

Stadt Villach

Studie zur Entwicklung der Bebauungshöhen



Impressum

Auftragnehmer:

Snohetta Studio Innsbruck ZT GmbH
Richard McIntyre
Co-Autoren:
Peter Zöch
Patrick Lüth
A-6020 Innsbruck
Maria-Theresien-Straße 57
Tel +43 512 35 90 50
Email: richardm@snohetta.com
www.snohetta.com

Auftraggeber:

Stadt Villach
Stadtplanung
Rathausplatz 1
9500 Villach
Tel: +43 4242 205 4200
Email: planung@villach.at
www.villach.at

Grafiken und Fotos: Snohetta (falls nicht anders vermerkt)

Inhalt

0.1 Einführung	4
0.2 Studiengrundlage	6
1.0 Analyse	
1.1 Standort	12
1.2 Geschichte	14
1.3 Klima	16
1.4 Stadtplan	18
1.5 Landschaftsstruktur	20
1.6 Grundlagen zur Landschaftsökologie	22
1.6.1 Topographie & Überschwemmungsgebiete	22
1.6.2 Naturschutzgebiete	24
1.6.3 Oberflächenwasserabfluss	26
1.7 Großinfrastruktur und Siedlungsflächen	28
1.8 Tatsächliche Nutzung	30
1.9 Stadtstrukturtypen	32
1.9.1 Innenstadt	34
1.9.2 Urban geprägtes Gebiet	36
1.9.3 Gewerbe- und Technologiegebiet	38
1.9.4 Ländlich geprägtes Gebiet	40
1.10 Studien zur Dichte	42
1.10.1 Geschossflächenzahl	42
1.10.2 Straßenproportionen	44
2.0 Strategie für die zukünftige Höhenentwicklung	
2.1 Was ist ein Hochhaus in Villach?	48
2.2 Hochhausbebauungstypen	50
2.3 Bestehende Hochhaussiedlungen	52
2.3.1 Überblick	52
2.3.2 Fotostudie	54
2.4 Zukünftige Hochhausentwicklungen	56
2.4.1 Sachzwängeplan	56
2.4.2 Parameter	58
2.4.3 Entwicklungsplan	60
2.4.4 Entwicklungsplan (Satelliten-Overlay)	62
2.4.5 Innenstadtzone	64
2.4.6 Hochhausachse	66
2.4.7 Industriekante	68
2.4.8 Überblick	70
3.0 Werkzeugkoffer für die Hochhausplanung in Villach	
3.1 Ziele Villach Höhenentwicklung	74
3.2 Kontext	76
3.2.1 Überblick	76
3.2.2 Werkzeuge	78
3.3 Gebaute Form	80
3.3.1 Überblick	80
3.3.2 Werkzeuge	82
3.4 Öffentlicher Raum	84
3.4.1 Überblick	84
3.4.2 Werkzeuge	86

0.1 Einführung

Villach liegt in Kärnten und ist mit rund 65.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt der Region. Die aktuelle wirtschaftliche Dynamik in der Stadt sorgt für Investorendruck und Wünschen nach Verdichtung.

Diese Studie repräsentiert einen unvoreingenommenen Blick von außen, der die Möglichkeiten von Bebauungshöhen und -dichten in unterschiedlichen Stadtgebieten einordnet, aber

keine parzellenscharfe Beurteilung ermöglicht. Die Studie gibt also eine Grundlage für eine erste Einschätzung, kann aber weitere Qualitätssicherungsverfahren nicht ersetzen. Solche Verfahren müssen von Projekt zu Projekt von der Stadtplanung und/oder dem Gestaltungsbeirat diskutiert und entschieden werden. Mögliche Verfahren können von einer Diskussion im Gestaltungsbeirat über kooperative Planungsverfahren bis zu



Architekturwettbewerben reichen.
Neben den Kriterien für eine erste Einordnung enthält die Studie auch einen „Werkzeugkoffer“ an Qualitätskriterien, die bei konkreten Projekten zur Anwendung kommen sollen und die Beurteilung dieser Projekte erleichtert.



Bildnachweis: <https://commons.wikimedia.org/>

0.2 Studiengrundlage

Der Druck von Projektentwicklern in europäischen Städten nimmt zu, insbesondere in den Innenstädten. Villach ist derzeit mit dieser Herausforderung konfrontiert, da der Druck zur Entwicklung und Verdichtung sehr hoch ist. Um eine fundierte Entscheidung über Projektvorschläge treffen zu können, ist es entscheidend, das gesamte Stadtgebiet zu betrachten und Höhenentwicklungsstudien zu erstellen, die städtebau-

liche, topografische, klimatische, historische und kontextuelle Aspekte mit einbeziehen. Der lokale Kontext muss analysiert werden und als solide Grundlage für städtebauliche Entscheidungen dienen. Nur mit einem umfassenden Ansatz kann die Stadtverwaltung die Wünsche der Projektentwickler richtig bewerten und Entscheidungen treffen, die der Stadt als Ganzes zugute kommen.







Teil 1.0

Analyse



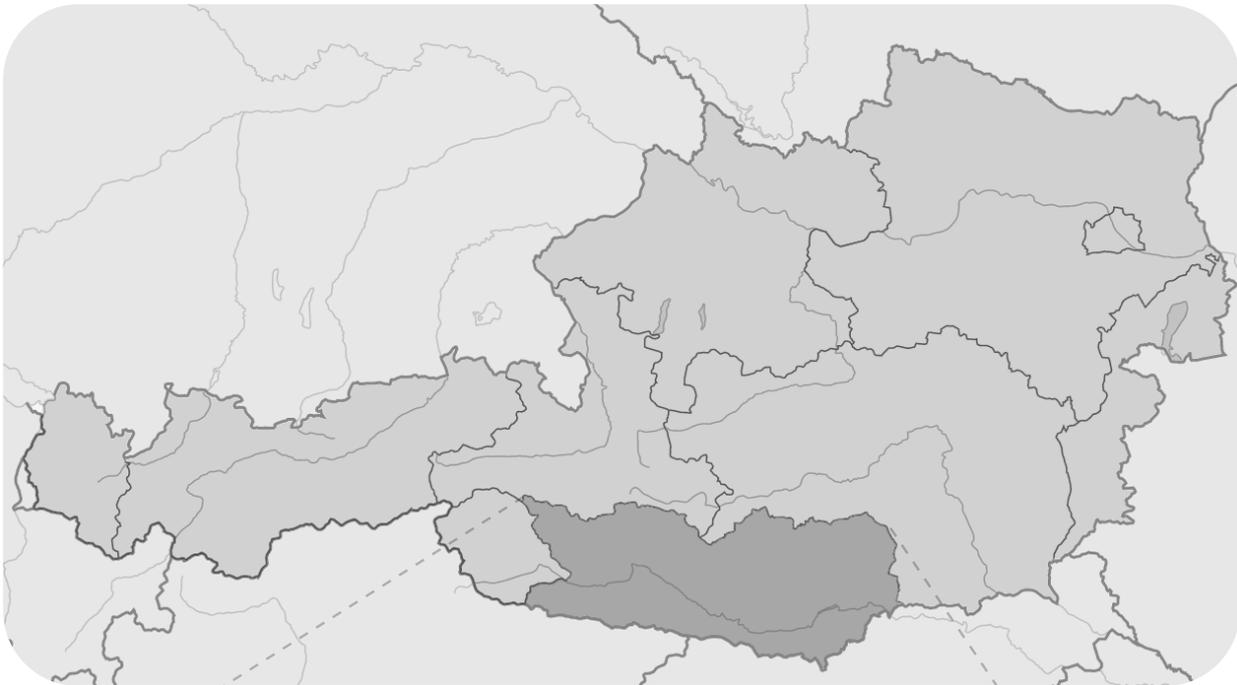
Einleitung

Alle Karten auf den folgenden Seiten wurden im Rahmen der Analyse erstellt und dienen als Grundlage für das nachfolgend vorgestellte Konzept. Für die Erstellung der Karten wurden GIS Daten mit Stand Mai 2023 herangezogen, dabei können kleine Abweichungen vorkommen. Die Karten sind somit nicht detailscharf, sie sollen vielmehr zum Verständnis des größeren Ganzen beitragen und die Grundlage zur Erstellung der Studie veranschaulichen.

1.1 Standort

Die Stadt Villach liegt im Süden Österreichs, nahe der Grenze zu Italien und Slowenien. Sie ist die zweitgrößte Stadt Kärntens und hat etwa 65.000 Einwohner. Die Stadt liegt am westlichen Rand des Klagenfurter Beckens, am Zusammenfluss von Drau und Gail, und ist von malerischen Bergketten, Seen und Wäldern umgeben. Diese Lage verleiht Villach einen einzigartigen Charakter, denn die Stadt ist das Tor zur Alpenregion und

zum Mittelmeer. Auch die Lage an der Kreuzung wichtiger Handels- und Verkehrswege hat die Geschichte und Entwicklung der Stadt maßgeblich geprägt.

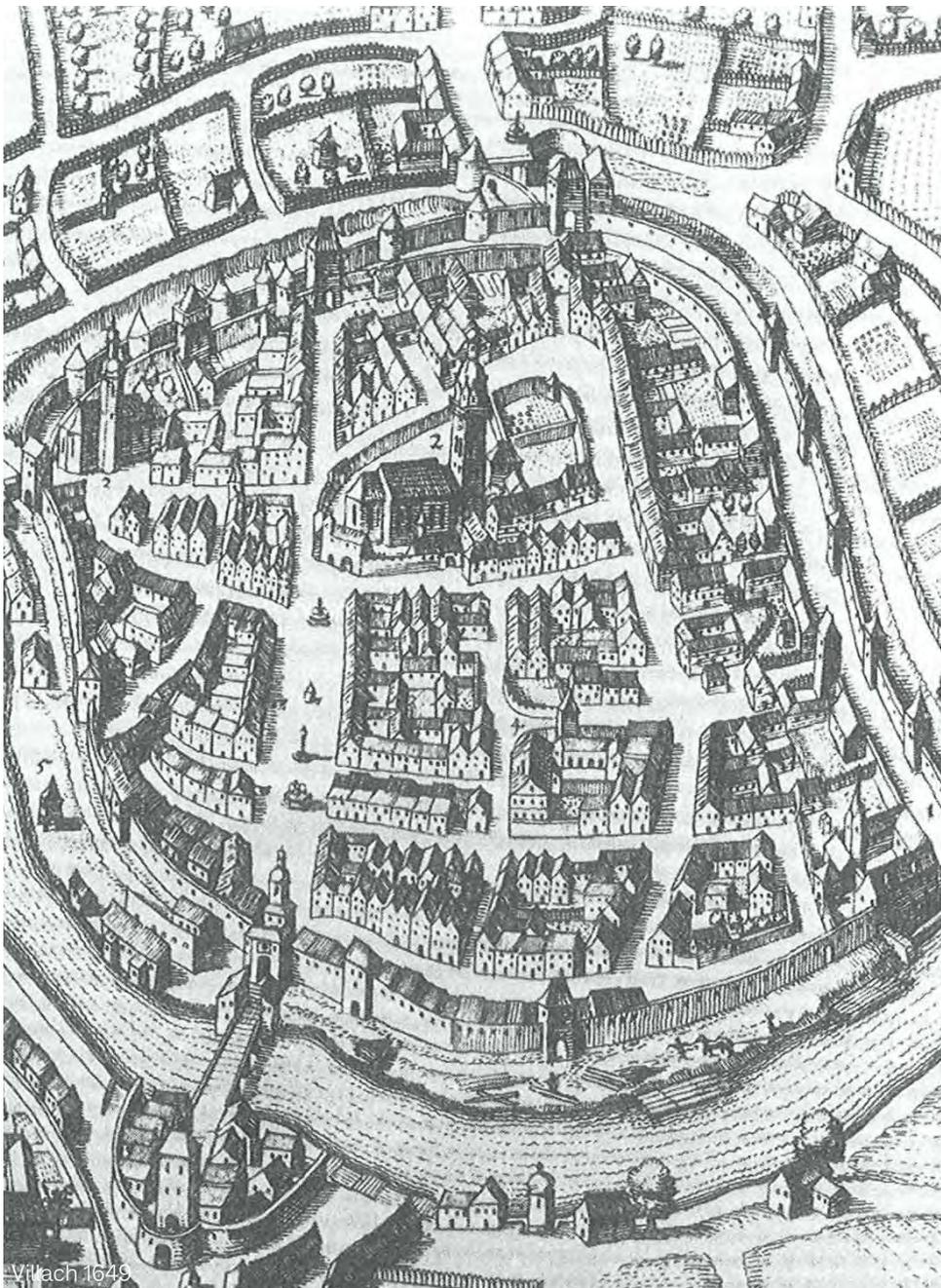




1.2 Geschichte

Die Nähe Villachs zu den Grenzen Sloweniens und Italiens zeigt sich in der Geschichte und im Stadtbild. Die frühesten Hinweise auf Siedler in der Region gehen auf das Jahr 3500 v. Chr. zurück. In der Römerzeit wurde die Siedlung Santicum genannt, eine Station an einer Handelsstraße. Die erste urkundliche Erwähnung von Villach stammt aus dem Jahr 878. Von 1007 bis zum Kauf durch Kaiserin Maria Theresia im Jahr

1759 war die Stadt im Besitz des Erzbischofs von Bamberg. Die Stadt ist aufgrund ihrer Nähe zur Wallfahrtskirche Maria Gail ein beliebtes Ziel für Pilger. Im 16. Jahrhundert wurde Villach zu einem Zentrum des Protestantismus und spielte eine Schlüsselrolle in der Reformation. Heute ist Villach eine moderne und blühende Stadt mit einem reichen historischen und kulturellen Erbe.



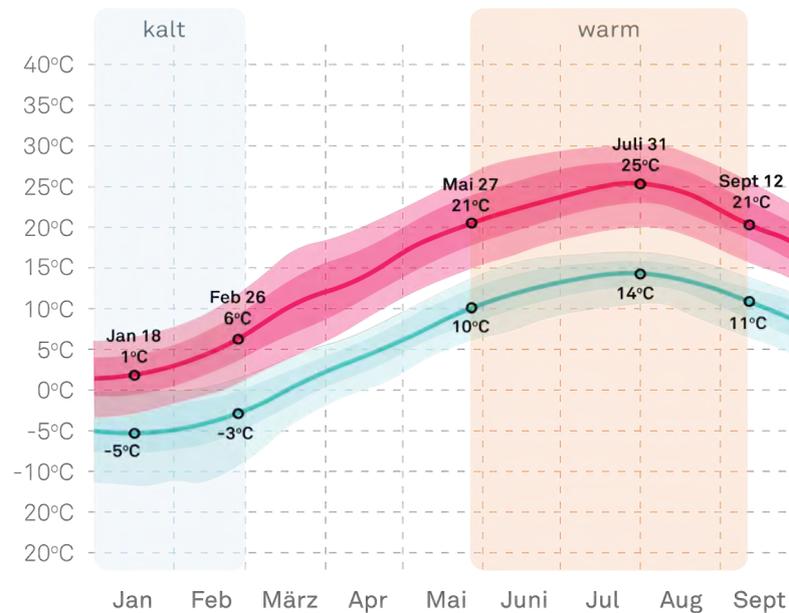


Villach Hauptplatz 1939

1.3 Klima

Temperatur

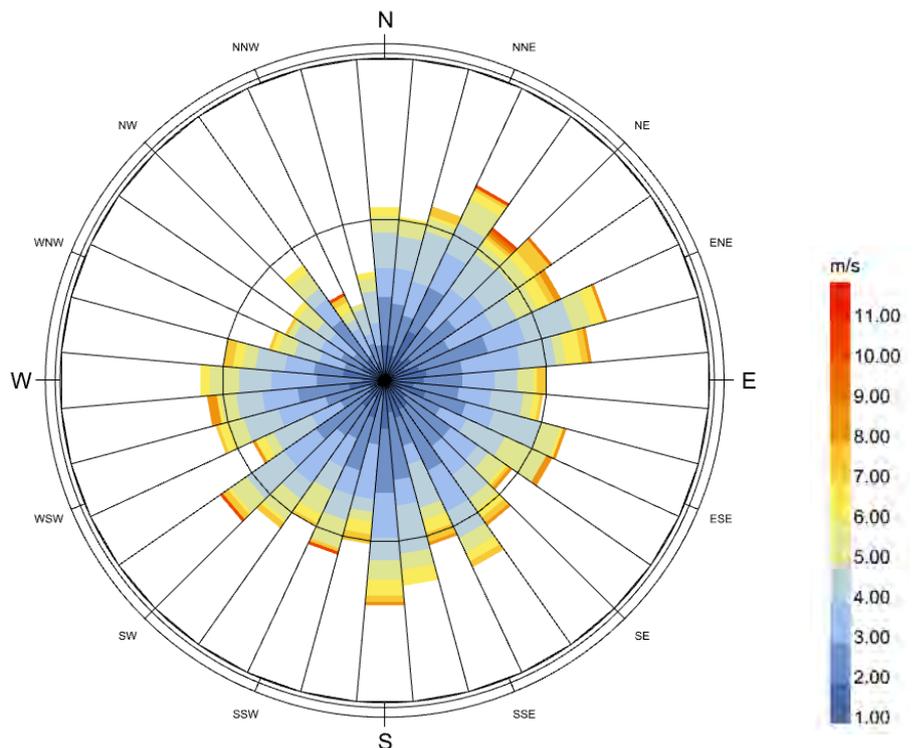
Villach hat ein feuchtes Kontinentalklima (Köppen Dfb) mit warmen Sommern und kalten Wintern. Im Süden Österreichs nahe der Grenze zu Italien und Slowenien gelegen, treten im Laufe des Jahres erhebliche Temperaturschwankungen auf, wobei die durchschnittlichen Höchsttemperaturen zwischen etwa 2 °C im Winter und 27 °C im Sommer liegen. Die Niederschläge sind relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt, wobei es im Winter etwas trockener und im Sommer etwas feuchter ist. Die südlich gelegene mediterrane Klimazone wirkt sich ebenfalls auf das Klima aus, was zu gelegentlichen Hitzeperioden im Sommer führt, die als „mediterrane Hitzewellen“ bekannt sind, sowie zu Gewittern, die starke Regenfälle und Überschwemmungen mit sich bringen können; insgesamt sorgt das Klima jedoch den größten Teil des Jahres für angenehme Bedingungen.

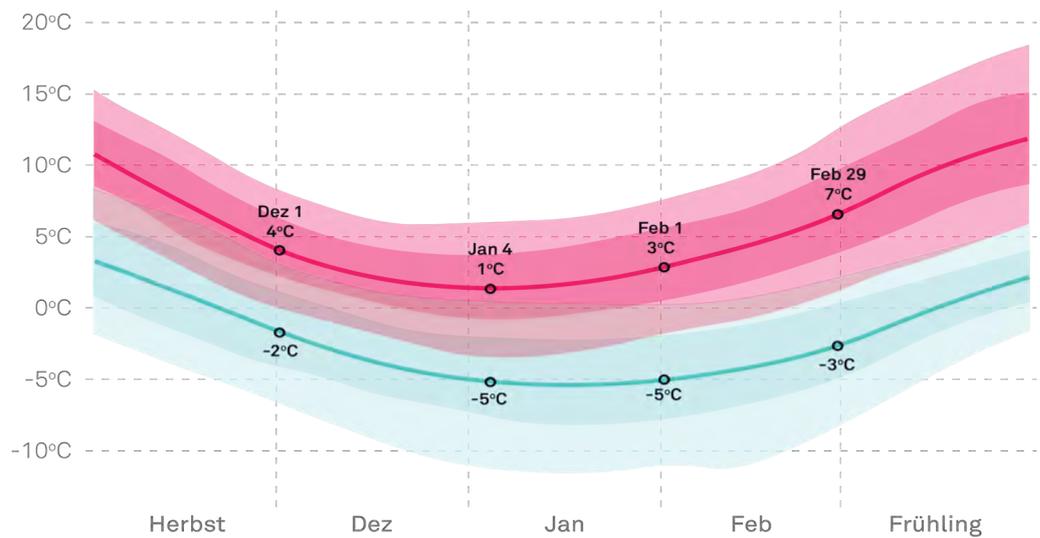
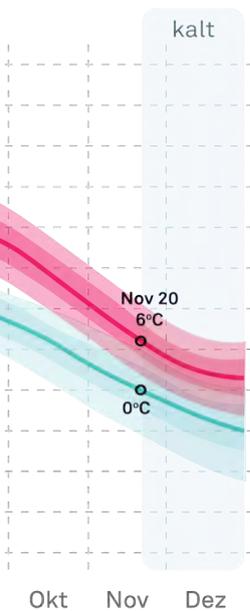


Durchschnittliche Temperatur - Ganzjährig

Wind

Villach liegt in einem Tal und ist vor starken Winden geschützt, aber bei Gewittern können Sturmböen auftreten. Die vorherrschende Windrichtung ist West, mit gelegentlichen Böen aus Süd oder Südost.

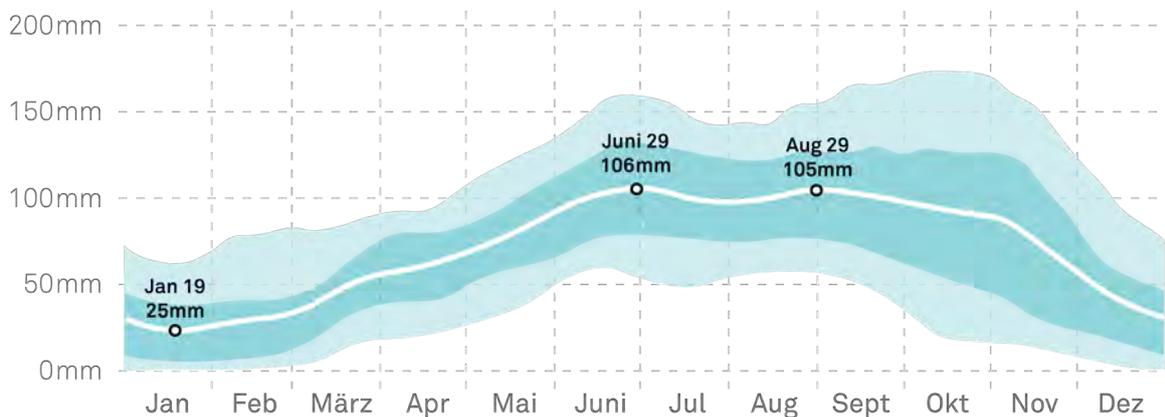




Durchschnittliche Temperatur - Winter

Niederschlag

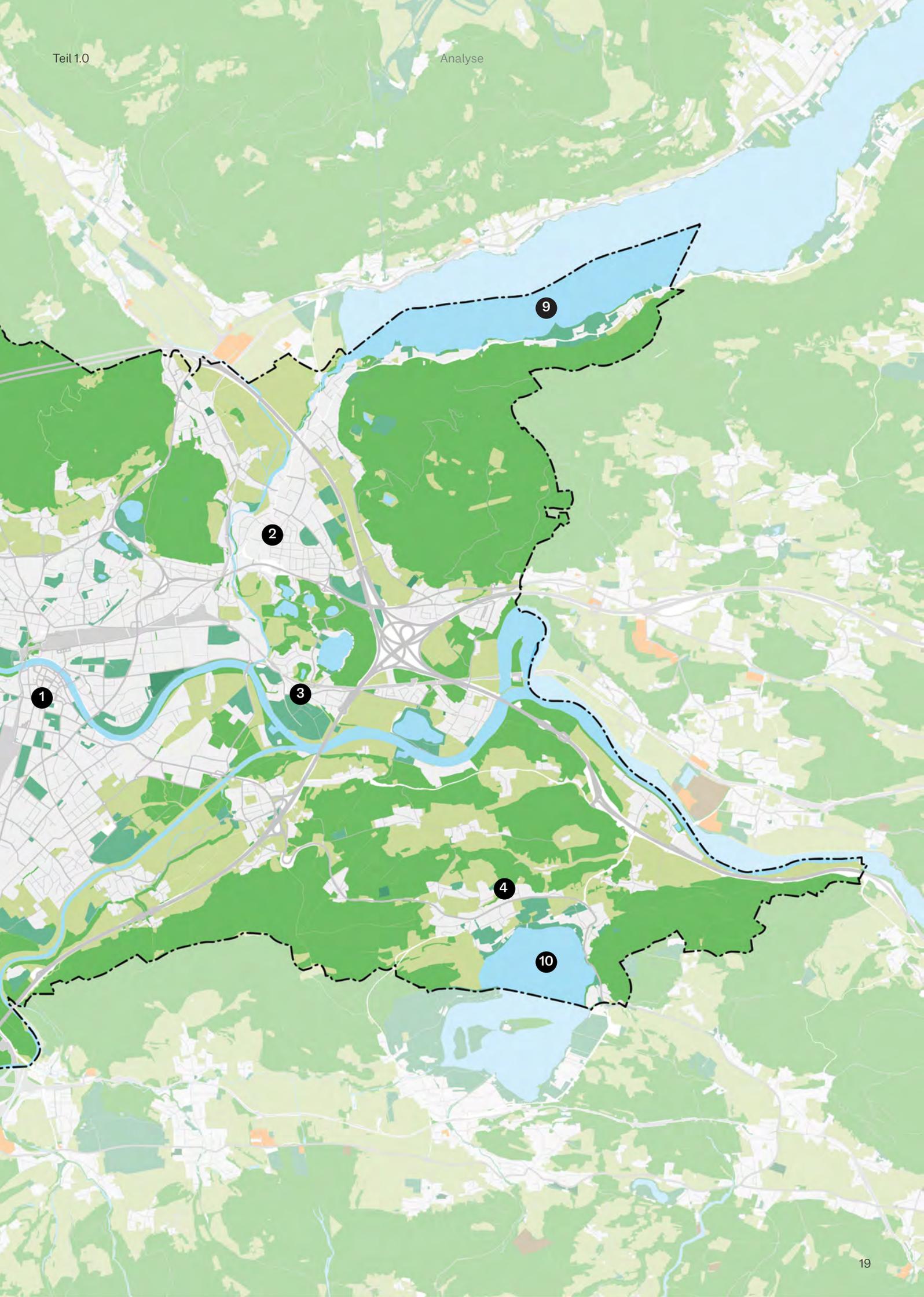
In Villach fallen das ganze Jahr über mäßige Niederschlagsmengen, wobei die feuchtesten Monate Juni, Juli und August sind. Die Stadt erhält im Durchschnitt etwa 1100 mm Niederschlag pro Jahr, mit gelegentlichen starken Regenfällen, die Überschwemmungen verursachen können.



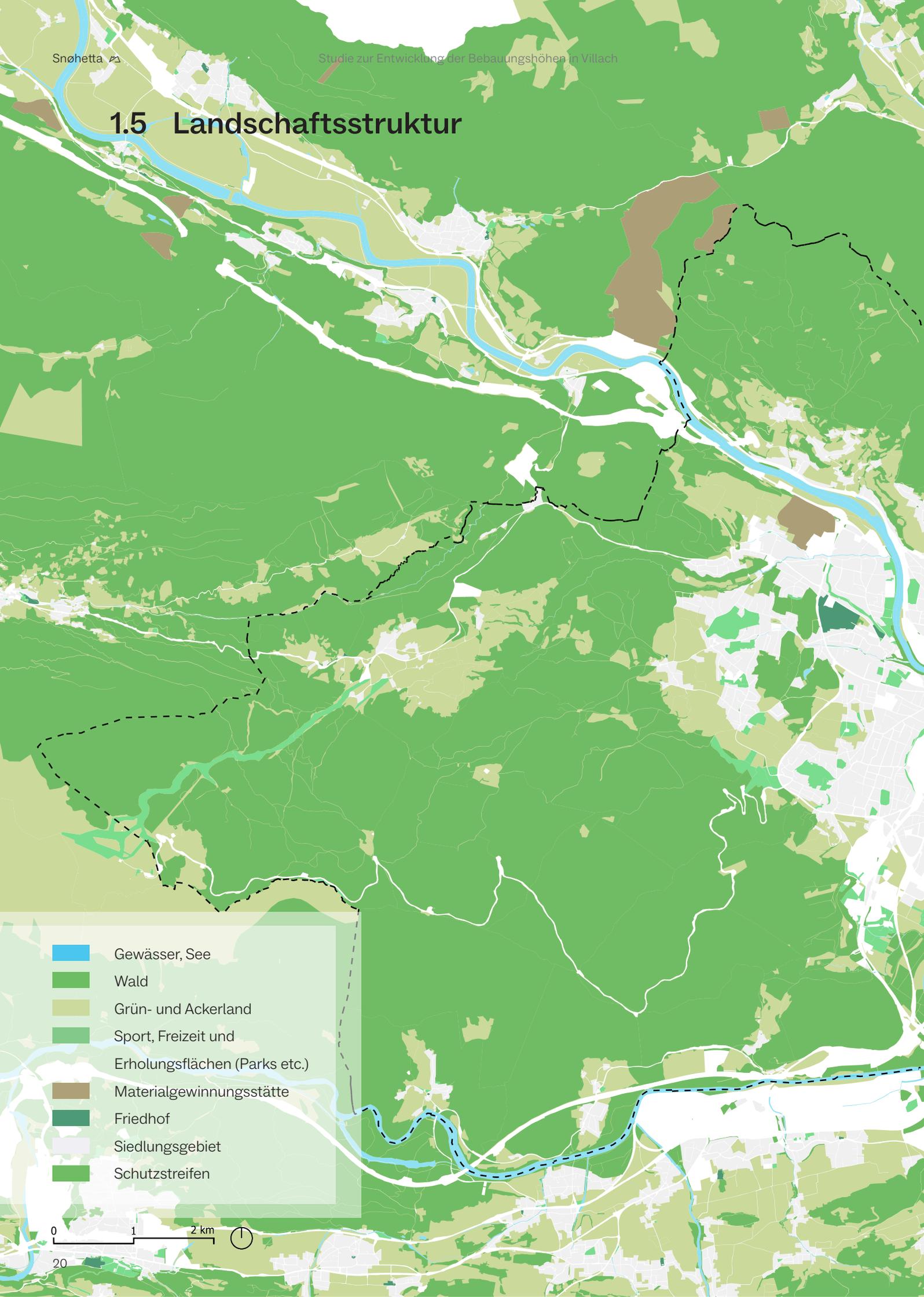
1.4 Stadtplan

Villach ist geprägt von seiner Lage am Zusammenfluss von Drau und Gail und dem umliegenden bergigen Terrain. Das historische Stadtzentrum liegt auf einem Plateau oberhalb der Drau, während sich neuere Wohn- und Gewerbegebiete an den umliegenden Hängen und in der Ebene entwickelt haben. Die Verkehrsinfrastruktur der Stadt konzentriert sich auf den Villacher Hauptbahnhof nördlich des Flusses, der als Eisenbahnknotenpunkt für Südösterreich und Norditalien dient. Die umliegenden Vororte und ländlichen Gebiete sind eine Mischung aus Wohn-, Landwirtschafts- und Erholungsgebieten und bieten Zugang zu nahe gelegenen Naturattraktionen wie dem Ossiacher See und den umliegenden Bergen.

1. Innenstadt
2. Landskron
3. St. Magdalen
4. Drobollach
5. Warmbad
6. Goritschach
7. Obere Fellach
8. Unterwollanig
9. Ossiacher See
10. Faaker See



1.5 Landschaftsstruktur



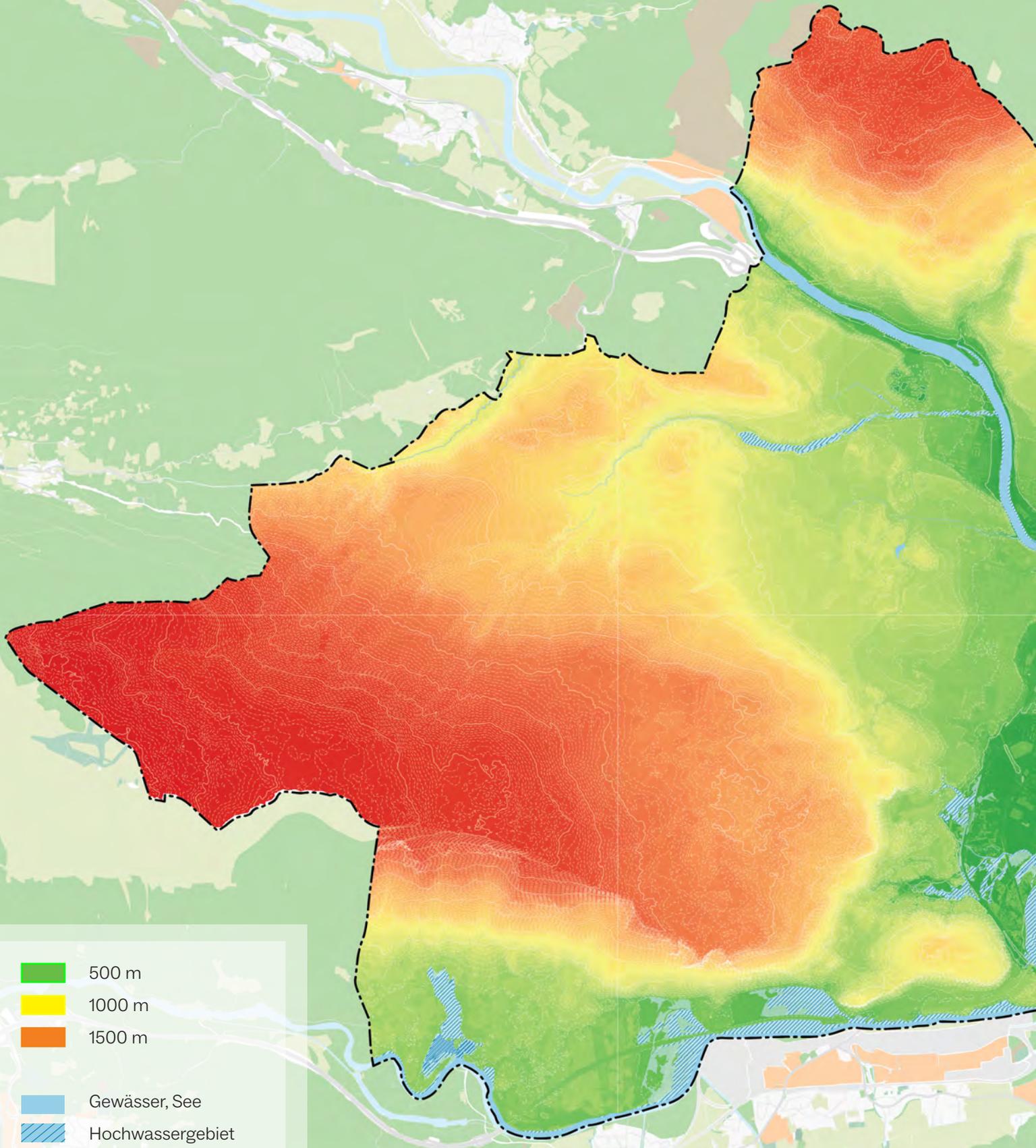
- Gewässer, See
- Wald
- Grün- und Ackerland
- Sport, Freizeit und Erholungsflächen (Parks etc.)
- Materialgewinnungsstätte
- Friedhof
- Siedlungsgebiet
- Schutzstreifen

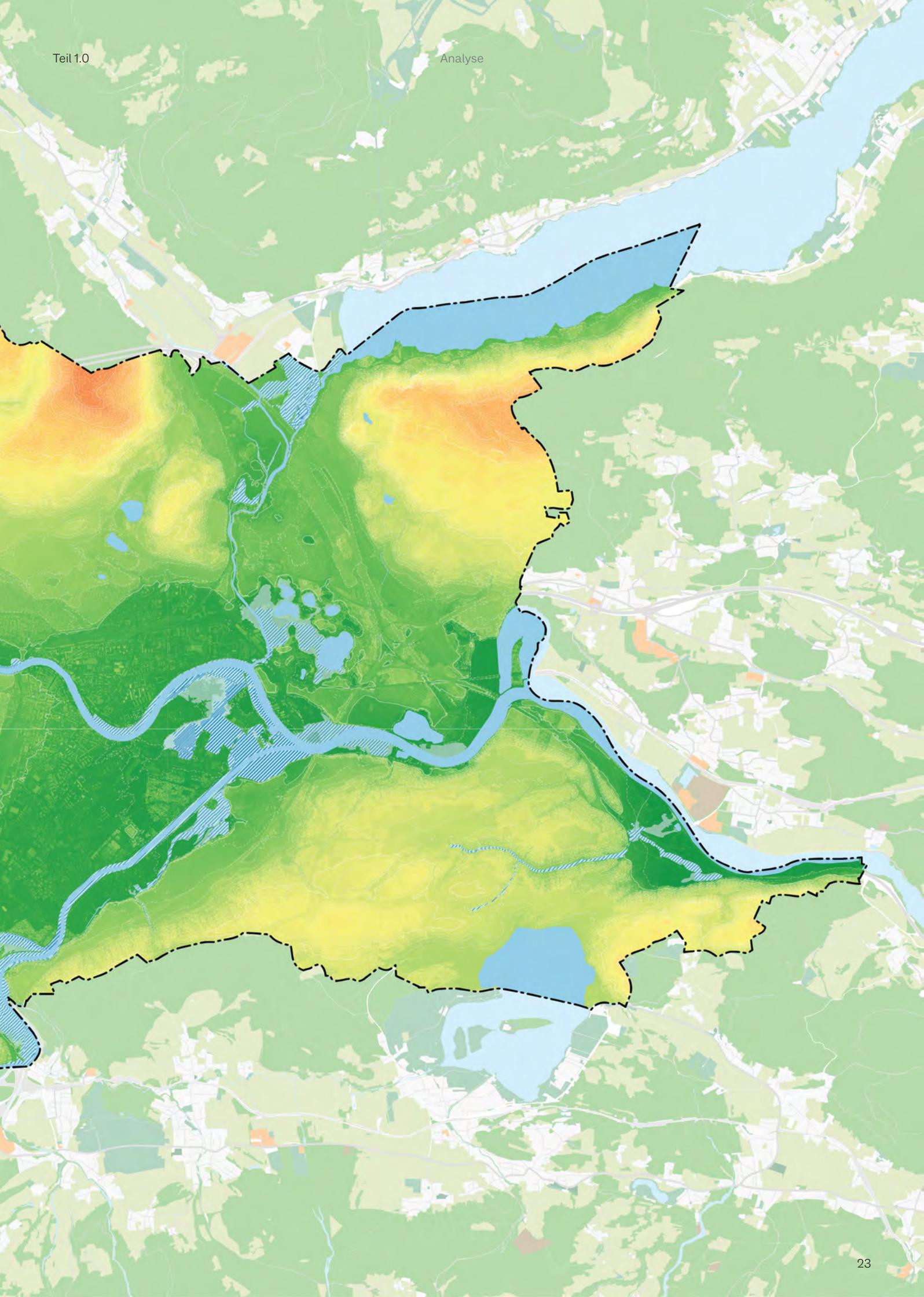




1.6 Grundlagen zur Landschaftsökologie

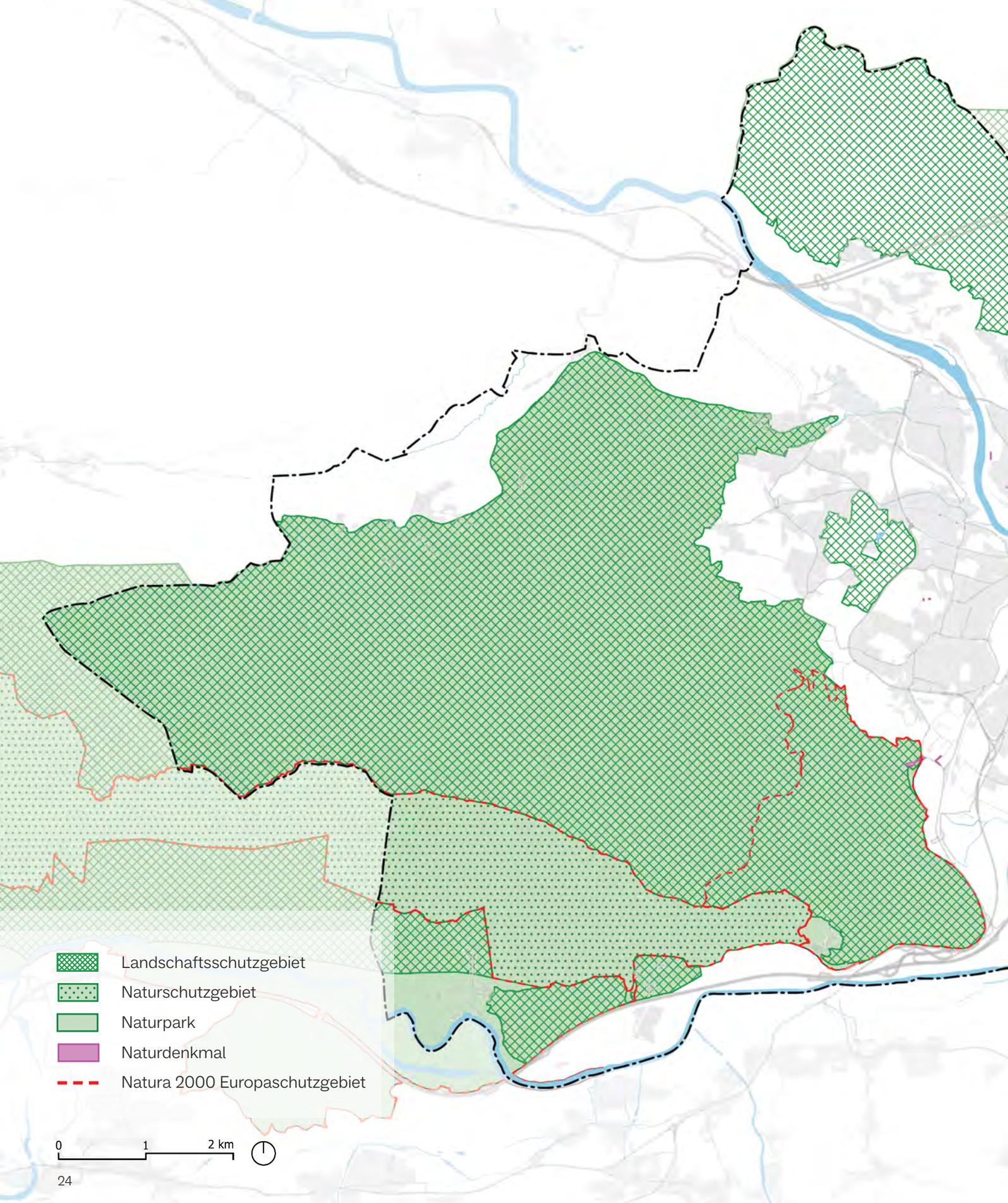
1.6.1 Topographie & Überschwemmungsgebiete



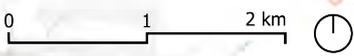


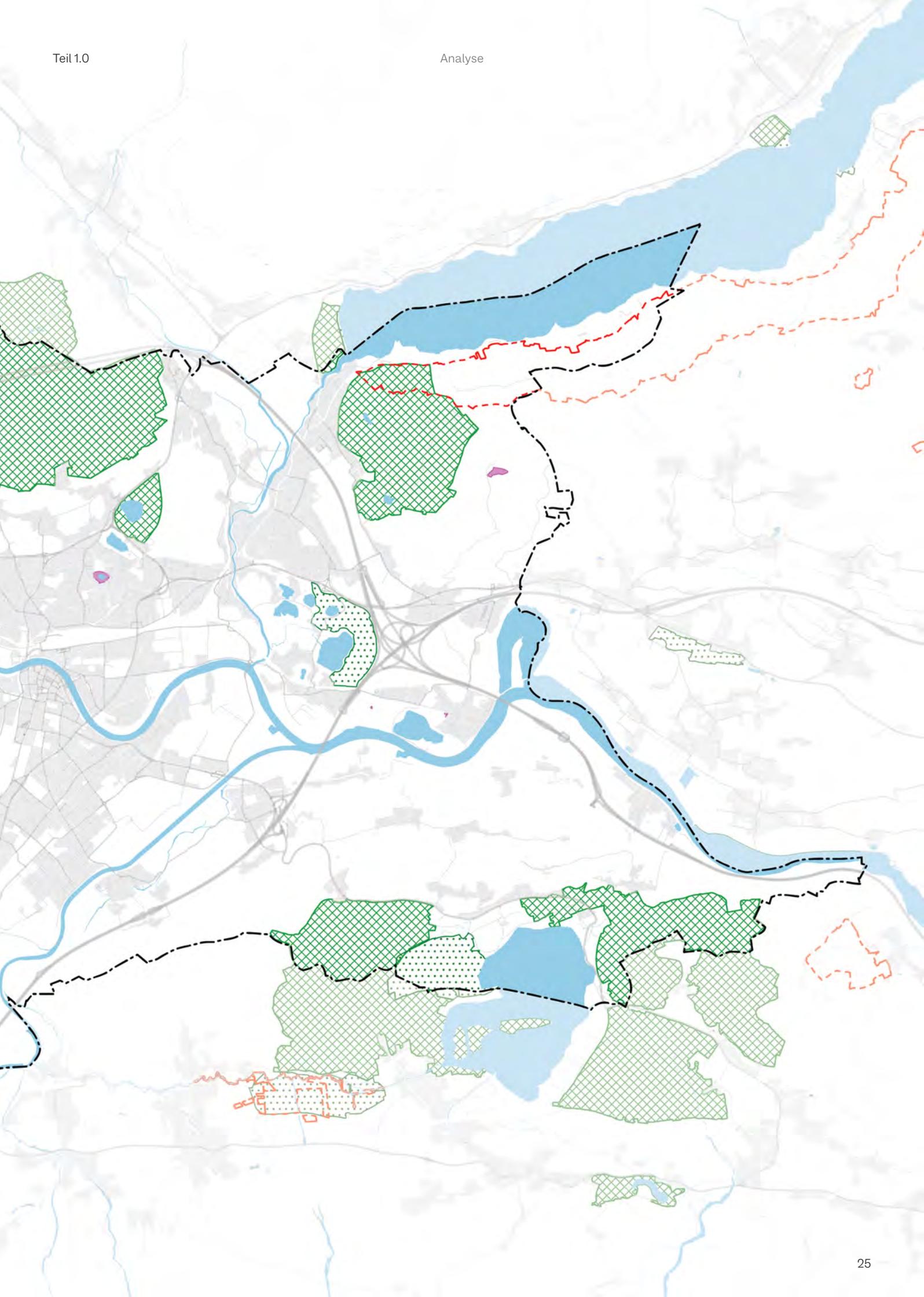
1.6 Grundlagen zur Landschaftsökologie

1.6.2 Naturschutzgebiete



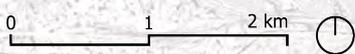
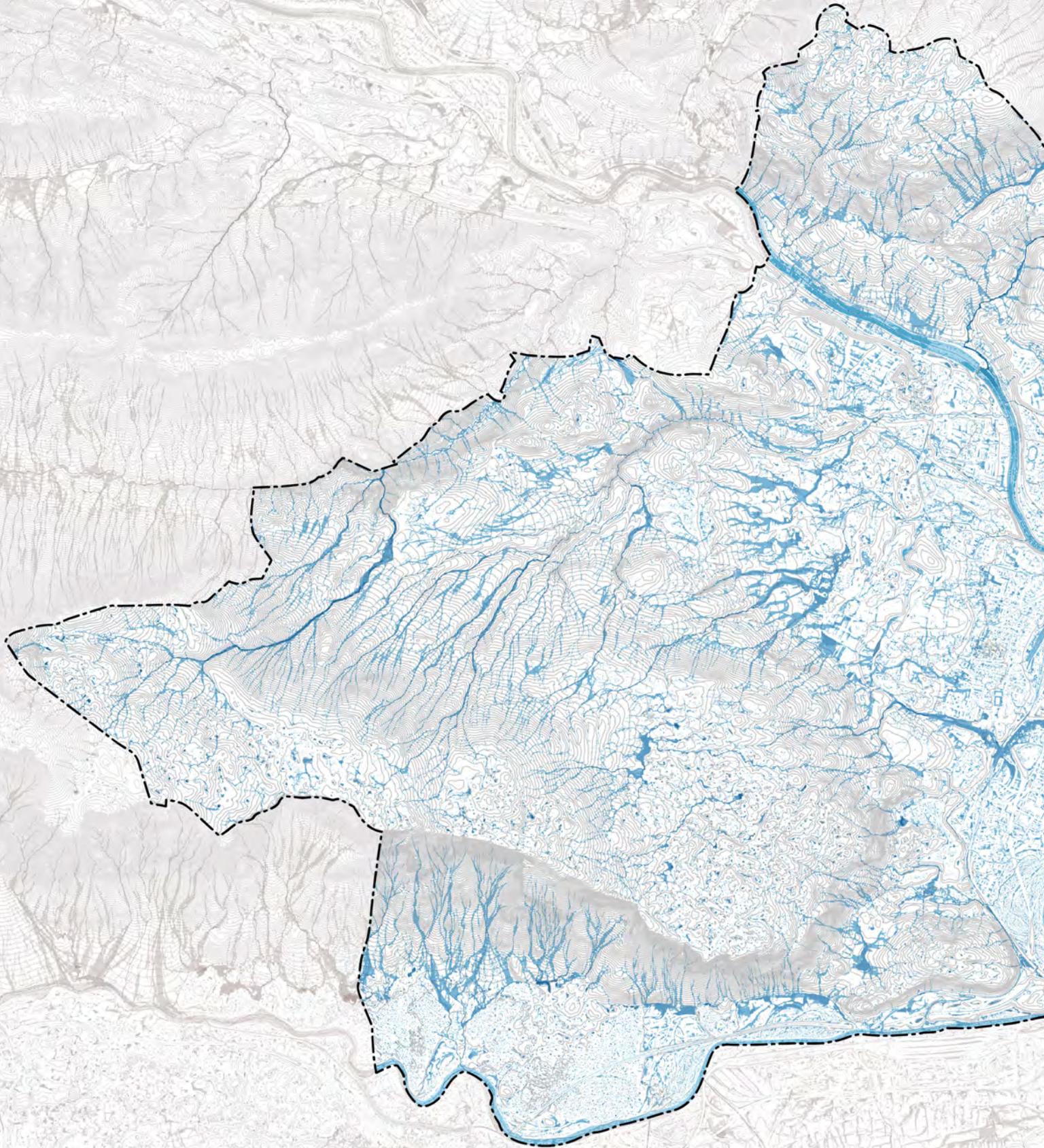
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturpark
-  Naturdenkmal
-  Natura 2000 Europaschutzgebiet

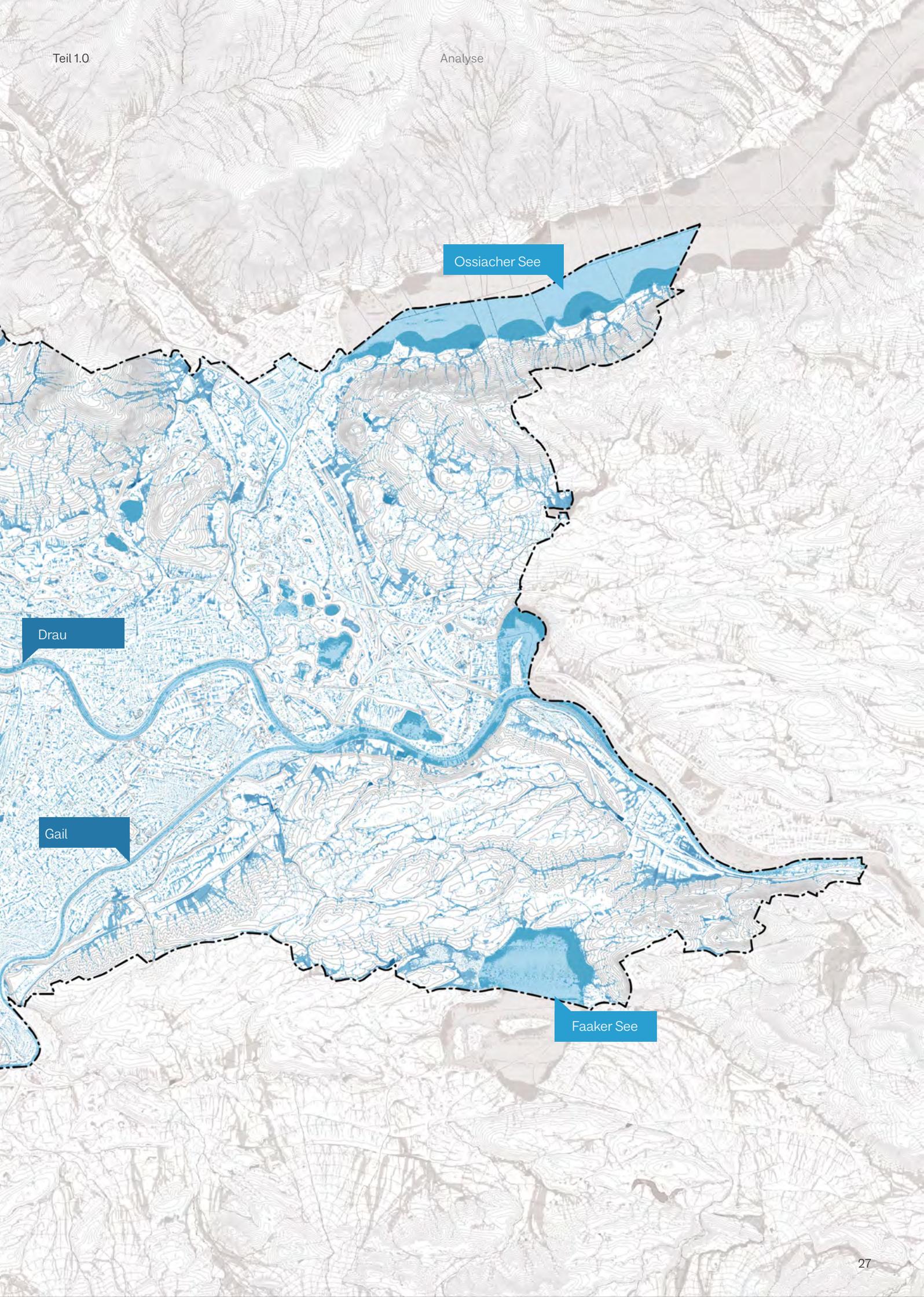




1.6 Grundlagen zur Landschaftsökologie

1.6.3 Oberflächenwasserabfluss





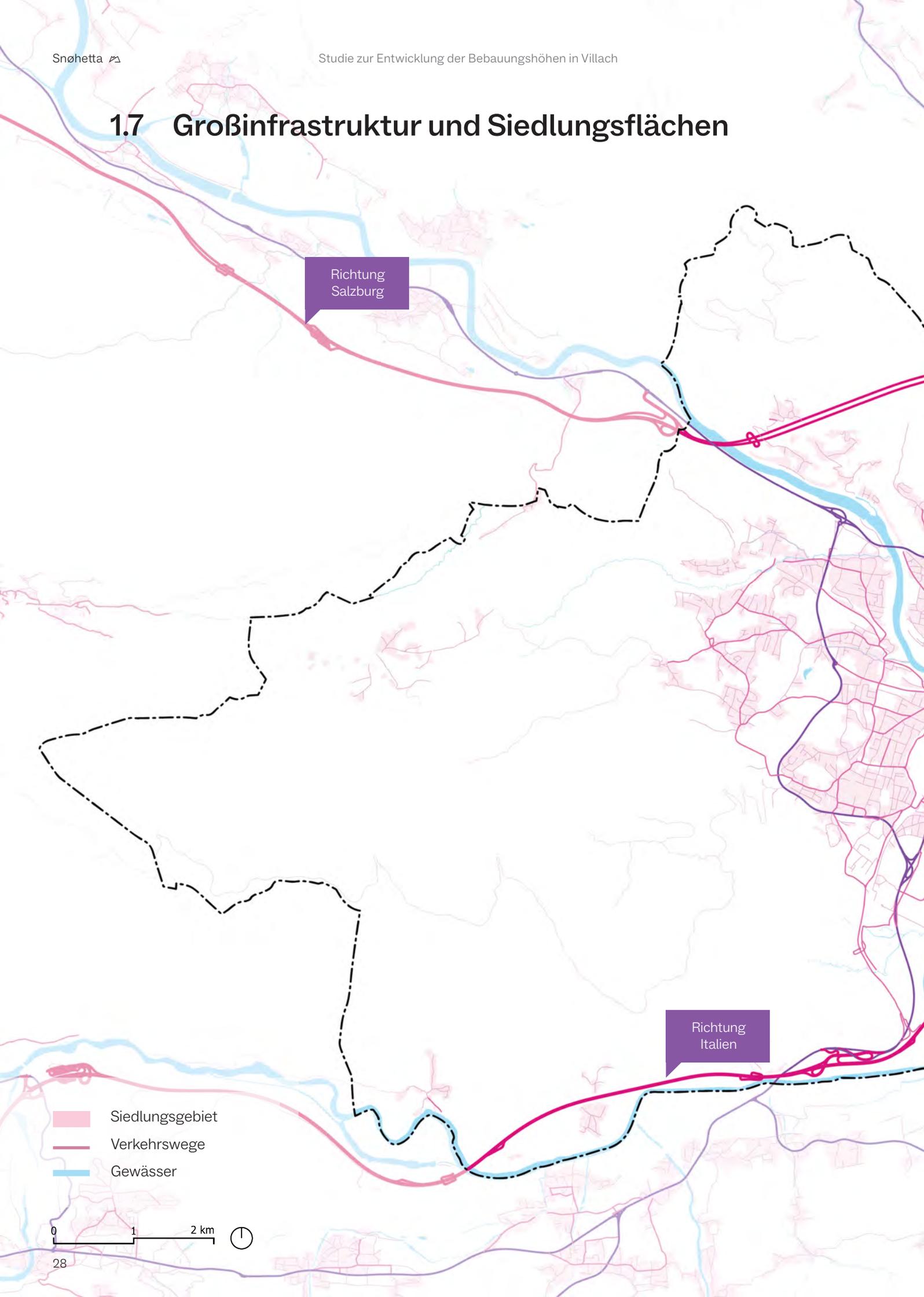
Ossiacher See

Drau

Gail

Faaker See

1.7 Großinfrastruktur und Siedlungsflächen

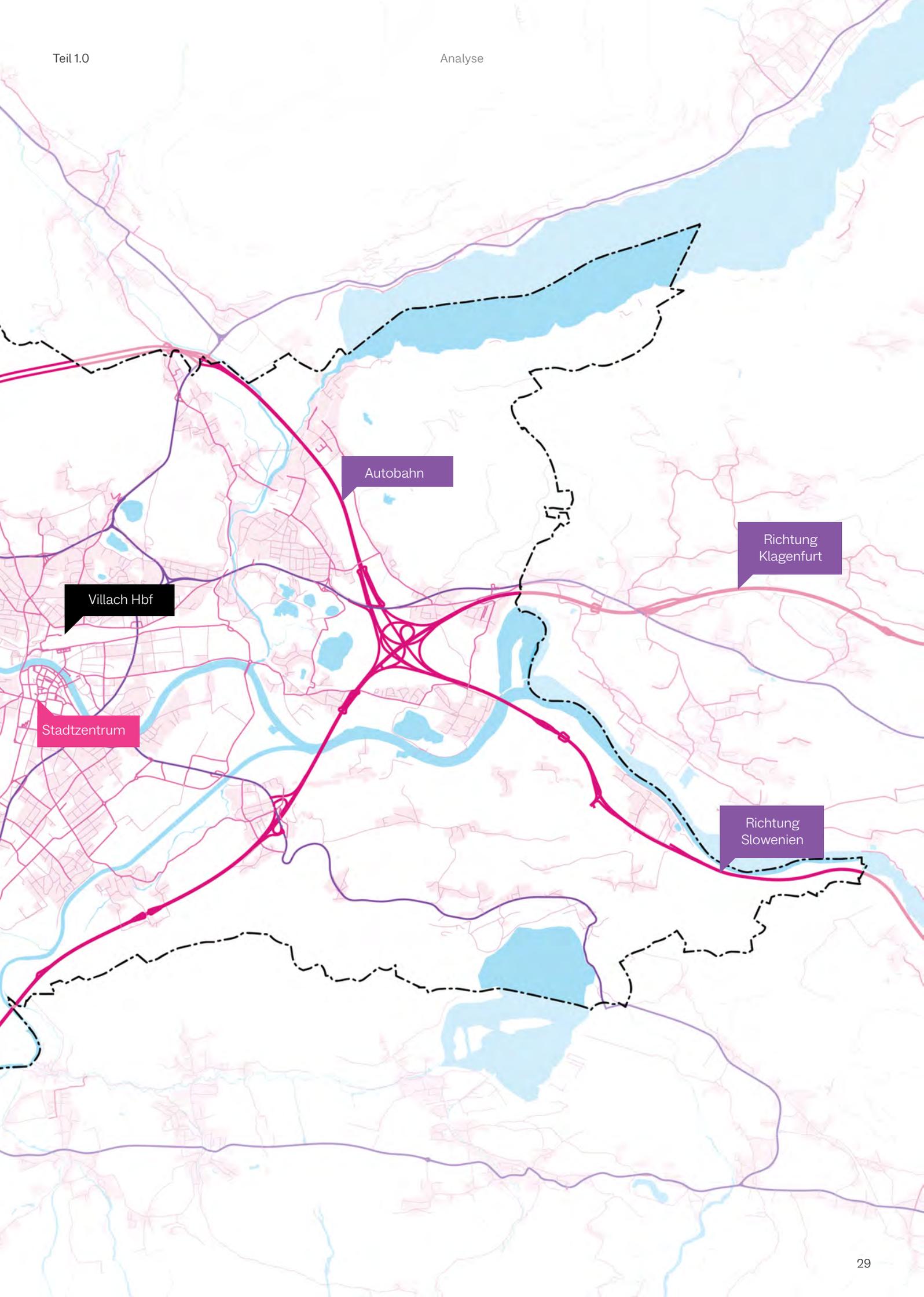


Richtung
Salzburg

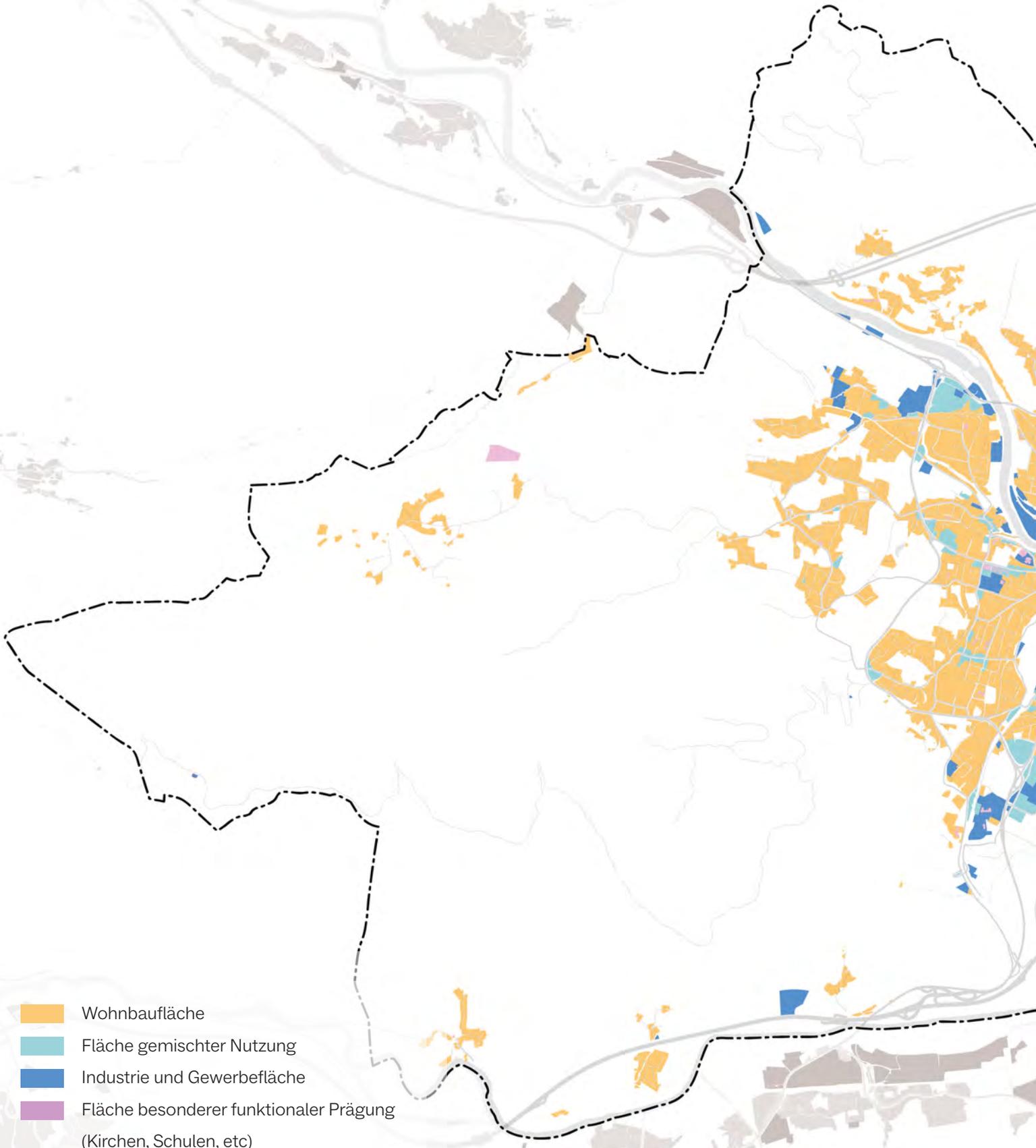
Richtung
Italien

- Siedlungsgebiet
- Verkehrswege
- Gewässer

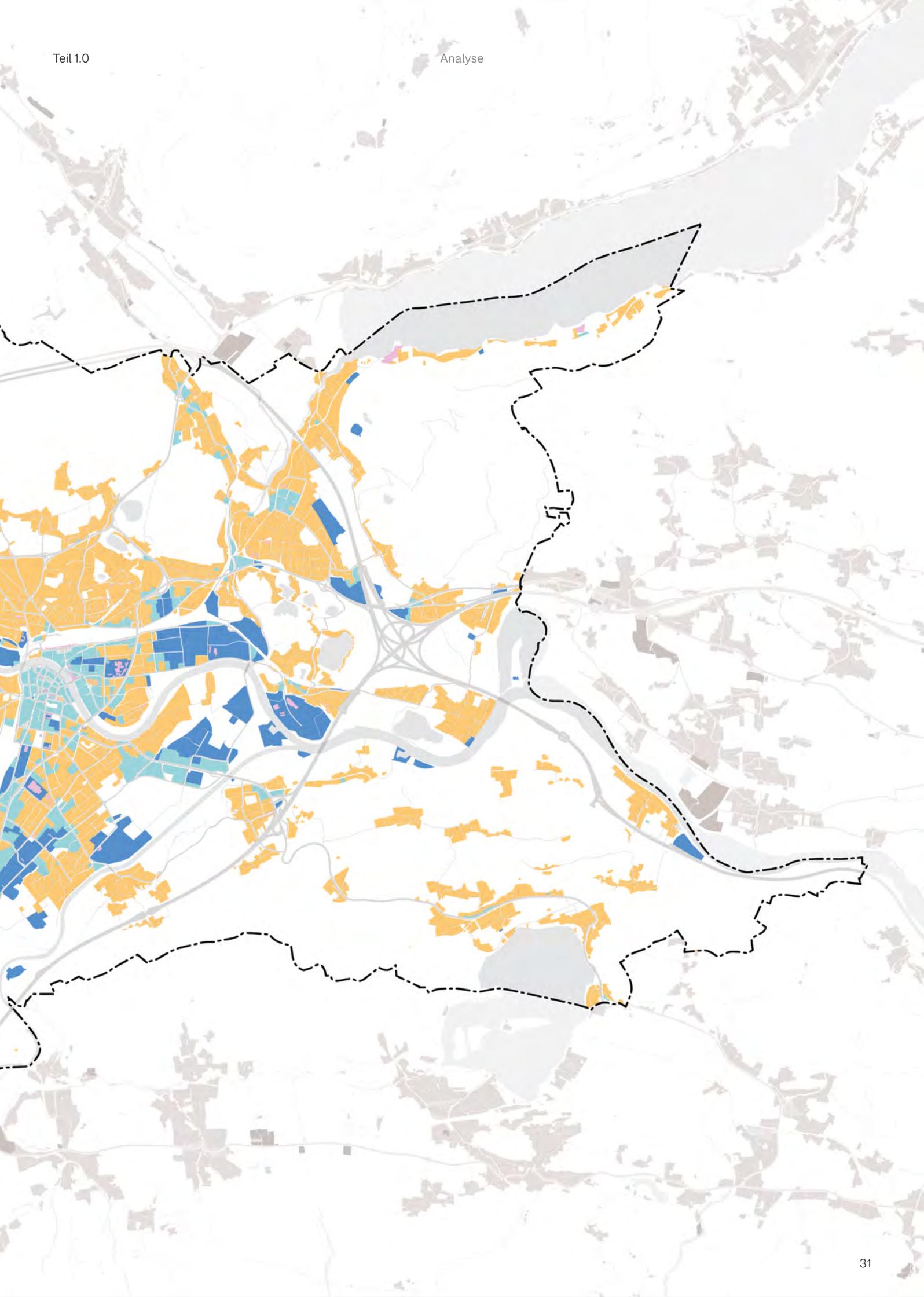




1.8 Tatsächliche Nutzung



- Wohnbaufläche
- Fläche gemischter Nutzung
- Industrie und Gewerbefläche
- Fläche besonderer funktionaler Prägung (Kirchen, Schulen, etc)



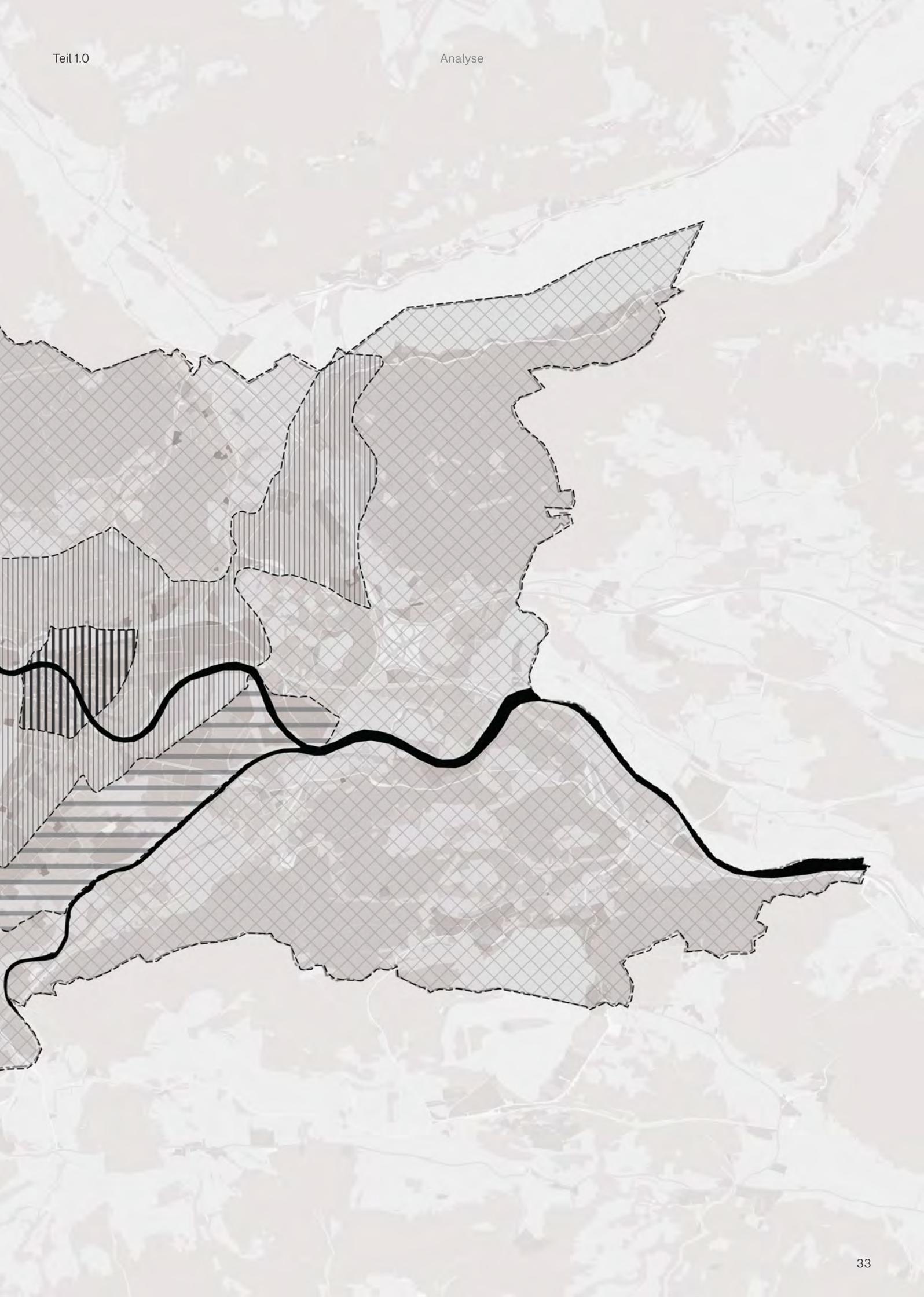
1.9 Stadtstrukturtypen

Die städtische Morphologie Villachs bezieht sich auf die physische Anordnung der Gebäude, Straßen und Infrastruktur. Beeinflusst durch die Geschichte, Geographie, Kultur und Wirtschaft, spiegelt die Morphologie die Identität der Stadt als regionales Zentrum für Verkehr, Handel und Tourismus wider. Das Verständnis der Villacher Stadtmorphologie ist entscheidend für die Identifizierung von Gebieten, in denen sich höhere Entwicklungen sowohl in optischer als auch infrastruktureller Hinsicht in das bestehende Stadtgefüge einfügen. Die Stadt kann in vier verschiedene Stadtmorphologien unterteilt werden.

- 
- Innenstadt
 - Urban geprägtes Gebiet
 - Gewerbe- und Technologiegebiet
 - Ländlich geprägtes Gebiet

0 1 2 km

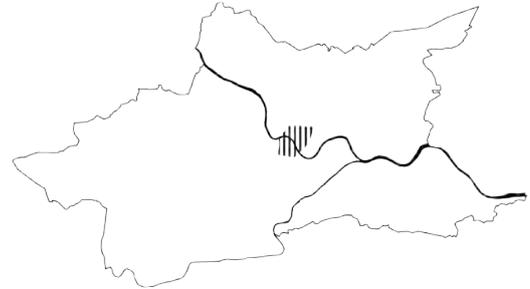




1.9 Stadtstrukturtypen

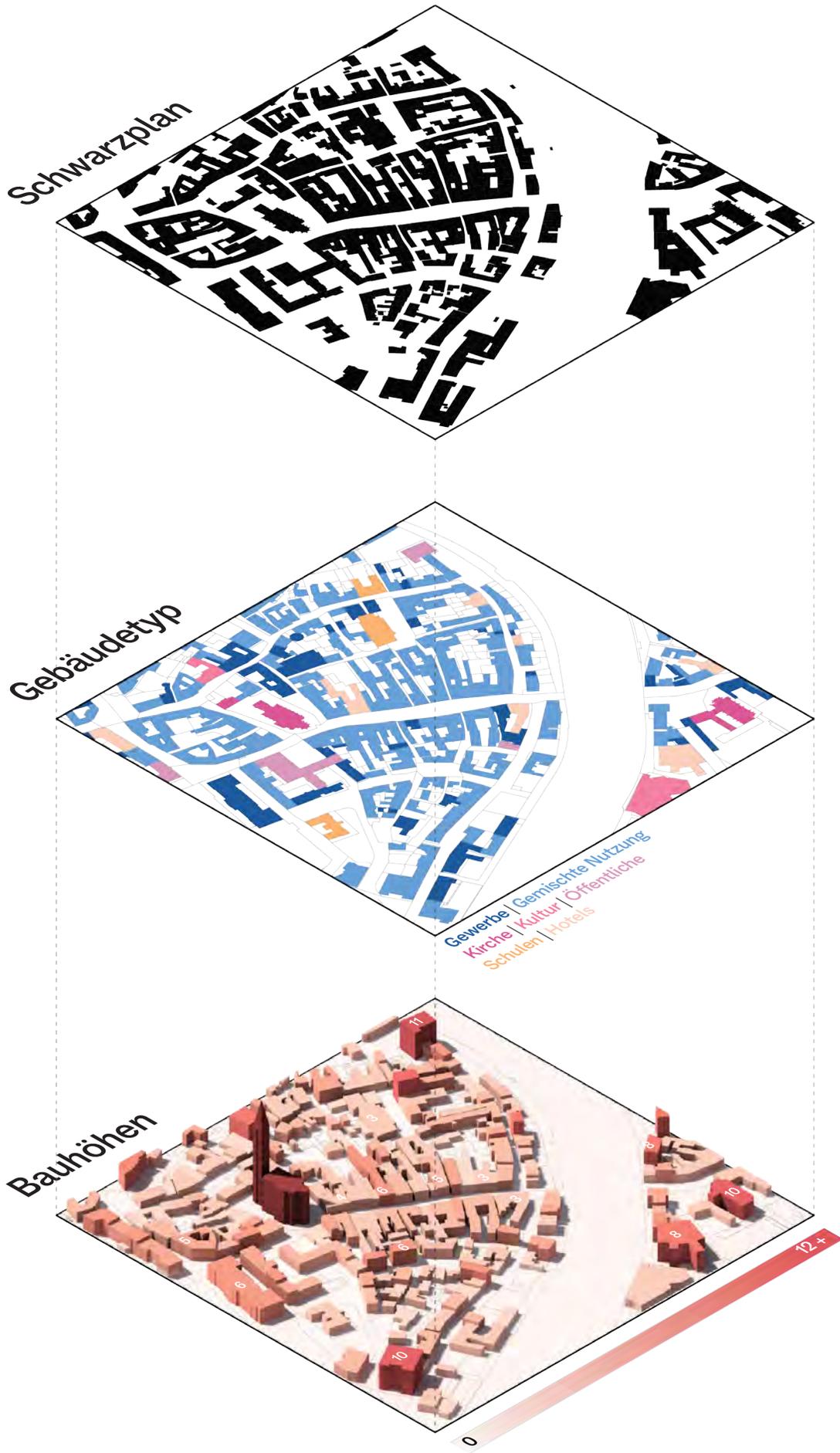
1.9.1 Innenstadt

Die Innenstadt ist der historische Kern von Villach. Sie besteht aus der Hauptstraße, die in einer Nord-Süd-Achse verläuft und zu beiden Seiten dicht bebaut ist. Schmale Gassen zweigen von der Hauptstraße ab und unterteilen die Gebäude in Blöcke. Die meisten Gebäude sind maximal 6-stöckig, wobei die Jakobs-Kirche das höchste Gebäude in der Umgebung ist. Aufgrund der Bombardierung im Zweiten Weltkrieg besteht die Straße aus einer Mischung aus historischen und modernen Gebäuden.



Hauptplatz

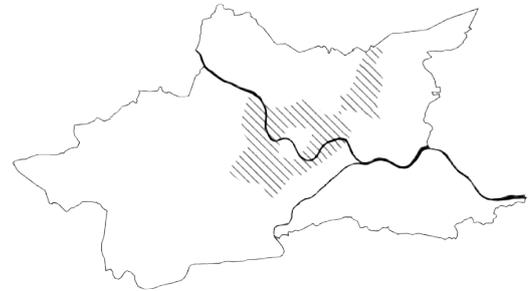


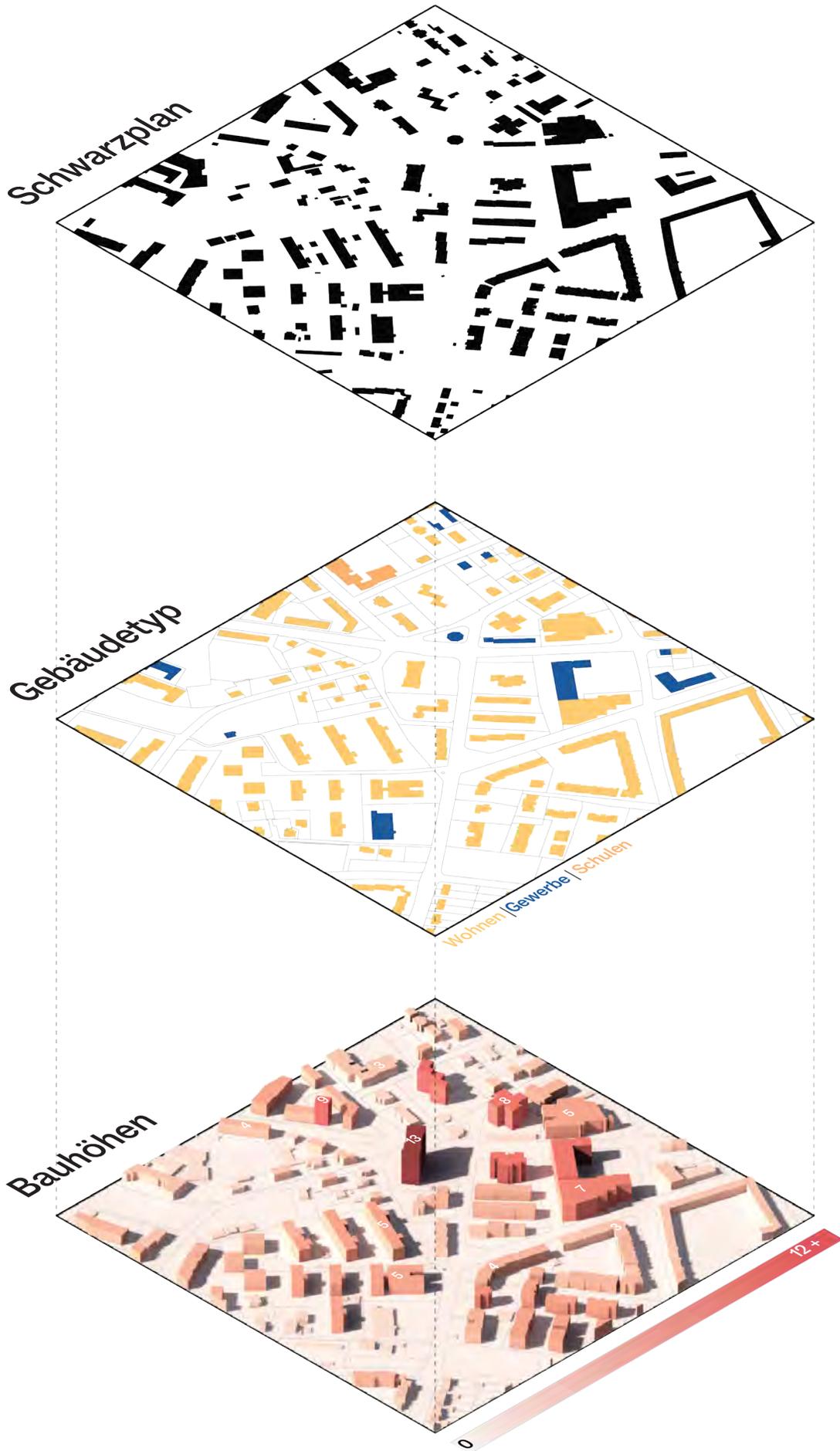


1.9 Stadtstrukturtypen

1.9.2 Urban geprägtes Gebiet

Die städtischen Gebiete, die die Innenstadt umgeben, machen den Großteil der eigentlichen Stadt aus. Hier findet sich eine Mischung aus Gebäudetypologien, -höhen und -organisationen, wobei es sich hauptsächlich um Wohnbebauung handelt. Ähnlich wie in der Innenstadt bleiben die Gebäudehöhen unter 6 Stockwerken, wobei einige höhere Plattenbauten über 10 Stockwerke erreichen. Das Alter der Gebäude reicht von älteren historischen Gebäuden bis hin zu moderneren Bauten.

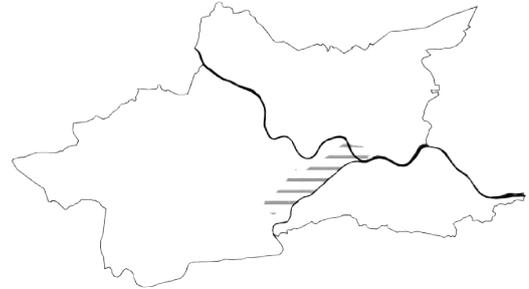


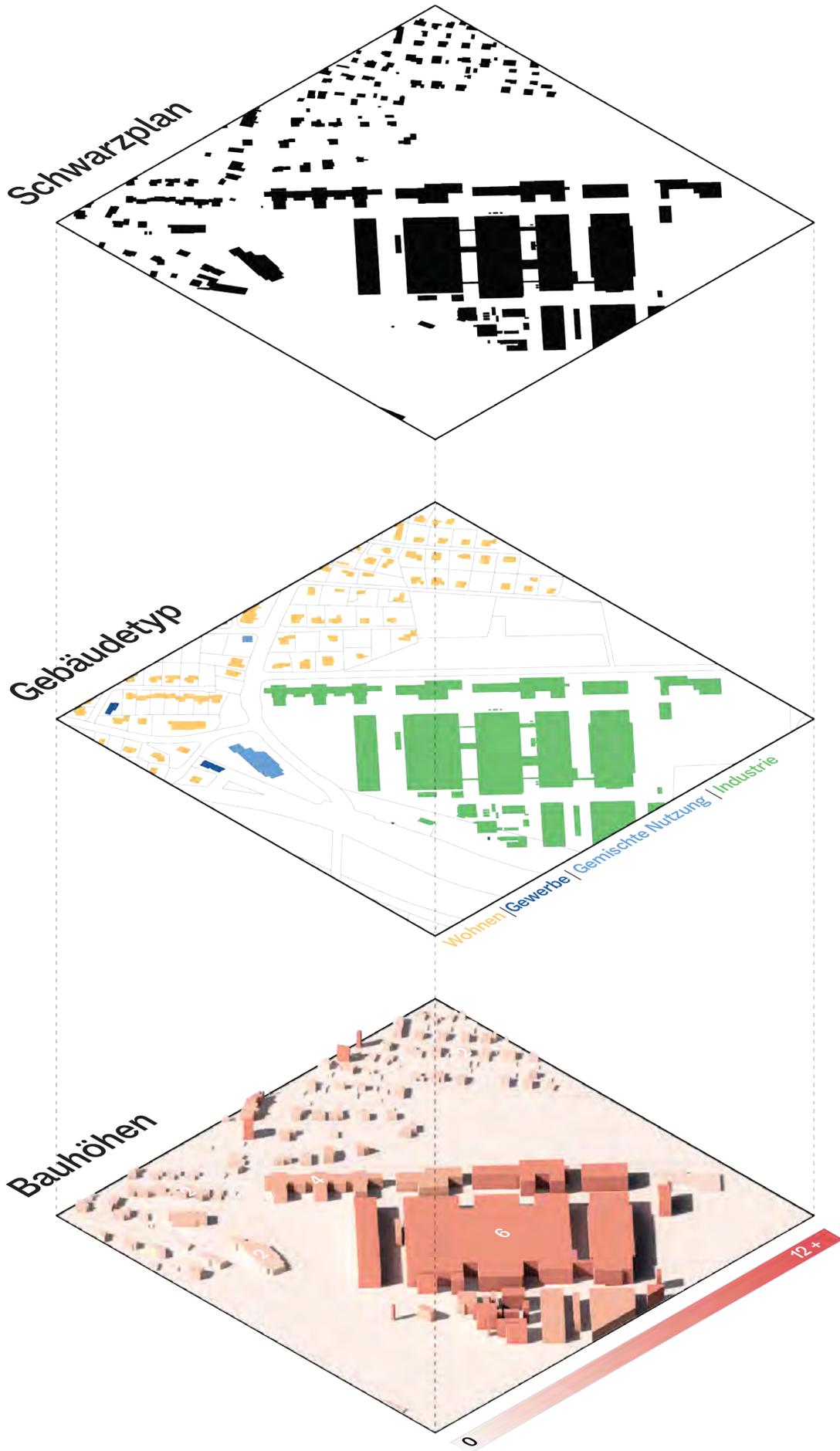


1.9 Stadtstrukturtypen

1.9.3 Gewerbe- und Technologiegebiet

Die Industrie- und Technologiegebiete konzentrieren sich auf den südöstlichen Bereich der Stadt. Dieses Gebiet enthält die neueren Produktionsgebäude sowie die FH und erstreckt sich auf das ältere Gewerbegebiet Seebach. Die unbauten Grundstücke ermöglichen eine weitere Ausdehnung der Anlagen und bieten außerdem Zugang zum übergeordneten Straßennetz und zur Autobahn, ohne durch die Stadt fahren zu müssen. Kleinere Wohngrundstücke grenzen an dieses Gebiet an.



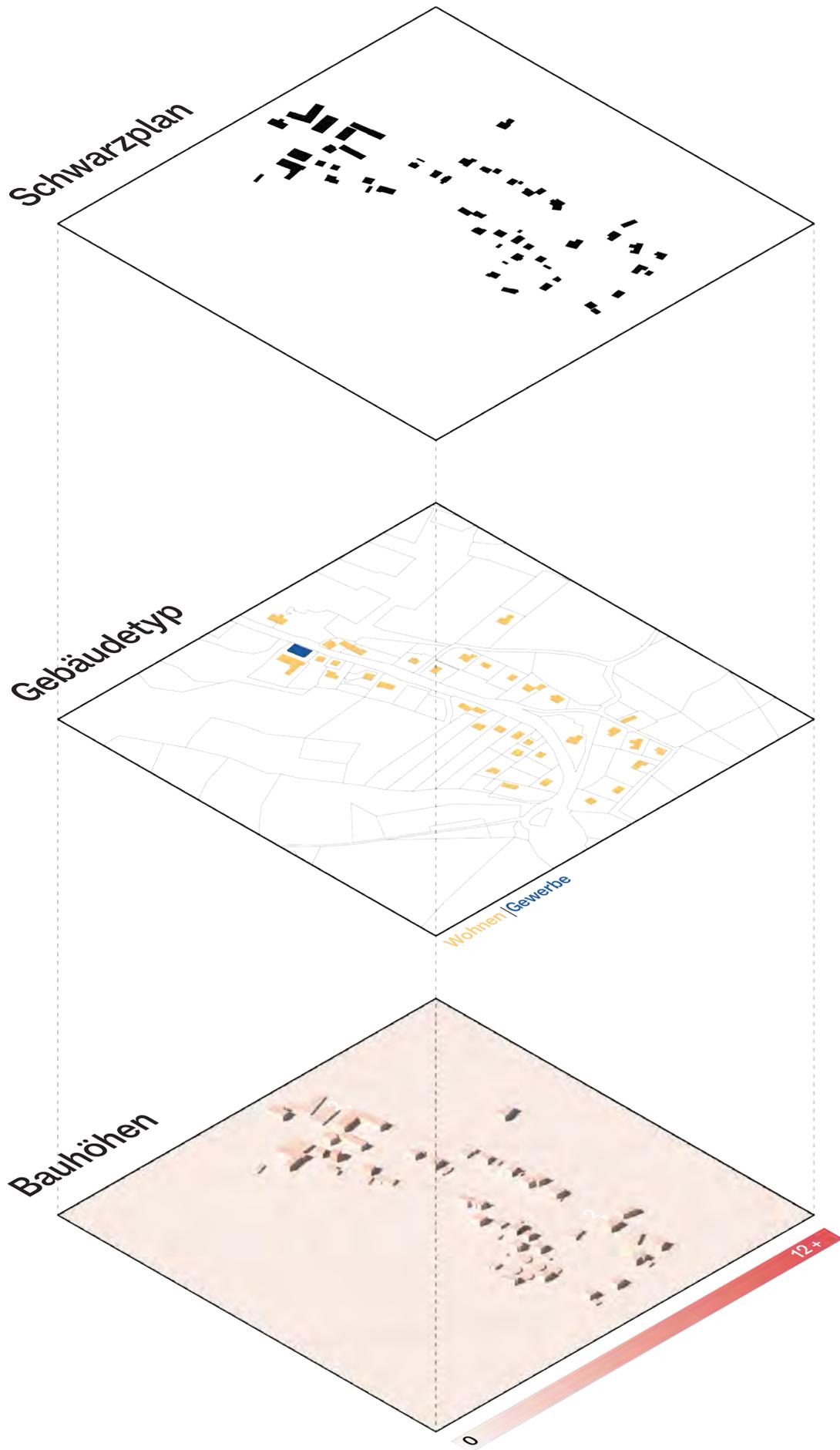


1.9 Stadtstrukturtypen

1.9.4 Ländlich geprägtes Gebiet

Das ländlich geprägte Gebiet umfasst den Großteil des Stadtgebiets innerhalb der Stadtgrenzen. Es besteht hauptsächlich aus Feldern und Wäldern mit kleineren Wohnbebauungen und Siedlungen, die über das Gebiet verteilt sind. Die Bebauungen mit geringerer Dichte haben in der Regel weniger als vier Stockwerke, wobei die schmaleren Straßen von einer Mischung aus historischen und modernen Gebäuden gesäumt werden.



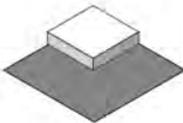
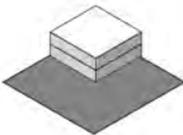
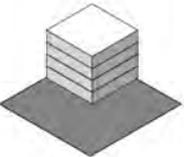
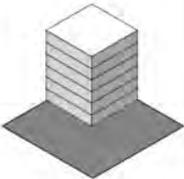
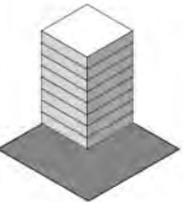
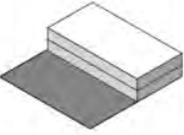
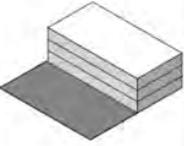
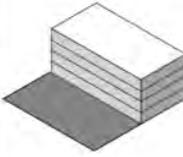
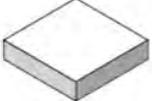
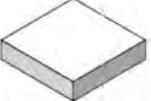
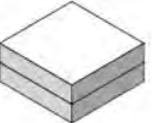


1.10 Studien zur Dichte

1.10.1 Geschossflächenzahl

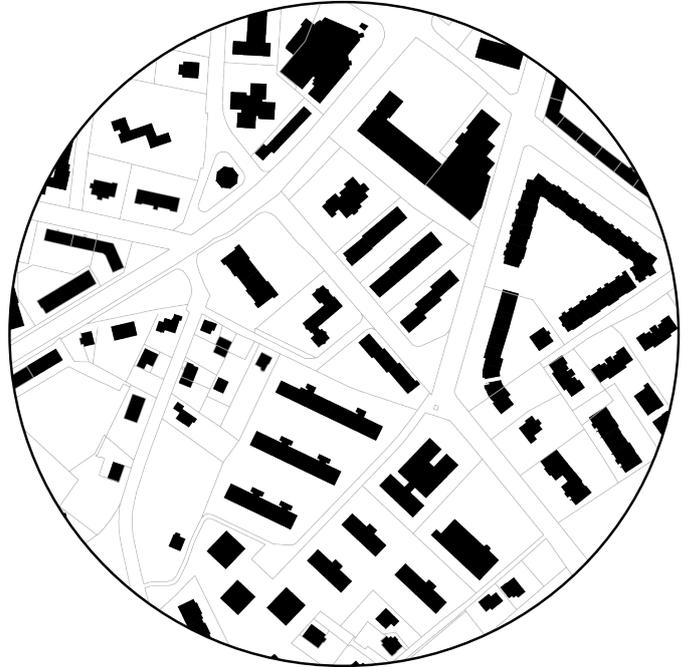
Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis zwischen der Grundstücksfläche, auf der das Gebäude errichtet wird, und der nutzbaren bzw. zulässigen Gebäudegrundfläche an.

Eine höhere Geschossflächenzahl bedeutet eine städtische oder dichtere Bebauung. Die jeweilige GFZ ist im Bebauungsplan zu finden, der von den Gemeinden festgelegt wird.

GFZ	0.25	0.50	1.0	1.5	2.0
25%					
50%	k.A.				
100%	k.A.	k.A.			



Innenstadt
GFZ: 5



Urban geprägtes Gebiet
GFZ: 2



Gewerbe- und Technologiegebiet
GFZ: 1



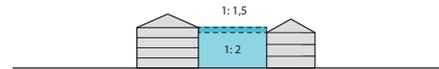
Ländlich geprägtes Gebiet
GFZ: 0.5

1.10 Studien zur Dichte

1.10.2 Straßenproportionen



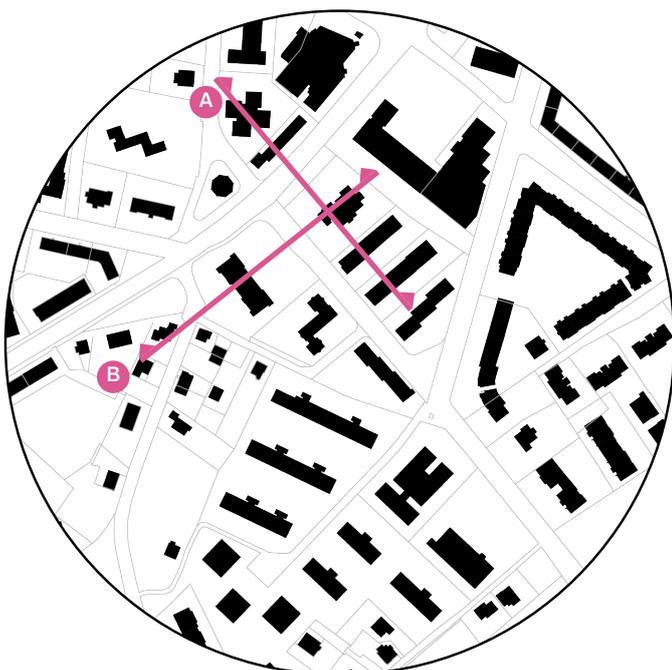
Innenstadt



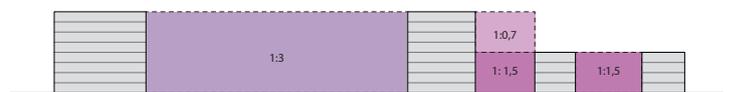
A



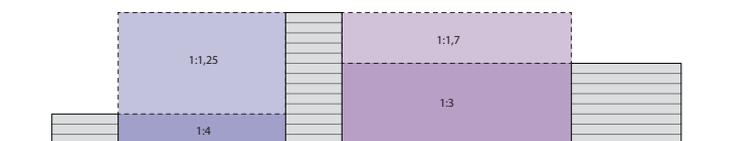
B



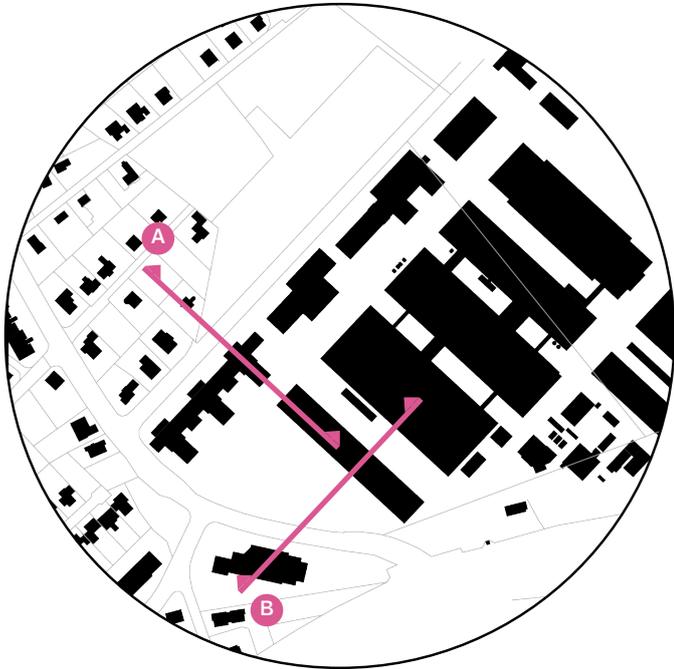
Urban geprägtes Gebiet



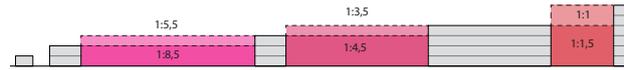
A



B



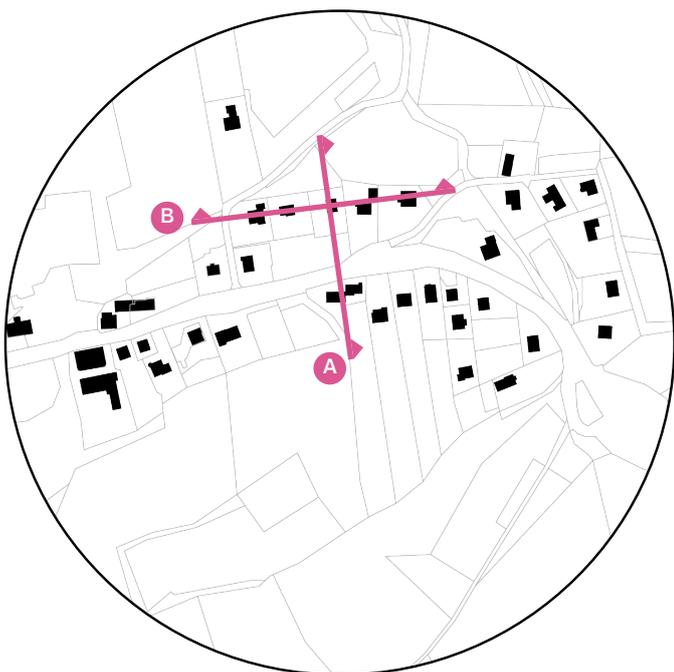
Gewerbe- und Technologiegebiet



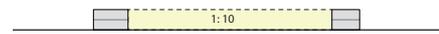
A



B



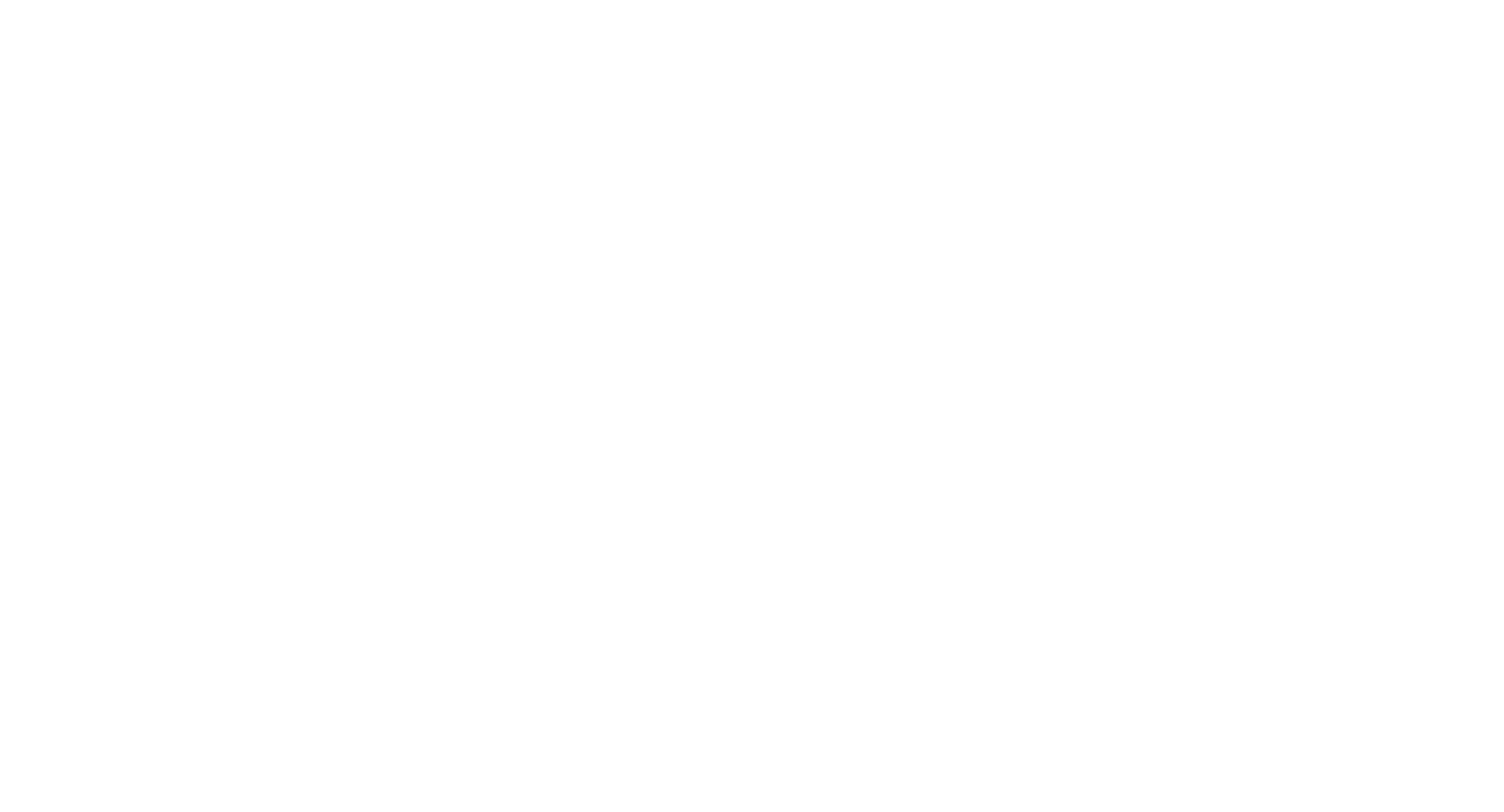
Ländlich geprägtes Gebiet



A



B



Teil 2.0

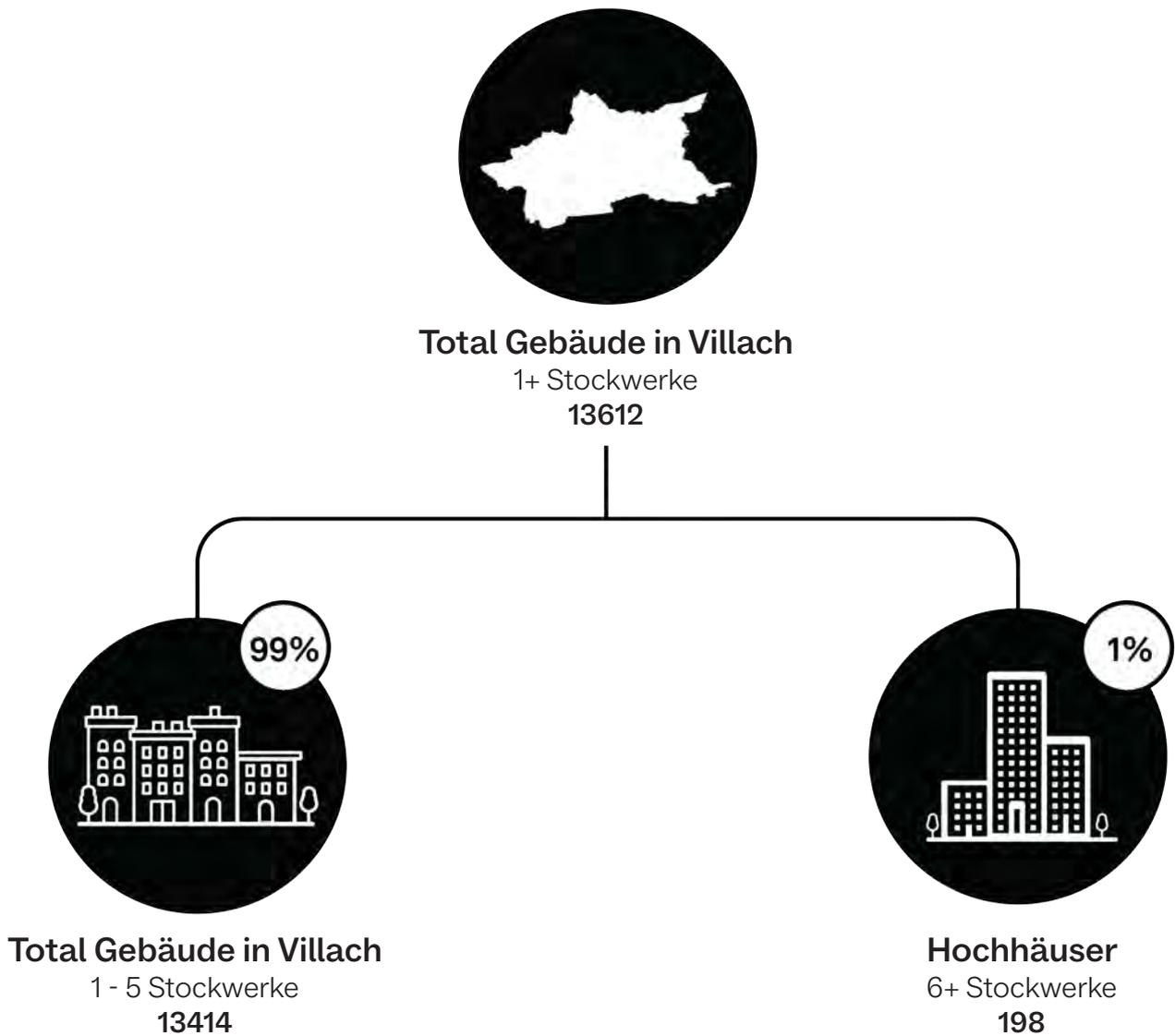
Strategie für die zukünftige Höhenentwicklung



2.1 Was ist ein Hochhaus in Villach?

Es ist notwendig zu definieren, was „Hochhaus“ im Kontext von Villach bedeutet. Wir haben die Gesamtzahl der Gebäude mit mehr als einem Stockwerk in der Stadt ermittelt, einschließlich der Industrie- und Geschäftsgebäude sowie der Wohn- und gemischt genutzten Gebäude. Die Analyse zeigt, dass der Großteil der Gebäude in Villach über 1 bis 5 Stockwerke verfügt, was etwa 99% der Gesamtzahl entspricht. Das verbleiben-

de 1% besteht aus Gebäuden mit 6 bis 15 Stockwerken. Diese können somit als Hochhaus im Kontext von Villach eingestuft werden.



2

Stockwerke
Häufigste Gebäudehöhe

15

Stockwerke
Höchstes Gebäude in Villach

94

Meter
Höchstes Bauwerk in Villach

198

Gebäude
klassifizierte Hochhäuser

2.2 Hochhausbebauungstypen

Neben der Höhe des Gebäudes kann auch die Typologie einen großen Einfluss darauf haben, wie gut sich das Hochhaus in das Stadtgefüge einfügt. Die verschiedenen Typologien sind mit unterschiedlichen Nutzergruppen verbunden und daher sind nicht alle Hochhausprojekte für die verschiedenen Stadtteile geeignet. Während sich Industrie- und große Gewerbetypologien eher für Gebiete in der Nähe guter Infrastruktur-

verbindungen am Stadtrand eignen, sind Typologien für Wohn- und Mischnutzungen besser geeignet für Gebiete, die näher am Stadtzentrum liegen und/oder über Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln verfügen. Hier werden die wichtigsten Hochhaustypen von der Industrie bis zum Wohnungsbau beschrieben.



Industriegebäude



Gewerbliche Gebäude



Bürogebäude



Gebäude



Gemischt genutzte Gebäude



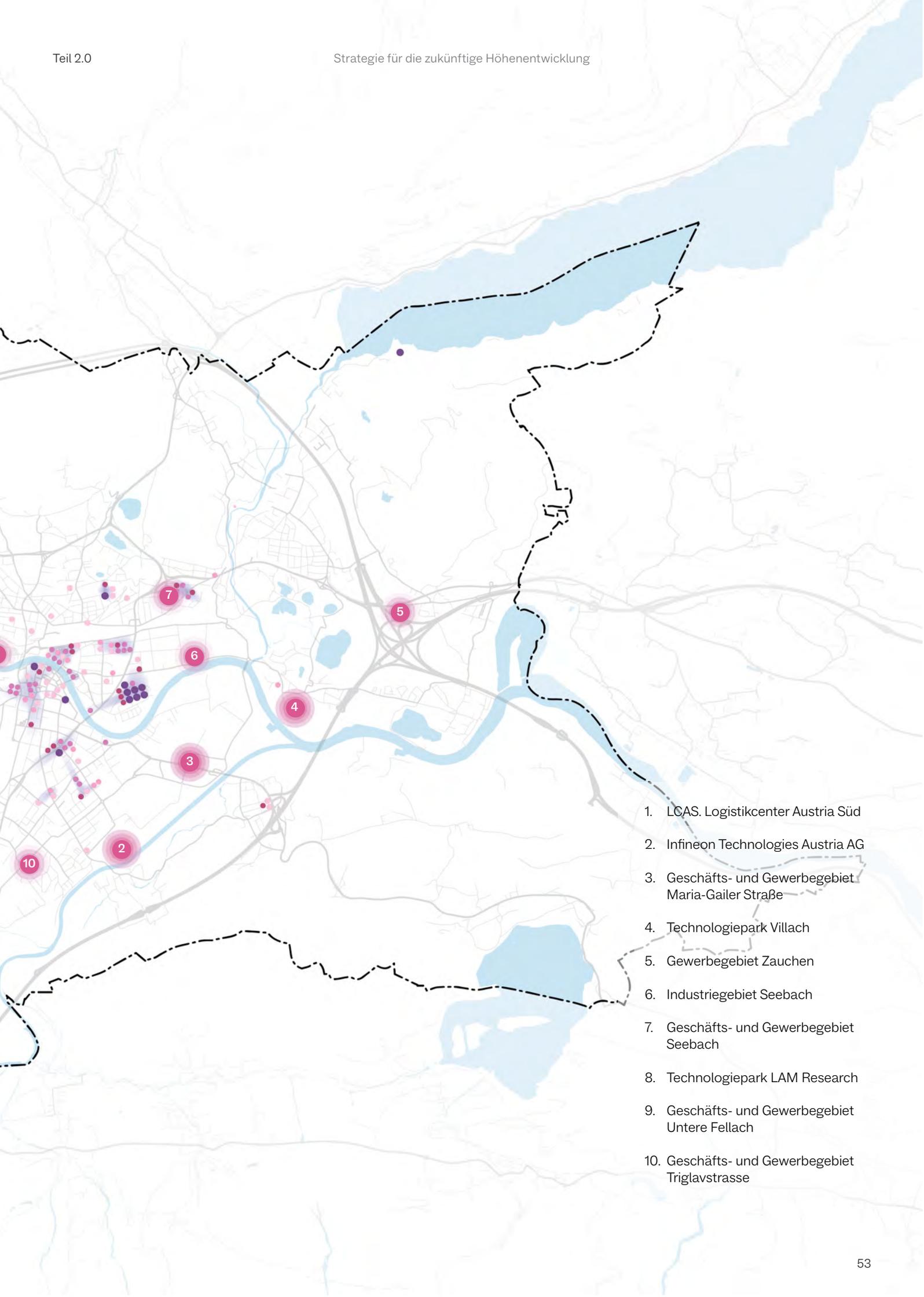
Wohngebäude

2.3 Bestehende Hochhaussiedlungen

2.3.1 Überblick

Die bestehenden Hochhäuser sind in der Regel in der Innenstadt und im urban geprägten Gebiet angesiedelt. In der Altstadt sind sie eine Kombination aus gemischter Nutzung, Gewerbe- und Wohneinheiten mit einigen Hotels und öffentlichen Gebäuden. Im urban geprägten Gebiet handelt es sich bei der Gebäudetypologie hauptsächlich um Mehrfamilienhäuser. Die größten Industrie- und Geschäftsgebäude befinden sich im Südosten der Stadt, während es nördlich des Flusses kleinere Gebäude gibt. Die Gebäudehöhen reichen von 6 bis 15 Geschossen.

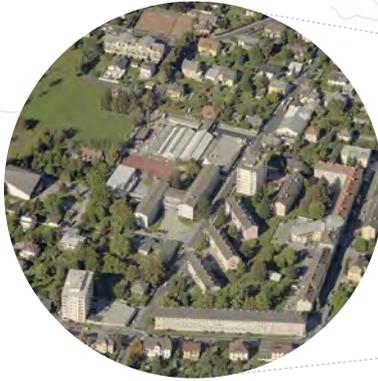




1. LCAS. Logistikcenter Austria Süd
2. Infineon Technologies Austria AG
3. Geschäfts- und Gewerbegebiet Maria-Gailer Straße
4. Technologiepark Villach
5. Gewerbegebiet Zauchen
6. Industriegebiet Seebach
7. Geschäfts- und Gewerbegebiet Seebach
8. Technologiepark LAM Research
9. Geschäfts- und Gewerbegebiet Untere Fellach
10. Geschäfts- und Gewerbegebiet Triglavstrasse

2.3 Bestehende Hochhaussiedlungen

2.3.2 Fotostudie



- 6-stöckiges Hochhaus
- 7-stöckiges Hochhaus
- 8-stöckiges Hochhaus
- 9-stöckiges Hochhaus
- 10+ stöckiges Hochhaus
- Bestehende Hochhaus-Cluster

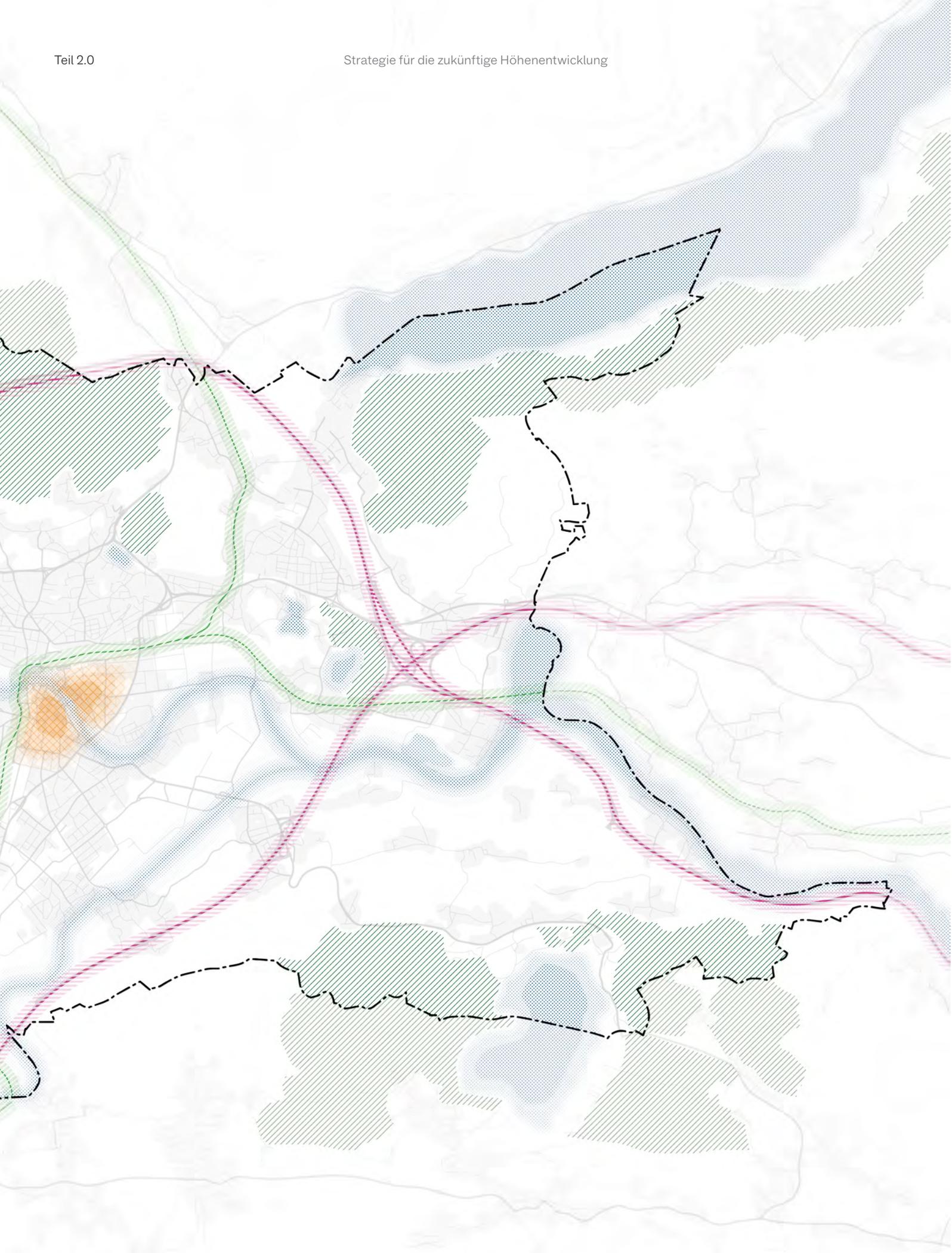


2.4 Zukünftige Hochhausentwicklungen

2.4.1 Sachzwängeplan

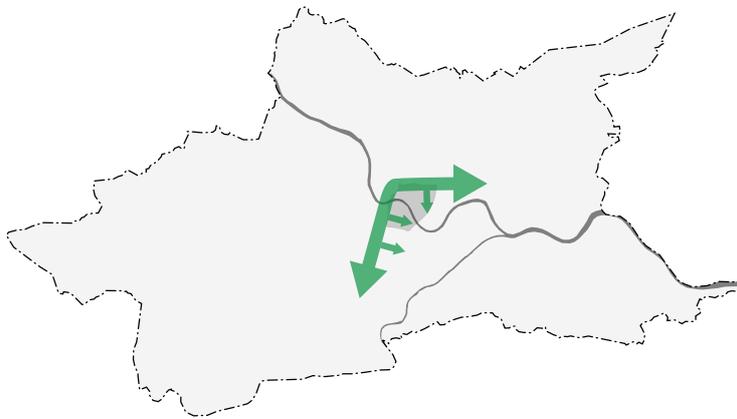
Auf der Grundlage der durchgeführten Analyse ergeben sich eine Reihe von Bereichen, in denen Hochhäuser nicht empfohlen werden oder eine sorgfältige Prüfung und Beratung mit der Gemeinde erfordern. Die wichtigsten Einschränkungen sind: Naturschutzgebiete, einschließlich Wälder, Wasserstraßen, Kaltluftschneisen entlang von Flüssen, die historische Altstadt und die fehlende Anbindung an die Stadt über Autobahnen und Bahnlinien. Diese Beschränkungen bilden die Grundlage für die Planung zukünftiger Hochhausentwicklungen in Villach.

-
- Naturschutzgebiete
 - Wasserwege
 - Altstadt
 - Autobahn
 - Eisenbahnlinie



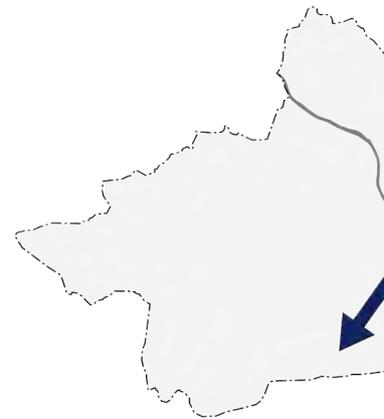
2.4 Zukünftige Hochhausentwicklungen

2.4.2 Parameter



Innenstadtzone

Die Entwicklung von Hochhäusern stellt im Allgemeinen eine Belastung für die bestehende städtische Infrastruktur dar, da mehr Menschen ein Gebäude nutzen, entweder als Arbeitsstätte oder zum Wohnen. Die umgebende Infrastruktur muss in der Lage sein, die steigenden Nutzerzahlen aufzunehmen, ohne die bestehenden Bedingungen zu beeinträchtigen. Die Nähe zum Hauptbahnhof und zum Westbahnhof wird diese Probleme mildern und den neuen Nutzern einen einfachen Zugang zum Stadtzentrum und dem umliegenden Stadtgebiet ermöglichen.



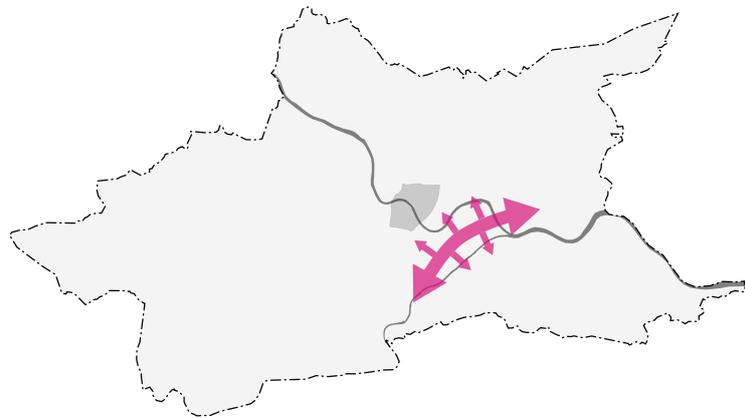
Hochhauszone

Die bestehende Hochhauszone ist ein zentraler Bestandteil der Stadtentwicklung. Die weitere Entwicklung dieser Zone würde dazu beitragen, das Stadtbild zu verbessern und die derzeitigen Probleme zu vermeiden, die durch die Überdichtung des jeweiligen Kontextes entstehen. Die Entwicklung der Hochhäuser über die Stadtachse würde es ermöglichen, die Hochhäuser besser in ihre Umgebung zu integrieren und bessere Übergänge zwischen den verschiedenen Gebieten zu schaffen. Die Entwicklung von kleineren, zweistöckigen Wohneinheiten würde dazu beitragen, die Stadt zu verlebendlichen und zu großen, mehr als zehnstöckigen Hochhäusern zu ergänzen.



Nord-Süd-Achse

Die Bebauung folgt im Stadtgebiet der Nord-Süd-Achse. Eine Entwicklung entlang dieser Achse ermöglicht es, das Stadtgefüge zu strukturieren und die Entwicklung mit Hochhausentwicklung ohne sorgfältige Berücksichtigung der unmittelbaren Umgebung verteilt sind. Eine Stärkung der Entwicklung ist möglich, die bestehenden Strukturen in die Umgebung einzufügen und dies in den Maßstäben in städtischen Maßstäben, insbesondere dort, wo kleine Gebäude in unmittelbarer Nähe von mehrgeschossigen Gebäuden stehen.



Industriekante

Derzeit konzentrieren sich die meisten Industrie- und großen Gewerbegebiete im Südosten der Stadt. Dieses Gebiet bietet einen einfachen Zugang zur Autobahn und kann große Mengen an Arbeitskräften aufnehmen, die ohne nennenswerte Verkehrsprobleme in die Stadt kommen. Größere Entwicklungen, die sich ausschließlich auf Industrie- oder Gewerbeangebote konzentrieren, können hier ohne größere Auswirkungen auf die Stadt in Bezug auf die Qualität des Raums und die Auswirkungen auf das städtische Gefüge der Stadt platziert werden.

2.4 Zukünftige Hochhausentwicklungen

2.4.3 Entwicklungsplan

Ausgehend von der Analyse der Stadt Villach und der bestehenden Hochhausgebiete können wir Bereiche skizzieren, in denen eine Hochhausbebauung je nach Gebäudetypologie, Kontext und Funktion sinnvoll sein kann. Naturschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete werden vermieden, die bestehende Hochhausbebauung wird in einem neuen städtebaulichen Rahmen rationalisiert. Die Grundsätze der 15-Minuten-Stadt und die Nähe zu bestehenden Infrastrukturen sollten ebenfalls berücksichtigt werden.

15 Minuten mit dem Fahrrad

15 Minuten zu Fuß

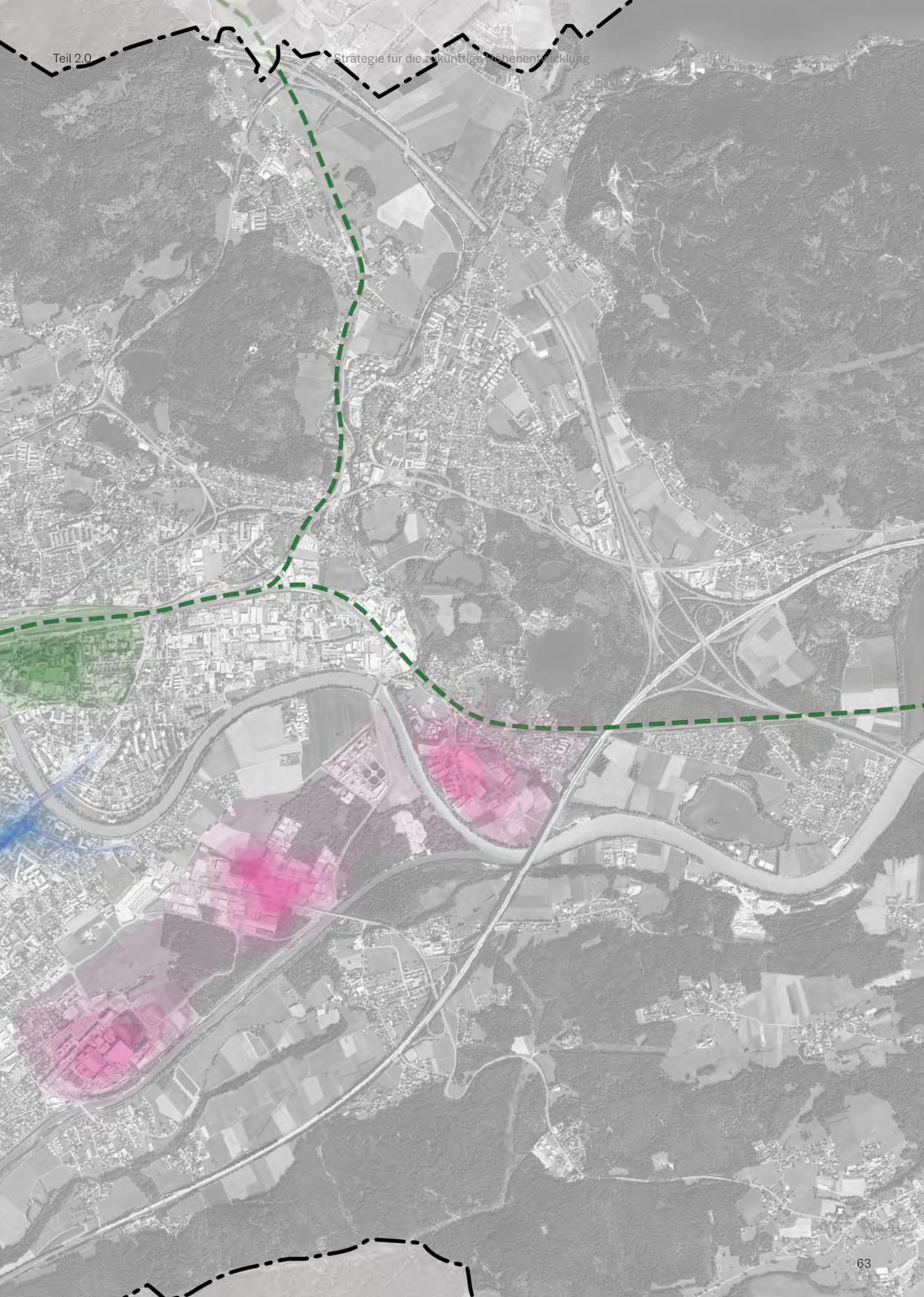
-  Naturschutzgebiete
-  Innenstadtzone
-  Hochhausachse
-  Industriekante



2.4 Zukünftige Hochhausentwicklungen

2.4.4 Entwicklungsplan (Satelliten-Overlay)

-
- Naturschutzgebiete
 - Innenstadtzone
 - Hochhausachse
 - Industriekante



2.4 Zukünftige Hochhausentwicklungen

2.4.5 Innenstadtzone

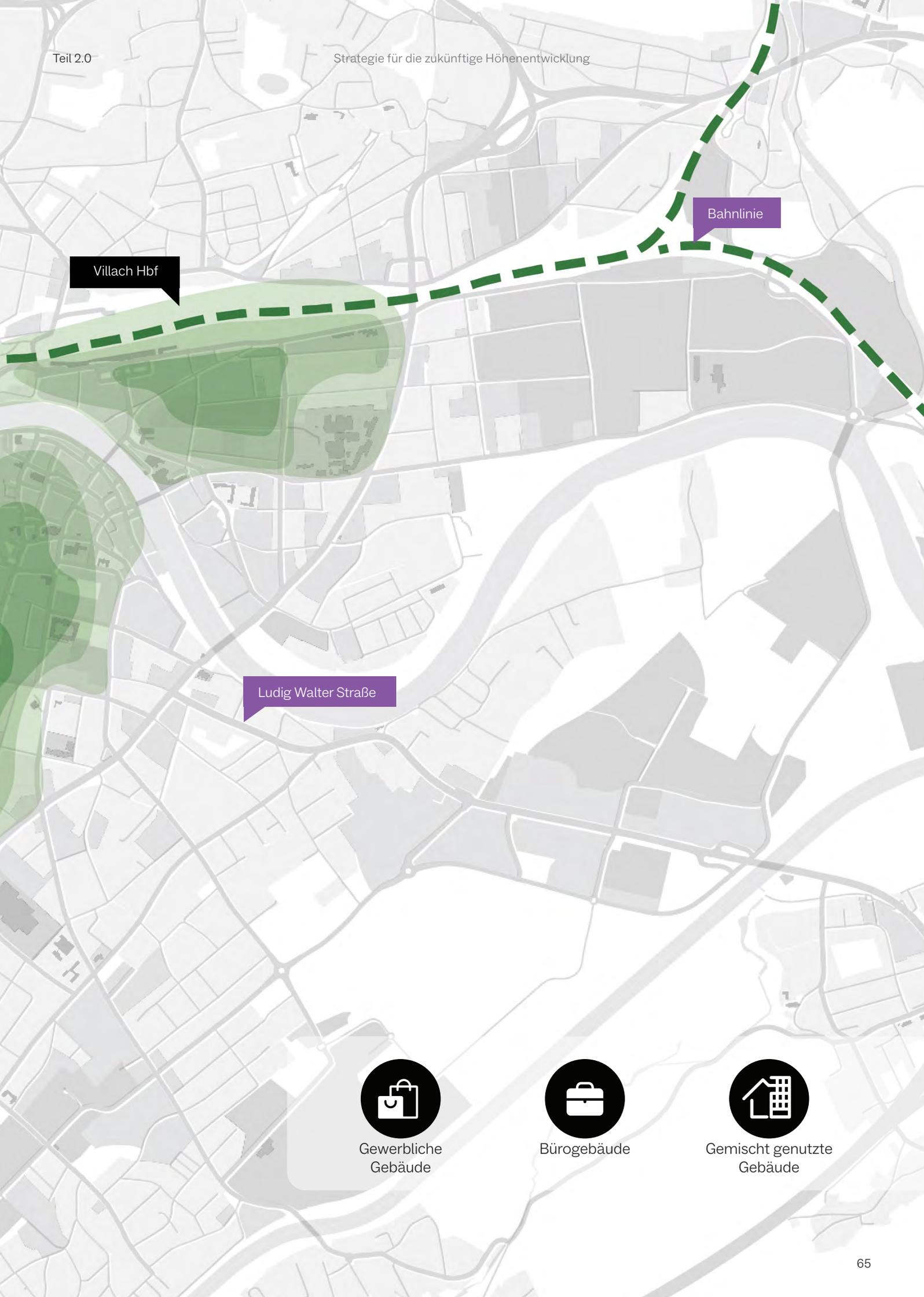
Die innerstädtische Zone konzentriert sich auf die Gebiete um den Haupt- und Westbahnhof. Die hohe Kapazität der Züge ermöglicht eine zukünftige Hochhausbebauung, ohne die örtliche Infrastruktur zu belasten. Hier schlagen wir eine maximale Höhe von 9 Stockwerken vor, um den Charakter der Altstadt und die Proportionen der Räume zu erhalten. Höhere Gebäude können vorgeschlagen werden, aber nur unter besonderen Umständen. Hochhäuser sollten in der Nähe der Bahnhöfe konzentriert werden, wobei die höchsten Hochhäuser nur südlich des Flusses in der Nähe des Westbahnhofs zulässig sind. Je weiter wir uns von den Bahnhöfen entfernen, desto niedriger sollten die Gebäude sein, um sich an die bestehenden Gebäudehöhen in diesem Gebiet anzupassen.

Die Hochhausentwicklung in diesem Gebiet sollte sich auf Büro-, Gewerbe- und Mischnutzungstypen konzentrieren, die alle von der Nähe zu den Bahnhöfen und dem alten Stadtzentrum profitieren. Besonderes Augenmerk sollte auf Entwicklungen in der Nähe von kulturellen oder historischen Gebäuden gelegt werden.

Villach
Westbahnhof

-  Maximal 6-stöckiges Hochhaus
-  Maximal 7-stöckiges Hochhaus
-  Maximal 8-stöckiges Hochhaus
-  Maximal 9-stöckiges Hochhaus*

* Höhere Hochhäuser unter besonderen Umständen möglich



Villach Hbf

Bahnlinie

Ludwig Walter Straße



Gewerbliche Gebäude



Bürogebäude



Gemischt genutzte Gebäude

2.4 Zukünftige Hochhausentwicklungen

2.4.6 Hochhausachse

Die Hochhausachse befindet sich östlich der Altstadt und ist ein konzentriertes Gebiet von Hochhausentwicklungen entlang der Ossiacher Zeile. Einige der höchsten Gebäude in Villach befinden sich entlang dieser Achse. Hier schlagen wir eine maximale Höhe von 10 Stockwerken vor, die den städtischen Charakter dieses Gebietes nicht beeinträchtigen würde. Höhere Gebäude können vorgeschlagen werden, aber nur unter besonderen Umständen. Die höchsten Hochhäuser sollten in der Nähe der bestehenden hohen Gebäude errichtet werden, wobei sich die Höhe in alle Richtungen von diesem Punkt aus verringert. Auf diese Weise wird der Übergang zwischen den höheren Wohntürmen und den kleineren Einfamilienhäusern maßstabsgerecht gestaltet, was den städtischen Charakter dieses Gebiets verbessert und eine menschlichere Atmosphäre schafft.

Bei den meisten Gebäuden in diesem Gebiet handelt es sich um Wohngebäude mit einigen gewerblichen Angeboten. Künftige Hochhausentwicklungen sollten sich hier auf Wohn-, Misch-, Büro- und Geschäftsnutzungen konzentrieren. Der Schwerpunkt sollte auf der Schaffung einer nachbarschaftlichen Identität in diesem Gebiet liegen, mit einer besseren Mischung aus Gewerbe- und Wohnbebauung und einer Konzentration auf die Möglichkeiten des öffentlichen Raums für die Gemeinden.

Villach
Westbahnhof

Ossiacher Zeile

-  Maximal 7-stöckiges Hochhaus
-  Maximal 8-stöckiges Hochhaus
-  Maximal 9-stöckiges Hochhaus
-  Maximal 10-stöckiges Hochhaus*

* Höhere Hochhäuser unter besonderen Umständen möglich

Villach Hbf

KABEG

Ludwig Walter Straße



Wohngebäude



Bürogebäude



Gemischt genutzte
Gebäude



Gewerbliche
Gebäude

2.4 Zukünftige Hochhausentwicklungen

2.4.7 Industriekante

Der Industriestandort Villach befindet sich im Südosten der Stadt. Hier sind einige der größeren Unternehmen angesiedelt, darunter auch die Firma Infineon. Einige der höchsten Gebäude in Villach befinden sich entlang dieser Route. Hier schlagen wir eine maximale Höhe von 10 Stockwerken vor, die den städtischen Charakter dieses Gebietes nicht beeinträchtigen würde. Höhere Gebäude können vorgeschlagen werden, aber nur unter besonderen Umständen. Die höchsten Hochhäuser sollten in der Nähe der bestehenden Hochhäuser errichtet werden, wobei sich die Höhe in alle Richtungen von diesem Punkt aus verringert. Dadurch wird der Übergang zwischen den höheren Gebäuden und der kleinmaßstäblicheren Bebauung abgemildert. Projekte in diesem Stadtgebiet bergen auch die Chance, den städtischen Charakter in dieser Umgebung zu verbessern.

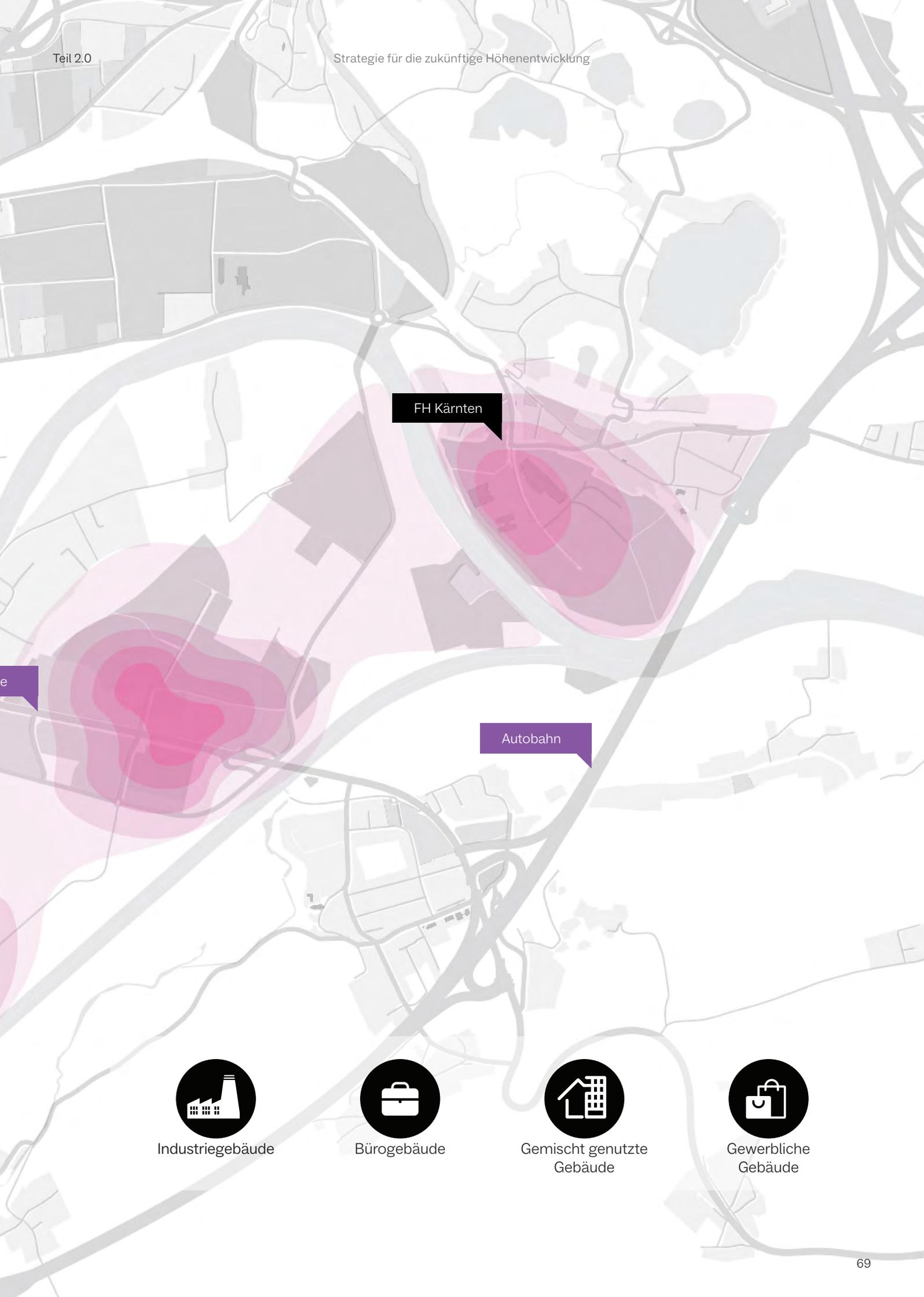
Die Hochhausentwicklung in diesem Gebiet sollte sich auf Industrie-, Büro-, Gewerbe- und Mischnutzungstypen konzentrieren.

Maria-Gailer-Straße

Infineon
Campus

- Maximal 6-stöckiges Hochhaus
- Maximal 7-stöckiges Hochhaus
- Maximal 8-stöckiges Hochhaus
- Maximal 9-stöckiges Hochhaus
- Maximal 10-stöckiges Hochhaus*

* Höhere Hochhäuser unter besonderen Umständen möglich



e



Industriegebäude



Bürogebäude



Gemischt genutzte Gebäude



Gewerbliche Gebäude

2.4 Zukünftige Hochhausentwicklungen

2.4.8 Überblick



Innenstadtzone

Maximal 9-stöckiges Hochhaus*



Bürogebäude



Gewerbliche
Gebäude



Gemischt genutzte
Gebäude

Hochhauszone

Maximal 10-stöckiges Hochhaus*



Wohngebäude



Gewerbliche
Gebäude



usachse

kiges Hochhaus*



Bürogebäude



Gemischt genutzte Gebäude

Industriekante

Maximal 10-stöckiges Hochhaus*



Industriegebäude



Bürogebäude



Gewerbliche Gebäude



Gemischt genutzte Gebäude

* Höhere Hochhäuser unter besonderen Umständen möglich



Teil 3.0

Werkzeugkoffer für die Hochhausplanung in Villach



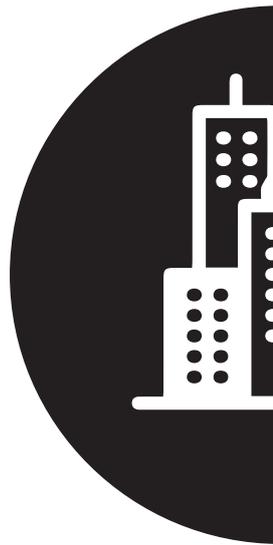
3.1 Ziele Villach Höhenentwicklung

Um ein erfolgreiches Projekt zu gewährleisten, wurde eine Reihe von Kernzielen festgelegt. Zu diesen Zielen gehören die Integration in den städtischen Kontext, eine durchdachte Bauweise und die Aufwertung der umliegenden öffentlichen Räume. Durch die Integration in das bestehende architektonische Gefüge und die Wahrung der kulturellen Identität bei gleichzeitiger Maximierung von Funktionalität und Ästhetik können Hochhausprojekte die Stadt Villach auf positive

Weise aufwerten. Durch die Einbeziehung von Grünflächen, fußgängerfreundlichen Wegen und Gemeinschaftseinrichtungen können diese Projekte zur Lebensqualität und zur Vernetzung der Stadtteile beitragen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Hochhausprojekte eine nachhaltige positive Wirkung auf die Stadt und ihre BewohnerInnen haben.



KONTEXT



GEBAUT



E FORM



ÖFFENTLICHER RAUM

3.2 Kontext

3.2.1 Überblick



KONTEXT

Ein grundlegendes Ziel jedes Hochhausprojekts ist es, sich nahtlos in den städtischen Kontext einzufügen. Dies bedeutet, dass die bestehende architektonische Struktur, die lokale Geschichte und die kulturelle Identität der Umgebung berücksichtigt werden müssen. Durch die Einhaltung dieses Ziels kann das Projekt ein Gefühl der Kontinuität und des Respekts für seine Umgebung schaffen und so eine visuelle und kontextuelle Harmonie fördern.



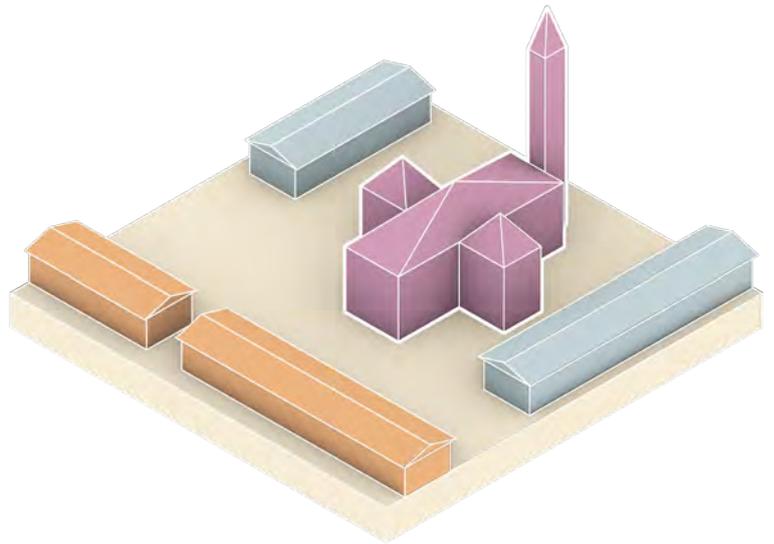


3.2 Kontext

3.2.2 Werkzeuge

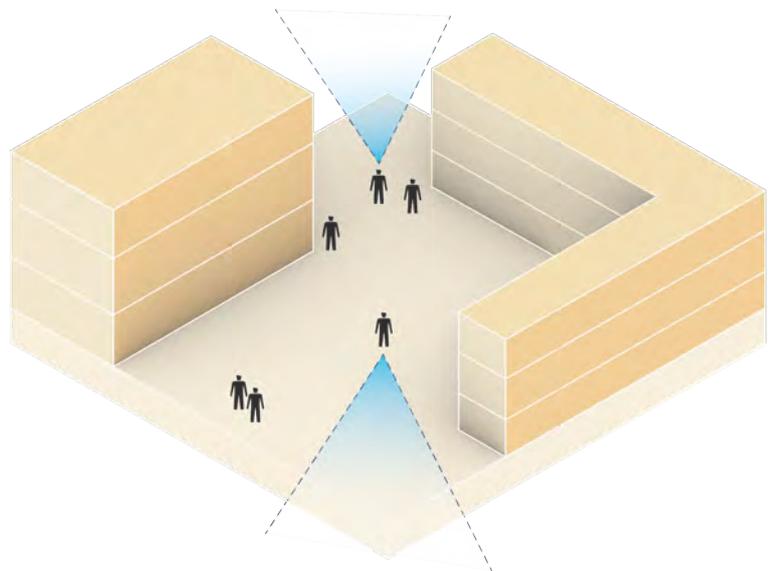
Historischer Kontext

Villach hat eine lange Geschichte, die sich auch heute noch in der baulichen Gestalt der Stadt ablesen lässt. Die dominante Achse des Hauptplatzes und die zahlreichen Kirchen in der Stadt schaffen eine starke städtische Identität, die vor allem im Innenstadtbereich geschützt werden sollte. Künftige Entwicklungen, die an diese Bereiche angrenzen, sollten sensibel mit den historischen Gebäuden umgehen. Dazu gehört ein Verständnis für den Maßstab, die Materialität, die Sichtachsen, den Zugang, die Erschließung und die Geschichte des Gebiets sowie Vorschläge für sensible und kontextbezogene Gestaltung künftiger Gebäude.



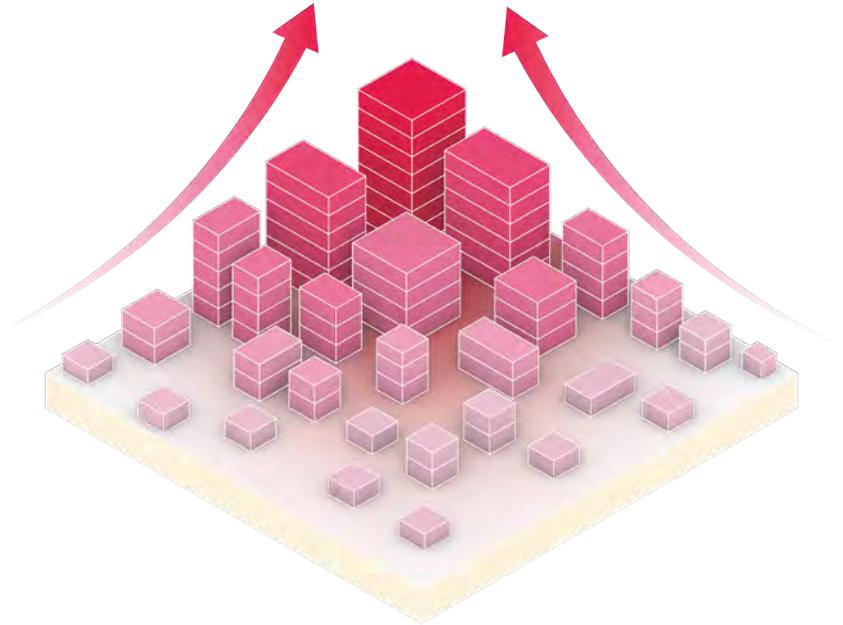
Lokaler Kontext

Es ist wichtig, dass bei künftigen Entwicklungen der lokale Kontext berücksichtigt wird. Dazu gehört auch ein sensibler Umgang mit etwaigen Sichtachsen durch die Stadt und mit bestehenden Besonderheiten wie den umliegenden Bergen. Die Proportionen, der Maßstab und der Abstand zwischen den angrenzenden Gebäuden, einschließlich der Auswirkungen, die ein hohes Gebäude auf die Anwohner und Nutzer haben wird, sind genauso wichtig. Der architektonische Ausdruck und der städtebauliche Charakter des Gebiets müssen beachtet werden, um sicherzustellen, dass etwaige Projekte die städtebauliche Qualität des Stadtraums und die sozialen Faktoren in Bezug auf das potenzielle Entwicklungsgebiet verbessert.



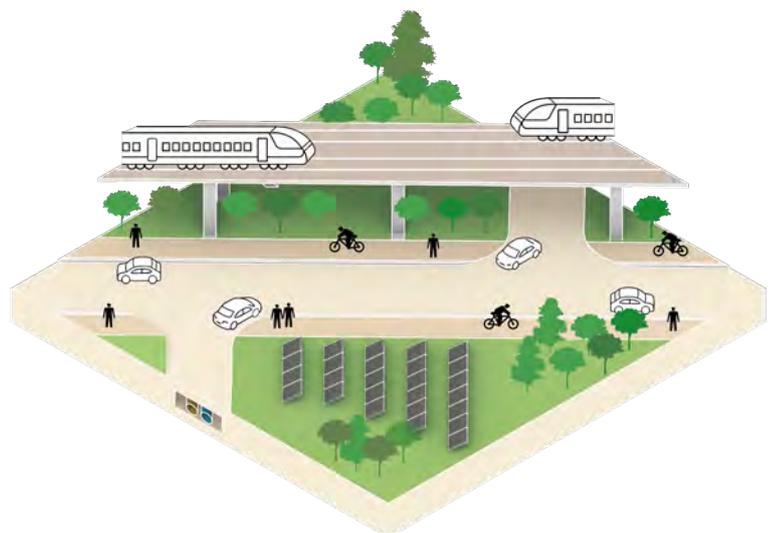
Maßstab und Dichte

Künftige Hochhausprojekte sollten sich in ihren Kontext einfügen, was den Maßstab des Projekts im Verhältnis zu den Nachbargebäuden und die Dichte des Stadtgebiets betrifft, in dem es sich befindet. Um ein kohärentes städtisches Umfeld zu schaffen, wird empfohlen, den Maßstab schrittweise zu erhöhen und große Lücken zwischen den Gebäuden oder plötzliche Maßstabssprünge zu benachbarten kleineren Entwicklungen zu vermeiden. Die Verdichtung ist im städtischen Maßstab wichtig, und dichter bebaute Gebiete können die Zersiedelung verhindern und lebendige Stadtviertel schaffen.



Infrastruktur

Die Infrastruktur ist für künftige Hochhausentwicklungen von zentraler Bedeutung. Der Bahnhof bietet bequeme Transportmöglichkeiten, zieht Investoren an und fördert das Wirtschaftswachstum. Die Autobahn verbindet die Stadt mit den Nachbarregionen und fördert den Handel und den effizienten Warenverkehr. Bei der Entwicklung von Hochhäusern sollte darauf geachtet werden, diese so zu positionieren, dass sie einerseits von diesen Faktoren profitieren, andererseits aber die Stadt nicht zusätzlich belasten und den Autoverkehr in bewohnten Gebieten nicht erhöhen. Auch andere Infrastrukturen wie Wasser/Abwasser, Energie und Telekommunikation sind für zukünftige Entwicklungen wichtig.



3.3 Gebaute Form

3.3.1 Überblick



GEBAUTE FORM

Die bauliche Form eines Hochhauses spielt eine entscheidende Rolle für seinen Erfolg. Der Entwurf sollte ein Gleichgewicht zwischen Funktionalität und Ästhetik herstellen und innovative architektonische Konzepte einbeziehen, die das Stadtbild ergänzen und gleichzeitig die Effizienz und Nutzbarkeit maximieren. Das Augenmerk sollte auf den Proportionen des Gebäudes, den Materialien und der Fassadengestaltung liegen, um ein zeitloses Erscheinungsbild zu erreichen, das langfristig einen Mehrwert schafft.



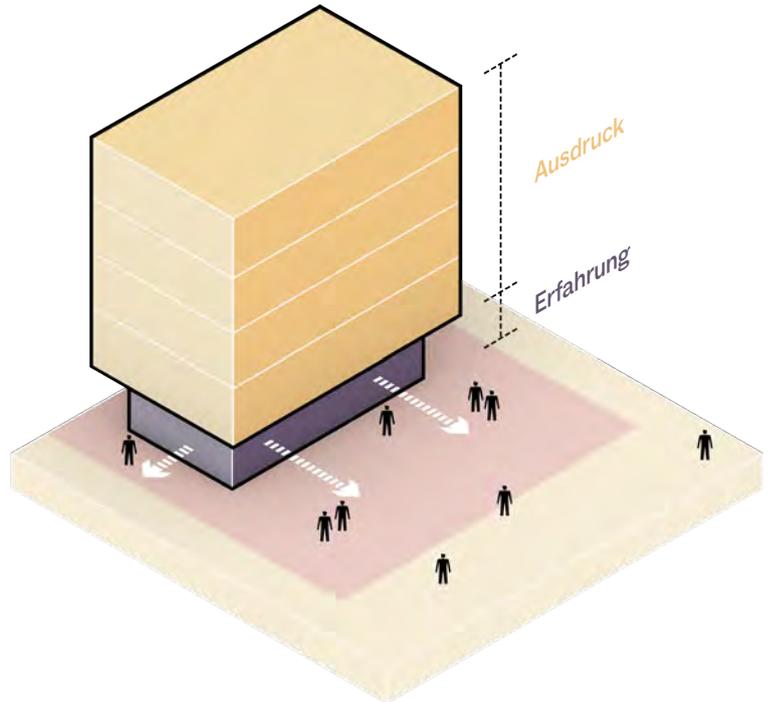


3.3 Gebaute Form

3.3.2 Werkzeuge

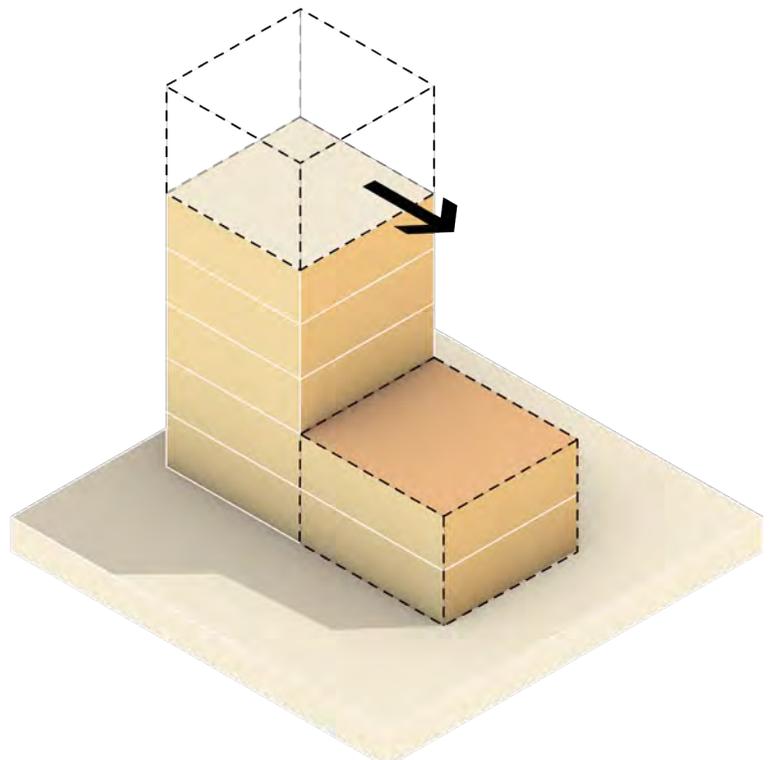
Erfahrung vs. Ausdruck

Bei künftigen Hochhausentwicklungen sollte auf die Einbindung des Gebäudes und seines Erdgeschosses sowie auf den architektonischen Ausdruck des Bauwerks in Form und Gestaltung geachtet werden. Ziel ist es, ein Gleichgewicht zwischen einem Gebäude mit einer starken architektonischen Identität und einem Gebäude, das einen Mehrwert für das umliegende Stadtgebiet darstellt, herzustellen. Indem sie sich auf die Wahrnehmung des Gebäudes auf der Stadtebene konzentrieren, können Bauherren sicherstellen, dass das Gebäude die Lebensqualität in seinem Umfeld steigert. Das Erdgeschoss von Hochhäusern sollte einladend und barrierefrei gestaltet sein, mit aktiven Nutzungen, die die Öffentlichkeit ansprechen. Dies kann durch gut gestaltete Eingänge, attraktive Einzelhandels- oder Gewerbeflächen und lebendige Fußgängerzonen erreicht werden.



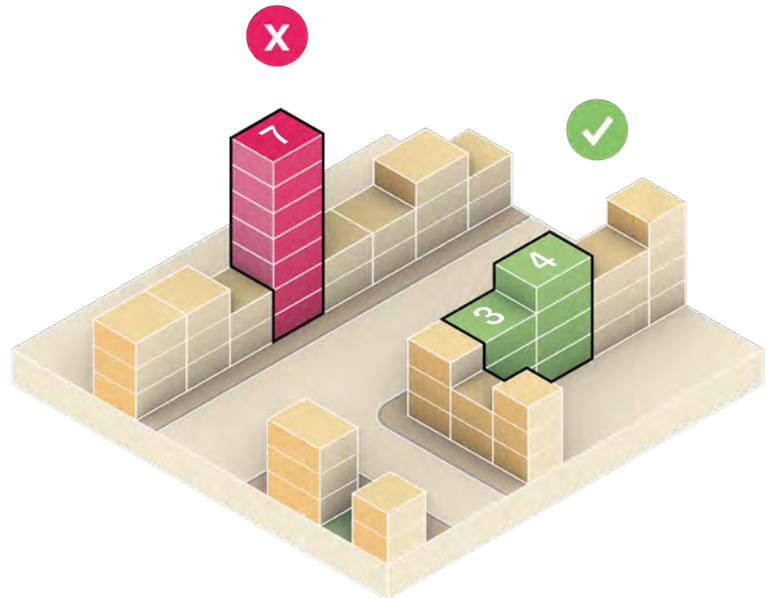
Gebäudemasse

Nach Möglichkeit sollten sich etwaige Hochhausprojekte in Bezug auf die Gebäudehöhe und die Gebäudemasse in den lokalen Kontext einfügen. Wenn Projekte jedoch auf mehr Quadratmeter ausgelegt sind, sollte die Möglichkeit einer Anpassung der Gebäudemasse geprüft werden. Dies kann auch dann hilfreich sein, wenn es Sichtachsen gibt, die beibehalten werden müssen und geringfügige Anpassungen den Blick freigeben.



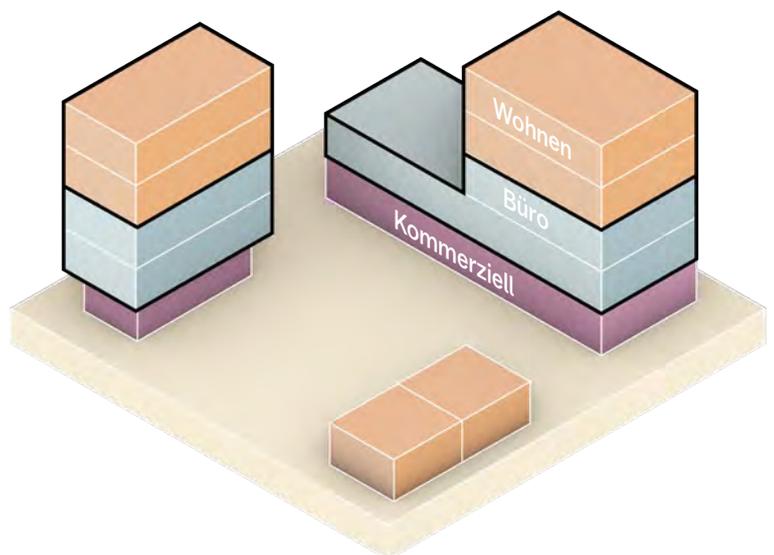
Proportionen

Proportionen spielen eine entscheidende Rolle bei der Schaffung ästhetisch ansprechender und harmonischer Skylines, die sich nahtlos in das bestehende Stadtgefüge einfügen. Die sorgfältige Berücksichtigung von Höhe, Breite und Maßstab stellt sicher, dass neue Hochhäuser die umgebende Architektur ergänzen und ein Gefühl der visuellen Ausgewogenheit bewahren. Durch die Beachtung der Proportionen können zukünftige Entwicklungen in Villach den einzigartigen Charakter der Stadt bewahren und gleichzeitig modernes Design einbeziehen. Proportionale Harmonie fördert das Gefühl des Zusammenhalts, macht Hochhäuser einladender und trägt zu einem nachhaltigen, lebenswerten städtischen Umfeld für Bewohner und Besucher gleichermaßen bei.



Funktion

Hochhaussiedlungen können aus einzelnen oder gemischten Nutzungsangeboten bestehen, die Wohn-, Geschäfts- und Büroflächen umfassen. Die Wohnkomponente bietet die Option, in der Nähe des Stadtzentrums zu leben. Bewohner können so bequem städtische Angebote, Verkehrsmittel und Arbeitsmöglichkeiten wahrnehmen. Gewerbeflächen wie Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants und Cafés tragen zur Vitalität und Lebendigkeit des städtischen Umfelds bei und schaffen ein lebendiges Straßenbild. Außerdem bieten Büroflächen einen zentralen Standort für Unternehmen und fördern das Wirtschaftswachstum. Die Integration dieser verschiedenen Funktionen in Hochhaussiedlungen verbessert die allgemeine Lebensqualität, die wirtschaftliche Lebensfähigkeit und die Nachhaltigkeit des Villacher Stadtgefüges.



3.4 Öffentlicher Raum

3.4.1 Überblick



ÖFFENTLICHER RAUM

Ein außergewöhnliches Hochhausprojekt sollte nicht nur ein architektonisches Wunderwerk sein, sondern auch die Qualität des umgebenden öffentlichen Raums verbessern. Durch die Integration von Plätzen und Grünflächen, fußgängerfreundlichen Wegen und öffentlichen Einrichtungen kann das Projekt zur allgemeinen Lebensqualität und Vernetzung des Viertels beitragen. Die Einbeziehung von Strategien zur Freiraumgestaltung, die die soziale Interaktion, die Identifikation mit der Umgebung und die Klimaresilienz des städtischen Raums fördern, trägt ebenfalls zum Erfolg des Projekts bei.





3.4 Öffentlicher Raum

3.4.2 Werkzeuge

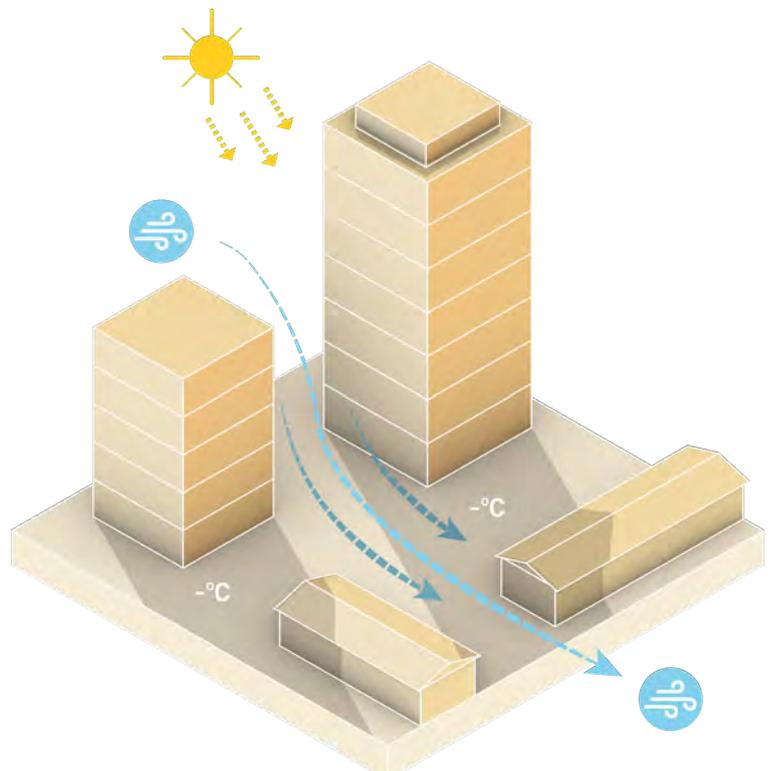
Öffentlicher Raum und sozialer Wert

Künftige Entwicklungen sollten sicherstellen, dass die Freiflächen rund um die Gebäude bei der Gestaltung berücksichtigt werden. Dazu gehört die Schaffung von öffentlichen Plätzen und Pocket-Parks vor den Gebäuden, die Vervollständigung eines städtischen Platzes durch ein neues Gebäude oder die Errichtung von öffentlich zugänglichen Dachterrassen. Qualitativ hochwertige städtische Räume werten die lokalen Gemeinschaften auf und verbessern die Lebensqualität für alle Nutzer. Die Aktivierung des Erdgeschosses wertet den Raum weiter auf und steigert den sozialen Wert auch durch die Schaffung von Arbeitsplätzen; dies sollte im Rahmen des Entwurfsprozesses geprüft werden.



Mikroklima

Hochhäuser haben einen erheblichen Einfluss auf das Mikroklima in städtischen Gebieten, insbesondere in Bezug auf Schatten und Windkorridore. Die Gebäude können Schatten werfen, die die Verteilung des Sonnenlichts verändern, die Verfügbarkeit von natürlichem Licht beeinträchtigen und Temperaturschwankungen verursachen. In verschatteten Bereichen können kühlere Temperaturen und eine geringere direkte Sonneneinstrahlung auftreten. Ein weiteres Problem können Windkorridore sein, die den Wind verstärken oder umleiten und so den Komfort der Fußgänger und das Mikroklima in der Umgebung beeinflussen. Es ist wichtig, diese Faktoren sorgfältig zu berücksichtigen, um einen ausgewogenen Ansatz zu gewährleisten, der das Sonnenlicht maximiert, unerwünschte Schatteneffekte minimiert und die Windströmung für eine komfortable und nachhaltige städtische Umgebung optimiert.



Nachhaltigkeit

Klima- und Nachhaltigkeitsaspekte sind bei Hochhausprojekten von entscheidender Bedeutung. Durch die Integration energieeffizienter Systeme, nachhaltiger Materialien und grüner Infrastruktur minimieren diese Projekte die Auswirkungen auf die Umwelt. Klimagerechtes Design, das Faktoren wie Sonneneinstrahlung und Regenwassermanagement berücksichtigt, sorgt für Resilienz. Die Priorisierung von Nachhaltigkeit bei Hochhausprojekten schafft umweltverträglichere städtische Räume, die die Lebensqualität der Bewohner verbessern und zu einer nachhaltigen Zukunft beitragen.



Erreichbarkeit und Zugänglichkeit

Das direkte Umfeld von und der Zugang zu Gebäuden spielen genauso wie Mikromobilität eine entscheidende Rolle bei der Schaffung eines komfortablen und nachhaltigen städtischen Umfelds. Vor allem sollte die Zugänglichkeit zu den Gebäuden so gestaltet werden, dass man das Gebäude ohne Erschwernisse betreten und verlassen kann. Dazu sollten gut gestaltete Eingänge, Aufzüge und Rampen vorhanden sein, die allen Menschen mit unterschiedlichen Fähigkeiten gerecht werden. Angemessene Parkmöglichkeiten in der Nähe sollten berücksichtigt werden, um den Bedürfnissen von Bewohnern und Unternehmen gerecht zu werden und gleichzeitig die Auswirkungen auf die Umgebung zu minimieren. Die Integration von Mikromobilitätsoptionen wie Fahrradwege und fußgängerfreundlicher Infrastruktur fördert die aktive Fortbewegung, verringert die Abhängigkeit vom privaten Pkw und verbessert die Lebensqualität in der Stadt insgesamt.



Snøhetta 
Innsbruck

A-6020 Innsbruck
Maria-Theresien-Straße 57
+43 512 35 90 50

snohetta.com