

St. Thomas am Zeiselberg

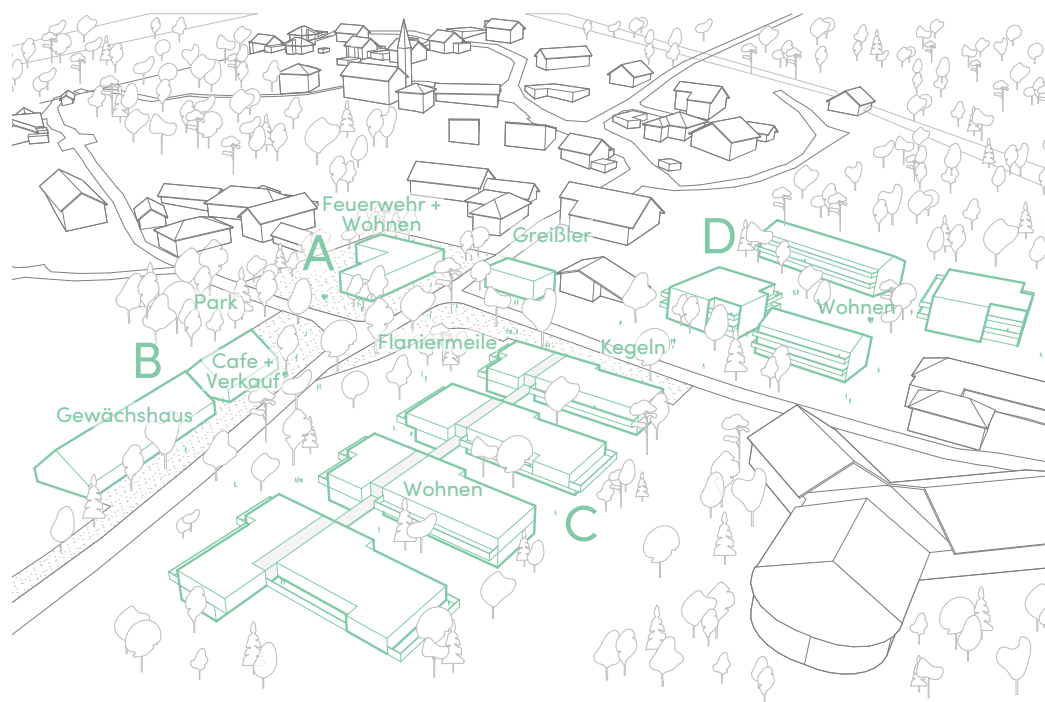
Ortsentwicklungsprozess

Bericht + Masterplan

08.11.2023

Auftraggeber: Marktgemeinde Magdalensberg

Auftragnehmer: MURERO BRESCIANO architektur ZT GmbH



MURERO BRESCIANO
architektur ZT GmbH

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

pan – Büro für bessere
Kommunikation

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

INHALT

AUFGABENSTELLUNG.....	3
St. Thomas am Zeiselberg: Ein lebenswertes Dorf für alle.....	3
WAS MACHT EIN DORF INKLUSIV?.....	4
Organisation.....	6
Ablauf	7
Diagnoseworkshop 21.09.2022.....	9
Zukunftsworkshop 07.12.2022	10
GRUNDLAGENERMITTLUNG	11
Der Ort.....	11
Nutzung.....	13
Verkehr.....	13
PLANUNGSGRUNDSÄTZE	15
Entwicklungsschritte	16
Verkehrskonzept	17
Freiraumgestaltung	20
Flaniermeile	21
DIE BAUSTUFEN IM DETAIL.....	23
Baustufe A.....	23
Greißler	25
Baustufe B.....	27
Baustufe C	29
Baustufe D.....	32
Baustufe E/F.....	34
ANHANG	35
Masterplan 1:500	35
Entwurf Bebauungsplan 1:500	35



AUFGABENSTELLUNG

St. Thomas am Zeiselberg: Ein lebenswertes Dorf für alle

Durch eine Erbschaft wurden die drei gemeinnützigen Vereine, ÖZIV-Kärnten, Lebenshilfe Kärnten und Blindenverband Kärnten, zu Besitzern größerer Liegenschaften in St. Thomas am Zeiselberg. Testamentarische Auflage war es, die Grundstücke im Vereinssinne zu nutzen, was einen reinen Verkauf ausschloss. Die Gemeinde Magdalensberg hat dies als einmalige Chance erkannt, positiven Einfluss auf den Ortsentwicklungsprozess zu nehmen.

Gemeinsam mit den drei gemeinnützigen Vereinen galt es für die Gemeinde Magdalensberg, einen Ortsentwicklungsprozess mit Bürgerbeteiligung zu starten und Nutzungen, sowie Gestaltungsmöglichkeiten für konkrete Grundstücke aus der Verlassenschaft zu erarbeiten.

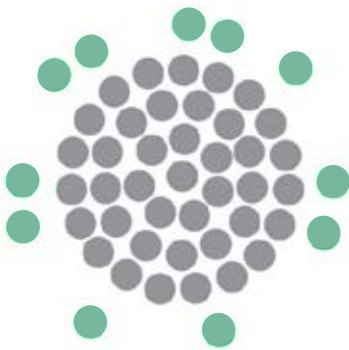
Dies soll zur Ortskernstärkung von St. Thomas beitragen, wobei der Entwicklungsschwerpunkt der Ortschaft auf den Funktionen Wohnen, Erholung und Soziales liegt. Dies betrifft alle Bewohner, ältere Menschen genauso wie Menschen mit körperlichen oder intellektuellen Beeinträchtigungen.

Unter enger Einbeziehung der Bevölkerung soll ein „inklusives Dorf“ entstehen, in dem alle Aspekte des Lebens abgebildet sind.

Der zu erarbeitende Masterplan soll als Grundlage für erste Realisierungen und weitere Vertiefungsschritte dienen.

Durchmischung
statt
Ghettoisierung

WAS MACHT EIN DORF INKLUSIV?



Exklusion

Inklusion beschreibt, wie wir als Mitglieder der Gesellschaft leben möchten: In einem wertschätzenden Miteinander, in dem keine Person ausgeschlossen wird. Jeder Mensch ist ein anerkannter Teil der Gesellschaft. Bürgerinnen und Bürger in einer inklusiven Gesellschaft leben selbstständig und eigenverantwortlich. Alle Personen haben Aufgaben und Pflichten, denen sie nachkommen sollen. Sie alle haben auch die gleichen Rechte, zum Beispiel auf inklusive Bildung und gesellschaftliche Teilhabe.

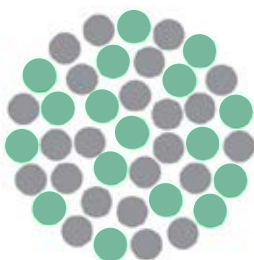


Integration

Behindertenpolitik im Wandel

Die Behindertenpolitik hat in den letzten Jahren einen bedeutenden Wandel erfahren. Während sie vormals vom Gedanken der Fürsorge und „Unterbringung“ und später von der Integration in die Gesellschaft mithilfe von Unterstützungsstrukturen geprägt waren, sprechen wir heute von Inklusion als anzustrebendem Ziel. Menschen mit Behinderungen haben das Recht miteinander in der Gesellschaft zu leben. Wohnhäuser der Behindertenhilfe sind oft am Rande der Ortschaften angesiedelt. Durch die Schaffung barrierefreier Lebensumfelder innerhalb der Gemeinden kann Transformation geschehen, dies impliziert einen Wandel der Organisationen der Behindertenhilfe und die Schaffung eines geeigneten Rahmens durch die Politik.

(Aus Inklusion Gemeinden, selbstbestimmt Leben: Mittendrin statt nur dabei, Seite 6)



Inklusion



Inklusives Dorf als Mehrwert

Gerade für Randgemeinden, die zunehmend zu reinen Schlafstädten werden und wo vermehrt die Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs fehlt, bietet das inklusive Dorf eine große Chance, einige Dinge des täglichen Bedarfs abzudecken.

Mit dem Konzept der Community Care können Menschen in Ihrer Individualität Wertschätzung erfahren und ihren Platz in der Gesellschaft finden, gleichzeitig aber auch der örtlichen Bevölkerung etwas zurückgeben, was als bereits verloren galt.



Es gibt bereits einige Beispiele für Cafés, Dorfläden, Gärtnereien und Postannahmestellen, welche erfolgreich durch die Lebenshilfe geführt werden. Lauter Angebote, die nicht gewinnbringend geführt werden können und so langsam aus den kleinen Ortschaften verschwinden.

Um inklusiv zu bleiben und nicht exklusiv zu werden, ist ein langsames Wachsen des inklusiven Dorfs von hoher Bedeutung.

Bildquelle: Lebenshilfe



PROZESS - ORGANISATION

Lenkungsgruppe

Aufgabe: Steuerung des Prozesses, der Sache Gewicht geben, bei Bürgerbeteiligungsveranstaltungen dabei sein, um zu signalisieren, die Arbeit, die hier getan wird, ist wichtig; für die Umsetzung sorgen; politisches Commitment.

Teilnehmer:

BGM LAbg	Scherwitzl Andreas - MG Magdalensberg
MBA	Ehrenbrandtner Silke - Lebenshilfe
	Kravanja Rudolf - ÖZIV
	Deutinger Christian - Blindenverband
	Senegacnik-Rainer Mariella - SPÖ
DI	Molitschnig Elias, BA - Land Kärnten, Abteilung 3
Mag.	Pfeifer Heinz - Blindenverband
	Kriegl Stefan - ÖVP
	Kristof Silvia - FPÖ+Unabhängige

Termine:

1. Lenkungsgruppentreffen am 27.07.2022
2. Lenkungsgruppentreffen am 29.11.2022
3. Lenkungsgruppentreffen am 08.02.2023



PROZESS - ABLAUF

Grundlagenermittlung

Ortsbegehungen, Überprüfen räumlicher Zusammenhänge und Erstellen eines Strukturkonzepts als Gesprächsgrundlage.

1. Lenkungsgruppentreffen

Klärung, welche Stakeholder für die Bürgerbeteiligung wichtig sind bzw. wen es für das Gelingen des Projekts braucht.

Diagnoseworkshop

Abendveranstaltung für die BewohnerInnen von St. Thomas. Information über das Projekt und gemeinsame Diagnose der aktuellen Situation des Ortes. Ziel ist es, Aufbruchsstimmung zu erzeugen, Mitsprache zu ermöglichen und Identifikation zu schaffen. Es werden TeilnehmerInnen für den weiteren Prozess gefunden.

Erstellen eines Rahmenkonzepts

Antworten auf die im Diagnoseworkshop aufgeworfenen Fragen bzw. Problemstellungen finden. Projektinhalte erarbeiten und Projektpartner kontaktieren. Zusammenstellen von Best Practice Beispielen und Erarbeiten eines ersten Rahmenkonzepts für den Masterplan.

2. Lenkungsgruppentreffen

Sichtung des Rahmenkonzepts und abklären, welche Inhalte beim 2. Workshop mit der Bevölkerung erörtert werden.

Zukunftsworkshop

- Ideen-, Visionsworkshop
- Zeigen von Best Practice Beispielen zum Thema
- Informieren der Bevölkerung über die möglichen Projektinhalte und Präsentation des Rahmenkonzepts
- Einsammeln von Ideen, Visionen und Inhalten aus der Sicht der Bevölkerung.



3. Lenkungsgruppentreffen

Vorstellen und Besprechen von Masterplan

Erstellung Masterplan

Erstellen des Masterplans zur Qualitätssicherung im Zuge der folgenden Realisierungsschritte als auch nach Fertigstellung einzelner Bauabschnitte. Einarbeiten relevanter Ideen und Inhalte aus dem Zukunftsworkshop.

Treffpunkt
schaffen

Begegnungszone
für
Jung und Alt



DIAGNOSEWORKSHOP 21.09.2022

Bürgerdialog

Der Beteiligungsprozess soll die Grundlage zur Entwicklung eines Masterplanes zur Ortsstärkung von St. Thomas sein. Dies geschieht in Zusammenarbeit mit den drei gemeinnützigen Vereinen Lebenshilfe, Blindenverband und Invalidenverband, die Besitzer von zentral gelegenen Grundstücken sind.

Zukunftsvision für den Entwicklungsprozess: Guter barrierefreier Lebensraum für alle.

- Ein von innen nach außen entwickeltes Dorf
- Umsetzung eines innovativen Ortskonzepts für St. Thomas
- Auf die verschiedenen Bedürfnisse der Bewohner:innen eingehen



Dialogrunde 1:

Was schätzen die Bewohner von St. Thomas an ihrem Ort?

Ein besonderes Augenmerk wurde hier auf die Wohnqualität des Ortes gesetzt. St. Thomas befindet sich nah an Klagenfurt, trotzdem inmitten der Natur. Die gute Gemeinschaft im Ort wird ebenfalls betont, die Feuerwehr im Ort bildet hier den Mittelpunkt.



Des Weiteren wurde thematisiert, wo es noch Entwicklungspotenzial gäbe. Hier wurde vor allem auf die mangelnde Infrastruktur verwiesen. Es fehle ein Ort, an dem man sich treffen und verweilen kann. Auch der Verkehr in jeglicher Form, sei es zu Fuß, mit dem Rad oder Auto/Bus sollte noch verbessert werden.

Dialogrunde 2:

Was braucht es, um einen guten Raum für alle zu schaffen?

Hier waren sich die Leute einig, es fehle an barrierefreien Treffpunkten um alle Generationen zusammenzubringen. Des Weiteren soll das gute Miteinander und familiäre Atmosphäre weiterhin ein Teil der Gemeinde bleiben.

Dorfladen

Qualitativ
hochwertiger
Wohnbau

Neues
Feuerwehrhaus



ZUKUNFTSWORKSHOP 07.12.2022

Präsentation des Rahmenprogramms durch
Architektin DI Stefanie Murero:

Unter Einbeziehung der Bevölkerung entsteht ein inklusives Dorf, ein Lebensraum für Alle, in dem auch Platz für ältere Menschen und Personen mit Beeinträchtigung geschaffen wird und alle Aspekte des Lebens wie Wohnen, Arbeiten Erholung und Soziales abgebildet sind. Die Realisierung erfolgt in Etappen, über die Jahre hinweg soll dabei ein harmonisches Gesamtbild entstehen. Im ersten Schritt wird die Feuerwehr erneuert und gemeinsam mit Wohnungen der Lebenshilfe errichtet. Die Bewohner dieser Wohnungen sollen das im 2. Schritt geplante Café und Gewächshaus mit Pflanzenverkauf betreiben. In einem dritten und vierten Schritt soll leistbares Wohnen entstehen. Ein von der Lebenshilfe betriebener Greißler mit Postannahmestelle soll das Bild abrunden.

In der anschließenden Dialogrunde wurden die vorgeschlagenen Inhalte als gut empfunden. Angemerkt wurde noch, dass die genaue Streckenführung des Busses noch gemeinsam mit einem Verkehrsplaner genauer auf ihre Umsetzbarkeit geprüft werden muss.



GRUNDLAGENERMITTLUNG

Der Ort

Seit 1973 ist St. Thomas Teil der 40 Ortschaften umfassenden Marktgemeinde Magdalensberg.



Die Ortschaft liegt nördlich der Görtschitztal Straße am Fuße des Zeiselberg. Geprägt wird sie vor allem durch landwirtschaftliche Flächen, das bestehende Altersheim, die erhöht liegende Pfarrkirche, einzelne Bauerngehöfte und die vorherrschende Einfamilienhaus Bebauung. Mitten im Ort befindet sich zudem das in die Jahre gekommene Gebäude der freiwilligen Feuerwehr. Im Westen hat sich in den letzten Jahren eine neue Einfamilienhausbebauung bis zur Görtschitztal Straße entwickelt.



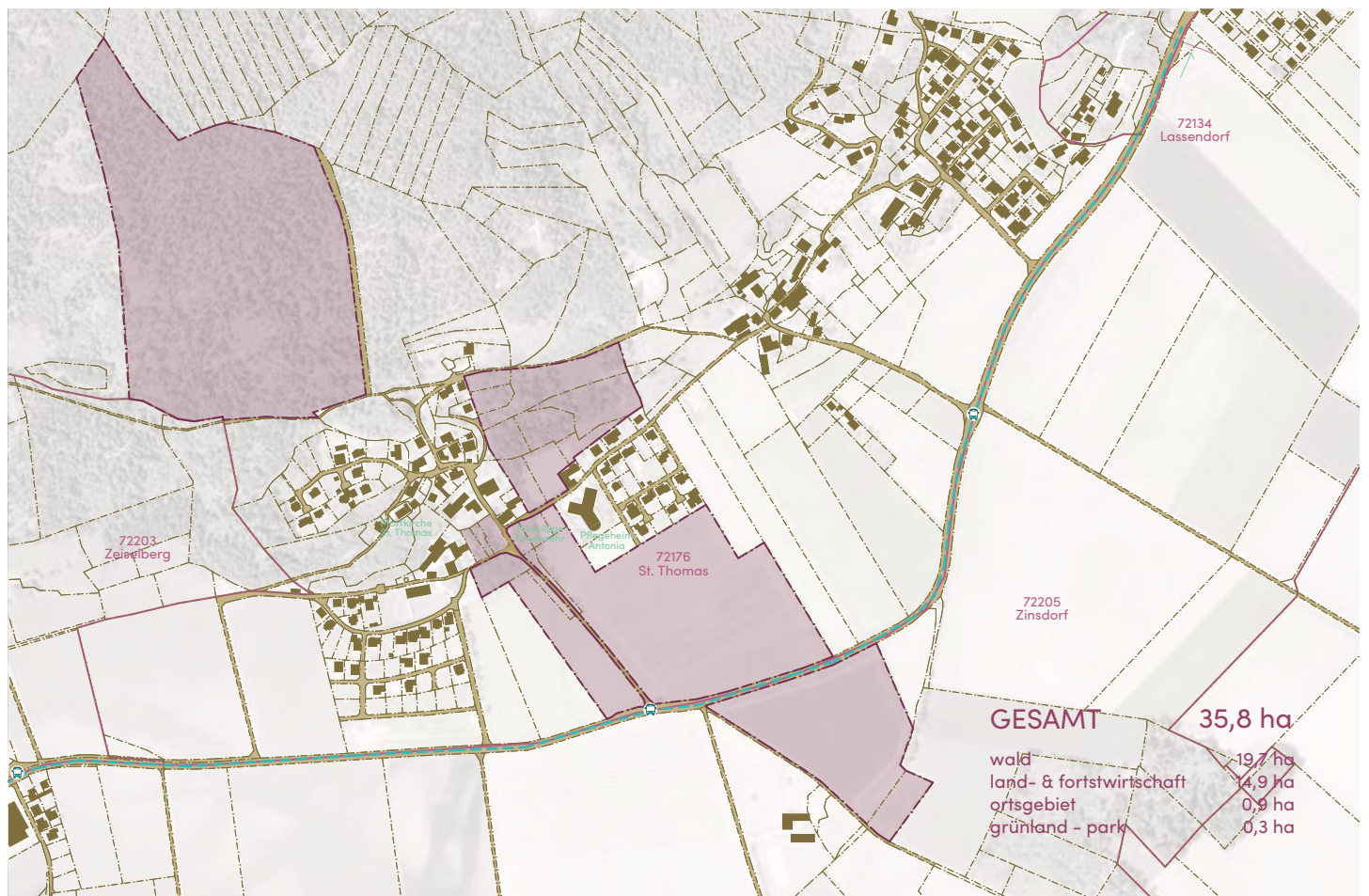
Die Ortschaft weist kein klares Zentrum auf und hat weder ein Gasthaus noch einen Nahversorger.

Die Verlassenschaft selbst umfasst insgesamt 35,8 ha und verfügt neben großen Wald und Landwirtschaftsflächen über wertvolle Flächen im Ortsgebiet. Die Grundstücke befinden sich mitten im Ort rundum Altersheim und Feuerwehr sowie entlang der Einfahrtsstraße in den Ort.



PLAN- GRUNDLAGENERMITTLUNG

Erbschaftsflächen





Nutzung

Neben der vorherrschenden Wohnnutzung fehlen dem Ort Angebote für den täglichen Bedarf. Hier wird die Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Vereinen, insbesondere der Lebenshilfe, als große Chance gesehen, Nutzungsvielfalt in den Ort zu bringen. Bereits einige wenige Angebote können einen großen Beitrag zur Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität erzielen.



Verkehr

Aufgrund der schlechten öffentlichen Verbindungen ist der Individualverkehrsanteil sehr hoch. Das Straßen und Wegenetz ist eher schmal und fußgängerfeindlich was insbesondere Kinder und die Bewohner des Altenheims trifft.

Die Bushaltestelle befindet sich außerhalb der Ortschaft an der Görtschitztal Straße und ist zu Fuß nur über die St. Thomaser Straße erreichbar.



Dem Fahrradverkehr wird im Ortskern kein spezieller Raum eingeräumt. Die Anbindung erfolgt über den Radweg R7A, welcher im Bereich St. Thomas unterbrochen ist. Platz zum Abstellen von Fahrrädern ist nicht extra ausgewiesen.



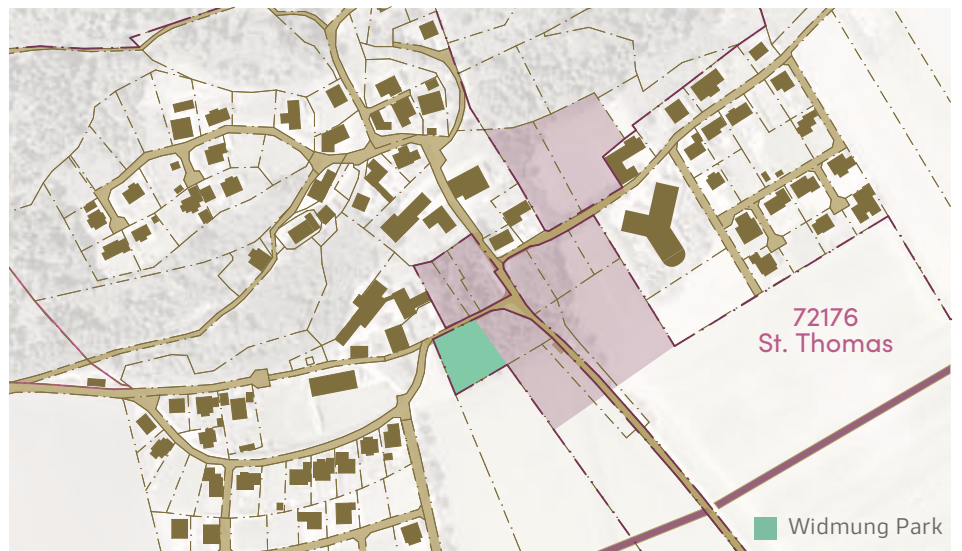


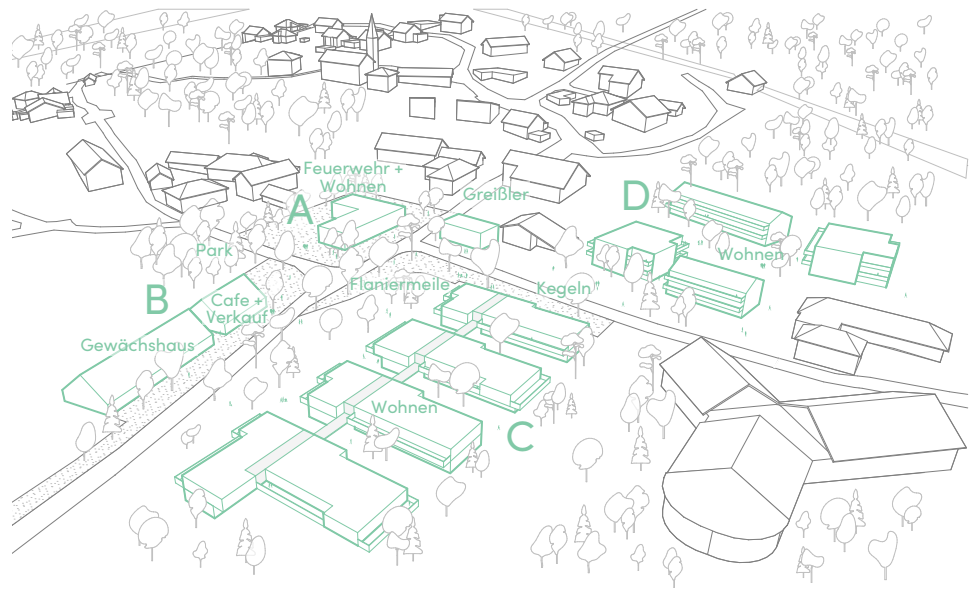
Freiraum

Die Freiraum Struktur der Bebauung wird aus den lokalen Rahmenbedingungen entwickelt. Ziel ist ein Freiraumsystem mit hoher Durchlässigkeit und möglichst vielfältigen gemeinschaftlichen Nutzungsangeboten. Geprägt wird das Ortsgebiet derzeit durch drei unterschiedliche Freiraumtypen. Einerseits durch den Wald im Rücken, andererseits durch die vorgelagerten landwirtschaftlichen Flächen und drittens durch die eingezäunten Privatgärten. Öffentlicher oder halböffentlicher Freiraum der zum Verweilen einlädt fehlt im Ortskern gänzlich. Der Aufenthalt im Ortskern ist für die Bewohner somit eher unattraktiv, für die Bewohner des Altenheims wird das Spaziergehen im Ort nahezu unmöglich gemacht.

Bei der Neuentwicklung des Ortskerns soll öffentlicher zugänglicher Grünraum geschaffen werden, der die unterschiedlichen Nutzungen und Bereiche miteinander verbinden soll. Bei den Workshops wurde seitens der Bevölkerung weiters der Wunsch nach einem Dorfplatz mit Brunnen geäußert.

Seitens des Erblässers wurde zudem verfügt, dass ein Teil des Grundstücks 620/1 als öffentlicher Park zu gestalten sei.





PLANUNGSRUNDSÄTZE

Allgemein

Die geplante Bebauung soll sich in die bestehende Ortstruktur einfügen und die vorgefundene Körnung übernehmen. Gleichzeitig soll ein spürbarer Ortskern entstehen und die einzelnen Bereiche über eine qualitative Verbindung miteinander fußläufig verbunden werden. Im Sinne eines inklusiven Dorfs soll die Realisierung in mehreren Schritten erfolgen und der Ort so natürlich wachsen.

Außerdem gilt der allgemein gültige Bebauungsplan der Gemeinde Magdalensberg, außer es wird explizit davon abgewichen.

Auszug aus dem Bebauungsplan der Marktgemeinde Magdalensberg vom 02.08.2022:

Dichte:	Bauland Wohn- und Dorfgebiet	0,5
	Bauland Wohn- und Dorfgebiet - für sozialen Wohnbau	0,8
Geschosse:	2 Geschosse + 1 Dachgeschoss	
PKW-Stellplätze:	Pro Wohnung unter 60m ²	1 PKW-Stellplatz
	Pro Wohnung über 60m ²	2 PKW-Stellplätze
	Bei Gaststätten/Café/Restaurants	1 Stellplatz je 15m ²
	(Terrassen/Gastgarten ist mit einzubeziehen)	
Grünanlagen:	30% der Grundstücksfläche	

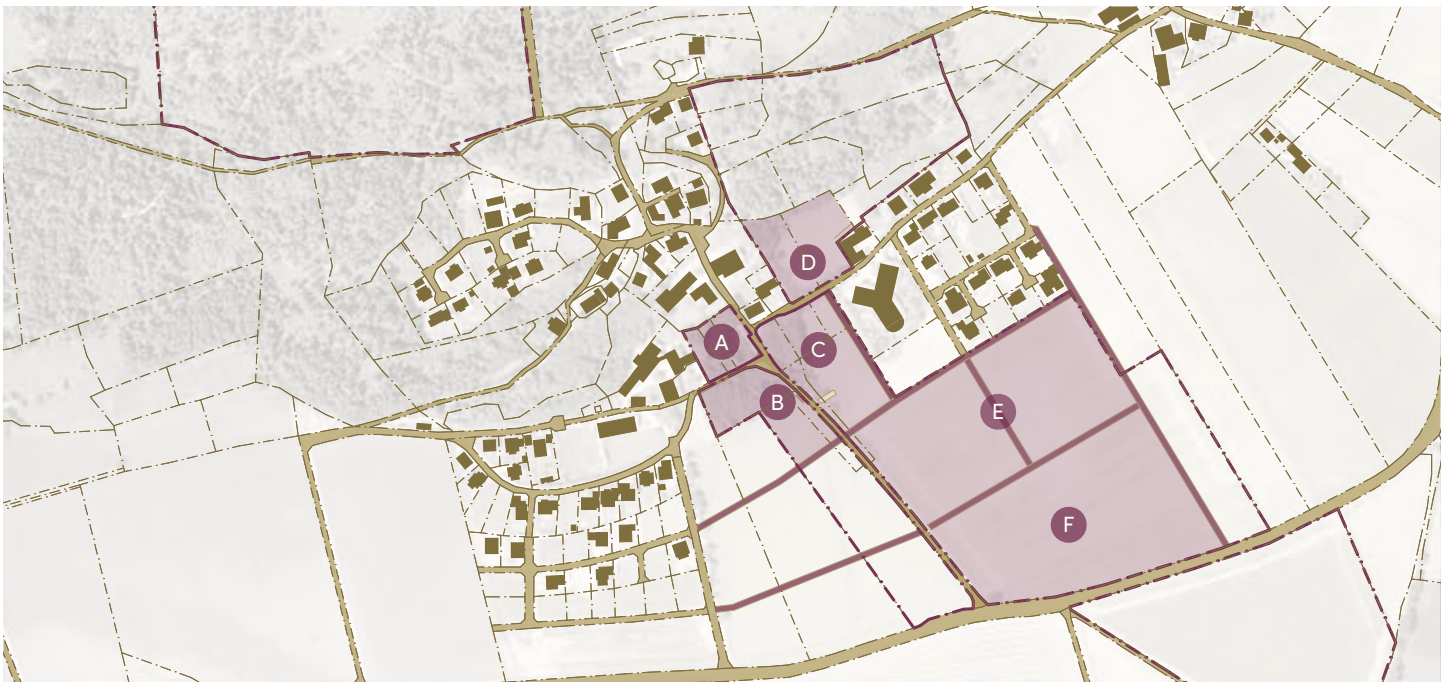
Entwicklungsschritte

In sechs Schritten soll sich der Ort als gewachsene Struktur bis zur Görtschitztal Straße entwickeln.

In einem ersten Schritt soll in Baustufe A die Feuerwehr verlegt werden und mit Wohnungen kombiniert als Neubau errichtet werden. Baustufe B sieht dann ein von der Lebenshilfe betriebenes Gewächshaus mit angeschlossenem Café am südlich benachbarten Grundstück vor.

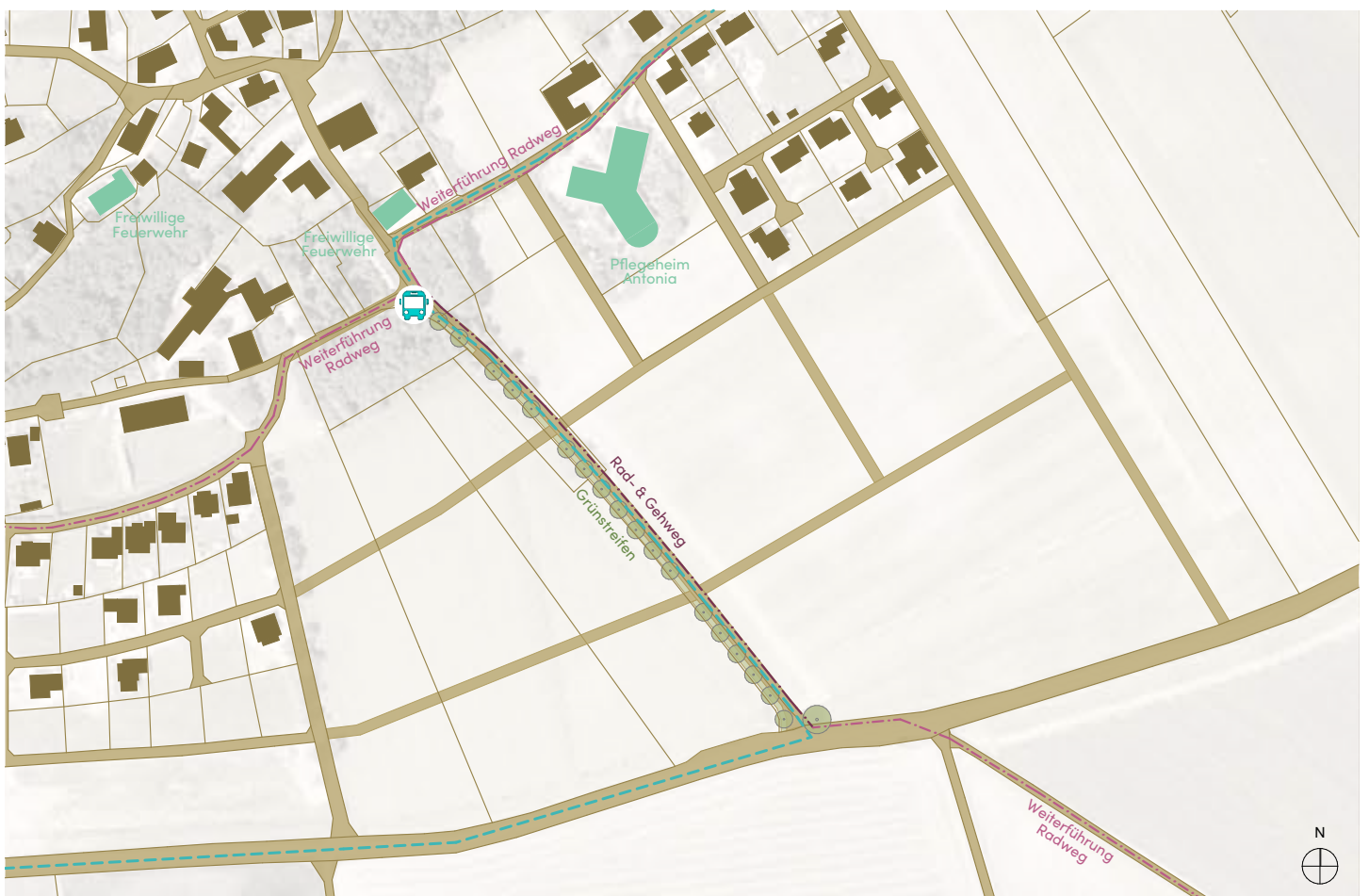
Die Baustufen C und D sehen leistbare Wohnbebauungen rund um das Altersheim vor. Im Bedarfsfall kann St. Thomas in den weiteren Schritten E und F in Richtung Görtschitztal Straße erweitert werden.

Für eine qualitativ hochwertige Neugestaltung des Ortskerns wird die Durchführung von Architekturwettbewerben auf Basis dieser Masterplanausarbeitung für ALLE Bauabschnitte empfohlen.



Verkehrskonzept

Es wird angeregt, die Bushaltestelle in den Ort zu verlegen und die Linie nicht über die Görtschitztal Straße, sondern aus dem Ortskern nach Lassendorf zu verbinden. Die genaue Streckenführung ist mit einem Verkehrsplaner abzuklären.





Raiffeisenzentrum Feldkirch
Chr. Engstler, Gruber Haumer



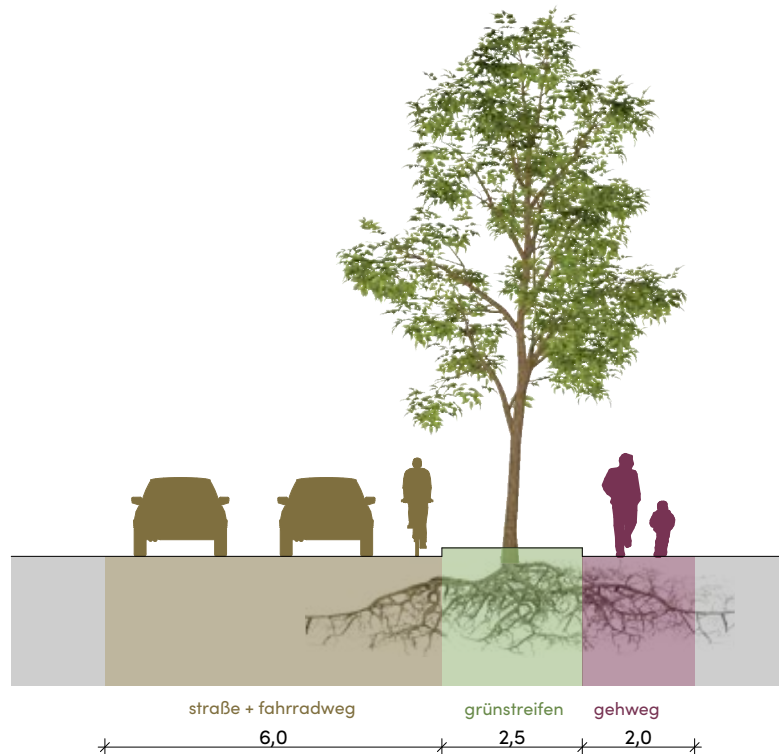
Sonnenallee
3zu0; Hertha Huber



Referenzbild

Die bestehenden Straßen sind für Fuß und Radweg, nicht jedoch für den motorisierten Verkehr, aufzuweiten, um so eine natürliche Geschwindigkeitsbegrenzung zu erzielen.

Einhellig wird bei den Workshops die Entschärfung der Einbindung St. Thomaser Straße in die Görtschitztal Straße als wichtig empfunden. Die St. Thomaser Straße ist als Zubringerstraße mit einem Grünstreifen und Baumpflanzung hervorzuheben. Mit Rücksicht auf sehbeeinträchtigte Personen ist der Gehweg nicht mit dem Fahrradweg zu kombinieren.



Ruhender Verkehr

Der Stellplatzschlüssel je Baustufe ist bei der weiteren Ausarbeitung genau zu bestimmen und gegebenenfalls abweichend vom derzeit gültigen textlichen Bebauungsplan aufzustellen, wobei darauf zu achten ist, dass dieser möglichst gering ausfällt und den tatsächlichen Anforderungen gerecht wird.

Bei oberirdischen Parkplätzen ist nach maximal 4 Stellplätzen ein Baum zu setzen. Auf ausreichend Fahrradabstellplätze in der Nähe der Wohnungszugänge ist Wert zu legen. Für die Baustufen C+D ist eine Tiefgarage für die BewohnerInnen angedacht.





Bestand



the red ribbon tanghe riverpark
Turenscape



Philadelphia navy yards
James Corner Field Operations



Ulap Platz
Rehwaldt Landschaftsarchitekten

Freiraumgestaltung

Zentral im Ort soll ein öffentlicher Park entstehen. Der dafür vorgesehene Bereich verfügt bereits über einen schönen Altbaubestand, es liegt somit nahe, den Park als naturnahen Waldpark zu gestalten. In den Workshops mit der Bevölkerung von St. Thomas wurde das Fehlen eines Spielplatzes beanstandet. Dieser könnte hier untergebracht werden und der Park so zu einer Begegnungszone von Alt und Jung werden.





Bildquelle: Internet



Dorfplatz Zeilern
nonconform



St. Patrick's Square
Boffa Miskell



Johann Nepomuk Berger Platz
Carla Lo Landschaftsarchitektur

Flaniermeile

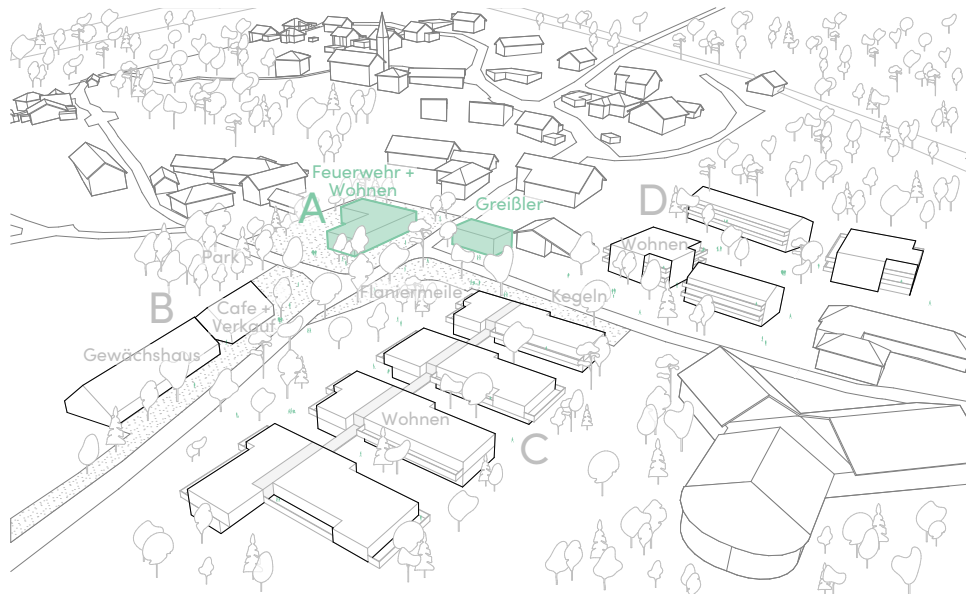
Als sichere Verbindung aber auch Ort zum Verweilen, mit Sitzgelegenheiten und Kegelbahn ausgestattet, soll eine Flaniermeile entstehen. Den Straßenraum für Fußgänger aufweitend, werden die einzelnen Bereiche verbunden, gleichzeitig entsteht ein Treffpunkt für alle und das Altenheim wird gut an den Ort und den Park angebunden. Großkronige Bäume sollen als natürlicher Schattenspender fungieren. Für eine hochwertige Umsetzung muss bei der Planung der Freiraumgestaltung ein qualifizierter Freiraumplaner herangezogen werden. Für eine Vielfalt an Entwürfen wäre ein Wettbewerb unter Landschaftsplanern wünschenswert.



Bildquelle: Lebenshilfe

FLANIERERMEILE





DIE BAUSTUFEN IM DETAIL



Feuerwehr Mühlberg + Mehrzwecksaal für die Gemeinde
Stifter+ Bachmann



Feuerwehr Thal + Dorfarchiv
Dietrich Untertrifaller

Baustufe A

Das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr im Ort ist stark in die Jahre gekommen und sanierungsreif. Zudem bietet es auch nicht ausreichend Platz für alle notwendigen Funktionen. Bei den beiden Workshops hat sich jedoch gezeigt, dass die Feuerwehr ein hoher Identifikationsfaktor innerhalb der Gemeinde ist. Es besteht daher die Absicht als Initialzündung für die neue Ortsentwicklung diese in einem ersten Schritt zu erneuern, ohne die zentrale Lage im Ort aufzugeben. Auf den der bestehenden Feuerwehr gegenüberliegenden Grundstücken .4 und 29/1 soll das neue Feuerwehrgebäude entstehen. Im Obergeschoss sollen darüber rund 8 Wohneinheiten, die von der Lebenshilfe betreut werden können, geschaffen werden. Diese sind barrierefrei zu erschließen und sollen eine Größe von maximal 55 m² aufweisen.

Wichtig ist, dass das Gebäude so weit von der Straße abgerückt wird, dass eine begrünte Vorplatzsituation entsteht, die den Straßenraum zu einem qualitativen Freiraum mit Aufenthaltscharakter aufwertet und öffnet. Der so entstehende Vorplatz ist, um sich von der Straße abzusetzen, jedenfalls zu pflastern.

In Kärnten gibt es bereits einige positive Beispiele neuer Feuerwehrbauten, die mit anderen Nutzungen kombiniert wurden und so zu einem Mehrwert für die Gemeinde wurden. Wichtig erscheint insbesondere aufgrund der zentralen Lage und der Wertigkeit für die Bevölkerung eine hohe Gebäudequalität. Es wird daher unbedingt zur Durchführung eines Architekturwettbewerb geraten. Für das Raumprogramm sei auf die Zusammenstellungen des KLFV verwiesen.



Feuerwehr Hohenweiler + Jugendraum
Heike Schlauch Raumhochrosen



Blaulichtzentrum Ischgl + Pflegeverein
Ventira Architekten



Zivilschutzzentrum Ritten
Roland Baldi architects

Seitens KLFV wird für eine Feuerwehr dieser Größenordnung folgendes Raumprogramm vorgesehen:

- Fahrzeughalle 150m²
- Schlauchturm 10m² (Höhe ca. 13m)
- Werkstatt 35m²
- Umkleide Herren 35m²
- Umkleide Damen 17m²
- Büro 20m²
- Teeküche 15m²
- Schulungsraum 60m²
- WC Herren 7m²
- Waschraum Herren 10m²
- WC Damen und Dusche 5m²
- Schmutzschleuse 10m²
- Lagerbox 20m²
- 25 Parkplätze

Für die Feuerwehr aber auch zur allgemeinen Nutzung zb. bei Dorffesten oder auch für die Parkbesucher soll westlich der neuen Feuerwehr ein Parkplatz mit 25 Stellplätzen entstehen. Wichtig ist, dass dieser Parkplatz mit einer Baumpflanzung aufgelockert wird.



Bildquelle: Lebenshilfe



Bildquelle: Lebenshilfe



Friess feines Haus - Feinkostladen



LGV Gärtnerschäftl
BWM Architekten

Greißler

Nach Auszug der Feuerwehr könnte das bestehende Gebäude saniert und zu einem von der Lebenshilfe geführten Greißler mit Postannahmestelle umfunktioniert werden.

Bereits in anderen Gemeinden gibt es Beispiele von Integrationsprojekten durch die Dinge für den täglichen Bedarf angeboten werden können und somit die Nahversorgung wieder gegeben ist als auch wieder eine erste Anlaufstelle im Ort mit Funktionen wie z.B. eine Postannahmestelle eingerichtet werden kann. Lokale Produkte können hier auch an Besucher des Orts (Altersheimbesucher...) verkauft werden.

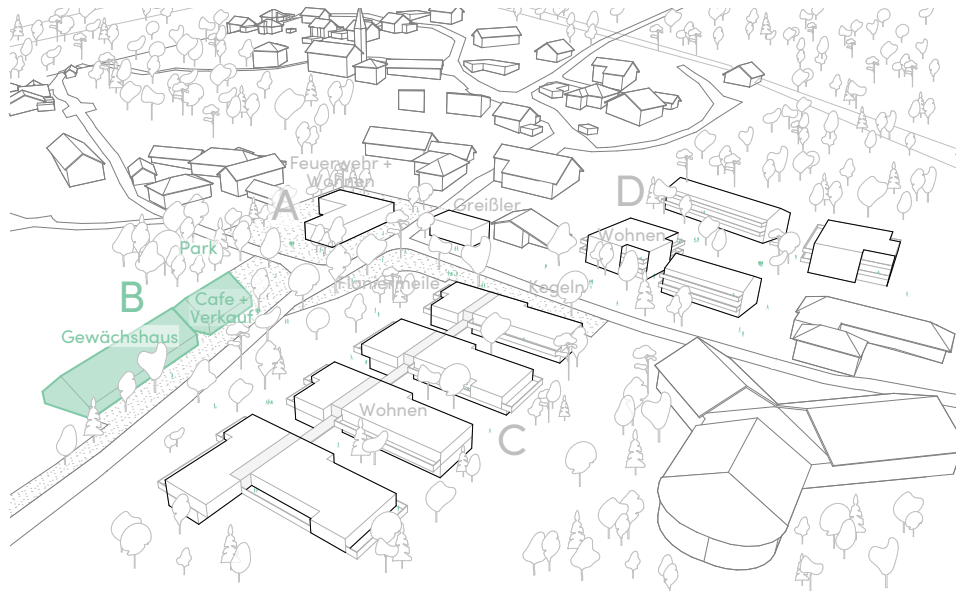
Im „Normalbetrieb“ sind dies Dinge die vor allem in kleinen Gemeinden nicht mehr kostendeckend zu betreiben sind und wo durch Inklusion Mehrwert für alle entstehen kann.



Bildquelle: Lebenshilfe

BAUSTUFE A





Baustufe B



Bildquelle: Lebenshilfe

Im zweiten Schritt ist die Errichtung eines Cafés und Glashauses auf den Grundstücken 620/1, 620/3 und 620/4 geplant. Den Betrieb sollen die neuen Bewohner von St. Thomas mithilfe der Lebenshilfe übernehmen. Das Café kann sich mit seinem Freibereich in den angrenzenden Park ausweiten und so zum Treffpunkt im Ortszentrum werden, offen für alle Bewohner St. Thomas.

Die im und rund um das Glashaus angebauten Produkte können im Café mitvertrieben werden.

Die Flaniermeile verbindet das Café und den Park mit dem Altenheim und schafft Möglichkeiten der Begegnung.



Referenzbild Glashaus



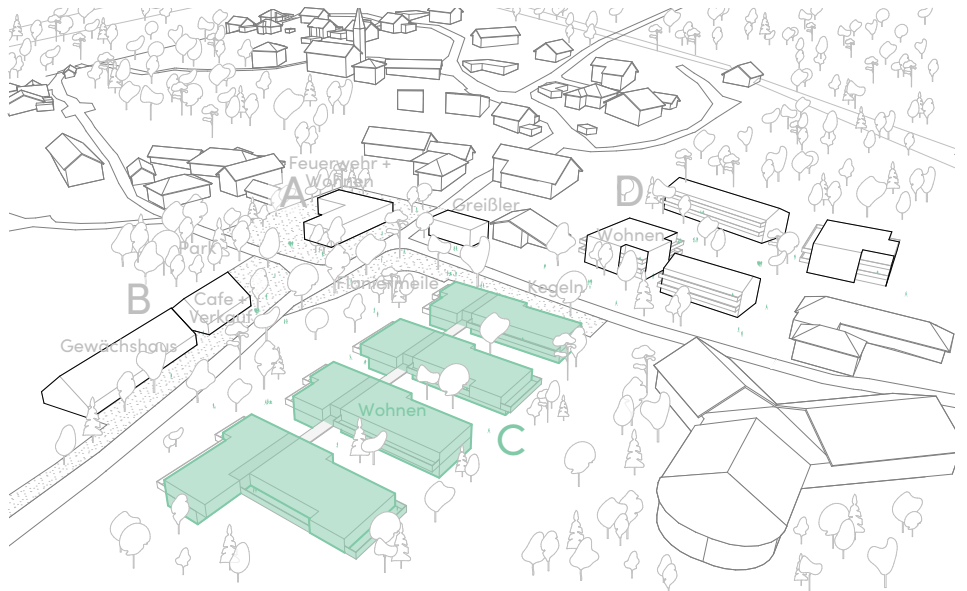
Tagesstätte Globasnica
Murero Bresciano architektur



Bildquelle: Lebenshilfe

BAUSTUFE B





Baustufe C

Westlich des Altersheims ist in einem dritten Schritt die Errichtung von 2-geschossigen Hauszeilen mit ca. 36 Wohneinheiten angedacht. Hier sollen sich die Vorzüge vom Wohnen am Land mit leistbarem Wohnen in Form von verdichtetem Flachbau vereinen und Platz für neue Gemeindebürger schaffen. Neben kleineren Wohnungen können auch Maisonettewohnungen entstehen, die West bzw. Süd orientiert sind und im Erdgeschoss über einen Eigengarten verfügen.

Bei der Auswahl der Bewohner muss auch hier inklusiv gedacht werden. Von Singlewohnungen zu betreubaren Einheiten bis zu weiteren Einheiten für Klienten der gemeinnützigen Vereine und Familienwohnungen muss hier alles Platz finden können.

Wichtig ist, dass bei der Art der Bebauung die ortsübliche Körnung nicht verloren geht und sich die Hauszeilen harmonisch in das Gesamtbild einfügen. Fußläufige Wege sollen durch die Anlage verbinden. Die Verkehrserschließung sollte über eine neu zu errichtende Querstraße zur St. Thomaser Straße sowie einem Verbindungsweg entlang der östlichen Grundgrenze erfolgen, um den Bereich vor Feuerwehr und Greißler sowie die Flaniermeile verkehrstechnisch zu entlasten.

Wohnen am Bergäcker
bernardo bader architekten

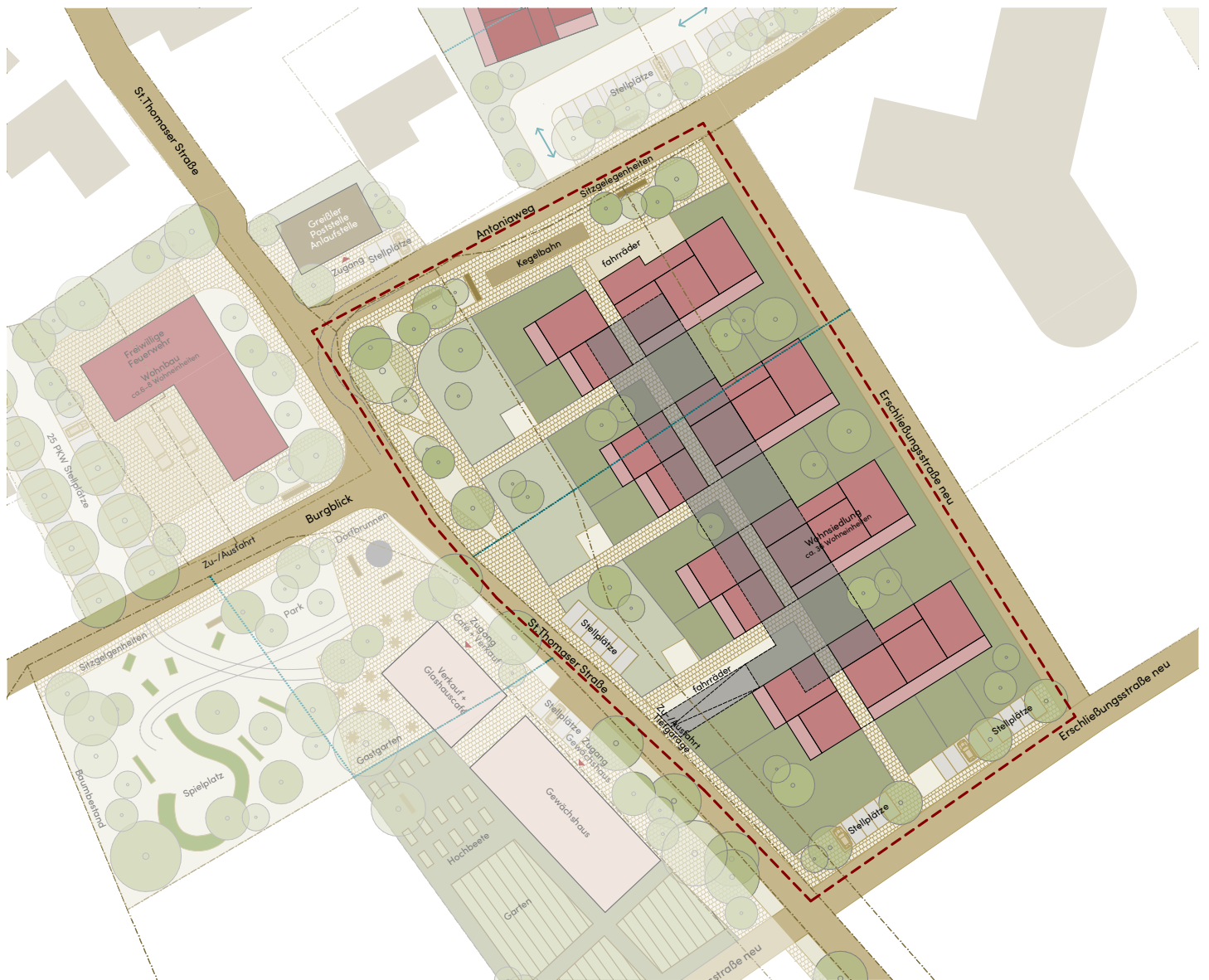


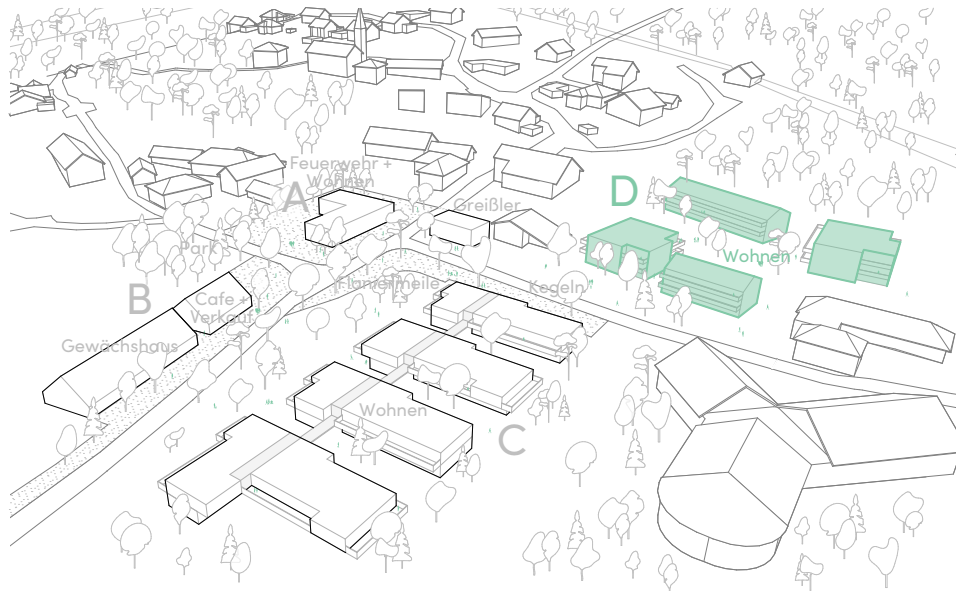
Reihenhaus LG
Architekturwerkstatt Dworzak - Grabher

Der an die St. Thomaser Straße angrenzende Bereich soll als halböffentlicher Grünbereich genutzt werden, der an die Flaniermeile anschließt. Bestehende Bäume sind soweit möglich zu erhalten. Bei weiterer Ausarbeitung ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu untersuchen. Das betrifft bei der Tiefgarage die Wirtschaftlichkeit, bei Carportlösungen die Ortsverträglichkeit. Carports entlang der St. Thomaser Straße sollen aufgrund des Ortsbildes jedenfalls vermieden werden.

Die Grundstücke 622/1, 622/2 und 623/1 sind als Dorfgebiet gewidmet. Der an Grundstück Nr. 62/2 westlich angrenzende Teil von 623/3 ist noch als Grünland gewidmet und müsste für diese Baustufe umgewidmet werden.

BAUSTUFE C





Baustufe D

Nördlich des Altenheimes befinden sich die Grundstück 77/1 und 77/5 die für die Baustufe D vorgesehen sind. Hier sind ca. 54 Wohnungen in 4 Baukörpern und zwei bis drei Geschossen angedacht. An die Grundstücke angrenzend befindet sich Wald. Dieser soll sich in den Grünraum zwischen den Baukörpern fortsetzen und den halböffentlichen Grünraum (ohne Eigenarten) charakterisieren.



Als zusätzliche Einbindung in den Waldbestand wäre zumindest im Fassadenbereich die Verwendung von Holz wünschenswert. Der ruhende Verkehr ist entlang der Erschließungsstraße im Süden bzw. in einer Tiefgarage angedacht.

Nur ein Teil der Grundstücke ist als Dorfgebiet gewidmet, eine Umwidmung der restlichen Grundstücksfläche wird erforderlich.

Maierhof
Feld 72



Escherpark
E2A Architekten

BAUSTUFE D



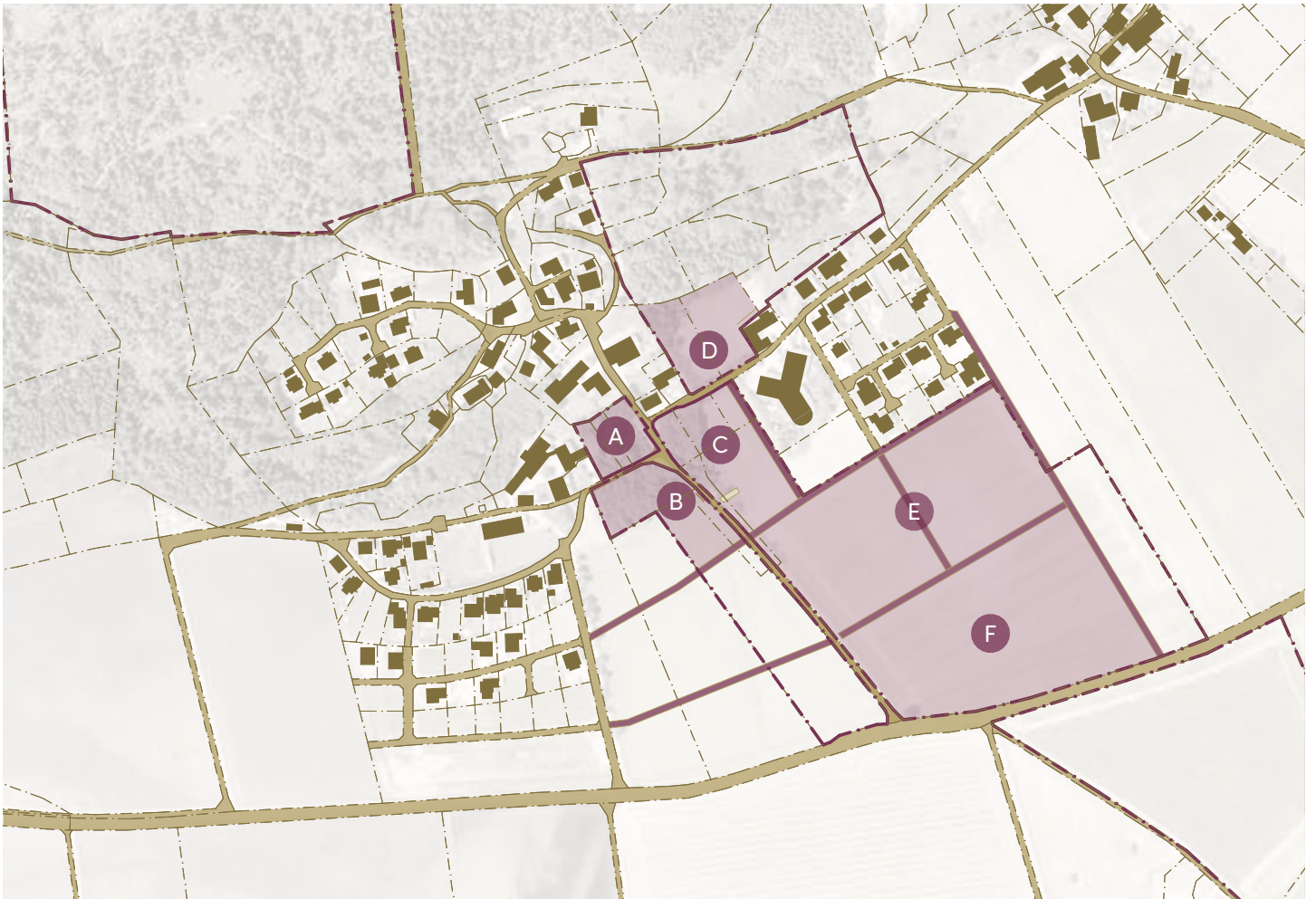


Wohnen am Bergäcker
bernardo bader architekten

Baustufe E/F

Bei zusätzlichem Erweiterungsbedarf kann in weiteren Baustufen E und F entlang der St. Thomaser Straße bis zur Görtschitztal Straße Wohnraum entwickelt werden. Wichtig ist, dass auch hier vom klassischen Einfamilienhaus abgegangen wird und zumindest Reihenhäuser entwickelt werden.

Dazu ist auch hier die Umwidmung von Grünland in Dorfgebiet erforderlich sowie der Ausbau eines Wegenetzes notwendig.



**MURERO
BRESCIANO**

architektur

pan
Büro für bessere Kommunikation

ANHANG

Masterplan 1:500

Entwurf Bebauungsplan 1:500