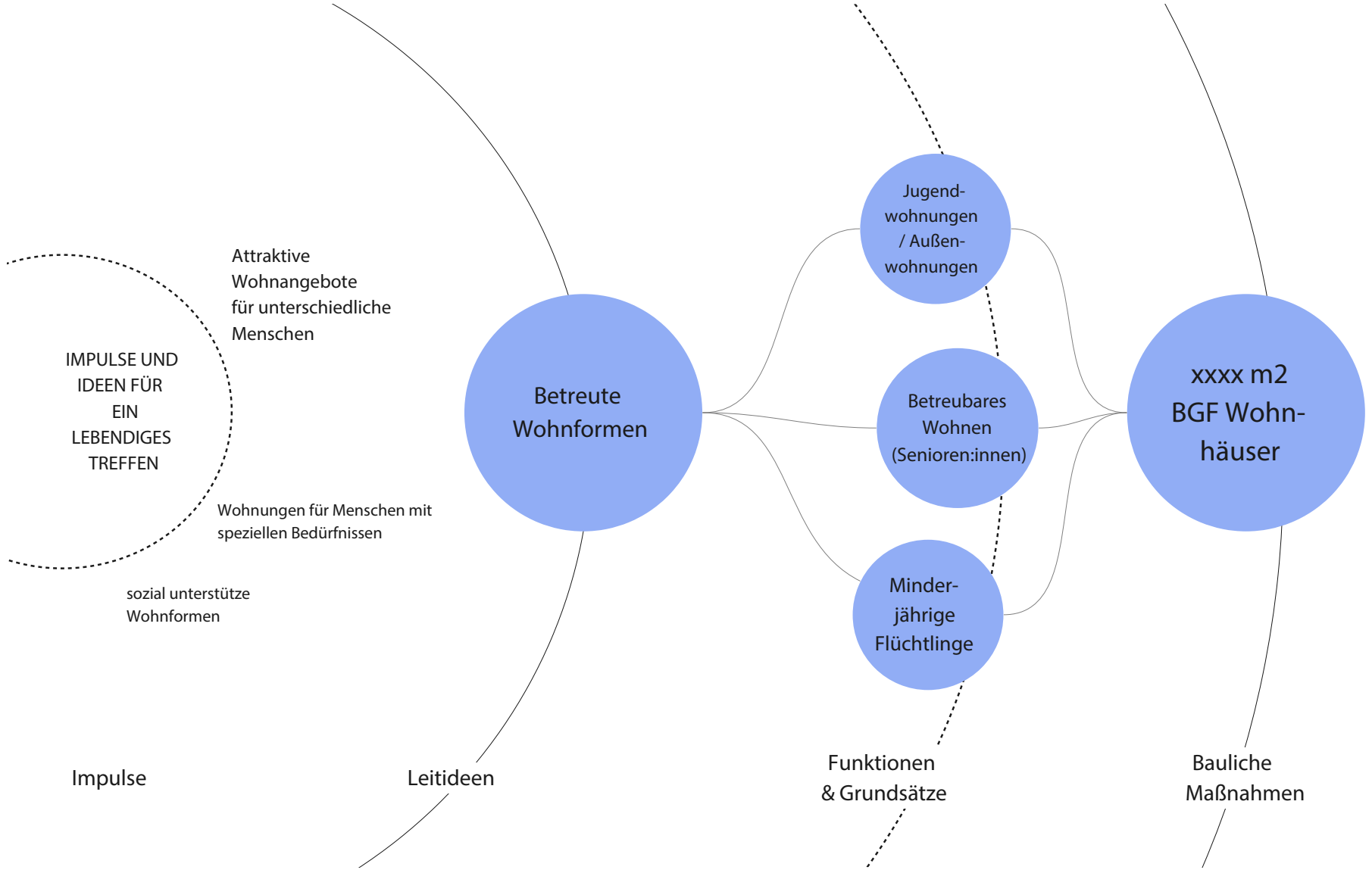
Projekte: Haus des Kindes, als Vereinigung von Kindertagesstätte und Kindergarten in einem Haus; Betreuung für unbegleitete Jugendliche (Migrant:innen); Integration des bestehenden Haus Antonius (Siehe auch: Betreute Wohnformen); von Seiten der Jugendlichen werden vor allem altersgemäße, verbesserte und vielfältige Out-door-Spielmöglichkeiten gewünscht (Siehe auch: Klimaverträgliche und erholsame Grün- und Freiräume).


Wir sind eine Kinder- und jugendfreundliche Gemeinde
IMPULSE UND IDEEN FÜR EIN LEBENDIGES TREFFEN
Exzellente Kinderbetreuung
Vielfältige Angebote für Jugendliche
Kinder+ Jugend Betreuung
KITA
KIGA
Kinder+ Lehrlings- wohnhaus
Haus Antonius (Bestand)
Haus des Kindes
Impulse
Leitideen
Funktionen & Grundsätze
Bauliche Maßnahmen

Betreute Wohnformen

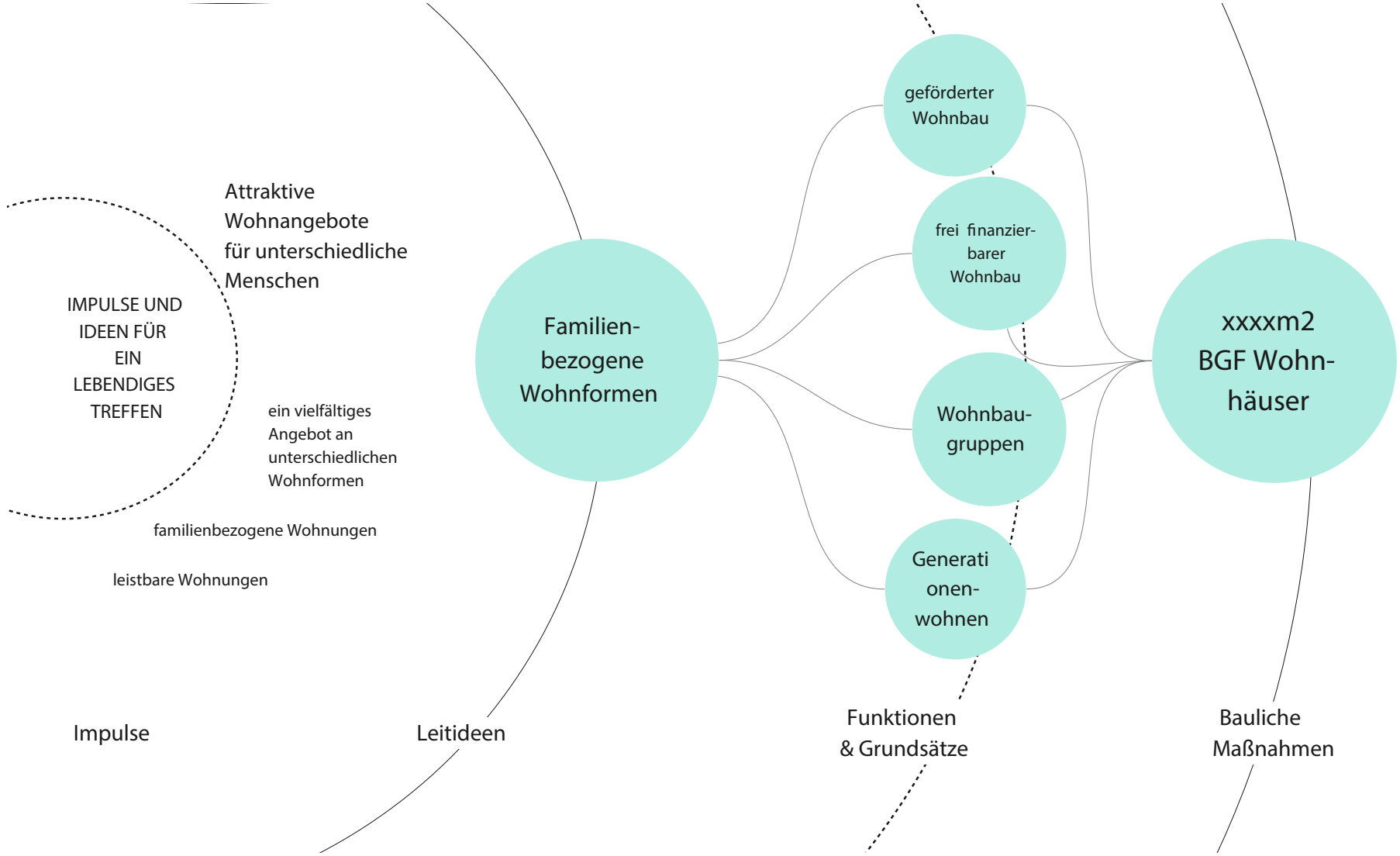
Das soziale Profil der Gemeinde wird weiter vertieft, wenn eine Vielzahl an attraktiven Wohnformen angeboten werden kann. Ein besonderer Akzent liegt auf Wohnformen für Menschen, die spezielle Bedürfnisse haben und daher in der einen oder anderen Form betreut werden müssen. Ziel ist es, an die Stelle von abgeschlossenen ‚Heimen' Wohnformen zu setzen, die einen möglichst hohen Grad an Integration und Teilhabe am alltäglichen sozialen Leben unterstützen.

Projekte: Betreubares Wohnen (Senior:innen), Haus Antonius für Jugendliche (Bestand, der integriert wird) und Außenwohnungen (Co-Living-Angebote, verschiedene Formen von Wohngemeinschaftens in Bestandshäusern und Neubauten; Betreuung f. unbegleitete Jugendliche (Migrant:innen)


Attraktive
Wohnangebote
für unterschiedliche
Menschen
IMPULSE UND
IDEEN FÜR
EIN
LEBENDIGES
TREFFEN
Wohnungen für Menschen mit
speziellen Bedürfnissen
sozial unterstütze
Wohnformen
Betreute
Wohnformen
Jugend-
wohnungen
/ Außen-
wohnungen
Betreubares
Wohnen
(Senioren:innen)
Minder-
jährige
Flüchtlinge
xxxx m2
BGF Wohn-
häuser
Impulse
Leitideen
Funktionen
& Grundsätze
Bauliche
Maßnahmen

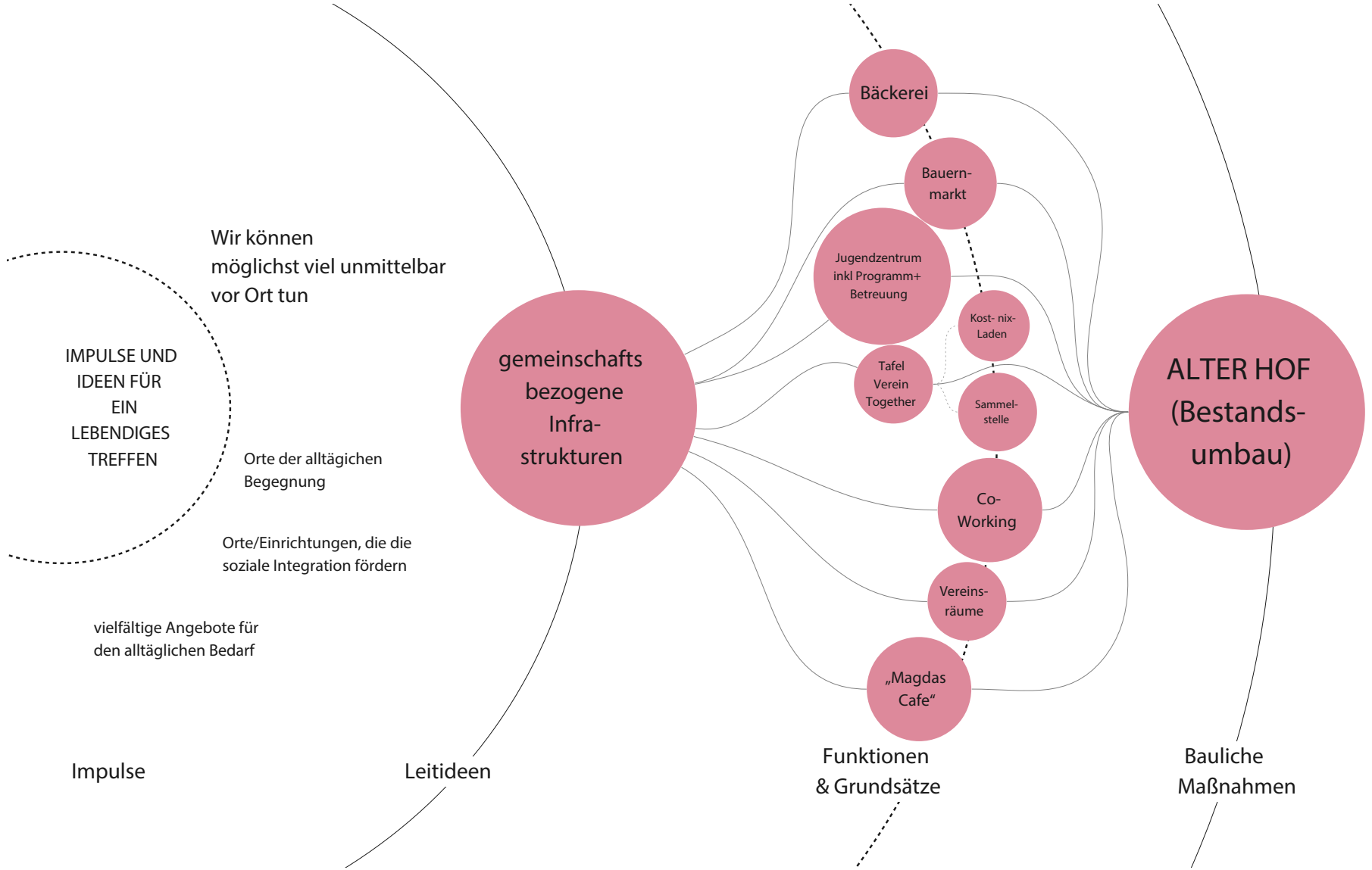
Familienbezogene Wohnformen

Treffen positioniert sich als attraktiver Wohnstandort für junge Familien aus unterschiedlichen Segmenten der Gesellschaft. Attraktive Wohnangebote für unterschiedliche Menschen erfordern individuelle Wohnangebote, um Menschen mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Möglichkeiten zu guten Nachbar:innen werden zu lassen und in geordneter Form einen hohen Grad an Diversität von Wohn- und Lebensmodellen vor Ort zu befördern.
Projekte: Geförderter Wohnbau (Landesförderung), frei finanzierter Wohnbau, Wohnbaugruppen, Baurechtsmodelle, Generationenwohnen


Attraktive
Wohnangebote
für unterschiedliche
Menschen
IMPULSE UND
IDEEN FÜR
EIN
LEBENDIGES
TREFFEN
ein vielfältiges
Angebot an
unterschiedlichen
Wohnformen
familienbezogene Wohnungen
leistbare Wohnungen
Impulse
Familien-
bezogene
Wohnformen
Leitideen
geförderter
Wohnbau
frei finanzier-
barer
Wohnbau
Wohnbau-
gruppen
Generati
onen-
wohnen
Funktionen
& Grundsätze
xxxxm2
BGF Wohn-
häuser
Bauliche
Maßnahmen

Gemeinschaftsbezogene Infrastrukturen

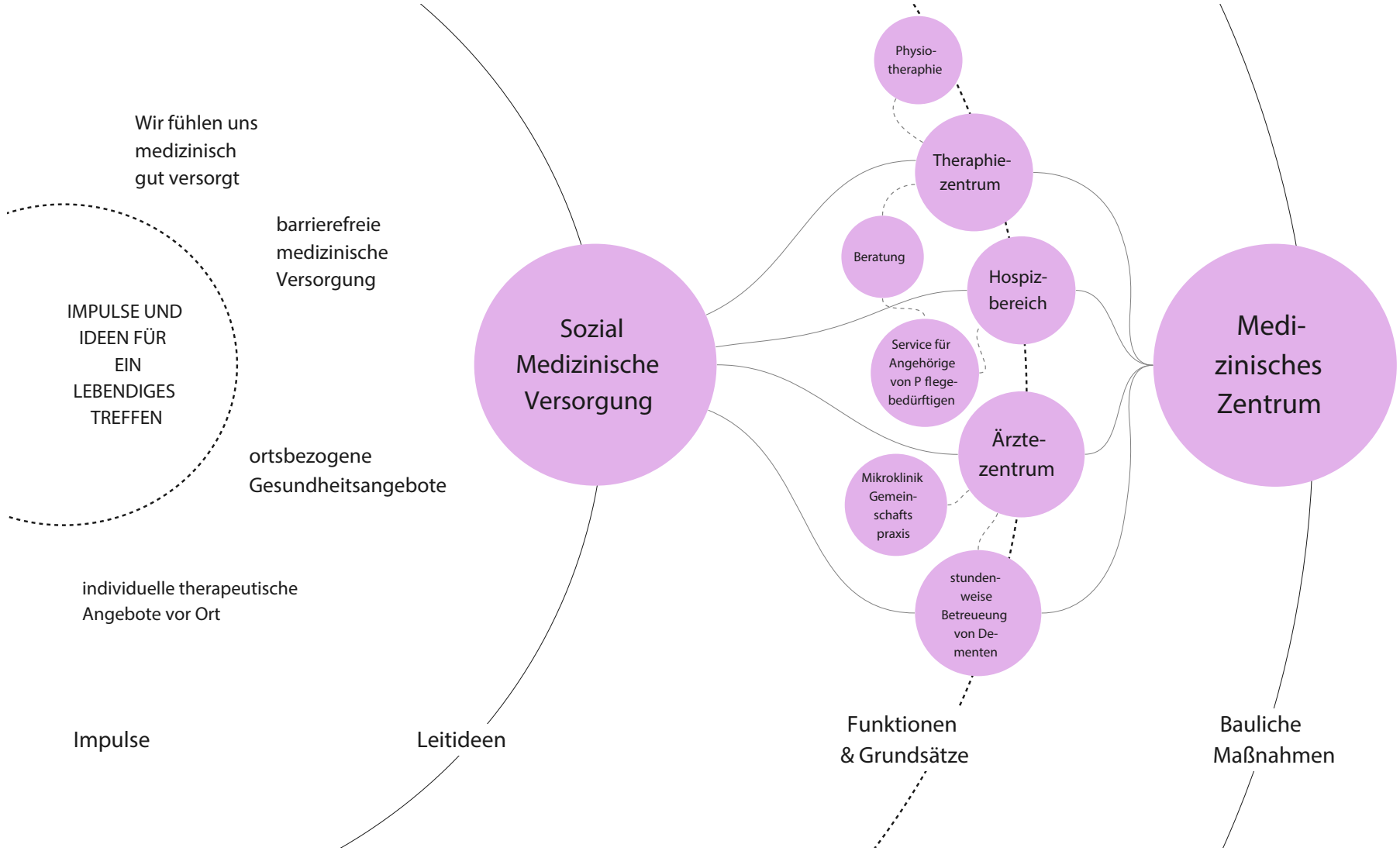
Einrichtungen, die eine neue soziale Mitte räumlich spürbar machen, können helfen, die alltägliche Begegnung von Menschen zu unterstützen und eine angenehme Dichte an möglichen sozialen Kontakten fördern. Der Reichtum an räumlichen Beziehungen verkürzt alltägliche Wege, schafft niederschwellige Bindungen an den Ort und erhöht das Gefühl der Zugehörigkeit. Je mehr die Bürger:innen vor Ort tun können, desto stärker prägt sich das Gefühl aus, in Treffen ‚zu Hause' zu sein.
Als Ankerpunkt dient das Projekt Alter Hof, mit folgenden möglichen Einrichtungen: Gastronomie (Vorbild: Magdas Cafe in Klagenfurt), Kost-nix-Laden, Tafel (Verein Together); Markthalle für den Bauernmarkt, Flohmarkt oder temporäre Sport- und Spielnutzungen; Jugendzentrum inkl. Programm u. Betreuung, Seminarräume, Co-working-Spaces


Wir können
möglichst viel unmittelbar
vor Ort tun
IMPULSE UND
IDEEN FÜR
EIN
LEBENDIGES
TREFFEN
Orte der alltägichen
Begegnung
Orte/Einrichtungen, die die
soziale Integration fördern
vielfältige Angebote für
den alltäglichen Bedarf
gemeinschafts
bezogene
Infra-
strukturen
Bäckerei
Bauern-
markt
Jugendzentrum
inkl Programm+
Betreuung
Kost- nix-
Laden
Tafel
Verein
Together
Sammel-
stelle
Co-
Working
Vereins-
räume
„Magdas
Cafe“
ALTER HOF
(Bestands-
umbau)
Impulse
Leitideen
Funktionen
& Grundsätze
Bauliche
Maßnahmen

Sozialmedizinische Versorgung

Die Versorgung der Bürger:innen mit therapeutischen, sozialmedizinischen und ärztlichen Angeboten ist ein wichtiger Faktor für das Gefühl von Zugehörigkeit und emotionale Sicherheit vor Ort. Eine Vielzahl an Einrichtungen wird hier gewünscht. Je selbstverständlicher der Zugang zu medizinischer und therapeutischer Versorgung ist, desto eher werden entsprechende Angebote angenommen, bevor Menschen mit manifesten Krankheiten belastet sind. Diese Einrichtungen bilden zugleich wichtige Ankerpunkte für den alltäglichen Austausch vor Ort.

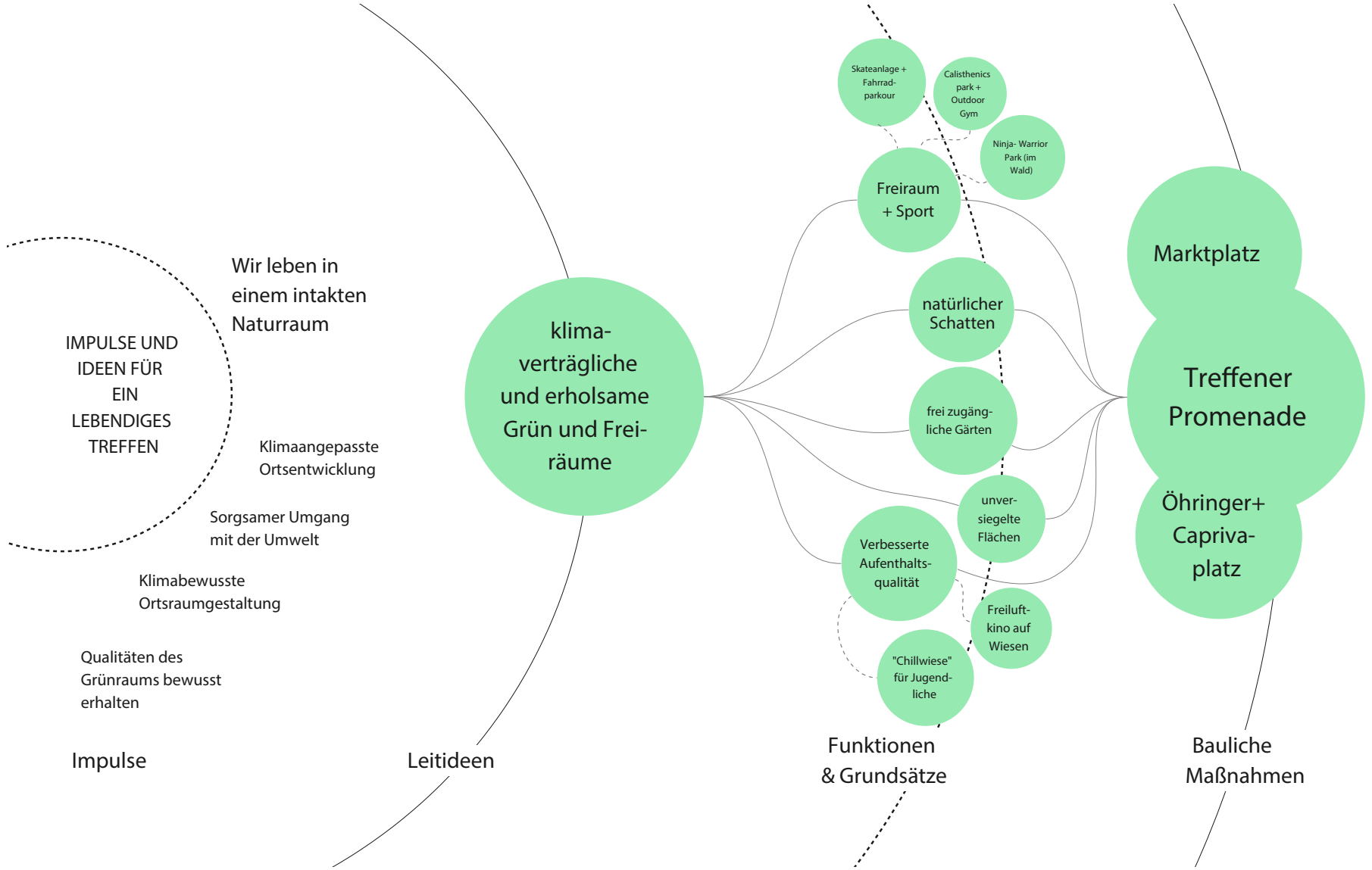
Projekte: Betreuung von Demenzkranken (Demenz-Cafe) als Beratungs- und Entlastungszentrum für Angehörige; Ärztezentrum als Gemeinschaftspraxis (ca. drei Mediziner:innen), inkl. Hausapotheke; Bedarf besteht insbesondere an Zahnarzt/ärztin und Kinderarzt/ärztin; Therapiezentrum; Hospiz (als eigenes ‚Haus')


Wir fühlen uns medizinisch gut versorgt
barrierefreie medizinische Versorgung
IMPULSE UND IDEEN FÜR EIN LEBENDIGES TREFFEN
ortsbezogene Gesundheitsangebote
individuelle therapeutische Angebote vor Ort
Impulse
Sozial Medizinische Versorgung
Leitideen
Physio-theraphie
Theraphie-zentrum
Beratung
Hospiz-bereich
Service für Angehörige von P flege-bedürftigen
Ärzte-zentrum
Mikroklinik Gemein-schafts praxis
stunden-weise Betreueung von De-menten
Funktionen & Grundsätze
Medi-zinisches Zentrum
Bauliche Maßnahmen

Klimaverträgliche und erholsame Grün- und Freiräume im Nahbereich

Der sorgsame Umgang mit der Natur und die Bemühung um eine klimabewusste Entwicklung des Ortes bilden ein wichtiges Anliegen der Bürger:innen von Treffen. Die Ausbildung eines klimaverträglichen Bebauungs- und Mobilitätskonzeptes sowie von erholsamen Grün- und Freiräumen kommt allen Gemeindebürger:innen zu Gute und wird unwidersprochen als wichtiges Ziel genannt. Zugängliche öffentliche Gärten und ein möglichst hoher Grad an unversiegelten Flächen spielen eine ebenso wichtige Rolle wie durchgehende Begrünungen und Beschattungen durch Bäume.

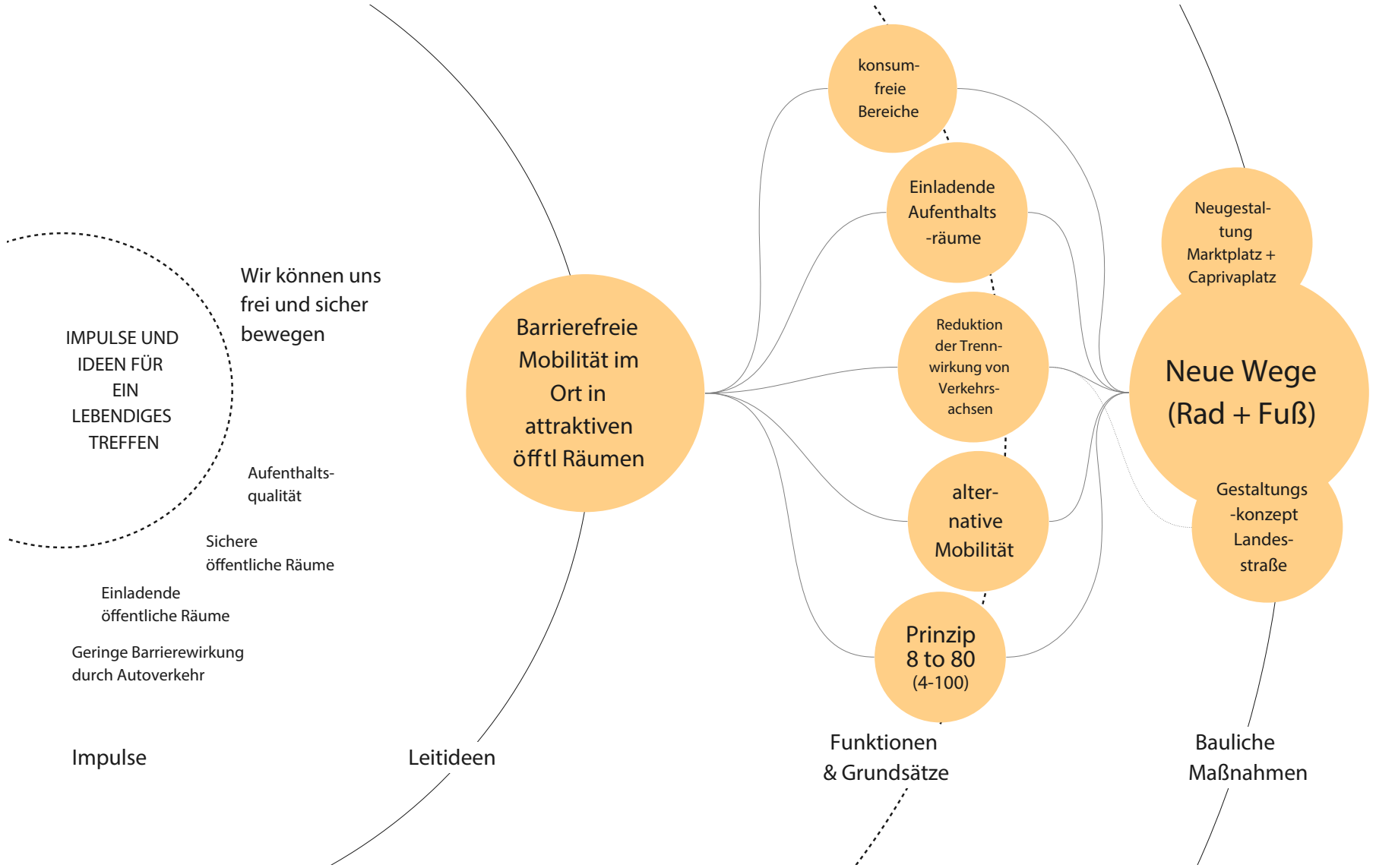
Wichtige Kriterien und Einzelideen: Freiraum-Sport, verbesserte Aufenthaltsqualität, Chillwiese für Jugendliche, natürlicher Schatten und dichte Begrünung, qualifizierte Areale für Jugendsport; Hauptprojekt: Treffener Promenade, als ‚grünes Rückgrat' für die zentrale Erschließung des neuen Siedlungsgebiets.


Wir leben in einem intakten Naturraum
IMPULSE UND IDEEN FÜR EIN LEBENDIGES TREFFEN
Klimaangepasste Ortsentwicklung
Sorgsamer Umgang mit der Umwelt
Klimabewusste Ortsraumgestaltung
Qualitäten des Grünraums bewusst erhalten
Impulse
klima-verträgliche und erholsame Grün und Frei-räume
Leitideen
Skateanlage + Fahrrad-parkour
Calisthenics park + Outdoor Gym
Ninja- Warrior Park (im Wald)
Freiraum + Sport
natürlicher Schatten
frei zugäng-liche Gärten
unver-siegelte Flächen
Verbesserte Aufenthalts-qualität
Freiluft-kino auf Wiesen
"Chillwiese" für Jugend-liche
Funktionen & Grundsätze
Marktplatz
Treffener Promenade
Öhringer+ Capriva-platz
Bauliche Maßnahmen

Barrierefreie Mobilität und attraktive öffentliche Räume

Das Leben vor Ort gewinnt an Qualität, wenn sich möglichst viele Menschen frei und sicher im Ortszentrum bewegen können, ohne das Auto benützen zu müssen. Zeitgemäße Fuß- und Radwegeverbindungen sind ebenso gewünscht wie eine Gestaltung des öffentlichen Raums, die diesen attraktiv erscheinen lässt und zum Aufenthalt einlädt.

Wichtige Prinzipien und Einzelideen: Das Prinzip 8/80, das vom dänischen Architekten Jan Gehl formuliert worden ist: freie und sichere Bewegungsmöglichkeiten für Kinder ab 8 bis zu Senior:innen mit 80 Jahren in allen öffentlichen Räumen - wir erweitern das Prinzip auf 6/90 bzw. 4/100; Förderung umweltschonender Mobilitätsformen, Schaffen von konsumfreien Räumen, Reduktion der Trennwirkung von Autoverkehrsachsen, Schaffen von kleinmaschigen, komfortablen Wegenetzen für Fußgänger: innen und Radler:innen, Einladung zum Aufenthalt Zentrale Bauprojekte: Neugestaltung von Marktplatz und Caprivaplatz, Neugestaltung der Landesstraße, um durch Entschleunigung deren Trennwirkung und Gefährlichkeit zu mindern, Schaffen von neuen Fuß- und Radwegen (bis zur Neuen Mittelschule und zum Seniorenzentrum).

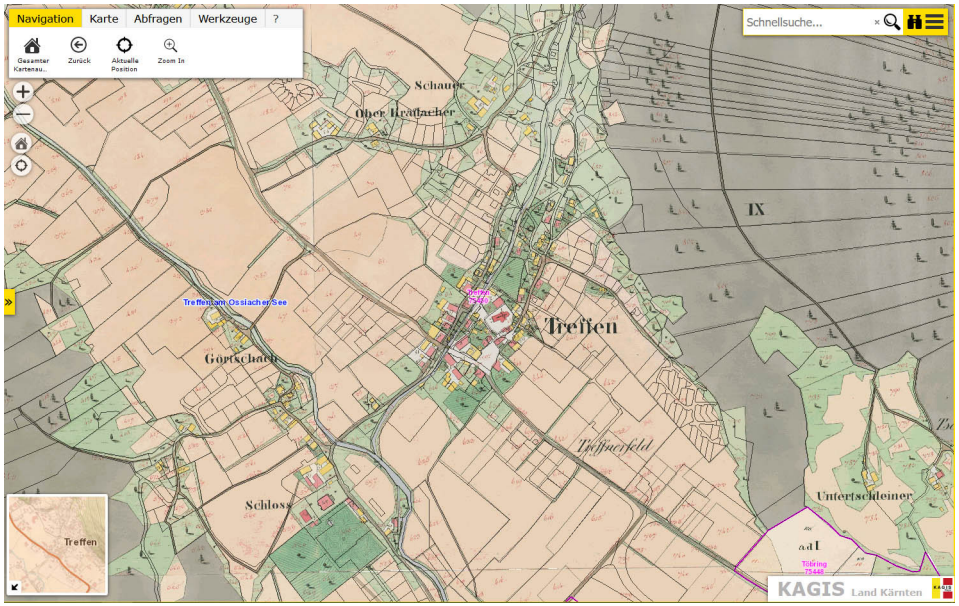

IMPULSE UND IDEEN FÜR EIN LEBENDIGES TREFFEN
Wir können uns frei und sicher bewegen
Aufenthalts-qualität
Sichere öffentliche Räume
Einladende öffentliche Räume
Geringe Barrierewirkung durch Autoverkehr
Impulse
Barrierefreie Mobilität im Ort in attraktiven öfftl Räumen
Leitideen
konsum-freie Bereiche
Einladende Aufenthalts-räume
Reduktion der Trenn-wirkung von Verkehrs-achsen
alter-native Mobilität
Prinzip 8 to 80 (4-100)
Funktionen & Grundsätze
Neugestal-tung Marktplatz + Caprivaplatz
Neue Wege (Rad + Fuß)
Gestaltungs-konzept Landes-straße
Bauliche Maßnahmen

2 Räumlicher Bestand

In gemeinsamen Begehungen wird im Rahmen von Workshop A die räumliche Situation im Bestand untersucht. Neben den neu zu entwickelnden Grundstücksflächen wird das historische Ortszentrum sowie seine Einbindung in den wachsenden Ortsorganismus untersucht. Potenziale für die Verdichtung im Zentrum werden ebenso analysiert wie die Ideen für die Überwindung von Leerstandssituationen in zentraler Lage. Auch wenn diesbezüglich anfänglich Zweifel bestehen, zeigt sich im gemeinsamen Gespräch vor Ort, dass die Landesstraße für sehr viele Gemeindebürger:innen definitiv ein Thema ist, weil sie durch ihre Frequenz und ihr Tempo neben der akustischen Belästigung eine spürbare Trennwirkung und Gefahr bedeutet. Das Bild der Straße und des Marktplatzes wird den zeitgemäßen Ansprüchen an eine Ortsstraße und einen Dorfplatz nicht gerecht. Auch der Öhringer Platz kann als kahler Autoparkplatz nicht seiner Bedeutung innerhalb des Ortsgefüges gerecht werden.

DIE ORTSSTRUKTUR

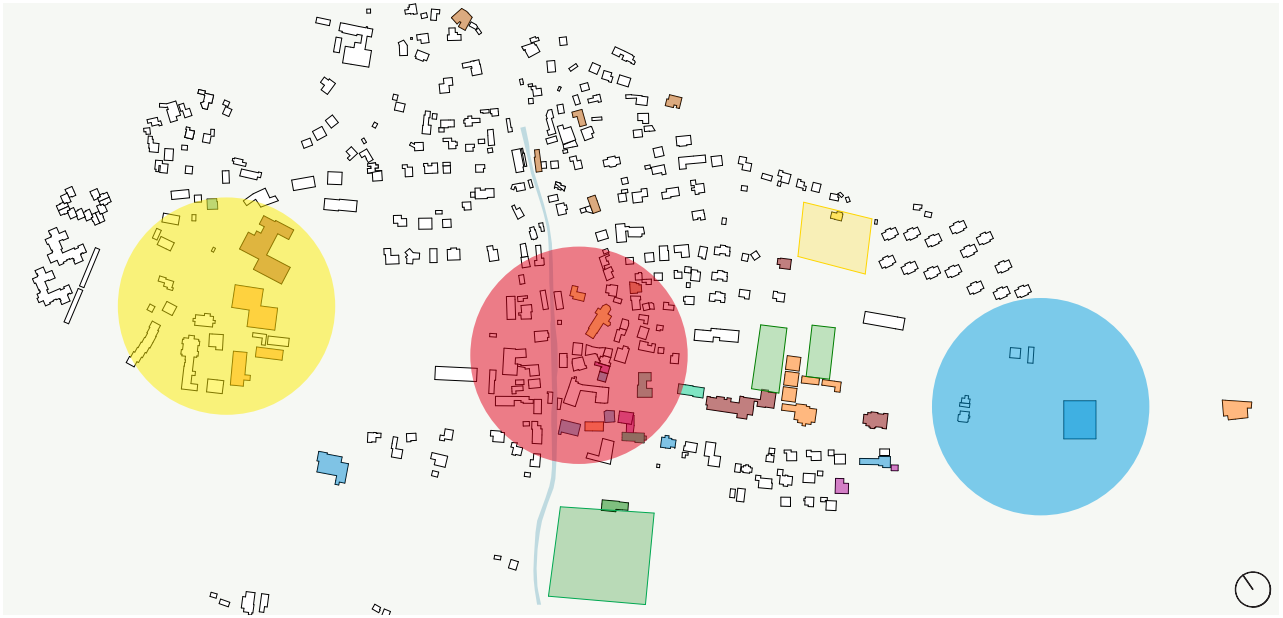
Die aktuelle Ortsstruktur bildet noch heute den Ortskern ab, der bereits vor 200 Jahren im Franzisceischen Kataster dargestellt wird. Neben dem Kreuzungspunkt von Pöllinger Bach und dem Verlauf der Millstädter Straße gruppieren sich Hauptplatz und Kirche (Caprivaplatz), die bis heute das spürbare Ortszentrum bilden. Im Vergleich zum aktuellen Luftbild fällt vor allem die Stabilität der Wegestrukturen auf.



Ausschnitt aus dem franziszeischen Kataster, überlagert mit aktuellen Grundstücksgrenzen

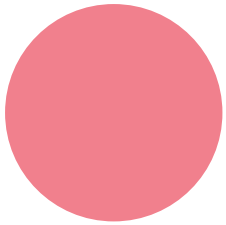
Ausschnitt aus dem aktuellen Luftbild

Die Verteilung der Aktivitäten zeigt einen relativ hohen Grad an Streuung von sozial relevanten Einrichtungen, jedoch auch die Struktur der ‚drei Zentren'. Die höchste soziale Frequenz entsteht zur Zeit bei der (monofunktionalen, nahezu ausschließlich ökonomischen) Nutzung des Sparmarkts, der nur durch die Landesstraße an andere Ortsteile angebunden ist.

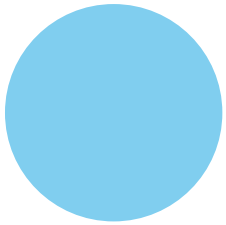


Aktivitätsverteilung IST

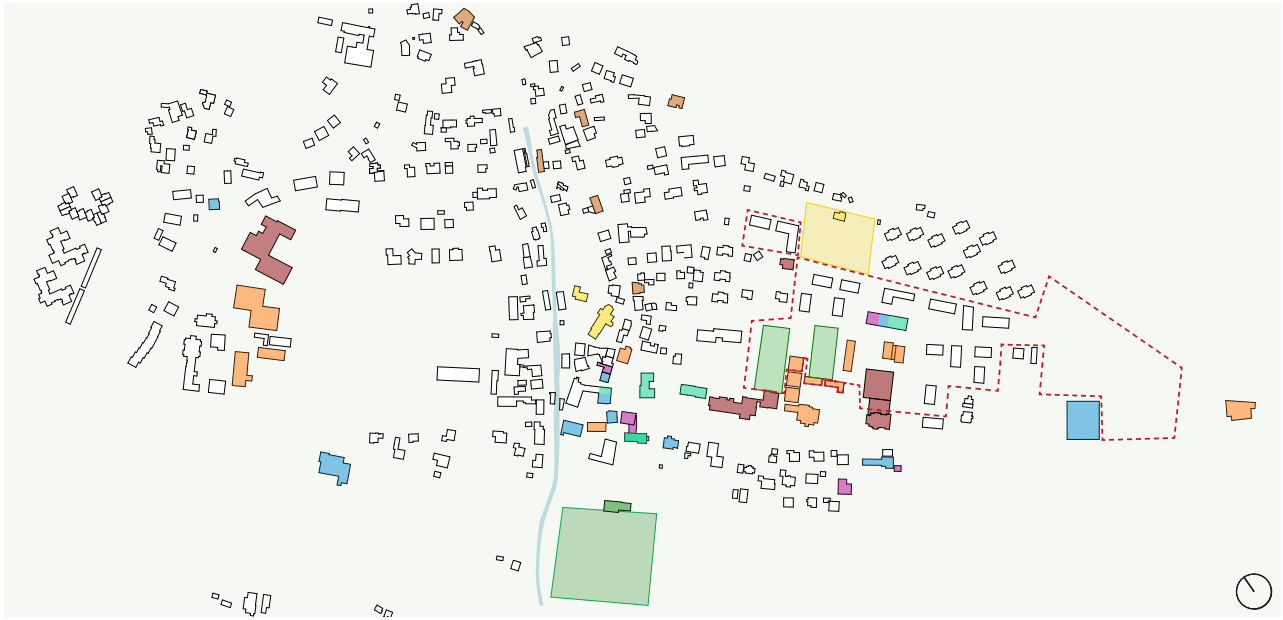
Schwerpunkt
Bildung + Pflege



Hoher Grad an Diversität im gewachsenen Ortszentrum



Monofunktional, jedoch hohe soziale Frequenz



Funktionsverteilung mit Entwicklungsgebiet

Kirche (Spiritual) und Friedhof
Schule/ Kinder Betreuung
Betreuungseinrichtungen / soz. Versorgung
Verwaltung/ öfftl Einrichtugen
Handel
Freizeit/ Sportanlagen
Gastronomie + Hotellerie
Gewerbe

Die Lage der Volksschule, der Feuerwehr und die Position von Betreuungseinrichtungen sowie die Lage des Gemeindeamtes bilden eine gute Grundlage für die Entwicklung des Ortes von innen nach außen, vom historischen Zentrum in Richtung Sparmarkt. Für die schwerpunktmäßige Nutzung des neuen Siedlungsraums durch Wohnbauten spricht jedenfalls die bereits im Bestand gut ausgebildete Ausstattung mit alltagsrelevanten sozialen Einrichtungen. Die Anreicherung des neuen Siedlungsgebietes durch weitere öffentlich relevante Nutzungen bildet darüber hinaus eine plausible Ergänzung der Wohnnutzungen. Das Ziel ist letztlich die Entwicklung eines Quartiers mit reicher Nutzungsmischung.

GEBÄUDESTRUKTUR, ÖFFENTLICHE FREIRÄUME UND NUTZUNGEN

Der Ortskern von Treffen ist geprägt von kraftvollen, alten Gebäuden, die um den zentralen baumbestandenen Marktplatz versammelt sind. Die frei stehenden, zweigeschossigen Bürgerhäuser sind durchwegs in gutem Zustand, erscheinen attraktiv und bilden gut proportionierte Außenräume. In einer leicht erhöhten Nebenlage befindet sich die Kirche, die die Verbindung zum Capriva-platz herstellt. Jenseits der Landesstraße und durch diese ein wenig abgetrennt befindet sich das Gebäude, in dem das Kuchlerwirtshaus, das Friseurgeschäft und die (nicht mehr aktive) Fleischhauerei untergebracht sind. Der Maßstab des historischen Zentrums wird in den angrenzenden Ortsbereichen maßvoll variiert. Neben teilweise nur eingeschossigen Einfamilienhäusern und zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern gibt es auch baulich plausibel integrierte dreigeschossige Gebäude wie beispielsweise das von der Caritas als Lehrlingsheim betreute Haus Antonius.
Der öffentliche Raum ist jenseits der Einflusszone der Landesstraße kleinräumig strukturiert und wird in der Regel nicht von Autoverkehr dominiert. Die Abgrenzung von Gehwegen ist dort aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich, so dass der Raum als real gelebter ‚Shared Space' weitestgehend problemlos funktioniert. Grünraumqualitäten sind vorhanden, sollten jedoch weiter entwickelt werden. Aufgrund des real gelebten Gebrauchs dieser Räume können sie jederzeit als Begegnungszone verordnet werden, was die Position von Fußgänger:innen und Radler:innen auch rechtlich sichern und für die Zukunft stärken würde. Teilweise sind Fußwegeverbindungen aufgrund von eigentumsrechtlichen Fragen durchbrochen. Eine angenehme fußläufige Verbindung vom Ortskern nach Nordwesten zur Neuen Mittelschule jenseits der Landesstraße besteht nicht, erscheint jedoch wünschenswert, da es topographisch gut möglich ist, hier eine nahezu steigungsfreie Fuß- und Radwegverbindung vom Seniorenzentrum bis zum Spar-markt einzurichten.
Im Gegensatz zu den Straßenräumen dominiert die KFZ-Nutzung jedoch die Plätze innerhalb des Ortsgefüges, weil ihre Gestaltung einseitig den Anforderungen des ruhenden Verkehrs dient und zeitgemäßen Ansprüchen an Aufenthaltsqualität und natürliche Beschattung nicht gerecht werden kann.

Der **Caprivaplatz** ist im Bestand ein weitgehend unbefestigter Platz, der, nahe beim Pöllinger Bach gelegen, vorwiegend als Parplatz und Kirchplatz genutzt wird. Seinen Namen verdankt er der friaulischen Partnergemeinde Capriva. Der Platz wird als ‚unfertig' bzw. bisher ungestaltet empfunden und soll eine Aufwertung im Sinne der Aufenthaltsqualität und Beschattung erreichen.

Der Caprivaplatz mit dem Pfarrhaus und der Kirche im Zuge der Begehung am 15.10.2022

Der Marktplatz, ehemaliges Zentrum, dient aktuell primär dem Parken von KFZ [16.10.2022 Quelle DI Maria Baumgartner]

Der **Marktplatz** ist mit seinem stattlichen Altbaumbestand das räumliche Zentrum des historischen Ortsteils und wird auch unbestritten in seiner Bedeutung so wahrgenommen. Umgeben von teils sehr alter, raumbildender Baustruktur wird er auch für Festivitäten genutzt, im Alltag jedoch nahezu ausschließlich zum Parken von PKWs. Die Bäume weisen teils einen Krüppelschnitt auf, ihr Wurzelraum wurde mehrfach eingeengt. Die Aufenthaltsqualität leidet stark unter der spürbaren Dominanz der Landesstraße, die den Platz durchschneidet und den südlichen Teil abtrennt.

Der **Öhringerplatz** hat seinen Namen auch durch Verweis auf eine Partnergemeinde von Treffen, nämlich die baden-württembergischen Stadt Öhringen. Die prägenden Randnutzungen sind die Volksschule, die Feuerwehr, ein öffentlicher Spielplatz sowie ein neuer dreigeschossiger Wohnbau. Der Platz selber ist ein überdimensionierter, maßstabsloser Asphaltparkplatz.

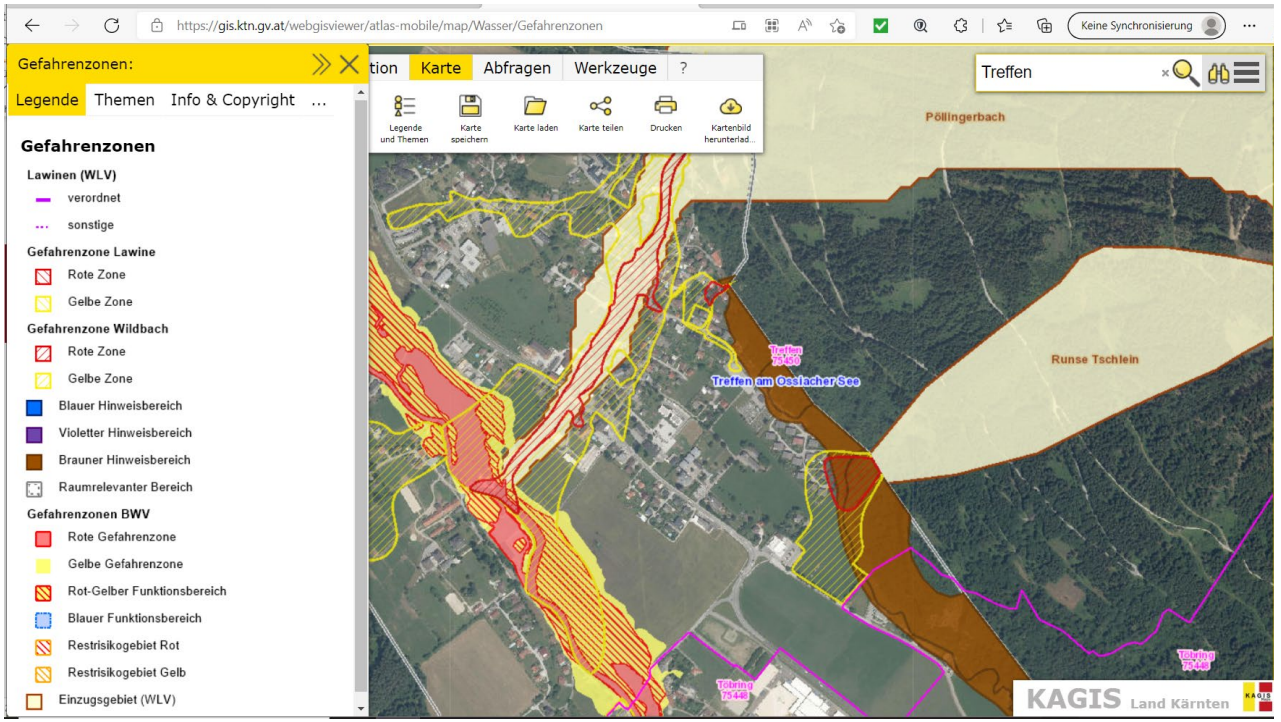
Der Öhringerplatz, dient aktuell ebenfalls primär dem Parken von KFZ [19.11.2022 und 11.3.2023 Quelle DI Maria Baumgartner]

Der Friedhofsparkplatz, viel asphaltierte Fläche für wenige tatsächlich dort parkende Autos [15.10.2022 Quelle DI Maria Baumgartner]

Der **Friedhofsparkplatz** wird nur temporär zur Gänze genutzt. Beschattungsmaßnahmen durch Baumsetzungen können eine schnelle Aufwertung sein.

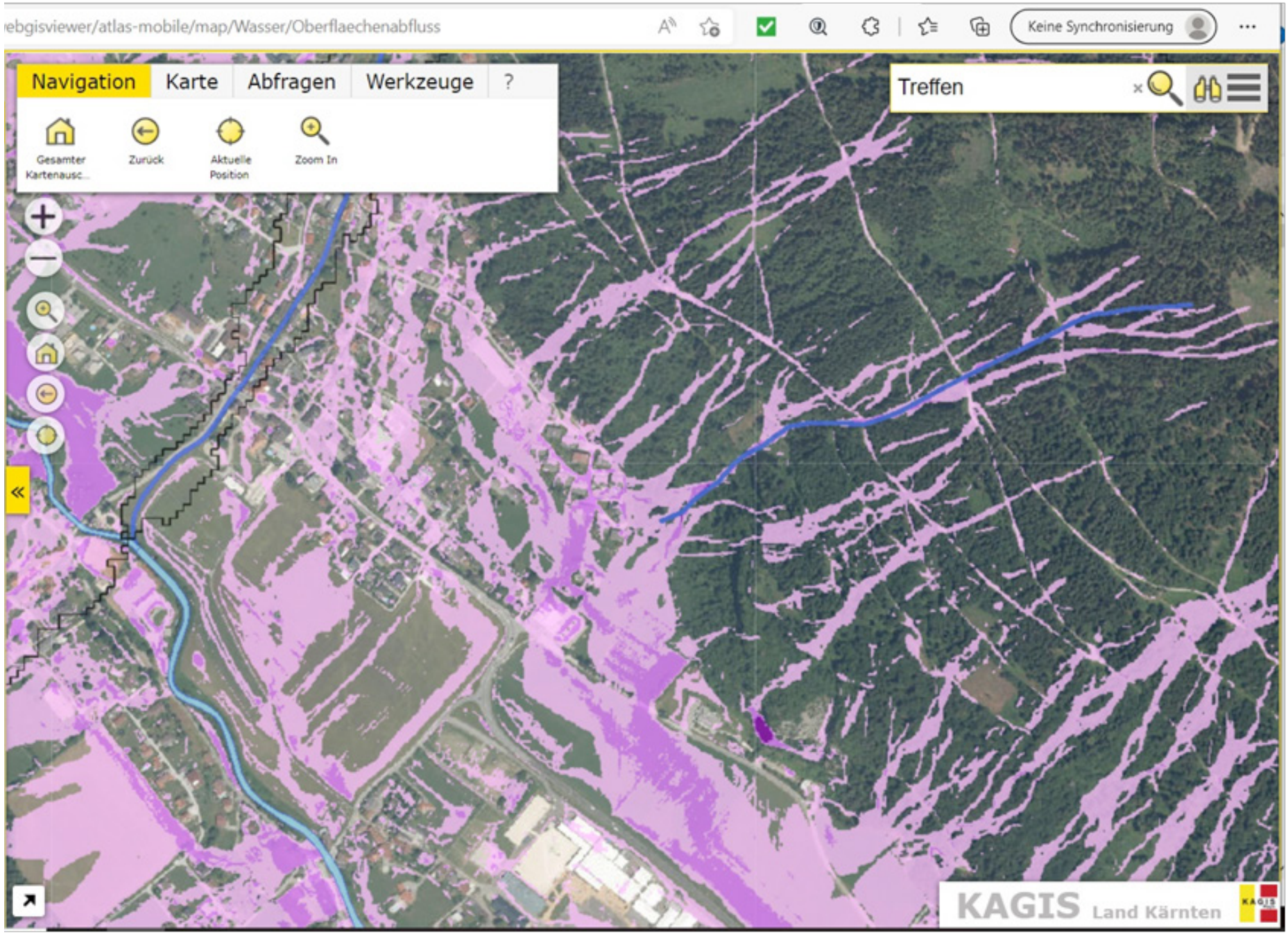
Das **Bearbeitungsgebiet** zeigt sich als großteils unbebauter Raum mit landwirtschaftlich genutzten Wiesen zwischen dem Öhringerplatz und dem Sparmarkt. Öffentliche Nutzungen wie die Feuerwehr, die Volksschule, öffentliche Spielplätze, das Haus Antonius, die Kinderkrippe und der Kindergarten mit ihren Außenanlagen gehen über in die freien Flächen der Natur- und Kulturlandschaft. Zentral steht hier der ‚Alte Hof' - ein ehemals landwirtschaftlich genutzter Hof, in dem heute in einem Trakt Wohnungen eingerichtet sind. Nordöstlich schließt das Gelände zum Friedhof an, es folgt die Hofgartensiedlung - 14 südorientierte Doppelhäuser, die ein wenig wie auf einen Sockel gesetzt sind. Dahinter erhebt sich, steil, der Berg.
Durch die steilen Hanglagen im Nordosten besteht die Ge-

fahr von Lawinen, Steinschlag, Überschwemmungen und Hangrutschungen bei Starkniederschlägen. Daher sind im Projektgebiet in den Plänen der Wildbach- und Lawinenverbauung mehrere Gefahrenzonen und Hinweisbereiche verzeichnet, die sich (gelbe Linie) bis zum Sparmarkt erstrecken. Seit dem Unwetterereignis im Sommer 2022 und den verheerenden Auswirkungen vor allem entlang der Wasserläufe ist wieder ins Bewusstsein gerückt, welche Bedeutung diese Kennzeichnungen haben. Für die Entwicklung des Masterplan werden diese Zonen jedenfalls von Bebauungen frei zu halten sein.
Zusätzlich sind stabilisierende Maßnahmen im Hinterland zu setzen wie klimawandelangepasste Waldbewirtschaftung und ingenieurbiologische Hand- und Ufersicherungen.



Gefahrenzonen

Naturräumliche Einschränkungen bestehen jedoch auch jenseits der ausdrücklich markierten Gefahrenzone. Die offizielle Darstellung des Abflussverhaltens im KAGIS zeigt konzentrierte Hangwasserpfade im Projektgebiet. Jede vertiefende Bebauungs- und Gebäudeplanung muss aktiv auf diesen Umstand reagieren und detaillierte Abflusskonzepte entwickeln. Mögliche Reaktionen zur Erhaltung des lokalen Wasserrückhalts und der Fließpfade sind zum Beispiel abluss- und retentionsneutrale Bebauungen durch die Ausbildung von Bautypologien, die bodenabgesetzt als Pfahlbauten ausgeführt werden, die Ausbildung von retentionsfähigen Dachaufbauten, sowie die Ausweisung von Abflusskorridoren, abflussverzögernden Ausbildungen von Retentionsmulden und -becken, die Verwendung von retentionsoffenen Materialien für befestigte Wege, sowie generell der sparsame Umgang mit bebauten Flächen. Der lokalen Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser kommt zur Reduktion von Wassereintritten in Erdgeschosse bereits im Bestand eine große Bedeutung zu.


ebgisviewer/atlas-mobile/map/Wasser/Oberflaechenabfluss
Keine Synchronisierung
Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?
Gesamter Kartenausc...
Zurück
Aktuelle Position
Zoom In
Treffen
KAGIS Land Kärnten

Das Neuwirtl-Haus

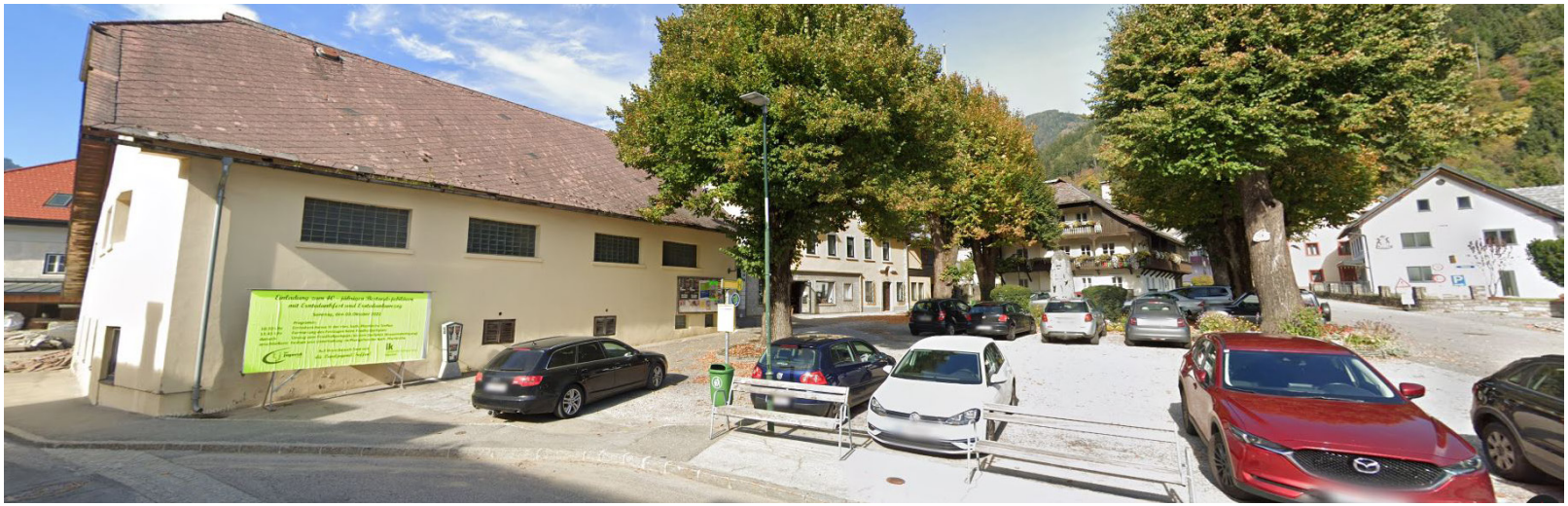
Das bestehende Ortszentrum von Treffen ist nicht von offensichtlichen Leerständen geprägt. Dennoch bestehen sie, teilweise in Form von klar untergenutzten Gebäuden. Es besteht der einhellige Wunsch nach einer ökonomischen und sozialen Verdichtung rund um den Hauptplatz (Marktplatz), um das Alltagsleben vor Ort zu erleichtern und die soziale Frequenz zu erhöhen. Der Blick richtet sich dabei auf Gebäude, bei denen Potenzial für intensivere Nutzungen besteht, wenngleich sie nicht im engeren Sinne als Leerstand ins Auge fallen. Drei prominent positionierte Liegenschaften sind in dieser Kategorie zu erwähnen:

- das ‚Lagerhaus' (Ecke Marktplatz-Millstätter Straße), vom dem keine aktuellen Pläne vorliegen; die Fassade zum Platz weist bisher wenige Öffnungen auf, könnte jedoch das Potenzial einer öffentlichen Belebung zum Platz hin haben; die Eigentümer:in bekundet ‚prinzipielle Bereitschaft', sich zu beteiligen, jedoch nur im Rahmen einer längerfristigen Perspektive;

- die Liegenschaft Marktplatz 3 und 4; die zur Zeit in der Erdgeschosszone eingerichteten Schauräume der Töpferei stehen zur Disposition; die Eigentümerfamilie kann sich hier zum Beispiel die Einrichtung einer Bäckerei mit angeschlossenem Kaffehaus vorstellen; dies unter der Bedingung, dass die Öffnungszeiten um 20.00h enden, da die Obergeschosse auch weiterhin von der Familie bewohnt werden;

- das Neuwirtl-Haus fällt durch seine prominente Lage und seine baukünstlerisch-historisch hochwertige Gestaltung in gutem Zustand auf; es wird zur Zeit als Krippe und teilweise als Lagerfläche genutzt und steht im Eigentum der Gemeinde; in der Diskussion wird die Idee geäußert, hier ein ‚Ärztehaus' einzurichten, um die Frequenz am Hauptplatz zu steigern; diese Idee wurde überprüft, wodurch sich Grenzen der Adaptierbarkeit zeigen (siehe dazu Kapitel 3);

- zu berücksichtigen ist, dass diese Gebäude alle in der ‚gelben Zone' liegen.



Das ‚Lagerhaus`

Liegenschaft Marktplatz 3 und 4

Als Bestand mit großem Potenzial wird der **‚Alte Hof'** eingeschätzt. Als Ankerpunkt im Übergangsbereich zu den neu zu entwickelten Grundstücken kann er als identitätsstiftendes Bauwerk zahlreiche neue Funktionen aufnehmen, die ihn zu einem Begegnungsort mit hoher sozialer ‚Kompetenz' machen. Die anfangs zur Diskussion gestellt Variante eines Abbruchs wird im Zuge des Diskussionsverlaufs schnell verworfen.

‚Alter Hof'

‚Kindergarten'

Große Bedeutung für die Ortskernerweiterung sollen auch in Zukunft die hochwertigen Kinderbetreuungseinrichtungen der Caritas haben. Steigende Kinderzahlen und die Entwicklung von Verordnungen des Landes Kärnten machen räumliche Erweiterungen der bestehenden Gebäude erforderlich. Dies trifft sich mit der Gegebenheit, dass das vorhandene Kindergartengebäude im Sinne eines Sanierungsintervalls ohnehin einer baulichen Anpassung bedarf. Zugleich soll eine räumliche Vereinigung von Kindergarten und Kindertagesstätte erreicht werden. Die leitenden Pädagoginnen vor Ort können hier bereits differenziert ausgearbeitete pädagogische Konzepte vorlegen, die eine hochwertige Basis für die skizzenhafte Ausarbeitung eines Raumprogramms sowie einer räumlichen Konzeptstudie bieten (siehe Kapitel 3).

DAS BESTEHENDE VERKEHRSSYSTEM

Das bestehende Verkehrssystem ist durch die starke Trennwirkung charakterisiert, die von der Landesstraße ausgeht. Sie ist im Bestand sehr breit ausgebaut und spricht die Sprache einer für KFZs komfortabel und schnell befahrbaren Überlandstraße; sie erscheint auch da, wo sie durchs Ortszentrum durchgefädelt wird, nicht als Dorfstraße. Als Route für Fußgänger:innen und Radler:innen ist sie nicht attraktiv. Verbesserte Querungsmöglichkeiten werden dringend eingefordert, sowie die verbesserte Integration in den Ortsorganismus und die Attraktivierung des gesamten Straßenraums, insbesondere durch Baumpflanzungen. Die Verdichtung von attraktiven und barrierefreien Verbindungen für Radfahrer:innen und Fußgänger:innen jenseits der Landesstraße von der Neuen Mittelschule und dem Seniorenzentrum bis zum Sparmarkt wird gewünscht.

Die Option einer weiträumigen Ortsumfahrung wird in Diskussionen mehrfach angeregt. Da es sich hierbei um eine politisch und fachlich umstrittene, kostenintensive und in der Vorplanung langzeitige Maßnahme handelt, wird sie im Rahmen der Konzeptentwicklung Masterplan Treffen nicht berücksichtigt.

Die gemeinsame Analyse zeigt die durchtrennten Wegeverbindungen innerhalb des Siedlungsgebietes sowie den zentralen Durchfahrtsbereich der Landesstraße mit ihrer starken Trennwirkung. Jenseits von verordnungstechnischen Maßnahmen (wie zB. Tempo 30 Innerorts) sollten in jedem Fall gestalterische Maßnahmen ergriffen werden, um eine verbesserte Integration des Autoverkehrs zu erreichen. Es zeigt sich bei der Begehung jedoch auch: Für das neue Siedlungsgebiet besteht die Möglichkeit, großräumige Areale von Autoverkehr frei zu halten (nur Zufahrt, Anlieferung und Behindertenmobilität).
Die Ausbildung eines neuen Fuß- und Radwegenetzes schafft die Möglichkeit, alle zentralen Bereiche von Treffen jenseits der Landesstraße entspannt zu erschließen. Wichtige Querungsachsen der Landesstraße bilden einen angemessenen Rhythmus und können im Zusammenspiel mit ergänzenden Begrünungsmaßnahmen (Alleebäumen) zu einer Verlangsamung des Autoverkehrs im Ortsbereich führen. Das geforderte Wegenetz bildet dann zugleich den Ansatz für ein Erschließungssystem für die Bereiche der Ortskernerweiterung (siehe Kapitel 4).

Bei der gemeinsamen Begehung mit Bürger:innen und den anschließenden Themendiskussionen werden zusammenfassend vor allem folgende Punkte als verbesserungswürdig und als wichtige Perspektive für den Masterplan gekennzeichnet:

- Verbesserte Wegeverbindungen für Fußgänger:innen und Radler:innen, vom Seniorenheim und der Neuen Mittelschule bis zum Sparmarkt; generell eine Aufwertung des öffentlichen Raums im Hinblick auf Grünraumqualitäten und Aufenthaltsqualitäten;

- Gestaltung des Marktplatzes - gewünscht wird eine Aufwertung sowie ein zeitgemäßer Umgang mit der Landesstraße;

- Generell wird eine bessere Integration des Durchzugsverkehrs entlang der Landesstraße gewünscht; da es sich um eine Landesstraße handelt, geht es auch um Maßnahmen jenseits von restriktiven Verordnungen, Motto: Gestaltung vor Verordnung;

- Gestaltung des Caprivaplatzes;

- Aktives ‚Leerstandsmanagement', insbesondere für jene Bauwerke, die nicht zur Gänze leer stehen, jedoch Potenzial für höherwertige und ergänzende Nutzungen zeigen;

- Erhaltung und Entwicklung von Nutzungskonzepten für den ‚Alten Hof';

- Weiterentwicklung des bereits im Bestand sehr hohen Niveaus der Kinderbetreuungseinrichtungen;

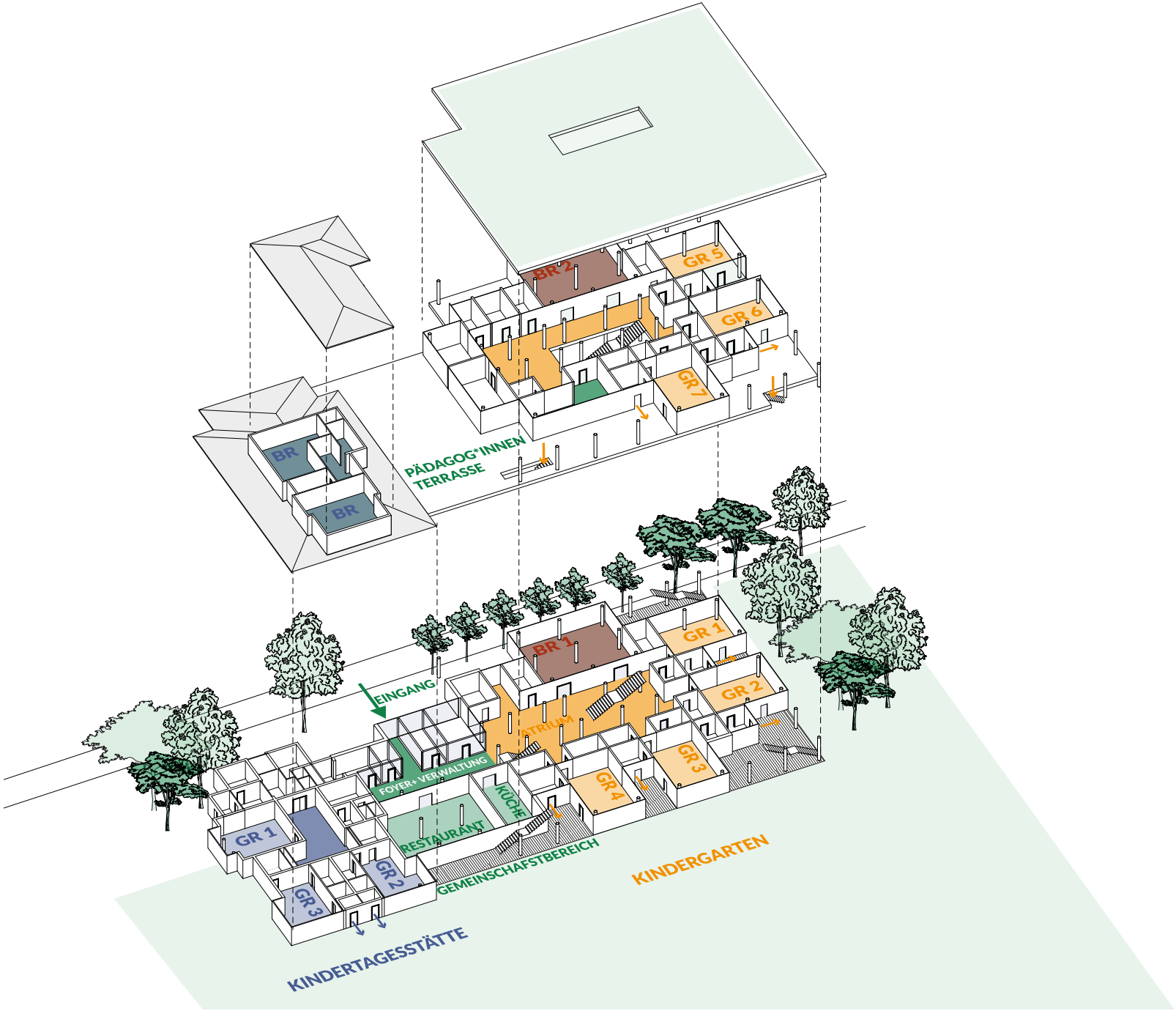
- Integration der sozialen Einrichtungen (siehe soziales Leitbild) in die Ortsentwicklung;

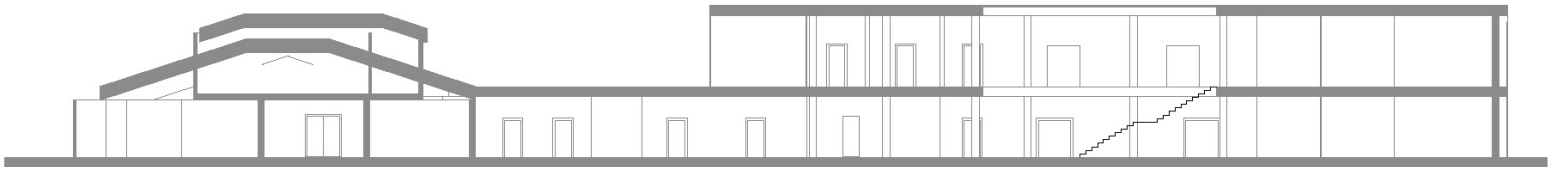
3 Bauliche Reaktion auf soziale Impulse

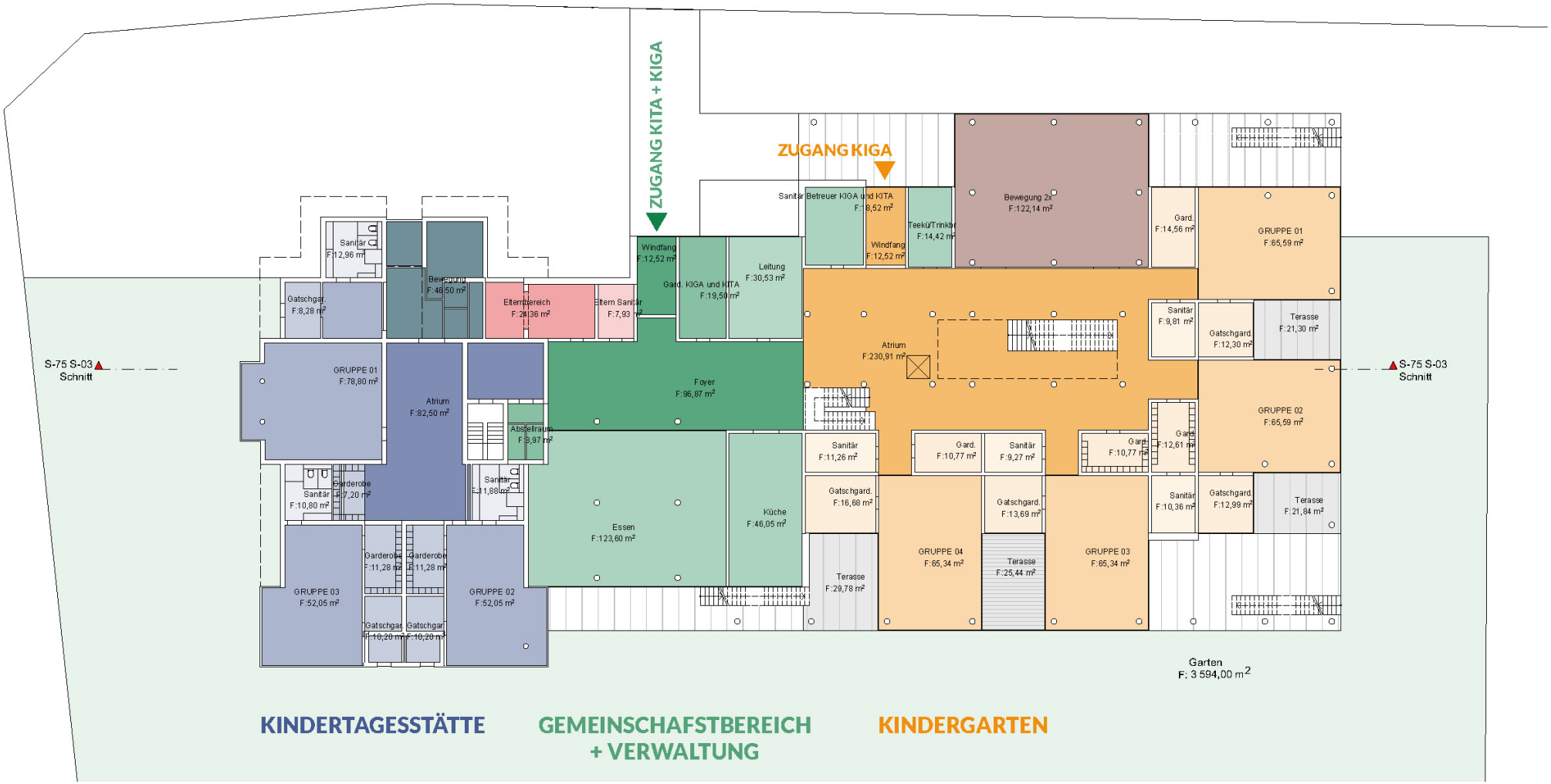
Die Basis für die Verschränkung von sozialen Impulsen und baulichen Maßnahmen bildet die skizzenhafte Ausarbeitung von Raum- und Funktionsprogrammen für jene Infrastrukturen, die einhellig gewünscht oder aus pragmatischer Sicht in den kommenden Jahren erforderlich sind. Ergänzend wird in Vorstudien abgeschätzt, welche räumlichen Potenziale in Bestandsgebäuden mit neuen Nutzungen ausgestattet werden können. Daraus entsteht schrittweise die Basis für ein Mengengerüst: Größen von möglichen Gebäuden werden abschätzbar, so dass auch der jeweilige Platzbedarf innerhalb des wachsenden Dorfgefüges ermittelt werden kann. Es entstehen die ersten städtebaulichen Bausteine, die für die maßstabsgerechte Situierung von Freiflächen, Funktionen und Gebäuden genutzt werden können.

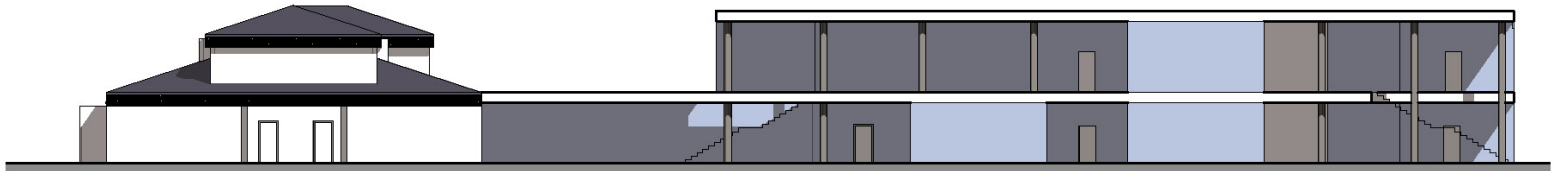
HAUS DES KINDES

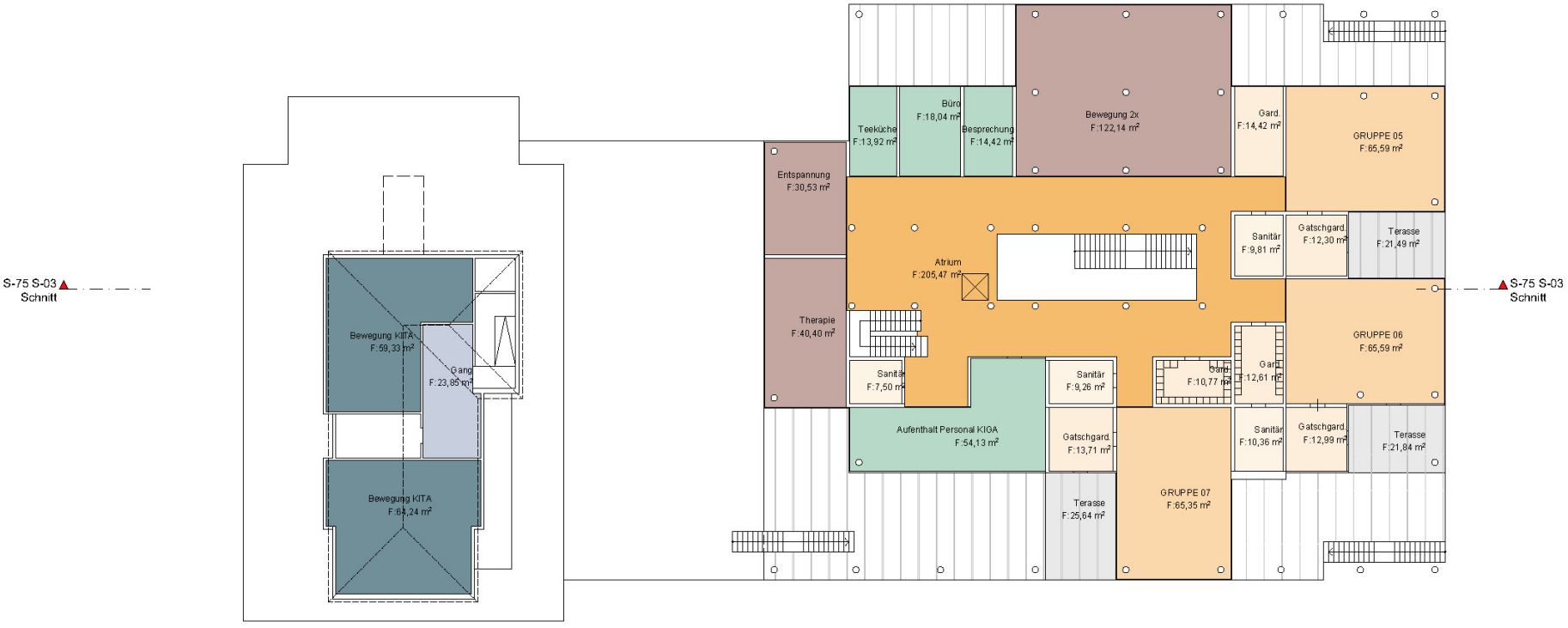
Aufgrund des Bauzustandes des bestehenden Kindergartens, der wachsenden Anzahl an Kindern, die den Kindergarten in Treffen besuchen, sowie aufgrund der neuen Bestimmungen für die Maximalgrößen von Kindergartengruppen ist eine Neukonzeption eines Kindergartens samt Kindertagesstätte erforderlich. Die Abschätzung des Raumbedarfs für das neue ‚Haus des Kindes' erfolgt auf der Basis des pädagogischen Konzepts, das dem Planer:innenteam von den Pädagogischen Leiterinnen des Kindergartens am 29.11.2022 vorgestellt worden ist. In diesem Konzept sind die Anforderungen an den Kindergarten und an die Kindertagesstätte in einem zusammenhängenden Gebäudeorganismus berücksichtigt.
Die daraus entstandene Konzeptstudie ist kein Architekturentwurf, sondern eine funktionelle Vorstufe dazu. Sie dient der Überprüfung von Annahmen und Konzeptideen und berücksichtigt die Raum- und Gruppengrößen, die in den Verordnungen der Kärntner Landesregierung definiert sind. Sie zeigt im Sinne einer Machbarkeitsstudie auf, dass es zumindest eine räumlich-funktionelle Lösung für die Ansprüche aus dem pädagogischen Konzept gibt, in der alle Funktionsabläufe widerspruchfrei und ohne störende Wegekreuzungen umgesetzt werden können.
Das Konzept folgt im Sinne eines sorgsamen Umgangs mit Bestandsbauten einem Rochadeprinzip, um das Prinzip ‚Umbau-vor-Neubau' so umzusetzen, dass keine adaptierbare Gebäudesubstanz achtlos ‚weggeschmissen' wird. Konzipiert wird im Anschluss an den bestehenden Kindergarten ein zweigeschossig ausgelegter neuer Kindergarten, der um ein zentrales Atrium organisiert wird. Nach diesem Neubau kann eine Übersiedlung des Kindergartens in den Neubau erfolgen. In einer zweiten Bauetappe wird der bestehende Kindergarten als Kindertagesstätte adaptiert und durch eine gemeinsame Foyer- und Restaurantzone mit dem neuen Kindergarten verbunden. Nach der Übersiedlung der Kindertagesstätte wird deren altes Gebäude als Werkstatt und Aufenthaltszone für Jugendliche adaptiert.


BR 2
GR 5
GR 6
GR 7
BR
BR
PÄDAGOG*INNEN
TERRASSE
BR 1
GR 1
GR 2
GR 3
GR 4
ATRIUM
EINGANG
FOYER+ VERWALTUNG
KÜCHE
RESTAURANT
GEMEINSCHAFTSBEREICH
GR 1
GR 2
GR 3
KINDERGARTEN
KINDERTAGESSTÄTTE




ZUGANG KITA + KIGA
ZUGANG KIGA
S-75 S-03 Schnitt
S-75 S-03 Schnitt
Sanitär Betreuer KIGA und KITA F:8,52 m²
Windfang F:12,52 m²
Teekül/Trinkbr F:14,42 m²
Bewegung 2x F:122,14 m²
Gard. F:14,56 m²
GRUPPE 01 F:65,59 m²
Terasse F:21,30 m²
Gatschgard. F:12,30 m²
Sanitär F:9,81 m²
Windfang F:12,52 m²
Gard. KIGA und KITA F:19,50 m²
Leitung F:30,53 m²
Sanitär F:12,96 m²
Gatschgar. F:8,28 m²
Bewegung F:46,50 m²
Elternbereich F:28,36 m²
Eltern Sanitär F:7,93 m²
Atrium F:230,91 m²
GRUPPE 01 F:78,80 m²
Atrium F:82,50 m²
Foyer F:96,87 m²
Abstellraum F:3,97 m²
GRUPPE 02 F:65,59 m²
Gard. F:12,61 m²
Sanitär F:11,26 m²
Gard. F:10,77 m²
Sanitär F:9,27 m²
Gard. F:10,77 m²
Garderobe F:7,20 m²
Sanitär F:10,80 m²
Sanitär F:11,88 m²
Gatschgard. F:16,68 m²
Gatschgard. F:13,69 m²
Sanitär F:10,36 m²
Gatschgard. F:12,99 m²
Terasse F:21,84 m²
Essen F:123,60 m²
Küche F:46,05 m²
GRUPPE 04 F:65,34 m²
GRUPPE 03 F:65,34 m²
Terasse F:25,44 m²
Terasse F:29,78 m²
Garderobe F:11,28 m²
Garderobe F:11,28 m²
GRUPPE 03 F:52,05 m²
GRUPPE 02 F:52,05 m²
Gatschgar. F:10,20 m²
Gatschgar. F:10,20 m²
Garten F: 3 594,00 m²
KINDERTAGESSTÄTTE
GEMEINSCHAFTSBEREICH + VERWALTUNG
KINDERGARTEN



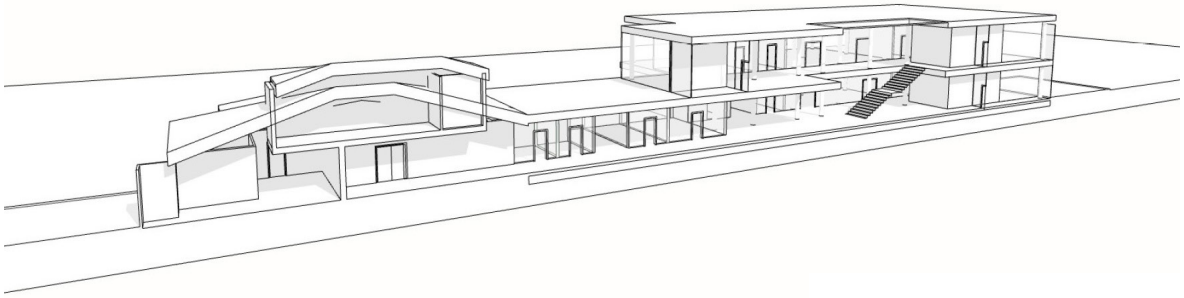

S-75 S-03
Schnitt
Bewegung KITA
F:59,33 m²
Gang
F:23,85 m²
Bewegung KITA
F:64,24 m²
Teeküche
F:13,92 m²
Büro
F:18,04 m²
Besprechung
F:14,42 m²
Bewegung 2x
F:122,14 m²
Gard.
F:14,42 m²
GRUPPE 05
F:65,59 m²
Entspannung
F:30,53 m²
Atrium
F:205,47 m²
Sanitär
F:9,81 m²
Gatschgard.
F:12,30 m²
Terasse
F:21,49 m²
Therapie
F:40,40 m²
GRUPPE 06
F:65,59 m²
Sanitär
F:7,50 m²
Sanitär
F:9,26 m²
Gard.
F:10,77 m²
Gard.
F:12,61 m²
Aufenthalt Personal KIGA
F:54,13 m²
Gatschgard.
F:13,71 m²
Sanitär
F:10,36 m²
Gatschgard.
F:12,99 m²
Terasse
F:21,84 m²
Terasse
F:25,64 m²
GRUPPE 07
F:65,35 m²
S-75 S-03
Schnitt

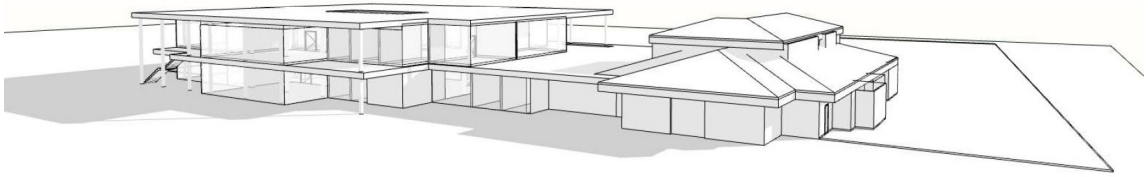
Die dargestellten räumlichen Skizzen bilden keinen Architekturentwurf ab, sondern dienen der Überprüfung der räumlichen Wirkung der Kubaturen, die durch die neue Konzeption entstehen. Die neuen Gebäudeteile erfahren daher bisher keine formale Ausprägung, sondern sind als kubische Raumvolumen dargestellt.

Das Konzept beruht auf folgenden Grundannahmen:

- Kindergarten und Kindertagesstätte werden zu einer Funktionseinheit zusammen gebunden.
- Das Gebäude des bestehenden Kindergartens soll in adaptierter Form als Kindertagesstätte genutzt werden.
- Beide Funktionskreise werden durch eine gemeinsame Erschießungszone miteinander verbunden.
- Der neu gebaute Kindergarten wird über zwei oberirdische Geschosse organisiert.
- Der Freibereich für die Kinder kann gemeinschaftlich genutzt werden.

Blick von Nordwesten, Zugangsseite: Mögliche Organisation eines gemeinsamen Zugangs für Kindergarten und Tagesstätte.





FLÄCHENBILANZ (inkl. Erschliessung)

	KIGA	Gem.	KITA	∑ NFL inkl. Erschli. in m²	∑ BGF (NFL inkl. Erschl. x 1,2) in m²
EG	782,06	383,80	406,00		
OG	626,50	174,40	147,00		
	1 408,56	**558,20**	**553,00**	**2 519,76**	**2 821,00**
Außenbereich/Garten KITA und KIGA gesamt lt. Kärntner Verordnung					2 700,00

Die Tabelle bildet die Nutzflächen im Sinne einer ersten Annäherung an ein Raum- und Funktionsprogramm ab. Erschließungsflächen haben in Kindebetreuungseinrichtungen auch eine Bedeutung als Bewegungs- und Spielflächen und werden daher in diesem Fall zu den Nutzflächen hinzugerechnet. Das Flächenausmaß der Erschließungsflächen wird aus dem Grundriss des Vorkonzepts abgeleitet. Das provisorische Raum- und Funktionsprogramm wird im Anhang zu dieser Studie angeführt.

Der neue Kindergarten kann rund um ein zentrales Atrium organisiert werden. Dadurch entsteht die Möglichkeit, eine großzügige Spielstiege organisch in das Gebäude zu integrieren.

Alle Gruppenräume im neuen Kindergarten können einen direkten Zugang in den Garten haben. Großzügig gedeckte Balkon- und Vorzonen bilden eine entspannte Raumerweiterung und bieten eine wichtige Funktion für das alltägliche Leben im Kindergarten.

ÄRZTEHAUS

Die Raumabschätzung für das Ärztehaus erfolgt anhand von Standardannahmen für eine Gemeinschaftspraxis von drei Ärzt:innen mit angeschlossener Hausapotheke und einem zugeordneten Therapiezentrum. Die Dimensionierung beruht auf der Annahme, dass das Gebäude zweigeschossig ausgeführt wird. Die ärztlichen Funktionen sind im Erdgeschoss, Therapieräume im Obergeschoss situiert. Das nachfolgende summarische Raumprogramm dient zur Abschätzung des erforderlichen Flächenbedarfs, ermöglicht die Abschätzung von städtebaulich relevanten Kubaturen und bietet erste Näherungswerte als Basis für Kostenabschätzungen.

Funktion	Raum	Anmerkung	m² NFL (ohne Erschl.)
Empfang	Windfang		8,00
	Foyer		24,00
	Backoffice		24,00
	Wartezone	zentral für Medizin und Therapie	32,00
	Sanitär		8,00
Medizin	Behandlung 01		20,00
	Behandlung 02		20,00
	Behandlung 03		20,00
	Untersuchung 01		16,00
	Untersuchung 02		16,00
	Labor		20,00
		∑ MEDIZIN NFL	**228,00**

EG

Funktion	Raum	Anmerkung	m² NFL (ohne Erschl.)
Empfang	Wartezone		26,00
	Teebar		8,00
Therapie	Therapieraum 01		20,00
	Therapieraum 02		20,00
	Therapieraum 03		20,00
	Therapieraum 04		20,00
	Umkleide 01	inkl. Sanitär und Dusche	8,00
	Umkleide 02		8,00
	Umkleide 03		8,00
	Umkleide 04		8,00
Demenzbetreuung	Aufenthaltsraum		20,00
Personal	Umkleide Personal 01		12,00
	Umkleide Personal 02		12,00
		∑ **THERAPIE**	**228,00**

	NFL	BGFx1,5
Gesamt	456,00	684,00

OG Therapie

HOSPIZHAUS

Die Raumabschätzung für das Hospizhaus folgt den Raum- und Funktionsprogrammen vergleichbarer Einrichtungen. Es ist auf die Ausbildung von acht Hospizzimmern abgestimmt. Ergänzende Einrichtungen dienen neben der medizinischen und therapeutischen Versorgung der Bewohner:innen auch der Ausbildung von Begegnungsbereichen mit Angehörigen, qualifizierten Aufenthaltsräumen wie beispielsweise einer Bibliothek oder einem Speiseraum, sowie Beratungsräume, in denen die Angehörigen der Bewohner:innen sozialpsychologische Unterstützung erfahren können. Auch hier dient das summarische Raumprogramm der Generierung von städtebaulichen Kennzahlen.

Funktion	Raum	Anmerkung	m² NFL
Empfang	Windfang		8,00
	Foyer		24,00
	Backoffice		48,00
	Wartezone	für Angehörige	24,00
	Bibliothek		24,00
	Sanitär		8,00
Medizin	Behandlung 01	Therapie für Senioren	20,00
	Besprechungszimmer		20,00
	Beratung	Angehörige	20,00
	Untersuchung 01		20,00
Versorgung	Speisezimmer	Begegnung mit Angehörigen	24,00
Personal	Personalraum	inkl. Teeküche	24,00
	Umkleide 01 u 02		24,00
	Sanitär Personal		12,00
		∑ ERDGESCHOSS	**345,00**

EG

Funktion	Raum	Anmerkung	m² NFL
Empfang	Stützpunkt		26,00
	Teeküche		8,00
Personal	Aufenthalt/Nacht		20,00
	Sanitäre		20,00
Begegnungszonen	Aufenthaltsraum	Begegnung mit Angehörigen	20,00
	Sanitäre		20,00
Patientenzimmer	Hospizzimmer 01	inkl. Sanitär und Dusche	8,00
	Hospizzimmer 02	inkl. Sanitär und Dusche	8,00
	Hospizzimmer 03	inkl. Sanitär und Dusche	8,00
	Hospizzimmer 04	inkl. Sanitär und Dusche	8,00
	Hospizzimmer 05	inkl. Sanitär und Dusche	20,00
	Hospizzimmer 06	inkl. Sanitär und Dusche	12,00
	Hospizzimmer 07	inkl. Sanitär und Dusche	12,00
	Hospizzimmer 08	inkl. Sanitär und Dusche	12,00
Erschließungsflächen		ca. 15 %	24,00
OG		**∑ OBERGESCHOSS**	**345,00**

DER ALTE HOF ALS BEGEGNUNGSZENTRUM

Aus dem sozialen Leitbild geht der Wunsch nach der Schaffung von alltäglichen Begegnungs- und Aufenthaltsorten hervor, die geeignet sind, niederschwellig den sozialen Kontakt für alle Bewohner:innen von Treffen zu begünstigen. Aufgrund der räumlichen Bestandssituation und der Bewertung des Alten Hofs als möglichem Ankerpunkt im neu entstehenden Ortsteil sowie seiner Lage an der neuen ‚Treffener Promenade` (Siehe unten, Kapitel zu Mobilität und Freiraumgestaltung) erfolgt hier auf Basis der Bestandspläne eine Überprüfung der Möglichkeiten, entsprechende Funktionen in die vorhandene Gebäudestruktur zu integrieren. Es zeigt sich, dass in die geometrische Struktur des Alten Hofs folgende Funktionen gut eingefügt werden können:

- Ein Cafe in der Art des Magdas-Cafe in Klagenfurt mit integrativem Ansatz kann im Erdgeschoss nordwestseitig eingerichtet werden. Durch die Ausrichtung bieten die Fassadenflächen die Möglichkeit, die Gasträume bei Bedarf frei in Gastgärten zu erweitern, die durch die bestehenden Bäume und ergänzende Baumpflanzungen gut natürlich beschattet werden können. Kaffee und Kuchen unter Obstbäumen, erweiterbar durch tägliche Menüs. Das Ziel aus dem Leitbild heraus ist die Schaffung einer Gastronomie, die man auch als Frau gerne und unbeschwert alleine besucht. Küchen- und Lagerräume können nordostseitig angeordnet werden, so dass die Anlieferung ‚von hinten‘ erfolgen kann; das Erhalten einer Gebäudedurchfahrt ist möglich, Sanitäranlagen für den gesamten ‚Alten Hof‘ können gesammelt (jenseits des Durchgangs) positioniert werde. - Für Gastraum, Küche und Lagerräume stehen im skizzierten Vorprojekt ca. 140 m2 zur Verfügung.

ca 140 m2 „Magdas" Cafe für Treffen

ca 270 m2 Bauernmarkt und Scheunendach

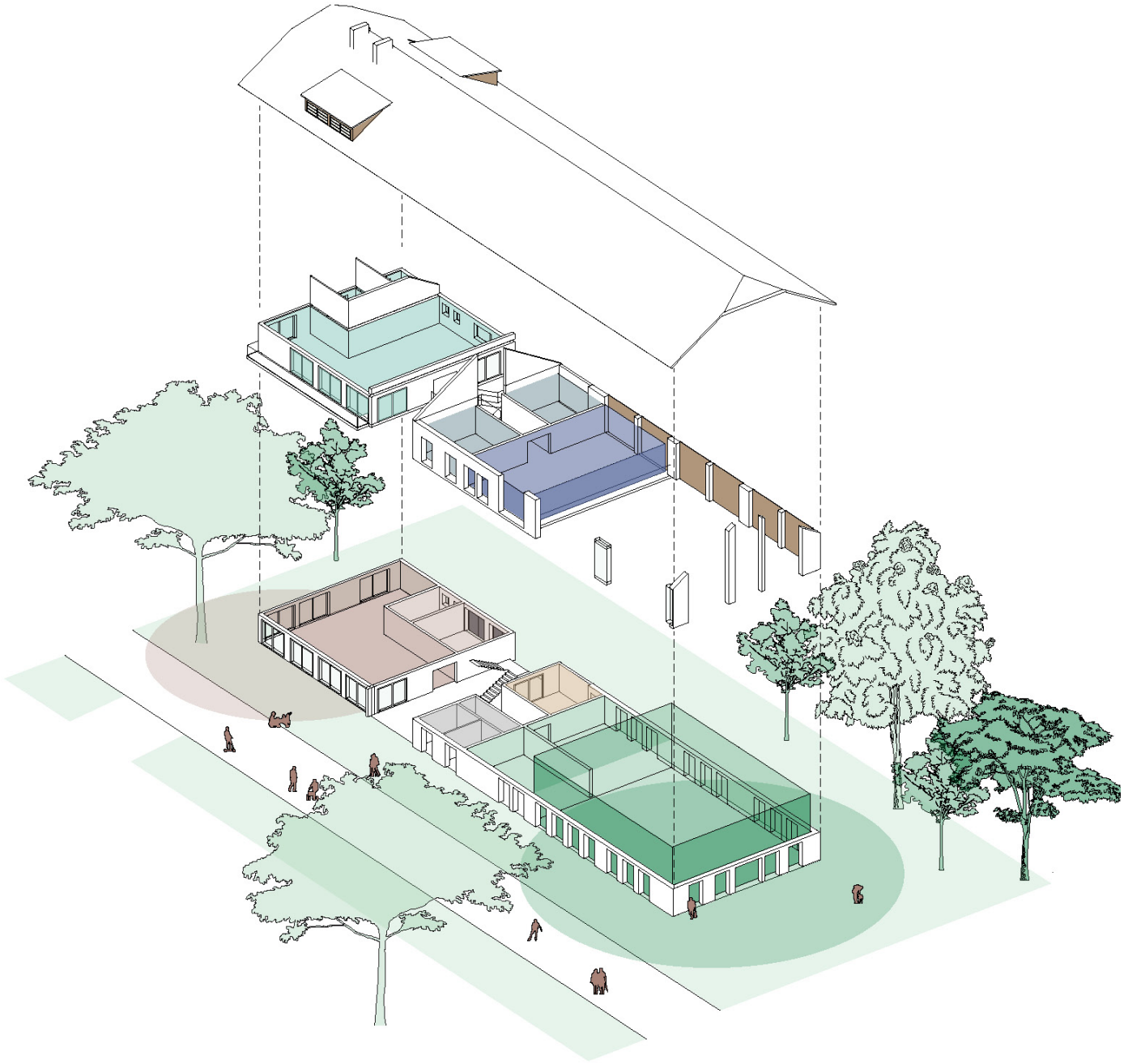
ca 23 m2 Räume für Sammeln/ Tafel

ca 140 m2 Co-Working

ca 45 m2 Nebenräume

ca 77 m2 Seminar-Cube

an der Treffener Promenade



- Südöstlich können in den bestehenden Stallräumen die Parapete der Fensteröffnungen ausgebrochen werden, so dass die Wände in Säulenreihen aufgelöst werden. Es entsteht ein über zwei Geschosse bis in den Dachstuhl hinein offener, nicht klimatisierter gedeckter Raum, der als Marktdach und für zahlreiche ähnliche Veranstaltungen genutzt werden kann. Bei Regenwetter werden diese Räume nachmittags von spielenden Kindern genutzt: hier können sie skaten, Radfahren, Ballspielen. Bei Festen aller Art können hier Konzerte stattfinden. - Es steht eine Grundfläche von ca. 270m2 zur Verfügung.

- In der Mittelzone können ebenerdig neben dem Durchgang zentral Sanitärräume und Räume für die ‚Tafel' (Sammeln und Verteilen für Bedürftige) eingerichtet werden. Die Sanitäre werden zentral positioniert und auch extern zugänglich gemacht - das bietet ergänzend Komfort für Passant:innen und Spaziergänger:innen, die entlang der Neuen Promenade unterwegs sind. Die Tafel ist ‚nach hinten' orientiert, um die Weitergabe der Güter dezent, würdevoll und jenseits der offenen Sichtbarkeit durchführen zu können.

- Über dem Cafe können Co-working-Spaces entstehen. Das sind Büroräume in unterschiedlichen Zuschnitten, die schreibtischweise vermietet werden. Das Konzept von Arbeitsplätzen, die kooperativ genutzt werden, hat sich in den vergangenen 15 Jahren entwickelt und gewinnt seit der stärkeren BeVerbreitung von Home-Office weiter an Bedeutung. Mögliche Szenarien: Eltern bringen ihre Kinder in den Kindergarten oder die Tagesstätte, um dann ein paar Schritte weiter zu gehen in den Alten Hof, um dort an einem Co-working-Arbeitsplatz jene Arbeiten zu erledigen, die sie ansonsten ‚am Küchentisch' zu Hause abwickeln müssten. Hier finden sie Konzentration, bei Bedarf kulinarische Versorgung und sozialen Austausch. Zu Mittag oder nachmittags können sie die Kinder abholen und haben sich weitere Wege in die Stadt (nach Villach oder Klagenfurt) erspart. - In Summe stehen für die Einrichtung von Co-Working-Spaces in der bestehenden Gebäudestruktur im Rahmen des skizzierten Konzepts ca. 140 m2 zur Verfügung.

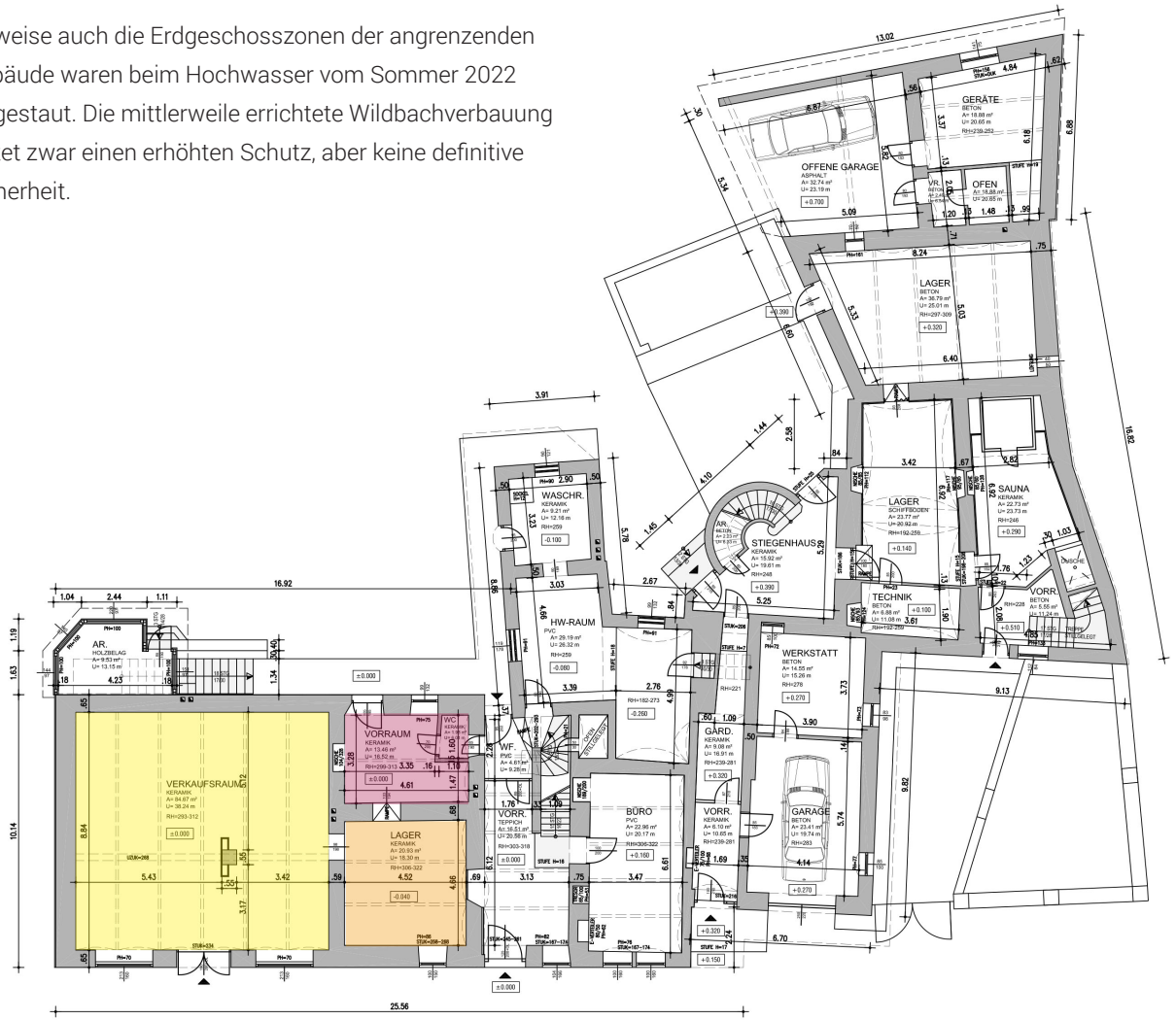
- Anmerkung: Die derzeit im Alten Hof vorhandenen Wohnungen werden von Mitarbeiter:innen des Haus Antonius bewohnt und werden als sanierungsbedürftig und teilweise nicht mehr zeitgemäß beschrieben. Im Zuge neuer Wohnbebauungen im Quartier ist es möglich, hier adäquate, zeitgemäße Wohnungen für die Mitarbeiter:innen des Haus Antonius zu schaffen.

- Aus dem sozialen Leitbild geht auch der Bedarf nach einem Seminar- und Besprechungsraum hervor, der zum Beispiel für mehrtägige Workshops, Vereinssitzungen, kleine Vortragsveranstaltungen etc. geeignet ist. Im Obergeschoss des Alten Hofs kann ein entsprechender Raum eingerichtet werden, auf einer verfügbaren Grundfläche von ca. 77m2.

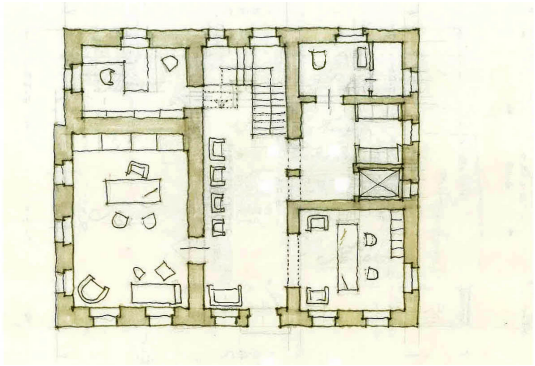
HAUS DR. ZERNATTO

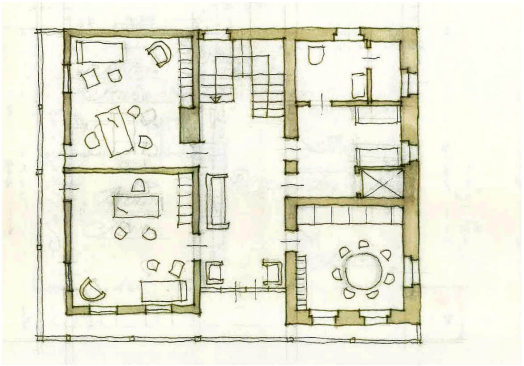
Das Wohnhaus der Familie Dr. Zernatto (Marktplatz 3+4) bietet im Erdgeschoss gewerblich nutzbare Räume, im Obergeschoss Wohnräume. Die aktuelle Nutzung der Gewerbeflächen als Verkaufslokal für Töpferwaren steht zur Disposition. Die Eigentümerfamilie regt an, die Nutzung als Bäckerei mit angeschlossenem Cafe zu überprüfen, um dadurch auch die Attraktivität des Hauptplatzes zu steigern. Bedingung sind begrenzte Öffnungszeiten, bis 20.00h, um nächtliche Ruhestörungen grundsätzlich auszuschließen.

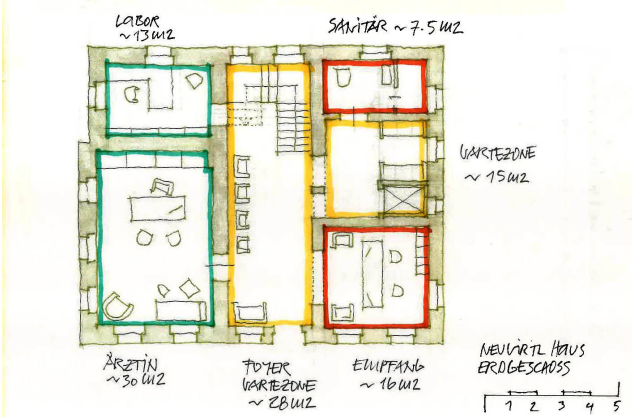
Die Überprüfung der Nutzbarkeit erfolgt auf Basis des vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Planmaterials. Die Räumlichkeiten, die zur Disposition stehen, bieten einen großen Raum mit ca. 84,50m2, geeignet als Verkaufs- und Kaffeehausraum, dazu zwei mögliche Lager bzw. adaptierbare Sanitärräume mit der Größe von ca. 13,50m2 (hofseitig) und 20,90 m2 (platzseitig). Das Gebäude ist nach Südosten zum Marktplatz hin orientiert und bietet daher gute Voraussetzungen für eine großzügige Öffnung zu einem Gastgarten, der vor allem die Vormittagssonne gut einfangen kann.
Eine Herausforderung stellt der Umgang mit der gelben Gefahrenzone dar; der Marktplatz sowie der Keller und teilweise auch die Erdgeschosszonen der angrenzenden Gebäude waren beim Hochwasser vom Sommer 2022 eingestaut. Die mittlerweile errichtete Wildbachverbauung bietet zwar einen erhöhten Schutz, aber keine definitive Sicherheit.

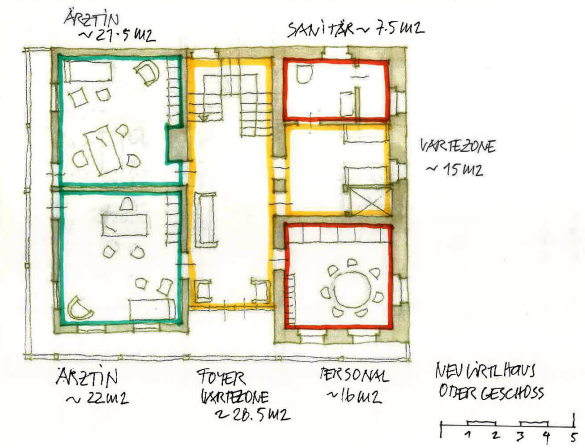


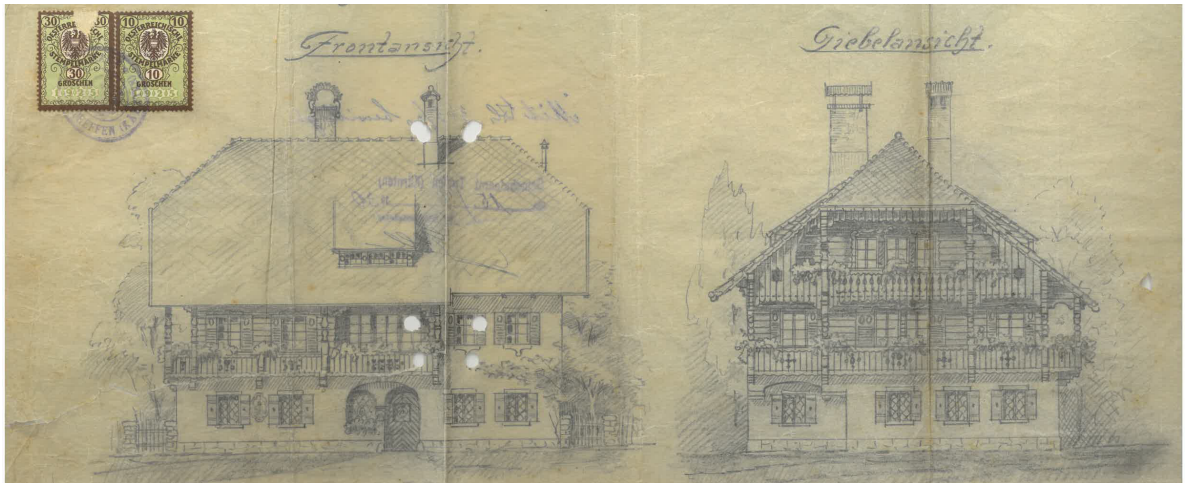
GRUNDRISS EG











POTENZIALE DER GEBÄUDESTRUKTUR DES NEUWIRTL-HAUS

Widersprüchliche Angaben bestehen zur Verfügbarkeit des Neuwirtl-Hauses. Das Haus steht im Eigentum der Gemeinde Treffen und ist prinzipiell verfügbar. Es bildet aktuell jedoch keinen Leerstand und wird im Obergeschoss als Kindertagesstätte genutzt, im Erdgeschoss vor allem als Lager. Diese Nutzung wird als wenig adäquat eingeschätzt.

Angeregt wird die Integration des Ärztehauses in den Bestandsbau. Es erfolgte daher auf Basis alter Einreichpläne die geometrische Überprüfung, in welchem Ausmaß das Raumprogramm innerhalb der Gebäudestruktur des Neuwirtl-Hauses umgesetzt werden kann. Dabei zeigt sich, dass die dreischiffige Grundstruktur des Hauses prinzipiell vielfältig nutzbare Räume ermöglicht. Als Ärztehaus kann es jedoch nur bedingt und jedenfalls ohne die zugehörigen Therapieräume genutzt werden, und auch das nur unter der Annahme, dass hier eine weitgehend geräteneutrale Medizin ausgeübt wird. Auch die Möglichkeit, das Haus an geforderte Hygiene-Standards anzupassen, konnten im Rahmen dieser Voruntersuchung nicht überprüft werden. Dieser Aspekt wird durch die Lage in der gelben Gefahrenzone des Pöllinger Baches noch verstärkt.

4 Städtebauliches Leitbild

Das städtebauliche Leitbild bildet die räumliche Umsetzung des sozialen, wirtschaftlichen und funktionalen Programms, das gemeinsame mit engagierten Gemeindebürger: innen in den Jahren 2022 und 2023 entwickelt werden konnte. Es entwickelt ein Szenario für die bauliche Entwicklung im Sinne der geordneten Erweiterung des Ortskerns von Treffen. Bereits bekannte Funktionsanforderungen bzw. Gebäudekonzepte werden verortet, in ihrer Vernetzung zum bestehenden Ortsorganismus abgestimmt und wesentliche Qualitäten für die zukünftige Entwicklung der Funktionszusammenhänge, der Baumassen, der Verkehrserschließung und Freiräume definiert.

PRINZIPIEN

Die Konzeption der Ortserweiterung folgt klaren städtebaulichen Prinzipien, die sich im konkreten Fall weitestgehend widerspruchsfrei und unwidersprochen anwenden lassen. Sie unterstützen und ergänzen die bestehende Struktur und helfen dabei, die Ortskernentwicklung zugleich sozial motiviert und ökologisch verträglich zu gestalten. Die Prinzipien, die sich auch in der Diskussion in den Workshops bestätigen, geben klare Qualitätsregeln: Entwicklung von innen nach außen. Die Entwicklung des Siedlungsgebiets erfolgt aus der gelebten Mitte heraus, um in jedem Augenblick den spürbaren Zusammenhalt des Ortsgefüges sicher zu stellen.

- ‚Stadt' der kurzen Wege. Die Erzeugung von möglichst kompakten Siedlungsstrukturen mit qualitativ hochwertiger Grünraumausstattung erzeugt eine Ortsstruktur, in der die Wege nicht unnötig lang sind. Das Ideal der fußläufigen Erreichbarkeit aller alltagsrelevanten Infrastrukturen hilft bei der Vermeidung von gedankenloser Auto-Mobilität und erzeugt natürlich belebte öffentliche Räume.

- Angemessene Verdichtung. Hier muss das richtige Maß gefunden werden: wie viel Höhe (Geschossanzahl) verträgt der Ort im Sinne einer harmonischen Verbindung von Alt und Neu. Je höher gebaut werden kann, desto weniger Flächen werden benötigt. Das hält wiederum die Wege kurz, vermeidet ausufernde Versiegelung und bringt uns näher zum Ziel des retentionsneutralen Bauens.

- Umbau vor Neubau. Der Nach- und Umnutzung von vorhandenen Gebäuden ist der Vorzug vor Abbruch und Neubau zu geben. Das spart graue Energie, erhält Identität und erzeugt anspruchsvolle Nutzungskonzepte. Auch der Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Ortsraums ist der Vorzug vor der Neubesiedlung unbebauter Flächen zu geben.

- Das Prinzip der Komplementarität. Neue Nutzungen sollen vorhandene, gelebte soziale Strukturen ergänzen, nicht konkurrenzieren. Es ist darauf zu achten, dass der Aufbau von funktionalen Parallelitäten vermieden wird, wenn dadurch bestehende Strukturen in ihrer Lebendigkeit geschwächt werden.

- Das Prinzip 8/80 definiert ein einfaches Kriterium für die barrierefreie Benutzbarkeit der öffentliche Räume im Ort: alle öffentlichen Räume sollen von einem 8-jährigen Kind und von einem 80-jährigen Menschen frei und sicher benützbar sein. Die Steigerung dieses Prinzips auf Kleinkinder und sehr betagte Menschen wird angestrebt.

STRATEGIEN DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

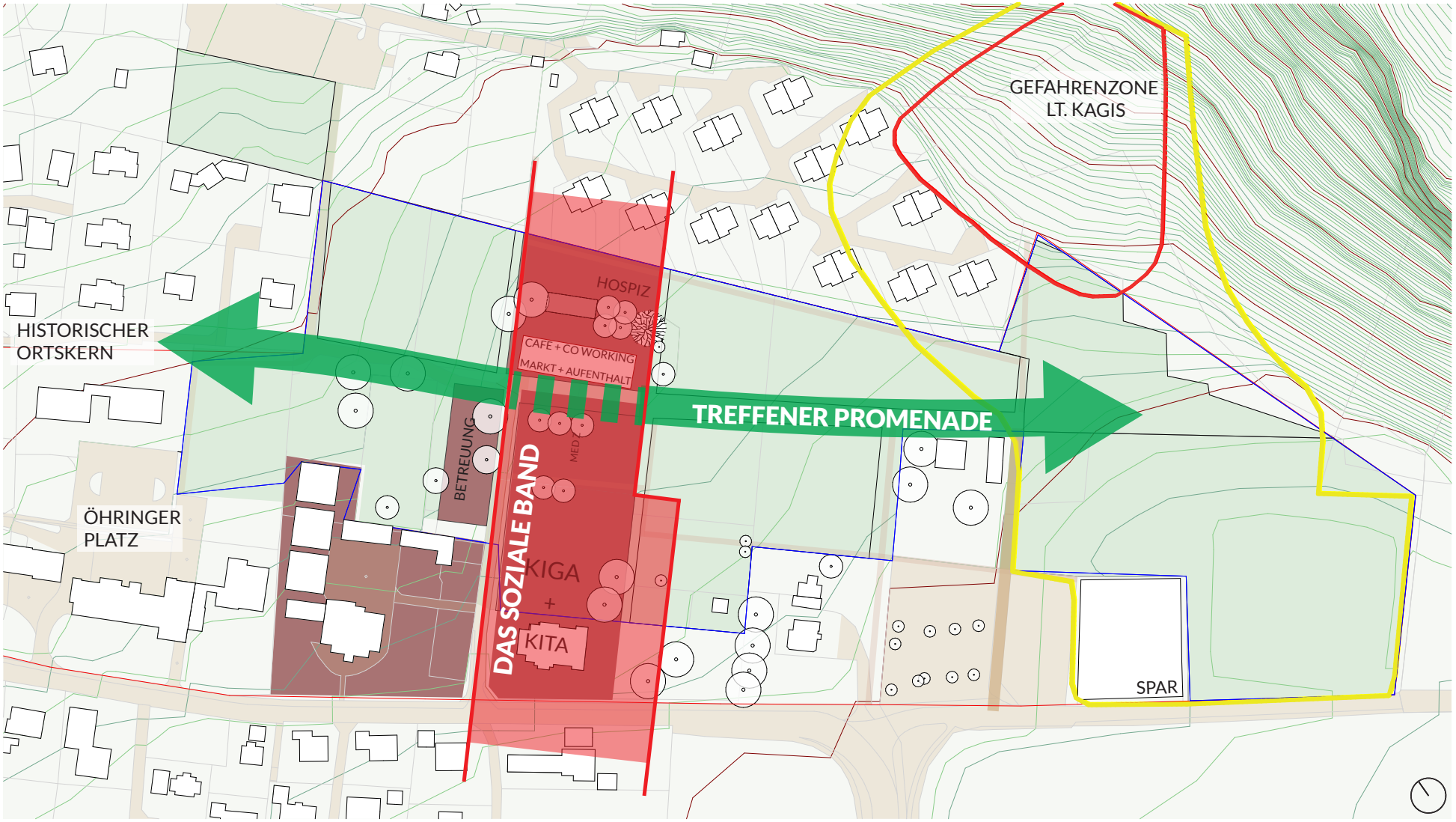
Der konkrete Ansatz für die Entwicklung der räumlichen Leitstruktur entsteht aus der Überlagerung einer übergeordneten Wegeanforderung mit der Anbindung von jenen Bauwerken, die bereits vorhanden (und demnach immobil) sind, jedoch mit neuen oder weiter entwickelten Nutzungen versehen werden. Diese Elemente sind:

- Die gewünschte Fußgängerachse vom bestehenden Ortskern zum Sparmarkt, die als ‚Treffener Promenade' gedacht wird und als Allee ausgebildet werden soll, die vor allem ein attraktiver Bewegungs- und Aufenthaltsraum für Fußgänger:innen und Radler:innen sein soll und nur im individuellen Bedarfsfall mit PKWs befahren werden kann. (Siehe dazu Kapitel Mobilität und Freiraum)
- Das ‚Haus des Kindes', sofern es dem skizzierten Konzept folgt und den bestehenden Kindergarten in adaptierter Form integriert.
- Der Alte Hof, der bei Umsetzung des skizzierten Nutzungskonzepts eine zentrale Bedeutung erlangen kann.

Ausgehend von den Setzungen der sozial motivierten Infrastrukturen wird ein weiterführendes, möglichst sparsames Erschließungssystem entwickelt, das in der Folge getrennt behandelbare Baufelder definiert. Diese Baufelder werden die unterschiedlichen Formen von geforderten Wohnbauten aufnehmen und können etappenweise über viele Jahre erschlossen werden. Auf der Basis eines eigens zu begründenden Mengengerüstes können Baudichten (GFZ), angemessene Bauhöhen, Bauflächen (BGF) sowie Verkehrsanforderungen definiert werden. Die (Wohn-)Baufelder werden so portioniert, dass sie zugleich attraktiv für unterschiedliche Bauherr:innen und Investoren sind und eine zeitlich gestaffelte Abfolge der Neubesiedlung begründbar machen.

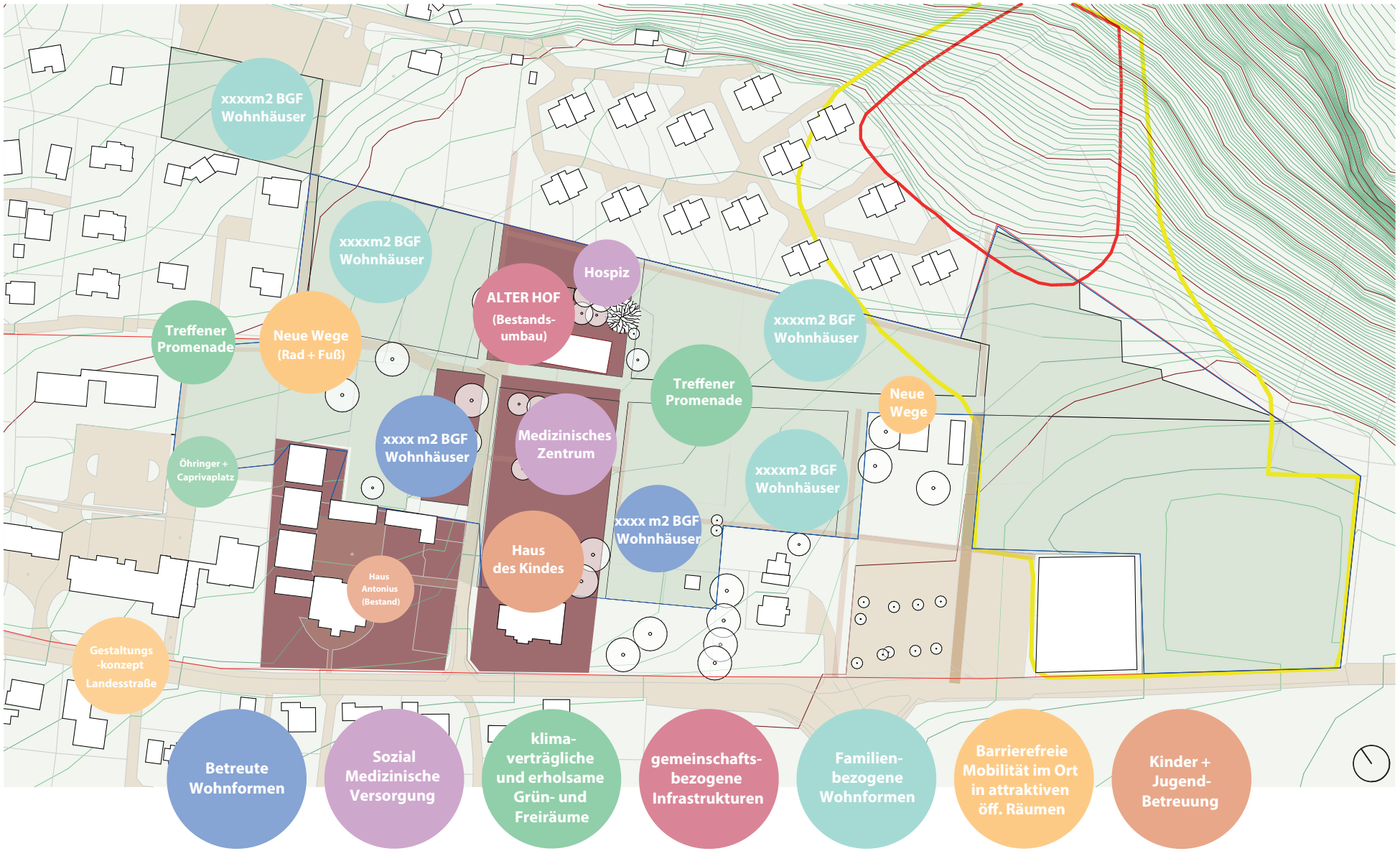
ZWEI KLARE MOTIVE

Es entstehen zwei klar artikulierbare Motive, die als Rückgrat für die weiteren Überlegungen dienen: die Treffener Promenade und das Band der sozialen Nutzungen. Sie kreuzen sich vor dem Alten Hof und lassen dort einen Ort mit erwartbar hoher sozialer Frequenz entstehen. Die Promenade verbindet zwei ohnehin gut frequentierte Orte, das historische Zentrum und den Sparmarkt, und erhält hier einen sozial motivierten Zwischenpunkt. Das ‚soziale Band` entsteht durch eine kompakte Anordnung von ‚Bausteinen` für die weiter vertiefte soziale Infrastruktur von Treffen. Die Konzentration von sozialen Nutzungen als Nukleus der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers kann hier weiter verdichtet werden, wenn auch das gewünschte Ärztehaus und das Hospiz im Band situiert werden: das Ärztehaus zwischen Kinderhaus und Altem Hof, das Hospiz hinter dem Hof, kontemplativ in einen Garten aus Obstbäumen gesetzt, um qualitätvolle Ruhe für die Patient:innen zu bieten.


GEFAHRENZONE
LT. KAGIS
HISTORISCHER
ORTSKERN
HOSPIZ
CAFE + CO WORKING
MARKT + AUFENTHALT
TREFFENER PROMENADE
BETREUUNG
DAS SOZIALE BAND
KIGA
+
KITA
ÖHRINGER
PLATZ
SPAR
10
25
50m

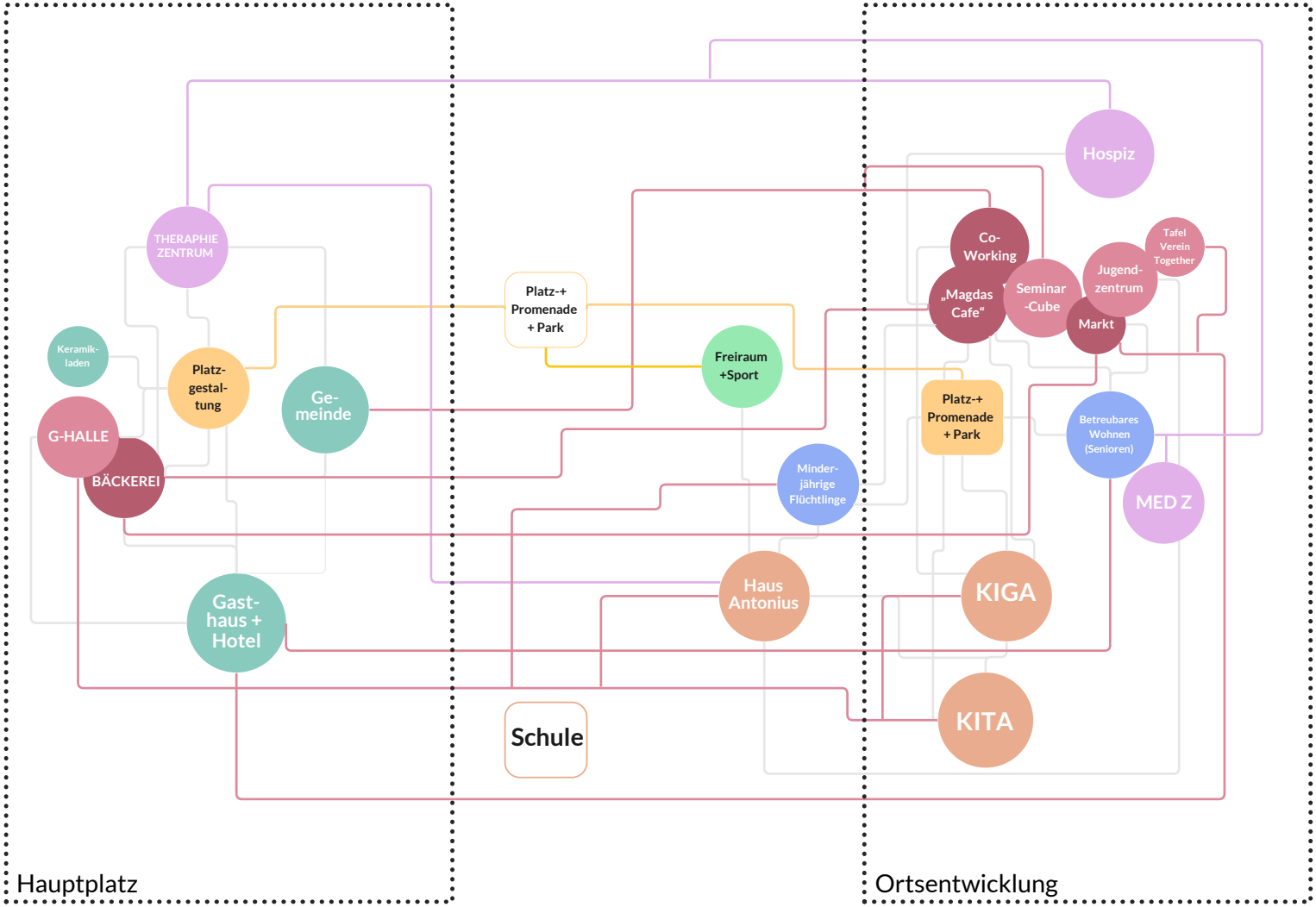
ERSTE VERORTUNG
DER SOZIALEN IMPULSE IM PLANUNGSGEBIET

Ausgehend von den zentralen Motiven der Ortsentwicklung und dem Sozialen Leitbild werden die wesentlichen Aktivitäten planlich im Entwicklungsgebiet verortet. Aktivitäten, die mit bestehenden Gebäuden verbunden sind, bilden als ‚ortsfeste' Funktionsstandorte die Ankerpunkt für mögliche Setzungen der ergänzenden und räumlich ‚freien' Aktivitäten. So weit möglich, wird im nebenstehenden Plan das Ortsgefüge nicht als bauliche Realität aufgefasst, sondern als soziales Gefüge, das sich räumlich entfaltet.


xxxxm2 BGF Wohnhäuser
xxxxm2 BGF Wohnhäuser
Hospiz
ALTER HOF (Bestands-umbau)
Treffener Promenade
Neue Wege (Rad + Fuß)
xxxxm2 BGF Wohnhäuser
Treffener Promenade
Neue Wege
xxxx m2 BGF Wohnhäuser
Medizinisches Zentrum
Öhringer + Caprivaplatz
xxxxm2 BGF Wohnhäuser
xxxx m2 BGF Wohnhäuser
Haus des Kindes
Haus Antonius (Bestand)
Gestaltungs -konzept Landesstraße
Betreute Wohnformen
Sozial Medizinische Versorgung
klima-verträgliche und erholsame Grün- und Freiräume
gemeinschafts-bezogene Infrastrukturen
Familien-bezogene Wohnformen
Barrierefreie Mobilität im Ort in attraktiven öff. Räumen
Kinder + Jugend-Betreuung

NACHFRAGE: DAS GEWICHT DES NEUEN ZENTRUMS IN RELATION ZUM MARKTPLATZ

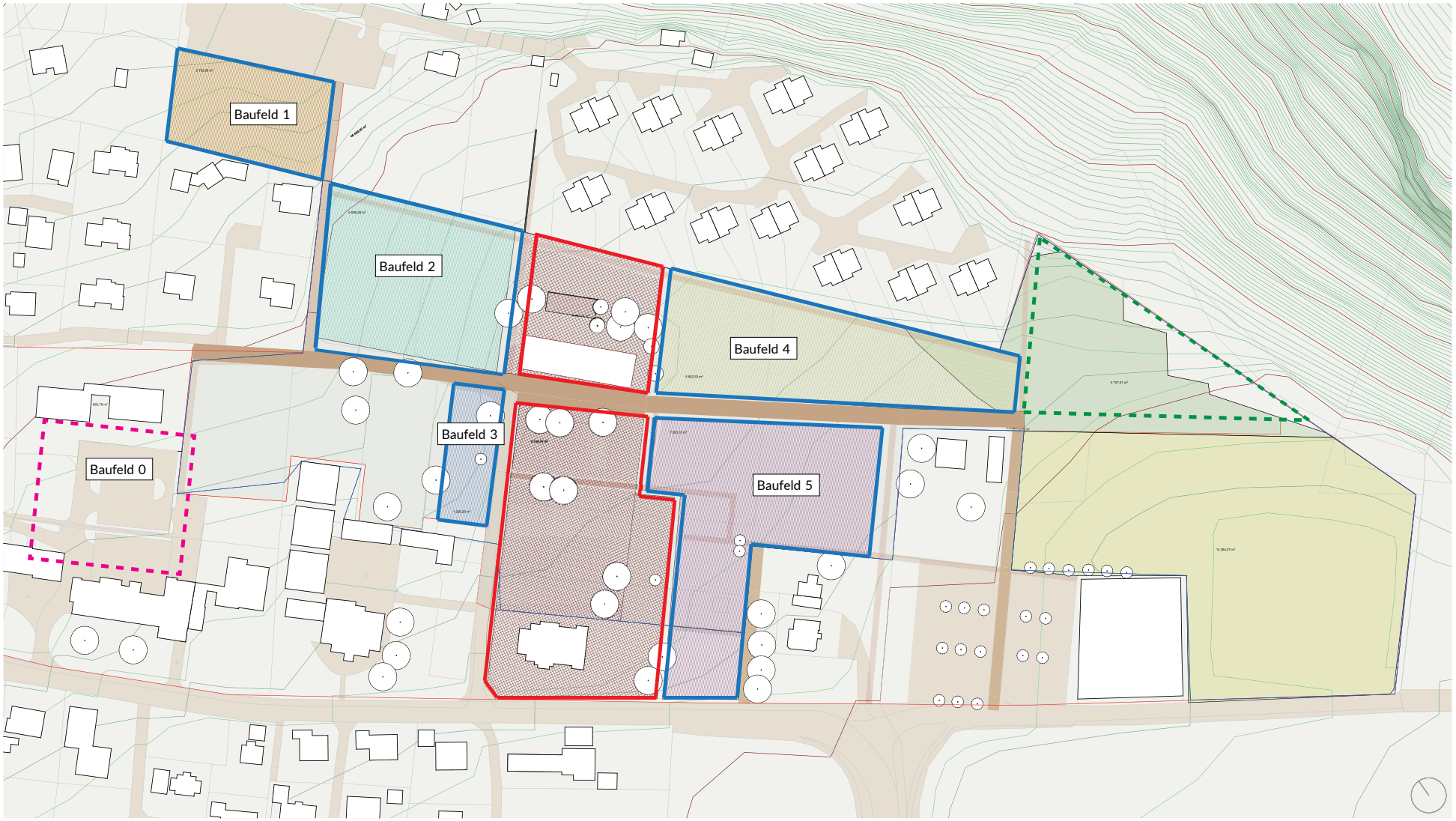
In der Diskussion um die Ausbildung des ‚sozialen Bandes' wird die Frage erörtert, ob die starke Forcierung von sozialen Einrichtungen eine zu starke soziale Frequenz erzeugt, die das Leben am Marktplatz konkurrenziert und dadurch dem Prinzip der Komplementarität widerspricht. In diesem Kontext wird die Idee aufgeworfen, das neue Ärztehaus nicht als Neubau zu errichten, sondern ins Neuwirtl-Haus zu integrieren (siehe Untersuchung oben). Der Vergleich der möglichen Nutzungsprofile zeigt, dass sich auch bei Umsetzung aller neu konzipierten Infrastrukturen im ‚sozialen Band' eine adäquate Nutzungsstruktur für den Marktplatz erhalten kann - zumal dann, wenn es gelingt, die vielfach gewünschte Tagesgastronomie am Marktplatz einzurichten, zum Beispiel im Haus Marktplatz 3+4.


Hauptplatz
Ortsentwicklung
THERAPIE ZENTRUM
Keramik-laden
Platz-gestal-tung
Ge-meinde
G-HALLE
BÄCKEREI
Gast-haus + Hotel
Platz-+ Promenade + Park
Freiraum +Sport
Schule
Minder-jährige Flüchtlinge
Haus Antonius
Hospiz
Co-Working
„Magdas Cafe“
Seminar -Cube
Jugend-zentrum
Tafel Verein Together
Markt
Platz-+ Promenade + Park
Betreubares Wohnen (Senioren)
MED Z
KIGA
KITA

DIE STRUKTUR DER BAUFELDER

Die geometrische Entwicklung der Baufelder für die ergänzenden Wohnbebauungen entsteht komplementär aus der Definition des verkehrstechnischen Erschließungssystems. Hier sind folgende Gesichtspunkte und Prinzipien maßgebend:

- Die Erzeugung einer Auto-verkehrsfreien Mitte für den neuen Siedlungsraum, im Sinne des erweiterten Prinzips 8/80. Zufahrten und Erreichbarkeit mit PKW und Anlieferung für alle wichtigen Bereiche sollen ermöglicht werden, ohne das neue Ortsgebiet mit Verkehrsachsen zu durchschneiden.
- Nutzung von bereits vorhandenen Zu- und Abfahrten an der Landesstraße und Ausbildung von zukunftsorientierten Mobilitätslösungen. Es zeigt sich, dass hier die ‚Hol- und Bringmobilität' für den wachsenden Kindebetreuungsbereich von besonderer Bedeutung ist.
- Vermeidung von Konflikten mit bestehenden Häusern oder Einrichtungen.
- Die Erzeugung von Baufeld-Zuschnitten, die eine etappenweise Bebauung und ‚Verwertung' begünstigen und eine hinreichende Variabilität von Wohn- und Baustrukturen ermöglichen, um einen lebendigen Ort zu erzeugen.


Baufeld 1
Baufeld 2
Baufeld 3
Baufeld 4
Baufeld 5
Baufeld 0
10
25
50m

DAS MENGENGERÜST

Die Entwicklung des Mengengerüsts für die Baufelder dient der Findung der angemessenen baulichen, verkehrstechnischen, freiraumplanerischen und sozialen Dichte in den neuen Wohnbauquartieren. Wird zu dicht gebaut (zu hohe GFZ), so erscheint das Quartier eng, unfreundlich und schlimmstenfalls ‚arm', und es können soziale Konflikte entstehen; wird zu wenig dicht gebaut, so findet kein sorgsamer Umgang mit Landschaftsressourcen statt und die Entstehung von lebendigen Nachbarschaften wird nicht gefördert. Zur Beurteilung der ‚angemessenen' sozial verträglichen Dichte gibt es keinen unbestrittenen Algorithmus, jedoch Erfahrungswerte, die sich bewährt haben. Konkret ist die Angemessenheit im Einzelfall zu überprüfen. Dies wird anhand von Baufeld 2 im nachfolgenden Exkurs (siehe unten) beispielhaft durchgeführt. Als plausibel erscheint eine GFZ von 0,6, bei variablen Geschosshöhen von 2 bis 4 oberirdischen Geschossen.

Werden standardisierte Wohnungsgrößen und Belegungsgrade zugrunde gelegt, kann daraus die Anzahl an zu erwartenden Neubürger:innen abgeleitet werden. Die Bemessung der Verkehrsinfrastrukturen für den Verkehr (insbesondere für den ruhenden Verkehr) erfolgen ebenfalls auf der Basis von Standardannahmen, wobei hier die Werte innerhalb einer Bandbreite so gewählt werden, dass im Sinne einer zukunftsorientierten Mobilität die Benützung des privaten PKWs nicht unnötig unterstützt wird, sondern umweltverträglich, aktive Mobilitätsformen gefördert werden. Daraus ergibt sich das folgende Mengengerüst:

Summe der Fläche der ausgewiesenen Wohnbaufelder:
ca. 21.885 m2

Annahme 01.01:
GFZ 0,6 | generiert eine BGF von 13.131 m2

Annahme 02.01:
Eine Wohnungsdurchschnittsgröße von 80 m2 Bruttogeschossfläche (Erfahrungswert) erzeugt ca. 160 Wohneinheiten

Annahme 02.02:
ca. 41 m2 BGF pro Bewohner:in (= sparsamer Wert, familienbezogen) erzeugt ca. 320 Bewohner:innen

Annahme 02.03:
Belegungsgrad pro Wohnung von 2,03 Personen (Standardwert) erzeugt ca. 160 Wohneinheiten

Annahme 03.01:
Motorisierungsgrad: 0,5 (Durchschnitt in Kärnten aktuell 0,65) erzeugt 160 PKW

Annahme 03.02:
Stellplatzschlüssel/Wohneinheit von 1,0 (z.Zt üblich 1,5 bis 2,2/WG) erzeugt 160 Parkplätze
Anmerkung: Diese Zahl muss in Zukunft noch weiter reduziert werden, wenn es möglich sein soll, die beschlossenen Klimaziele zu erreichen.

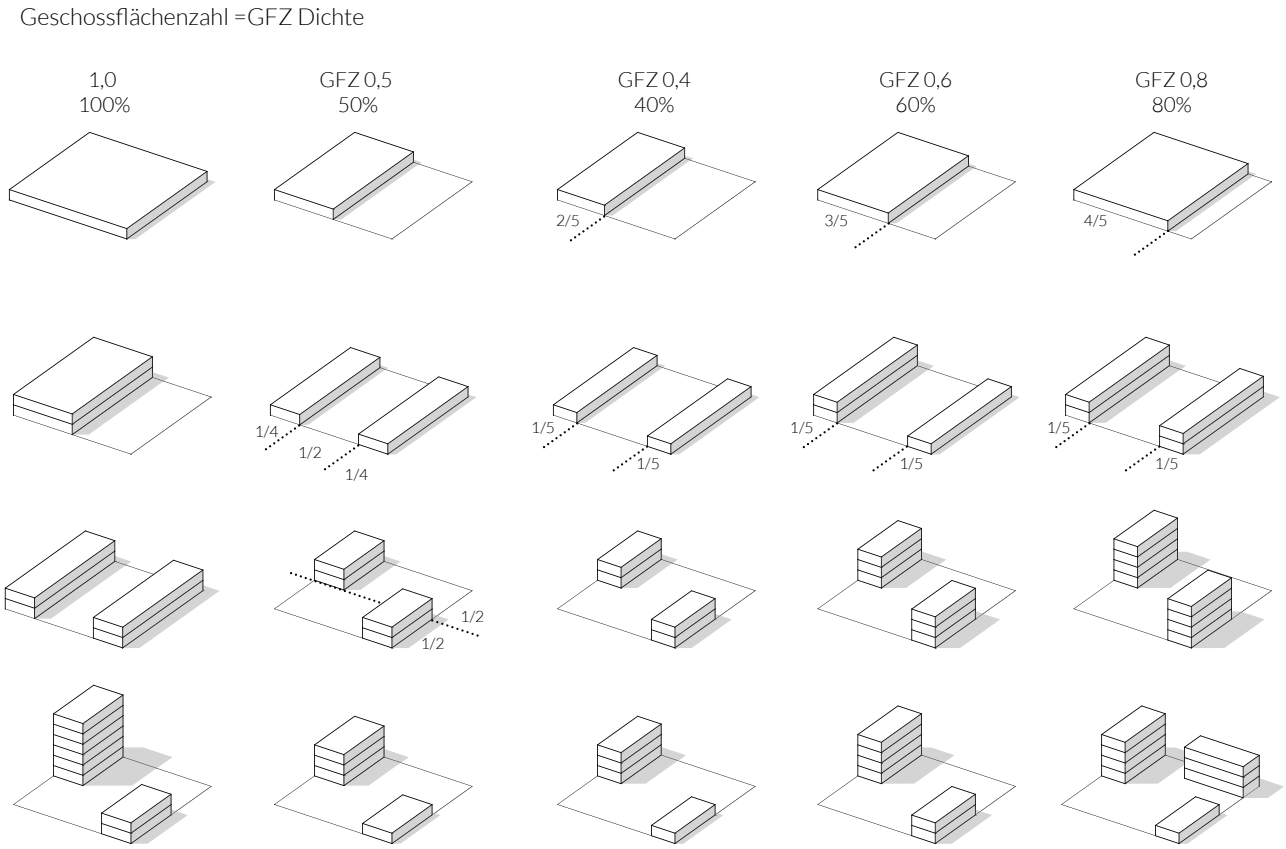
Parkplätze im Bestand: ca. 42 Caritas, 88 Sparmarkt, 80 Friedhof

Ergänzend erforderlich: ca. 40 bis 50 Parkplätze für Mitarbeiter:innen der bestehenden und geplanten sozialen Einrichtungen und deren Besucher:innen; diese Parkplätze müssen jedoch nicht unmittelbar bei den Einrichtungen sein.

Exkurs: Dichte, Gestaltvorgaben, Höhenstaffelung

Die Betrachtung des Verhältnisses von Dichte (GFZ), Gestaltungsvorgaben und Höhenstaffelung dient dazu, die getroffenen Annahmen des Mengengerüsts anschaulich und plausibel zu machen.

Was bedeutet Bebauungsdichte bzw. was regelt die GFZ? Die GFZ definiert die Verhältniszahl der BGF (Brutto-Geschossfläche) zur Grundstücksfläche, wobei die BGF die Summe der Gebäudeflächen (außen gemessen) pro Geschoss darstellt. Wir zeigen einige einfache Beispiele. Bei der GFZ von 1 ist die gesamte Grundstücksfläche (100%) mit einem eingeschossigen Bauwerk besetzt; bei einer GFZ von 0,5 sind es bei eingeschossiger Bauweise 50% der Grundstücksfläche. Bei einer GFZ von 1 besteht jedoch auch die Möglichkeit, 50% der Grundfläche mit 2 Geschossen zu bebauen. Aus diesen einfachen Regeln lassen sich abstrakt unterschiedliche Verteilungen von Bauvolumen ableiten.



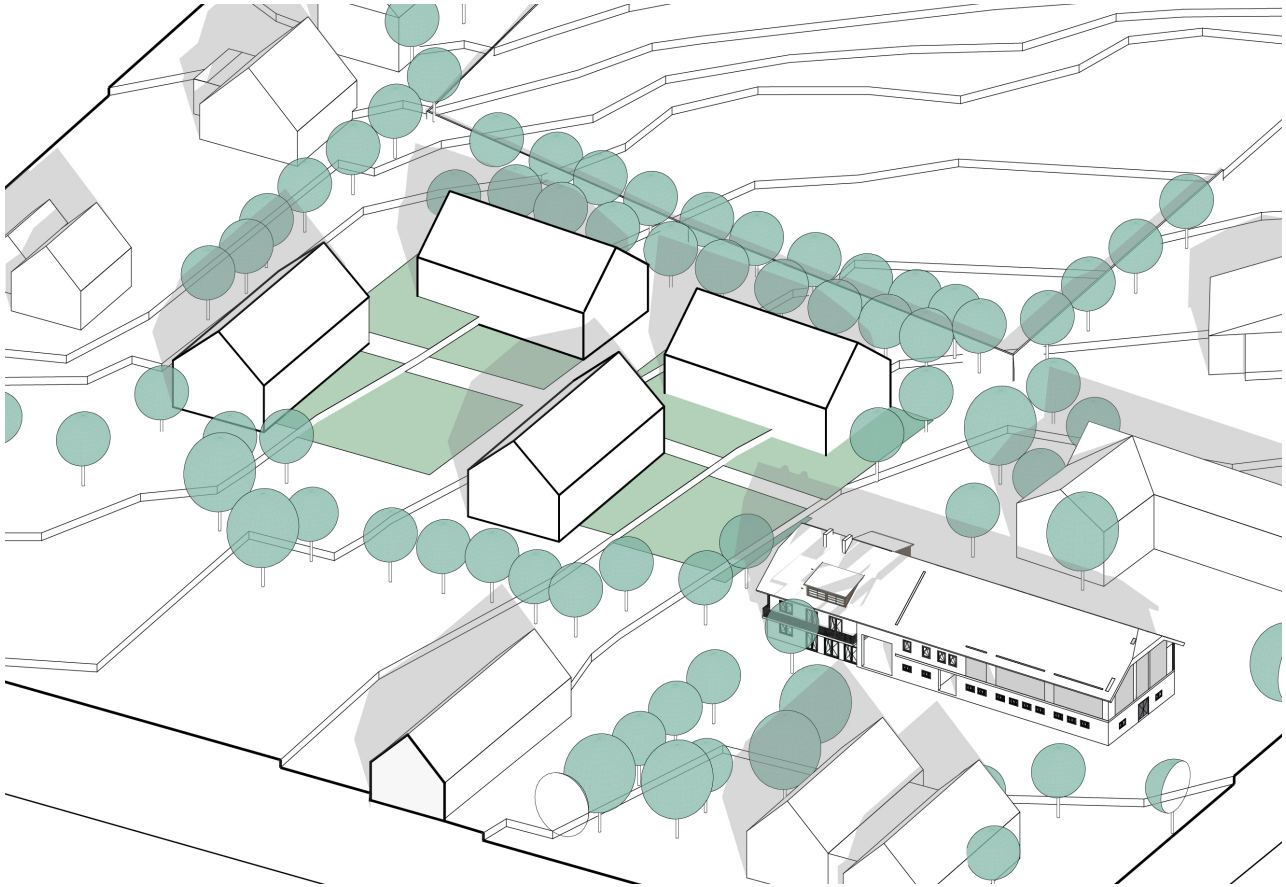
Veranschaulichung der GFZ und Möglichkeiten der räumlichen Gliederung, abstrakt.

Zur Ermittlung der angemessenen Baumassenverteilung und zur Überprüfung der Plausibilität der Zuschnitte der Baufelder wurde anhand von Baufeld 2 skizzenhaft die Setzung von Baukörpern mit unterschiedlichen Dichtevorgaben und Gebäudegliederungen überprüft. Allen Varianten liegt die architektonische Annahme zugrunde, dass die in Treffen ausgebildete Bebauungstypologie von freistehenden ‚Haus'- und ‚Villen'-Typen auch bei neuen Geschoßwohnbauten fortgesetzt werden sollte, um die harmonische Entwicklung des erlebbaren Ortsraumes sicher zu stellen. Diese Grundentscheidung für offene Bebauungsformen respektiert den Charakter und die Maßstäblichkeit des Ortes. Brüche in der Bebauungsstruktur und ortsfremde Raumbildungen, die durch geschlossene Bebauungsformen entstehen würden, können so vermieden werden. Ebenso wird die Ausbildung von Steildächern (Kaltdach) empfohlen, um auch auf der formalen Ebene Korrespondenzen mit dem baulichen Bestand des Ortes herzustellen. Eine harmonische Entwicklung des Ortraumes wird unterstützt.

Die nachfolgenden Skizzen dienen der anschaulichen Überprüfung von Bebauungsdichten, wobei im Sinne des sorgsamen Umgangs mit Bodenressourcen und zur Vermeidung von unnötiger Bodenversiegelung die Geschoßanzahlen möglichst hoch gewählt werden - sofern dadurch eine harmonische Raumentwicklung nicht gestört wird. Ausgehend von der systematischen Setzung von vier Baukörpern, die durch ihren Außenraumbezug und ihre Orientierung zum Sonnenlauf zunächst an der Ausbildung von konventionellen ‚Dreispännern' (3 Wohnungen pro Geschoss) orientiert sind, werden GFZ-Vorgaben von 0,4 bis 0,8 durchgespielt.

Beispielskizze A: GFZ 0,4.

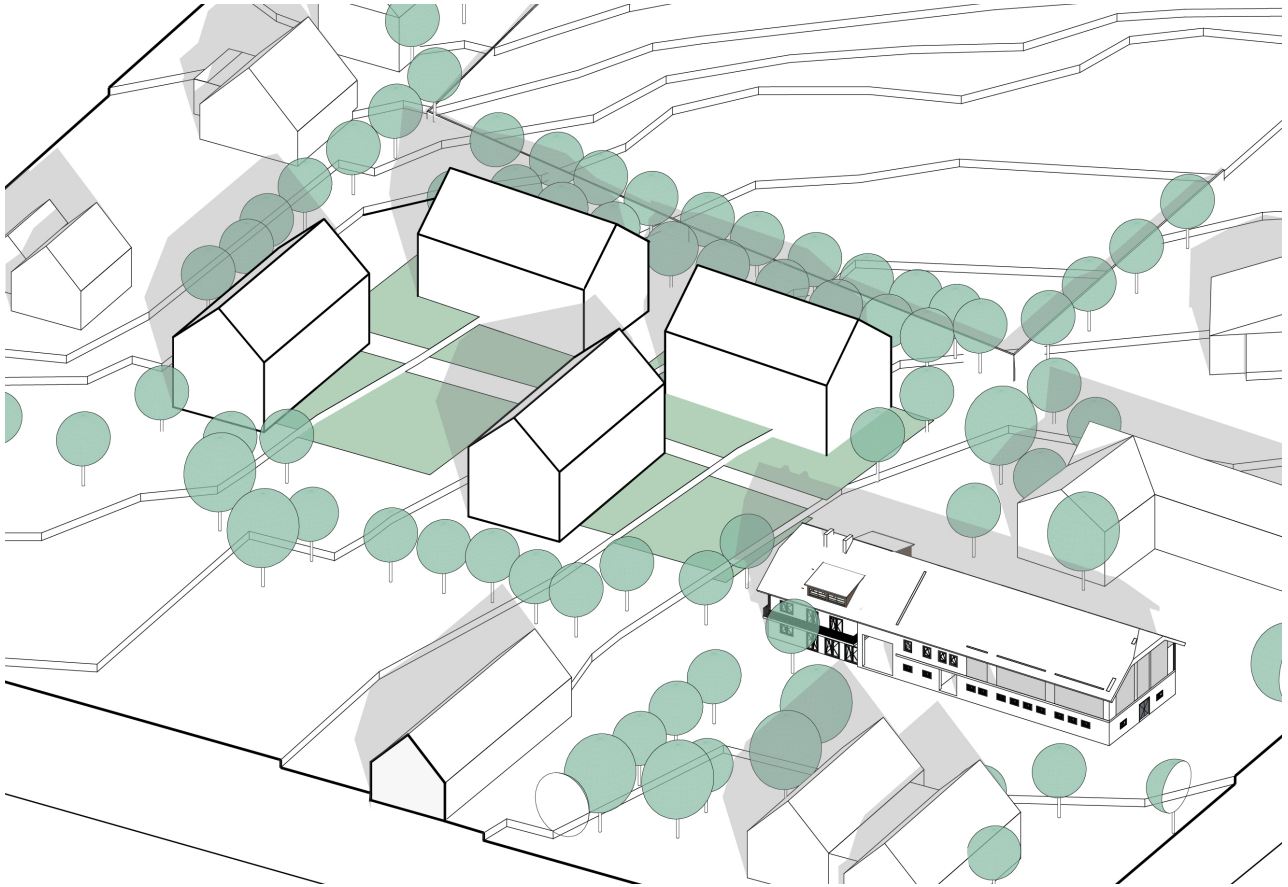
Setzung von 4 Hauskörpern mit jeweils 2 Geschoßen. Großzügige halböffentliche und private Freiräume ergänzen den öffentlichen Raum. Aufgrund der relativ niedrigen GFZ zeigt die Erfahrung, dass die Auto-Parkierung bei dieser Dichte oft oberirdisch konzipiert wird, was Verluste im Hinblick auf Grünraumausstattung und Durchwegung bedingt und einen relativ hohen Grad an Versiegelung erzeugt.



Beispielskizze A GFZ 0,4

Beispielskizze B: GFZ 0,6.

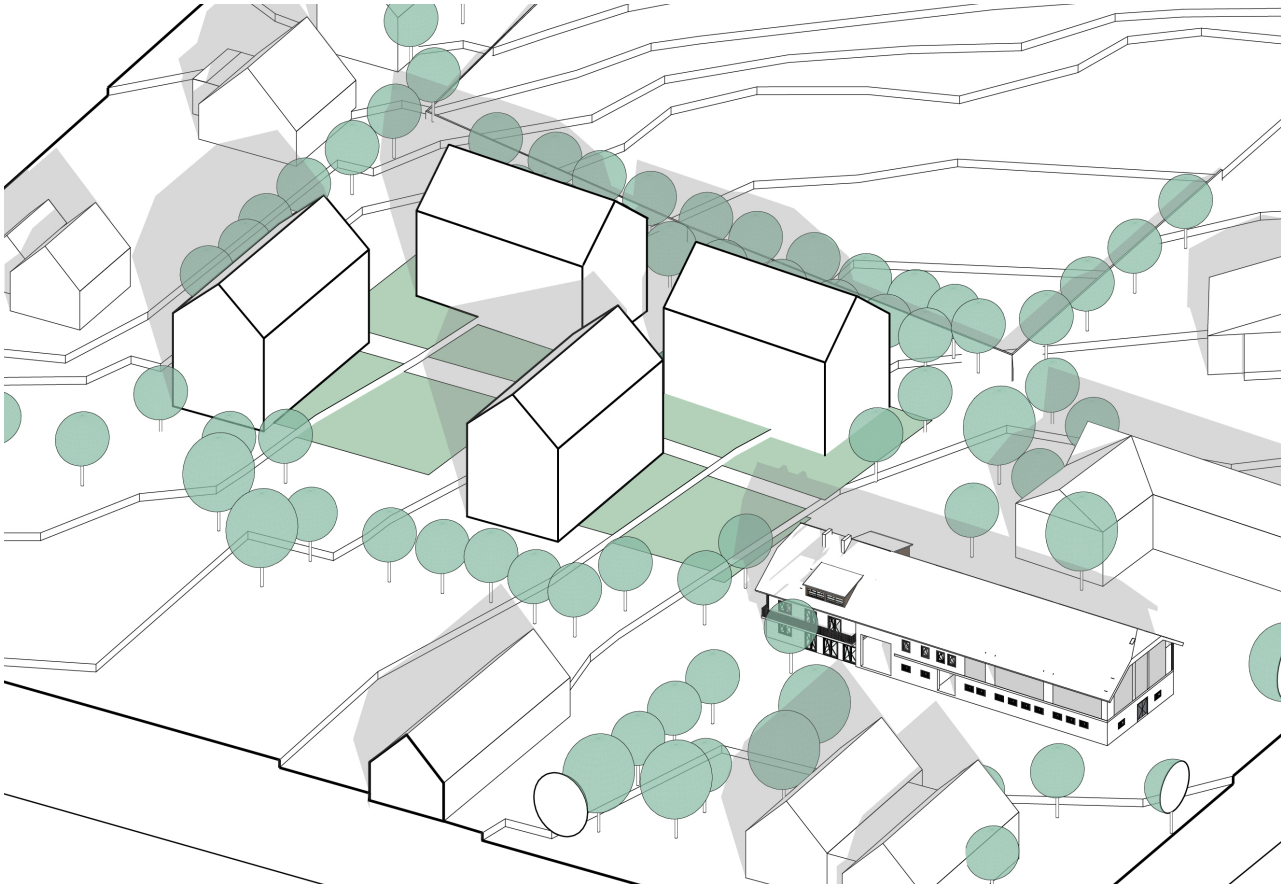
Setzung der Baukörper wie in Skizze A, jedoch mit 3 Geschoßen. Eine Verdichtung des Außenraumes wird spürbar, lässt jedoch noch harmonisch proportionierte Freibereiche zu. Der ‚Fußabdruck' der Gebäude kann verringert werden. Wenn es gelingt, die Autoparkplätze in eine Tiefgarage unter die Häuser oder in Hochgaragen am Quartiersrand zu legen, kann sogar der Versiegelungsgrad reduziert werden.



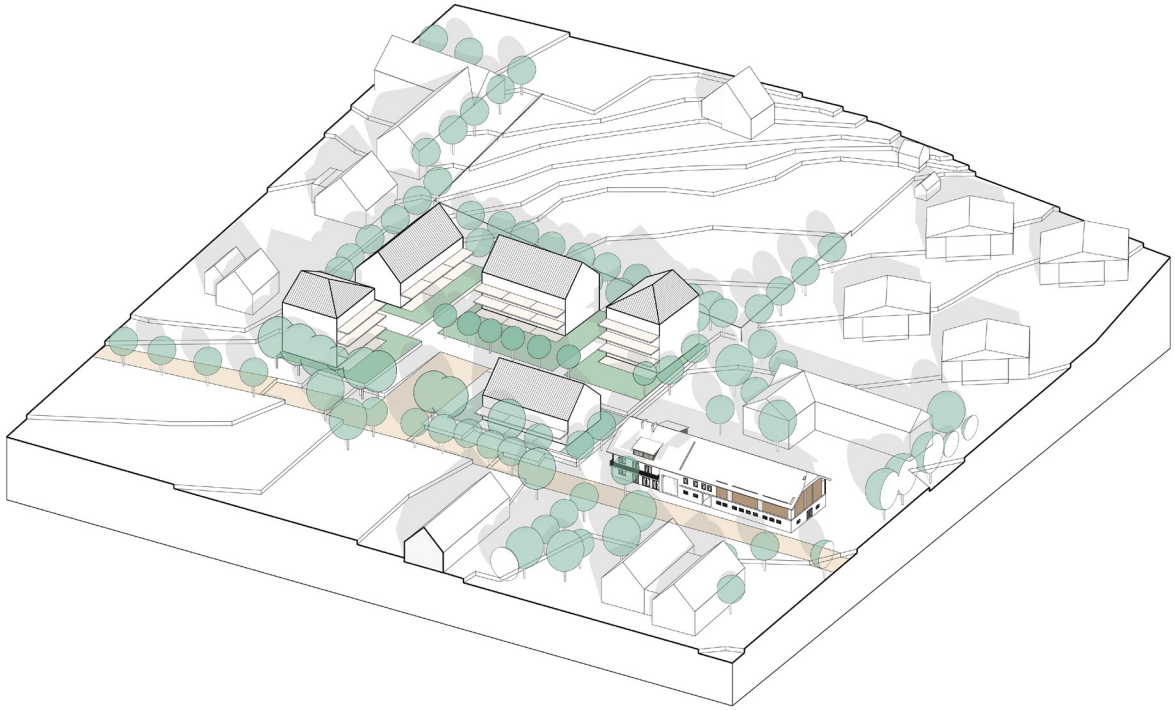
Beispielskizze B GFZ 0,6

Beispielskizze C: GFZ 0,8.

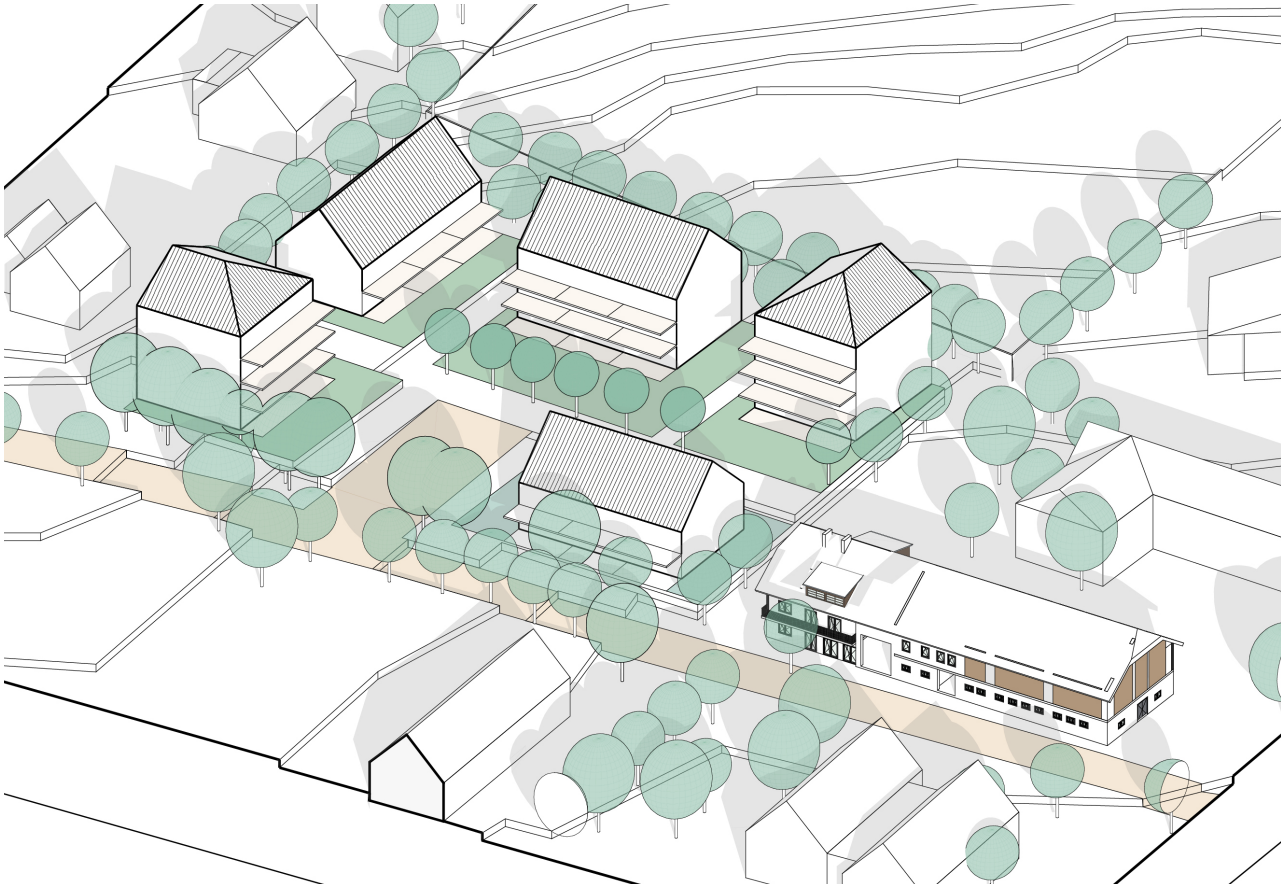
Setzung der Baukörper wie in Skizze A und B, jedoch mit 4 Geschossen. Die Verdichtung erreicht ein Ausmaß, das die Häuser übermächtig und die Außenbereiche tendenziell schluchtartig erscheinen lässt. Eine harmonische Entwicklung im Anschluss an bestehende Baustrukturen (wie z.B. den Alten Hof) scheint dadurch nicht mehr gegeben. 4-geschossige Bebauungen sollten daher die Ausnahme sein und ausschließlich zur Ausbildung von räumlichen Akzenten genutzt werden.



Beispielskizze C GFZ 0,8



Aus den drei vergleichenden Skizzen wird der Schluss gezogen, dass eine im Durchschnitt dreigeschossige Bebauung mit einer GFZ von 0,6 die vorab definierten Ziele am besten erreichen kann.
Setzung von 5 Baukörpern mit GFZ 0,6. Die Variation der Geschosshöhen von 2G bis 4G bewirkt eine Belebung und erlaubt es, zugleich Akzente auszubilden und harmonische Verbindungen zum Bestand herzustellen. Auch die zugeordneten Freibereiche sind in dieser Darstellung differenzierter dargestellt. Es entsteht ein lebendiges Bild, das in einer ersten Überprüfung dem Anspruch gerecht werden kann, den Ort kontinuierlich und mit angemessener Dichte weiter zu entwickeln. Es zeigt sich, dass der gewählte Zuschnitt des Baufeldes mit einer ausgewiesenen GFZ von 0,6 und einer Höhenstaffelung von 2 bis 4 Geschossen zumindest eine plausible Übersetzung dieser Werte in eine ansprechende Baumassenverteilung zulässt.



Setzung von 5 Baukörpern mit GFZ 0,6, 2G bis 4G

DAS SYSTEM DER BAUFELDER FÜR WOHNBAUTEN

In der Folge werden die Baufelder je nach Lage und möglicher Wohnungsanzahl beschrieben. Ausgehend von der Grundorientierung der Motive von Promenade und sozialem Band sind die verbleibenden Baufelder primär für Wohnbauten vorgesehen. Die Integration von Nicht-Wohn-Nutzungen ist ergänzend jederzeit möglich, jedoch nicht erforderlich, um einen angemessenen Grad an Diversität im Entwicklungsgebiet zu erzeugen und die Entstehung eines lebendigen Ortsteils zu begünstigen. Die unterschiedlichen Qualitäten von Wohnbauten im Sinne von betreuten, frei finanzierten, geförderten Wohnbauten oder der Vergabe an Wohnbaugruppen wird im nächsten Planungsschritt vorgesehen. Basis für die Bemessung ist die GFZ von 0,6 sowie die Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 m2 BGF (siehe Mengengerüst).

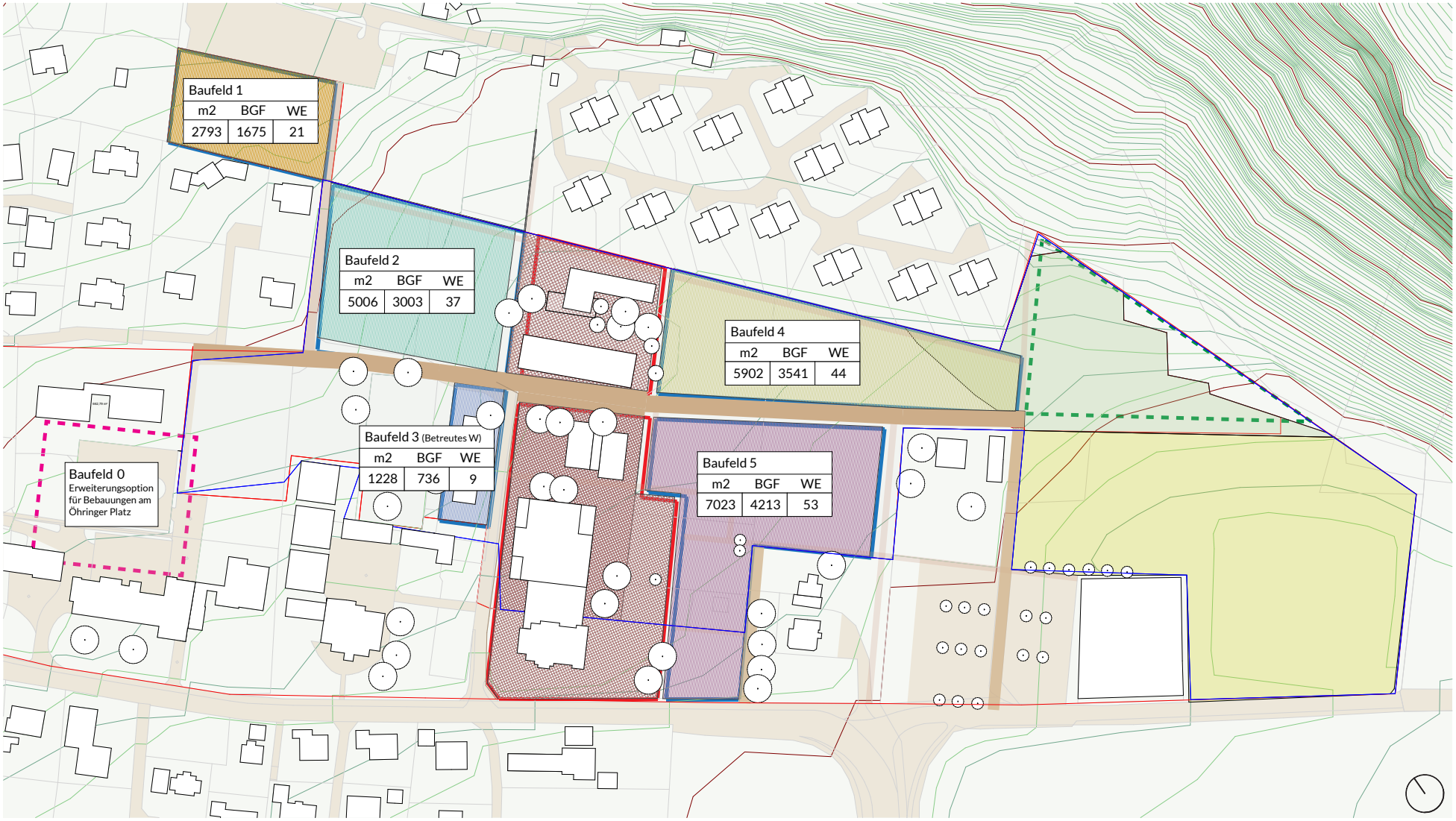
Baufeld 1, Grundstück im Anschluss an den Friedhofsparkplatz. Das Grundstück liegt im Eigentum der Gemeinde und ist bisher als Friedhofserweiterung gewidmet. Durch die aktuell stark ausgeprägte Tendenz zu Feuerbestattungen und Urnengräbern wird der Erweiterungsbedarf des Friedhofs so eingeschätzt, dass dieses Grundstück nicht erforderlich ist, wenn es südwestlich des bestehenden Friedhofs zu einer Erweiterungsoption kommt, die durch einen Grundstückstausch sichergestellt werden kann. - Das Grundstück kann durch bestehende Straßeninfrastruktur problemlos von Norden erschlossen werden und eignet sich unmittelbar im Anschluss an bestehende Wohnbebauungen für die kontinuierliche Siedlungsentwicklung.

Baufeld 2, im Anschluss an den Friedhof. Im Sinne eines Grundstückstausches mit Baufeld 1 wird eine 12 Meter breite Freihaltezone zum Friedhof berücksichtigt, um dessen Erweiterung zu ermöglichen. Auch dieses Grundstück ist verkehrstechnisch vom Friedhofsparkplatz aus über bestehende öffentliche Verkehrsflächen erschließbar.

Baufeld 3, zwischen Haus Antonius und Altem Hof.
Das schlanke Grundstück bietet sich durch seine unmittelbare Nähe zum ‚sozialen Band' für die Positionierung von betreuten Wohnformen an sowie für neue Betreuer:innenwohnungen (wenn diese im Alten Hof entfallen sollten). Die Erschließungerfolgt über die bestehende Zufahrtsstraße, die von der Landesstraße zum alten Hof führt.

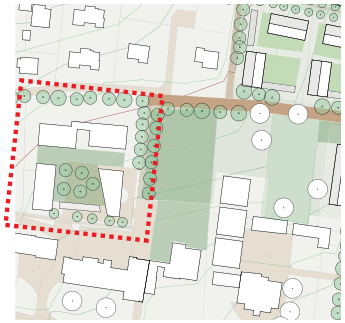
Baufeld 4, östlich des Alten Hofs. Das gut orientierte Grundstück schließt südostseitig an den Alten Hof an und liegt an der neuen Promenade. Auch hier ist die harmonische Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur zu erwarten. Die verkehrstechnsiche Erschließung (siehe Kapitel Verkehr) durch eine Hochgarage (Position beim Sparmarkt an der Landesstraße) wird empfohlen, so dass es über die Treffener Promenade nur Notzufahrten geben muss.

Baufeld 5, bei Kinderhaus und Promenade. Das Baufeld bietet einen zwanglosen Lückenschluss zwischen Kindergarten, Promenade und bestehenden Wohnhäusern. Zu beachten ist, dass die Landesstraße im Süd-Westen teilweise schalltechnische Herausforderungen generieren kann. Für die Parkierung siehe Kapitel Verkehr.



	m2	BGF	WE
Baufeld 1	2793	1675	21
Baufeld 2	5006	3003	37
Baufeld 3	1228	736	9
Baufeld 4	5902	3541	44
Baufeld 5	7023	4213	53
Gesamt	21952	13168	164

Baufeld 0, Öhringer Platz. Hier handelt es sich um eine Sondersituation, weil der Platz nicht im Planungsgebiet liegt. Aus den Begehungen geht jedoch hervor, dass die Nutzung als Parkplatz nicht in der gegebenen Größe erforderlich ist und auch nicht der prominenten Lage innerhalb des Ortsgefüges gerecht wird. Eine Bebauung mit 2 dreigeschossigen Wohnhäusern ist im Sinne der Ortsverdichtung und des sorgsamen Umgangs mit Bodenreserven denkbar und wird vom Planungsteam empfohlen. Auch die Integration von Gewerbeteilen ist denkbar bzw. empfehlenswert . Die Setzung der Baukörper und ihre Ausrichtung sollte so gewählt werden, dass keine gesichtslosen (fensterlosen) Fassaden zum Platz hin entstehen.
Die nebenstehende Skizze zeigt, dass die Bestandsgebäude durch die Ergänzung von Steildächern besser in das Ortsgefüge integriert werden können. Obwohl sie dadurch geometrisch vergrößert werden, erscheinen sie weniger mächtig.

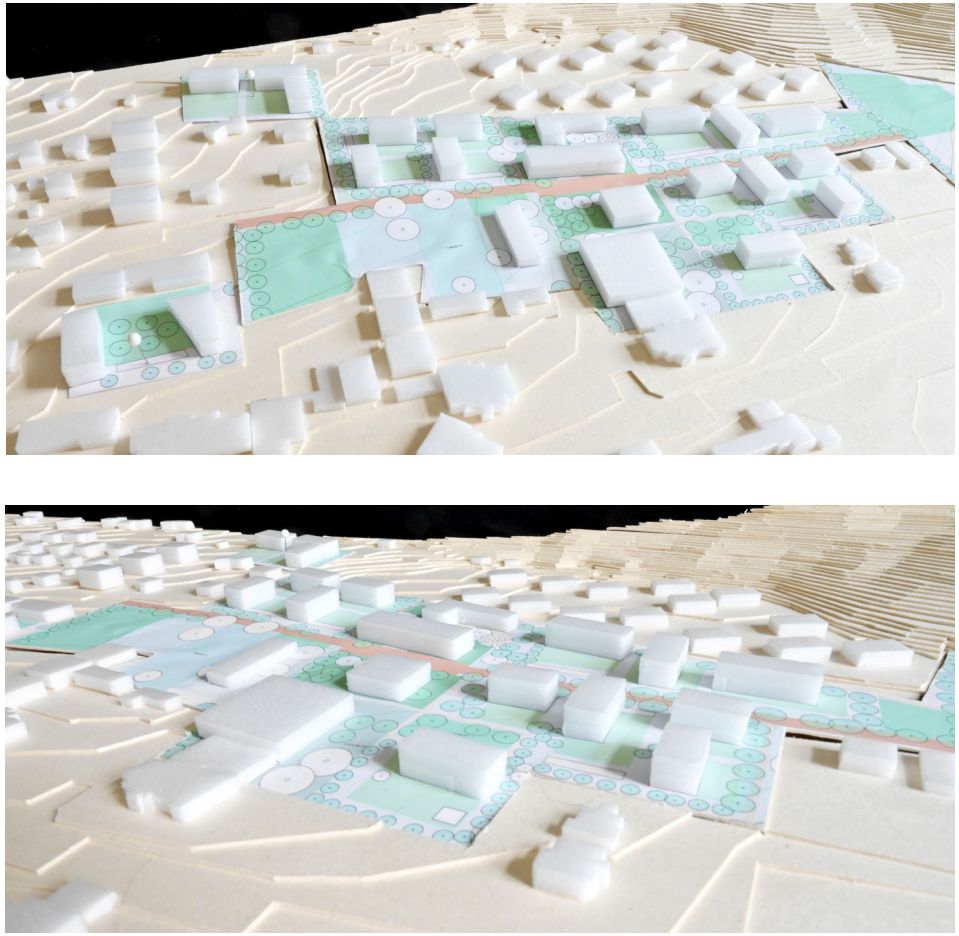


Baufeld 0, Öhringer Platz

Skizze Baufeld 0, Öhringer Platz: Die Ergänzung von Steildächern auf den bestehenden kubischen Baukörpern verbessert trotz Erhöhung der Kubatur die erlebbare Einfügung in den Ortsraum. Zum Spielplatz hin entsteht durch das ergänzte Wohnhaus eine Art interner Ortsrand.

Baufeld 0, Öhringer Platz

Die Modelldarstellung zeigt eine mögliche Baumassenverteilung unter den beschriebenen Annahmen. Die Darstellung ist abstrakt und reduziert Baukörper auf Geschosshöhen; Dachkörper (Steildächer) werden nicht dargestellt. Es wird jedoch empfohlen, im Hinblick auf die Bildung eines harmonisch-spannungs- und beziehungsreichen Ortsbildes die Ausbildung von Steildächern durch Bebauungspläne verpflichtend vorzuschreiben. Weitere Differenzierungen im Bereich der Gebäudestellung und der Gebäudehöhe können dazu beitragen, das Erscheinungsbild noch lebendiger zu gestalten.



Abstrakte und reduzierte Baumassenverteilung in der Modelldarstellung

Wohnbaufelder und öffentliche Freiflächen

MASSNAHMENKONZEPT MOBILITÄT UND VERKEHR

Aufbauend auf den Ergebnissen der Abschätzung des Verkehrsaufkommens und der KFZ-Verkehrsbelastungen im bestehenden Straßennetz wurde ein integriertes Maßnahmenkonzept Mobilität und Verkehr erarbeitet, das dem Szenario „Push and Pull“ mit einem angestrebten Modal Split der MIV-Lenker:innen der zusätzlichen Nutzungen von unter 40% der Wege für die Wohn- und Büronutzung sowie Kinderbetreuungseinrichtungen folgt.

Push and Pull ist ein Fachausdruck für die verhaltensbeeinflussende Kombination von ‚drückenden‘ und ‚ziehenden‘ Maßnahmen. Verbote und Anreize, Erschwernisse und Erleichterungen werden so in ein Verhältnis gesetzt, dass sie in Summe Anreize für das gewünschte (=umweltverträgliche) Verhalten setzen.

Der Modal-Split bezeichnet den Anteil von Wegen je nach der Art der Verkehrsmittelwahl, also nach der Art, wie er zurückgelegt wird: mit dem Öffentlichen Verkehr (ÖV), dem Auto (MIV), zu Fuß, mit dem Fahrrad. Umweltverträglich und zukunftsorieniert ist ein Modal-Split, der einen geringen Anteil an Autowegen (MIV) und einen hohen Anteil an Wegen mit dem ‚Umweltverbund‘ (ÖV, Rad, Fuß) enthält.

Es wird in Abstimmung mit den Gemeindeverterter:innen ein möglichst geringer (< 40%) Weganteil der MIV-Lenker:innen angestrebt. Das erarbeitete Maßnahmenkonzept sieht einerseits die Realisierung eines öffentlichen Wegenetzes zur Aufschließung der einzelnen geplanten Baufelder sowie zur ortsverträglicheren und umweltverträglicheren Gestaltung der bestehenden Straßen vor, andererseits eine starke Förderung des Fußgänger:innen-, Fahrradfahrer:innen- und öffentlichen Verkehrs sowie des Mobilitätsmanagements und organisatorische Maßnahmen zur Verringerung des MIV. Ein wesentliches Element ist dabei die Begrenzung der Stellplatzanzahl und eine Begrenzung des KFZ-Verkehrsaufkommens der neuen Nutzungen.

GENERELLE MASSNAHMEN ZUR BEEINFLUSSUNG DES MODAL SPLIT

Es werden Maßnahmen erarbeitet, die eine Beeinflussung des Modal Split weg vom motorisierten Individualverkehr (MIV) hin zum Fußgänger-, Fahrrad- und öffentlichen Verkehr ermöglichen. Dies ist insbesondere für die neuen Nutzungen im Planungsgebiet durchzuführen. Dabei sind Push and Pull Maßnahmen unbedingt erforderlich, um die zusätzliche Bebauung in der vorgesehenen Intensität bzw. Bebauungsdichte realisieren zu können: einerseits soll durch eine angebotsorientierte Planung, Mobilitätsmanagement und andere organisatorische Maßnahmen der Weg für eine Benutzung der umweltfreundlichen Verkehrsmittel beschritten werden (pull), andererseits soll durch Beschränkungen beim motorisierten Individualverkehr (MIV) ein Umsteigen weg vom MIV erreicht werden (push).

Im folgenden Maßnahmenkonzept sind auftragsgemäß Maßnahmen für den Bereich des Masterplans enthalten. Darüber hinaus sind diese Maßnahmen natürlich auch für die bestehenden Siedlungsgebiete in Treffen anzustreben.

Das Maßnahmenkonzept baut auf einer massiven Verbesserung des Verkehrsangebotes für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen, eine Verbesserung der ÖV-Erschließung und auf klaren beschränkenden Maßnahmen für den KFZ-Verkehr auf. Nur so kann der Masterplan mit seinen angestrebten zusätzlichen Nutzungen und zusätzlichem Verkehrsaufkommen im Sinn der festgelegten Ziele entwickelt werden. Die beschränkenden Maßnahmen für den KFZ-Verkehr bauen vorwiegend auf eine Beschränkung des Stellplatzangebotes sowie auf Vorschlägen für eine stark KFZ-verkehrsberuhigte zentrale Zone im Masterplangebiet auf.

	Projektgebiet Masterplan Treffen Maßnahmen	Umliegende Ortsteile Maßnahmen
Maßnahmen „PULL“	Mobilitätsmanagement Bewohner und Nutzer	Mobilitätsmanagement Gemeinde
	ÖV-Jobticket, ÖV-Jahreskarte mit Betriebskosten der Wohnung, Zuzüglerpaket, Fahrgemeinschaftsbörse	Fahrgemeinschaftsbörse für Gemeinde
	Radabstellplätze, Rad-E-Tankstellen	Ausbau Radwegenetz/ Radroutennetz, Bike and Ride etc.
	Optimierung Angebot Fuß und Rad	Ausbau Fußwegenetz
	Radservicestation, Radverleih	Radservicestationen, Radverleih
	Durchwegung des Gesamtgebietes und der einzelnen Baufelder für Fuß, Rad	Verbesserung Fußwege, Radrouten in der gesamten Gemeinde + Nachbargem.
	Verbesserung Buslinienangebot, Zugänglichkeit Haltestellen	Verbesserung Buslinienangebot
	Car-Sharing für Bewohner, E-KFZ, E-Tankstellen	Car-Sharing für Bewohner, E-KFZ, E-Tankstellen
Maßnahmen „PUSH“	Sammelgaragen für die Baufelder mit „Zwang zum Fußweg“, Parkraumbewirtschaftung	Parkraumbewirtschaftung
	Stellplatzvorschreibung Modellprojekt „Autoreduziert“ mit reduziertem Stellplatzschlüssel	Stellplatzvorschreibungen mit reduziertem Stellplatzschlüssel
	Stellplatzbeschränkung der Gesamt-Stellplatzanzahl der neuen Nutzungen	Neugestaltung Landesstraße mit Tempo 30 und Begegnungszone im zentralen Bereich

Maßnahmentabelle

KONKRETE MASSNAHMEN MOBILITÄT UND VERKEHR ZUR BEEINFLUSSUNG DES MODAL SPLIT

Aufbauend auf dem verkehrspolitischen Szenario Push and Pull und den auf Grund des städtebaulichen Konzeptes zusätzlich möglichen/angestrebten Nutzungen wurde ein Maßnahmenkonzept für die Verkehrsinfrastruktur und die Verkehrsorganisation erarbeitet.

Das Maßnahmenkonzept gliedert sich in:

- Maßnahmenkonzept Parkraummanagement, Mobilitätsmanagement und Verkehrsorganisation
- Der wesentliche Punkt des Maßnahmenkonzeptes ist die Beschränkung der Stellplatzanzahl für die zusätzlichen Nutzungen und die Umsetzung des Konzeptes für eine stark KFZ-verkehrsberuhigte zentrale Zone des Masterplangebietes.
- Zusätzliche Maßnahmen für den Fußgänger:innen- und Fahrradverkehr
- Zusätzliche Maßnahmen für den öffentlichen Verkehr
- Zusätzliche Maßnahmen für den fließenden und ruhenden motorisierten Individualverkehr (MIV)

Durch Mobilitätsmanagement, Parkraummanagement und Verhaltensänderungen der Bewohner:innen, Beschäftigten, Besucher:innen und Kund:innen durch Informationsarbeit soll der Anteil der MIV-Lenker möglichst gering gehalten werden. Es soll nur so viel KFZ-Verkehr zufahren bzw. erzeugt werden, wie in einem verträglich ausgebauten Straßen- und Wegenetz bewältigt werden kann.

PARKRAUMMANAGEMENT UND MOBILITÄTSMANAGEMENT

- **Mobilitätsverträge** für Betriebe und Bewohner:innen sowie Wohnbaugesellschaften der neuen Nutzungen, z.B. im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung bzw. des Bebauungsplans (als Vorstufe für die Umwidmung bzw. für den Beschluss der Bebauungspläne).

- **Parkraummanagement** für private Stellplätze: Für alle privaten (und öffentlichen) Parkplätze im Bereich des Masterplangebietes soll ein Parkraummanagement durchgeführt werden. Dazu gehören die Parkraumbeschränkung im öffentlichen Straßenraum, exakte Vorgaben für die Stellplatzvorschreibung der neuen Nutzungen, die Gesamt-Parkplatzkontingentierung der Stellplätze etc. Durch eine Einschränkung der Stellplatzanzahl und Stellplatzverfügbarkeit sowie verpflichtende Bewirtschaftung soll eine Verlagerung vom MIV in Richtung umweltfreundliche Verkehrsmittel erreicht werden. Die Vorgaben sollen im Mobilitätsvertrag festgelegt werden (im Rahmen des Flächenwidmungsplanes bzw. des Bebauungsplans).

- **Parkplatzkontingentierung für die neuen Nutzungen** im Bereich des Masterplangebietes als Steuerinstrument für das KFZ-Verkehrsaufkommen; Die Beschränkung der Stellplatzanzahl auf den Parkplätzen und Parkgaragen ist eine Möglichkeit, den MIV-Anteil der Bewohner, Beschäftigten und Besucher zu verringern, wenn damit auch eine entsprechende Informationsarbeit verbunden ist. Als Stellplatzschlüssel für die neuen Nutzungen wird max. 1 Stellplatz pro Wohnung empfohlen, für Büronutzungen sowie die Kinderbetreuungseinrichtungen sind entsprechend reduzierte Stellplatzschlüssel für Beschäftigte und Besucher festzulegen.

- Darüber hinaus soll **autofreies Wohnen bzw. Betriebe mit einer geringen Ausrichtung an KFZ-Verkehr** als Modellprojekt im Masterplangebiet angestrebt werden, wenn dafür Interessenten/Bauträger gefunden werden.

- **Car-Sharing** als Modellprojekt im Gebiet: In den einzelnen neuen Quartieren des Masterplangebietes sollen Car-Sharing Angebote und Car-Sharing Stellplätze angeboten werden. Es sollen auch bewusst umweltfreundliche Fahrzeuge als Car-Sharing angeboten werden (z.B. mit Elektroantrieb etc.). Zusätzlich soll auch ein Fahrradverleih angeboten werden (siehe Maßnahmen Fahrradverkehr). Die Einrichtung zumindest eines intermodalen Knotens im oder am Rand des Planungsgebietes könnte dazu ein erster Ansatz sein, langfristig sollen aber bei allen Nutzun-

gen auch eigene Car-Sharing Angebote realisiert werden. Ein attraktiver Standort für einen intermodalen Knoten könnte z.B. im Bereich der geplanten Anbindung der internen Erschließungsstraße an die Landesstraße liegen. Als Alternative besteht auch die Möglichkeit, einen intermodalen Knoten im Bereich des Marktzentrums zu installieren, der sowohl von der gesamten Bevölkerung als auch von den Bewohnern des Masterplangebietes genutzt werden kann (Synergieeffekt).

- **Parkplätze nur als Sammelparkplätze/garagen** (als Ziel gemeinsam für mehrere Baufelder): Die Parkplätze sollen für das neue Masterplangebiet als Sammelparkplätze/garagen realisiert werden. Damit soll einerseits die Sockelzone durch mehr Passant:innen im Quartier belebt werden, andererseits mehr Chancengleichheit für den öffentlichen Verkehr erreicht werden (erforderliche Fußwege zum Auto). Auf den Parkplätzen bzw. Garagen sollen auch E-Tankstellen vorgesehen werden.

- **„Jobticket“** für die Beschäftigten: Alle Betriebe der neuen Nutzungen im Bereich des Masterplangebietes sollen ihren Beschäftigten ein Jobticket anbieten, z.B. in Form einer 50% Finanzierung des Klimatickets. Diese Regelung soll in den Mobilitätsverträgen verpflichtend festgelegt werden.

- **Bereitstellung einer ÖV-Jahreskarte pro Wohnung** mit Abrechnung über die Betriebskosten der Wohnung. Der Besitz einer Jahreskarte ist eine Fördermaßnahme für die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Als Anreiz für die Bewohner:innen soll z.B. pro Wohnung eine Jahreskarte bereitgestellt werden und über die Betriebskosten abgerechnet werden.

- **Zuzügler:innenpaket :** Für neue Bewohner bzw. neue Nutzer soll eine Mobilitätsberatung erfolgen. Neben der Information über das Mobilitätsangebot soll z.B. auch eine Test-Zeitkarte für den ÖV im Paket enthalten sein. Ziel des Zuzüglerpaketes ist es, die neuen Bewohner bzw. Beschäftigten von Beginn an zu einem autoreduzierten Verkehrsverhalten anzuhalten.

- **Einführung und Förderung von Fahrgemeinschaftsbörsen** im Planungsgebiet: Die Bildung von Fahrgemeinschaften soll aktiv gefördert werden. Dazu zählen z.B. die Organisation über die einzelnen Firmen und Wohnbaugesellschaften, die Einrichtung einer gemeinsamen Fahrgemeinschaftszentrale etc. Der Vorteil für die Lenker der PKW könnte in einem verbilligten Parkplatz (bzw. Vergabe der Parkplätze bevorzugt an Fahrgemeinschaften) bzw. lagemäßig bevorzugtem Parkplatz näher am gewünschten Ziel liegen.

- Durchführung von Aktionen im Rahmen des Mobilitätsmanagements: Dazu zählen z.B. regelmäßiges Fußgänger:innenfrühstück, Radfahrer:innenfrühstück in den Betrieben, Aktionen Fit durch zu Fuß Gehen und Radfahren, Aktionen zu umweltfreundlichem Verkehrsverhalten etc. Die Entwicklung und Durchführung dieser Aktionen ist Aufgabe der Nutzer der Grundstücke (Wohnbaugesellschaften, Betriebe etc.) bzw. einer von diesen beauftragten Institution.

- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit „Mobilität“, Information der Bevölkerung und Gemeinderäte (schriftlich und durch Veranstaltungen). Dazu gehören z.B. regelmäßige Informationsveranstaltungen, Info-Folder, Internet Auftritt etc.

- Einsetzen eines Projektmanagements „Verkehr“ für die zeitgerechte Realisierung der Verkehrsmaßnahmen im Bereich des Masterplans und zur Überwachung der Vereinbarungen wie Stellplatzbeschränkung, Mobilitätsmanagement etc.

Zusätzlich zu den Maßnahmen des eigentlichen Mobilitätsmanagements und der Parkraumbewirtschaftung sind auch spezifische Maßnahmen für die einzelnen Verkehrsmittel erforderlich, die in den folgenden Kapiteln dargestellt werden.

MASSNAHMEN FÜR DEN FUSSGÄNGER UND FAHRRAD-VERKEHR

Zur optimalen Erreichbarkeit des Masterplangebietes und des Marktzentrums für Fußgänger und Radfahrer sind folgende Maßnahmen geplant

- Verbesserung und Errichtung neuer Geh- und Radroutenverbindungen im Planungsgebiet sowie am Rand des Planungsgebietes bzw. Anbindung an vorhandene Radrouten. Die Routen sind im Übersichtsplan dargestellt, die wesentliche Anbindung an die anderen Ortsteile stellt der Ausbau der „Treffener Promenade“ als Geh- und Radroute vom Spar-Markt durch das Masterplangebiet zum Marktzentrum und weiter zum Seniorenheim/Mittelschule dar, die auch die Anbindungen an den Landesradweg ermöglicht. Darüber hinaus werden lokale Anbindungen an die Landesstraße vorgeschlagen.

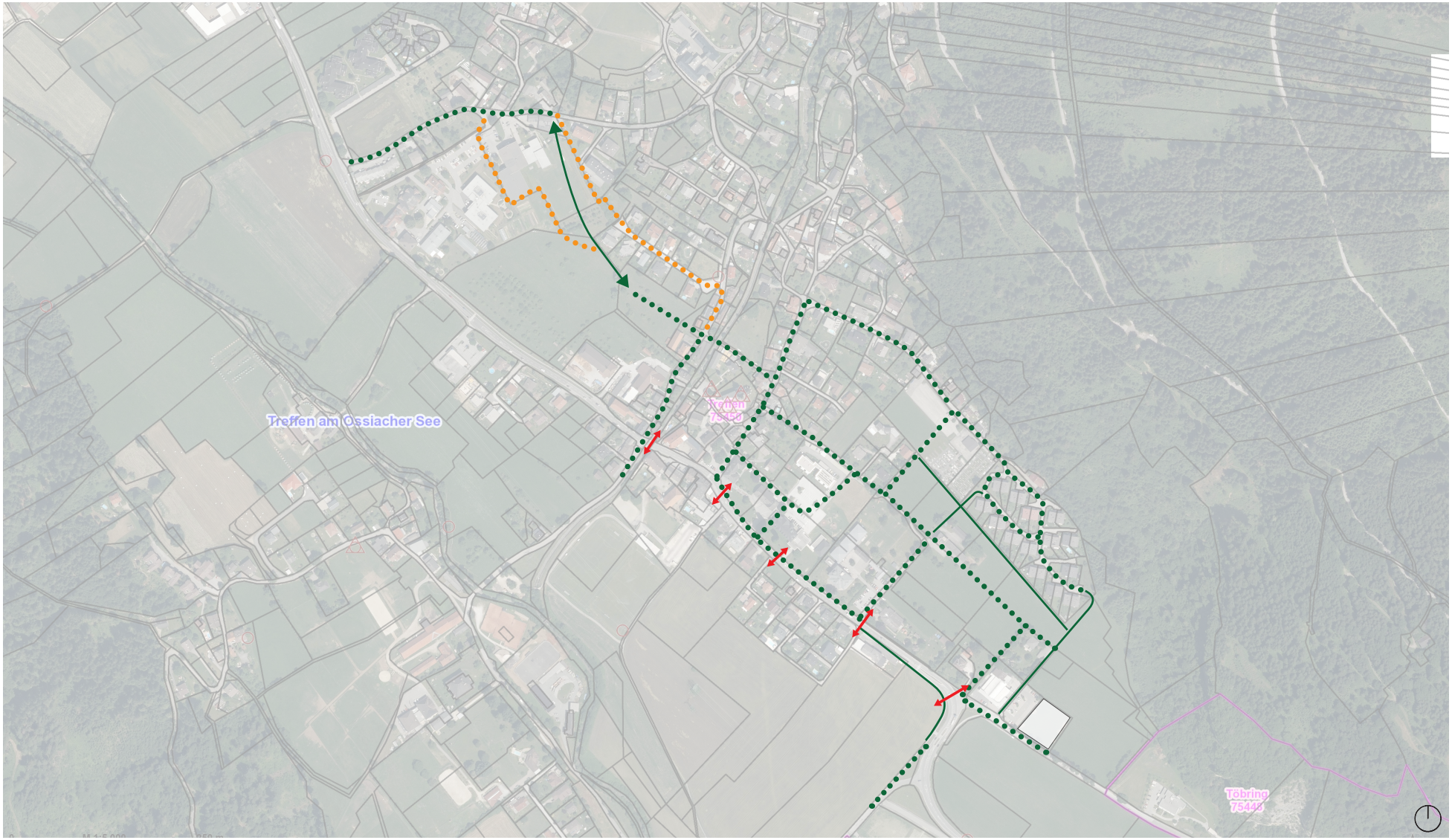
- Innerhalb des Masterplangebietes ist ein dichtes Netz an Geh- und Radrouten zur optimalen Anbindung der Baufelder sowie als Verbindung zur Landesstraße vorgesehen.

- Optimale Durchlässigkeit der einzelnen Baufelder für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen. Bei der Bebauung der einzelnen Baufelder muss die fuß- und radläufige Erschließung berücksichtigt werden. Dies ist im Rahmen der Bebauungspläne vorzugeben. Die Erschließung soll möglichst direkt von den nächsten Gehwegen, Radwegen, Radrouten sowie Siedlungswegen oder Mischverkehrsstraßen auf attraktiven Wegen ohne Höhenunterschiede erfolgen.

- Radabstellplätze im Bereich aller neuen Nutzungen, möglichst nah an den Eingängen und gut erreichbar von den externen bzw. internen Radrouten. Die Radabstellplätze sollen an der „Oberfläche“ und überdacht sein und eine Absperrmöglichkeit aufweisen (z.B. Bügel). Grundprinzip ist die möglichst direkte und einfache Erreichbarkeit von „außen“, also vom Radweg bzw. der Radroute und eine möglichst direkte Anbindung an die wichtigen Eingänge des Gebäudes. Die Radabstellanlagen sollen auch Möglichkeiten für E-Tankstellen aufweisen (E-Bike).

  Als Vorschlag sind pro Bewohner:in 1,0 Fahrradabstellplätze sowie pro Beschäftigtem 0,4 Fahrradabstellplätze vorzusehen. Zusätzlich sind an wichtigen Plätzen und öffentlichen Funktionen Radabstellplätze und E-Tankstellen sowie zumindest eine Radservicestation zu errichten.

- Fahrradverleih: Ähnlich dem bekannten „Car-Sharing“ soll ein Fahrradverleih aufgebaut werden, in dem neben Alltagsfahrrädern auch Fahrräder für Gepäcktransport, Anhänger sowie z.B. Elektrofahrräder angeboten werden.



Querungshilfe
Geh- Radweg
Geh- Radwegroute in Verkehrsberuhigter Straße / Platz
Wunschrouten laut Workshop

MASSNAHMEN FÜR DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR

Das Planungsgebiet ist durch die Buslinien 5150 Villach – Radenthein und 5177 Villach – Steindorf mit dem ÖV erschlossen – dies stellt ein Mindestangebot für Personen dar, die auf den ÖV angewiesen sind, aber kein attraktives Angebot, um KFZ-Nutzer zum Umstieg auf den ÖV zu bringen.
Zusätzlich zu den organisatorischen Maßnahmen für den ÖV wie Mobilitätsmanagement werden daher für den ÖV folgende Maßnahmen empfohlen:

- Angebotsverdichtung der ÖV-Linien durch die Einführung eines attraktiven Taktangebotes und eine einfach verständliche Linienführung.
- Attraktive Haltestellen der Buslinien mit Wartehäuschen, Bike-and-Ride Stellplätzen etc.
- Taxistellplätze: Im Masterplangebiet oder im Marktzentrum sind je nach Ausmaß und Art der neuen Bebauung Taxi-Stellplätze einzurichten, z.B. in Verbindung mit dem vorgeschlagenen intermodalen Knoten.

Attraktive Zugänge für das Verkehrsmittel zu Fuß von den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Bushaltestellen) in das Masterplangebiet sowie ins Marktzentrum.

MASSNAHMEN FÜR DEN MOTORISIERTEN INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

Zusätzlich zu den beschriebenen organisatorischen Maßnahmen sind folgende Maßnahmen für den MIV und dessen Steuerung erforderlich.

- **MIV-Erschließungskonzept** für das Masterplangebiet: Für das gesamte Masterplangebiet und das Ortszentrum wurde ein hierarchisch organisiertes Straßennetz erarbeitet, das

- einerseits eine ausreichende Erschließung sicherstellt (Funktionsfähigkeit),

- andererseits für die Zukunft unterschiedliche Varianten der internen Verkehrsorganisation und straßenpolizeilichen Festlegung ermöglicht (Flexibilität)

Für die jetzige Planungstiefe des Masterplans ist vor allem die Netzfestlegung nach Hierarchien erforderlich. Damit sollen die erforderlichen Flächen langfristig gesichert werden. Die Ergebnisse der Planung des hierarchisch organisierten Straßennetzes sind als Netzplan im Verkehrserschließungskonzept in Abb. „Verkehrsorganisation“ nach folgenden Prinzipien enthalten:

- Die Landesstraße stellt die übergeordnete Verkehrserschließung des Marktzentrums und des Masterplangebietes dar. Im Siedlungsgebiet soll auf der Landesstraße Tempo 30 als zul. Höchstgeschwindigkeit verordnet werden, die Straße soll um einen durchgehenden Gehweg südwestlich der Fahrbahn und einen Grünstreifen nordöstlich der Fahrbahn erweitert werden; die Fahrbahnbreite selber soll auf das unbedingt erforderliche Minimalmaß reduziert werden. Im Ortszentrum wird darüber hinaus eine städtebaulich angepasste Neugestaltung der Landesstraße nach den Prinzipien der Verkehrsberuhigung und Stärkung der Aufenthalts- und Begegnungsfunktion der Straße empfohlen.

- Für die lokalen Erschließungsstraßen im Siedlungsgebiet des Marktzentrums wird die Verordnung einer stark KFZ-verkehrsberuhigten Straße als Begegnungszone mit Tempo 20 vorgeschlagen. Die Gestaltung der Straßenräume im Bestand führt dazu, dass der Raum de facto bereits jetzt wie eine Begegnungszone genutzt wird.

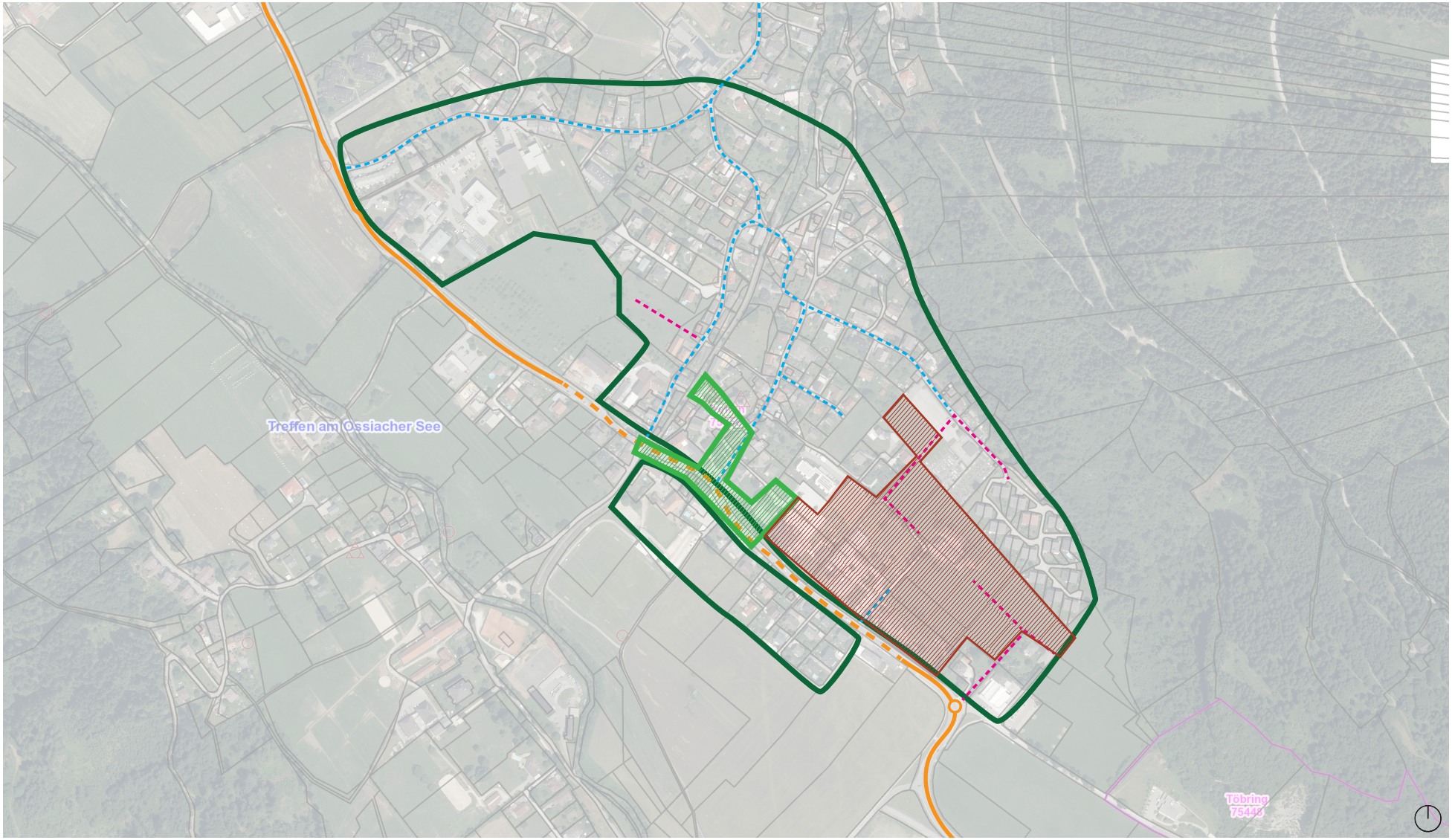
- Die Erschließungsstraßen des Masterplangebiets werden als Begegnungszonen konzipiert.

- Siedlungswege zur internen Versorgung des Gebietes (Müllabfuhr, Anlieferung): als Vorgabe für die Flächensicherung, die tatsächliche Nutzung des Siedlungsweges ist abhängig von der endgültig angestrebten internen Verkehrsorganisation, es handelt sich dabei um stark verkehrsbeschränkte Wege (Fußgängerzone, ausgenommen Anlieferung, Wohnstraße, Begegnungszone, Fahrradstraße etc.).

- Der zentrale Bereich des Masterplangebietes zwischen Altem Hof und Kinderbetreuungseinrichtungen soll eine stark KFZ-verkehrsberuhigte Zone werden, z.B. als Fußgängerzone, ausgenommen Rad und Anlieferung von …. bis… oder als Fahrverbot, ausgenommen….
- Die KFZ-Haupterschließung des Masterplangebietes wird über eine Erschließungsstraße im Südosten des Masterplangebiets (über den Spar-Parkplatz) vorgeschlagen.

- Am Rand des Masterplangebietes soll die erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen als Sammelparkplätze angeordnet werden. Dazu sind derzeit vor allem die Fläche des derzeitigen Spar-Parkplatzes sowie in untergeordnetem Ausmaß auch der bestehende Parkplatz beim Friedhof und der Öhringerplatz vorgesehen. In weiterer Folge sind Verhandlungen mit der Fa. Spar und den Grundstückseigentümern über die vorgeschlagene Nutzung aufzunehmen (inkl. der angestrebten Erschließungsstraße über den Spar-Parkplatz).

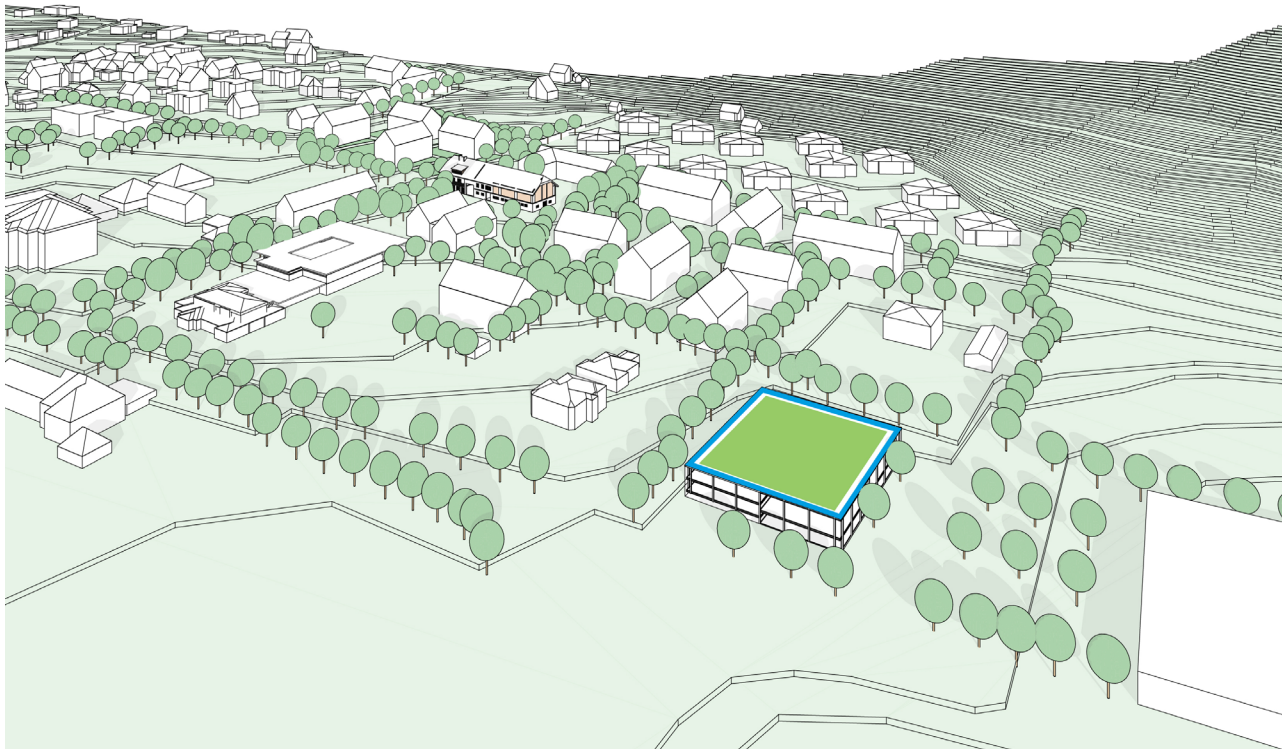
- Die KFZ-Erschließung der Kinderbetreuungseinrichtungen und das Antonius Heim soll nur mehr in eingeschränkter Weise über die bestehende Anbindung zwischen Antonius Heim und Kindergarten erfolgen. Diese Zufahrt soll in Zukunft ausschließlich für Beschäftigte erlaubt sein. Eltern, die ihre Kinder bringen oder holen, sowie andere Besucher:innen sollen den geplanten Sammelparkplatz im Bereich des bestehenden Spar-Parkplatzes benutzen. Falls keine Zustimmung von Spar sowie den Grundeigentümern für eine Nutzung des Spar-Parkplatzes sowie die KFZ-Zufahrt zum Masterplangebiet in diesem Bereich möglich ist, ist die Anlage des Sammelparkplatzes und der KFZ-Zufahrt als Variante 2 über eine neue Stichstraße von der Landesstraße im Bereich der östlichen Grundgrenze der Kinderbetreuungseinrichtungen denkbar.



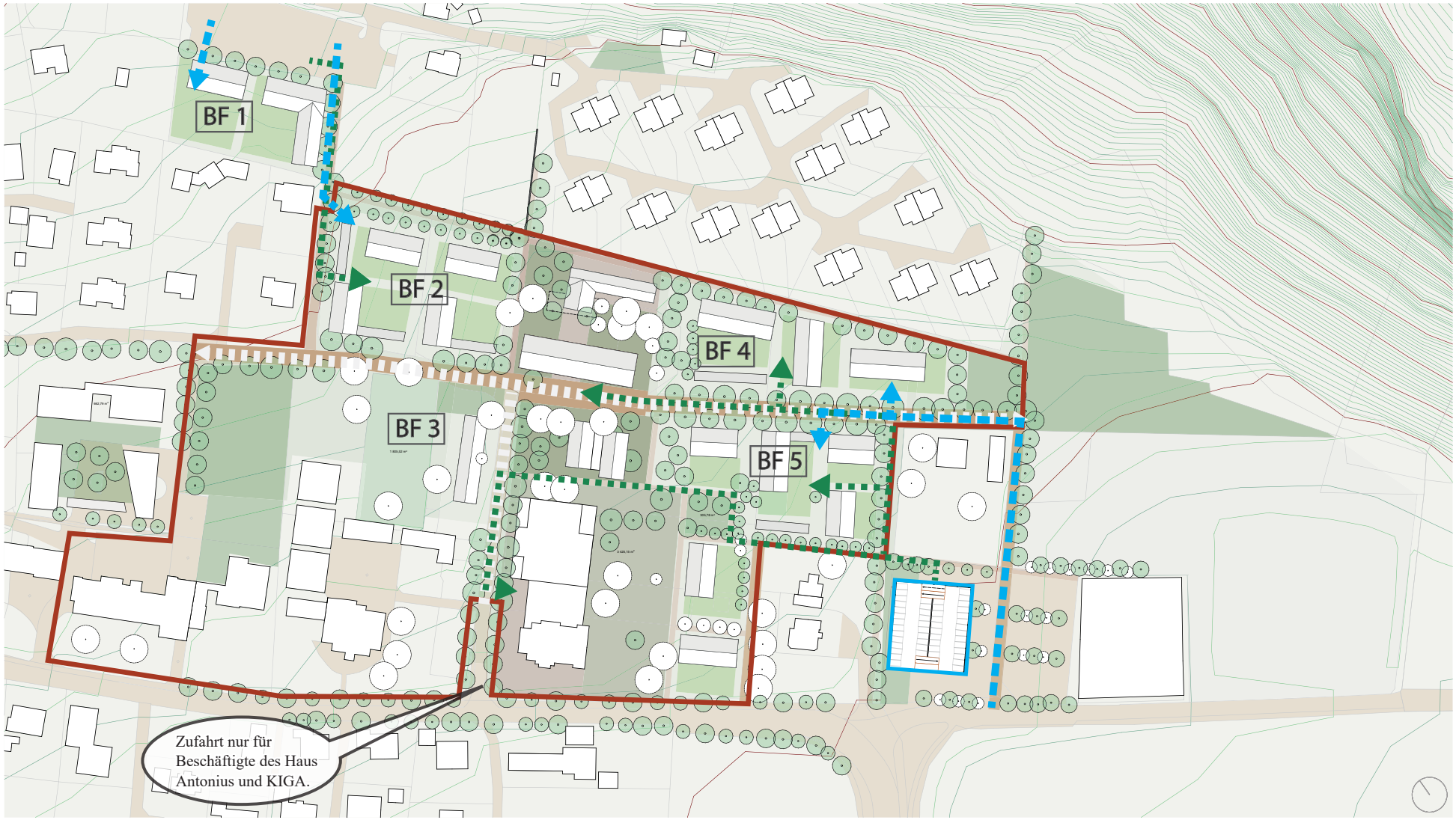
Landesstraße
Landesstraße T30

städtebaulich angepasste Neugestaltung, Ortsdurchfahrt + Plätze
Anliegerstraße bestehend (Auswahl)
Anliegerstraße neu (Notzufahrten, Anlieferung)

verkehrsberuhigte Zone zB. Begegnungszone T20
stark verkehrsberuhigte Bereiche



Die Verkehrserschließung wird so konzipiert, dass der überwiegende Teil des neuen Siedlungsgebietes von Autoverkehr weitestgehend frei gehalten werden kann (rot umrandete Zone). Eine Hochgarage im Bereich des Sparparkplatzes kann den überwiegenden Teil des KFZ-Verkehrs aufnehmen, zu den Baufeldern 4 und 5 gibt es nur die Möglichkeit von Notzufahrten. - Die Baufelder 1 und 2 werden vom bestehenden Parkplatz beim Friedhof aus erschlossen (Hochgarage oder TG unter den Hauskörpern). Die Zufahrt von der Landesstraße zwischen Haus des Kindes und Haus Antonius ist nur noch für Beschäftigte in diesen Häusern möglich, sowie für die Anlieferung im Alten Hof und als Zufahrt für die Müllentsorgung. Es sind keine neuen Zufahrten von der Landesstraße aus erforderlich.



Variante A=Hochgarage am Spar Parkplatz | 120 Parkplätze auf 3 Geschosse

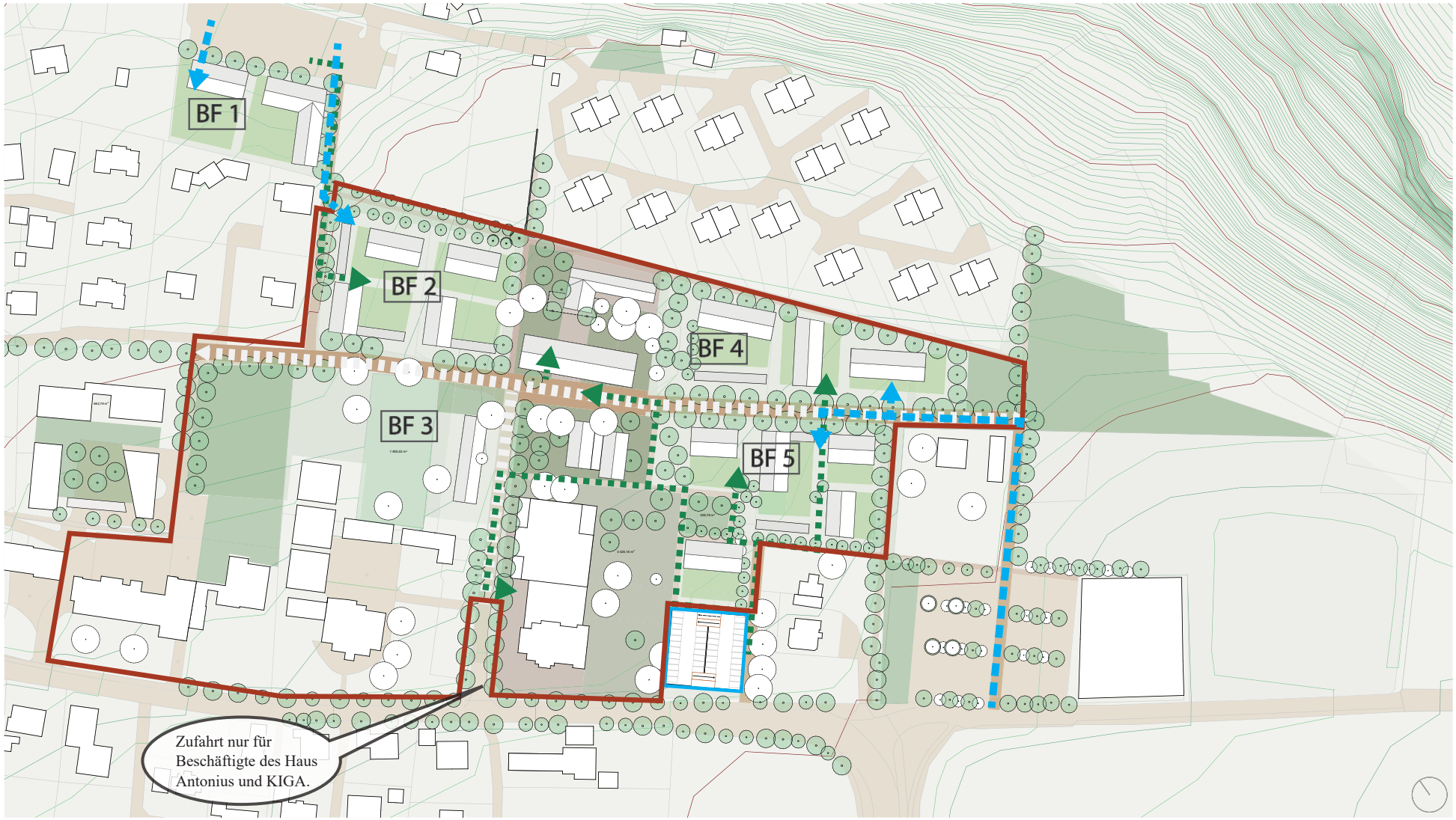
10 25 50m

Quartiersgarage

stark verkehrsberuhigter Bereich

Anliegerweg/ Anliegerstraße

Plan B-Variante, falls eine Einigung über die äußerst platz- und retentionsschonende Errichtung einer Hochgarage auf dem Parkplatz des Sparmarktes verweigert wird, muss die Position der Hochgarage verschoben werden. Die verbesserte Integration des Sparparkplatzes geht dadurch verloren, das Ausmaß der versiegelten Fläche steigt, und es ist eine neue Zu- und Abfahrt von der Landesstraße erforderlich. Es kann jedoch auch durch diese Lösung sicher gestellt werden, dass das innere Siedlungsgebiet von unnötigem KFZ-Verkehr frei gehalten werden kann.



Variante B=Hochgarage im Baufeld | 120 Parkplätze auf 3 Geschosse

10 25 50m

Quartiersgarage

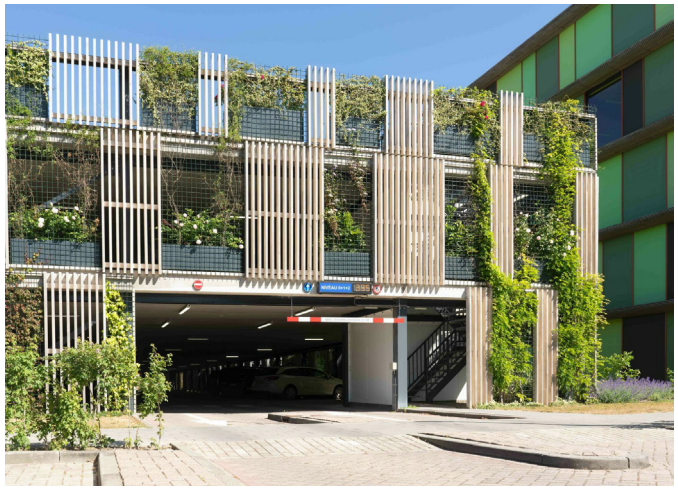
stark verkehrsberuhigter Bereich

Anliegerweg/ Anliegerstraße

HOCHGARAGEN

Die Konzeption der Parkierung für die neue Wohnbebauungen folgt dem Konzept der Ausbildung von Quartiersgaragen, die baulich als Hochgaragen errichtet werden. Quartiersgaragen werden im Aussenbereich des Siedlungsgebiets positioniert, um den internen Siedlungsraum so weit wie möglich von Verkehr frei halten zu können. Die reale und erlebte bzw. ‚gefühlte' Distanz zwischen Wohnungstür und dem Standort des privaten Autos ist beabsichtigt, weil sie den allzu leichten und mitunter unreflektierten Gebrauch des Autos vermindert. Durch diese Einschränkung von vordergründigem Komfort entsteht indirekt eine Motivation für umweltverträgliches Verhalten, wenn die Bewohner:innen entdecken, dass sie viele Wege zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖV zurücklegen können.

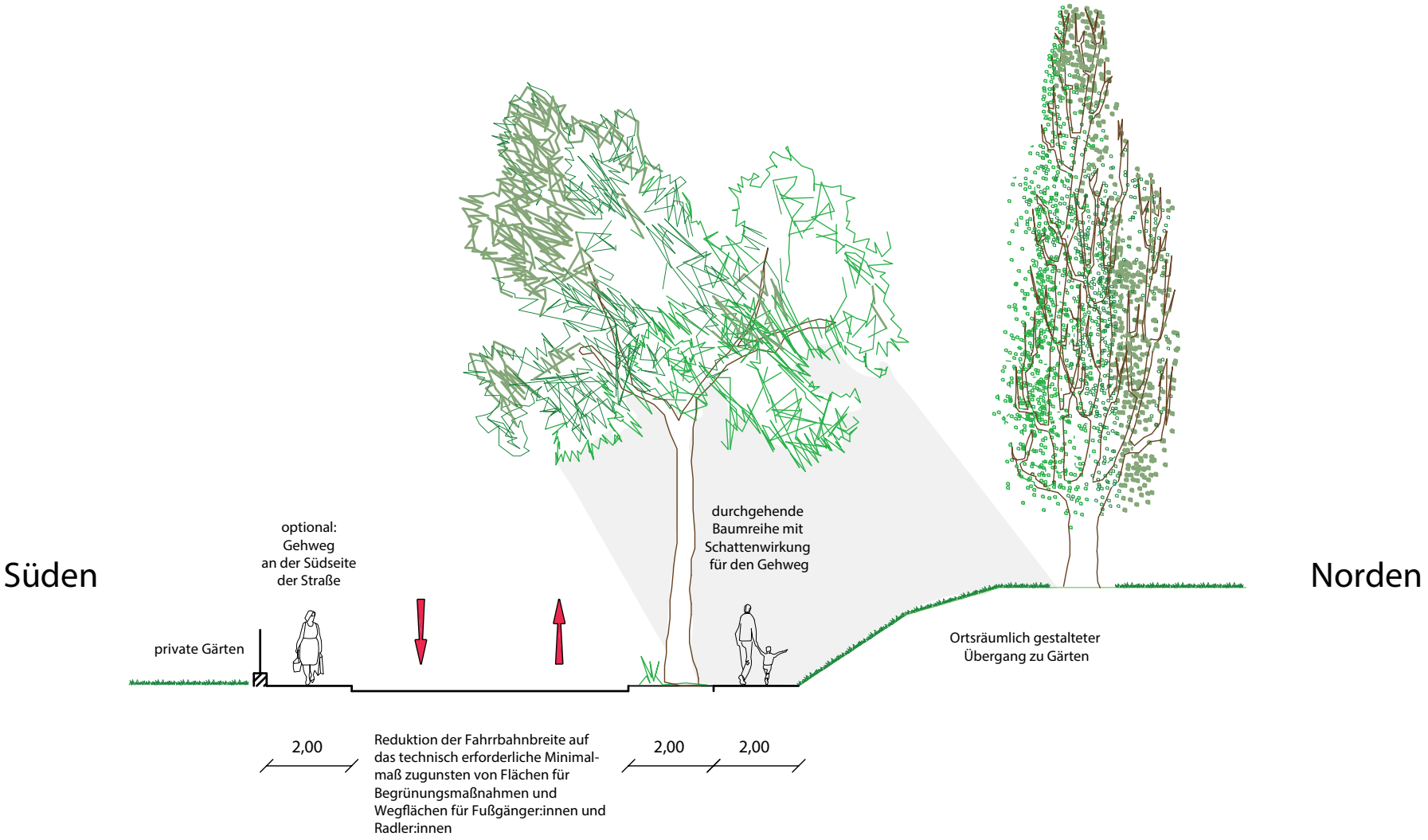
Hochgaragen treten räumlich in Erscheinung und beeinflussen das Ortsbild. Sie können nicht versteckt werden, sondern müssen bewusst gestaltet werden, um nicht als Störung wahrgenommen zu werden. Häufig werden die Fassadenflächen von Hochgaragen begrünt, um erwünschte klimaverträgliche Effekte zu erzielen und das Bauwerk mit einem freundlichen ‚Gesicht' auszustatten. Hochgaragen können bodenabgesetzt und weitgehend retentionsneutral errichtet werden.
Hochgaragen sind in der Errichtung billiger als Tiefgaragen. Sie können bei entsprechend gewählter Konstruktion modulartig in die Fläche oder in die Höhe erweitert werden. Es ist ebenso möglich, sie präzise rückzubauen und so in der Dimension an den realen Bedarf anzupassen - eine Möglichkeit, die bei Tiefgaragen nicht in dieser Form besteht. Wenn im Sinne des Fortschritts hin zu einem umwelt- und klimaverträglichen Verhalten der Gebrauch des PKW schrittweise reduziert werden kann, können Hochgaragen an diesen Fortschritt angepasst werden. Zudem bieten Hochgaragen im Gegensatz zu Tiefgaragen überflutungssichere Abstellplätze für Kfz.



- **Straßenraumgestaltung Landesstraße:** Zusätzlich werden für die anliegende Landesstraße Maßnahmen zur Flächensicherung für Verkehrsmaßnahmen und Begrünung vorgeschlagen (Flächensicherung durch Abtretung im Rahmen der weiteren Verfahren, Ziel der Reduktion von Fahrbahnbreiten für den KFZ zugunsten von Begrünungsmaßnahmen und Weganteilen für Fußgänger:innen und Radler:innen). Die interne Erschließung innerhalb der einzelnen Baufelder ist auf der Basis des vorliegenden Erschließungskonzeptes im Bebauungsplan festzulegen (Anlieferungsbereiche, Müllabfuhr, Parkplatzerschließung etc.).

- **Stufenweise Umsetzung** der Neugestaltung der angrenzenden Landesstraße bzw. der internen Siedlungswege und Erschließungsstraßen.
Schrittweise Umsetzung mit der Errichtung der zusätzlichen Nutzungen. Die endgültig erforderliche Abfolge ist abhängig von den einzelnen Umsetzungsschritten der neuen Nutzungen.

- **Sicherung der durchgehenden öffentlichen Benützbarkeit des internen Wegenetzes** durch Festlegung von öffentlichem Gut (Gemeindestraße) Da die erschlossenen Grundstücke bzw. geplanten Baufelder derzeit und in Zukunft in unterschiedlichem Eigentum sind bzw. auch sein werden, ist die Benutzbarkeit des Wegenetzes für die Zukunft zu sichern. Dies soll durch die Übernahme des Siedlungswegenetzes ins öffentliche Gut sichergestellt werden. Die Frage der Übernahme ins öffentliche Gut ist vor der Festlegung der neuen Flächenwidmung rechtlich zu



sichern.

Straßenquerschnitt Landesstraße mit Grünstreifen und beidseitigem Gehweg (sowie punktuellen Querungshilfen für den Fußverkehr

GRÜN- UND FREIRAUMQUALITÄTEN

Ein Blick auf das soziale Leitbild zeigt: Die Ausbildung von hochwertigen Grün- und Freiraumqualitäten ist ein zentrales Anliegen der Bürger:innen von Treffen. Dies betrifft sowohl den Erhalt und die Pflege vorhandener Qualitäten als auch die Erzeugung von neuen Grün- und Freiräumen, die naturnah und gesund , abwechslungseich und erholsam sowie regenerativ und klimaverträglich sind. Die Lebensqualität in Treffen wird maßgeblich davon beeinflusst werden, dass es gelingt, diese allgemeinen Ziele auf mehreren Ebenen kraftvoll umzusetzen:

- Erhaltung von vorhandenen Qualitäten, vor allem durch die Pflege von vorhandenen Bäumen und ergänzende Baumpflanzungen. Bäume sind als Schattenspender raum- und identitätbildend und erzeugen hochwertige klimaregulierende Wirkungen. Generell wird Bepflanzungen vor allen anderen temperatur- und feuchtigkeitsregulierenden Maßnahmen der Vorzug gegeben.

- Retentionsbewusste Baustrukturen sind daran orientiert, vielfältige soziale-räumliche Situation mit einem möglichst geringen Ausmaß an Versiegelung und flächensparenden, kompakten Bauweisen zu erreichen. Dieser Aspekt ist in einer Gemeinde, die von Hochwasser und Unwetterereignissen gezeichnet ist, von besonders großer Bedeutung.

- Alle öffentlichen Räume werden als soziale Räume mit hoher Aufenthaltsqualität gedacht. Die Einladung zum Aufenthalt und zu umweltverträglicher Mobilität ist aktive Arbeit am Klimaschutz, wenn es gelingt, Autofahrten zu reduzieren und umweltfreundliche Aktivitäten zu fördern.

- Alle neuen Wohnhäuser werden so gesetzt, dass sie neben privat genützten Grünräumen auch ein offenes, aktives Gesicht zum öffentlichen Leben ausbilden. Wohnhäuser bilden attraktive Fassaden zu allen öffentlichen Räumen aus. Sie kommunizieren mit den Aktivitäten im Raum, anstatt sich vom öffentlichen Leben abzuwenden.

- Spielräume und Aufenthaltsräume für Jugendliche sind keine abgetrennten Reservate, sondern Teil eines ökologischen, gefahrenfrei zu nutzenden Raumkontinuums. Spielräume und Out-door-Sportangebote für alle Altersgruppen sind durch ihre individuellen Angebote klar gegeneinander abgesetzt und naturnah ausgebildet.

- Die Ausbildung von ökologischen Wegenetzen wird forciert: Fuß- und Radwege, die nur in Sondersituationen von Autostraßen gekreuzt werden. Je weiter ausgedehnt und engmaschiger das Netz von hochwertigen Fuß- und Radwegen ausgebildet ist, desto freier und angenehmer können sich die Bürger:innen hier bewegen.

- Fuß- und Radwege sind natürlich beschattet und ca. alle 100m mit einer qualitätvollen Sitzgelegenheit ausgestattet, damit betagte Menschen sich in kleinen Etappen selbstständig bewegen können.

- Eine möglichst große autoverkehrsfreie Zone ermöglicht es Kindern, sich frei und unbeaufsichtigt zu bewegen und ihre Streifräume zu entwickeln.

- Jede neue Wohnung ist mit einem qualitätvollen Freiraum ausgestattet. Ein System von Eigengärten (auch für Wohnungen in Obergeschoßen) ermöglicht den aktiven Umgang mit Pflanzen für alle, die dies wollen.

- Eine klare Abstufung und sensible Fügung von öffentlichen, siedlungsöffentlichen und privaten Freiräumen schafft differenzierte, konfliktfreie Außenraumbezüge für alle Wohnbauten. Private Freiräume sind intuitiv erkennbar gegen öffentliche Räume abgesetzt, zum Beispiel durch natürliche Hecken, Niveausprünge (Terrassierungen), Pergolakonstruktionen oder die freundliche Setzung von (hölzernen) Nebengebäuden. Die Gestaltung aller Räume zeigt uns unmittelbar, welches Verhalten dort angemessen ist.

- Frei zugängliche, gemeinschaftlich nutzbare Gärten („Village Gardening“) waren ein ergänzender Wunsch aus der Beteiligung und können ein wertvoller Beitrag zur wohnungsnahen Produktion von Lebensmitteln und Stärkung der Autarkie sein.

- An öffentlichen Freiraumangeboten wurden speziell gewünscht: vermehrte Angebote für Sport im Freien, verbesserte Aufenthaltsqualität an bestehenden Plätzen, eine Chillwiese mit Sitz-/Liegemöglichkeiten für Jugendliche, qualifizierte Areale für Jugendsport, ein Freiluftkino auf einer Wiese, ein Ninja Warrior-Park, ein Motorikpark und ein Flying Fox;

- Hauptprojekt: Treffener Promenade, als ‚grünes Rückgrat‘ für die zentrale Erschließung der neuen Siedlungsgebiets, versickerungsfähige, „grüne“ Geh- und Radwegverbindung auch zwischen dem historischen Ortskern und der Mittelschule.

BAUMPFLANZUNGEN

Bestehende Gehölzstrukturen, insbesondere Bäume sind zu erhalten, einzubinden und fortzuführen.
Ein großer Baum wäre schnell gefällt, würde aber Jahrzehnte benötigen, um wieder eine ähnliche Bedeutung für den Raum (ästhetische und biosphärische Wirkung), den Wasserrückhalt (Regenwasserspeicherung im Kronen- und Wurzelbereich) oder das Klima (CO_2-Aufnahme, Sauerstoffproduktion) zu erlangen. Obst- und Nussbäume sind zudem wichtige Nahrungslieferanten. Wo immer möglich, sollten daher neue Bäume gepflanzt werden. Das ist besonders entlang von Straßen wichtig, hier kommen vor allem hochwachsende, großkronige Bäume zum Einsatz, die in der Jugendphase auf ca. 6 m aufgeastet werden sollten (Pflanzabstände in der Reihe je nach Baumart ca. 3 - 7 m).
Bäume spielen aber auch als Hausbäume eine wichtige Rolle, zur Beschattung des Hauses, zur Eigenversorgung oder als Spielbaum (Baumklettern, Baumhaus). Jedes Gebäude sollte daher auch zumindest einen Hausbaum aufweisen.

Baumreihe entlang der Zufahrt zum Alten Hof, die nach Süden ergänzt und auf der gegenüberliegenden Straßenseite gespiegelt fortgeführt werden sollte.

GEWÄSSER UND NATURRAUM RESPEKTIEREN, VERSIEGELUNG REDUZIEREN

Zur guten naturräumlichen Integration ist es essenziell, naturräumliche Gefahrenzonen zu meiden, Gewässerfließpfade – auch wenn diese nur temporär auftreten – zu berücksichtigen und diese idealerweise auch gestalterisch in die Planung zu integrieren (Zugänge und Aufenthaltsmöglichkeiten an Gewässern).

Auch die Erhaltung der Versickerungs- und Wasserspeicherfähigkeit des Raumes bei allen Baumaßnahmen gehört dazu.

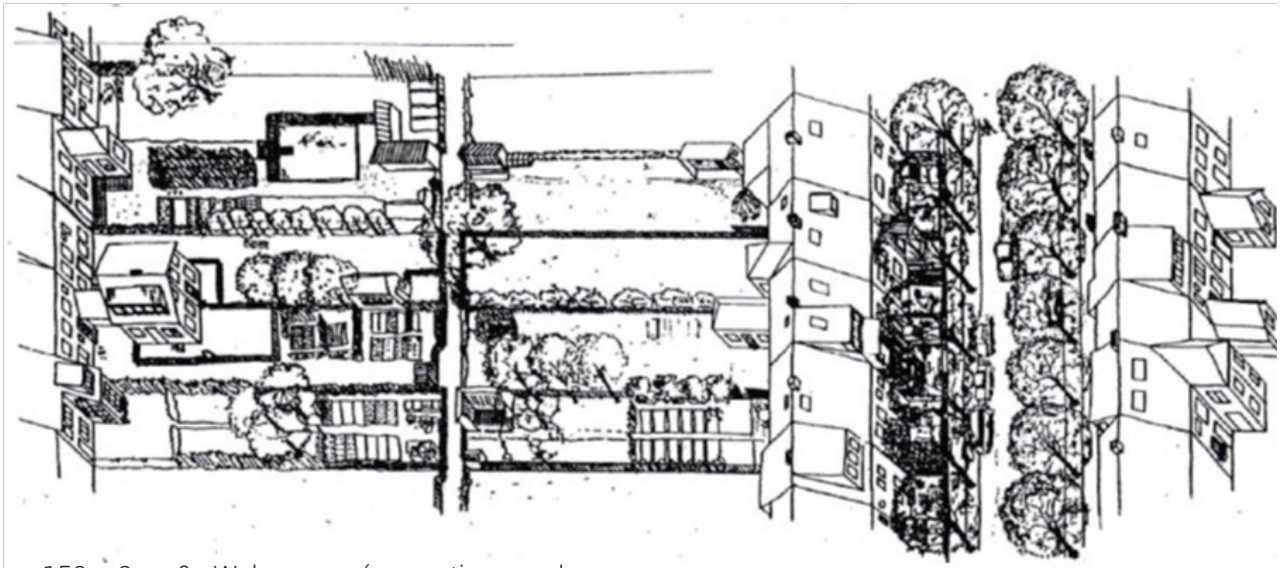
Als Planungsgrundsatz ist anzustreben, dass ca. die Hälfte des Raumes Natur- bzw. Grünraum bleibt (als Parks, Spielplätze, Village Gardening, landwirtschaftliche Flächen) und dass auf den einzelnen Bauparzellen auch nur ca. die Hälfte der Parzelle tatsächlich bebaut wird. Diesen Bebauungsgrad von 0,5 gilt es mit mehrgeschoßiger Bebauung anzustreben. Die Mehrgeschossigkeit erlaubt trotz geringem Flächenverbrauch ausreichend verfügbaren Wohn- und Wirtschaftsraum. Ein höherer Bebauungsgrad als 0,5 hätte andererseits wieder einen erhöhten Baulandbedarf zu Folge. Hier gilt es, die goldene Mitte zu finden.

PRIVATE FREIRÄUME BEI ALLEN WOHNUNGEN UNTERSTÜTZEN FUNKTIONIERENDE ÖFFENTLICHKEITEN

Bei Mehrparteienhäusern (Geschosswohnbau) ist darauf zu achten, dass ein differenziertes Angebot an Freiräumen ausbildet wird. Die Abstufung von öffentlichen, siedlungsöffentlichen und privaten Freiräumen sollte durch die Setzung von Baukörpern und die gestalterische Qualität der Freiräume einfach erkennbar sein. Private Freiräume können als Erdgeschoßgärten, Balkone, Loggien oder Dachterrassen ausgebildet werden. Die privaten Freiräume sollten auch eine mit der Wohnungsgröße bzw. Bewohner:innenanzahl korrelierende Größe aufweisen, sodass ein geselliges Zusammensein – zumindest familiär und mit einzelnen Gästen – möglich ist. Funktionierende private Freiräume sind als emotionale Rückzugsorte von großer Bedeutung, um freie öffentliche Räume als Begegnungsorte zu ermöglichen. Nur aus dem funktionierenden Kontrast differenzierter Freiraumtypologien entsteht die Möglichkeit von Rückzug ins Private und Öffnung in den Begegnungsraum. Hier sind unterschiedliche Bautypologien zu entwickeln, die neben freistehenden ‚Haus'-Typen in Sonderfällen auch kleine Reihen von gekoppelten Bebauungen enthalten können, sofern diese den Maßstab der Ortsstruktur nicht sprengen.

Die Abbildung rechts zeigt das Beispiel für eine rigide Reihenhaustypologie, die um einen zentralen Straßenraum ‹gespiegelt ‹ist. Es entsteht eine dreigliederige Grammatik von Freibereichen: Straße (öffentlich), Vorgarten (vermittelnd) und Privatgarten. So ermöglicht eine gespiegelte Freiraum- und Bebauungsorganisation beidseits einer mittigen Straßenachse sowohl die effiziente Nutzung der Straßen- und Leitungsinfrastruktur (Straße dient beidseits der Erschließung) wie auch Orientierung (fortlaufende Hausnummern an der Straße) und Sozialisation (Gespräche über die Vorgartenzäune,

sichere Nutzung des öffentlichen Raums durch „soziale Augen“). Im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht die Spiegelung der Gärten ein größeres, zusammenhängendes Gartenensemble. Die Klarheit des Systems erzeugt jedoch auch Eigenschaften, die den Anwendungsbereich einschränken: das System ist unsensibel gegenüber der Sonnenausrichtung, weil bei gespiegelter Anordnung bei der Hälfte der privatgartenorientierten Fassadenanschlüsse die unattraktivere Ausrichtung nach Norden und Osten entsteht; um die Haustypen (Reihenhäuser aus gekoppelten Maisonette-Wohnungen), die einen ansatzweise ‚geschlossenen‘ Straßenraum bilden, wenigstens zweigeschossig ausführen zu können, entstehen Wohnungsgrößen > 100m2; das System lässt dadurch keine Dichte GFZ > 0,4 plausibel entstehen (bei zugeordneten Grundstücken von ca. 250m2). Erhöht man die Geschosszahl beim Reihenhaustyp auf 3 Vollgeschosse und erhält dadurch



ca. 150 m2 große Wohnungen (generationenwohnen etc.), so entsteht bei gleicher Grundstücksfläche eine GFZ von 0,6; im Vergleich zu Einfamilienhaustypologien bildet dies wiederum eine attraktive Dichteausnützung mit geringem Bodenverbrauch. Als gespiegelter Bautypus funktioniert jedoch auch diese Zeile nur bei möglichst klarer Ost-West-Ausrichtung der Wohnungstypen.

STRASSEN UND WEGE

Damit Straßen und Wege nicht nur als Verkehrs-, sondern auch als Aufenthalts- und Kommunikationsraum erlebt werden können, brauchen sie räumliche Qualitäten. Daher darf das Auto bzw. sein Gebrauch zukünftig nicht mehr maßstabsbildend sein, sondern muss sich menschlichen Bedürfnissen und Raumansprüchen unterordnen. Das betrifft vor allem die Reduktion der Fahrgeschwindigkeiten im Ortsgebiet (Schrittgeschwindigkeit – max. 30 km/h), die Ermöglichung der Nutzung des gesamten Straßenraumes durch Fußgänger:innen (Begegnungszonen, Fußgängerzonen), die Schaffung angenehmer Raumatmosphären durch Alleebaumpflanzungen und Farbakzente im Straßenraum sowie wegbegleitende Aufenthalts- und Spielangebote.

Begegnungszonen und Wohnstraßenausweisungen sind besonders für schmale Straßenquerschnitte ideal, da sie keine gesonderten Gehsteige und Radwege zur fairen Verteilung und Neuorganisation des Raumes erfordern. Baumalleen, also beidseitige Baumpflanzungen sollten besonders bei raumprägenden Straßen, wie der zukünftigen Promenade eingesetzt werden. An Nebenstraßen kann auch mit einzelnen Baumreihen schon eine deutliche Verbesserung des Raumerlebnisses erzielt werden. Sind bestehende Straßenquerschnitte für beidseitige Baumreihen und Gehsteige zu schmal (s. Landesstraße im Bestand), dann sind diese Elemente zumindest einseitig einzusetzen, im konkreten Fall z.B. durch Ergänzung eines Baumstreifens und durch eine Reduktion der Fahrbahnbreite. Grundsätzlich sollte der Baumstreifen im Straßenraum immer zwischen Gehsteig und Fahrverkehr liegen, er kann damit zwischen den Bäumen sowohl zur Erweiterung des Gehsteigs, wie des Fahrverkehrs (Ausweichen, Parkplätze) dienen. Baumstreifen am Rande sind nur die zweitbeste Lösung, wären im gegenständlichen Fall zusätzlichen Grundstücksablösen allerdings vorzuziehen. Sind auch Baumpflanzungen im Randbereich innerhalb des Straßenraums nicht möglich, sollte vor Straßenerweiterungen das Gespräch mit den Anrainer:innen gesucht werden, damit durch Anreize zur Pflanzung straßenwirksamer Bäume im Vorgartenbereich eine adäquate Lösung gefunden werden kann.

Raumprägende Baumallee, wie sie entlang der Promenade zukünftig aussehen könnte. Ca. ein Drittel des Jahresniederschlags kann im Kronendach zurückgehalten werden.

Haus des Kindes 1
Alter Hof 2
Sozial-Medizinisches Zentrum 3
Hospiz 4

Baufeld 0(Nachverdichtung Öhringerplatz) 5
Baufeld 1 (geförderter Wohnbau) 6
Baufeld 2 (Wohnbaugruppen) 7
Baufeld 3 (betreutes Wohnen) 8
Baufeld 4 (Wohnbau laut Bedarf) 9
Baufeld 5 (Wohnbau laut Bedarf) 10
Hochgarage 11

Promenade 12
Spielplatz 13
Park Hospiz 14
Spielen/Jugend/Sport 15
ergänzende Verbindungswege 16

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
10 25 50m

5 Gestaltungskonzepte im öffentlichen Raum

Der öffentliche Raum ist das Gesicht des Ortes. Hier erfassen wir intuitiv, ob der Ort freundlich oder abweisend, reich oder arm, stolz oder bescheiden, einladend oder abweisend, heiter oder traurig ist. Das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums wirkt unmittelbar auf unsere Stimmung und beeinflusst unser Verhalten. Spricht der Raum die Sprache des Verkehrs, oder spüre ich die Anwesenheit von Menschen? Ist der Raum kühl und sicher reglementiert, oder spielen hier Kinder? Fliehe ich vor der Hitze der Sonne, oder finde ich Frieden im angenehmen Schatten eines gesunden Baumes?
Für die Belebung des Ortsraumes spielt die Gestaltung des öffentlichen Raumes eine wichtige Rolle. Daher werden im Folgenden beispielhaft einige Räume bzw. deren Potenziale in funktionaler, sozialer und gestalterischer Hinsicht analysiert und mögliche Transformationen skizziert.

DIE LANDESSTRASSE

Im Bestand bildet die Landesstraße eine Barriere und wird von Fußgänger:innen und Radler:innen gemieden. Die Botschaft, die das Bild der Straße vermittelt, lautet spürbar deutliche: Verkehr! Jeder spürt: diese Straße ist für den KFZ-Verkehr gebaut. Die wesentlichen Anliegen der Bürger:innen sind:

- Reduktion der real gefahrenen Geschwindigkeiten
- Ergänzung von Querungshilfen
- Baumpflanzungen, um den innerörtlichen Charakter spürbar zu machen und zu kühlen
- Sitzgelegenheiten am Rande der Straße
- Verordnung einer Begegnungszone für die gesamte Ortsdurchfahrt.

Auch wenn es sich um eine Landesstraße handelt, sind (unabhängig von Verordnungen) gestalterische Maßnahmen gefordert, um die gewünschten Wirkungen zu erzielen. Vorgeschlagen wird ein Straßenquerschnitt, der durch seine Gestaltwirkung anzeigt, dass es eine innerörtliche Straße ist, keine Überlandstraße.:

- Der Fahrbahnquerschnitt wird auf das erforderliche Minimum (6,25m) reduziert.
- Nordseitig wird eine Baumreihe ergänzt. Fußgänger:innen erleben Distanz und Schutz gegenüber dem KFZ-Verkehr und können im Sommer den Komfort eines beschatteten Gehwegs genießen.
- Im Bereich des Marktplatzes wird die klare Trennung von Fahrbahn und Gehbereichen reduziert, um eine weitere Geschwindigkeitsreduktion zu erzielen.
- Querungshilfen werden gestalterisch markant ausgeführt.

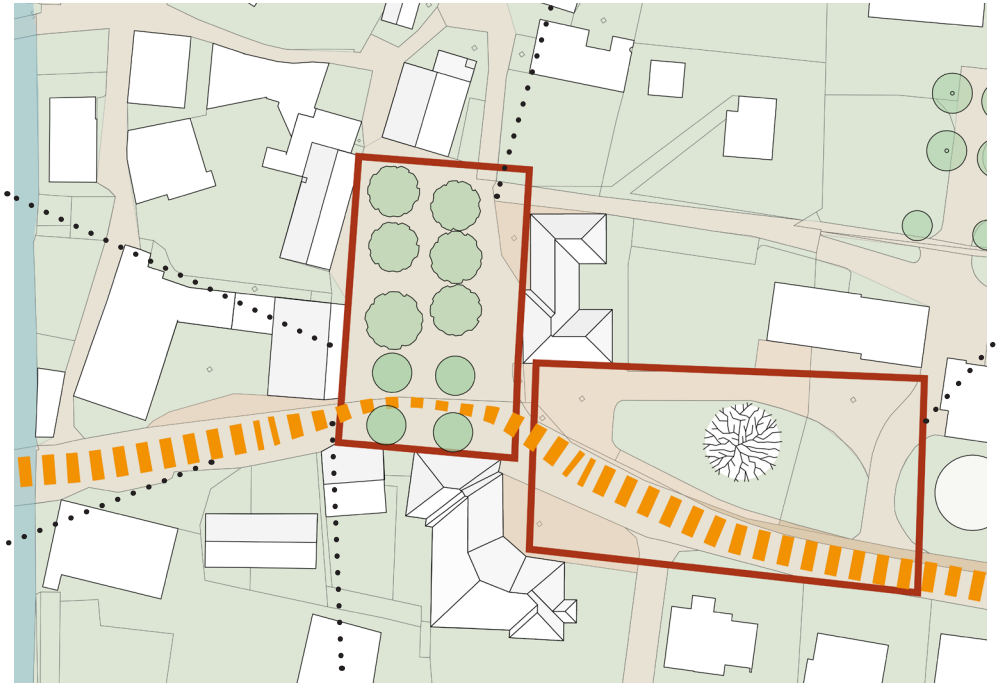
DER MARKTPLATZ

Der Marktplatz wird unbestritten als das Zentrum von Treffen wahrgenommen. Dennoch sind deutliche Verbesserungen gefordert, um ihn alltäglich zu beleben und seine bisher ‚unterwertige' Nutzung als Parkplatz aufzuwerten. Er soll eine attraktiver Ort sein, an dem sich die Bürger:innen von Treffen treffen und alltäglich gerne aufhalten.

Die Analyse der Geometrie des Bestands zeigt, dass der Gebäudekulisse des Platzes ein Rechteck eingeschrieben werden kann. Diese klare geometrische Grundform des Platzes wird im Bestand durch die dominante Wirkung der Landesstraße ‚übertönt' - das Zurückweichen vor Lärm und Gefahr erzeugt einen Platz neben der Straße. Die Straße selber wird nicht als Teil des Platzes erlebt, sondern führt an diesem vorbei.

geometrischer Platzraum zwischen den Fassaden, jenseits der Gliederung durch Verkehrsflächen

mögliche neue Baumstandorte, die die räumliche Ordnung verstärken.

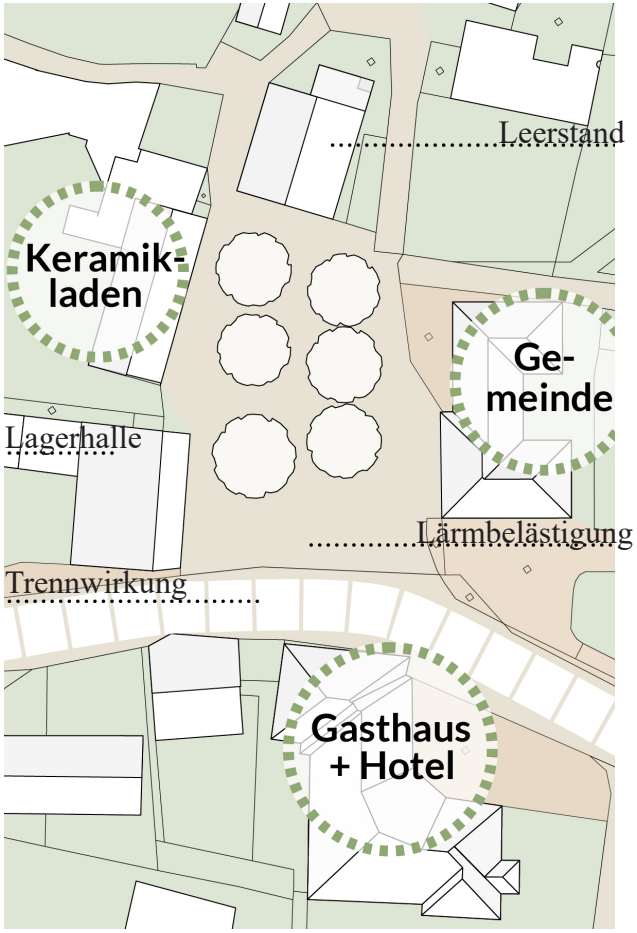


Geometrischer Platzraum (Rechteck), von Gebäuden definiert.

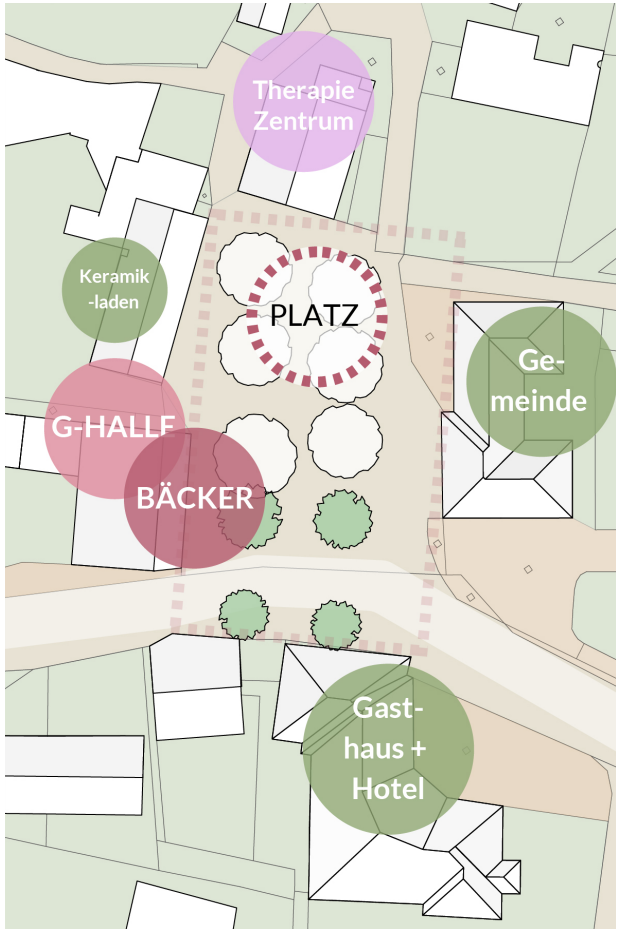
Verkehrstrom mit dominanter Wirkung zerteilt den geometrisch wirkenden Raum

zwei Engstellen bilden die ‚Tore' zum Marktplatz.

Platzsituation an der Landesstraße



IST-

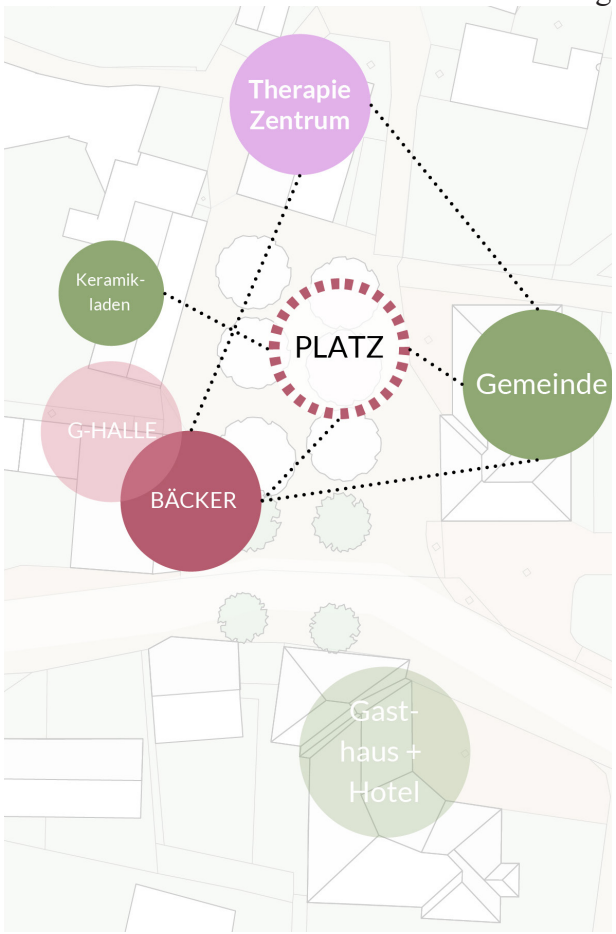


SOLL-Zustand

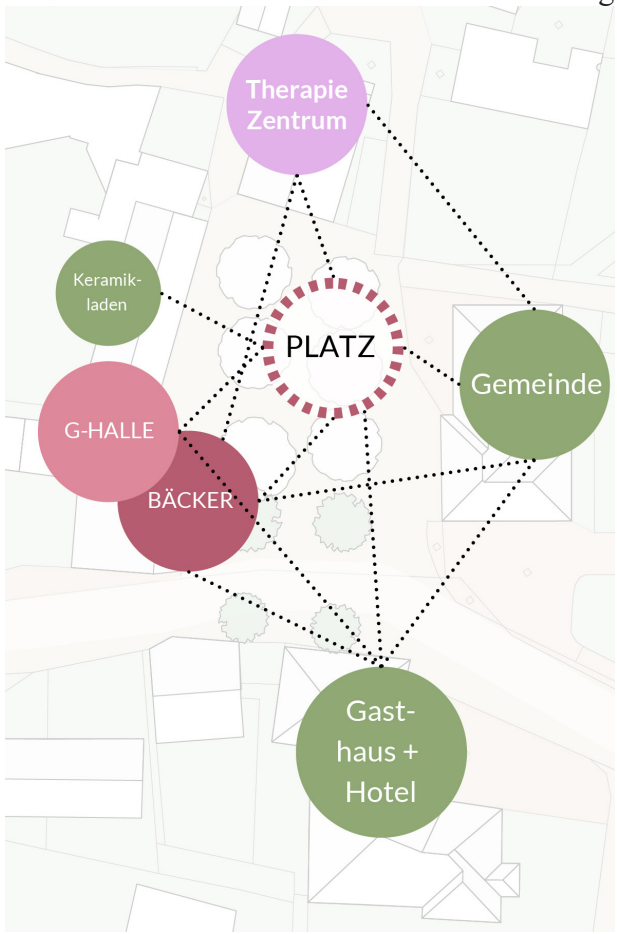
Der Vergleich der öffentlichkeitsrelevanten Funktionsnutzungen im Bestand zeigt, dass hier Potenzial zu weiterer Verdichtung und Belebung besteht. Die gewünschte Einrichtung eines Cafes kann wahlweise im ‚Lagerhaus' oder im ‚Zernatto'-Haus (an Stelle des Keramikladens) erfolgen, und auch das NEUwirtlhaus kann zum Beispiel durch die Integration von Therapieräumen dazu beitragen, die Frequenz am Platz zu erhöhen.

Die Betrachtung des möglichen Nutzungsprofils über den Tageslauf zeigt eine maßvolle Verlagerung der Aktivitäten vom Vormittag zum Nachmittag. Es entsteht das Bild eines durchgehend maßvoll belebten Marktplatzes.

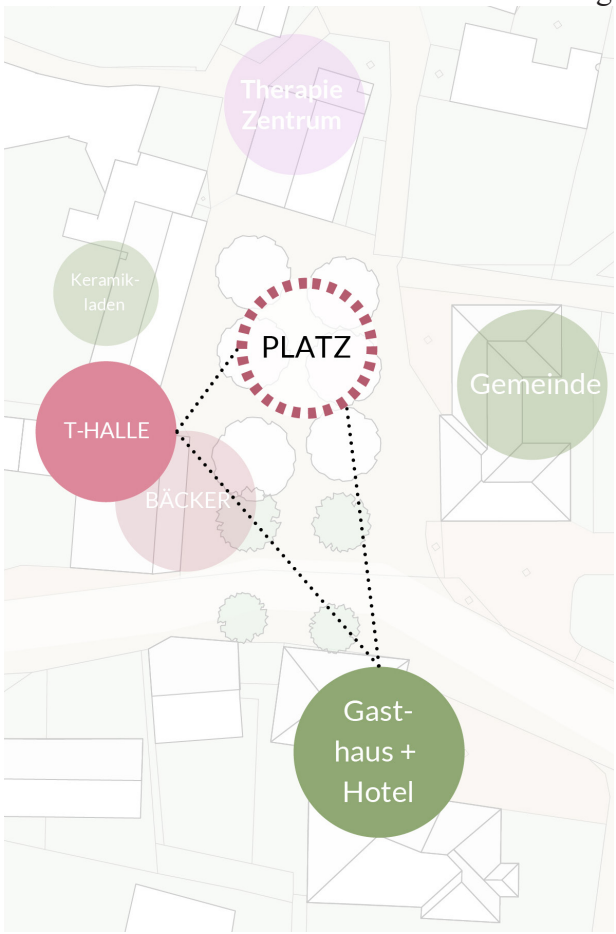
Vormittag



Mittag



Nachmittag



Das Grundkonzept der Platzgestaltung zielt darauf ab, den Platz als einheitlichen Raum erlebbar zu machen. Der Platz soll von Fassade zu Fassade als zusammenhängender Raum wahrgenommen werden. Die Trennwirkung der Straße soll so weit wie möglich reduziert werden, was nur durch Temporeduktion möglich ist. Folgende Gestaltungsmaßnahmen werden skizziert:

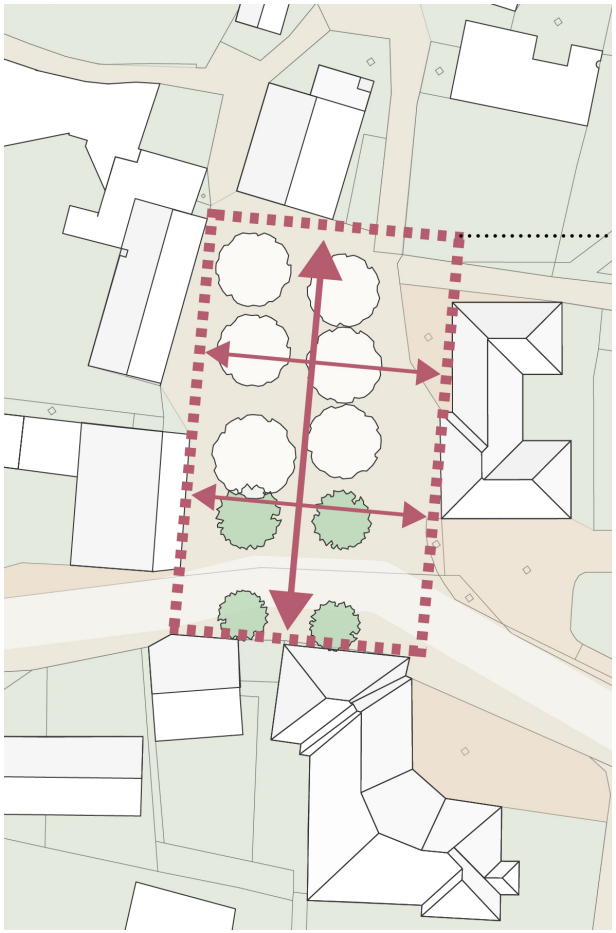
- Ergänzung der bestehenden Bäume durch vier weitere Bäume, um das Motiv des ‹Marktplatz unter dem Baumdach‘ zu einem generellen Motiv auszudehnen und ein erlebbares Raumkontinuum auch über die Landesstraße hinweg herzustellen.

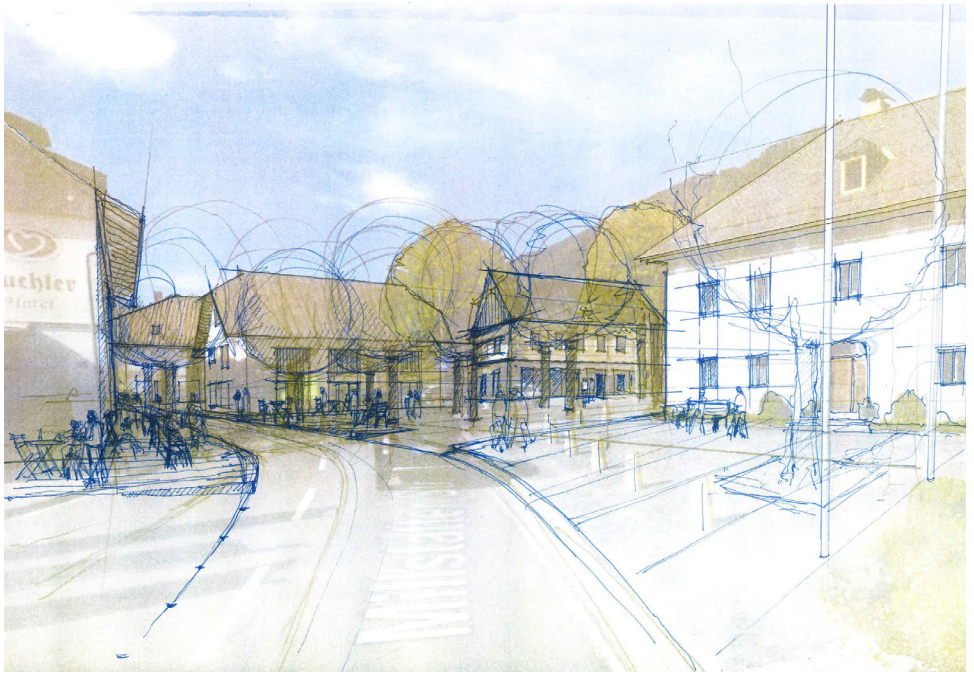
- Durch die Setzung von zwei Bäumen südlich des Straßenzuges werden die Bewegungsachsen leicht nach Norden verschoben und erfahren eine spürbare ‚Zwängung‘. Das bewirkt eine Geschwindigkeitsreduktion und lässt das Motiv des baumbestandenen Platzes von Fassade zu Fassade erlebbar werden.

- Durch den Wegfall von durchlaufenden Straßenkanten erfahren Autolenker:innen eine Verunsicherung. Auch das bewirkt eine Geschwindigkeitsreduktion.

- Verlegung der Bushaltestellen direkt an den Platz, Ausbildung als ‚Kapphaltestellen‘. Wenn der Bus in der Haltestellt (auf der Straße) steht, muss der Verkehr warten. Auch das ist eine etablierte Maßnahme, um Tempo aus der Straße herauszunehmen und dadurch die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

- Die Trennung von Straße und Platz wird auf ein Minimum reduziert, die Bewegungsführung erfolgt durch sparsam eingesetzte räumliche Elemente wie Poller, Sitzbänke etc. Alle Bewegungen führen durch den Platz, nicht daran vorbei.





DER CAPRIVAPLATZ

Im Bestand weist der Platz eine eigene Charakteristik auf: er wirkt ruhig und unaufgeregt, jedoch auch ein wenig unfreundlich und aufgrund der teilweise seitlich nicht gefassten Schotterung des Bodens gewissermaßen unfertig. Er ist frei und bildet eine Art Pause im dicht bebauten Ortszentrum. Das entspannte Zusammenspiel mit dem Kirchgarten und dem Garten des Pfarrhauses und der zurückhaltende und kontemplative Charakter sollte unbedingt erhalten bleiben.

Der Platz dient aktuell vor allem als wenig genutzter Parkplatz, der nur zu wenigen Zeit gebraucht wird. Diese Nutzung soll erhalten und besser gefasst werden. Der Platz kann jedoch auch der Begegnung dienen, wenn Bürger:innen beim Kirchgang oder dem Besuch des Friedhofs sich zum Gespräch treffen. Wesentlich ist daher die Ergänzung von Aufenthaltsqualitäten, insbesondere die Möglichkeit, im Schatten zu sitzen, soll ergänzt werden.

Lagerhütte
Parkplätze/Schotterrasen
Radbügel
gepflasterte Fläche
Wassergebundene Decke
(Makadam)
Entwässerungsmulde
(Granitwürfel)
Trinkbrunnen
Linde

Die Neugestaltung ergänzt Bäume in den Außenbereichen des Platzes, die den Platzraum rahmen. Klar ausgewiesene Parkplätze auf Rasengittersteinen, mit Kopfsteinpflaster (Granitwürfel) befestigte Vorzonen beim Zugang zum Kirchhof und zum Pfarrhausgarten, eine gepflasterte umlaufende Entwässerungsmulde und die Ausführung der zentralen Platzfläche als wassergebundene Decke (Makadam), knüpfen an den Bestandscharakter an.

Für Lagerzwecke bzw. als weiterer informeller Auenthaltsraum wird eine Holzhütte ergänzt, sowie Sitzbänke an den umgrenzenden, bestehenden Mauern. Neben dem Eingangstor zum Kirchhof wird ein Trinkbrunnen mit großem Wasserbecken eingefügt: die feinere Melodie von plätscherndem Wasser ergänzt das tiefere Grundgeräusch des Pöllingerbaches.

DIE TREFFENER PROMENADE

Sie bildet das Herzstück und die Lebensader des neuen Quartiers und sollte so rasch wie möglich angelegt werden, damit die hier zu pflanzenden Bäume bereits einen spürbaren Schatten werfen, wenn die ersten Neu-Bürger:innen von Treffen ihre Wohnungen beziehen. Die Promenade ist ein Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsraum für Fußgänger:innen und Radler:innen und bildet das heiter entspannte Rückgrat für die Erschließung des neuen Quartiers und ist zugleich Teil der übergeordneten Fuß- und Radwegverbindung vom Seniorenzentrum und der Neuen Mittelschule bis zum Sparmarkt.
Die Gestaltung der Promenade besteht aus einem 4,50m breiten zentralen, befestigten Bereich, der ohne künstliche Abgrenzungen zugleich für Fußgänger:innen, Radler:innen und den Zulieferverkehr genutzt werden kann. Zwei seitliche Grünstreifen mit jeweils ca. 3 Meter Breite bilden die Achsen für die Alleebäume. Zwischen diesen Bäumen stehen auf befestigten Inseln Parkbänke, um den alltäglichen Aufenthalt zu ermöglichen. Die Nordseite der Promenade grenzt teilweise direkt an kleine Stützmauern an, durch die eine Terrassierung des Geländes entsteht und die hausbezogenen Gärten räumlich gegenüber der Promenade abgesetzt werden können.

6 Operationalisierung: Konkrete Umsetzungsschritte

Das städtebauliche Gesamtbild stellt einen möglichen Gesamtzustand dar, der bei konsequenter Umsetzung ca. 2035 bis 2040 erreicht sein kann. Damit die Vision des Masterplans Wirklichkeit werden kann, müssen einzelne Maßnahmenpakete definiert werden, die schrittweise umgesetzt werden können. Eine große Veranwtortung kommt dabei der Marktgemeinde Treffen zu, aber auch dem Grundeigentümer, dem Bonifatiuswerk. Beide gemeinsam werden in den kommenden Jahren gemeinsam als ‚Betreiber:innen' des Projekts auftreten müssen, um die Ideen, die gemeinsam entwickelt werden konnten und nun im vorliegenden Masterplan dokumentiert sind, mit Unterstützung des Landes Kärnten schrittweise umsetzen zu können. Die Definition dieser Pakete zeigt auf, wo das Projekt von den Betreiber:innen aktiv ‚angegriffen' werden kann.

LISTE DER EINZELMASSNAHMEN

Wegeverbindungen - ortsinterne Infrastruktur:

Maßnahmenpaket 01: Anlage der beschriebenen Wegeverbindungen (Fuß- und Radwege) zur Neuen Mittelschule im Westen und zur Sparmarkt (Anlage der Promenade) | Detaillierte Routenplanung, Verankerung in Bebauungsplänen (Grundstückssicherung), Planung und bauliche Umsetzung

Maßnahmenpaket 02: Anlage der ergänzenden Wegeverbindungen im neuen Siedlungsgebiet | Festlegung des Wegenetzes, Abklärung mit dem Grundeigentümer:innen, Planung und bauliche Umsetzung

Verwaltungstechnische Umsetzung:

Maßnahmenpaket 03: Grundstückstausch beim Friedhof | Abklärung mit der Grundeigentümer:in, vertragliche Umsetzung, Verankerung im Flächenwidmungsplan

Maßnahmenpaket 04: Verankerung des Masterplans in der örtlichen Raumplanung (Flächenwidmung, Bebauungsplan)

Bauprojekte

Maßnahmenpaket 05: Neubau Haus des Kindes | Vertiefende Konzeption, Betreibermodell u. Finanzierung, Planung, bauliche Umsetzung

Maßnahmenpaket 06: Adaptierung des Alten Hofs | Vertiefende Konzeption, Suche nach Betreibern, Finanzierung, Planung, bauliche Umsetzung

Maßnahmenpaket 07: Neuwirtl-Haus: Nutzungsvertiefung | Überprüfung des Bauzustandes, Bedarfserhebung und Suche nach weiteren Nutzer:inne , Planung, bauliche Umsetzung

Maßnahmenpaket 08: Haus Zernatto am Marktplatz, Bäckerei und Cafe | Überprüfung des Bauzustandes, Bedarfserhebung und Suche nach einer Nutzer:innen, Planung, bauliche Umsetzung

Maßnahmenpaket 09: Haus der Medizin | Suche nach interessierten Mediziner:innen, vertiefende Konzeption, Betreiber- und Finanzierungsmodell, Planung und bauliche Umsetzung

Maßnahmenpaket 10: Hospizhaus | Bedarfsabschätzung und Suche nach/Gründung eines Trägervereins, vertiefende Konzeption, Planung und bauliche Umsetzung

Maßnahmenpaket 11: Bebauung am Öhringer Platz (Baufeld 0) | Erhebung des Wohnbedarfs | Grundstückssicherung | Errichtermodell, zum Beispiel geförderter Wohnbau, Planung und bauliche Umsetzung

Maßnahmenpaket 12: Bebauung Baufeld 1 | Erhebung des Wohnbedarfs | Grundstückssicherung | Errichtermodell, zum Beispiel geförderter Wohnbau, Planung und bauliche Umsetzung

Maßnahmenpaket 13: Bebauung Baufeld 2 | Erhebung des Wohnbedarfs | Grundstückssicherung | Errichtermodell, zum Beispiel Unterstützung einer Wohnbaugruppe, Planung und bauliche Umsetzung

Maßnahmenpaket 14: Bebauung Baufeld 3 (Betreutes Wohnen) | Erhebung des Wohnbedarfs | Grundstückssicherung | Errichtermodell, zum Beispiel geförderter Wohnbau, Planung und bauliche Umsetzung

Maßnahmenpaket 15: Errichtung der Hochgarage (Sparparkplatz) | Vertragsgrundlage mit Spar | Planung und bauliche Umsetzung

Maßnahmenpaket 16: Bebauung Baufeld 4 | Erhebung des Wohnbedarfs | Grundstückssicherung | Errichtermodell, zum Beispiel geförderter Wohnbau, Planung und bauliche Umsetzung

Maßnahmenpaket 17: Bebauung Baufeld 5| Erhebung des Wohnbedarfs | Grundstückssicherung | Errichtermodell, zum Beispiel Unterstützung einer Wohnbaugruppe, Planung und bauliche Umsetzung

Gestaltungsprojekte im öffentlichen Raum:

Maßnahmenpaket 18: Transformation der Landesstraße | Abklärung mit Landestraßenverwaltung, Entwicklung eines Gestaltungskonzepts und Planung, Bauliche Umsetzung

Maßnahmenpaket 19: Neugestaltung des Marktplatzes | Vertiefte Entwicklung eines Gestaltungskonzepts und Planung, Bauliche Umsetzung

Maßnahmenpaket 20: Neugestaltung des Caprivaplatzes | Vertiefte Entwicklung eines Gestaltungskonzepts und Planung, Bauliche Umsetzung

Maßnahmenpaket 21: Sanierung und Erweiterung von Spielräumen für Kinder und Jugendliche

ZEITLICHE PRIORISIERUNG DER EINZELMASSNAHMEN

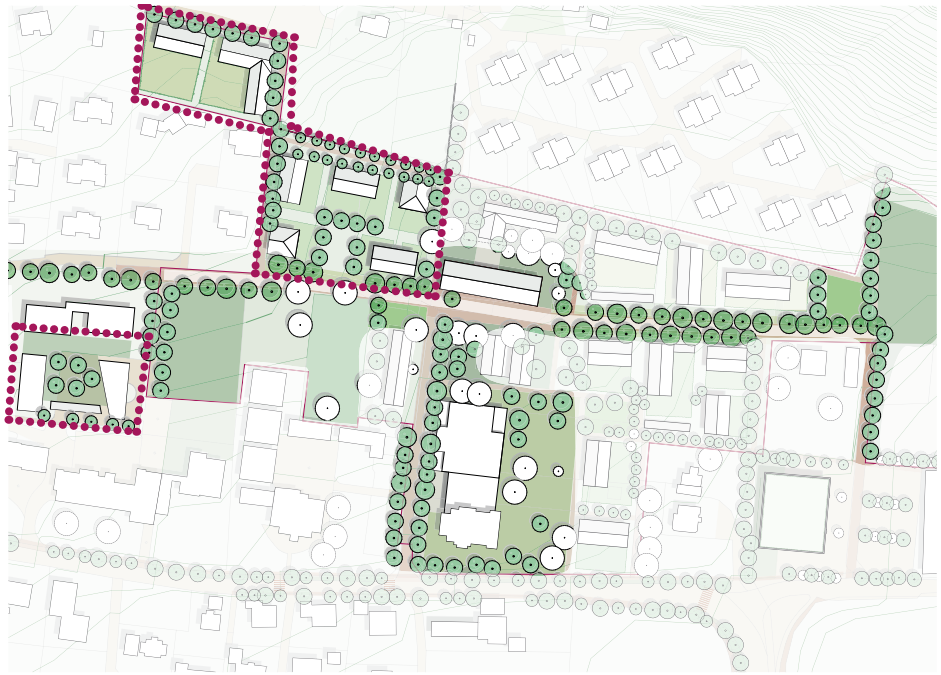
Damit der Masterplan zu einer konkreten Leitschnur für die Ortsentwicklung von Treffen werden kann, empfehlen wir einen diesbezüglichen Beschluss im Gemeinderat sowie die Einleitung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahrens, um die legistischen Voraussetzungen für die Umsetzung zu schaffen.

Ebenso kann unmittelbar damit begonnen werden, die Gestaltungsprojekte im öffentlichen Raum in Angriff zu nehmen; sie sind wichtig für das Leben in der Marktgemeinde und können ohne externe Voraussetzungen eingeleitet werden.

Für die koordinierte, zielorientierte Umsetzung des neuen Quartiers werden vier Phasen der Entwicklung vorgeschlagen:

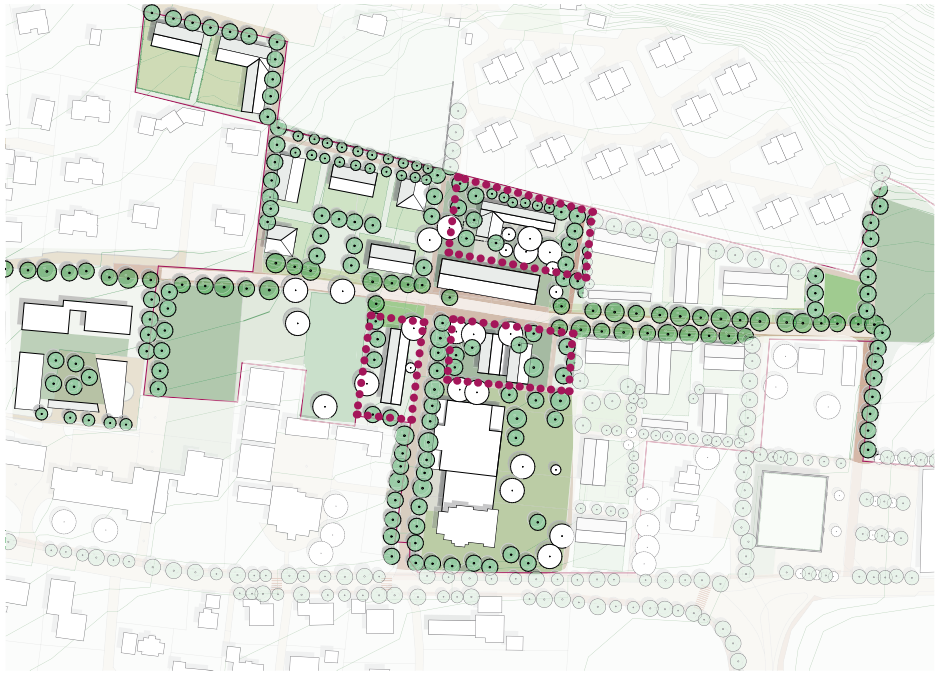
Phase 01:

Anlegen der Treffener Promenade vom Öhringer Platz bis zum Sparmarkt (vor allem die Baumsetzungen sollten so früh wie möglich erfolgen) | Pflanzung aller wegbegleitenden Bäume im Quartier in Korridoren, die später nicht mehr ‚angegriffen' werden müssen | Anlage von Spielplätzen im Quartier | Projektentwicklung Alter Hof | Projektentwicklung ‚Haus des Kindes'



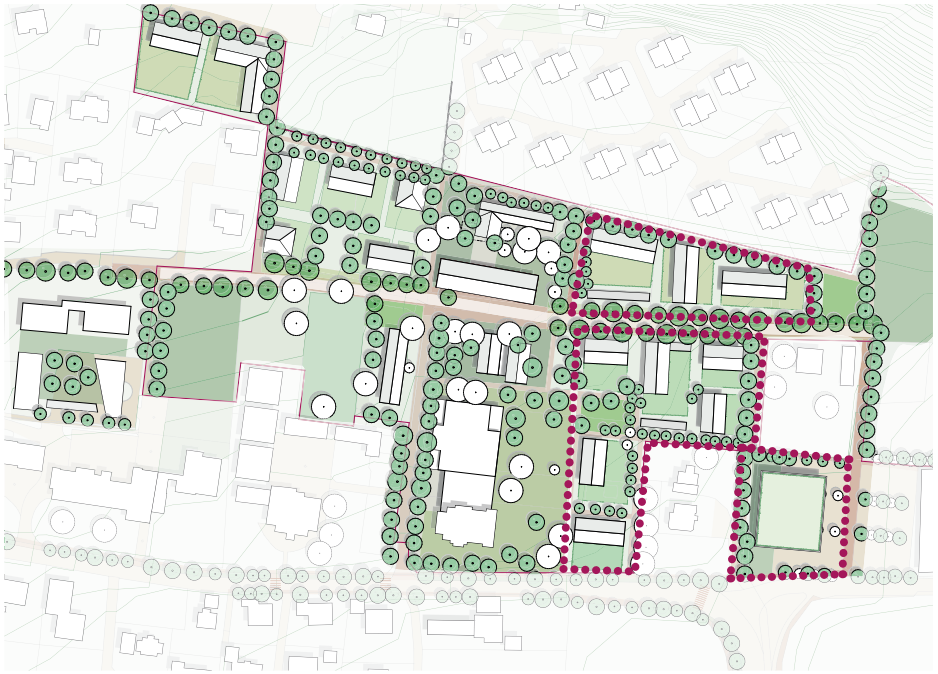
Phase 02:

Bebauung von Baufeld 0 bis 2 | Projektentwicklungen, Bedarfsermittlung für Wohnbauten | Konzeption von Wohnbaumodellen und Einladung an Baugruppen



Phase 03:

Konzeption von Ärztehaus und Hospiz | Baufeld 3, Entwicklung eines Konzepts für betreutes/betreubares Wohnen



Phase 04:

Errichtung der Hochgarage | Konzeption und Bebauung von Baufeld 4 und 5

7 Handlungs-empfehlungen

Der Masterplan lebt aus der Qualität seiner Inhalte und aus der anhaltenden Energie, mit der die definierten Ziele aktiv verfolgt werden. Der Masterplan bleibt lebendig, wenn er in regelmäßigen Abständen an veränderte Rahmenbedingungen angepasst wird. Bereits umgesetzte Maßnahmen müssen neu bewertet und integriert werden, aber auch veränderte Rahmenbedingungen, neue Möglichkeiten und ergänzende Ideen müssen berücksichtigt werden..
Der Masterplan behandelt Themen und Visionen in einem ortsbezogenen Maßstab. Er zeigt Möglichkeiten auf, entwickelt konkrete Visionen und definiert den partizipativ entwickelten Rahmen für die Entwicklung von Einzelprojekten der nächsten 15 Jahre. Um vom ortsbezogenen Maßstab zu konkreten Umsetzungsprojekten zu kommen, müssen jetzt konzeptive und planerische Schritte gesetzt werden, die Einzelprojekte konkret ‚greifbar' machen und entwickeln. Parallel müssen die Inhalte des Masterplans durch die hoheitlichen Instrumente der Raumplanung wie örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verbindlich gemacht werden.

ERFORDERLICHE ABKLÄRUNGEN

Ausgehend von den inhaltlichen Definitionen des Masterplans wird empfohlen, möglichst zeitnah die folgenden Abklärungen mit Eigentümer:innen, Behörden und potenziellen Fördergeber:innen einzuleiten:

- Abstimmung mit dem Land Kärnten bzgl. der Neugestaltung der Landesstraße, auch im Bereich des Marktplatzes
- Abstimmung mit den wesentlichen Grundeigentümer:innen (vor allem dem Bonifatiusverein) und Abklärung von möglichen Übertragungen von Eigentumsverhältnissen (Verkauf, Baurecht etc.)
- Abstimmung mit Spar bzgl. der Nutzung und Aufwertung des Parkplatzes durch die Möglichkeit des Baus einer Hochgarage
- Abstimmung örtliche Raumplanung und überörtliche Raumplanung und Einleitung von Widmungsänderungen und bebauungsplanverfahren
- Abklären von Fördermöglichkeiten von Seiten des Landes Kärnten für die aktive Umsetzung des Masterplans

DEFINITION VON ARBEITSPAKETEN

Der Masterplan Ortskernentwicklung Treffen definiert zahlreiche ‚Maßnahmen', die unabhängig voneinander als Einzelprojekte weiter entwickelt werden können, weil sie jeweils ihrer eigenen funktionalen, wirtschaftlichen und baulichen Logik folgen. Entscheidend ist, dass es jeweils eine ‚Betreiber:in' oder ‚Kümmerer:in' gibt, die die Entwicklung des Projektes aktiv betreibt und die erforderlichen Planungsschritte einleitet. Im Folgenden werden Arbeitspakete definiert, die unmittelbar in Angriff genommen bzw. an Fachleute beauftragt werden können:

Arbeitspaket A: Haus der Kindes

Vertiefende Projektstudie (Machbarkeit) im Hinblick auf pädagogische Anforderungen und Funktion, Betreibermodell, Kostenrahmen und Wirtschaftlichkeit, Baustruktur und Gestaltung, als Voraussetzung für die anschließende Architekturplanung und die bauliche Umsetzung.

Arbeitspaket B: Alter Hof

Vertiefende Konzeptstudie. Aufmaß und Analyse des baulichen Bestands, Ausarbeitung eines vertieften Nutzungskonzepts, Analyse des baulichen Bestands, Entwicklung eines Betriebskonzepts, Definition von baulichen Maßnahmen, Gestaltungskonzept und Kostenabschätzung.

Arbeitspaket C: Neuwirtlhaus

Aufmaß und Analyse des baulichen Bestands (Bauzustand), Vertiefende Konzeptstudie über angemessene Nutzungen. Darstellung von möglichen Nutzungsszenarien, Abschätzung von Kosten für bauliche Adaptierungen und planliche Bearbeitung.

Arbeitspaket D: Marktplatz

Gestaltungsplanung für die Neugestaltung des Marktplatzes. Planungsauftrag, alle Leistungsphasen

Arbeitspaket E: Caprivaplatz

Gestaltungsplanung für die Neugestaltung des Caprivaplatzes. Planungsauftrag, alle Leistungsphasen

Arbeitspaket F: Neugestaltung der Landesstraße

Verkehrstechnische Konzeption und Gestaltungsplanung für die Neugestaltung der Landesstraße, alle Leistungsphasen

Arbeitspaket G: Baugruppenprojekt (Baufeld 2)

Vorbereitung Baufeld 2 als Baugruppenprojekt. Detaillierte Bebauungsstudie (Veranschaulichen von räumlichen und funktionalen Potenzialen), ‚Ausschreiben' des Grundstücks und aktive Anregung der Gründung einer Baugruppe (Fördermöglichkeiten durch das Land Kärnten), Begleitung einer Baugruppe in der Konzeptphase, Vorbereitung der Architekturplanung.

Arbeitspaket H: Nachverdichtungskonzept Öhringer Platz (Baufeld 0)

Vorbereitung Baufeld 0, zum Beispiel als Gemeindebau (Kommunaler Wohnbau bzw. Übertragungswohnbau). Erstellen einer Konzeptstudie.

Arbeitspaket J: Treffener Promenade und Fußweg vom Spar bis zu Neuen Mittelschule

Vertiefende Konzeption der Treffener Promenade, des Fuß- und Radwegs zur Neuen Mittelschule sowie Wege-Vor-Planung im Entwicklungsgebiet und Erstellung einer vertiefenden Freiraumplanung inklusive Erstellung eines Bepflanzungskonzepts. Planungsauftrag, alle Leistungsphasen.

FORTSCHREIBUNG DES MASTERPLANS

Um das Projekt am Leben zu halten, empfehlen wir die jährliche Durchführung einer Aktualisierungsklausur, in der der Masterplan mit bereits erreichten Zielen, neuen Potenzialen und veränderten Rahmenbedingungen abgeglichen wird. Durch eine öffentliche Präsentation des jährlichen Projektfortschritts sowie der regelmäßigen Anpassung kann es gelingen, den Masterplan als ‚living paper' im Bewusstsein der Bevölkerung von Treffen zu verankern und die bisher erfolgreich etablierte Beteiligungskultur fortzusetzen.