



Finanziert von der
Europäischen Union
NextGenerationEU

villach

ISEK NikolaiQuartier

INTEGRIERTES-STADT-ENTWICKLUNGS-KONZEPT

VORWÖRTER



Foto: Theresa Pewal

Moderne Ansprüche, zeitgemäße Umsetzung

Städtebauliche Entwicklungen auf dem Niveau ganzer Stadtviertel haben sich, zu Recht, zu einer komplexen Disziplin entwickelt. Zeitgemäße Wohn- und Arbeitsflächen sollen mit dem gestiegenen Anspruch auf Freizeitflächen und mit erwünschter Distanz zu motorisiertem Verkehr entstehen – und das im Idealfall mit möglichst geringem Bodenverbrauch. Das Villacher ISEK-Projekt zum sogenannten NikolaiQuartier, räumlich vereinfacht zwischen Landeskrankenhaus und Brauerei verortet, wird all diese komplexen Anforderungen erfüllen. Dafür hat der intensive ISEK-Prozess unter Einbindung von Stakeholdern, Anrainerinnen und Anrainern, interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Expertinnen und Experten gesorgt. Das große Interesse an den Workshops und Präsentationen hat gezeigt, wie wichtig solch moderne Stadtentwicklungsprozesse geworden sind. Am Ende ist ein Bedürfnis-Katalog entstanden, der ein vorbildliches Lebens-, Wohn- und Arbeitsareal entstehen lassen wird. Ich danke allen Beteiligten für die erstklassige Umsetzung.

Günther Albel, Bürgermeister der Stadt Villach



Foto: Karin Wernig

Gesundes Wachstum

Villach gehört zu den am stärksten wachsenden Städten Österreichs. Früher wuchs die Stadt alle zwei bis drei Jahre um 1000 Menschen. Mittlerweile ist dies jährlich der Fall. So erfreulich der Zuspruch zu unserer dynamischen Stadt auch ist, so sehr gehen mit dieser Entwicklung wichtige Infrastruktur-Entscheidungen einher: Wir müssen als Stadt dafür Sorge tragen, dass genug Wohn- und Arbeitsraum zur Verfügung steht – bei gleichzeitigem Schutz des beispiellos hohen Grünanteils in Villach. Das ISEK-Projekt ist nicht nur ob seiner, an Bürgerinteressen orientierten Entstehung vorbildlich, sondern vor allem in seiner Zielsetzung: neuen Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen und trotzdem das Freizeit- und Grünraumbedürfnis zu befriedigen. Als Baureferent der Stadt freue ich mich jetzt schon auf die Umsetzung der ISEK-Leitlinien. Das Areal, das derzeit noch primär für Parkplätze und Lagerhallen genützt wird, wird als NikolaiQuartier zu einem vorbildlichen Lebens- und Wohnraum werden. Zu einem Musterbeispiel für gesundes Wachstum.

Harald Sobe, Baureferent der Stadt Villach



Foto: Kompan

ISEK als Weg der Innovation

Die Stadt Villach beschreitet seit mehreren Jahren bewusst den Weg der nachhaltigen Stadtentwicklung. Ziel dabei ist es, in Villach auch in Zukunft eine gute Lebensqualität für alle Menschen sicherzustellen. Dies soll durch Maßnahmen erreicht werden, die sich den ökologischen, ökonomischen und sozialen Herausforderungen stellen.

Die Berücksichtigung des Klimawandels, die Anpassung an die sich wandelnden gesellschaftlichen Bedürfnisse und die Erhaltung der bestehenden Werte sind zentral für die Schaffung zukunftsweisender städtischer Lebensräume – der ISEK-Planungsprozess verfolgte genau dieses strategische Ziel.

Im Rahmen des ISEK-Planungsprozesses wurde deutlich, dass eine kooperative Herangehensweise auf Stadtteilebene zu innovativen Ideen führen kann. Dank der engagierten Beteiligung der Schlüsselstakeholder und interessierter Bürger*innen konnten klare Ziele für das NikolaiQuartier und das Kerngebiet definiert werden. Die Hauptziele umfassen die schrittweise Umsetzung einer offenen Bebauung, die Schaffung eines guten Fußwegenetzes sowie die ansprechende Gestaltung attraktiver Freiräume. Die Vision besteht darin, ein nachhaltiges und gemischt genutztes Stadtviertel zu gestalten, das die Lebensqualität der Menschen im NikolaiQuartier in den Vordergrund stellt.

Ich möchte mich bei allen bedanken, die am ISEK-Planungsprozess mitgewirkt haben, und freue mich schon auf die nächsten Entwicklungsschritte, die wir gemeinsam in Richtung wegweisendes NikolaiQuartier gehen werden.

Dipl.-Ing. Otto Lauritsch, Baudirektor der Stadt Villach



Foto: Privat

ISEK als dynamisches Planungsinstrument

Die Stadt Villach wächst und verändert sich. Um den Bedürfnissen nach Wohnraum, Infrastruktur und Lebensqualität gerecht zu werden, braucht es eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung.

Das vorliegende integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für das NikolaiQuartier ist das Ergebnis eines partizipativen und fachübergreifenden Planungsprozesses. Es definiert Ziele, Qualitäten und Leitlinien für die Entwicklung des Stadtteiles unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner, der Nachbarinnen und Nachbarn, der Fachabteilungen der Stadt, der Expertinnen und Experten sowie der Öffentlichkeit.

Das NikolaiQuartier soll ein modernes, vielfältiges, lebendiges und lebenswertes Stadtviertel werden, das Wohnen, Arbeiten, Bildung, Gesundheit, Kultur, Freizeit und Erholung verbindet. Es soll ein attraktiver identitätsstiftender Ort sein, der Geschichte, Gegenwart und die Zukunft Villachs widerspiegelt. Es soll ein Quartier sein, das Menschen einlädt, sich zu begegnen, sich auszutauschen, sich zu engagieren und sich wohlfühlen.

Wir danken allen, die an der Erstellung des ISEK mitgewirkt haben und laden alle ein, die Zusammenarbeit bei der Gestaltung des NikolaiQuartiers fortzusetzen und zu vertiefen, um ein neues Stadtviertel zu schaffen, das Villach bereichert.

Dipl.-Ing. Guido Mosser, Abteilungsleiter Stadtplanung der Stadt Villach, Projektleitung

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER



Stadt Villach

Projektleitung: Dipl.-Ing. Guido Mosser, Abteilungsleiter
Stadtplanung

Stadt Villach, 2/S - Stadtplanung
9500 Villach, Rathaus
guido.mosser@villach.at
www.villach.at



PLANUNGSTEAM

Projektleitung, Stadtbild & Öffentlicher Raum



Ernst RAINER – Büro für resiliente Raum-
und Stadtentwicklung e.U.

Inge-Morath-Straße 45f, A-8045 Graz
www.ernst-rainer.at

Sharing- und Soziale Infrastruktur

 realitylab gmbh

Bruno-Marek-Allee 5/11 Z2, 1020 Wien
www.realitylab.at

Verkehrsinfrastruktur



verkehrplus GmbH

Elisabethnergasse 27A, 8020 Graz
www.verkehrplus.at

Blau-grüne Infrastruktur



LWK –Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH

Europastraße 8, 9524 Villach
www.l-w-k.at

INHALT UND REDAKTION

Arch. Dipl.-Ing. Ernst Rainer, Mag.^a Karin Herbst,
Dipl.-Ing. Martin Brandner, Büro für resiliente Raum- und
Stadtentwicklung

Dr. Gernot Tscherteu, Mag.^a Sophie Angerhöfer, realitylab

Dr. Dipl.-Ing. Markus Frewein, Linda Seyfried, Msc,
verkehrplus

Dipl.-Ing. Josef Knappinger, Dipl.-Ing. Philip M.
Wachmann, LWK - Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker

VERÖFFENTLICHUNGSSDATUM

Jänner 2024

COPYRIGHT

Copyright © 2024 Stadt Villach, Büro für resiliente Raum-
und Stadtentwicklung.

Der Inhalt dieser Projektdokumentation darf ohne
Quellenangabe weder ganz noch teilweise in irgendeiner
Form reproduziert oder an dritte Personen weitergegeben
werden.

Alle in dieser Projektdokumentation enthaltenen
Informationen wurden mit höchster Sorgfalt erstellt,
dennoch sind verbleibende Irrtümer oder Fehler nicht
ausgeschlossen. Änderungen vorbehalten.

INHALTSVERZEICHNIS

I EINLEITUNG

Grundprinzipien der „Städte für Menschen“	4
Planungsgebiet	5
Ausgangslage	6
Visionen und Zielsätze der Stadt Villach	7
Ziele zum Planungsprozess ISEK NikolaiQuartier	8
Planungsprozess	9
Aufgaben und Regeln der Steuerungsgruppe	10
Terminschiene	11

II BESTANDSANALYSE

Betrachtungsraum und engeres Planungsgebiet	14
Siedlungsentwicklung	
Franziseischer Kataster	16
Franziseischer Kataster und aktuelle Bebauung	16
Orthofoto 1952-1953	17
Orthofoto 1970-1977	17
Orthofoto 1983-1999	18
Orthofoto 2010-2012	18
Orthofoto 2016-2018	19
Aktuelles Orthofoto	19
Raumordnung	
Kataster	22
Schwarzplan	23
Flächenwidmung	24
Legende Flächenwidmung	25
Stadtbild & Öffentlicher Raum	
Nutzungen	28
Öffentliche Räume	30
Wichtige städtische Zonen und deren Potenziale	31

Sharing- & Soziale Infrastruktur	
Auswertung der Daten von Statistik Austria	34
Ergebnisse der statistischen Auswertung im Vergleich zu Gesamt-Villach	36
Ergebnisse der allgemeinen Befragung	38
Ergebnisse der Befragung der Mitarbeiter*innen des LKH Villach und des Roten Kreuzes	42
Ergebnisse der Befragung bei der Zukunftswerkstatt	
Was sind Ihre Lieblingsorte im NikolaiQuartier?	48
Was sind Orte, die Sie meiden?	
Ergebnisse der Sozialraumanalyse in Wort und Bild	50
Ansässige Betriebe und Einrichtungen	51
Menschen im Quartier	51
Verkehrsinfrastruktur	
Fuß- und Radwegenetz	54
Öffentlicher Verkehr	58
Kfz-Verkehr und Parkplätze	60
Blau-grüne Infrastruktur	
Ist-Zustand der Grünräume	65
Grünräume Qualitäten	65
Aufenthaltsqualität in den halböffentlichen und öffentlichen Grünräumen	66

III BEBAUUNGSSZENARIEN

Bebauungsszenarium 1 – Hofbebauung	72
Bebauungsszenarium 2 – Punktbebauung	78
Bebauungsszenarium 3 – Zeilenbebauung	84
Freiflächenberechnung im Vergleich der 3 Szenarien	90

IV RAHMENPLAN

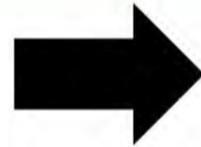
Eigentumsverhältnisse	94	Verkehrsinfrastruktur	
Stadtbild & Öffentlicher Raum		Ziele	114
Ziele	96	Leitsätze	115
Leitsätze	97	Verkehrsnetz Zielzustand	116
Zielqualitäten Bebauung	98	Zielqualitäten Fußverkehr	117
Zielqualitäten Nutzungen	100	Zielqualitäten Radverkehr	117
Baufelder und Zielqualitäten Geschoßanzahl	102	Zielqualitäten öffentlicher Verkehr und Sharing-Infrastruktur	118
Zielqualitäten Freiraum	104	Zielqualitäten Kfz-Verkehr und Parkplätze	118
Zielqualitäten Verkehrsraum	106	Blau-grüne Infrastruktur	
Entwicklungsphasen und Zielqualitäten Sammelgaragen	108	Ziele	121
Städtebauliche Kennwerte	110	Leitsätze	122
Sharing- & Soziale Infrastruktur		Zielqualitäten	123
Ziele	111		
Leitsätze	112	AUSBLICK: KLIMAFITTES NIKOLAIQUARTIER	
Empfehlungen zur Realisierung der sozialen Infrastruktur im Stadtteil	113		
Mögliche Verortung der sozialen Infrastrukturen	113		

»» EINLEITUNG

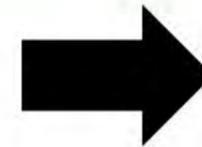
GRUNDPRINZIPIEN DER „STÄDTE FÜR MENSCHEN“

„Öffentlicher Raum“

Leben



Raum



Gebäude



ERST DAS LEBEN,

Die Chance, lebendige Stadträume zu schaffen, ist größer, wenn man eine Vision für dieses Leben als Ausgangspunkt der Gestaltung definiert. Wer sind die NutzerInnen? Welche Aktivitäten wollen wir? Was für ein Stadtleben wünschen wir uns an diesem Ort?



DANN DER STADTRAUM,

Die Gestalt des Stadtraums ist auf der Basis der Vision für das städtische Leben konzipiert und unterstützt in der Gestaltung die erwünschten Aktivitäten. Vohandene Qualitäten des Ortes werden gestärkt und neue Qualitäten werden geschaffen.



DANN DIE GEBÄUDE!

Ein Synergieeffekt kann entstehen, wenn Gebäude und offener Raum sich in ihren Qualitäten gegenseitig verstärken. Die Raumkante der Bebauung muss in der Gestaltung auf das Leben und die Vision für den Ort eingehen und dieses Leben aktiv unterstützen.

Quelle: Jan Gehl / Städte für Menschen

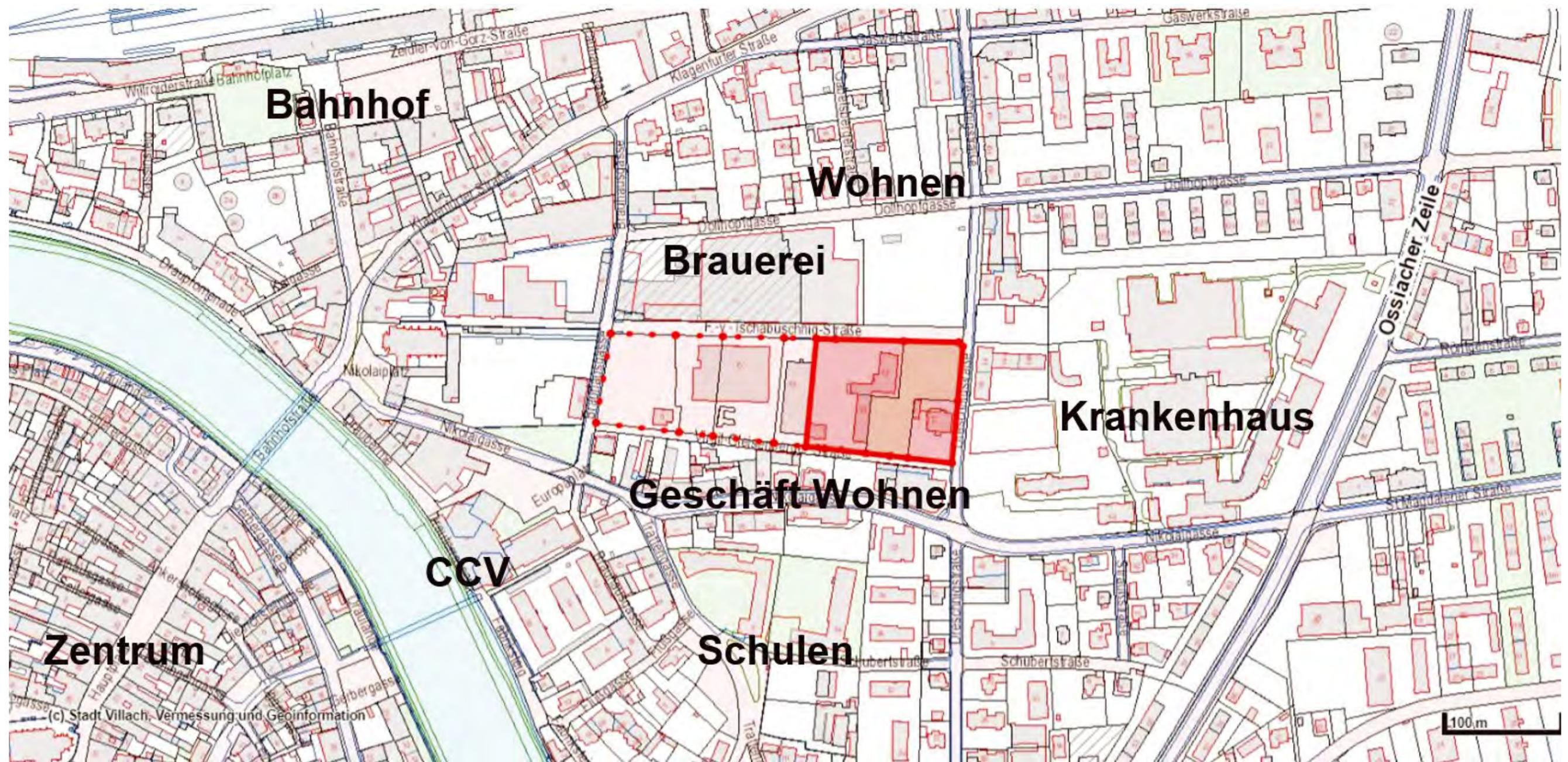
Die Entwicklung des „ISEK NikolaiQuartier“ orientiert sich an den Grundprinzipien der „Städte für Menschen“ von Prof. Jan Gehl.

An erster Stelle stehen die Bedürfnisse der jetzt und zukünftig im Stadtteil lebenden Menschen.

An zweiter Stelle steht der „öffentliche Raum – das Herz der Stadt“. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Entwicklung von klimafitten Freiräumen und deren Gestaltung in einem menschlichen Maßstab gelegt.

An dritter Stelle steht die Erarbeitung von städtebaulichen Grundlagen für die zukünftige Realisierung von architektonisch hochwertiger Bebauung.

PLANUNGSGEBIET



AUSGANGSLAGE

- » Das Areal „NikolaiQuartier“ stellt ein städtebauliches Verbindungselement zwischen dem Congress Center Villach und dem Landeskrankenhaus Villach dar.
- » Entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept stevi:2025 liegt das Areal inmitten des Zielgebietes „Urbanes Wohnen“, „Arbeiten“, „Verkauf“, „Kultur“, „Verwaltung“, „Bildung und Sport“.
- » Das Planungsgebiet ist ein brach liegendes ehemaliges Gewerbegebiet mit einer Größe von rund 2,1 ha und liegt zentral im Stadtgebiet von Villach.
- » Unter der Voraussetzung einer integrativ mit den Grundstückseignern abgestimmten Entwicklung besteht die Möglichkeit, die Ansiedlung von innovativen Betriebsstätten, von urbanem, nachhaltig gestaltetem Wohnraum und sozialen Infrastrukturen städtebaulich vorzubereiten.

VISIONEN UND ZIELSÄTZE DER STADT VILLACH

Seit mehreren Jahren verfolgt die Stadt Villach erfolgreich die Prinzipien einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung. Im Kern des Bemühens steht dabei die strategische Forcierung von brach liegenden Innenentwicklungsgebieten.

Durch die Initiierung von kooperativen und nachhaltigen Stadtquartiersprojekten erfolgt die schrittweise Aufwertung des Stadtgebietes von Villach.

Die einzelnen Quartiersprojekte orientieren sich dabei an den politischen Leitsätzen der Villacher Stadtentwicklung, welche wie folgt lauten:

#grenzenlos lebenswert

Villacher Lebensqualität

#grenzenlos erfolgreich

Villacher Wirtschaftskraft

#grenzenlos vielfältig

Villacher Freizeit-, Kultur- und Erlebnisangebot

#grenzenlos grün

Villacher Nachhaltigkeitsprojekte
Klimapionierstadt

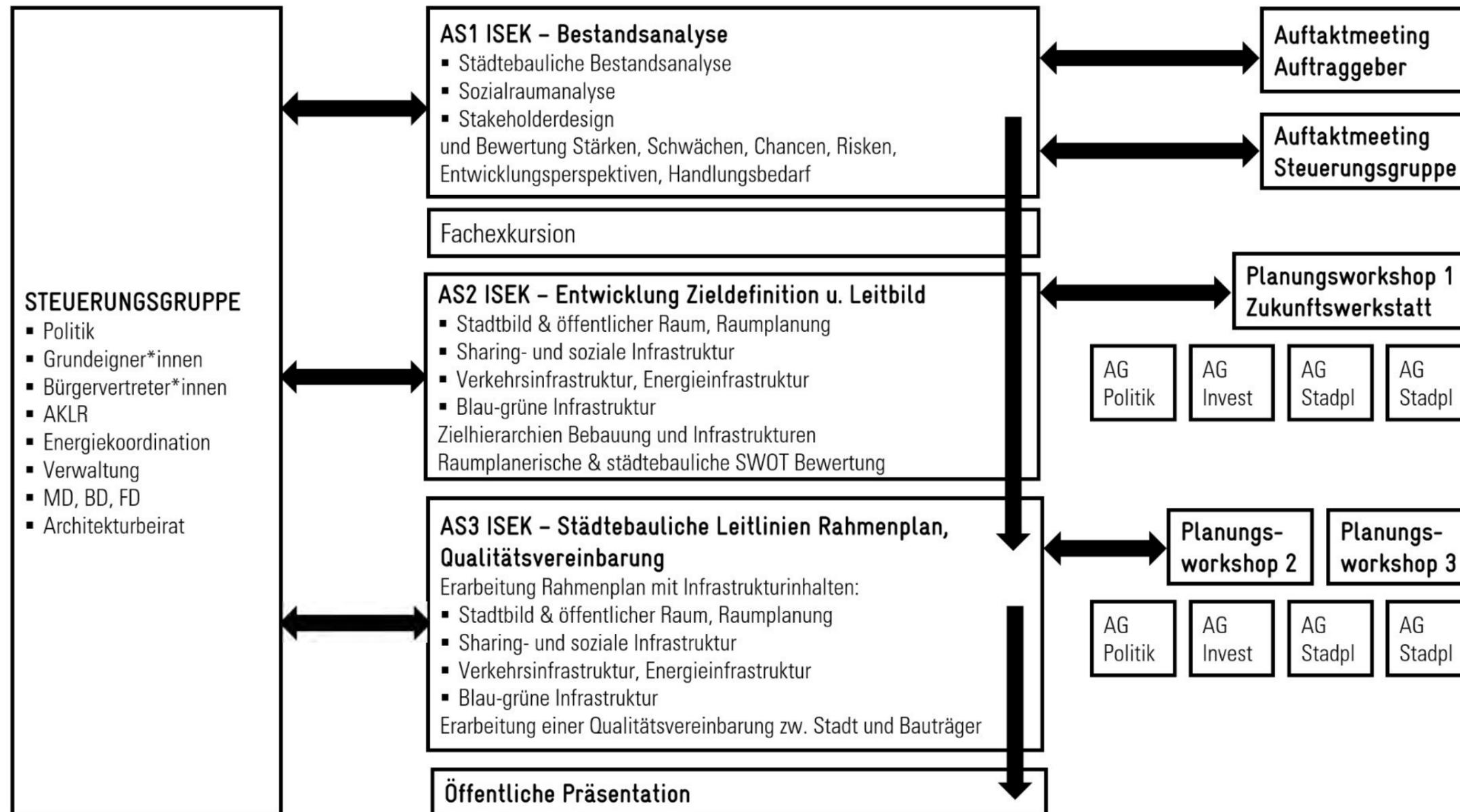
Auch der Planungsprozess zum ISEK NikolaiQuartier orientierte sich an diesen Visionsvorgaben.



ZIELE ZUM PLANUNGSPROZESS ISEK NIKOLAIQUARTIER

- » Ziel des Prozesses ist die Erstellung eines „Integrierten-Stadt-Entwicklungs-Konzeptes“ (ISEK) für das Planungsgebiet NikolaiQuartier.
- » Das ISEK legt Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die zukünftige Entwicklung des Quartiers fest.
- » Die Fachexpertise und die Bedürfnisse der Grundstückseigner*innen werden dabei berücksichtigt.
- » Auch interessierte Bürgerinnen und Bürger werden in den Prozess integriert.
- » Es werden verschiedene Disziplinen einbezogen, um möglichst viele Handlungsfelder wie bauliche Entwicklung, Freiraum, Verkehr und Grünflächen zu untersuchen.
- » Im Rahmen des Planungsprozesses werden unterschiedliche Methoden wie Machbarkeitsstudien (Szenarienmethode), Bürger*innenbeteiligungsprozesse und die Rückkoppelung mit politischen Entscheidungsträger*innen (Steuerungsgruppe) angewandt.

PLANUNGSPROZESS



- » Die integrative und interdisziplinäre Erarbeitung des ISEK NikolaiQuartier erfolgte nach klar definierten Prozess- und Planungsschritten. Die Abbildung illustriert den angewandten integrativen Planungsprozess.
- » Der geordnete Planungsprozess lieferte den Rahmen für die Mitwirkung der Schlüsselstakeholder und der interessierten Bürger*innen.
- » Im Zuge der Erarbeitung des ISEK NikolaiQuartier bewährten sich besonders die Einberufung und der Einsatz einer transdisziplinär zusammengesetzten Steuerungsgruppe. Die Steuerungsgruppe bestand aus Vertreter*innen der Stadtpolitik, der betroffenen Grundeigner*innen und des Architekturbeirates der Stadt Villach sowie aus Fachexpert*innen aus den zuständigen Stadt- und Landesverwaltungen. Im Rahmen von drei Steuerungsgruppentreffen konnten die Zwischenergebnisse rückgekoppelt und Empfehlungen im Planungsprozess gezielt eingearbeitet werden.
- » Die Einbindung von interessierten Bürger*innen erfolgte auf mehreren Ebenen: mittels einer analogen persönlichen Befragung, einer Online-Umfrage über den öffentlichen Server der Stadt Villach und über die Abhaltung einer öffentlichen Zukunftswerkstatt.
- » Dieser geordnete, integrative und transdisziplinäre Planungsprozess ermöglichte die Generierung von zahlreichen Ideen und Inputs für das ISEK NikolaiQuartier.

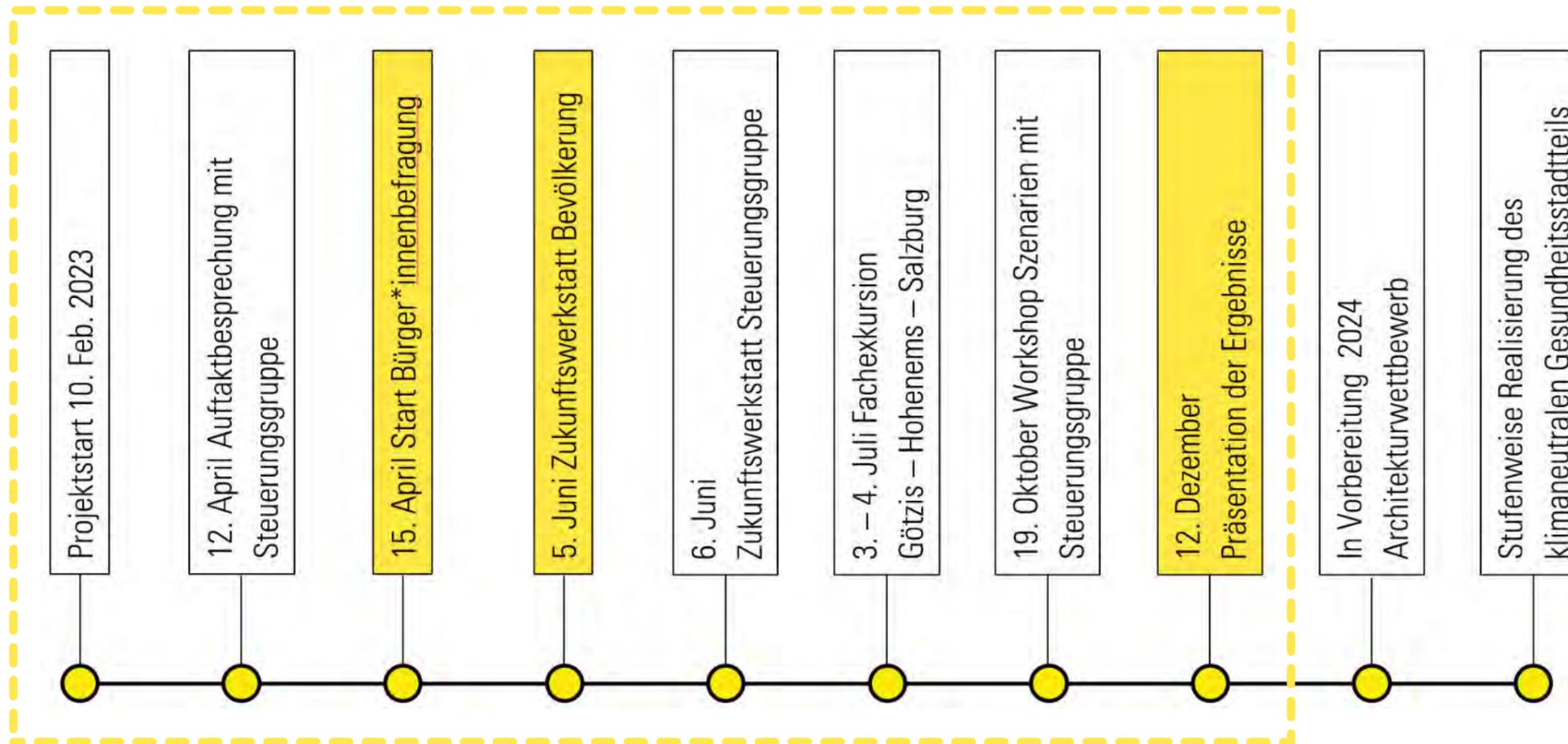
AUFGABEN UND REGELN DER STEUERUNGSGRUPPE

Die Mitwirkung in der ISEK-Steuerungsgruppe erfolgte nach folgenden klar definierten Aufgaben und Regeln:

- » Generierung übergeordneter Vorgaben und Aufnahme der Ergebnisse.
- » Zusammenarbeit mit dem Planungskonsortium im Planungsverfahren.
- » Festlegung von Entwicklungspotenzialen und Entwicklungsqualitäten.
- » Einbringung von Kontakten, Überlegungen und Ideen zur Quartiersentwicklung.
- » Mitwirkung bei Steuerungsgruppentreffen.
- » Mitwirkung beim Bürger*innenbeteiligungsprozess durch aktive Information.
- » Vertrauliche Behandlung von kooperativ diskutierten Zwischenergebnissen.
- » Keine Informationsweitergabe von Zwischenergebnissen an Dritte.

TERMINSCHIENE

Die integrative Erarbeitung des ISEK NikolaiQuartier erfolgte in folgenden Planungsschritten:



Die Medieneinbindung zur Information der Öffentlichkeit erfolgte zentral über die Magistratsdirektion Villach und die Abteilung für Öffentlichkeitsarbeit.

Über die Homepage der Stadt Villach wurden Bürger*innenbeteiligungstermine, die Online-Bürger*innenbefragung und öffentliche Präsentationstermine veröffentlicht.

Link: <https://villach.at/stadt-service/bauprojekte-und-stadtentwicklung/viertelprojekte/neues-stadtviertel-nikolai-quartier>





BESTANDSANALYSE

ISEK NIKOLAIQUARTIER

BETRACHTUNGSRAUM UND ENGERES PLANUNGSGBIET

LEGENDE

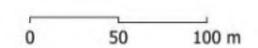
-  Betrachtungsraum Bestandsanalyse
-  Engeres Planungsgebiet

BASISKARTEN

Orthofoto aktuell (Quelle: gis.ktn.gv.at)

KARTENDATEN

Maßstab: 1:2 000



Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 02.08.2023
Erstellt von: KH
Erstellt mit: QGIS 3.30
Planformat: 841 x 594 mm

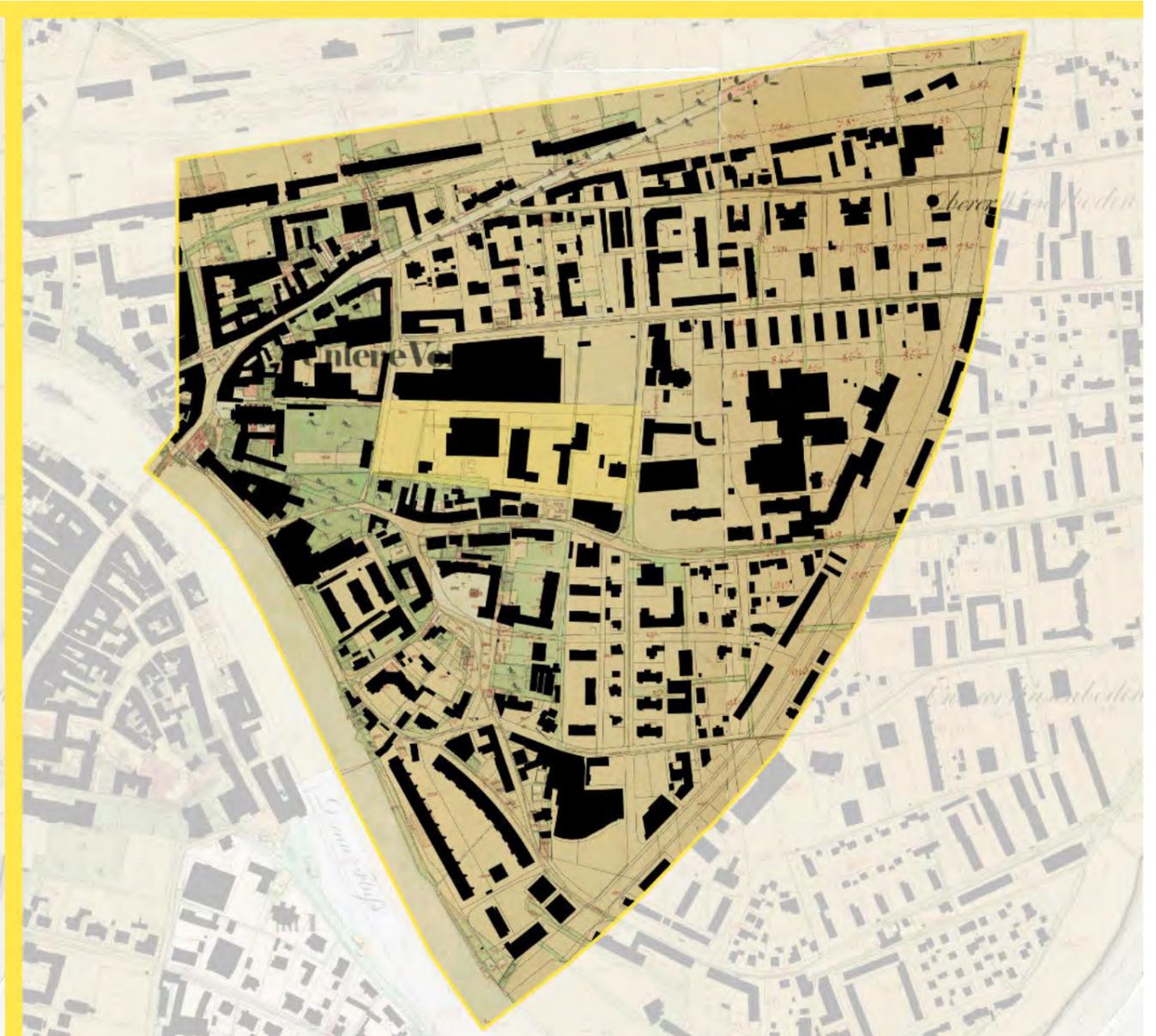
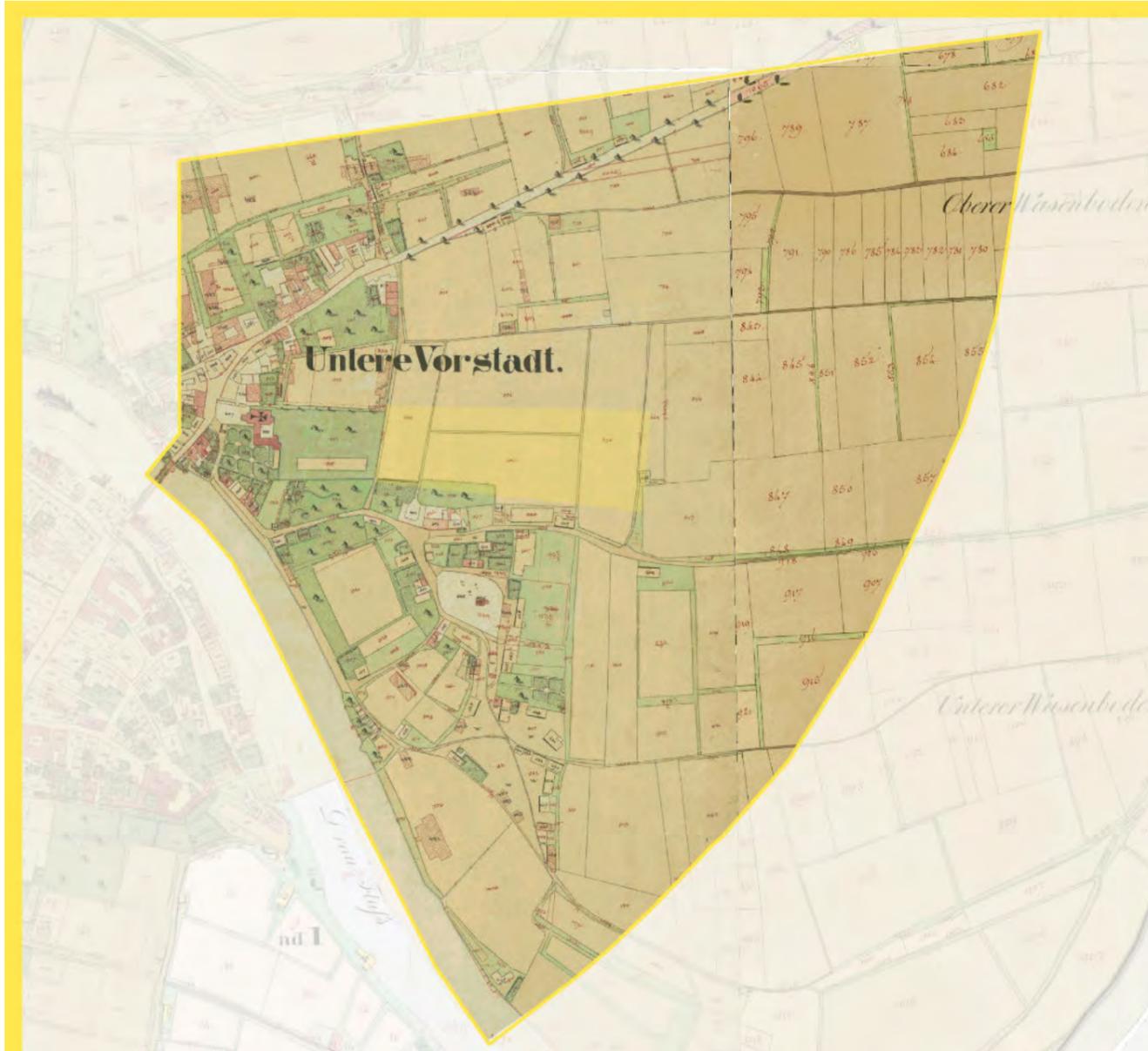


Architekt Dipl.-Ing.
Ernst Rainer
Ziegelstraße 20
8045 Graz
0676 966 45 65
office@ernst-rainer.at
www.ernst-rainer.at

Siedlungsentwicklung

Franziseischer Kataster

Franziseischer Kataster und aktuelle Bebauung



Bei der Betrachtung des Franziseischen Katasters (1822–1828) zeigt sich, dass das Planungsgebiet, die sogenannte „Untere Vorstadt“, durch die Siedlungsbereiche bei der Klagenfurter Straße, der Nikolaigasse und bei der Nikolaikirche mit dem dazugehörigen Franziskanerkloster geprägt war.

Die Überlagerung des Franziseischen Katasters mit der aktuell bestehenden Bebauungsstruktur zeigt, dass die ursprüngliche Siedlungsstruktur mit den Hapterschließungsachsen (Straßenzüge und Wege) bis heute weitgehend erhalten geblieben ist.

Orthofoto 1952–1953

Orthofoto 1970–1977

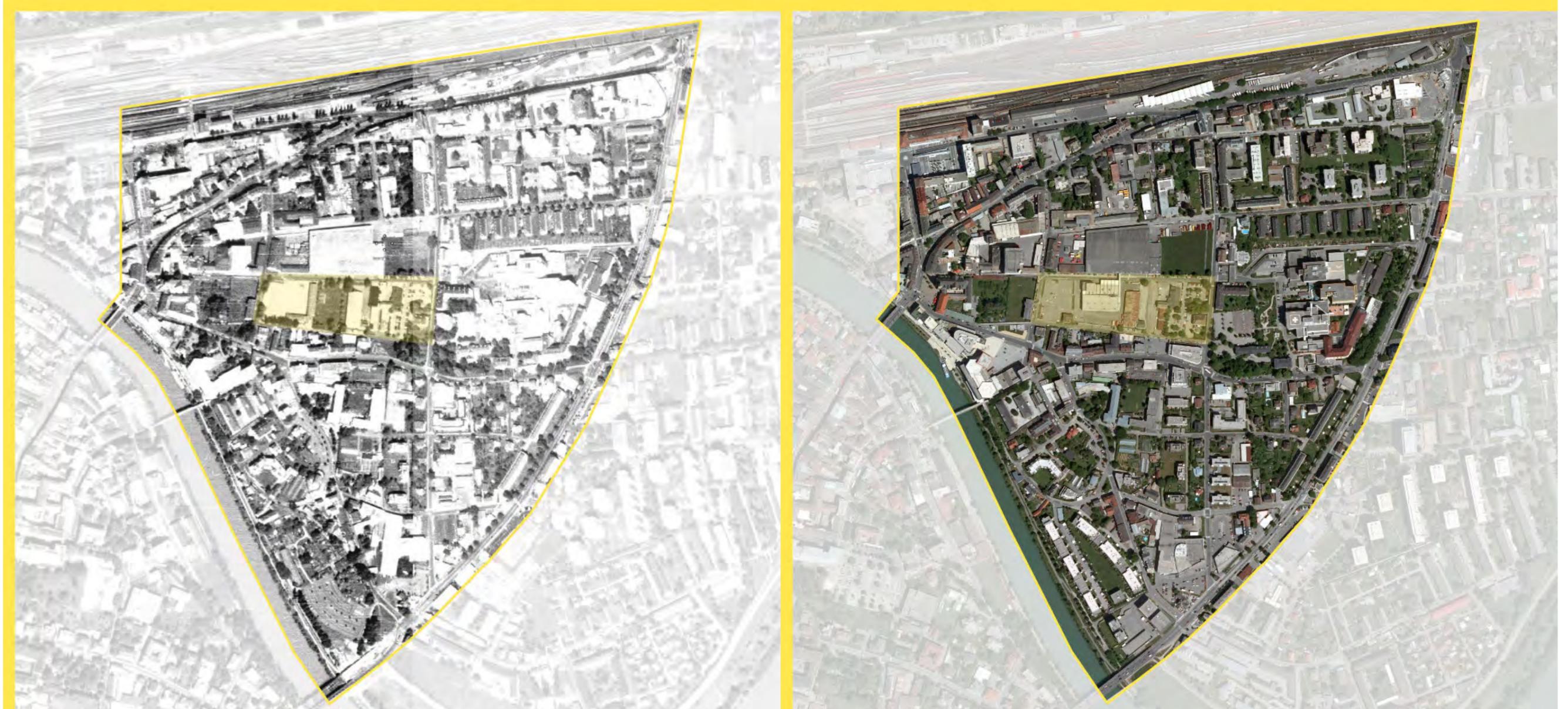


Das Luftbild aus den Jahren 1952–1953 zeigt, dass bis zu dieser Zeit die Nikolaigasse über den heutigen Fabriksteig und eine kleine, parallel zur Drau verlaufende Uferstraße mit dem Nikolaiplatz verbunden war. Das vorstädtische Siedlungsgebiet war zu dieser Zeit stadträumlich heterogen geprägt durch Handwerks- und Kleingewerbebetriebe, vereinzelte Wohnbauten für Arbeiter*innen, die Villacher Brauerei, das Areal des Landeskrankenhauses Villach, das ehemalige Kasernenareal südlich der Nikolaigasse und durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Orthofoto aus den Jahren 1970–1977 ist ablesbar, dass es im Zuge der Errichtung des Congress Center Villach zu einer neuen Anbindung der Nikolaigasse über den neu errichteten Europaplatz zum Nikolaiplatz kam.

Orthofoto 1983–1999

Orthofoto 2010–2012



Die Betrachtung der Luftbilder aus den Jahren 1983–2012 zeigt eine stetige Zunahme an Gebäudestrukturen und Straßenflächen. Deutlich ablesbar sind die in dieser Zeitepoche neu besiedelten großvolumigen Gewerbe- und Geschäftsflächen im Bereich der Ossiacher Zeile, die bauliche Erweiterung des LKH Villach innerhalb des Areal und die Zunahme an Geschoßwohnbauten im Bereich der Gaswerkstraße. Ebenso erkennbar ist die neu gestaltete Draufuferzone als innerstädtisches Naherholungsgebiet.

Orthofoto 2016-2018

Aktuelles Orthofoto



Die Luftbilder aus den Jahren 2016-2023 zeigen nur geringfügige Veränderungen im Bereich der baulichen Entwicklung. Erkennbar sind die Umnutzung der ehemaligen Reiterkaserne bei der Draupromenade in ein innerstädtisches hochwertiges Wohnquartier und die Realisierung von mehrgeschoßigen Wohnbauten im Bereich des ehemaligen Gewerbegebietes in der Dollhopfgasse.

Raumordnung

ISEK NIKOLAIQUARTIER SCHWARZPLAN



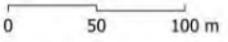
LEGENDE

- Betrachtungsraum Bestandsanalyse
- Engeres Planungsgebiet

BASISKARTEN

BEV Kataster (Quelle: bev.gv.at)

KARTENDATEN

Maßstab: 1:2 000  

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

PLANUNGSTEAM

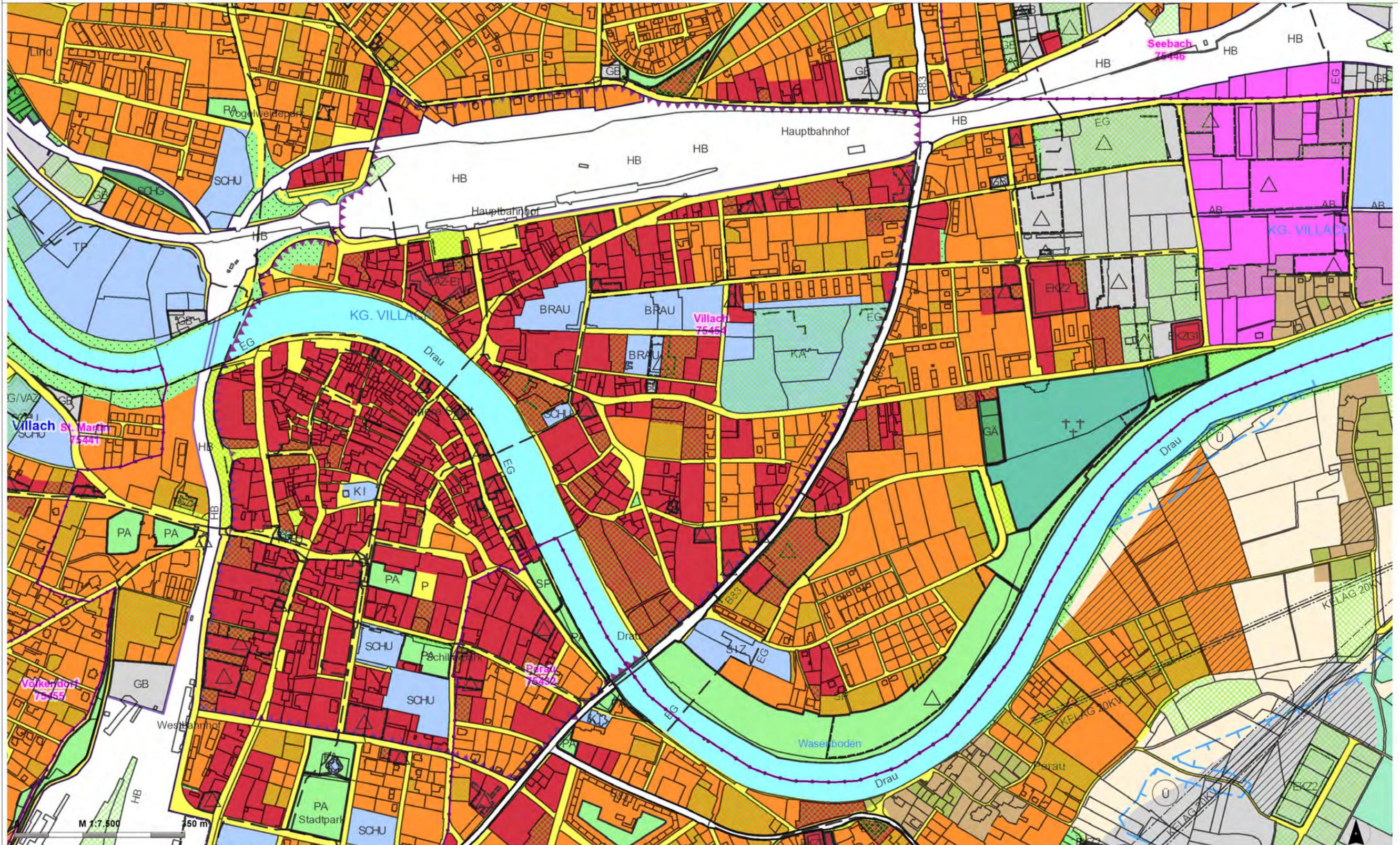
Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 11.08.2023
Erstellt von: KH
Erstellt mit: QGIS 3.30
Planformat: 841 x 594 mm



Architekt Dipl.-Ing.
Ernst Rainer
Ziegelstraße 20
Inge-Morath-Strasse 45f
8045 Graz
0676 968 46 88
office@ernst-rainer.at
www.ernst-rainer.at



Legende



Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <https://www.ktn.gv.at/amtssignatur>. Die Echtheit des Ausdrucks dieses Dokuments kann durch schriftliche, persönliche oder telefonische Rückfrage bei der erlegenden Stelle während ihrer Amtsstunden geprüft werden.

Darstellung der vom Gemeinderat zu treffenden Festlegungen

A. BAULAND

Widmung	Symbol	Fläche/Linie [RGB]	Randlinie/Schraffur/Raster [RGB]	Signatur
1. Dorfgebiet		Fläche: 196 158 92		
2.1 Wohngebiet		Fläche: 255 120 0		
2.2 Reines Wohngebiet		Fläche: 255 120 0	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, WGR
3.1 Kurgebiet		Fläche: 237 171 0		Schwarz, KGR
3.2 Reines Kurgebiet		Fläche: 237 171 0	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, KGR
4.1 Gewerbegebiet		Fläche: 204 204 204		
4.2 Gemischtes Baugebiet		Fläche: 204 204 204	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, GB
5. Geschäftsgebiet		Fläche: 204 0 24		
6. Industriegebiet		Fläche: 255 64 255		
7. Sondergebiet		Fläche: 156 195 255		
8. Sonderwidmung		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: AP = Apartmenthaus FZW = Freizeitwohnsitz HD = Hoteldorf
9. Vorbehaltsfläche		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: VS = Volksschule SWB = Sozialer Wohnbau KG = Kindergarten A = Altersheim K-UPG = nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG
10. Aufschließungsgebiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Schraffur: 45° laut Darstellung	
11. Mehrgeschößige Widmung		Fläche: In Farbe der Widmung	Schraffur: 135° laut Darstellung	Schwarz, fortlaufende Nummer (Hinweis auf Legende)

Seite 1 von 9

B. GRÜNLAND

Widmung	Symbol	Fläche/Linie [RGB]	Randlinie/Schraffur/Raster [RGB]	Signatur
1. Grünland allgemein (Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland)		Fläche: 255 240 210		
2. Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes		Fläche: 255 240 210	Randlinie: 84 200 25 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: H = Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes H-Z = Zubehö H-A = Anstufhaus
3. Fläche für landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Umwelteignungsprüfung; Fläche für landwirtschaftliche Produktionsstätte industrieller Prägung		Fläche: 255 240 210	Randlinie: 255 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: LBU = Landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Umwelteignungsprüfung LPI = Landwirtschaftliche Produktionsstätte industrieller Prägung
4. Erholungsfläche mit od. ohne Befestigung einer spezifischen Erholungsnutzung		Fläche: 138 245 122	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: KSP = Kinderspielplatz OGA = öffentlich zugänglicher Garten PA = Park KB = Kabinenbau
5. Sportanlage, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätte		Fläche: 138 245 122	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: SP = Sportanlage allgemein TE = Tennisplatz GO = Golfplatz SA = Schiabfahrt, Schipiste
6. Campingplatz		Fläche: 138 245 122	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: GA = Gärtnerrei SCHG = Schrebergarten BS = Baumschule Schwarz, z.B.: JA = Jagdhütte FI = Fischzuchtanlage FH = Fischerhütte
7. Erwerbsgärtnerrei u. ä.		Fläche: 56 160 79	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: SG = Schottergrube LG = Lehmgrube STB = Steinbruch
8. Bienenhaus, Jagdhütte u. ä.		Fläche: 56 160 79	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: Schwarz, z.B.: SBA = Sonderbestattungsanlage ABH = Aufgrabungshalle
9. Materialgewinnungsstätte u. Materiallagerstätte		Fläche: 163 163 98	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
10. Friedhof		Fläche: 68 186 150	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	† = Friedhof

Seite 2 von 9

11. Abfallbehandlungsanlage, Abfalllagerstätte		Fläche: 163 163 98	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: AB = Abfallbehandlungsanlage AL = Abfalllagerstätte
12. Sprengstofflager, Schießstätte		Fläche: 228 225 153	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: S = Schießstätte SPF = Sprengstofflager P = Pulverfabrik
13. Schutzstreifen als Immissionschutz ohne od. mit Befestigung einer spezifischen Nutzung		Fläche: 138 245 122	Raster: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: LSW = Lärmschutzwand ISW = Immissionschutzwand
14. Vorbehaltsfläche		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: KSP = Kinderspielplatz OGA = öffentlich zugänglicher Garten K-UPG = nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG
15. Freizeithelflächen		Fläche: 138 245 122	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, FHF
16. Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie		Fläche: 56 160 79	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: PVA = Photovoltaikanlage SOA = Solaranlage
17. Sonstige		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: AGH = Anlagengartenhaus SH = Schutzhütte

C. VERKEHRSFLÄCHE

Widmung	Symbol	Fläche/Linie [RGB]	Randlinie/Schraffur/Raster [RGB]	Signatur
Verkehrsfläche in der Gemeinde		Fläche: 255 255 54		Schwarz, z.B.: P = Parkplatz
Weg nach Luftbild		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		

Seite 3 von 9

Darstellung der ersichtlich zu machenden Festlegungen

Widmung	Symbol	Fläche/Linie [RGB]	Randlinie/Schraffur/Raster [RGB]	Signatur
1. Autobahn (mit Schutzzone)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, Straßennummerierung
Autobahn (Bestand)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
Autobahn (Planung)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
Autobahn Schutzzone		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
2. Bundesstraße		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, Straßennummerierung
Bundesstraße (Bestand)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
Bundesstraße (Planung)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
3. Landesstraße		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, Straßennummerierung
Landesstraße (Bestand)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
Landesstraße (Planung)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
4. Haupt-, Nebenbahn, Anschlußbahn, Materialbahn		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	Schwarz, Hauptbahn, Anschlußbahn, Materialbahn (Bestand)
Haupt-, Nebenbahn, Anschlußbahn, Materialbahn (Bestand)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	
Haupt-, Nebenbahn, Anschlußbahn, Materialbahn (Planung)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	
5. Hauptseilbahn, Kleineseilbahn, Materialseilbahn usw.		Linie: 111 61 186 laut Darstellung		Schwarz, fortlaufende Nummerierung (Hinweis auf Legende)
Hauptseilbahn, Kleineseilbahn, Materialseilbahn usw. (Bestand)		Linie: 111 61 186 laut Darstellung		
Hauptseilbahn, Kleineseilbahn, Materialseilbahn usw. (Planung)		Linie: 111 61 186 laut Darstellung		

Seite 4 von 9

6. Schlepplift		Linie: 111 61 186 laut Darstellung		
Schlepplift (Bestand)		Linie: 111 61 186 laut Darstellung		
Schlepplift (Planung)		Linie: 111 61 186 laut Darstellung		
7. Flugplatz und Sicherheitszone		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	Schwarz, laut Darstellung
Flugplatz (Bestand)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	
Flugplatz (Planung)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	
Sicherheitszone		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	
8. Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation mit allfälligen Baubeschränkungs-bereich		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	Schwarz, laut Darstellung
Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Bestand)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	
Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Planung)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	
Baubeschränkungs-bereich		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	
9. Hochspannungsfreileitung ab 20 kV mit allfälligen Gefährdungsbereich (bei Leitungen ab 110 kV) oder Bahnstromleitung		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		Schwarz, Angabe der kV Zahl u. des Eigentümers
Hochspannungsfreileitung (Bestand)		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		
Hochspannungsfreileitung (Planung)		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		
Schutzbereich		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		
Bahnstromleitung (Bestand)		Linie: 111 61 186 laut Darstellung		Schwarz, ÖBB

Seite 5 von 9

Bahnstromleitung (Planung)		Linie: 111 61 186 laut Darstellung		
Schutzbereich		Linie: 111 61 186 laut Darstellung		
10. Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		Schwarz, z.B.: EO = Erdölleitung EG = Erdgasleitung Angabe des Eigentümers bei wichtiger verkabelter Leitung
Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen (Bestand)		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		
Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen (Planung)		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		
11. Straßenbau-, -planungsgebiet, Eisenbahn-Hochleistungsstrecken-Planungs- und Baugebiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
12. Schutz-, Emissionsbereich		Fläche: In Farbe der Widmung	Raster: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: ÖBB = Militärische Tiefflagstrecke
13. Kanalisationsbereich		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 255 255 0 laut Darstellung	
14. Versorgungsleitung in der Gemeinde		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		Schwarz, z.B.: W = Wasserleitung K = Kanal
15. Wald		Fläche: 140 232 186		
16. Schutzwald, Bannwald		Fläche: 140 232 186	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: S = Schutzwald B = Bannwald
17. Nationalpark, Natur-, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Grünbestand, Naturdenkmal, Europaschutzgebiet, Naturpark		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: NPA = Nationalpark Auenzone NPK = Nationalpark Kernzone NSPG = Nationalpark Sonder-schutzgebiet LS = Landschaftsschutzgebiet NS = Naturschutzgebiet GG = Geschützter Grünbestand ND = Naturdenkmal ESG = Europaschutzgebiet NATP = Naturpark
18. Naturhöhle				Schwarz, laut Darstellung

Seite 6 von 9

19. Gewässer, See		Fläche: 130 255 255		
20. Fluss-, Bachregulierung		Linie: 130 255 255 laut Darstellung		
21. Festgestelltes Hochwasserabflußgebiet, Überschwemmungsgebiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 30 144 255 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: HA = Hochwasserabflußgebiet Ü = Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
22. Wasserschutzgebiet (engeres - weiteres)		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 191 255 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: BR = weiteres, engeres Brunnen-schutzgebiet QU = weiteres, engeres Quell-schutzgebiet
Weiteres Wasserschutzgebiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 191 255 laut Darstellung	
Eigeres Wasserschutzgebiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 191 255 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: K = Kernzone A = Außenzone
23. Wasserschongebiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 191 255 laut Darstellung	
24. Verdachtsfläche, Altlast, Altablagerung/Altstandort (falls bekannt mit Begrenzung)		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
Verdachtsfläche		Fläche: 0 0 0 laut Darstellung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
Altlast		Fläche: 0 0 0 laut Darstellung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
Altablagerung/Altstandort		Fläche: 130 130 130	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
Begrenzung		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
25. Bergbaugbiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 210 105 30 laut Darstellung	
26. Bruchgebiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 210 105 30 laut Darstellung	Schwarz, BG = Bruchgebiet
27. Verschlussplatz		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 117 54 45 laut Darstellung	Schwarz, VP = Verschlussplatz

Seite 7 von 9

28. Denkmalgeschützte bauliche Anlage				
Denkmalgeschützte bauliche Anlage				Schwarz, laut Darstellung
Schutzzone Denkmalschutz, Ensemble-schutz		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 210 105 30 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: D = Schutzzone Denkmalschutz E = Ensemble-schutzzone
29. Archäologisches Fundgebiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 210 140 30 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: F = Archäologisches Fundgebiet
30. Weiterer und engerer Gefährdungsbereich von Schieß- und Sprengmittelanlagen und militärischen Munitionslagern		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 210 140 30 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: BR = weiteres, engeres Brunnen-schutzgebiet QU = weiteres, engeres Quell-schutzgebiet
Erzeugungs- und Lagerfläche		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 228 225 153	
Engerer Gefährdungsbereich		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
Weiterer Gefährdungsbereich		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
31. Militärische Übungsflächen und Sperrgebiete		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 204 204 204 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: TUPL = Truppenübungsplatz GÜPL = Garnisonsübungsplatz
32. Rote Gefahrenzone		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 25 0 50 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: WR = Rote Gefahrenzone WB = Gelbe Gefahrenzone FR = Rote Gefahrenzone Fluß FG = Rot-gelbe Gefahrenzone Fluss (Retentionsfläche)
33. Gelbe Gefahrenzone		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 255 227 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: WG = Gelbe Gefahrenzone LG = Gelbe Gefahrenzone FG = Gelbe Gefahrenzone Fluß
34. Blauer Vorbehaltsbereich		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 173 255 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: SS = Sicherstellung der Schutzfunktion SV = Sicherstellung des Verbandsperforfolges
35. Brauner Hinweisbereich		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 115 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: ST = Steinschlag RU = Rutschschlag
36. Violetter Hinweisbereich		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 211 0 255	Schwarz, z.B.: BB = Beschaffenheit des Bodens

Seite 8 von 9

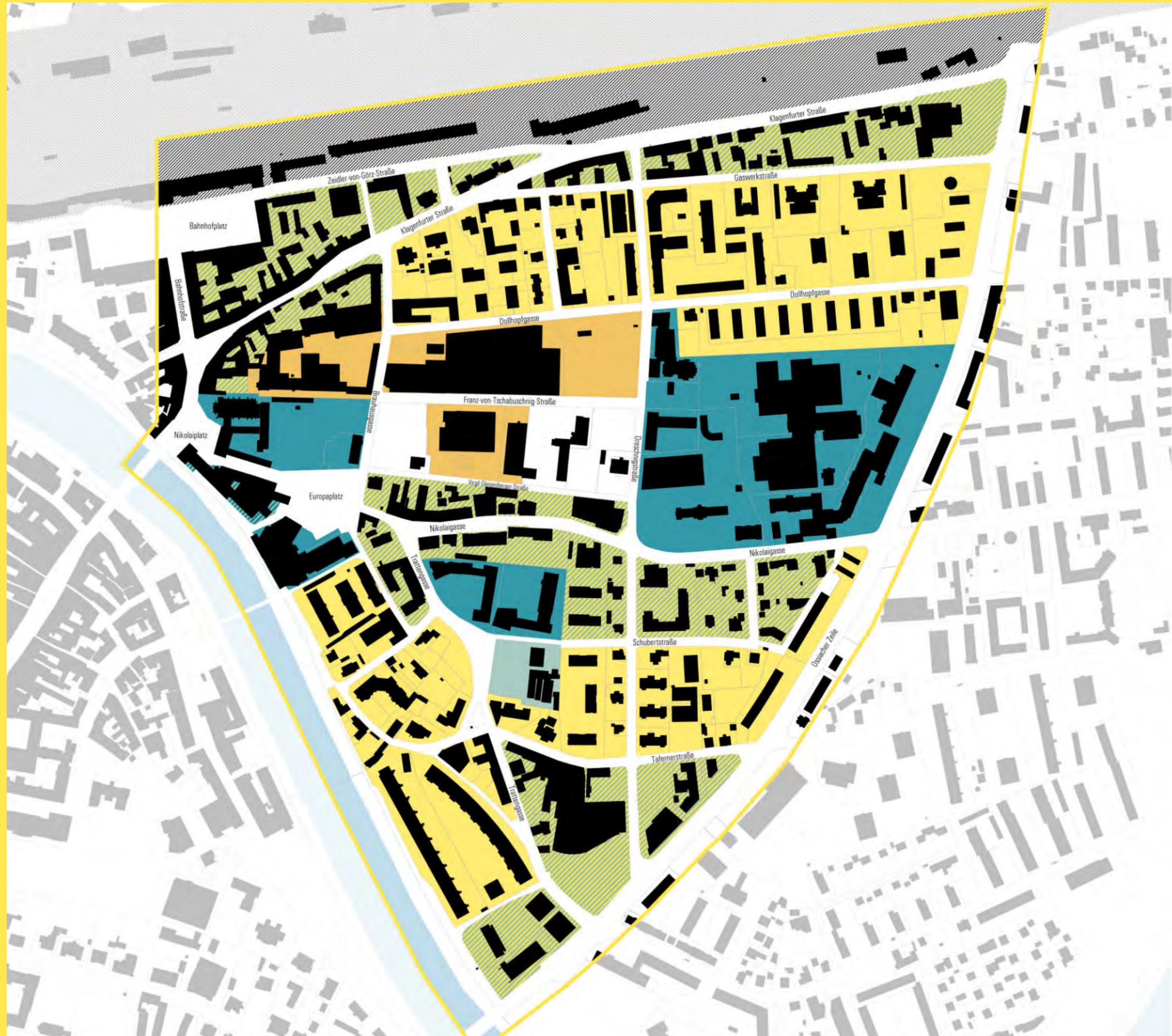
37. Sonstige		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: AB = Abfallbehandlungsanlage ARA = Abwasserreinigungsanlage HB = Hochbehälter
38. Grenzen		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
Gemeindegrenze		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
Katastralgemeindegrenze		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		
39. Darstellung der ersichtlich zu machenden Festlegungen in Gemeindezuständigkeit				
39.1 Darstellung ersichtlich zu machender Einzelbewilligungen (§ 45 K-ROG 2021)		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		
39.2 Ortskern bzw. Stadtkern		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 110 2 110 laut Darstellung	Schwarz, laut Darstellung (fortlaufende Nummerierung)
39.3 angemessener Sicherheitsabstand zu Seveso Betrieb		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 255 70 0 laut Darstellung	
39.4 Ersichtlichmachung von Flächen, für die ein integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erlassen wurde		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 115 178 255 laut Darstellung	Schwarz, fortlaufende Nummerierung (Hinweis auf Legende)
39.5 Ersichtlichmachung Bebauungsfrist		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 115 178 255 laut Darstellung	Schwarz, fortlaufende Nummerierung (Hinweis auf Legende)

Seite 9 von 9

Stadtbild & Öffentlicher Raum

ISEK NIKOLAIQUARTIER

NUTZUNGEN



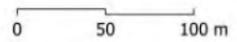
LEGENDE

- Öffentliche Einrichtungen
- Brauerei
- Überwiegend Wohnen
- Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistung
- Gewerbe, Handel, Dienstleistung
- Öffentlich, Dienstleistung, Handel
- Bahnreal
- Betrachtungsraum Bestandsanalyse
- Gebäudebestand
- Drau

BASISKARTEN

BEV Kataster (Quelle: bev.gv.at)

KARTENDATEN

Maßstab: 1:2 000  

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 11.08.2023
Erstellt von: KH
Erstellt mit: QGIS 3.30
Planformat: 841 x 594 mm



Architekt Dipl.-Ing.
Ernst Rainer
Ziegelstraße 20
Inge-Morath-Straße 45F
8045 Graz
0876 966 45 65
office@ernst-rainer.at
www.ernst-rainer.at

NUTZUNGEN

- » Eine Vor-Ort- und GIS-Analyse der existierenden Hauptnutzungen im Betrachtungsraum verdeutlicht die heterogene Prägung im NikolaiQuartier:
 - › Im Norden, im Bereich des Hauptbahnhofes, der Klagenfurter Straße und der Bahnhofstraße, besteht eine gemischte Nutzungszone mit „Wohnen“, „Gewerbe“, „Handel und Dienstleistungen“. Auch im Bereich der Nikolaigasse existiert eine ähnliche kleinteilige, städtische Nutzungsmischung.
 - › Die Nutzung „Wohnen“ in Form von Geschoßwohnbau ist im Bereich der Dollhopfgasse und im Bereich der Schubertstraße und des Fabriksteigs zu finden.
 - › Die öffentlichen und sozialen Einrichtungen wie das Congress Center Villach, die Nikolaikirche, das Franziskanerkloster, die VS 2 - Volksschule 2 Friedensschule, die PTS - Polytechnische Schule Villach und das Areal des LKH Villach sind im Kerngebiet des NikolaiQuartiers situiert. Im Kernbereich des Planungsgebietes liegen auch die Betriebsstätten der Villacher Brauerei.
 - › Im Süden des Betrachtungsraumes, im Bereich der Ossiacher Zeile, sind das großvolumige Möbelhaus Rutar und direkt angrenzend ein Sparmarkt sowie weitere Gewerbe- und Handelsbetriebe angesiedelt. Im Bereich der Trattengasse befinden sich der Standort des AMS Villach sowie weitere Handels- und Dienstleistungsbetriebe und im Bereich der Drau gibt es zwei mehrgeschoßige Wohnbauten.
- » Bei genauerer Betrachtung des Planungsgebietes zeigt sich, dass die beschriebenen Hauptnutzungen im Stadtgebiet ausgewogen und ohne Nutzungskonflikte verteilt sind. Hervorzuheben ist, dass im Umfeld des LKH Villach bereits mehrere medizinisch-technische und therapeutische Dienstleistungsbetriebe angesiedelt sind.
- » Die vorhandenen sozialen Infrastrukturen und Angebote zur Abdeckung des täglichen Bedarfes sind für die Bewohner*innen im NikolaiQuartier gut erreichbar.
- » Die im ISEK-Planungsprozess durchgeführte Bürger*innenbefragung und Sozialraumanalyse bestätigt die Tatsache, dass das NikolaiQuartier aufgrund seiner ausgezeichneten regionalen Erreichbarkeit (Bahnhofsnähe) und der bereits existierenden öffentlichen und sozialen Einrichtungen ein hohes Entwicklungspotenzial aufweist.
- » Die Einbindung der Schlüsselstakeholder führte zur Erkenntnis, dass sich das NikolaiQuartier als „Health Care“-Stadtteil (Gesundheitsstadtteil) und klimaaktiver „Stadtteil der kurzen Wege“ zukunftsweisend positionieren soll.

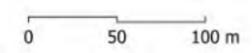
ISEK NIKOLAIQUARTIER ÖFFENTLICHE RÄUME



LEGENDE

- Bestehende öffentliche Räume
- Öffentliche Räume mit Gestaltungspotenzial
- Grünräume
- Potenzielles Fußwegenetz
- Raumkanten
- Betrachtungsraum Bestandsanalyse
- Gebäudebestand
- Bebaute Grundstücke
- Bahnareal
- Drau

KARTENDATEN

Maßstab: 1:2 000  
Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 22.08.2023
Erstellt von: KH
Erstellt mit: QGIS 3.30
Planformat: 841 x 594 mm



Architekt Dipl.-Ing.
Ernst Rainer
Ziegelstraße 20
Inge-Morath-Straße 45f
8045 Graz
0876 966 45 65
office@ernst-rainer.at
www.ernst-rainer.at

Wichtige städtische Zonen und deren Potenziale

Folgende wichtige städtische Zonen im und um das Planungsgebiet wurden im Zuge des integrativen ISEK-Planungsprozesses identifiziert:

1. Bereich der Draulände:
Hohes Potenzial in Hinblick auf Klimawandelanpassung und städtische Naherholung (Wassersport, stehende Welle, Kanusport, Schwimmen in der Drau etc.), „Leben mit und an der Drau“.
2. Hauptbahnhof:
Der Hauptbahnhof wird als überregionaler Mobilitätsknoten und „Tor nach Italien, Slowenien, Graz und Wien“ gesehen.
3. Nord-Süd-Achse I:
Beginnend beim Hauptbahnhof über die Bahnhofstraße und die Hauptbrücke in die Innenstadt.
Das Konzept der Verkehrsberuhigung durch den Shared Space in der Bahnhofstraße wird als gut angesehen und kann als Vorbild für die Straßenzüge im NikolaiQuartier dienen.
4. Nord-Süd-Achse II:
Beginnend beim Bahnhof über den Bahnhofsvorplatz, die Zeidler-von-Görz-Straße, die Brauhausgasse, den Europaplatz und die Fußgänger*innenbrücke (Congress Center Brücke) Richtung Innenstadt.
Die Zukunftsstrategie liegt in der Stärkung des Stadtraumes als öffentlicher Raum für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen und in der Ausbildung des Straßenraumes als grüne städtische Achse.
5. Nord-Süd-Achse III:
Dreschnigstraße beginnend bei der Klagenfurter Straße bis zur Ossiacher Zeile (Rutar-Center und Spar).
Die Zukunftsstrategie liegt in der Stärkung des Stadtraumes als öffentlicher Raum für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen und in der Ausbildung des Straßenraumes als grüne städtische Achse.
6. West-Ost-Achse I:
Klagenfurter Straße, beginnend bei der Bahnhofstraße bis zur Zeidler-von-Görz-Straße.
Aufgrund der bestehenden kleinteiligen, historischen, hofartigen Bebauung besteht ein hohes Potenzial für die Ausbildung eines urbanen Stadtraumes mit Fokus auf Wohnen und Arbeiten (Dienstleistungen im 21. Jhdt.).
7. West-Ost-Achse II:
Dollhopfgasse, ausgehend von der Brauhausgasse bis zur Ossiacher Zeile.
Ist eine wichtige innerstädtische Sammelstraße, die zurzeit mit straßenbegleitenden Parkplätzen gesäumt ist. Sie weist wenig Aufenthaltsqualität für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen auf, es fehlen straßenbegleitendes Grün und Straßenalleen. In Zukunft sollen die Parkplätze massiv reduziert werden, um Raum für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zu gewinnen.
8. West-Ost-Achse III:
Beginnend beim Nikolaiplatz über den Fußweg zwischen Brauhof und Nikolaikirche, die Franz-von-Tschabuschnig-Straße und Dreschnigstraße bis zum LKH-Gelände.
Extrem hohes Potenzial als weitgehend autofreie Achse für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen Richtung Westen.
9. West-Ost-Achse IV:
Beginnend beim Nikolaiplatz über die Nikolaigasse, den Europaplatz, die Virgil-Gleisenberger-Straße, die Dreschnigstraße und durch das LKH-Gelände bis zur Ossiacher Zeile.
Sehr hohes Potenzial als Fuß- und Radweg bzw. weitgehend autofreie Achse über die St. Magdalener Straße Richtung Technologiepark Villach (tpv) und FH Kärnten. Die Nikolaigasse und die Virgil-Gleisenberger-Straße können einen „Missing Link“ im Radwegenetz West-Ost in Villach darstellen.
10. Der Siedlungsbereich bei der Klagenfurter Straße und der Bereich in der Nikolaigasse (die historische, kleinteilige Bebauung) werden als qualitativ anerkannt. Andererseits werden sie auch als Räume gesehen, wo aufgrund der historischen Entwicklung auch Handlungsbedarf in Bezug auf Gebäudesanierung und Außenraumgestaltung besteht.

Sharing- & Soziale Infrastruktur

Bezirk/Gemeinde/PLZ

zurück



Legende

20201021 (20201021): KA

20201040 (20201040)

20201044 (20201044)

20201045 (20201045)

20201042 (20201042)

20201241 (20201241)

20201180 (20201180)

20201041 (20201041)

20201020 (20201020)

20201022 (20201022)

20201060 (20201060)

20201062 (20201062)

20201061 (20201061)

1749 Bewohner:innen (Stand 2020)

20201166 (20201166)

20201000 (20201000)

20201001 (20201001)

20201021 (20201021)

20201165 (20201165)

20201002 (20201002)

20201063 (20201063)

200 m

20201164 (20201164)

Bildschirmfoto

20201004 (20201004)

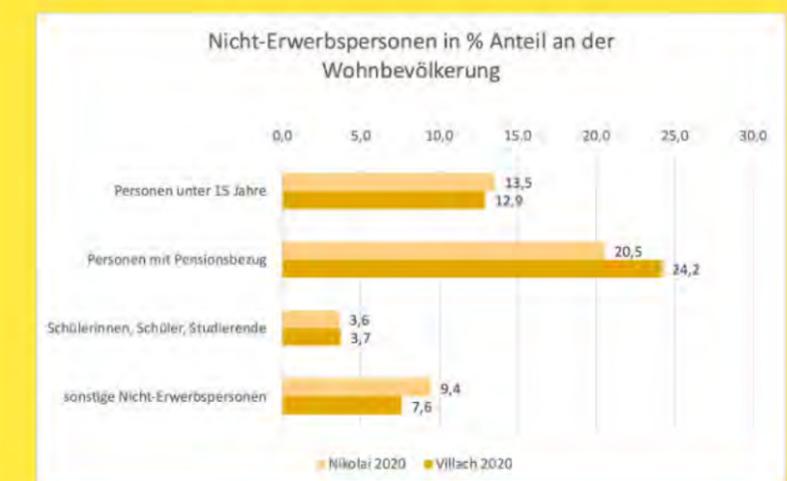
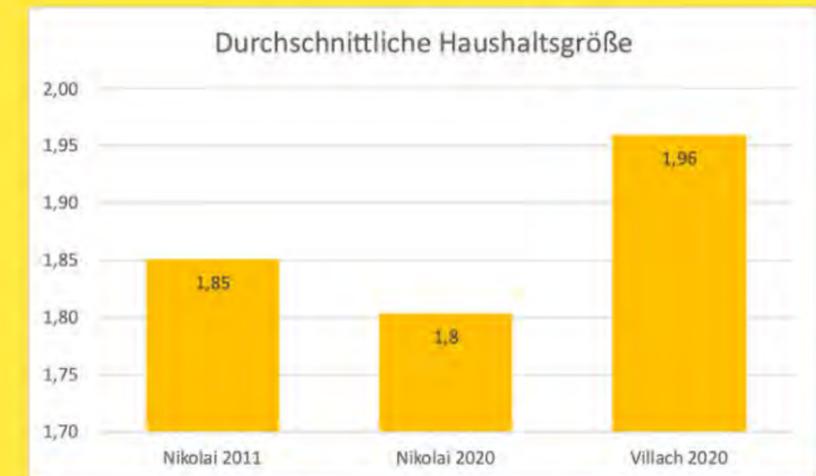
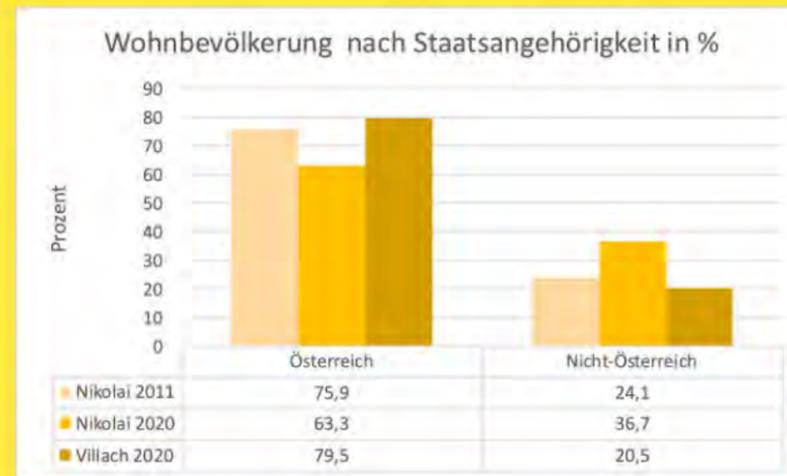
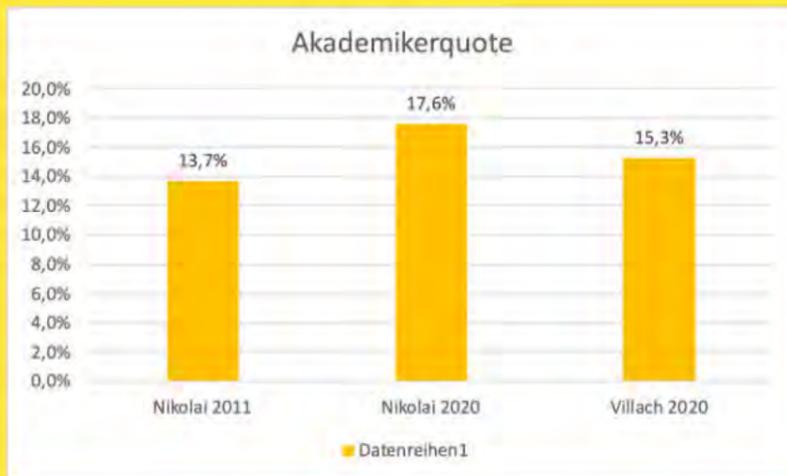
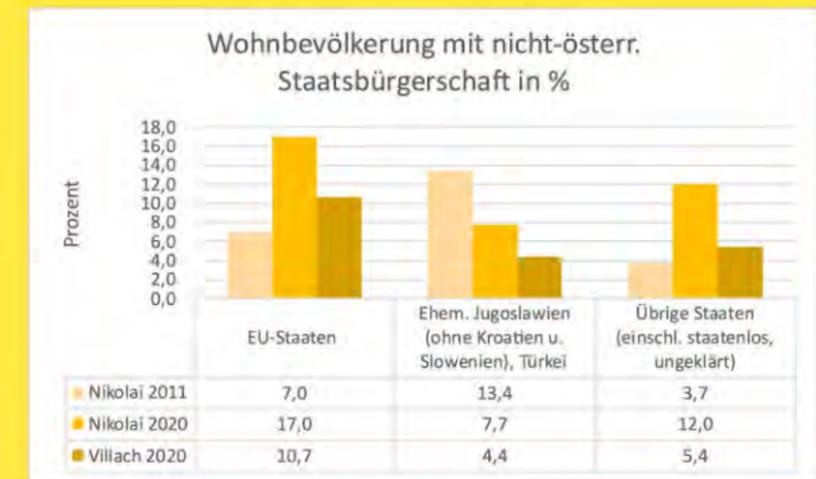
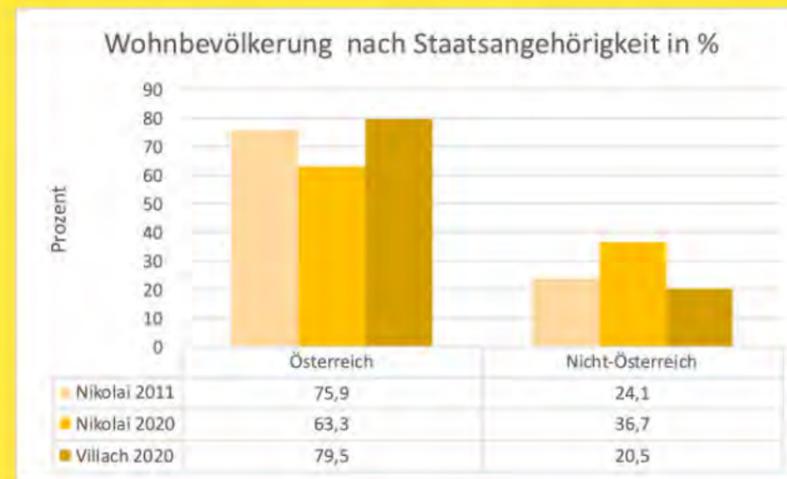
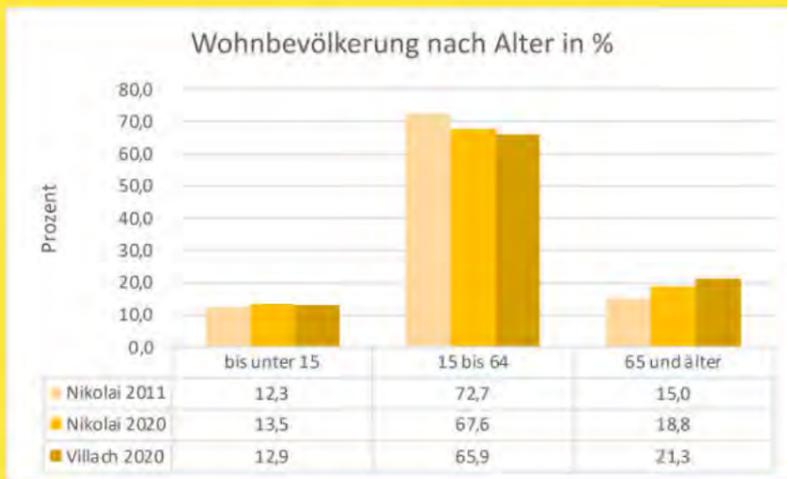
20201081 (20201081)

AUSWERTUNG DER DATEN VON STATISTIK AUSTRIA

Fragestellung:

- » Ist das Nikolaiviertel „besonders“?
- » Worin unterscheidet sich das Nikolaiviertel vom restlichen Villach?

Dazu haben wir ein Zählsprengel ausgewertet, das sich mit dem Nikolaiviertel gut deckt.





villach

Stadtentwicklungsprozess NikolaiQuartier - Villach

Villach wächst, die Stadt nähert sich der 70.000-Einwohner:innen-Marke. Um dem Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur gerecht zu werden, entstehen in den nächsten Jahren vier neue Stadtviertel. Eines davon heißt „NikolaiQuartier“. Es reicht vom Landeskrankenhaus bis zur Brauerei. Derzeit wird das Areal vor allem als Parkplatz genutzt. Das soll sich ändern. Bis Ende 2023 wird ein „integriertes Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK) erarbeitet. Es legt einen Rahmen für das NikolaiQuartier fest. Dabei werden unterschiedliche Bereiche aufeinander abgestimmt, damit ein lebenswerter, neuer Stadtteil entstehen kann. **Für dieses Vorhaben brauchen wir auch Ihre Ideen!**

So können Sie mitmachen

1 SCHRITT 1: ONLINE BÜRGER:INNEN-BEFragung
ONLINE-BEFragung: Unser ideales NikolaiQuartier.

Bringen Sie sich bei unserer Online-Befragung ein! Lassen Sie uns wissen, wie Sie sich das NikolaiQuartier der Zukunft idealbildlich vorstellen.



Hier geht's zur Umfrage

2 SCHRITT 2:
GEMEINSAMER WORKSHOP „ZUKUNFTSWERKSTATT“
Am 5. Juni 2023 findet die „ZUKUNFTSWERKSTATT“ statt.

Die Ergebnisse der Online-Befragung sowie der Interviews mit den Stakeholdern und Bewohner:innen werden präsentiert und diskutiert.



Hier geht's zur Anmeldung

AUSBLICK: SO GEHT ES WEITER...

Nach der Auswertung der Ergebnisse der Befragungen und der „Zukunftswerkstatt“ finden weitere, vertiefende Planungs-Workshops statt. Dabei werden die grundlegenden Anforderungen und Möglichkeiten unter fachlicher Begleitung erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Herbst öffentlich präsentiert.

Bleiben Sie unter villach.at/isek auf dem Laufenden!

Herzlichen Dank, dass Sie sich Zeit für Villachs Zukunft nehmen!

ISEK Nikolai Quartier | Planungsteam:
Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U. | realtylab gmbh | Lagler, Würzer & Knappinger Zivltechnik GmbH | verkehrplus GmbH

ERGEBNISSE DER STATISTISCHEN AUSWERTUNG IM VERGLEICH ZU GESAMT-VILLACH

Das Nikolaiviertel

- » ist jünger,
- » hat weniger Pensionist*innen,
- » ist internationaler,
- » über ein Drittel der Wohnbevölkerung hat keine österreichische Staatsbürgerschaft,
- » Migration kommt im Nikolaiviertel an,
- » viele Personen aus dem Nahen und Mittleren Osten.

Gleichzeitig gibt es

- » eine höhere Akademiker*innenquote,
- » weniger Personen pro Wohnung,
- » nur eine leicht erhöhte Arbeitslosenquote.

„Fun-Fact“

Trotz LKH ist der Anteil der Beschäftigten im Gesundheits- und Sozialwesen im Nikolaiviertel wesentlich geringer als im restlichen Villach -> hier gibt es also noch Potenzial!

ERGEBNISSE DER ALLGEMEINEN BEFRAGUNG

Stadtentwicklungsprozess NikolaiQuartier - Villach

315
Antworten

14:44
Durchschnittliche Zeit für das
Ausfüllen

Aktiv
Status

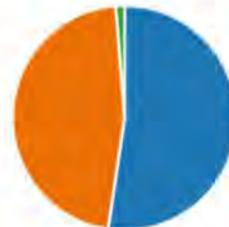
1. Stimmen Sie den Datenschutzrichtlinien zu?

Ja, ich bin einverstanden.	314
Nein, ich möchte doch nicht teil...	1
Sonstiges	1



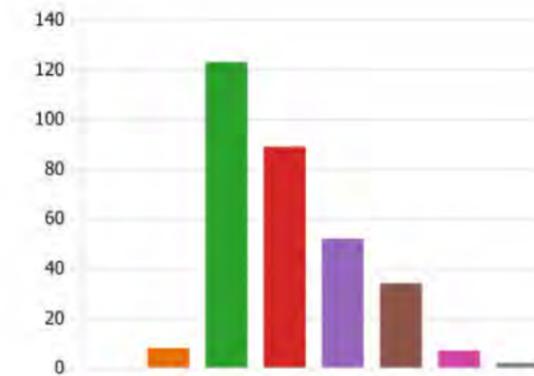
2. Bitte geben Sie ihr Geschlecht an:

weiblich	165
männlich	146
divers	4



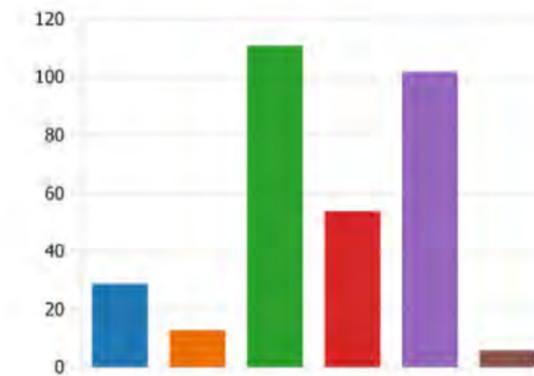
3. Bitte kreuzen Sie Ihr Lebensalter an:

14 und jünger	0
15 - 20	8
21 - 35	123
36 - 45	89
46 - 55	52
56 - 65	34
66 - 75	7
76 und älter	2



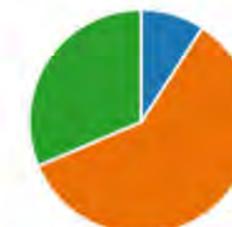
4. Bitte kreuzen Sie Ihren Bildungsgrad an:

Pflichtschule	29
Gymnasium	13
berufsbildende höhere Schule	111
Fachhochschule	54
Universität	102
Sonstiges	6



5. Wohnen Sie im NikolaiQuartier?

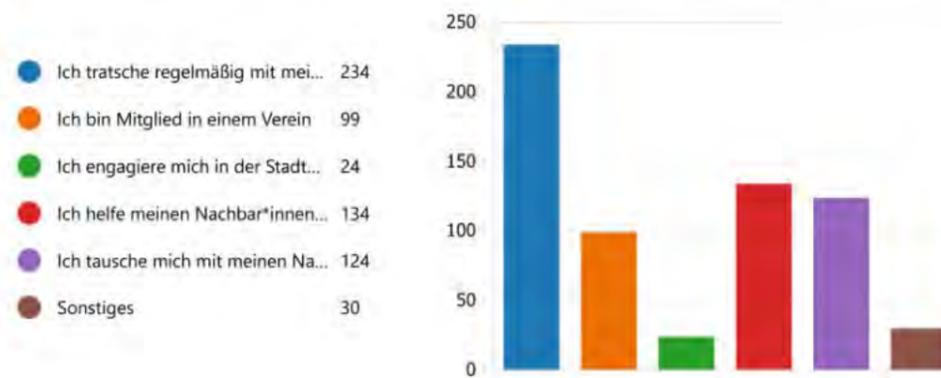
Ja	29
Nein	187
Nein, aber ich kann mir vorstelle...	99



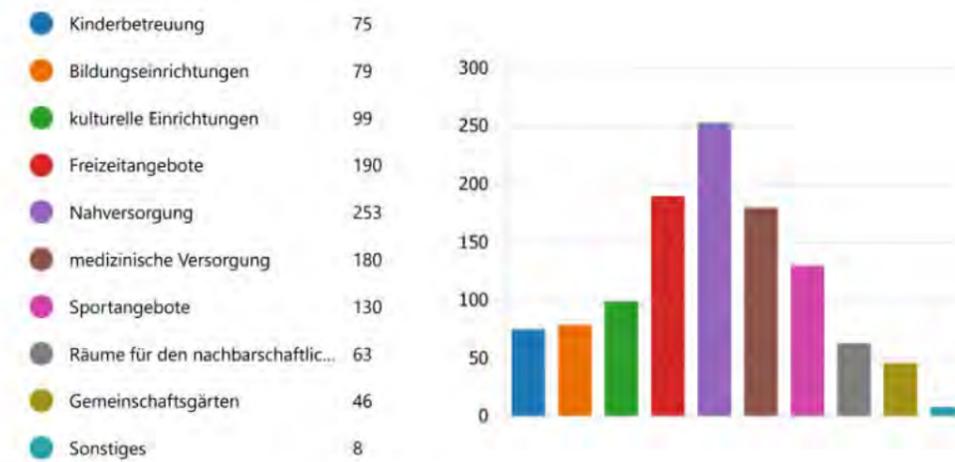
6. Arbeiten Sie derzeit im NikolaiQuartier oder im unmittelbaren Umfeld?



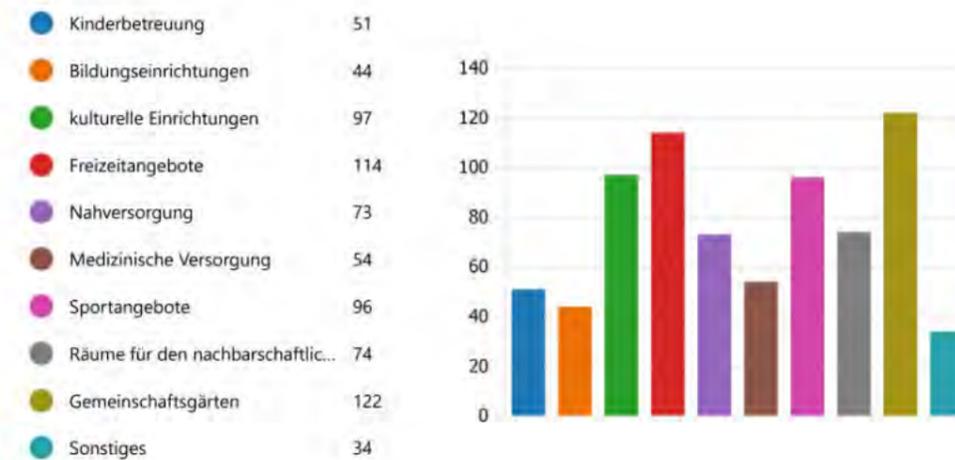
7. Was ist Ihr Beitrag für eine gute Nachbarschaft? (Mehrfachauswahl ist möglich)



8. Welche Angebote nutzen Sie in Ihrer Nachbarschaft? (Mehrfachauswahl ist möglich)



9. Welche Angebote fehlen Ihnen in Ihrer nächsten Umgebung? (Mehrfachauswahl ist möglich)



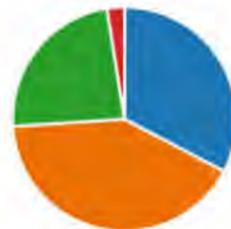
10. Wie wichtig ist Ihrer Meinung nach ein ausreichendes Angebot an leistbarem Wohnraum im NikolaiQuartier? (Bitte eine Möglichkeit auswählen)

Sehr wichtig	227
wichtig	69
nicht wichtig	16
keine Antwort	3



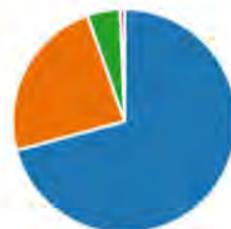
11. Wie wichtig ist Ihrer Meinung nach das Angebot an leistbarem Büro- und Kleingewerbeflächen für Jungunternehmer*innen im Stadtteil? (Bitte eine Möglichkeit auswählen)

Sehr wichtig	103
wichtig	130
nicht wichtig	74
keine Antwort	8



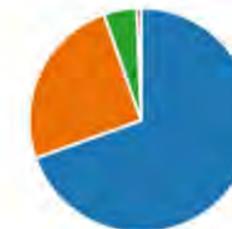
12. Wie wichtig ist Ihrer Meinung nach die Forderung nach mehr Aufenthaltsqualität für die Menschen im öffentlichen Raum, wie Straßenräume, Plätze, Parks, Bus-Haltestellen, Spielplätze etc.? (Bitte eine Möglichkeit auswählen)

Sehr wichtig	223
wichtig	75
nicht wichtig	15
keine Antwort	2



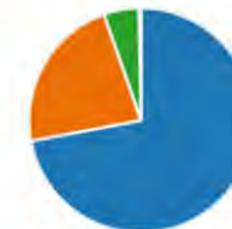
13. Wie wichtig ist Ihrer Meinung nach ein gutes Angebot an öffentlich zugänglichen Grünanlagen (Parks, Gärten) im NikolaiQuartier vorzusehen? (Bitte eine Möglichkeit auswählen)

Sehr wichtig	219
wichtig	79
nicht wichtig	15
keine Antwort	2



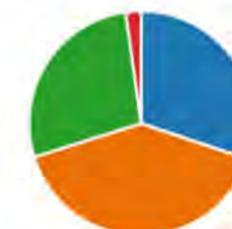
14. Wie wichtig ist Ihrer Meinung nach Stadtbegrünung (wie Bäume) im öffentlichen Raum (Straßenraum und Plätze) sowie Sport- und Spielplätze für Jung und Alt und Wasserspielplätze in NikolaiQuartier vorzusehen? (Bitte eine Möglichkeit auswählen)

Sehr wichtig	227
wichtig	71
nicht wichtig	16
keine Antwort	1

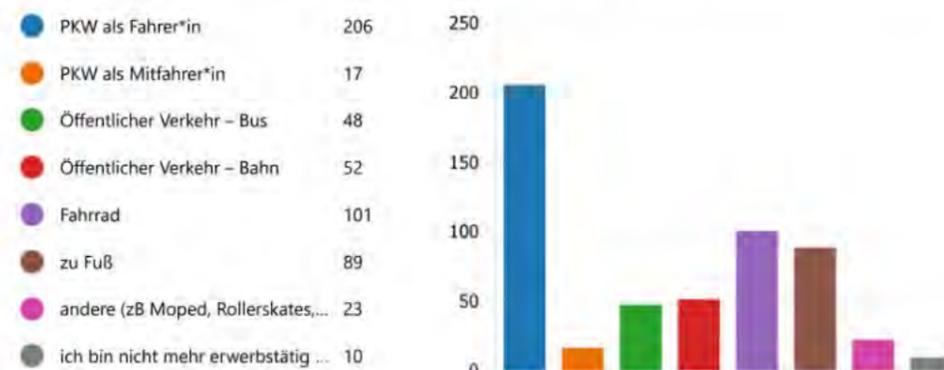


15. Wie wichtig ist es Ihrer Meinung nach im Zuge der Wohnbebauung im NikolaiQuartier die Möglichkeit von privaten Grün- und Gartenflächen (urban gardening) vorzusehen? (Bitte eine Möglichkeit auswählen)

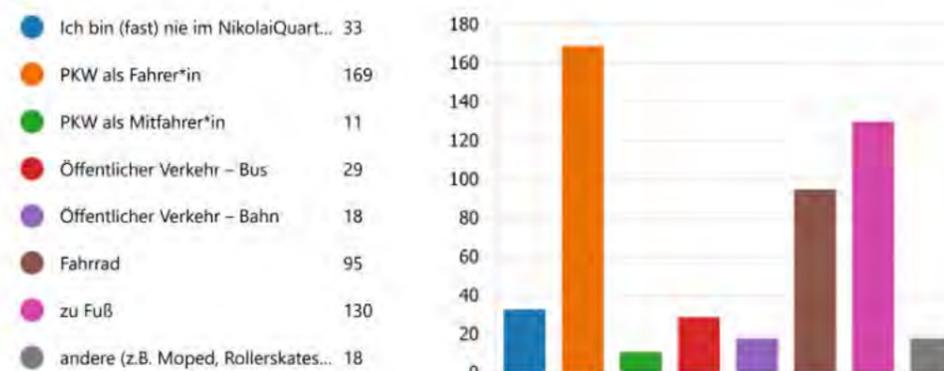
Sehr wichtig	95
wichtig	126
nicht wichtig	87
keine Antwort	7



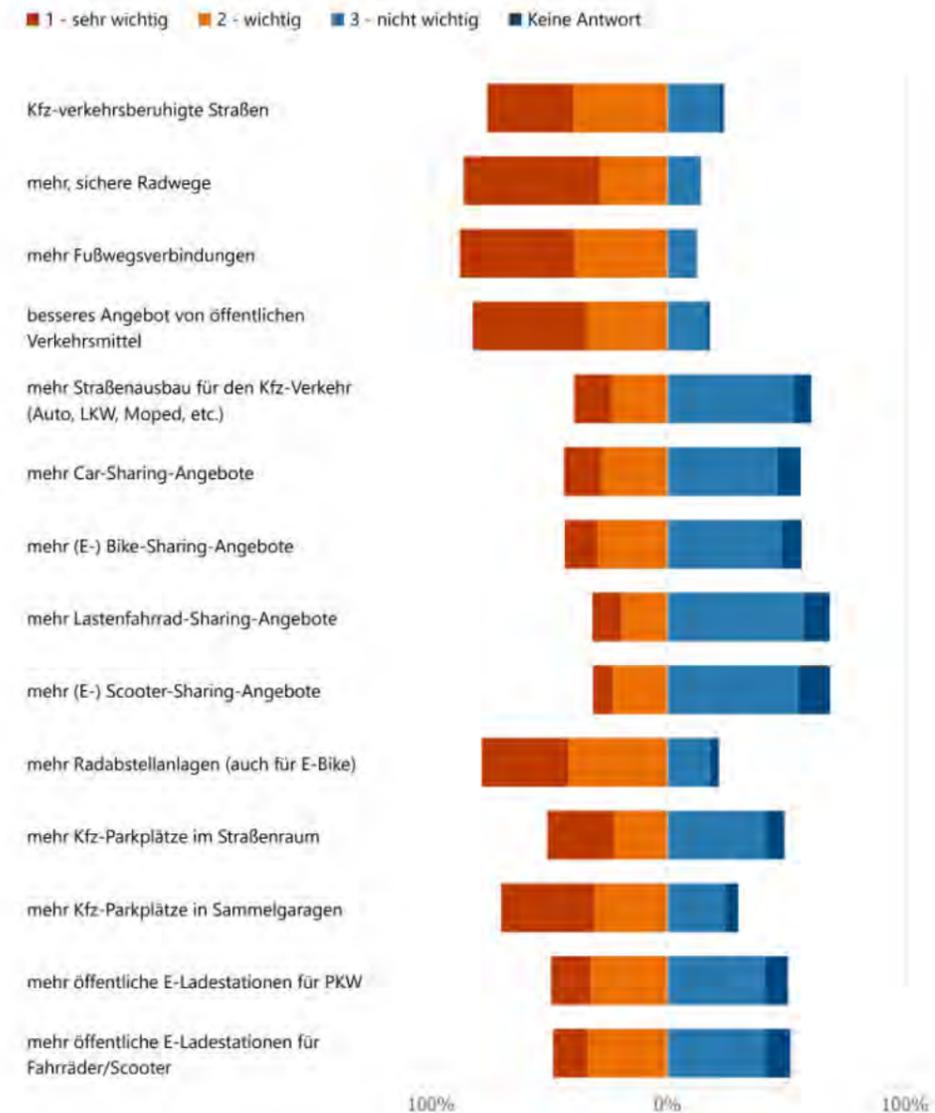
16. Welche(s) Verkehrsmittel nutzen Sie hauptsächlich zur/von der Arbeit/Ausbildung?
(Maximal zwei Verkehrsmittel können ausgewählt werden)



17. Welches Verkehrsmittel nutzen Sie hauptsächlich, um das Nikolaiviertel zu erreichen?
(Maximal zwei Verkehrsmittel können ausgewählt werden)



18. Wie wichtig ist Ihnen die Verbesserung/Entwicklung folgender Mobilitätsangebote bzw. Verkehrsinfrastrukturen im NikolaiQuartier? (Bitte geben bewerten Sie jeden Punkt auf einer Skala von 1 bis 3)



ERGEBNISSE DER BEFRAGUNG DER MITARBEITER*INNEN DES LKH VILLACH UND DES ROTEN KREUZES

178
Antworten

11:24
Durchschnittliche Zeit für das Ausfüllen

Aktiv
Status

19. Wollen Sie uns noch etwas mitteilen, das wir nicht abgefragt haben?

76
Antworten

Neueste Antworten
"genügend Parkplätze für Mitarbeiter des LKH Villach so wie Pa..."

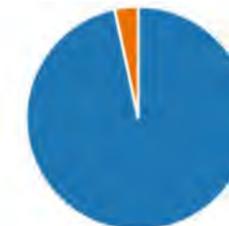
[Aktualisieren](#)

14 Befragten (19%) antworteten **Bau** für diese Frage.



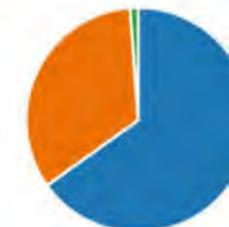
1. Stimmen Sie den Datenschutzrichtlinien zu?

- Ja, ich bin einverstanden. 172
- Nein, ich möchte doch nicht teil... 6

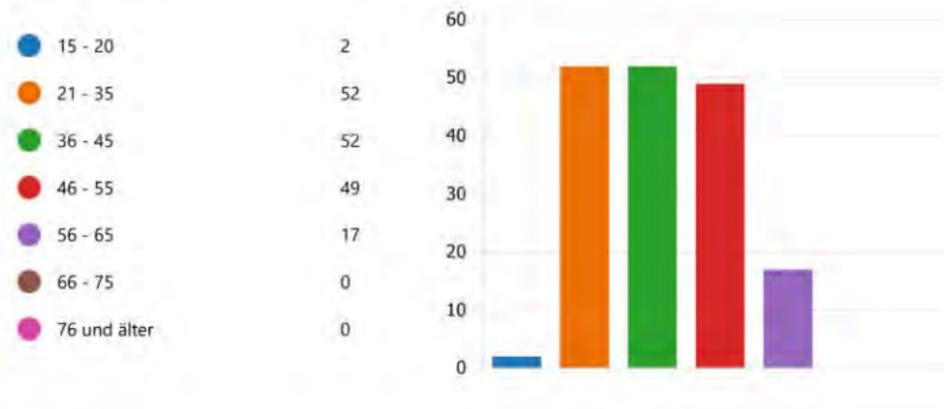


2. Bitte geben Sie ihr Geschlecht an:

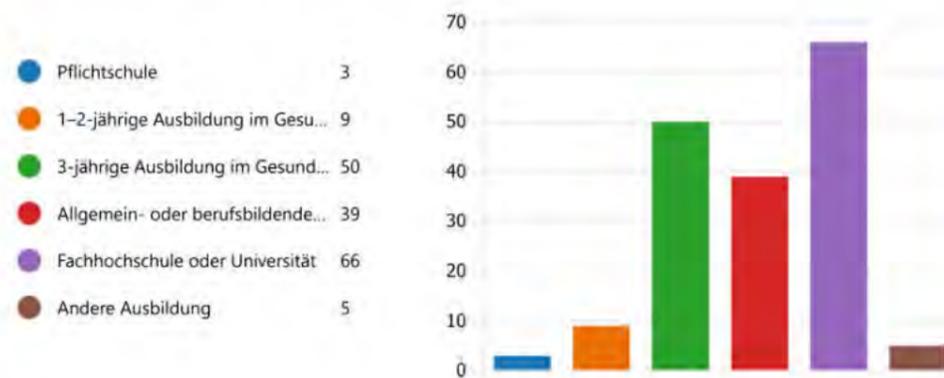
- weiblich 112
- männlich 58
- divers 2



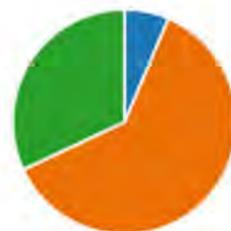
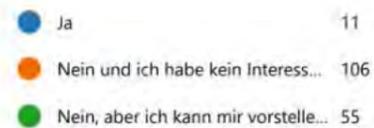
3. Bitte kreuzen Sie Ihr Lebensalter an:



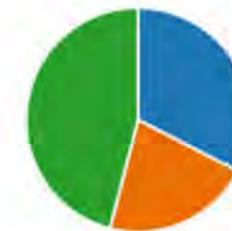
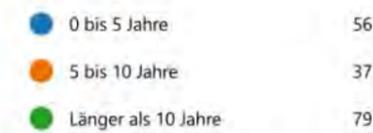
4. Bitte kreuzen Sie Ihren Bildungsgrad an:



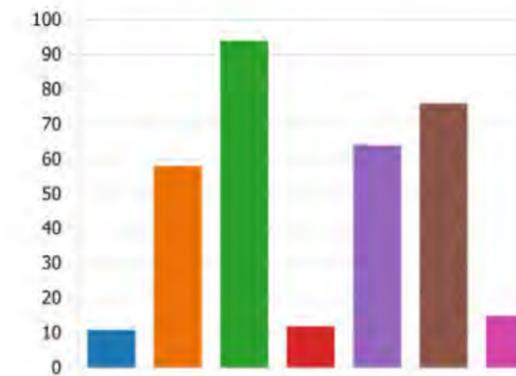
5. Wohnen Sie im NikolaiQuartier?



6. Wie lange arbeiten Sie schon im LKH Villach oder beim Roten Kreuz bzw. bei der Rettung?

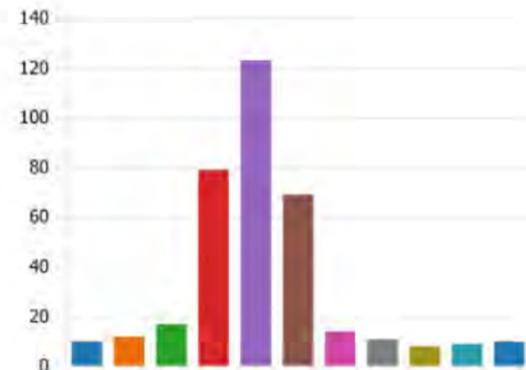


7. Was ist Ihr Beitrag für eine gute Nachbarschaft? (Mehrfachauswahl ist möglich)



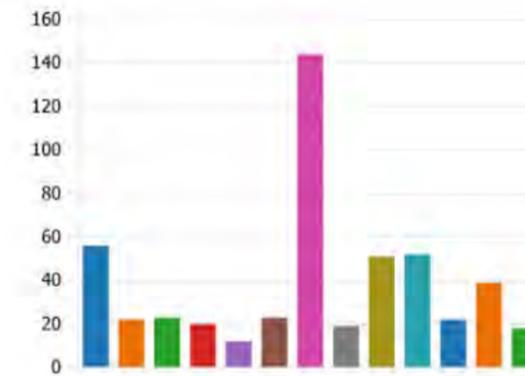
8. Welche Angebote nutzen Sie als LKH-Mitarbeiter*in bereits jetzt im Nikolai Quartier (in der Umgebung des LKH-Gelände)? (Mehrfachauswahl ist möglich)

Kinderbetreuung	10
Bildungseinrichtungen	12
kulturelle Einrichtungen	17
Nahversorgung	79
PKW-Parkplätze bzw. Parkgarage	123
medizinische Versorgung	69
Freizeitangebote	14
Sportangebote	11
Räume für den nachbarschaftlic...	8
Gemeinschaftsgärten	9
Sonstiges	10



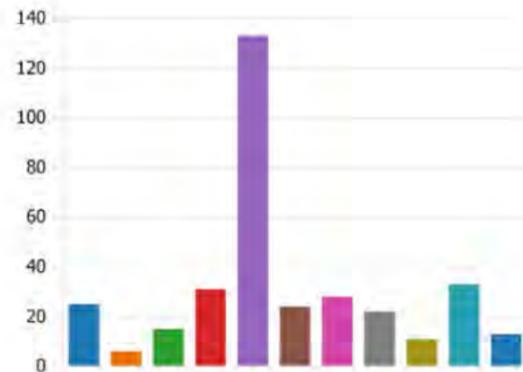
9. Welche Angebote für **LKH-Mitarbeiter*innen** fehlen aus Ihrer Sicht im Nikolai Quartier? (Mehrfachauswahl ist möglich)

Kinderbetreuung	56
Bildungseinrichtungen	22
kulturelle Einrichtungen	23
Nahversorgung	20
Platz für die Erweiterung des Ro...	12
Platz für die Ansiedelung von Bil...	23
zusätzliche PKW-Parkplätze	144
Medizinische Versorgung	19
Freizeitangebote	51
Sportangebote	52
Räume für den nachbarschaftlic...	22
Gemeinschaftsgärten	39
Sonstiges	18



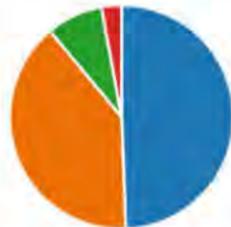
10. Welche Angebote für **LKH-Patient*innen** fehlen aus Ihrer Sicht im NikolaiQuartier? (Mehrfachauswahl ist möglich)

● Kinderbetreuung	25
● Bildungseinrichtungen	6
● kulturelle Einrichtungen	15
● Nahversorgung	31
● PKW-Parkplätze	133
● Medizinische Versorgung	24
● Freizeitangebote	28
● Sportangebote	22
● Räume für den nachbarschaftlic...	11
● Gemeinschaftsgärten	33
● Sonstiges	13



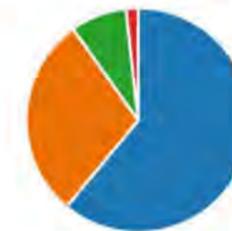
11. Wie wichtig ist Ihrer Meinung nach eine Ausrichtung des NikolaiQuartier in Richtung eines „Gesundheitsstadtteiles für alle Generationen“? (Bitte eine Möglichkeit auswählen)

● Sehr wichtig	85
● wichtig	68
● nicht wichtig	14
● keine Antwort	5



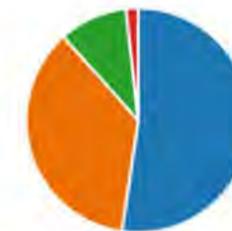
12. Wie wichtig ist Ihrer Meinung nach ein ausreichendes Angebot an leistbarem Wohnraum für LKH- oder Rot-Kreuz-Mitarbeiter*innen im Nikolai Quartier? (Bitte eine Möglichkeit auswählen)

● Sehr wichtig	105
● wichtig	50
● nicht wichtig	14
● keine Antwort	3



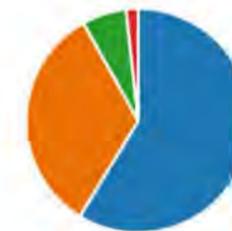
13. Wie wichtig ist Ihrer Meinung nach das Angebot an temporär mietbaren Kleinwohnungen für LKH- oder Rot-Kreuz- Bedienstete? (Bitte eine Möglichkeit auswählen)

● Sehr wichtig	90
● wichtig	62
● nicht wichtig	17
● keine Antwort	3



14. Wie wichtig ist Ihrer Meinung nach die Forderung nach mehr Aufenthaltsqualität für LKH- und Rot Kreuz Mitarbeiter*innen sowie Patient*innen im öffentlichen Raum um das LKH- und Rot Kreuz Standort wie Straßenräume, Plätze, Parks, Bus-Haltestellen, Sportplätze etc.? (Bitte eine Möglichkeit auswählen)

● Sehr wichtig	101
● wichtig	57
● nicht wichtig	11
● keine Antwort	3



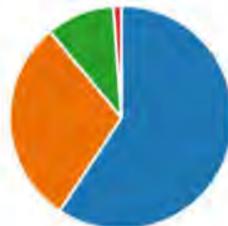
15. Wie wichtig ist Ihrer Meinung nach ein gutes Angebot an öffentlich zugängigen Grünanlagen (Parks, Gärten) im Nikolai Quartier (im umgebenden Stadtgebiet des LKH-Areals) vorzusehen? (Bitte eine Möglichkeit auswählen)

Sehr wichtig	93
wichtig	54
nicht wichtig	24
keine Antwort	1



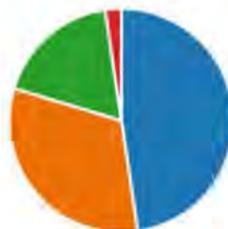
16. Wie wichtig ist Ihrer Meinung nach Stadtbegrünung (wie Bäume) im öffentlichen Raum wie Straßenraum und Plätzen sowie Sport- und Spielplätze für Jung und Alt und Wasserspielplätze in Nikolai Quartier (im umgebenden Stadtgebiet des LKH-Areals) vorzusehen? (Bitte eine Möglichkeit auswählen)

Sehr wichtig	102
wichtig	51
nicht wichtig	17
keine Antwort	2



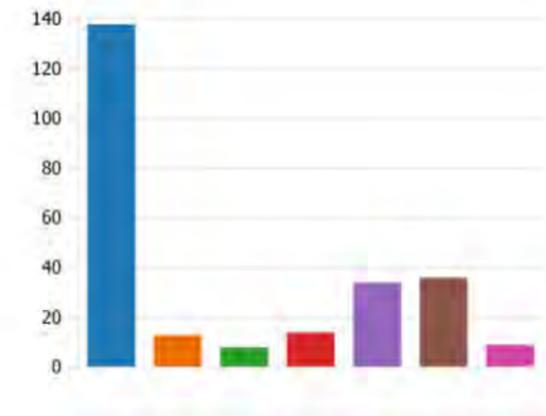
17. Wie wichtig ist es Ihrer Meinung nach, dass im Nikolai Quartier Grün- und Gartenflächen für Urban Gardening für zukünftige Bewohner*innen und Therapiegärten für Patient*innen angeboten werden? (Bitte eine Möglichkeit auswählen)

Sehr wichtig	82
wichtig	55
nicht wichtig	31
keine Antwort	4



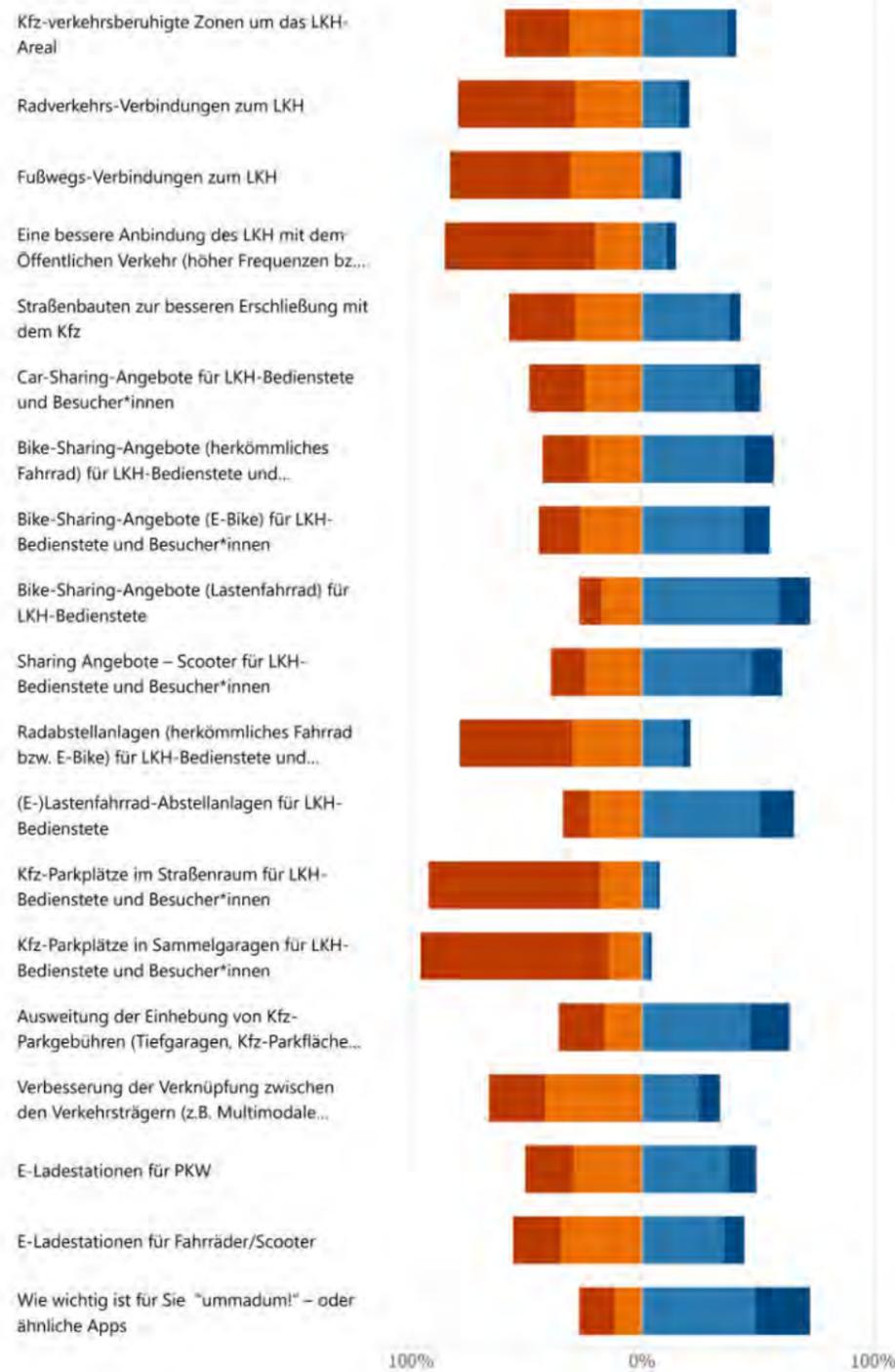
18. Welche(s) Verkehrsmittel nutzen Sie hauptsächlich zur/von der Arbeit/Ausbildung? (Maximal zwei Verkehrsmittel können ausgewählt werden)

PKW als Fahrer*in	138
PKW als Mitfahrer*in	13
Öffentlicher Verkehr – Bus	8
Öffentlicher Verkehr – Bahn	14
Fahrrad	34
zu Fuß	36
andere (zB Moped, Rollerskates,...)	9



19. Wie wichtig ist Ihnen die Verbesserung/Entwicklung folgender Mobilitätsangebote bzw. Verkehrsinfrastrukturen rund um das LKH ? (Bitte geben bewerten Sie jeden Punkt auf einer Skala von 1 bis 3)

1 - sehr wichtig 2 - wichtig 3 - nicht wichtig Keine Antwort



20. Wollen Sie uns noch etwas mitteilen, das wir nicht abgefragt haben?

36
Antworten

Neueste Antworten

[Aktualisieren](#)

5 Befragten (14%) antworteten **LKH Mitarbeiter** für diese Frage.



ERGEBNISSE DER BEFRAGUNG BEI DER ZUKUNFTSWERKSTATT

Was sind Ihre Lieblingsorte im NikolaiQuartier?



1. Shared Space in der Bahnhofstraße.
2. Ecke Bahnhofstraße – Klagenfurter Straße mit den großen, Schatten spendenden Bäumen.
3. Gastgarten zwischen Brauhaus und Nikolaikirche.
4. Klagenfurter Straße mit ihrer kleinteiligen Baustruktur und (eigentlich) schön proportioniertem Straßenraum im westlichen Bereich, der historischen, villenartigen Bebauung im östlichen Bereich und dem östlich abschließenden Backsteingebäude.
5. Grünraum und Gärten bei den „Stadtvillen“ südlich der Klagenfurter Straße.
6. Kleiner öffentlicher Raum im Kreuzungsbereich Klagenfurter Straße – Gaswerkstraße.
7. Altes historisches Backsteingebäude in der Klagenfurter Straße.
8. Draulände vor dem Kaffeehaus Bernold.
9. Gastronomiebereich beim Nikolaiplatz.
10. LAGANA Restaurant (voco Villach).
11. CCV bei Veranstaltungen.
12. Kloster mit innen gelegener Parkanlage.
13. Zentral gelegene Parkplätze in der Brauhausgasse.
14. Danys Music Shop in der Trattengasse.
15. Nikolaigasse bei der Kaffeerösterei.
16. Nikolaigasse mit ihrer kleinteiligen Bebauung mit Innenhöfen und dem gut proportionierten öffentlichen Straßenraum in der Mitte der Nikolaigasse.
17. Mitte der Virgil-Gleisenberger-Straße mit ihrer offenen Bebauungsstruktur und dem Blick in die Innenhöfe und Gärten.
18. Parkplätze beim Parkdeck auf dem LKH-Gelände.
19. Grünräume im LKH-Gelände mit der hohen Aufenthaltsqualität.
20. Draulände, „dort, wo es grün ist“.
21. Platz südlich der Friedensschule in der Trattengasse.



Was sind Orte, die Sie meiden?

1. Bahnhofsvorplatz, weil wenig Grün und geringe Verweilqualität.
2. Klagensfurter Straße vor dem Friseur wegen der Enge für die Menschen und den "unnötigen" Parkplätzen.
3. Ecke Gabelsbergerstraße – Gaswerkstraße mit den versiegelten Parkplätzen im Hinterhof.
4. Der Straßenraum in der Dollhopfgasse (keine Wohnstraße, zugepflastert, „zu 100 % versiegelt“, keine Bäume).
5. Unfreundlicher Straßenraum der Gaswerkstraße.
6. Eckbereich Gaswerkstraße – Ossiacher Zeile wegen der ausschließlichen Nutzung als Parkplatz und dem hohen Versiegelungsgrad.
7. Nikolaiplatz wegen der fehlenden grünen Infrastruktur.
8. Draulände im Bereich der betonierten Plateaus wegen des „Hitzeinsel“-Effektes im Sommer durch den hohen Versiegelungsgrad.
9. Europaplatz bei der Gironcoli-Skulptur („Hitzeinsel“-Effekt im Sommer).
10. Nikolaikirche: Schöner Grünraum, aber nicht zugänglich.
11. Öffentlicher Parkplatz beim Brauareal („Hitzeinsel“-Effekt im Sommer).
12. Nikolaigasse, weil viel Verkehr und wenig Grün.
13. Virgil-Gleisenberger-Straße, die „schiachste“ Gasse von Villach.
14. Öffentlicher Straßenraum bei der Friedensschule, weil er nicht zeitgemäß für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen gestaltet ist.
15. Mitte der Nikolaigasse, da die Gebäude in einem baulich schlechten Zustand sind.
16. Franz-von-Tschabuschnig-Straße mit der schlechten Qualität des Straßenraumes.
17. Nikolaigasse im Bereich von Billa wegen des hohen Versiegelungsgrades und der nicht vorhandenen Aufenthaltsqualität.
18. Das nur als Parkfläche genutzte östliche Ende des Planungsgebietes bei der Dreschnigstraße.
19. Trattengasse beim AMS und beim Rutar-Center, wiederum wegen des hohen Versiegelungsgrades und der fehlenden Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum.

ISEK NIKOLAIQUARTIER

SHARING- & SOZIALE INFRASTRUKTUR



LEGENDE

- Kinderbetreuung
- Schule, Bildungseinrichtung
- KABEG LKH, Rotes Kreuz
- Kultur und Freizeit
- Kirche
- Moschee
- Servicestellen für Bürger*innen
- Bank
- Sozialeinrichtung
- Nahversorgung
- Essen und Trinken
- Café, Bar
- Handel
- Dienstleistungsbetriebe
- Gesundheitsdienstleister
- Sporteinrichtung
- Friseur
- Übernachtung
- Leerstand
- Betrachtungsraum
- Bestandsanalyse
- Versiegelte Flächen
- Halböffentliche und öffentliche Grünräume
- Private Grünräume
- Drauf

BASISDATEN

BEV-Kataster (Quelle: bev.gv.at, bearbeitet)

KARTENDATEN

Maßstab: 1:1 500

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Würzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 16.02.2024
Erstellt von: KH
Erstellt mit: QGIS 3.30
Planformat: 1189 x 841 mm

Menschen im Quartier

Bewohner*innen

- » Kinder, Jugend, Erwachsene, Senior*innen
- » Migrant*innen mit großen Familien (vor allem in Bahnhofsnähe)

Besucher*innen, Reisende

- » Parken für Stadtbesuche
- » Gäste des CCV und der Hotels

Ansässige Betriebe und Einrichtungen

Gesundheitseinrichtungen

1. LKH
 - » Patient*innen und Angehörige
 - » Im LKH Arbeitende, Pendler*innen (2.100 Mitarbeiter*innen)
 - » Besucher*innen
2. Österreichisches Rotes Kreuz, Bezirksstelle Villach (ca. 800 Mitarbeiter*innen)
3. Ärztehaus, Ärzt*innen
4. Orthopädiefachgeschäft
5. ÖGK
6. Labor

Betriebe

7. Brauerei
 - » Kund*innen
 - » In der Brauerei Arbeitende, Pendler*innen (130 Mitarbeiter*innen)
8. Nahversorgung: 3x Billa
9. Nischengeschäfte (Kaffeerösterei, Musikladen etc.)
10. Gastronomiebetriebe (Stadtschenke, ...)
11. Hotel
12. Diskothek
13. Gärtnerei
14. Tischlerei
15. Möbelhaus
16. Autowerkstatt
17. Versicherungen
18. Bestattung

Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

19. Kindergarten Friedenspark
20. Kindergarten bei der Nikolaikirche
21. VS 2 - Volksschule 2 Friedensschule
22. PTS - Polytechnische Schule Villach
23. Schule für allgemeine Gesundheits- und Krankenpflege
24. Kinderschutzzentrum „Delfi“

Kultureinrichtungen

25. Congress Center Villach
26. Kirche und Kloster
 - » Kirchgänger*innen
 - » Mönche
27. Islamischer Kulturverein
28. Brauereimuseum

Öffentliche Einrichtungen

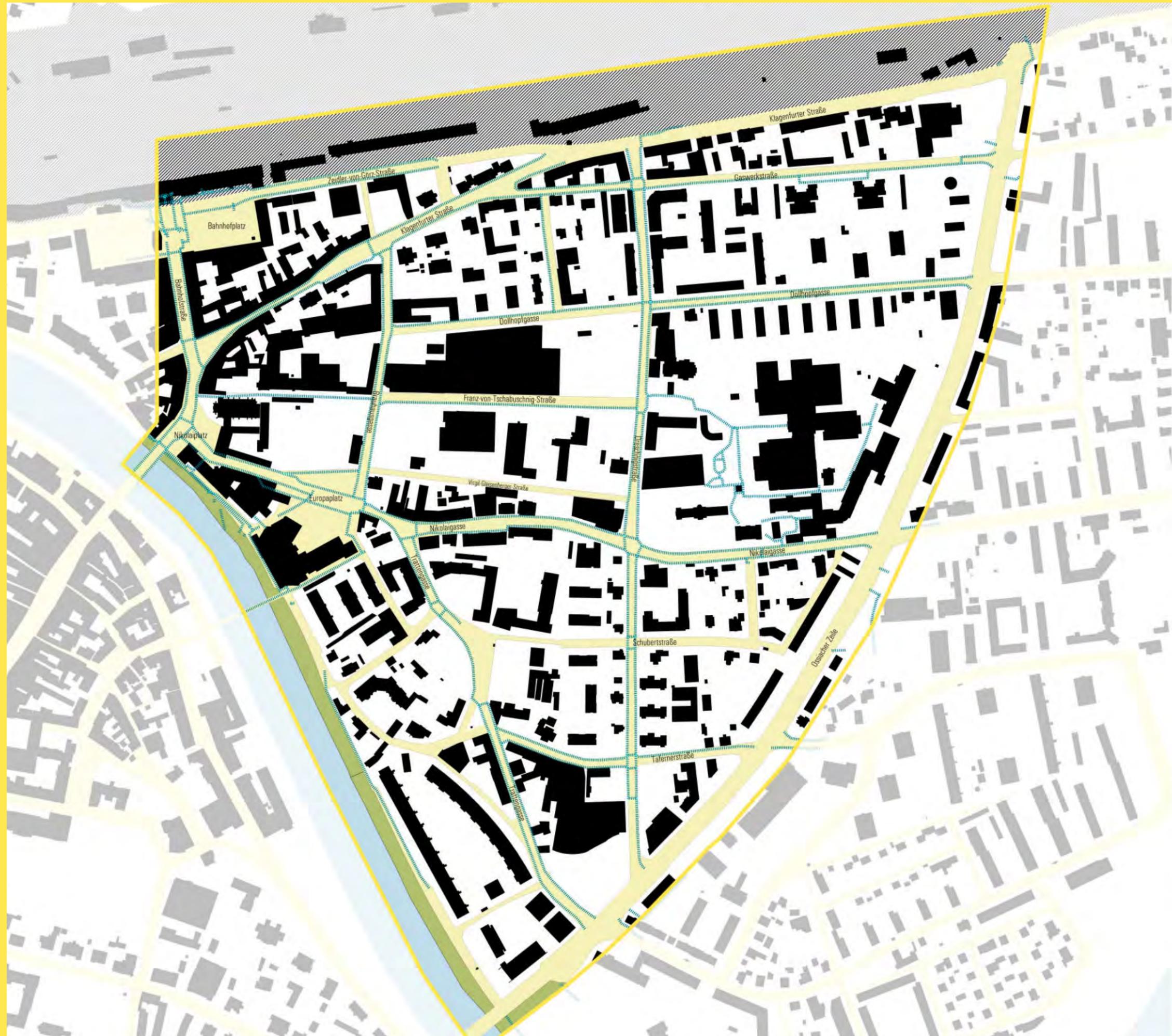
29. AMS
30. Wasserwerk

Ist-Zustand

- » Das Nikolaiviertel ist ein bunt gemischtes Viertel.
- » Das Nikolaiviertel wird auch als Parkplatz für Tagesgäste, die die Innenstadt besuchen, genutzt.
- » Die Nahversorgung wird gut bewertet.
- » Herausforderungen bei der Kinderbetreuung für LKH-Mitarbeiter*innen:
 - › Viele Mitarbeiter*innen kommen aus dem Umland und haben kein Recht auf einen KIGA-Platz in Villach.
 - › Ein Kindergartenplatz kann nicht tageweise, sondern nur wochenweise in Anspruch genommen werden.
 - › Der Kindergarten ist nur von Montag bis Freitag geöffnet.
 - › Teilzeitbeschäftigte haben oft eine unregelmäßige Arbeitszeit, daher ist eine flexible Kinderbetreuung vonnöten.
 - › Es besteht bereits eine Tagesmütter-Tagesstätte für die flexible Betreuung von Kindern der Teilzeitbeschäftigten.
- » Im „alten“ Schwesternhaus gibt es geförderte Garconnieren, das LKH hat auf diese das Zuweisungsrecht.
- » Großes Interesse an Mehrgenerationen-Themen.
- » Im NikolaiQuartier besteht ein großes Potenzial zur Ansiedelung eines Primärversorgungszentrums. Eine Ansiedelung würde auch einem der Hauptziele des Kärntner Gesundheitsfonds (KGF, Landeszielsteuerung Kärnten) entsprechen.

Verkehrsinfrastruktur

ISEK NIKOLAIQUARTIER FUSSWEGENETZ



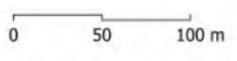
LEGENDE

- Fußwegenetz
- Betrachtungsraum Bestandsanalyse
- Gebäudebestand
- Bahnareal
- Draufufer
- Drau

BASISKARTEN

Datenquelle: Open Street Map, eigene Bearbeitung 2023

KARTENDATEN

Maßstab: 1:2 000  

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

PLANUNGSTEAM

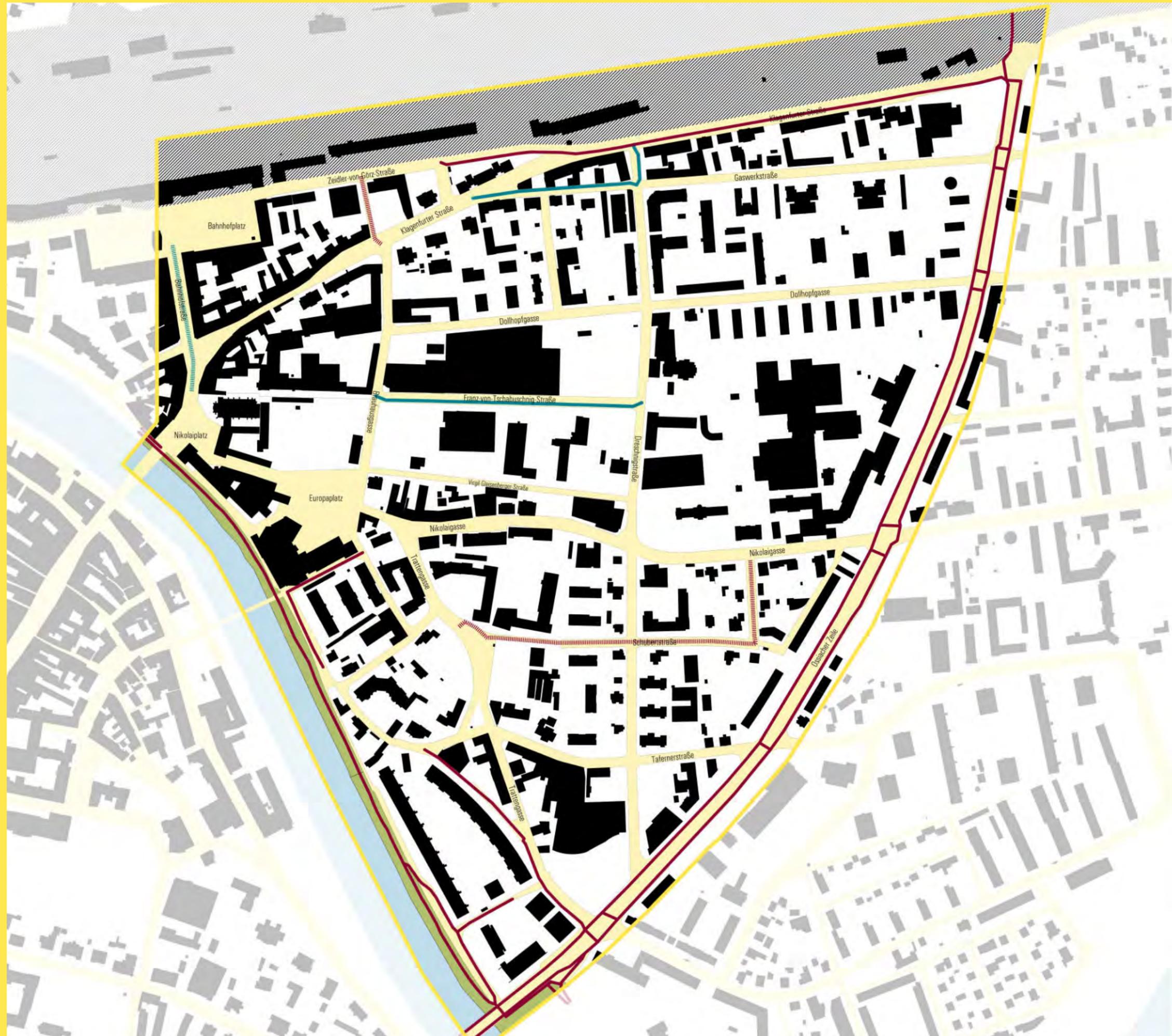
Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 19.08.2023
Erstellt von: LS, ZM
Erstellt mit: QGIS 3.30
Planformat: 841 x 594 mm

ISEK NIKOLAIQUARTIER

RADWEGENETZ Ist-Zustand



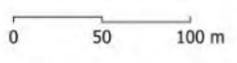
LEGENDE

- Radwege kategorisiert
- Begegnungszone
- Geh- und Radweg
- Mehrzweckstreifen
- Fahrverbot ausgenommen Rad
- Betrachtungsraum Bestandsanalyse
- Gebäudebestand
- Bahnareal
- Draufufer
- Drau

BASISKARTEN

Datenquelle: GIP.at, eigene Bearbeitung 2023

KARTENDATEN

Maßstab: 1:2 000  

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

PLANUNGSTEAM

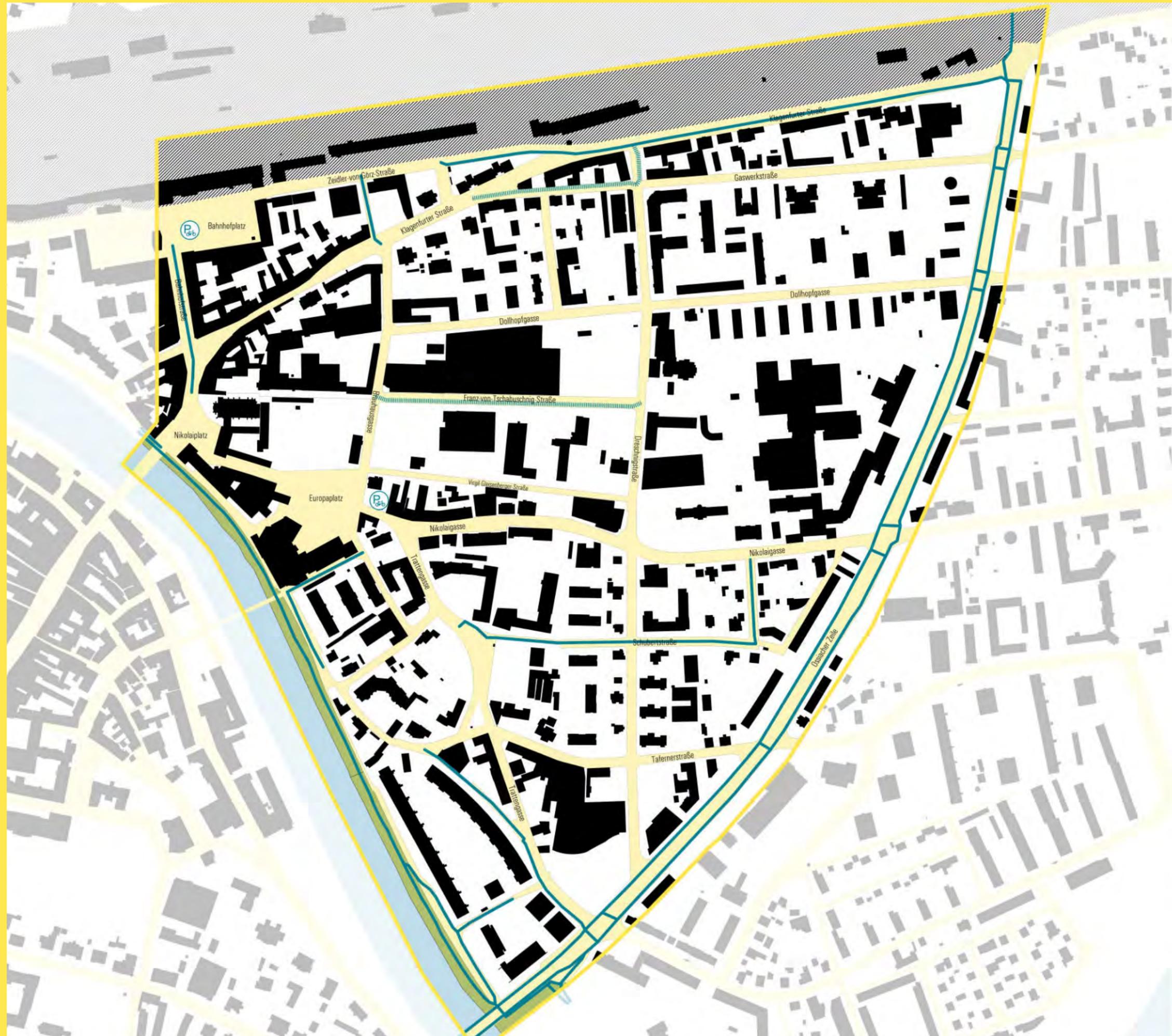
Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 19.08.2023
Erstellt von: LS, ZM
Erstellt mit: QGIS 3.30
Planformat: 841 x 594 mm

ISEK NIKOLAIQUARTIER

RADWEGENETZ Ist-Zustand



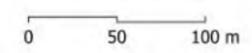
LEGENDE

- Richtungen der Radwege
 - Beide Richtungen
 - - - - - Eine Richtung
- Parking
 - Ⓟ Radabstellanlagen
- Betrachtungsraum Bestandsanalyse (Yellow outline)
- Gebäudebestand (Black shapes)
- Bahnareal (Hatched area)
- Draufufer (Green area)
- Drau (Blue area)

BASISKARTEN

Datenquelle: GIP.at, eigene Bearbeitung 2023

KARTENDATEN

Maßstab: 1:2 000  

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 19.08.2023
Erstellt von: LS, ZM
Erstellt mit: QGIS 3.30
Planformat: 841 x 594 mm

FUSS- UND RADWEGENETZ

Ist-Zustand

- » Das NikolaiQuartier liegt zentral im Stadtkern von Villach. Alltägliche Ziele liegen zu einem Großteil in fußläufiger bzw. radfahrfreundlicher Entfernung.
 - › Bspw. können ausgehend vom NikolaiQuartier innerhalb von 10 Minuten zu Fuß wichtige Points of Interest erreicht werden, wie z.B. der Hauptplatz, der Hauptbahnhof, Kindergärten und Schulen, der Wochenmarkt, das Naherholungsgebiet „Wasenboden“ etc.
 - › Mit dem Fahrrad kann ausgehend vom NikolaiQuartier innerhalb von 10 Minuten praktisch ein Großteil des Stadtgebiets erreicht werden, z.B. liegen in rund 10 Min. Entfernung der Betrieb Infineon, die Gewerbezone Ost, die FH Kärnten und der Technologiepark Villach, der Westbahnhof, das Stadion in Lind sowie das Schulzentrum in St. Martin.
 - » Daraus lässt sich schließen, dass zukünftige Nutzungen im Quartier, sei es Wohn- oder gewerbliche Nutzung, ein hohes Potenzial aufweisen, zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar zu sein.
 - » Für Wegeverbindungen zwischen wichtigen Points of Interest im Stadtkern stellt das NikolaiQuartier v.a. für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen eine direkte Verbindung dar, z.B. vom/zum Bahnhof, von/zur Innenstadt (über die Brücke für Fußgänger*innen - Congress Center Brücke) und vom/zum Gewerbegebiet Seebach.
 - » Es besteht der Bedarf, das Wegenetz im NikolaiQuartier für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen qualitativ aufzuwerten und im Fall von räumlichen Lücken zusätzliche direkte, durchgängige und sichere Verbindungen zu schaffen.
-
- » Für den Fußverkehr ...
 - › stellen in Ost-West-Richtung die Nikolaigasse, die Virgil-Gleisenberger-Straße, die Franz-von-Tschabuschnig-Straße und die Dollhopfgasse wichtige Wegeverbindungen dar. Diese vier Straßen haben zueinander einen Abstand von rund 50 bis 100 Metern,
 - › stellen zudem die Durchwegungen im LKH-Areal sowie im Innenhof zwischen Villacher Brauhaus und Nikolaikirche wichtige Wegeverbindungen dar. Das vorhandene, im LKH-Gelände liegende Fußwegenetz weist zudem ein hohes Potenzial für die Vernetzung nach außen auf,
 - › stellen in Nord-Süd-Richtung die Brauhausgasse und die Dreschnigstraße wichtige Wegeverbindungen dar. Daher besteht zwischen diesen beiden Straßen – unter Betrachtung des Ziel-Zustands, dass Fußwege-Verbindungen einen Abstand von rund 100 Metern zueinander haben – der Bedarf, weitere Durchwegungen für den Fußverkehr zu schaffen,
 - › sind Straßen-(Abschnitte), welche keine bzw. mangelhafte Infrastruktur für den Fußverkehr aufweisen, im Zuge der Quartiersentwicklung zu prüfen und im Sinne der Sicherheit für Fußgänger*innen weiterzuentwickeln.
 - » Für den Radverkehr ...
 - › stellen im Umfeld des NikolaiQuartiers der Drauradweg, die Ossiacher Zeile, die Klagenfurter Straße/Zeidler-von-Görz-Straße und die Bahnhofstraße wichtige Verbindungen in andere Stadtteile dar – diese sind auch Abschnitte von Hauptradrouten des Radverkehrskonzepts Villach (in Ausarbeitung, 2023),
 - › stellen innerhalb des NikolaiQuartiers die Nikolaigasse, die Dreschnigstraße, die Brauhausgasse und die Trattengasse wichtige Verbindungen und die Anbindung an umliegende Radrouten mit qualitativer Infrastruktur (bspw. Geh- und Radweg) dar,
 - › gibt es innerhalb des NikolaiQuartiers im Bestand keine getrennte Infrastruktur, es handelt sich hierbei aber um Sammelstraßen, für die zum Teil eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gilt. Zudem sind Einbahnen im Gebiet, abgesehen von der Virgil-Gleisenberger-Straße und der Klagenfurter Straße zwischen Brauhausgasse und Bahnhofstraße, für den Radverkehr in beiden Richtungen geöffnet,
 - › ist im Zuge der Quartiersentwicklung zu definieren, welche Straßen(-Abschnitte) eine qualitative Aufwertung für den Radverkehr erfordern und welche Verkehrsorganisation aus fachlicher Sicht angestrebt wird.

ISEK NIKOLAIQUARTIER ÖFFENTLICHER VERKEHR

LEGENDE

- | | | | | | | | | |
|-----------|----------------------------------|----------------|-----------|---------|------|-----|-----|--------|
| Buslinien | — 1 | — 2 | — 3 | — 4 | — 7 | — 8 | — 9 | — 5181 |
| | | | | | | | | |
| | Betrachtungsraum Bestandsanalyse | Gebäudebestand | Bahnareal | Draufer | Drau | | | |

BASISKARTEN

Datenquelle: Stadt Villach, eigene Bearbeitung 2023

KARTENDATEN

Maßstab: 1:2 000

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 19.08.2023
Erstellt von: LS, ZM
Erstellt mit: QGIS 3.30
Planformat: 841 x 594 mm

ÖFFENTLICHER VERKEHR

Ist-Zustand

- » Das NikolaiQuartier liegt nahe dem Hauptbahnhof und ist durch städtische Buslinien angebunden. Es bestehen also grundsätzlich gute Voraussetzungen, um mit dem öffentlichen Verkehr ins/aus dem Quartier zu fahren.
- » Innerhalb des Betrachtungsraums (im Umfeld des NikolaiQuartiers) liegen 4 ÖV-Haltestellen, welche fußläufig wenige Minuten voneinander entfernt liegen. Über diese ÖV-Haltestellen ist das Quartier an 2 Stadtbus-Linien angebunden, und zwar:
 - › Linie 1 (Landskron - KTS/SKA) mit 3 Haltestellen im Betrachtungsraum (Congress Center Villach, Nikolaigasse, LKH-Südeingang), Frequenz werktags: 30-Minuten-Takt im Zeitraum 5 bis 20 Uhr.
 - › Linie 3 (HBF - St. Ulrich) mit 2 Haltestellen im Betrachtungsraum (LKH-Haupteingang, LKH-Südeingang), Frequenz werktags: 30-Minuten-Takt im Zeitraum 6 bis 20 Uhr.
 - › Straßen im Betrachtungsraum, welche von diesen ÖV-Linien befahren werden, sind die Nikolaigasse, Dreschnigstraße, Ossiacher Zeile und Zeidler-von-Görz-Straße. Bei der Planung der Straßenräume im Zuge der Quartiersentwicklung ist in den genannten Straßen auf die Anforderungen von Linienbussen zu achten.
- » Zudem befindet sich der Hauptbahnhof (Haltestelle für Schienenverkehr, Linienbus Regional- und Stadtverkehr) in fußläufiger Entfernung (rund 10 Minuten zwischen Nikolaigasse und Bahnhof).
- » Die Frequenz der Stadtbus-Linien hat im Kontext der städtischen Siedlungsstruktur im Betrachtungsraum das Potenzial, verdichtet zu werden. Im Zuge der Quartiersentwicklung ist eine Frequenzverdichtung bei bestehenden Linien bzw. die Einführung weiterer Linien anzustreben.
- » Öffentlich zugängliche Mobilitätsangebote, wie z.B. Sharing-PKW, Sharing-Fahrräder etc. sind in der Stadt Villach nur in geringem Ausmaß verfügbar:
 - › Derzeit können in der Stadt Villach E-Scooter ausgeliehen werden (Anbieter TIER und MAX). Am Hauptbahnhof befindet sich einer von 44 definierten Plätzen zum Abstellen dieser Sharing-Scooter.
 - › Im NikolaiQuartier besteht der Bedarf, ein umfangreiches Angebot an Sharing-Fahrzeugen zur Verfügung zu stellen, sowohl für die Öffentlichkeit als auch für lokale Nutzer*innengruppen (z.B. Bewohner*innen, Mitarbeiter*innen des LKH Villach etc.).

ISEK NIKOLAIQUARTIER

KFZ-VERKEHR

LEGENDE

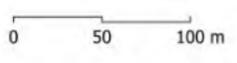
- Straßennetz nach Funktionen kategorisiert
- 2 - Straßen des zentral-örtlichen Netzes
 - 4 - Gemeindeverbindungen
 - 6 - Sammelstraßen
- Betrachtungsraum Bestandsanalyse
- Gebäudebestand
 - Bahnareal
 - Draufufer
 - Drau

- Kfz-Verkehrserhebungen
- < 2000 Kfz/24 h
 - 2000 - 4000 Kfz/24 h
 - > 4000 Kfz/24 h

BASISKARTEN

Datenquelle: GIP.at, eigene Bearbeitung 2023

KARTENDATEN

Maßstab: 1:2 000  

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

PLANUNGSTEAM

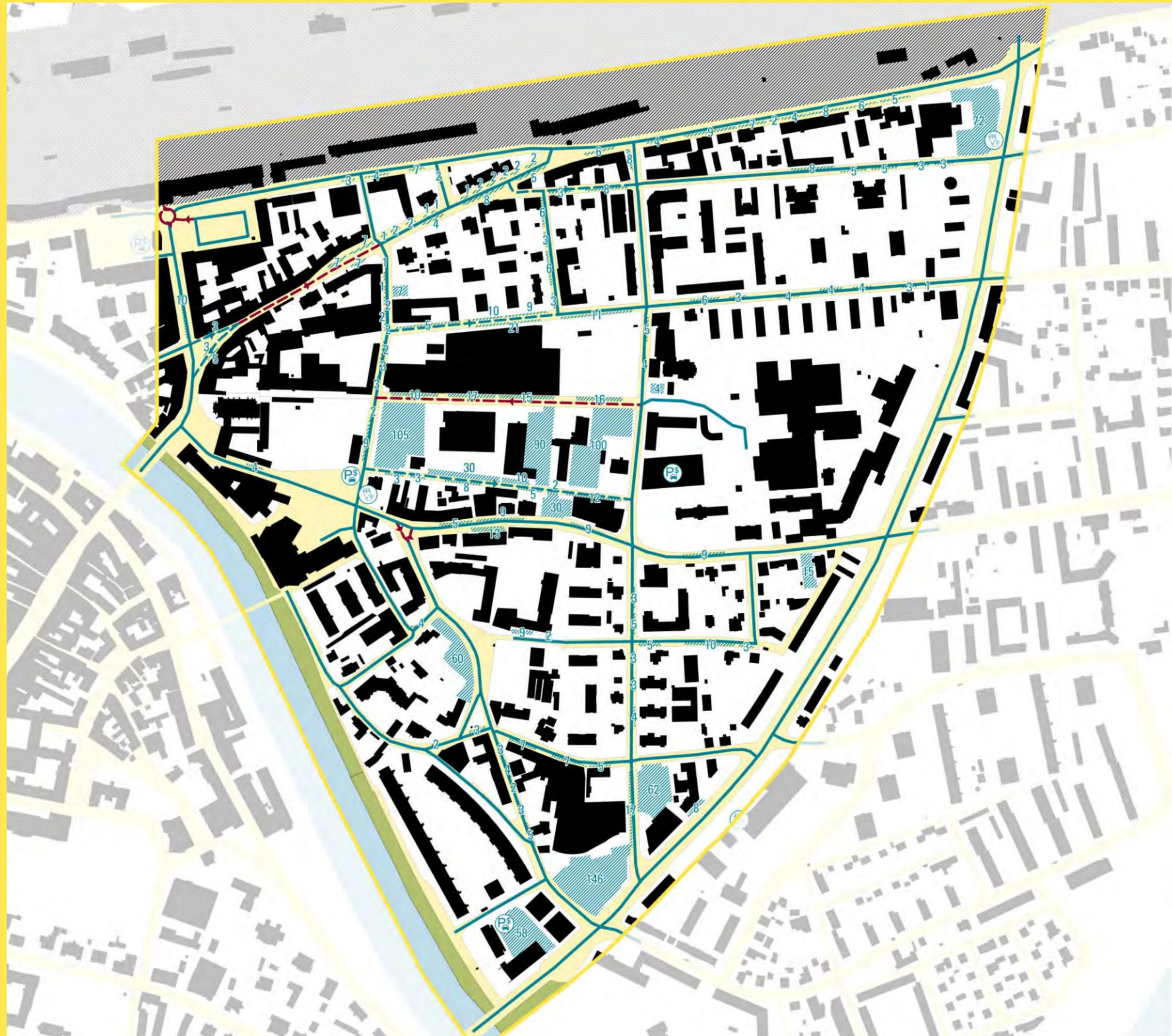
Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 19.08.2023
Erstellt von: LS, ZM
Erstellt mit: QGIS 3.30
Planformat: 841 x 594 mm

ISEK NIKOLAIQUARTIER

KFZ-VERKEHR



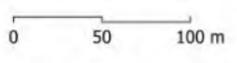
LEGENDE

- Kfz-Befahrbarkeit
 - Einbahn gegen Digitalisierungsrichtung
 - Einbahn in Digitalisierungsrichtung
 - Beidseitig freigegeben
- Kfz-Parkflächen
 - E-Ladestation
 - Tiefgarage
 - Offene Parkflächen
- Betrachtungsraum Bestandsanalyse
- Gebäudebestand
- Bahnareal
- Draufufer
- Drau

BASISKARTEN

Datenquelle: GIP.at, eigene Bearbeitung 2023

KARTENDATEN

Maßstab: 1:2 000  

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 21.08.2023
Erstellt von: LS, ZM
Erstellt mit: QGIS 3.30
Planformat: 841 x 594 mm

KFZ-VERKEHR UND PARKPLÄTZE

Ist-Zustand

- » Das Straßennetz im Umfeld des NikolaiQuartiers besteht zum Großteil aus Nebenstraßen (Sammelstraßen), welche charakterisiert sind durch schmale Querschnitte, geringe erlaubte Geschwindigkeiten (30 km/h Zone), teilweise Einbahnen für den Kfz-Verkehr, Kfz-Parken entlang der Straße etc.
- » Der Betrachtungsraum wird im Norden, Westen und Osten abgegrenzt durch Straßen des übergeordneten Netzes (Straßen des zentralörtlichen Netzes, Gemeindeverbindungen). Die Ossiacher Zeile, die Klagenfurter Straße/Zeidler-von-Görz-Straße und die Bahnhofstraße stellen demnach wichtige Verbindungen in andere Stadtteile bzw. Verbindungen für den Kfz-Durchgangsverkehr durch den Betrachtungsraum dar. Diese Ausgangslage bietet gute Voraussetzungen, um das Nebenstraßennetz um das NikolaiQuartier neu zu organisieren und vorrangig für den Kfz-Anrainer*innenverkehr, Radverkehr und Fußverkehr nutzbar zu machen.

- » Für den Kfz-Verkehr (fließend) ...
 - › stellen im Umfeld des NikolaiQuartiers die Nikolaigasse und die Dreschnigstraße wichtige quartiersinterne Verbindungen und die Anbindung an umliegende Straßen des übergeordneten Netzes dar. Diese beiden Straßen durchqueren den Betrachtungsraum und sind in beiden Richtungen befahrbar,
 - › gibt es im Umfeld des NikolaiQuartiers im Bestand zum Großteil Sammelstraßen, für die eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gilt,
 - › sind Straßen(-Abschnitte) als Einbahn organisiert. Zumeist kann so in den engen Straßenräumen der Radverkehr in beiden Richtungen fahren, können Kfz-Stellplätze angeboten werden und kann sich der Fußverkehr auf getrennter Infrastruktur bewegen,
 - › sind das LKH Villach und die Brauerei wesentliche Ziele von alltäglichen Wegen (Berufsverkehr, Verkehr durch Patient*innen- und Besucher*innen, Lieferverkehr etc.) sowohl aus dem näheren Umfeld (Stadtgebiet Villach), als auch aus einem größeren Einzugsbereich weit über die Stadtgrenzen hinaus. Somit ist auf die Erreichbarkeit dieser Standorte mit allen Verkehrsmitteln, unter Einbeziehung der spezifischen Anforderungen (Einsatzfahrzeuge, Transport-Fahrzeuge etc.), Rücksicht zu nehmen,
 - › ist im Zuge der Quartiersentwicklung zu definieren, in welchen Straßen(-Abschnitten) im Zuge einer qualitativen Aufwertung für den Rad- und Fußverkehr die Nutzung durch den Kfz-Verkehr neu organisiert wird (Kfz-Parken entlang Straßen entfernen, Kfz-Durchgangsverkehr nicht zulassen etc.),
 - › Das quartiersinterne Straßennetz ist in Anlehnung an das Superblock-Prinzip neu zu organisieren.

- » Für den Kfz-Verkehr (ruhend) ...
 - › gibt es ein großes Angebot an Kfz-Stellplätzen, welches rund um das NikolaiQuartier Kfz-Verkehr generiert (Zu- und Abfahren, Parkplatz-Suchverkehr etc.). Dieser induzierte Kfz-Verkehr bedeutet eine zusätzliche Belastung für die ansässige Bevölkerung und die gewerblichen Nutzungen.
 - › besteht im Betrachtungsraum ein umfangreiches Angebot an Kfz-Stellplätzen:
 - Rund 350 öffentlich zugängliche Kfz-Stellplätze auf Parkplätzen (Freiraum).
 - Rund 570 öffentlich zugängliche Kfz-Stellplätze im Straßenraum.
 - 4 Tief- bzw. Hochgaragen (LKH Villach, Congress Center Villach, Hauptbahnhof, Trattengasse).
 - Zusätzlich Kfz-Parkflächen für bestimmte Nutzer*innengruppen (bspw. Kunden-Parkplatz für Gewerbe).
 - › Zusatzinformationen:
 - Kfz-Parkplätze für LKH-Mitarbeiter*innen:
Ca. 500 Parkplätze im LKH-Areal, davon 230 Parkplätze für Mitarbeiter*innen (für EUR 18,00/Monat). Die Parkplätze sind 3-fach belegt.
 - Die Parkplätze in der Tiefgarage sind für Bedienstete im unregelmäßigen Dienst, jene in der Hochgarage für Bedienstete im regelmäßigen Dienst reserviert.
 - „Die Tiefgarage beim Congress Center mit den 215 Stellplätzen ist sehr gut ausgelastet.“ – Einschätzung laut Diskussion in Zukunftswerkstatt.
 - „E-Ladestationen für PKWs in den Tiefgaragen werden bereits diskutiert, sie sind jedoch im Freiraum besser zu realisieren.“
 - › ist im Zuge der Quartiersentwicklung zu definieren, wie der Kfz-Parkraum flächeneffizienter organisiert werden kann bzw. wie die Voraussetzungen für einen zukünftig angestrebten geringeren Bedarf an Kfz-Stellplätzen geschaffen werden können.

Blau-grüne Infrastruktur

ISEK NIKOLAIQUARTIER GRÜNRÄUME QUALITÄTEN

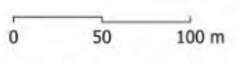
LEGENDE

- Gehölzbestand
- Grünräume Qualitäten
 - Öffentlich
 - Halböffentlich
 - Private Grünräume
- Besondere Grünräume
 - Sportplatz
 - Kindergarten
 - Kleingartenanlage
 - Brunnenschutzgebiet
- Betrachtungsraum Bestandsanalyse
- Versiegelte Flächen
- Gebäudebestand
- Bahnareal
- Drau

BASISDATEN

Orthofoto aktuell (Quelle: gis.ktn.gv.at), BEV-Kataster (Quelle: bev.gv.at), bearbeitet

KARTENDATEN

Maßstab: 1:2 000  

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 15.12.2023
Erstellt von: PW
Erstellt mit: QGIS 3.30
Planformat: 841 x 594 mm

IST-ZUSTAND DER GRÜNRÄUME

- » Der Versiegelungsgrad im Quartier ist sehr hoch.
- » Öffentliche Grünflächen fehlen.
- » Im NikolaiQuartier gibt es im öffentlichen Raum (Straßenräume und Plätze) viel zu wenige grüne, beschattete Aufenthaltsbereiche für Menschen.

GRÜNRÄUME QUALITÄTEN

Bei der Analyse des Freiraumes im NikolaiQuartier wurden in einem ersten Schritt alle Flächen erhoben, die nicht versiegelt sind und Pflanzenbewuchs aufweisen. In einem zweiten Schritt wurden diese Flächen dann anhand der Zugänglichkeit in „öffentliche“, „halböffentliche“ und „private“ Flächen unterteilt. Außerdem wurde der Gehölzbestand des Baumkatasters der Stadt Villach eingearbeitet.

Die Analyse zeigt deutlich, dass im engeren Planungsraum nur ein sehr geringes Angebot an öffentlichen Grünräumen besteht. In der Kernzone des Projektgebietes gibt es lediglich an der Ostseite im Bereich des Parkplatzes und um das dort situierte Gemeinschaftshaus des LKH Villach Bäume und in geringem Ausmaß unversiegelte Flächen. An der Ostseite des engeren Planungszeitraumes befindet sich ein Bezahlparkplatz, der an den Rändern mit Sickermulden/Sickerflächen, die als Grasmulden ausgeführt sind, versehen ist.

Ein unversiegelter, jedoch als Schotterparkfläche ausgeführter und genutzter Bereich, befindet sich etwas westlich des Parkplatzes an der Ostseite des Planungsraumes.

All diesen Flächen ist gemein, dass es sich um reine Verkehrsbegleitflächen handelt, sie also keine Aufenthaltsqualität aufweisen und es keinerlei Ausstattung wie Parkbänke oder ähnliches gibt. Die Flächen weisen somit geringe bis keine Aufenthaltsqualität für Menschen auf.

Wird der gesamte Planungsraum betrachtet, zeigt sich ein etwas anderes Bild. Es gibt mehrere Grünachsen mit historischem Baumbestand, welche sich sowohl in Nord-Süd- als auch in West-Ost-Richtung durch den Stadtteil ziehen. Die Achsen sind nicht durchgehend mit einer Baumreihe versehen, sondern abschnittsweise lückenhaft.

Nord-Süd-Achsen

- » Eine Achse verläuft von der Zeidler-von-Görz-Straße bzw. der Klagenfurter Straße über die Brauhausgasse bis zum Congress Center Villach.
- » Eine weitere Achse beginnt im Norden bei der Klagenfurter Straße und führt über die Dreschnigstraße bis zur Ossiacher Zeile.

West-Ost-Achsen

- » Die Dollhopfgasse von der Brauhausgasse bis zur Ossiacher Zeile.
- » Die Nikolaigasse von der Bahnhofstraße bis zur Ossiacher Zeile.

Diese Achsen sollen aufgegriffen und betont bzw. vervollständigt werden, sodass sie im Planungsbereich raumwirksam werden und ihre Leitwirkung entfalten können.

ISEK NIKOLAIQUARTIER

AUFENTHALTSQUALITÄT IN DEN ÖFFENTLICHEN UND HALB-ÖFFENTLICHEN GRÜNRÄUMEN

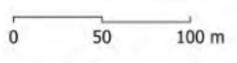
LEGENDE

- Gehölzbestand
- Private Grünräume
- Aufenthaltsqualität
 - Hoch
 - Mittel
 - Gering
- Besondere Grünräume
 - Sportplatz
 - Kindergarten
 - Kleingartenanlage
 - Brunnenschutzgebiet
- Betrachtungsraum Bestandsanalyse
- Versiegelte Flächen
- Gebäudebestand
- Bahnareal
- Drau

BASISDATEN

Orthofoto aktuell (Quelle: gis.ktn.gv.at), BEV-Kataster (Quelle: bev.gv.at), bearbeitet

KARTENDATEN

Maßstab: 1:2 000  

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 15.12.2023
Erstellt von: PW
Erstellt mit: QGIS 3.30
Planformat: 841 x 594 mm

AUFENTHALTSQUALITÄT IN DEN HALBÖFFENTLICHEN UND ÖFFENTLICHEN GRÜNRÄUMEN

Die Grundlage für die Analyse der Aufenthaltsqualität ist die Grünraum-Analyse. Die dabei erhobenen Flächen werden hinsichtlich ihrer Aufenthaltsqualität, ihrer Ausstattung und ihrer Zugänglichkeit bewertet. Die Aufenthaltsqualität wird dabei in „hoch“, „mittel“ und „gering“ eingeteilt.

Die Grünraum-Analyse hat ergeben, dass im erweiterten Planungsraum Freiräume mit unterschiedlicher Ausprägung und Aufenthaltsqualität vorhanden sind. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich, dass diese Freiräume aber nur in geringem Ausmaß öffentlich zugänglich sind.

Die einzig öffentlich zugängliche Fläche im untersuchten Gebiet mit hoher Aufenthaltsqualität ist die Draulände am westlichen Rand des Analysebereiches. Daraus leitet sich die Zielvorstellung ab, die Draulände besser und barrierefrei zu erschließen, um diesen wertvollen Naherholungsraum in das Gebiet miteinzubeziehen. Außerdem sollte der Draulände mit ihrer Funktion als wichtige Verkehrsachse für den Fuß- und Radverkehr besonderes Augenmerk geschenkt werden.

Im engeren Planungsraum befinden sich keine Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Am östlichen Rand um das dort befindliche Gemeinschaftshaus des LKH Villach befinden sich halböffentliche Grünflächen mit einer Aufenthaltsqualität, die bestenfalls mit „mittel“ bewertet werden kann.

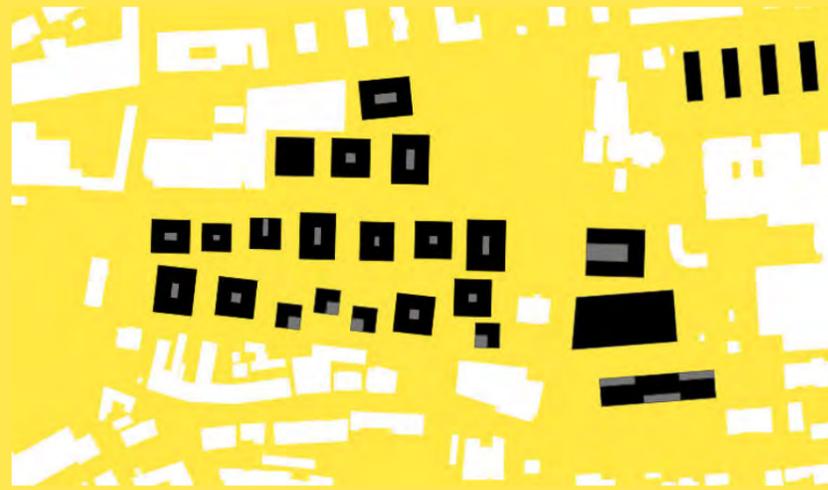


BEBAUUNGSSZENARIEN

HOFBEBAUUNG



PUNKTBEBAUUNG



ZEILENBEBAUUNG

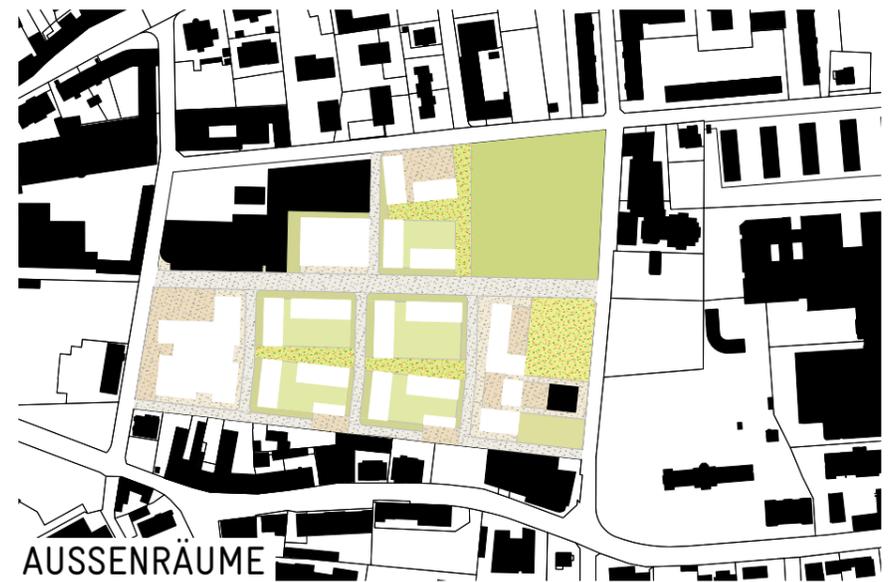
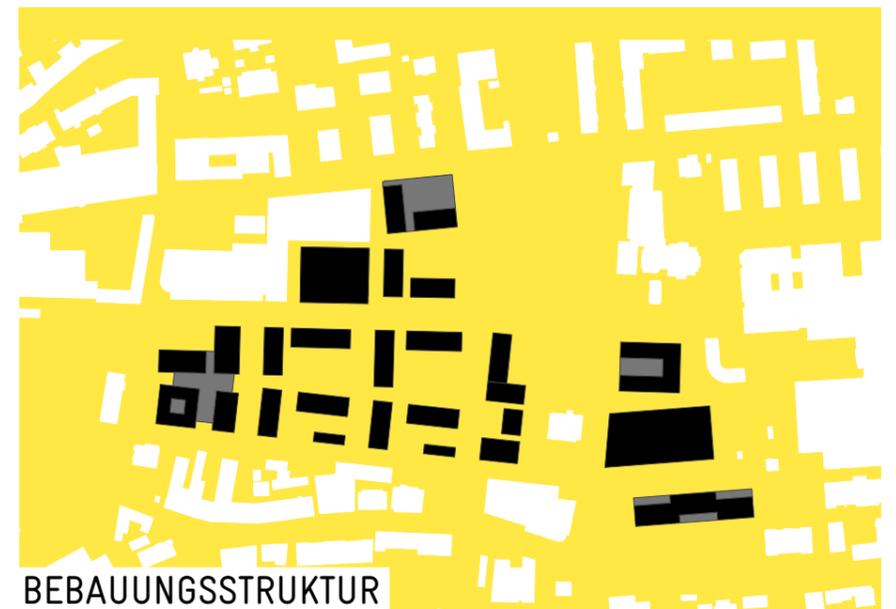


Basierend auf den in der Zukunftswerkstatt festgelegten Leitsätzen und Zielen erfolgte die Erarbeitung von drei unterschiedlichen städtebaulichen Bebauungsszenarien. Die „Hofbebauung“, die „Punktbebauung“ und die „Zeilenbebauung“ orientieren sich an Bebauungsstrukturen, die im Stadtgebiet von Villach bereits existieren.

Die Erarbeitung und Darstellung erfolgten in Form von städtebaulichen analogen und digitalen Plänen und einem analogen städtebaulichen Modell im Maßstab 1:500. Auf den folgenden Seiten sind die drei Bebauungsszenarien illustriert.

Die Bebauungsszenarien betrachten das städtebauliche Potenzial der Entwicklung bis zum Jahr 2050, es werden somit auch Grundstücksbereiche nördlich und östlich der Kernzone dargestellt.

BEBAUUNGSSZENARIUM 1 HOFBEBAUUNG



ISEK NIKOLAIQUARTIER

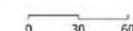
BEBAUUNGSSZENARIO 1

Hofbebauung



KARTENDATEN

Maßstab: 1:1 500



Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 17.10.2023
Erstellt von: KH
Erstellt mit: QGIS 3.30
Planformat: 1189 x 841 mm



Büro für resiliente
Raum- und
Stadtentwicklung

Architekt: Dipl.-Ing.
Stefan B. B. B. B.
Ziegelstraße 70
1010 Wien, Austria
01 47 5 0 1 4 2
01 78 9 65 45 85
office@realitylab.at
www.realitylab.at



BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN- UND BEBAUUNGSDICHTEBERECHNUNG

Bebauungsszenarium 1 – Hofbebauung

Szenario 1 - Hofbebauung - Minimalvariante

Baufeld (BF)	Gebäude (GEB)	Geschoße								Bruttogeschoßflächen		
		EG0	OG1	OG2	OG3	OG4	OG5	OG6	OG7	OG8	BGF / GEB	BGF / BF
BF 1	1.1.1.1	420	420	420	420						1680	
	1.1.1.2	480	480	480							1440	
	1.1.1.3	674									674	
	1.1.1.4	625	544	544							1713	
	1.1.1.5	350	350								700	
											6207 m2	
BF 2	1.2.1.1	360	360	360	360						1440	
	1.2.1.2	450	510	510	510						1980	
	1.2.2.1	360	360	360							1080	
	1.2.2.2	390	390	516							1296	
	1.2.3.1	118	118								236	
											6032 m2	
BF 3	1.3.1.1	428	428	428	428						1712	
	1.3.1.2	420	420	513	513						1866	
	1.3.2.1	360	360	360							1080	
	1.3.2.2	390	390	513							1293	
	1.3.3.1	119	119								238	
											6189 m2	
BF 4	1.4.1.1	372	372	372	372	372					1860	
	1.4.1.2	288	288	288							864	
	1.4.1.3	192	284	284							760	
	1.4.1.4	336	336	336							1008	
											4492 m2	
BF 5	1.5.1.1	360	360	360							1080	
	1.5.1.2	788									788	
	1.5.1.3	324	324	324							972	
	1.5.2.1	360	360	360	360						1440	
	1.5.2.2	336	336	396	396						1464	
											5744 m2	
BF 6	1.6.1.1	1290	1505	1505							4300	
											4300 m2	
	Bestand 1	288	288	288							864	
											864 m2	
Summen der Bruttogeschoßflächen												
Bruttogeschoßflächen											33828 m2	
Bebauungsdichte												
Bruttogeschoßflächen im Planungsgebiet											33828 m2	
Fläche des Planungsgebietes											30793 m2	
Bebauungsdichte											1,10	

Szenario 1 - Hofbebauung - Maximalvariante

Baufeld (BF)	Gebäude (GEB)	Geschoße								Bruttogeschoßflächen		
		EG0	OG1	OG2	OG3	OG4	OG5	OG6	OG7	OG8	BGF / GEB	BGF / BF
BF 1	1.1.1.1	420	420	420	420	420	420				2520	
	1.1.1.2	480	480	480	480						1920	
	1.1.1.3	674									674	
	1.1.1.4	625	544	544	544						2257	
	1.1.1.5	350	350								700	
											8071 m2	
BF 2	1.2.1.1	360	360	360	360	360					1800	
	1.2.1.2	450	510	510	510	510					2490	
	1.2.2.1	360	360	360	360						1440	
	1.2.2.2	390	390	516	516						1812	
	1.2.3.1	118	118								236	
											7778 m2	
BF 3	1.3.1.1	428	428	428	428	428					2140	
	1.3.1.2	420	420	513	513	513					2379	
	1.3.2.1	360	360	360	360						1440	
	1.3.2.2	390	390	513	513						1806	
	1.3.3.1	119	119								238	
											8003 m2	
BF 4	1.4.1.1	372	372	372	372	372	372	372	372		2604	
	1.4.1.2	288	288	288							864	
	1.4.1.3	192	284	284							760	
	1.4.1.4	336	336	336							1008	
											5236 m2	
BF 5	1.5.1.1	360	360	360							1080	
	1.5.1.2	788									788	
	1.5.1.3	324	324	324							972	
	1.5.2.1	360	360	360	360	360					1800	
	1.5.2.2	336	336	396	396	396					1860	
											6500 m2	
BF 6	1.6.1.1	1290	1505	1505							4300	
											4300 m2	
	Bestand 1	288	288	288							864	
											864 m2	
Summen der Bruttogeschoßflächen												
Bruttogeschoßflächen											40752 m2	
Bebauungsdichte												
Bruttogeschoßflächen im Planungsgebiet											40752 m2	
Fläche des Planungsgebietes											30793 m2	
Bebauungsdichte											1,32	

ISEK NIKOLAIQUARTIER
BEBAUUNGSSZENARIO 1
Hofbebauung
PKW-STELLPLATZFLÄCHEN

Hub
1505m²
6 Etagen
(9030m²)
301 Stellplätze

TG
4654m²
2 Etagen
(9308m²)
310 Stellplätze

Temporäres Parken
5078m²
203 Stellplätze

Temporäres Parken
5505m²
220 Stellplätze

TG
2820m²
3 Etagen
(8460m²)
282 Stellplätze

Berechnung:
30m² pro TG-Stellplatz
25m² pro Temporärem Stellplatz

KARTENDATEN

Maßstäbe: 1:1000

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter



PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 18.10.2023
Erstellt von: MB
Erstellt mit: VW 2022
Planformat: 420x297mm



Architekt Dipl.-Ing.
Ernst Rainer
Ziegelstraße 20
Inge-Morath-Straße 45F
8045 Graz
0670 956 45 65
office@ernst-rainer.at
www.ernst-rainer.at

ISEK NIKOLAIQUARTIER

BEBAUUNGSSZENARIO 1

Hofbebauung

FREIFLÄCHEN

-  Bebauung Neu
-  Straßenraum
-  Platz
-  Vorgarten
-  Garten
-  Wohnhof
-  Freiraumzone
-  Park
-  Naturraum

KARTENDATEN

Maßstäbe: 1:1000

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter



PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

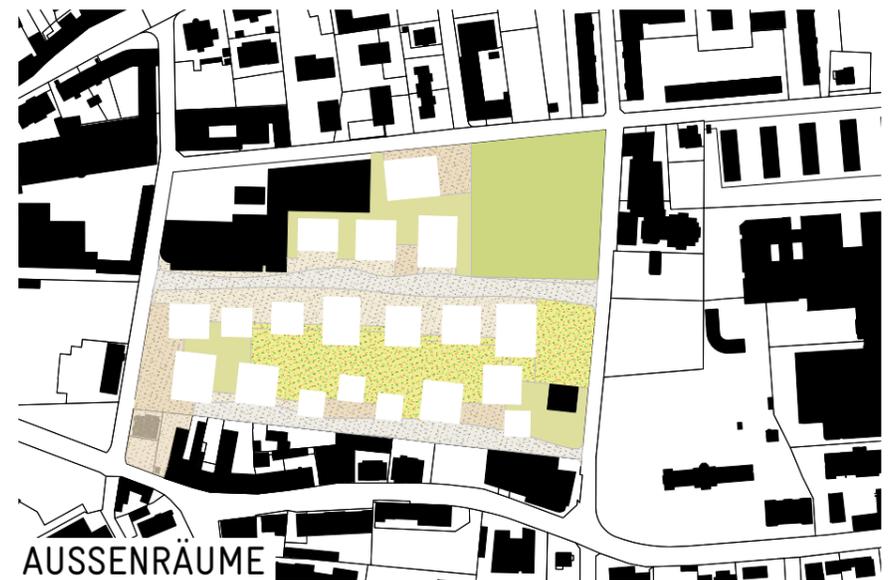
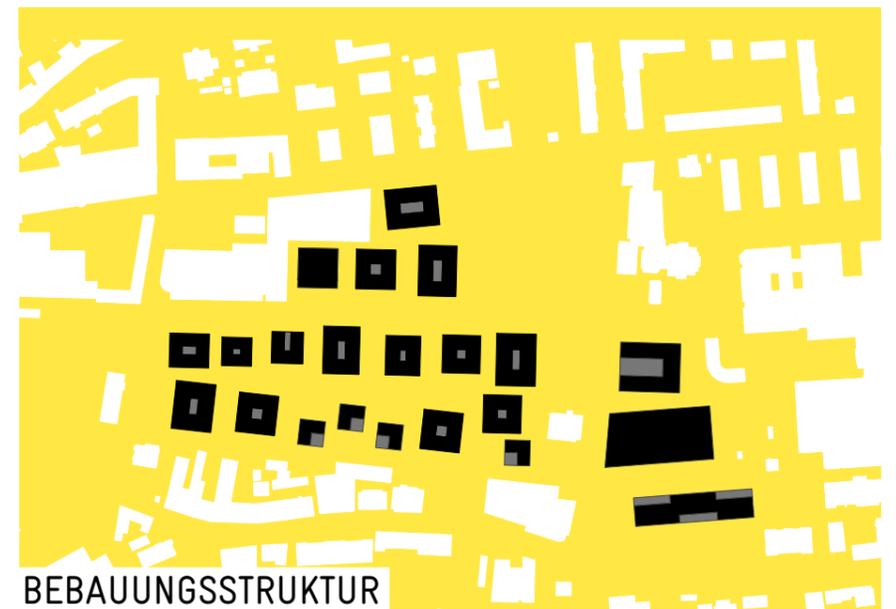
PLANDATEN

Datum: 18.10.2023
Erstellt von: MB
Erstellt mit: VW 2022
Planformat: 420x297mm

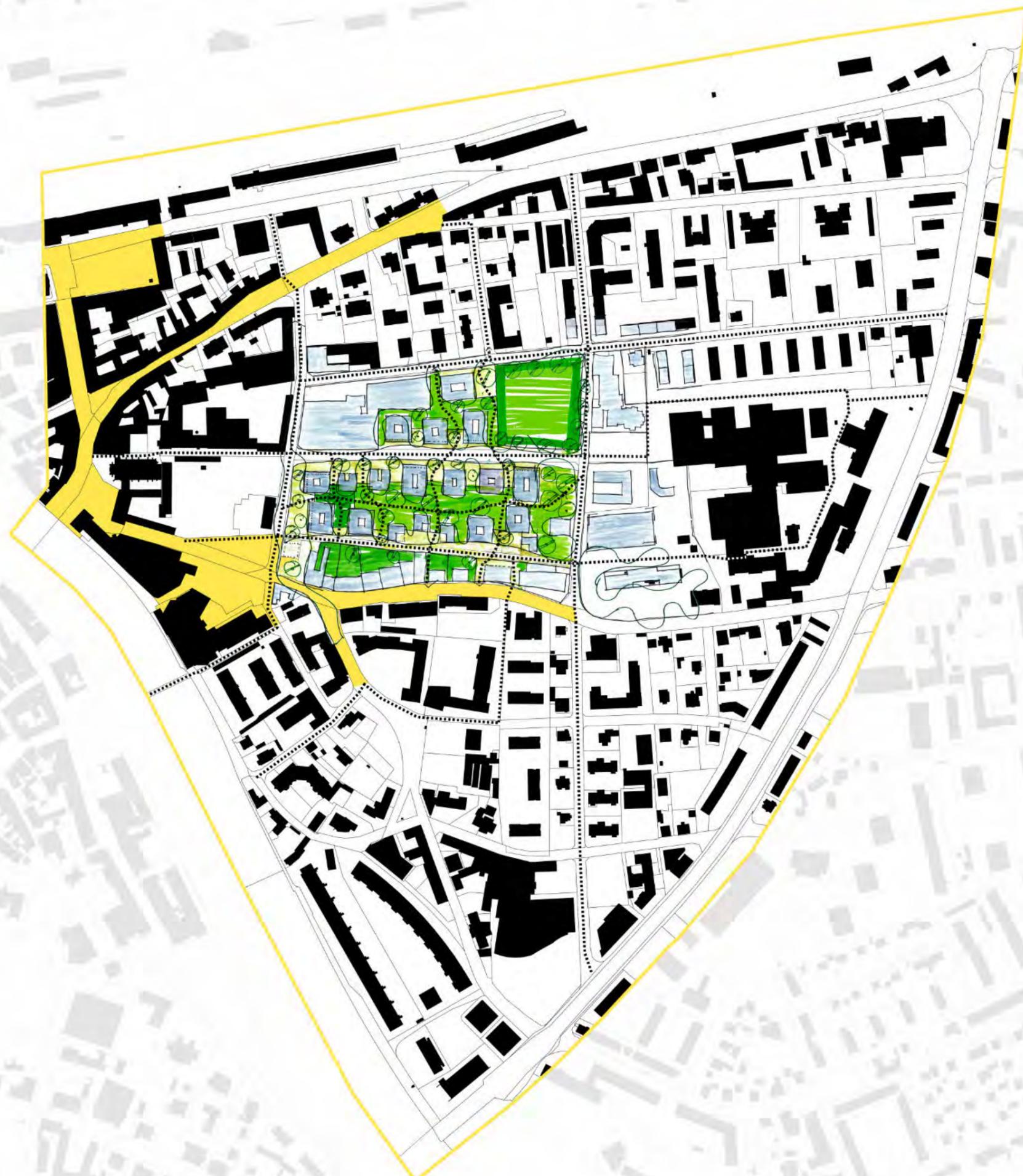


Architekt Dipl.-Ing.
Ernst Rainer
Ziegelstraße 20
Inge-Morath-Straße 459
8045 Graz
0678 956 45 65
office@ernst-rainer.at
www.ernst-rainer.at

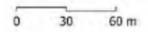
BEBAUUNGSSZENARIO 2 PUNKTBEBAUUNG



ISEK NIKOLAIQUARTIER BEBAUUNGSSZENARIOUM 2 Punktbebauung



KARTENDATEN

Maßstab: 1:1 500  

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 17.10.2023
Erstellt von: KH
Erstellt mit: QGIS 3.30
Planformat: 1189 x 841 mm



Architekt: Dipl.-Ing.
Eva C. B. B. B. B.
Ziegelstraße 70
1010 Wien, Austria
+43 1 478 10 10
office@realitylab.at
www.realitylab.at



BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN- UND BEBAUUNGSDICHTEBERECHNUNG

Bebauungsszenarium 2 – Punktbebauung

Szenario 2 - Punktbebauung - Minimalvariante

Baufeld (BF)	Gebäude (GEB)	Geschoße								Bruttogeschoßflächen		
		EG0	OG1	OG2	OG3	OG4	OG5	OG6	OG7	OG8	BGF / GEB	BGF / BF
BF 1	2.1.1	537	488	488	488	488						2489
	2.1.2	765	711	711	711							2898
	2.1.3	342	322	322	322							1308
	2.1.4	625	576	576								1777
	2.1.5	400	352	352	352							1456
	2.1.6	256	192	192								640
	2.1.7	690	630	630								1950
	2.1.8	256	192	192								640
	2.1.9	256	192	192								640
	2.1.10	550	522	522								1594
	2.1.11	625	576	576								1777
	2.1.12	576	540	540								1656
	2.1.13	576	540	540	540							2196
	2.1.14	825	760	760	760	760	760					4625
	2.1.15	256	192	192								640
											26286 m2	
BF 2	2.2.1	625	576	576	576							2353
Var. 1	2.2.2	625	576	576	576							2353
	2.2.3	825	720	720								2265
	2.2.4	768	684	684								2136
												9107 m2
BF2	2.2.1H	500	625	625	625							2375
Var. Hub	2.2.2	625	576	576	576							2353
	2.2.3	825	720	720								2265
	2.2.4	768	684	684								2136
												9129 m2
Bestand 1		288	288	288								864
											864 m2	
Summen der Bruttogeschoßflächen												
Bruttogeschoßflächen Variante 1											36257 m2	
Bruttogeschoßflächen Variante Hub											36279 m2	
Bebauungsdichte												
Bruttogeschoßflächen im Planungsgebiet - Variante 1											36257 m2	
Fläche des Planungsgebietes											30793 m2	
Bebauungsdichte - Variante 1											1,18	
Bruttogeschoßflächen im Planungsgebiet - Variante Hub											36279 m2	
Fläche des Planungsgebietes											30793 m2	
Bebauungsdichte - Variante Hub											1,18	

Szenario 2 - Punktbebauung - Maximalvariante

Baufeld (BF)	Gebäude (GEB)	Geschoße								Bruttogeschoßflächen		
		EG0	OG1	OG2	OG3	OG4	OG5	OG6	OG7	OG8	BGF / GEB	BGF / BF
BF 1	2.1.1	537	488	488	488	488	488	488	488			3465
	2.1.2	765	711	711	711	711						3609
	2.1.3	342	322	322	322							1308
	2.1.4	625	576	576	711							2488
	2.1.5	400	352	352	352							1456
	2.1.6	256	192	192								640
	2.1.7	690	630	630								1950
	2.1.8	256	192	192								640
	2.1.9	256	192	192								640
	2.1.10	550	522	522	522							2116
	2.1.11	625	576	576								1777
	2.1.12	576	540	540	540							2196
	2.1.13	576	540	540	540	540						2736
	2.1.14	825	760	760	760	760	760	760	760	760		6145
	2.1.15	256	192	192								640
											31806 m2	
BF 2	2.2.1	625	576	576	576							2353
Var. 1	2.2.2	625	576	576	576	576						2929
	2.2.3	825	720	720								2265
	2.2.4	768	684	684	684							2820
												10367 m2
BF2	2.2.1H	500	625	625	625							2375
Var. Hub	2.2.2	625	576	576	576	576						2929
	2.2.3	825	720	720								2265
	2.2.4	768	684	684	684							2820
												10389 m2
Bestand 1		288	288	288								864
											864 m2	
Summen der Bruttogeschoßflächen												
Bruttogeschoßflächen Variante 1											43037 m2	
Bruttogeschoßflächen Variante Hub											43059 m2	
Bebauungsdichte												
Bruttogeschoßflächen im Planungsgebiet - Variante 1											43037 m2	
Fläche des Planungsgebietes											30793 m2	
Bebauungsdichte - Variante 1											1,40	
Bruttogeschoßflächen im Planungsgebiet - Variante Hub											43059 m2	
Fläche des Planungsgebietes											30793 m2	
Bebauungsdichte - Variante Hub											1,40	

ISEK NIKOLAIQUARTIER
BEBAUUNGSSZENARIO 2
Punktbebauung
PKW-STELLPLATZFLÄCHEN

Hub 6 Etagen
1536m² (9216m²)
307 Stellplätze

TG
4878m²
2 Etagen
(9756m²)
325 Stellplätze

Temporäres Parken
9556m²
382 Stellplätze

TG
2911m²
3 Etagen
(8733m²)
291 Stellplätze

Berechnung:
30m² pro TG-Stellplatz
25m² pro Temporärem Stellplatz

KARTENDATEN

Maßstäbe: 1:1000

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter



PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 18.10.2023
Erstellt von: MB
Erstellt mit: VW 2022
Planformat: 420x297mm



Architekt Dipl.-Ing.
Ernst Rainer
Ziegelstraße 20
8045 Graz
0678 956 45 65
office@ernst-rainer.at
www.ernst-rainer.at

ISEK NIKOLAIQUARTIER

BEBAUUNGSSZENARIO 2

Punktbebauung

FREIFLÄCHEN



-  Bebauung Neu
-  Straßenraum
-  Platz
-  Garten
-  Park
-  Naturraum

KARTENDATEN

Maßstäbe: 1:1000

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter



PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

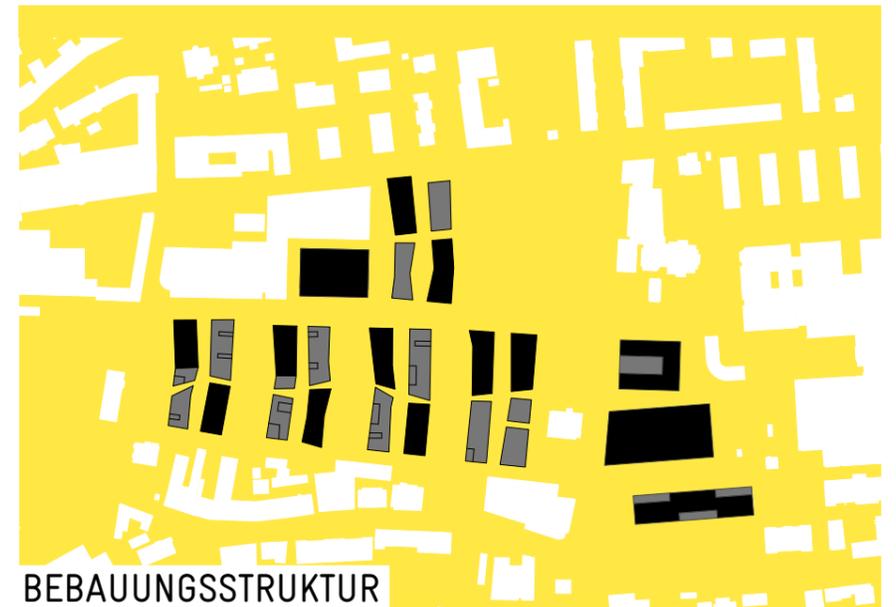
PLANDATEN

Datum: 18.10.2023
Erstellt von: MB
Erstellt mit: VW 2022
Planformat: 420x297mm



Architekt Dipl.-Ing.
Ernst Rainer
Ziegelstraße 20
Inge-Morath-Straße 45F
8045 Graz
0670 956 45 65
office@ernst-rainer.at
www.ernst-rainer.at

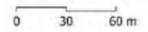
BEBAUUNGSSZENARIUM 3 ZEILENBEBAUUNG



ISEK NIKOLAIQUARTIER BEBAUUNGSSZENARIOUM 3 Zeilenbebauung



KARTENDATEN

Maßstab: 1:1 500  

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 17.10.2023
Erstellt von: KH
Erstellt mit: QGIS 3.30
Planformat: 1189 x 841 mm



BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN- UND BEBAUUNGSDICHTEBERECHNUNG

Bebauungsszenarium 3 – Zeilenbebauung

Bruttogeschoßflächen- und Bebauungsdichteberechnung
Szenario 3 - Zeilenbebauung - Minimalvariante

Baufeld (BF)	Gebäude (GEB)	Geschoße								Bruttogeschoßflächen		
		EG0	OG1	OG2	OG3	OG4	OG5	OG6	OG7	OG8	BGF / GEB	BGF / BF
BF 1	3.1.1.1	432	432	432	432	432					2160	
	3.1.1.2	412	472								884	
	3.1.2.1	506	559								1065	
	3.1.2.2	413	413	413							1239	
											5348 m2	
BF 2	3.2.1.1	438	438	438	438	438					2190	
	3.2.1.2	452	452	516							1420	
	3.2.2.1	463	463	514							1440	
	3.2.2.2	419	419	419	419						1676	
											6726 m2	
BF 3	3.3.1.1	468	468	468	468						1872	
	3.3.1.2	457	457	504							1418	
	3.3.2.1	578	578	578							1734	
	3.3.2.2	431	431	484	484						1830	
											6854 m2	
BF 4	3.4.1.1	530	530	530	530						2120	
	3.4.1.2	498	551								1049	
	3.4.2.1	526	526	526	526	526					2630	
	3.4.2.2	558	685								1243	
											7042 m2	
BF 5	3.5.1.1	512	512	512	512						2048	
	3.5.1.2	397	397	470							1264	
	3.5.2.1	407	407	484							1298	
	3.5.2.2	527	527	527	527						2108	
											6718 m2	
BF 6	3.6.1.1	1075	1290	1290							3655	
											3655 m2	
	Bestand 1	288	288	288							864	
											864 m2	
Summen der Bruttogeschoßflächen												
Bruttogeschoßflächen											37207 m2	
Bebauungsdichte												
Bruttogeschoßflächen im Planungsgebiet											37207 m2	
Fläche des Planungsgebietes											30793 m2	
Bebauungsdichte											1,21	

Bruttogeschoßflächen- und Bebauungsdichteberechnung
Szenario 3 - Zeilenbebauung - Maximalvariante

Baufeld (BF)	Gebäude (GEB)	Geschoße								Bruttogeschoßflächen		
		EG0	OG1	OG2	OG3	OG4	OG5	OG6	OG7	OG8	BGF / GEB	BGF / BF
BF 1	3.1.1.1	432	432	432	432	432	432	432	432		3024	
	3.1.1.2	412	472								884	
	3.1.2.1	506	559								1065	
	3.1.2.2	413	413	413	413						1652	
											6625 m2	
BF 2	3.2.1.1	438	438	438	438	438	438				2628	
	3.2.1.2	452	452	516							1420	
	3.2.2.1	463	463	514							1440	
	3.2.2.2	419	419	419	419	419					2095	
											7583 m2	
BF 3	3.3.1.1	468	468	468	468	468					2340	
	3.3.1.2	457	457	504							1418	
	3.3.2.1	578	578	578							1734	
	3.3.2.2	431	431	484	484	484					2314	
											7806 m2	
BF 4	3.4.1.1	530	530	530	530	530					2650	
	3.4.1.2	498	551								1049	
	3.4.2.1	526	526	526	526	526	526	526	526		3682	
	3.4.2.2	558	685								1243	
											8624 m2	
BF 5	3.5.1.1	512	512	512	512						2048	
	3.5.1.2	397	397	470							1264	
	3.5.2.1	407	407	484							1298	
	3.5.2.2	527	527	527	527	527	527				2635	
											7245 m2	
BF 6	3.6.1.1	1075	1290	1290							3655	
											3655 m2	
	Bestand 1	288	288	288							864	
											864 m2	
Summen der Bruttogeschoßflächen												
Bruttogeschoßflächen											42402 m2	
Bebauungsdichte												
Bruttogeschoßflächen im Planungsgebiet											42402 m2	
Fläche des Planungsgebietes											30793 m2	
Bebauungsdichte											1,38	

ISEK NIKOLAIQUARTIER

BEBAUUNGSSZENARIO 3
Zeilenbebauung

PKW-STELLPLATZFLÄCHEN

Hub - 1289m²
6 Etagen
(7734m²)
257 Stellplätze

TG
3994m²
2 Etagen
(7988m²)
266 Stellplätze

Temporäres Parken
8199m²
327 Stellplätze

TG
3505m²
3 Etagen
(10515m²)
350 Stellplätze

Berechnung:
30m² pro TG-Stellplatz
25m² pro Temporärem Stellplatz

KARTENDATEN

Maßstäbe: 1:1000

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter



PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 18.10.2023
Erstellt von: MB
Erstellt mit: VW 2022
Planformat: 420x297mm

Büro für resiliente
Raum- und
Stadtentwicklung

Architekt Dipl.-Ing.
Ernst Rainer
Ziegelstraße 20
Inge-Morath-Straße 45F
8045 Graz
0670 956 45 65
office@ernst-rainer.at
www.ernst-rainer.at

ISEK NIKOLAIQUARTIER

BEBAUUNGSSZENARIO 3

Zeilenbebauung

FREIFLÄCHEN



- Bebauung Neu
- Straßenraum
- Platz
- Garten
- Park
- Naturraum

KARTENDATEN

Maßstäbe: 1:1000

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter



PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 18.10.2023
Erstellt von: MB
Erstellt mit: VW 2022
Planformat: 420x297mm



Architekt Dipl.-Ing.
Ernst Rainer
Ziegelstraße 20
10405 Graz
0670 956 45 65
office@ernst-rainer.at
www.ernst-rainer.at

FREIFLÄCHENBERECHNUNG IM VERGLEICH DER 3 SZENARIEN

Freiflächenberechnung

Einheit: m2

Flächen	Hofbebauung	%	Punktbebauung	%	Zeilenbebauung	%
Bebaute Fläche	10090	23	10541	24	10787	25
Straßenraum	9173	21	10079	23	11826	27
Plätze	3676	9	3381	8	1507	3
Vorgarten	3096	7	0	0	0	0
Garten	797	2	4573	11	9975	23
Wohnhof	4156	10	0	0	0	0
Freiraumzone	2757	6	0	0	0	0
Park	2105	5	7276	17	1755	4
Naturraum	7368	17	7368	17	7368	17
Summe	43218	100	43218	100	43218	100
Betrachtungsgebiet	43218					



Im Rahmen eines Workshops am 19. Oktober 2023 wurden die Bebauungsszenarien mit der Steuerungsgruppe fachlich analysiert und diskutiert.

Das Szenarium „Punktbebauung“ wurde aufgrund folgender Aspekte als städtebauliches Leitmotiv ausgewählt:

- » Die „Punktbebauung“ bietet das Potenzial zur Ausbildung einer neuen stadträumlichen Mitte.
- » Sie nimmt die bereits existierende pavillonartige Bebauung des LKH Villach auf und führt dieses Motiv in die Kernzone des zukünftigen NikolaiQuartiers weiter.
- » Sie ermöglicht die Realisierung von gemischt genutzten Gebäuden.
- » Sie kann in einer nutzungsneutralen Erdgeschoßzone verschiedenartige Nutzungen aufnehmen und dadurch den Stadtraum vielfältig beleben.
- » Sie ermöglicht die Ausbildung von feingliedrigen, miteinander vernetzten städtischen Freiräumen in Form von kleinen Plätzen, Grünräumen und Fußwegen, wodurch sich eine gute Verwebung mit dem umgebenden Stadtkörper ergibt.
- » Sie kann aufgrund ihrer Bauplatz- und Gebäudegröße etappenweise und somit flexibel realisiert werden.

- » Basierend auf dem ausgewählten städtebaulichen Leitmotiv, dem Szenarium „Punktbebauung“, erfolgte die Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans.
- » Der Rahmenplan betrachtet strategisch eine zeitliche Entwicklung auf ca. 30 Jahre (bis ca. 2055).
- » Der Betrachtungsraum der zukünftigen baulichen Entwicklung fokussiert sich auf den Planungsbereich „Kernzone“ (westliche Grenze: Brauhausgasse, nördliche Grenze: Franz-von-Tschabuschnig-Straße, östliche Grenze: Dreschnigstraße, südliche Grenze: Virgil-Gleisenberger-Straße).
- » Im ISEK-Planungsprozess wurde auch eine potenzielle Entwicklung nördlich der Franz-von-Tschabuschnig-Straße („Erweiterungszone“) betrachtet. Diese stadträumliche Entwicklung wird jedoch nur dann erfolgen, wenn diese Grundstücksbereiche von der Brau AG nicht mehr für den Betrieb der Villacher Brauerei benötigt werden. Ziel ist es auf jeden Fall, den Produktionsbetrieb der Brauerei auf dem jetzigen Standort zu sichern.
- » Im Rahmenplan sind für die Themenbereiche „Stadtbild & Öffentlicher Raum“ (Bebauung, Nutzungen, Baufelder und Geschoßanzahl, Freiraum, Verkehrsraum, Entwicklungsphasen und Sammelgaragen), „Sharing- & Soziale Infrastruktur“, „Verkehrsinfrastruktur“ und „Blau-grüne Infrastruktur“ Qualitätsziele erarbeitet worden.
- » Diese Qualitätsziele bilden die Grundlage für die nach dem ISEK-Planungsprozess folgenden Schritte wie Qualitätsvereinbarung mit den involvierten Schlüsselstakeholdern, Ausschreibung und Abhaltung eines Architekturwettbewerbs und integratives städtebauliches Verfahren (Bebauungsplanung und Flächenwidmungsverfahren).



RAHMENPLAN

ISEK NIKOLAIQUARTIER

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

 **IVG Immobilienvermietung Gesellschaft m.b.H.**

835/22, 75454, 4313
835/25, 75454, 2555

 **Vereinigte Kärntner Brauerei Aktiengesellschaft**

1471, 75454, 1196
835/5, 75454, 968
835/10, 75454, 3823

 **Schinagl Bernhard**

835/24, 75454, 5178

 **Stadt Villach**

835/12, 75454, 3726

 **Landeskrankenanstalten-Betriebsgesellschaft - KABEG**

835/13, 75454, 1676

KARTENDATEN

Maßstäbe: 1:1000

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

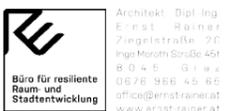


PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 25.1.2024
Erstellt von: MB
Erstellt mit: VW 2022
Planformat: 420x297mm



EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

- » Die Grundstücke im Bereich der Kernzone befinden sich zurzeit im Eigentum von 5 Grundeignern. Im Zuge des ISEK-Bearbeitungsprozesses waren alle Grundeigner über die Steuerungsgruppe in die Entscheidungsprozesse zum Rahmenplan aktiv eingebunden.
- » Im Zuge der integrativen Erarbeitung des ISEK und des Rahmenplans wurde von Anfang an von Seiten der Stadt Villach, der beteiligten Expert*innen von der Steuerungsgruppe und des ISEK-Planungsteams festgehalten, dass eine zukunftsweisende Entwicklung der Kernzone nur in Zusammenarbeit mit den Schlüsselstakeholdern (Stadt Villach und Grundeigner) möglich ist. Die erarbeiteten Strategien des Rahmenplanes bauen auf dieser Tatsache auf.
- » Die kooperative Erstellung des Rahmenplanes zeigte, dass durch eine gemeinsame Zusammenarbeit mit den Schlüsselstakeholdern Mehrwerte und Potenziale für alle Beteiligten realisierbar sind.
- » Von Seiten des ISEK-Beraterteams wird empfohlen, dass dieser gemeinsame Weg strategisch weiter beschritten wird.
- » Empfohlen wird eine Verankerung der gemeinsam erarbeiteten Zielqualitäten in Form einer gemeinsam unterzeichneten Qualitätsvereinbarung.
- » Die im Rahmen des ISEK-Planungsprozesses besichtigten Good-Practice-Projekte in Vorarlberg und Salzburg zeigten, dass die Gründung einer gemeinsamen Quartiersentwicklungsgesellschaft (Stadt Villach und Grundeigner) von Mehrwert für alle Beteiligten ist.

»» Stadtbild & Öffentlicher Raum

Ziele

Im Rahmen des integrativen ISEK-Planungsprozesses konnten folgende Entwicklungsziele für das NikolaiQuartier definiert werden:

- » Kernziel ist die Entwicklung in Richtung „Health Care“-Stadtteil.
- » Der öffentliche Raum (Straßenraum und Plätze) soll nach den Prinzipien der „Städte für Menschen“ weitgehend autofrei realisiert werden.
- » Das Planungsgebiet soll mit einem engmaschigen Netz von kleinteiligen halböffentlichen und öffentlichen Räumen durchzogen und mit dem umgebenden Stadtgebiet im Fokus der Fußgänger*innenfreundlichkeit vernetzt sein.
- » Die Draulände als Naherholungs- und Wassersportzone soll vom NikolaiQuartier per Fußweg gut erreichbar sein.
- » Der öffentliche Straßenraum von der Franz-von-Tschabuschnig-Straße Richtung Westen (Nikolaiplatz) soll für die Menschen stadträumlich qualitativ aufgewertet werden.
- » Die zentralen Parkhäuser sollen so konzipiert sein, dass sie im Erdgeschoß und im Dachbereich als multifunktionale Strukturen für Wochenmärkte, Geschäfte, Sport etc. nutzbar sind.
- » Im Planungsgebiet soll ein Baugruppenprojekt als „urbaner Motor“ integriert werden.
- » Als Schwerpunktthema soll die Schaffung von leistbaren und innovativen Mehrgenerationen-Wohnmodellen im NikolaiQuartier strategisch verfolgt werden.
- » Im Planungsgebiet soll auch an ein pilotmäßiges autofreies Wohnprojekt gedacht werden.
- » Aufgrund der guten Fahrradverbindung zur Fachhochschule Kärnten und zum Technologiepark Villach (tpv) ist im Zuge der Projektrealisierungen im NikolaiQuartier zu überprüfen, ob ein Angebot für studentisches Wohnen umgesetzt werden kann.
- » Die Dachzonen der zukünftigen Bebauung im NikolaiQuartier sind als Freiräume für die Bewohner*innen und Besucher*innen in Form von Dachgärten, Spielplätzen, Sportzonen etc. zu realisieren.
- » Im gesamten Planungsgebiet soll die Integration von neuen Spielplätzen und Grünanlagen umgesetzt werden.



Leitsätze

1. Die Leitmotive für das NikolaiQuartier sind:
 - » „Health Care“-Stadtteil
 - » Stadtteil der kurzen Wege (7-Minuten-Stadtteil).
2. Das Planungsgebiet ist gut vernetzt mit dem umgebenden Stadtkörper – nach dem Vorbild eines Organs (Leber, Herz), das im menschlichen Körper über Arterien und Venen vernetzt ist.
3. Der öffentliche Stadtraum ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl an kleinteiligen Plätzen und Grünräumen, die miteinander verwoben sind.
4. Die Baustrukturen im Planungsgebiet zeichnen sich durch Multifunktionalität auf mehreren Geschoßen aus.
5. Die neue Bebauung weist eine durchgehende urbane Sockelzone auf.



ISEK NIKOLAIQUARTIER

RAHMENPLAN

Bebauung

KARTENDATEN

Maßstäbe: 1:1000

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
 Koordinateneinheit: Meter



PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
 realitylab gmbh
 Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
 verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 25.1.2024
 Erstellt von: MB
 Erstellt mit: VW 2022
 Planformat: 420x297mm



Zielqualitäten Bebauung

- » Ziel ist die Ausbildung einer neuen städtischen Mitte im Fokus der städtebaulichen Leitmotive „Health Care“-Stadtteil und „Stadtteil der kurzen Wege (7-Minuten-Stadtteil)“.
- » Die Typologie der „Punktbebauung“ nimmt die im Planungsgebiet existierende pavillonartige Bebauung als Motiv auf und führt dieses in die Kernzone des zukünftigen NikolaiQuartiers weiter.
- » Die Baustrukturen im Planungsgebiet zeichnen sich durch Multifunktionalität auf mehreren Geschoßen aus.
- » Die Erdgeschoßzone der Bebauung weist eine durchgehende urbane Sockelzone mit einer Geschoßhöhe von mind. 6 Metern auf. Die Erdgeschoßzone ist offen, einladend und mit direktem Bezug zum umgebenden Freiraum gestaltet.
- » Die Dachflächen der Gebäude sind intensiv begrünt und beherbergen gemeinschaftlich zugängliche Dachgärten, Terrassen, Sportanlagen etc.
- » Der westliche Rand der Kernzone im Bereich der Brauhausgasse wird mittels eines kleinteiligen Platzes und der östliche Rand im Bereich der Dreschnigstraße mittels eines kleinen Parks, in dem der bereits vorhandene Baumbestand integriert werden kann, stadträumlich akzentuiert.
- » Durch ein engmaschiges Netz von öffentlichen Räumen (Straßen-Räume, Gärten, Plätze, Fuß- und Radwege) ist die Bebauungsstruktur mit dem umgebenden Stadtkörper feingliedrig verwoben.
- » Die Gestaltung der öffentlichen Räume orientiert sich an den Qualitätsprinzipien der „Städte für Menschen“ von Jan Gehl. Im Fokus stehen die Konzeption und Realisierung von öffentlichen Räumen mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität für Menschen. Besonderes Augenmerk wird auf die Ausbildung von stadträumlich wirksamen Erdgeschoßbereichen (Sockelzone, Eingangsbereiche der Gebäude, Bezug des Innenraums zum städtischen Außenraum) gelegt. Die Bebauung und die Straßenräume entlang der Franz-von-Tschabuschnig-Straße und der Virgil-Gleisenberger-Straße orientieren sich nach diesen stadtplanerischen Prinzipien.
- » Im ISEK-Planungsprozess wurde auch eine potenzielle Entwicklung nördlich der Franz-von-Tschabuschnig-Straße (Erweiterungszone) betrachtet. Diese stadträumliche Entwicklung wird jedoch nur dann erfolgen, wenn diese Grundstücksbereiche von der Brau AG nicht mehr für den Betrieb der Villacher Brauerei benötigt werden. Ziel ist es auf jeden Fall, den Produktionsbetrieb der Brauerei auf dem jetzigen Standort zu sichern.

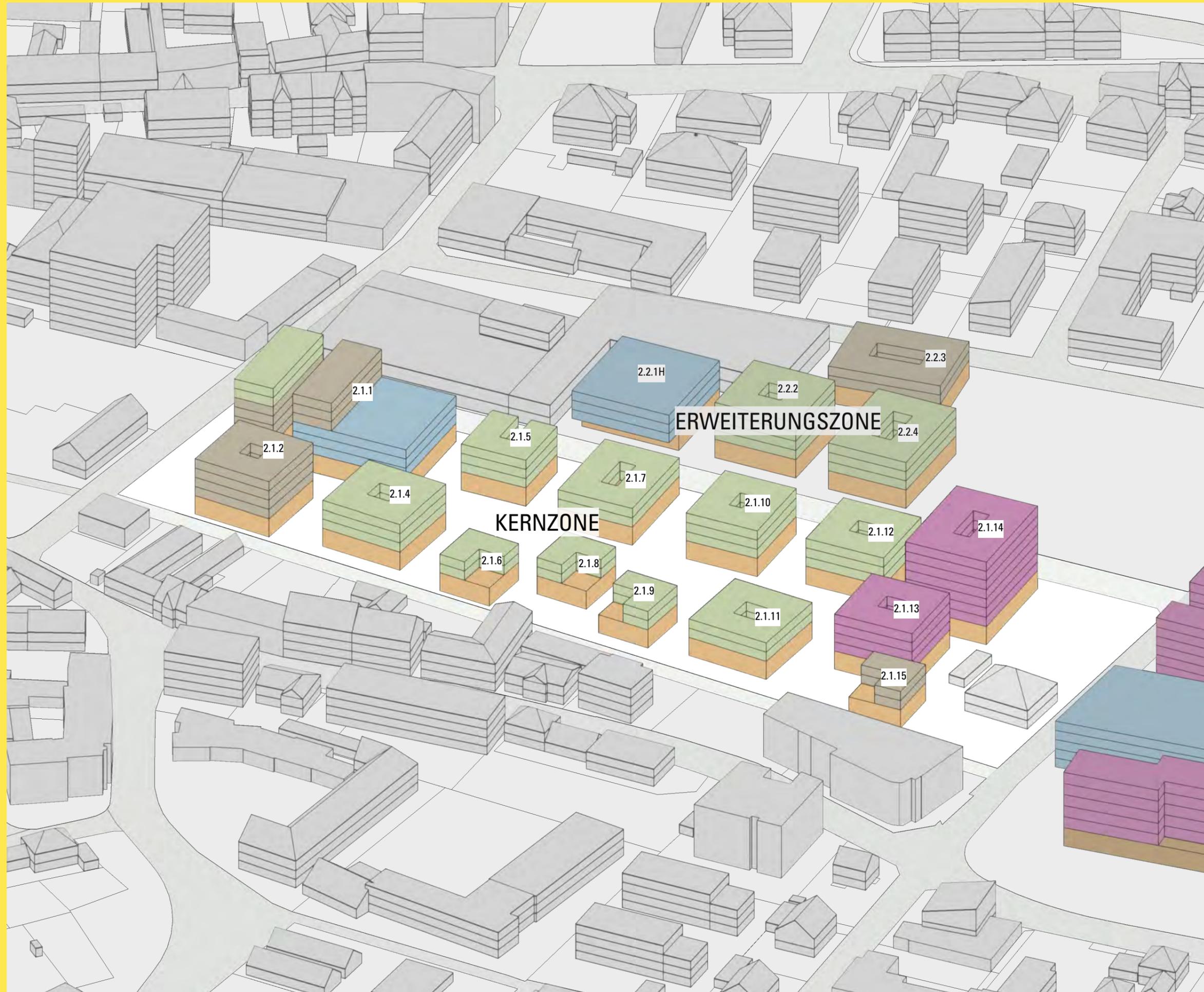


ISEK NIKOLAIQUARTIER

RAHMENPLAN

Nutzungen

- EG - Mischnutzung
- Wohnen
- Büro
- Ärztzentrum
- Urban Hub



KARTENDATEN

Maßstäbe: 1:1000

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter



PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrrplus GmbH

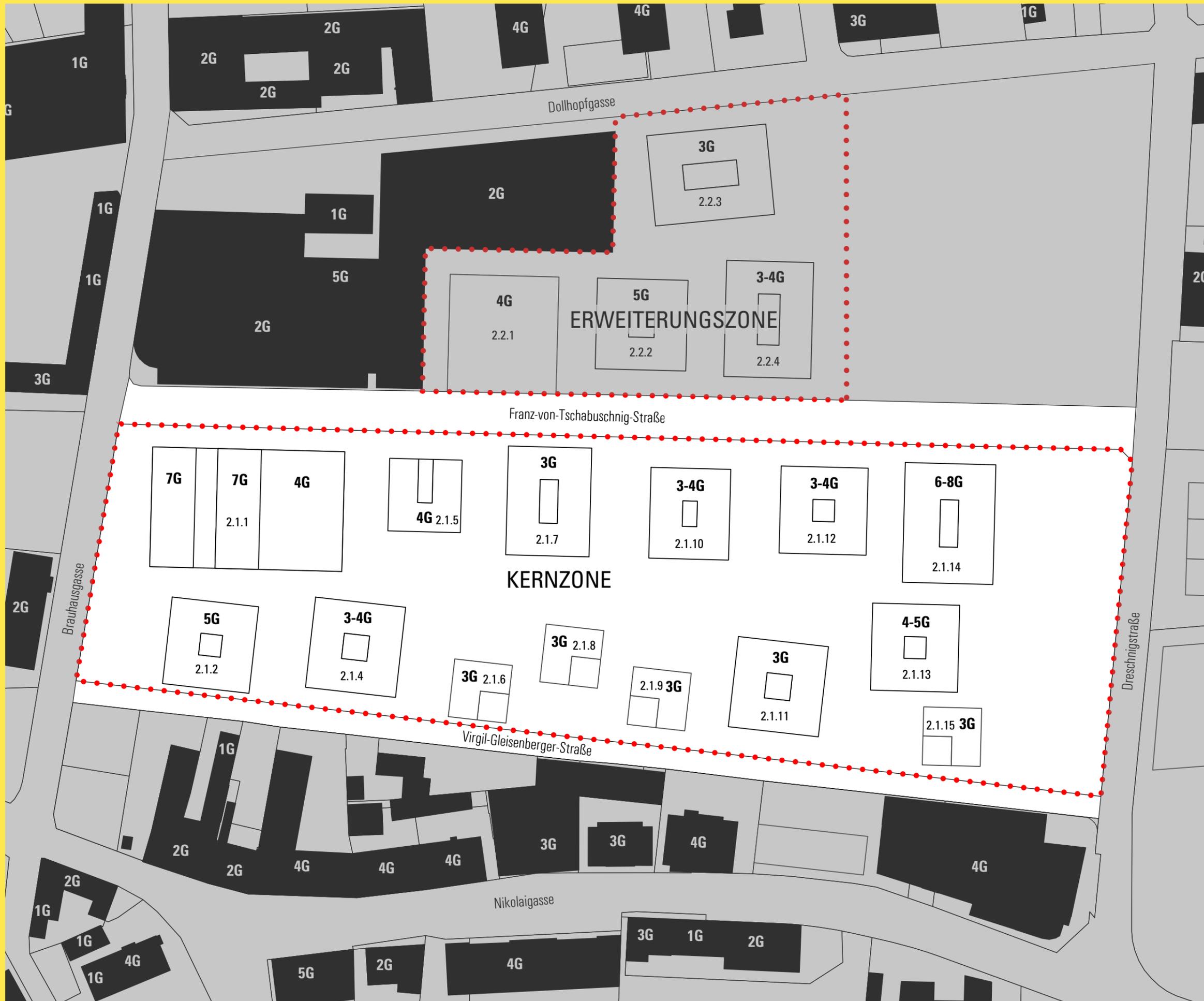
PLANDATEN

Datum: 25.1.2024
Erstellt von: MB
Erstellt mit: VW 2022
Planformat: 420x297mm



Zielqualitäten Nutzungen

- » Der Nutzungsmix in der Kernzone orientiert sich an den Leitmotiven für die Entwicklung des NikolaiQuartiers in Richtung „Health Care“-Stadtteil und „Stadtteil der kurzen Wege (7-Minuten-Stadtteil)“.
- » Laut der Ergebnisse des ISEK-Planungsprozesses können folgende Nutzungen für das zukünftige Stadtquartier empfohlen werden:
 - › Nutzungsneutrale urbane Sockelzone.
 - › Innovative Wohnformen für Jung und Alt.
 - › Büros & Dienstleistungsbetriebe.
 - › Ärztezentrum bzw. Primärversorgungszentrum (PHC).
 - › Ausbildungsstätten mit Fokus auf den Entwicklungsschwerpunkt „Health Care“-Stadtteil.
- » Als Leuchtturmprojekt soll im zukünftigen Stadtquartier ein Primary Health Care-Zentrum, kurz PHC, angesiedelt werden. Ein besonderes städtebauliches Potenzial liegt dabei in der Ansiedelung des PHC in der urbanen Sockelzone (Erdgeschoßbereich) der zukünftigen Bebauung. Stadträumlich sollte das PHC vorzugsweise im westlichen Bereich der Kernzone in direkter Nähe zum LKH realisiert werden.
- » Beim Nutzungsbereich Wohnen ist die Schaffung von leistbaren und innovativen Mehrgenerationen-Wohnmodellen anzustreben. Mindestens 50 % der vorgesehenen Bruttogeschosßfläche für Wohnen ist in Form von sozialem Wohnungsbau umzusetzen. Als urbane Innovationsbausteine sollen im Planungsgebiet ein Baugruppenprojekt und ein pilotmäßiges autofreies Wohnprojekt realisiert werden.
- » Die Dachgeschoßbereiche der zukünftigen Bebauung sind als Gemeinschaftszone für die im Stadtteil lebenden Menschen durch Nutzung als Gemeinschaftsgärten, Dachgärten, Spielplätze, Sportzonen zu konzipieren.
- » Die Erdgeschoßzonen der zentralen Sammelgaragen (Urban Hubs) sind als multifunktional nutzbare Zonen für Wochenmärkte, Indoor-Sportflächen oder Geschäfte und die Flachdächer der Sammelgaragen sind öffentlich zugänglich für die Nutzung von Outdoor-Sportanlagen zu gestalten.



ISEK NIKOLAIQUARTIER

RAHMENPLAN

Baufelder und Geschößanzahl

KARTENDATEN

Maßstäbe: 1:1000

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
 Koordinateneinheit: Meter



PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
 realitylab gmbh
 Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
 verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 25.1.2024
 Erstellt von: MB
 Erstellt mit: VW 2022
 Planformat: 420x297mm



Baufelder und Zielqualitäten Geschößanzahl

- » Die klar abgegrenzten Baufelder orientieren sich am Leitmotiv der urbanen Punktbebauung.
- » Die neue Bebauung weist eine durchgehende nutzungsneutrale Sockelzone mit einer Geschößhöhe von mind. 6 Metern auf.
- » Die Anzahl der Gebäudegeschoße orientiert sich an der stadträumlichen Lage der einzelnen Baufelder und an dem Gebäudebestand der angrenzenden Nachbarschaft.
- » Die empfohlene Geschößanzahl beträgt zwischen 3 bis max. 8 Obergeschoße.
- » Die Hochpunkte der Bebauung liegen im westlichen Bereich (Bereich Brauhausgasse) und im östlichen Bereich (Bereich Dreschnigstraße) der Kernzone.
- » Bei der Höhenentwicklung der Gebäude ist besonderes Augenmerk auf die südlich der Virgil-Gleisenberger-Straße angrenzende Bebauung zu legen.

ISEK NIKOLAIQUARTIER

RAHMENPLAN

Freiraum

-  Bebauung Neu
-  Straßenraum - Vorplatz
-  Platz
-  Garten
-  Neue Mitte
-  Naturraum
-  Dachgärten



KARTENDATEN

Maßstäbe: 1:1000

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter



PLANUNGSTEAM

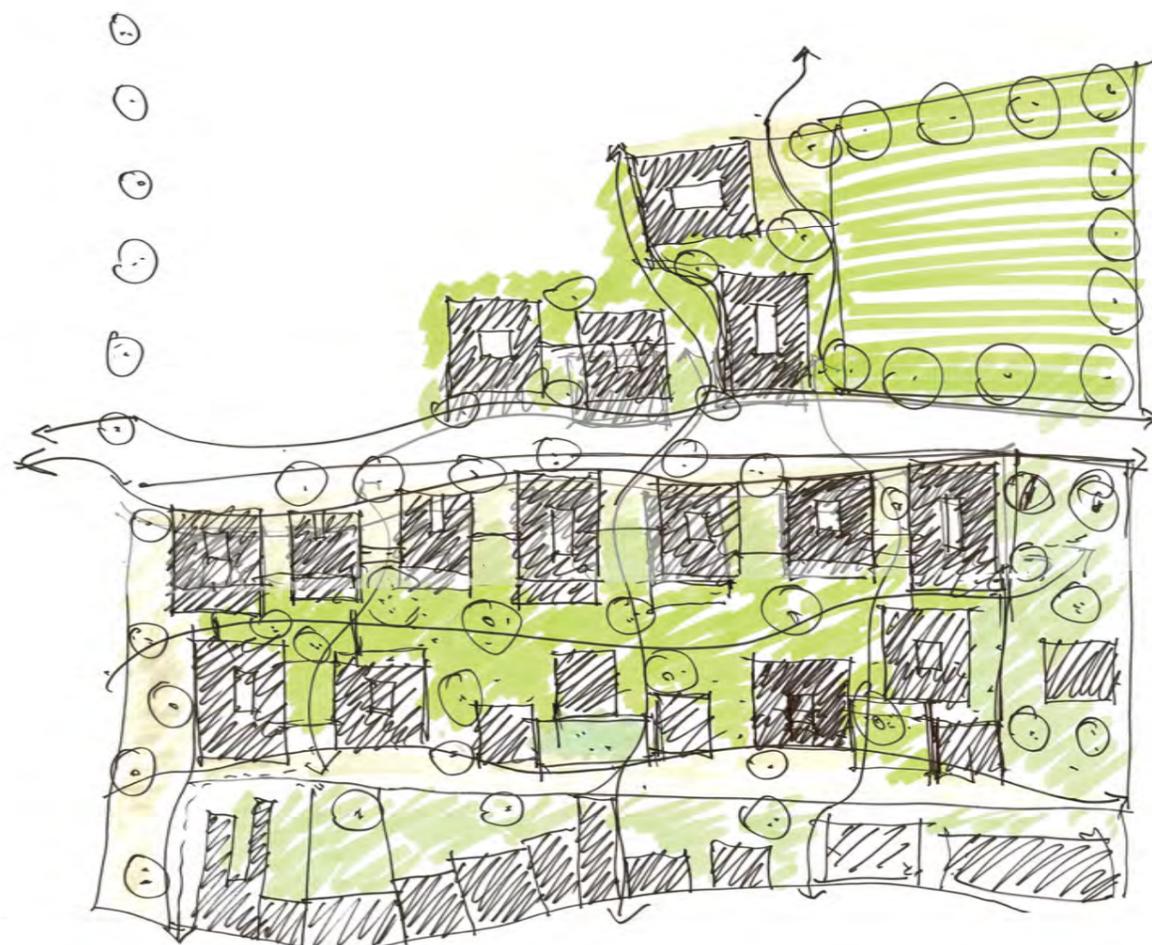
Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 25.1.2024
Erstellt von: MB
Erstellt mit: VW 2022
Planformat: 420x297mm



Architekt Dipl.-Ing.
Ernst Rainer
Zingelstraße 20
Innsbruck 6020
B. O. 4 5 6 1 1 1 1
0 5 7 8 9 5 6 4 5 6 6
office@ernstrainer.at
www.ernstrainer.at



Zielqualitäten Freiraum

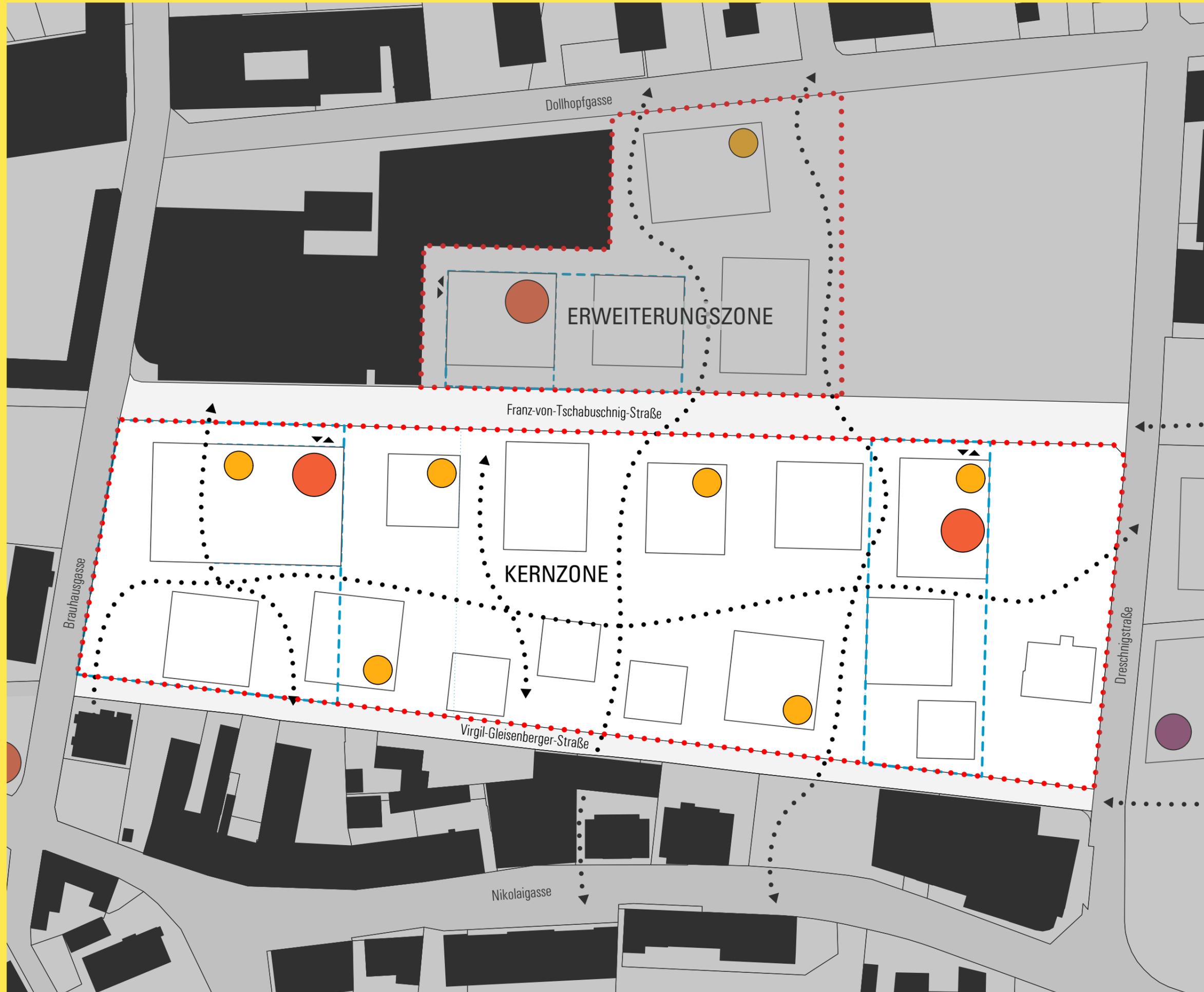
- » Der gesamte Freiraumbereich in der Kernzone ist mit Fokus auf eine Zentrumsentwicklung als frei zugängliche öffentliche urbane Zone mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu entwickeln.
- » Ziel ist die Entwicklung eines zukunftsweisenden, stadträumlich wirksamen Außenraumes für Menschen aller Generationen.
- » Im Zuge der Quartiersentwicklung ist besonderes Augenmerk auf die Integration von blau-grüner Infrastruktur nach den Prinzipien der Schwammstadt zu legen.
- » Mit Bedacht auf den fortschreitenden Klimawandel sollen im Zuge der Gestaltung des Freiraumes klimaresiliente und mikroklimatisch wirksame Bäume gepflanzt werden.
- » Die Flachdächer der Gebäude sind im Sinne der Schwammstadt intensiv zu begrünen und auf den Dachflächen der zentralen Sammelgaragen (Urban Hubs) sind Gemeinschaftsgärten und öffentlich zugängige Outdoor-Sportflächen zu integrieren.
- » Um eine einheitliche Qualität in der Gestaltung sicherzustellen, erfolgt die detaillierte Konzeption des Freiraumes über einen Architektur- und Landschaftsplanungswettbewerb. Dabei ist besonderes Augenmerk auf das Zusammenwirken des Freiraumes mit der Erdgeschoßzone der Bebauung, die einheitliche Gestaltung der Freiraumflächen, die Integration einer klimaresilienten Bepflanzung und die Konzeption eines Beleuchtungs- und Möblierungskonzeptes für den Außenraum zu legen.
- » Bei der Konzeption der urbanen Freiräume soll auf eine qualitätsvolle Ausbildung der stadträumlichen Ränder (Platzbereich Brauhausgasse, Parkbereich bei der Dreschnigstraße, Straßenräume entlang der Franz-von-Tschabuschnig-Straße und vor allem der besonders wichtige Stadtraum entlang der Virgil-Gleisenberger-Straße) zu achten.

ISEK NIKOLAIQUARTIER

RAHMENPLAN

Verkehrsraum

- Wege
-  Urban Hub - Hochgarage
-  Tiefgarage
-  Sharing - Aktive Mobilität (für Bewohner:innen)
-  Sharing - KFZ und Aktive Mobilität (halböffentlich)
-  Sharing - KFZ und Aktive Mobilität (öffentlich)



KARTENDATEN

Maßstäbe: 1:1000

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter



PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 25.1.2024
Erstellt von: MB
Erstellt mit: VW 2022
Planformat: 420x297mm



Architekt Dipl.-Ing.
Ernst Rainer
Zinglstraße 20
Inge Morath Straße 45f
8045 Graz
0676 966 46 66
office@ernstrainer.at
www.ernstrainer.at

Zielqualitäten Verkehrsraum

- » Im Zuge der interdisziplinären Bearbeitung des ISEK NikolaiQuartier hat sich gezeigt, dass eine geordnete und nachhaltige stadträumliche Entwicklung der Kernzone nur dann möglich ist, wenn ein umfassendes und zukunftsweisendes Mobilitätsangebot für die Menschen im Stadtteil angeboten wird.
- » Im Kernfokus steht dabei die Forcierung des Angebotes für Aktive Mobilität und Sharing-Mobilität.
- » Dazu werden folgende Maßnahmen in der Kernzone vorgeschlagen:
 - › Ausbildung eines engmaschigen Fußwegenetzes durch das Planungsgebiet (mindestens vier Fußwege in Nord-Süd-Richtung, ein Fußweg in West-Ost-Richtung und ein diagonaler Fußweg).
 - › Realisierung von zwei zentralen Sammelgaragen (Tiefgaragen und Urban Hubs).
 - › Schaffung von Sharing-Angeboten für Aktive Mobilität (Bike-Sharing, Lastenfahrräder, Scooter etc.). Die dazugehörige Infrastruktur soll in der Erdgeschoßzone der zukünftigen Bebauung situiert sein.
 - › Halböffentlich zugängliche Kfz-Sharing-Angebote und Angebote für Aktive Mobilität in den Sammelgaragen der Kernzone.
 - › Öffentlich zugängliche Kfz-Sharing-Angebote und Angebote für Aktive Mobilität am Europaplatz.
- » Um den Zulieferverkehr im neuen Stadtquartier zu optimieren, sollen im Erdgeschoßbereich der zukünftigen Bebauung mind. 4 zentrale und frei zugängige Paketboxen-Schließfachsysteme errichtet werden.

ISEK NIKOLAIQUARTIER

RAHMENPLAN

Entwicklungsphasen und
Sammelgaragen



Berechnung:

30m² pro TG-Stellplatz

25m² pro Temporärem Stellplatz

KARTENDATEN

Maßstäbe: 1:1000

Koordinatensystem: MGI / Austria GK Central
Koordinateneinheit: Meter

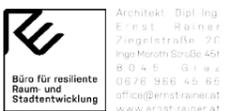


PLANUNGSTEAM

Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U.
realitylab gmbh
Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
verkehrplus GmbH

PLANDATEN

Datum: 25.1.2024
Erstellt von: MB
Erstellt mit: VW 2022
Planformat: 420x297mm



Entwicklungsphasen und Zielqualitäten Sammelgaragen

- » Im Zuge der interdisziplinären Erarbeitung des Rahmenplans hat sich klar herausgestellt, dass die Entwicklung der Kernzone etappenweise erfolgen muss und die Integration der zentralen Sammelgaragen bereits während der ersten beiden Bauabschnitte erforderlich ist.
- » Als erste Bauabschnitte sollen die westlichen und östlichen Bereiche der Kernzone (Bereich Brauhausgasse und Bereich Dreschnigstraße) realisiert werden. Im Zuge der Realisierung dieser beiden Zonen müssen die für die gesamte Kernzone erforderlichen zentralen Sammelgaragen (Tiefgaragen und Urban Hubs) errichtet werden, nachfolgend kann die Umsetzung des dazwischen liegenden Bauabschnittsbereichs erfolgen.
- » Diese Ansatz ermöglicht einerseits die Aufrechterhaltung und Umorganisation des im Stadtteil benötigten Parkplatzangebotes und gleichzeitig die schrittweise Realisierung der erforderlichen zusätzlichen Pkw-Abstellplätze für die gesamte Kernzone.
- » Die Realisierung der zentralen Sammelgaragen ermöglicht
 - › die Reduzierung des Pkw-Verkehrs und der Bodenversiegelung auf ein notwendiges Minimum,
 - › einen kostengünstigen Betrieb dieser Infrastrukturen,
 - › kurze Fußwege der Menschen zwischen den Sammelgaragen und dem Wohn-, Ausbildungs- oder Arbeitsplatz und führt damit zu einer Belebung des urbanen Freiraumes und der Erdgeschoßzonen im Planungsgebiet,
 - › das „Freiwerden des öffentlichen Raumes“ und dessen Rückgewinnung für die Menschen.
- » Die neuen Sammelgaragen sollen so konzipiert werden, dass die Erdgeschoß- und Dachgeschoßbereiche multifunktional genutzt werden können.
- » Die Fassaden der Parkhäuser sind zu begrünen.

Städtebauliche Kennwerte

Baufeld	KERNZONE	ERWEITERUNGSZONE
Fläche des Planungsgebietes	23569 m2	7216 m2
freie Flächen	15049 m2	4218 m2
bebaute Flächen	8520 m2	2998 m2
Bebauungsgrad	0,36	0,42
Bruttogeschoßflächen	34803 m2	11764 m2
Bebauungsdichte	1,5	1,6
Bruttonutzflächen		
Büro	7256 m2	2681 m2
Geschäfte	2693 m2	1068 m2
Erschließung	1643 m2	600 m2
Ärztzentrum	7480 m2	
Urban Hub	3465 m2	2970 m2
Wohnen	12266 m2	4445 m2
Bruttonutzflächen - Summe	34803 m2	11764 m2
Wohneinheiten		
Wohnungsschlüssel:		
2 Zimmer Whg. (max. 50m2): Anteil 30%, 3 Zimmer Whg. (max. 70m2): Anteil 60%, 4 Zimmer Whg. (max. 85m2): Anteil 10%		
2 Zimmer - Wohnungen	61 WE	22 WE
3 Zimmer - Wohnungen	88 WE	32 WE
4 Zimmer - Wohnungen	12 WE	4 WE
Wohneinheiten - Summe	161 WE	58 WE
Freiflächen, Dachgärten und Sportflächen		
Quartiersstraßen	1337 m2	174 m2
Vorplatz	2661 m2	660 m2
Platz gepflastert	1970 m2	1060 m2
Neue Mitte	5362 m2	
Park	1799 m2	
Garten	1920 m2	2324 m2
Freiflächen - Summe	15049 m2	4218 m2
Sport - Dach	683 m2	904 m2
Dachgärten	5534 m2	1672 m2
Dachgärten und Sportflächen - Summe	6217 m2	2576 m2
Mobilitätsinfrastruktur		
Mobilitätsschlüssel - Wohnbau:		Stellplätze je Wohneinheit
Fahrräder		3 - 4
E-Scooter		0.1 - 0.2
Motorräder		0.3 - 0.5
PKW		0.6 - 0.8
Sharing: (Lasten-)Fahrrad		0.2 - 0.4
Sharing: PKW		0.05 - 0.1
Mobilitätsschlüssel - Gewerbe & Ärztezentrum:	1 Fahrrad-Stellplatz je m2 Nutzfläche	1 KFZ-Stellplatz je m2 Nutzfläche
Büro, Verwaltung	35	60
Gewerbe (Läden ohne Güter des tägl. Bedarfs)	35	60
Ordinationsräume	35	35
KFZ-Stellplätze Hochgarage	113 P	92 P
KFZ-Stellplätze Tiefgarage	622 P	144 P
KFZ-Stellplätze - Summe	735 P	236 P

»» Sharing- & Soziale Infrastruktur

Ziele

- » Basierend auf den im ISEK-Planungsprozess festgelegten Leitsätzen sollen in der Kernzone im Fokus eines „Health Care“-Stadtquartieres gezielt Gesundheits-, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für alle Generationen angesiedelt werden.
- » Die im NikolaiQuartier angesiedelten Infrastrukturen für intra- und extramurale Gesundheits-, Betreuungs- und Bildungsleistungen sollen im Stadtteil, in der Stadt Villach und überregional wirksam sein.
- » Im Zuge des ISEK-Planungsprozesses haben sich folgende soziale Infrastrukturen als mögliche Nutzungen für die Kernzone herauskristallisiert:
 - › Primärversorgungszentrum (PHC).
 - › Nachversorgungseinrichtung.
 - › Community Nursing: „Pflege, die außerhalb von Akutkrankenhäusern erbracht wird, zum Beispiel zu Hause, in Einrichtungen der Allgemeinmedizin, in Gemeindefrankenhäusern, im Polizeigewahrsam, in einer Schule oder in einem Pflegeheim“ (Quelle: <https://www.community-nursing.wien/>).
 - › Geriatrische Tagesstätte.
 - › Betreubares Wohnen.
 - › Kinderbetreuungseinrichtungen, Tagesmütterzentren.
 - › Krankenpflegeschule.
 - › Schwesternwohnheim.
 - › Wohnungen für Familienangehörige von kranken Kindern mit längerem Krankenhausaufenthalt.
 - › Eventuell Ansiedelung von Teilbereichen der FH Kärnten.
- » Im NikolaiQuartier bereits bestehende Gesundheits-, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen verbinden und zusammen denken, dabei die fußläufige Erreichbarkeit beachten.
- » Sozialen Wohnbau im Areal integrieren (Fokus „Leistbares Wohnen“). Die Errichtung kann zusammen mit sozialen Wohnbauträgern erfolgen.
- » Mehr offene (Grün-)Räume, die zum Verweilen einladen, schaffen. Diese sollen als Treffpunkte (z.B. Straßenfeste, „Plaudernden-Eck“) nutzbar sein.
- » Aufenthaltsraum für Jugendliche schaffen.



Leitsätze

1. Der Stadtteil ist ein „Health Care“-Stadtteil mit Gesundheits-, Betreuungs- und Bildungsinfrastrukturen für alle Generationen.
2. Das NikolaiQuartier ist ein Stadtteil mit Infrastrukturen für intra- und extramurale Gesundheits-, Betreuungs- und Bildungsleistungen.
3. Die sozialen Infrastrukturen im Stadtteil sind generations- und gebietsübergreifend geplant und betrieben.

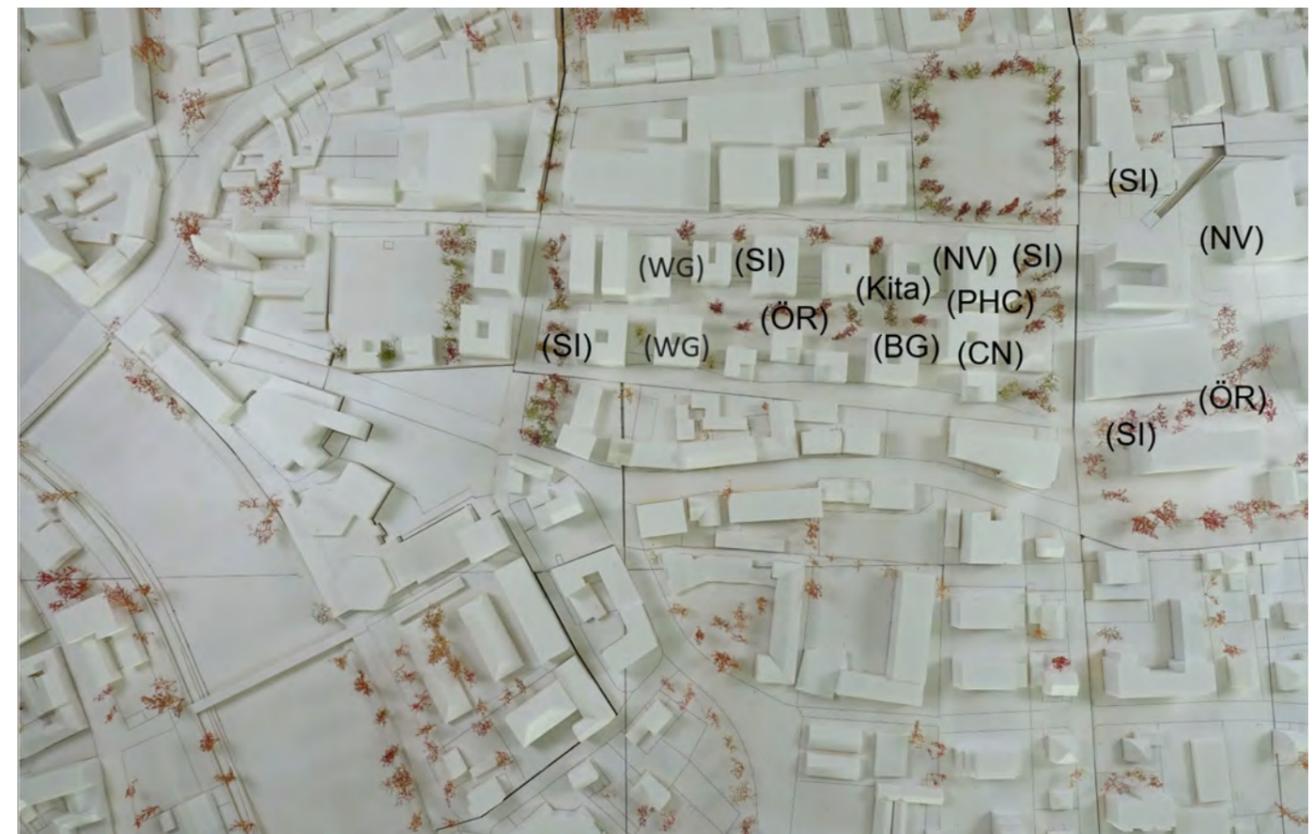
Empfehlungen zur Realisierung der sozialen Infrastruktur im Stadtteil

- » Angebote für den täglichen Bedarf der Bewohner*innen und Menschen im Stadtteil schaffen, dabei sollten auch neue Infrastruktursysteme wie z.B. die „Ackerbox“ gezielt zum Einsatz kommen.
- » Der Fokus soll auf der Realisierung eines menschengerechten Stadtteiles liegen, in dem wesentliche Grundbedürfnisse fußläufig in ein paar Minuten erreicht werden können:
 - › Betriebe für die Nahversorgung: Lebensmittel, Pflegebedarf, Fachhandel, Gastronomie, ...
 - › Ausbau und Ansiedelung von flexiblen Jugend- und Kinderbetreuungseinrichtungen für Bewohner*innen und Angestellte, die im Stadtteil arbeiten (z.B. LKH- und Brauereibedienstete).
 - › Innovative altersgerechte und generationenvereinende Wohnungsverbünde für Senior*innen, Student*innen, Auszubildende, ...).
Vorbilder: Generationenwohnmodelle und Satellitenwohnungen im Hunziker Areal Kanton Zürich (mehralswohnen.ch) bzw. Großhaushalte in der Kalkbreite in Zürich (kalkbreite.net).
 - › Ansiedelung einer Baugruppe (Beispiel: Wohnprojekt Gleis21.wien) als sozialer Innovationsstadtbaustein im NikolaiQuartier.
 - › Ansiedelung eines Primary Health Care Centers (PHC, Beispiel: medineum.at in Klagenfurt), das die Ambulanzen im LKH entlasten wird.
 - › Weitere Praxen für Fachärzt*innen und Fachtherapeut*innen.
 - › Eine Anlaufstelle für mobile Altenbetreuung mit Fokus auf Community Nursing (CN) schaffen.
 - › Vielfältiges Angebot an frei zugänglichen öffentlichen Räumen (Parks, Plätze, Gärten, Straßenräume, Sportplätze und Spielplätze für Jung und Alt, Therapiegärten und Spazierwege, Gemeinschaftsgärten – Urban Gardening etc.), Kernfokus sind öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität für die Menschen im Stadtteil.
 - › Aufbau von Sharing-Infrastruktur für die Bewohner*innen im Stadtteil:
 - Mit Nutzungen wie multifunktional nutzbare Gemeinschaftsräume für Co-Working, Familienfeste, Sauna, Bibliothek, Gästewohnungen, Radreparatur- und Werkstättenraum (Beispiel: diehauswirtschaft.at).
 - Mobilität: Lastenbike, Bike-, Scooter-, E-Car-Sharing (Beispiele aus dem Sonnwendviertel in Wien).
 - Freiräume: Sportflächen für Jung und Alt, Urban Gardening etc.

Mögliche Verortung der sozialen Infrastrukturen

Die folgende Abbildung illustriert die potenzielle Ansiedlung der genannten sozialen Infrastrukturen in der Kernzone des NikolaiQuartiers:

- » Baugruppe (BG)
- » Community Nursing (CN)
- » Kinderbetreuungseinrichtungen, Tagesmütterzentren (Kita)
- » Nachversorgungseinrichtung (NV)
- » Öffentlich nutzbare (Frei-)Räume (ÖR)
- » Primärversorgungszentrum (PHC)
- » Soziale Infrastruktur (SI)
- » Wohngemeinschaften (WG)



»» Verkehrsinfrastruktur

Ziele

- » Die Straßenräume sollen als öffentliche Räume für Fußgänger*innen, Fahrradfahrer*innen und für den öffentlichen Verkehr zurückgewonnen werden. Damit wird die wesentlichste Grundlage für einen belebten Stadtteil geschaffen.
- » Es wird festgehalten, dass es für die Änderung des Mobilitätsverhaltens sowohl Pull-Maßnahmen (Anreize zur Nutzung von ÖV, Rad- und Fußverkehr, Sharing) als auch Push-Maßnahmen (Randbedingungen zur Nutzung des eigenen Pkw 's) braucht.
- » Durch ein multimodales Mobilitätsangebot inkl. Sharing-Fahrzeuge wird es ermöglicht, den Kfz-Bedarf der Menschen im NikolaiQuartier zu verringern.
- » Folgende Straßenräume im NikolaiQuartier sollen schrittweise verkehrsberuhigt werden:
 - › Virgil-Gleisenberger-Straße.
 - › Franz-von-Tschabuschnig-Straße.
 - › Brauhausstraße.
 - › Dollhopfgasse.
 - › Klagenfurter Straße, vor allem im Bereich der alten, kleinteiligen Bebauungsstruktur.
 - › Nikolaigasse, vor allem im Bereich der alten, kleinteiligen Bebauungsstruktur.
 - › Dreschnigstraße im Bereich des Haupteingangs zum LKH.
- » Die Verkehrsberuhigung wird ermöglicht durch
 - › die Reduktion der höchst zulässigen Geschwindigkeit und die damit einhergehende Möglichkeit, Kfz-Fahrbahnflächen schmaler zu dimensionieren,
 - › das Verordnen von Regelungen, die vorwiegend dem Anrainer*innenverkehr bzw. aktiven Mobilitätsformen dienen (z.B. Fahrradstraße, Wohnstraße etc.),
 - › das Entfernen von Kfz-Parkflächen im öffentlichen Freiraum,
 - › Konzentration der Parkplätze in Sammelgaragen, damit können bisher genutzte Kfz-Parkflächen und der öffentliche Straßenraum für die Menschen zurückgewonnen werden.

- » Angestrebter zukunftsweisender Mobilitätsschlüssel:

Die Festlegung eines Mobilitätsschlüssels für die Bauvorhaben in der Kernzone ermöglicht eine ressourceneffiziente und zukunftsweisende Ausrichtung der Verkehrsinfrastruktur. Durch die Definition von zu errichtenden multimodalen Mobilitätsangeboten kann der Kfz-Stellplatzschlüssel im Vergleich zu konventionellen Bauobjekten reduziert werden.

Aus fachlicher Sicht wird für die Nutzungen in der Kernzone des NikolaiQuartiers folgender Mobilitätsschlüssel empfohlen:

- › Wohnbau
 - Fahrradabstellplätze: 3 - 4 je WE (Wohneinheit)
 - (Lasten-)Fahrrad-Sharing: 0,2 - 0,4 je WE
 - E-Scooter: 0,1 - 0,2 je WE
 - Sharing-Pkw: 0,05 - 0,1 je WE
 - Kfz: 0,6 - 0,8 je WE
 - Motorräder: 0,3 - 0,5 je WE

- › Gewerbebetriebe, Ärztezentrum

	1 Fahrrad-Stellplatz je [m ² NF]	1 Kfz-Stellplatz je [m ² NF]
Büro-, Verwaltungsräume	35	60
Gewerbe (Ladengeschäfte ohne Güter des täglichen Bedarfs)	35	60
Ordinationsräume	35	35



Leitsätze

1. Die Umkehrung der urbanen Mobilität soll im NikolaiQuartier erlebbar sein, d.h. dass der Rad- und Fußverkehr Priorität haben.
2. Generelle Kfz-Verkehrsberuhigung im NikolaiQuartier: Die Straßen innerhalb des NikolaiQuartiers sind vorrangig für den Anrainer*innenverkehr (inkl. Lieferverkehr etc.), den ÖV sowie den Rad- und Fußverkehr zugänglich gemacht.
3. Kfz-verkehrsberuhigte Straßenräume sollen klimafit gestaltet werden: Mit blau-grüner Infrastruktur, sicher und attraktiv für den Rad- und Fußverkehr, als Ort für Begegnungen und als Aufenthaltsorte.
4. Den Kfz-Parkraum zentral in Sammelgaragen zur Verfügung stellen und die Sammelgaragen bei zukünftig geringerem Parkplatzbedarf umnutzen oder zurückbauen.
5. Die Verkehrsinfrastruktur im NikolaiQuartier multimodal anbieten.

Verkehrsnetz Zielzustand

Wie in der Abbildung dargestellt wird aus fachlicher Sicht folgende Neustrukturierung des Straßennetzes empfohlen:



Zielqualitäten Fußverkehr

- » Das Zu-Fuß-Gehen nimmt in der Entwicklung des NikolaiQuartiers eine zentrale Rolle ein.
- » Die zukünftige Bebauung, die Festlegung der verkehrlichen Achsen und der Wegeverbindungen und die Gestaltung der Freiräume sind in erster Linie an den Fußgänger*innen als Maßstab orientiert. Das bedeutet für die Entwicklung im NikolaiQuartier:
 - › Auf den Baufeldern sind öffentliche Durchwegungen für den Fußverkehr im Abstand von 50 bis 100 Metern zu sichern, sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung. Dieser Richtwert entspricht der Zielsetzung, für den Fußverkehr möglichst kurze Wege zu schaffen. Ziele im Umfeld sollen sowohl von den Bewohner*innen des NikolaiQuartiers als auch von Personen, die das Quartier durchqueren, schnell erreicht werden.
 - › Zusätzlich zu den öffentlichen Durchwegungen sind quartiersintern (siedlungsöffentlich) hochwertige und direkte Erschließungswege für den Fußverkehr zu schaffen (bspw. Wegeverbindung vom Spielplatz zu den Eingangstüren).
 - › Fußverkehr im LKH-Areal:
 - Die fußläufige Verbindung durch das LKH-Gelände von der Dreschnigstraße bis zur Ossiacher Zeile soll aktiviert werden.
 - Innovationsvorschlag von Seiten der KABEG: Die tiefer gelegene Zulieferstraße überplatten, über diese Platte kann der Fuß- (und Radverkehr) geführt werden.
 - › Die Nutzung der quartiersinternen Erschließungswege durch den Kfz-Verkehr ist auf Abschnitten für den Bedarfsfall (Einsatzfahrzeuge, Lieferungen etc.) zu ermöglichen.
 - › Wegeverbindungen im Quartier sollen eine hohe Aufenthaltsqualität und qualitativ hochwertige Grünraum-Gestaltung aufweisen. Somit entstehen attraktive Verbindungen für Fußgänger*innen und Flächen zum Verweilen und für soziale Interaktionen.
 - › Wesentliche Voraussetzung für die Attraktivität und Sicherheit der Wege-Infrastruktur für alle Gruppen von Nutzer*innen und alle Generationen ist die Integration von Kriterien der Barrierefreiheit.
 - › Den Weg zur Congress Center Brücke attraktivieren und besser beschildern.
 - › Die fußläufige Anbindung von der Franz-von-Tschabuschnig-Straße zum Nikolaiplatz (über Innenhof zwischen Villacher Brauhaus und Pfarrkirche St. Nikolai) soll für die Menschen qualitativ aufgewertet werden.

Zielqualitäten Radverkehr

- » Im Zuge der Entwicklung des NikolaiQuartiers hat die Schaffung von radverkehrsfreundlichen Rahmenbedingungen einen hohen Stellenwert.
- » Um eine optimale Integration der Fahrrad-Infrastruktur in der zukünftigen Kernzone zu gewährleisten wird empfohlen, folgende Zielqualitäten bei der Entwicklung des NikolaiQuartiers zu beachten:
 - › Sowohl auf bestehenden Straßen als auch auf neuen öffentlichen Durchwegungen sollen Sicherheit und Komfort für den Radverkehr verbessert werden.
 - › Die interne Erschließung des NikolaiQuartiers für den Radverkehr sowie die Fahrradabstellanlagen sind in höchster Qualität auszugestalten.
 - › Auf den Baufeldern sind öffentliche Durchwegungen für den Radverkehr nutzbar zu machen (Errichtung eines quartiersinternen Geh- und Radwegenetzes bzw. von Mischverkehrsflächen mit eingeschränkter Kfz-Verkehrsnutzung).
 - › Quartiersinterne Erschließungswege sollen jedenfalls Radverkehrsverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßennetz und den Gebäuden bzw. den zugehörigen Fahrradabstellanlagen darstellen.
 - › Die Fahrradabstellanlagen für die Bewohner*innen bzw. Arbeitnehmer*innen im Quartier sollen folgendermaßen ausgestattet sein (vgl. RVS 03.02.13):
 - Im Erdgeschoß und im Bereich des Gebäudeeingangs positioniert.
 - Rollend (fahrend), direkt und komfortabel erreichbar.
 - Abstellräume im Innenbereich bevorzugt (Witterungssicherheit).
 - Belebte, gut beleuchtete und gut einsehbare Standorte sind bevorzugt (soziale Sicherheit und Diebstahlschutz).
 - Ein Teil der Fahrradabstellplätze ist mit ausreichend Fläche und mit Anlehnbügel für Lastenfahrräder auszustatten.
 - Für E-Bikes sind Lademöglichkeiten vorzusehen (bspw. Spinde mit Stromanschluss).
 - Für E-Scooter sind zusätzlich Abstellflächen zu definieren.
 - Fahrrad-Service-Stationen sind in die Radabstellflächen zu integrieren.
 - › Radabstellanlagen für Besucher*innen im Quartier sind im Unterschied zu den Anlagen für Bewohner*innen bzw. Arbeitnehmer*innen
 - im Freiraum entlang von Erschließungswegen bzw. auf Plätzen zu positionieren,
 - auch für ortsfremde Personen gut einsehbar und intuitiv erkennbar sein,
 - zum Teil mit öffentlich zugänglichen E-Stationen auszustatten.
- » Eine innerstädtische Radverbindung in Ost-West-Richtung zum tpv und zur FH Kärnten schaffen und stärken, vorgeschlagen werden 2 Routen:
 - › Über die Virgil-Gleisenberger-Straße und die Nikolaigasse bis zur Ossiacher Zeile und weiter zur St. Magdalener Straße oder/und
 - › über die Franz-von-Tschabuschnig-Straße und die Platte im Bereich des LKH-Areales bis zur Ossiacher Zeile und zur Emil-von-Behring-Straße.
- » Eine Fahrradverbindung zum Drauradweg schaffen.

Zielqualitäten öffentlicher Verkehr und Sharing-Infrastruktur

- » Öffentlich zugängliche Mobilitätsleistungen nehmen im NikolaiQuartier eine wichtige Rolle ein. Die Stadt Villach als auch alle beteiligten Akteur*innen nehmen die Verantwortung wahr, ein umfangreiches Angebot an ÖV-Linienverkehr und Sharing-Infrastrukturen bereitzustellen.
- » Im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung steht die Schaffung eines multimodalen Mobilitätsangebots im Mittelpunkt. Das bedeutet für die Entwicklung im NikolaiQuartier:
 - › Vorrangig soll ein multimodaler Knoten im Bereich des Europaplatzes nach dem Vorbild von TIM in Graz (tim-oesterreich.at) eingerichtet werden. Weitere geeignete Standorte für einen multimodalen Knoten innerhalb des NikolaiQuartiers sind der Bahnhofplatz und das LKH-Areal.
 - › Der öffentliche Verkehr im NikolaiQuartier wird bereits durch das Angebot an Stadtbus-Linien gut abgedeckt. Im Zuge der Quartiersentwicklung soll dieses Angebot optimiert werden:
 - Schrittweisen Ausbau bzw. Verdichtung des Taktintervalls umsetzen.
 - Die Aufenthaltsqualität bei den Bushaltestellen qualitativ verbessern, Ziel sind hochwertige Wartebereiche inkl. Witterungsschutz.
 - Folgende bestehende Haltestellen weisen einen zusätzlichen Flächenbedarf auf:
LKH Haupteingang West (Fahrtrichtung Süden).
Nikolaigasse (beide Fahrtrichtungen).
LKH Südeingang (Fahrtrichtung Osten).
 - › Sharing-Angebote sollen integriert werden und für die Nutzer*innen des Quartiers zur Verfügung stehen:
 - Um das Sharing-Angebot innerhalb des NikolaiQuartiers mit dem im Stadtgebiet von Villach abzustimmen, soll für das gesamte Sharing-Angebot in der Kernzone in Rücksprache mit der Stadt Villach ein einheitliches Betreibersystem festgelegt werden.
 - Im Quartier sind Sharing-Fahrräder zur Verfügung zu stellen, um das alltägliche Radfahren unabhängig vom privaten Fahrrad-Besitz zu fördern. Das Angebot von E-Lastenfahrrädern als Sharing-Fahrzeuge soll u.a. die Reduktion der Pkw-Nutzung bzw. des Pkw-Privatbesitzes ermöglichen.
 - Stationen für die Sharing-Fahrräder sollen öffentlich zugänglich angeboten werden.
 - Auch E-Sharing-Scooter mit den erforderlichen Abstellflächen (öffentlich zugänglich) sind zu berücksichtigen.
 - In den Sammelgaragen (Tiefgaragen und Urban Hubs) sind Sharing-Pkw´s zur Verfügung zu stellen, um den Bewohner*innen eine Alternative zum privaten Pkw-Besitz zu bieten.
 - Bei der detaillierten Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur ist zu beachten, dass die für den Betrieb aller E-Fahrzeuge notwendigen Ladestationen eingerichtet werden.

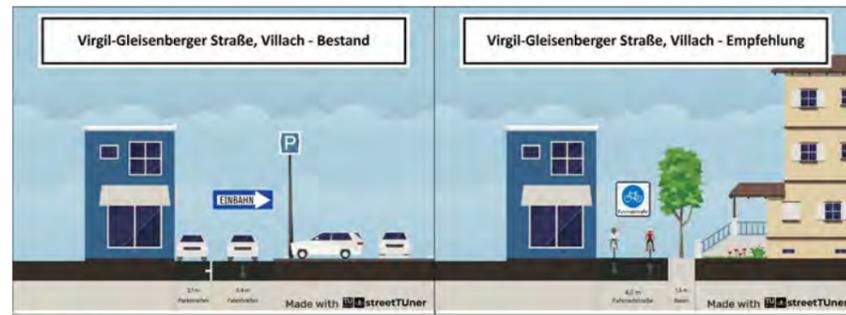
Zielqualitäten Kfz-Verkehr und Parkplätze

- » Der Kfz-Verkehr im NikolaiQuartier soll gezielt gebündelt werden. Ziel ist, die innere Erschließung der Kernzone möglichst Kfz-verkehrsfrei zu organisieren.
- » Fließender Kfz-Verkehr:
 - › Der fließende Kfz-Verkehr durch das Quartier soll auf ausgewählten Achsen konzentriert werden.
 - › Auf Straßen, für die eine Kfz-Verkehrsberuhigung vorgesehen ist, ist der Kfz-Durchgangsverkehr zu unterbinden, existierende Zu- und Abfahren sind weitgehend beizubehalten. Das bedeutet für die Entwicklung des NikolaiQuartiers:
 - Die Zufahrt zu den Sammelgaragen (Tiefgaragen und Urban Hubs) bzw. die Zufahrten für Einsatz- und Lieferfahrzeuge sollen über die Franz-von-Tschabuschnig Straße, die Dreschnigstraße bzw. die Brauhausgasse erfolgen.
 - Um die Sicherheit und Qualität für den Fuß- und Radverkehr zu steigern, wird aus fachlicher Sicht empfohlen, den Kfz-Durchzugsverkehr in der Franz-von-Tschabuschnig Straße und in der Virgil-Gleisenberger-Straße zu unterbinden.
 - Die Virgil-Gleisenberger-Straße als Sackgasse für den Kfz-Verkehr ausbilden und als öffentlichen Raum für den Fuß- und Radverkehr stärken und begrünen. Bestehende Zufahrten zu privaten Häusern südlich der Straße aufrechterhalten.
- » Ruhender Kfz-Verkehr
 - › Der ruhende Kfz-Verkehr ist in Sammelgaragen (Tiefgaragen und Urban Hubs) im westlichen und östlichen Teil der Kernzone zu bündeln. Dadurch können die Kfz-Zufahrtswege zu den Parkplätzen auf ein Mindestmaß reduziert werden und der öffentliche Straßenraum kann als Freiraum für die Menschen zurückgewonnen werden.
 - › Die Anbindung an das bestehende öffentliche Straßennetz hat auf möglichst kurzem Weg an den Außengrenzen der Kernzone zu erfolgen. Das bedeutet für die Entwicklung des NikolaiQuartiers:
 - Zwei Sammelgaragen (Tiefgaragen und/oder Urban Hubs) sind in den ersten beiden Bauphasen vorzusehen. Die Nutzer*innen der gesamten Kernzone (Bewohner*innen, Besucher*innen, Gewerbetreibende, ...) sollen die angebotenen Kfz-Stellplätze nutzen können.
 - Mit der etappenweisen baulichen Entwicklung der Kernzone ist auch der Kfz-Parkraum in Etappen zu realisieren. Um während der Bauarbeiten weiterhin Teile des bestehenden Kfz-Parkraums in der Kernzone zu erhalten, werden folgende Bauphasen empfohlen:
 1. Das westliche und östliche Ende der Kernzone sind prioritär umzusetzen, da in diesen Bereichen die Sammelgaragen (Tiefgaragen und Urban Hub) inkludiert sind (1. Bauphase). Während dieser Bauphase können im dazwischen liegenden Bereich der Kernzone temporäre Kfz-Parkflächen angeboten werden.
 2. Nach der 1. Bauphase können die temporäre Kfz-Parkfläche aufgelöst und die 2. Bauphase (Bebauung des Zentrums der Kernzone) begonnen werden.
 - Es soll geprüft werden, ob das bestehende Parkdeck am LKH-Areal aufgestockt werden kann.
 - In allen Sammelgaragen sind Teile der Kfz-Stellplätze mit E-Ladepunkten (oder zumindest Leerverrohrungen) auszustatten.

» Für das NikolaiQuartier werden folgende verkehrsorganisatorische Maßnahmen auf bestehenden Straßen empfohlen:

› Virgil-Gleisenberger-Straße:

- Verordnung einer Fahrradstraße (Radfahrer*innen und Fußgänger*innen teilen sich die Verkehrsfläche mit dem Kfz-Verkehr).
- Befahrbarkeit in beiden Richtungen.
- Für Anrainer*innen südlich der Virgil-Gleisenberger-Straße ist das Zu- und Abfahren mit dem Kfz erlaubt.
- Empfohlen wird ein physisches Unterbinden des Durchfahrens für den Kfz-Verkehr (z.B. Poller).
- Der Kfz-Gegenverkehr ist an dafür vorgesehenen Ausweichstellen möglich (Breite rund 5 m).



Ansicht Richtung Westen
N >>

Quelle: Grafik erstellt mittels streettuner.fvv.tuwien.ac.at, bearbeitet durch verkehrplus, 2023

› Franz-von-Tschabuschnig Straße (Option 2):

- Einbahnführung für den Kfz-Verkehr wie im Bestand.
- Radfahrstreifen gegen die Einbahn nach aktuell gültigem Stand der Technik.
- Gehsteig nach aktuell gültigem Stand der Technik.
- Reduktion der Kfz-Stellplätze im bestehenden Straßenraum, der frei werdende Raum kann für straßenbegleitende Baumpflanzungen genutzt werden.



Ansicht Richtung Westen
N >>

Quelle: Grafik erstellt mittels streettuner.fvv.tuwien.ac.at, bearbeitet durch verkehrplus, 2023

› Franz-von-Tschabuschnig Straße (Option 2):

- Verordnung einer Fahrradstraße (Radfahrer*innen und Fußgänger*innen teilen sich die Verkehrsfläche mit dem Kfz-Verkehr).
- Fahren in beiden Richtungen.
- Für den Kfz-Verkehr ist das Zu- und Abfahren erlaubt.
- Empfohlen wird ein physisches Unterbinden des Durchfahrens für den Kfz-Verkehr (z.B. Poller).
- Der Kfz-Gegenverkehr ist an dafür vorgesehenen Ausweichstellen möglich (Breite rund 5 m).
- Reduktion der Kfz-Stellplätze im bestehenden Straßenraum, der frei werdende Raum kann für straßenbegleitende Baumpflanzungen genutzt werden.

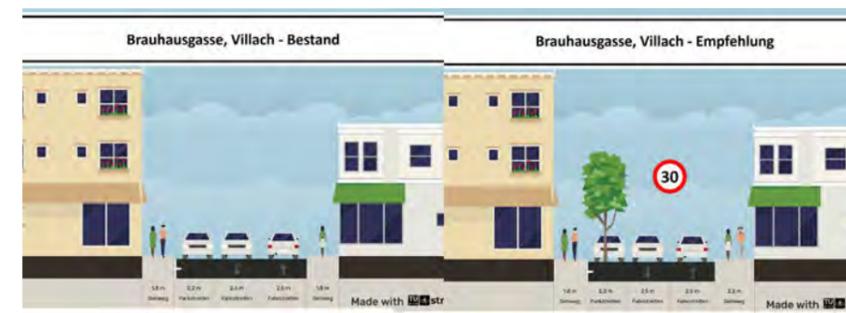


Ansicht Richtung Westen
N >>

Quelle: Grafik erstellt mittels streettuner.fvv.tuwien.ac.at, bearbeitet durch verkehrplus, 2023

» Brauhausgasse

- › Verordnung einer höchst zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h, damit kann in weiterer Folge der Fahrbahnquerschnitt verringert werden.
- › Reduktion der Kfz-Stellplätze im bestehenden Straßenraum, der frei werdende Raum kann für straßenbegleitende Baumpflanzungen genutzt werden.
- › Den Gehsteig ostseitig verbreitern (nach aktuell gültigem Stand der Technik).

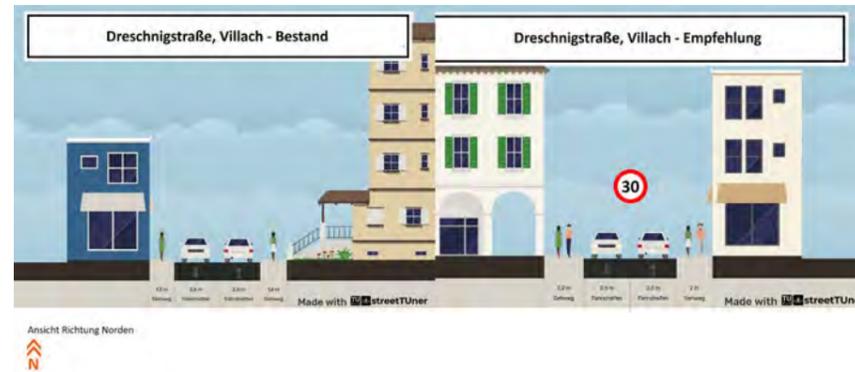


Ansicht Richtung Norden
N >>

Quelle: Grafik erstellt mittels streettuner.fvv.tuwien.ac.at, bearbeitet durch verkehrplus, 2023

» Dreschnigstraße

- › Verordnung einer höchst zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h.
- › Den Gehsteig beidseitig verbreitern (nach aktuell gültigem Stand der Technik).
- › Der Kfz-Fahrbahnbereich wird durch Linienbusse und Einsatzfahrzeuge (bis Hauptzufahrt LKH) genutzt, daher wird nicht empfohlen, diesen zu schmälern.



Quelle: Grafik erstellt mittels streettuner.fvv.tuwien.ac.at, bearbeitet durch verkehrplus, 2023

»» Blau-grüne Infrastruktur

Ziele

- » Der Umstand, dass es in der Kernzone keine öffentlichen Grünräume gibt, zeigt, dass in diesem Bereich diesbezüglich ein Aufholbedarf besteht.
 - › In Hinblick auf die angestrebte klimafitte und enkeltaugliche Quartiersentwicklung soll darauf geachtet werden, neue begrünte Freiräume, die öffentlich und halböffentlich zugänglich sind, von Anfang an im Planungsprozess zu berücksichtigen. Damit möglichst viele Freiräume in der dichten, städtischen Bebauung umgesetzt werden können, sollen der Bereich der öffentlich zugänglichen urbanen Sockelzone und die halböffentlich zugänglichen Dachzonen der Bebauung genutzt werden.
 - › Die Dachgärten sollen einerseits als Ort der Begegnung und Erholung in der Kernzone als auch als private Nutzgärten dienen.
 - › Durch die Etablierung von neuen Grünachsen können bereits vorhandene Grünbereiche (Baumgruppen) erhalten, erweitert und mit dem umgebenden Stadtgebiet verwoben werden. Durch die Ausgestaltung eines öffentlichen Freiraumnetzes kann die fußläufige Durchlässigkeit in der Kernzone erhöht werden.
- » Die begrünten Freiräume in der Kernzone sollen eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufweisen und so als Naherholungsraum für die Menschen im Stadtteil nutzbar sein. Die Aneinanderreihung hochwertigen Freiräume soll zum Erkunden einladen und gleichzeitig als identitätsstiftendes, stadträumliches Element dienen.
- » Ein hoher Grad von Begrünung (Baumpflanzungen, Strauchpflanzungen, Blumenwiesen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) mit standortgerechten Pflanzen stellt eine naturnahe Anpassung an die durch den Klimawandel zu erwartenden steigenden Temperaturen dar.
- » Im Bereich der Kernzone gibt es eine zusammenhängende blau-grüne Infrastruktur im Fokus der „Schwammstadt“.



Leitsätze

1. Die blau-grüne Infrastruktur im NikolaiQuartier bildet in Zeiten des Klimawandels die Grundlage für ein gesundes Mikroklima im Stadtteil, indem sie hilft, die Hitze zu reduzieren, die Luftfeuchtigkeit zu erhöhen und den Feinstaub zu binden.
2. Im NikolaiQuartier gibt es ein ausgedehntes Netz an öffentlichen Grünräumen mit einer hohen Aufenthaltsqualität für Jung und Alt.
3. Die öffentlichen Straßenräume werden schrittweise nach dem Prinzip der „Climate Streets“ entsiegelt.
4. Die kleinteiligen öffentlichen Plätze und Parkanlagen weisen einen hochwertigen Baumbestand auf.

Zielqualitäten

1. Grünraum und offene Räume schaffen und damit die Chance für soziale Interaktion erhöhen. Folgende freiraumplanerischen Maßnahmen würden zur Zielerreichung beitragen:
 - » Verwebung von Grün- und Stadträumen.
 - » Grünachsen entlang von öffentlichen Straßenräumen schaffen:
 - › Nikolaiplatz, Nikolaigasse, St. Magdalener Straße (Fußwegenetz) in Richtung FH Kärnten.
 - › Franz-von-Tschabuschnig-Straße über das LKH-Gelände bis zur Ossiacher Zeile.
 - › Draulände.
 - » Existierende Grünflächen verbinden, um schrittweise ein Netz von öffentlich zugänglichen Grünräumen zu realisieren.
 - » Bei Neubaustrukturen Grünräume auf mehreren Ebenen denken.
 - » Private (z.B. Nutzgärten) und halböffentliche Räume mit öffentlichen Gärten verschränken -> „Symbiose Park“. Damit kann der Grünraum so gestaltet werden, dass dessen Erhaltung von Privaten mitgetragen wird.
 - » Bei Neubaugebieten halböffentliche Flächen (Nachbarschaftsgärten, begrünte Höfe etc.) für die Bewohner*innen und Besucher*innen des Stadtteils schaffen.
 - » Die Grünräume des LKH mit der Kernzone des NikolaiQuartiers vernetzen.
2. Mögliche, kurzfristige freiraumplanerische Umsetzungsmaßnahmen:
 - » In Kooperation mit der Kirche ausloten, ob die Freiräume bei der Nikolaikirche temporär öffentlich zugänglich gemacht werden können.
 - » Das NikolaiQuartier besser fußläufig an die Draulände anbinden, die barrierefreie Zugänglichkeit erhöhen.
 - » Den Europaplatz mit mehr blau-grüner Infrastruktur ausstatten.
 - » Vorhandene Grünräume innerhalb des LKH-Areals öffnen und mit dem umgebenden Stadtteil verbinden.
3. Größere Neubauten mit Fassadenbegrünungen und Dachgärten ausstatten:
 - » Fassaden von notwendigen Parkhäusern begrünt ausführen.
 - » Tiefgaragen mit grünen Einschnitten und Plateaus.
 - » Bei Neubauten begrünte Flachdächer, sinnvollerweise in Kombination mit PV-Anlagen als Beschattungselemente ausführen.
4. Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Grünräume erhöhen:
 - » Aufenthaltsqualität für Menschen, Tiere (Insekten und Vögel, ...) und Pflanzen verbessern.
 - » „Grüne Ecken“ (Pocket Parks) als Treffpunkte für Bürger*innen gestalten.
 - » „Essbare Stadt“: Obstbäume, Apfelhain, Ribiselhecke pflanzen.
 - » Bei größeren Wohnanlagen gemeinschaftlich genutzte Hochbeete errichten (Urban Gardening).
5. Blaue Infrastruktur entwickeln:
 - » Regenwassermanagement-Struktur im Kerngebiet aufbauen, sodass das Regenwasser für die Bewässerung der Grünanlagen genutzt werden kann.
 - » Nach dem Prinzip der „Schwammstadt“ im NikolaiQuartier Wasserkreisläufe konzipieren, Versickerungsflächen integrieren.
 - » Wasserläufe, Wasserflächen, Trinkbrunnen im NikolaiQuartier einplanen.



Ausblick:

Klimafittes NikolaiQuartier

Der ISEK-Planungsprozess und der Rahmenplan für das NikolaiQuartier haben sich an den Empfehlungen zur klimaaktiven Siedlungs- und Quartiersentwicklung orientiert. Im Rahmen dieses Prozesses konnten für verschiedene Handlungsfelder wie "Stadtbild & Öffentlicher Raum", "Sharing- und Soziale Infrastruktur", "Verkehrsinfrastruktur" und "Blau-grüne Infrastruktur" zukunftsweisende Qualitätsziele festgelegt werden. Diese Ziele sollen in den kommenden Planungs- und Entwicklungsschritten gezielt weiterverfolgt werden.

Die Projektergebnisse bilden ein solides stadtplanerisches Fundament für die nächsten Planungsschritte. Die Stadt Villach hat damit die Möglichkeit, in Zusammenarbeit mit den Schlüsselstakeholdern regionale und nationale Förderprogramme für die schrittweise Umsetzung der angestrebten urbanen Infrastrukturen zu akquirieren.

Besonderes Augenmerk wird dabei auf die jährlich vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) und dem Klima- und Energiefonds ausgeschriebenen Förderungen im Bereich der Förderschiene "TIKS - Technologien und Innovationen für die klimaneutrale Stadt" gelegt. Diese Förderungen bieten eine wichtige Möglichkeit, die Umsetzung von klimafreundlichen und innovativen Projekten zu unterstützen und somit die Ziele der klimaaktiven Quartiersentwicklung voranzutreiben.

Die integrative und ganzheitliche Herangehensweise im ISEK-Planungsprozess ermöglichte die Festlegung von anzustrebenden Entwicklungszielen mit einem besonderen Fokus auf die Entwicklung eines klimafittes NikolaiQuartiers, das sich durch folgende Merkmale auszeichnet:

- » Aktivierung brachliegender Grundstücke: Die Ergebnisse des vorliegenden Rahmenplans dienen als Grundlage zur Aktivierung von ehemals gewerblich genutzten und brachliegenden Grundstücken in wertvoller innerstädtischer Lage.
- » Innenentwicklung ohne neuen Baulandverbrauch: Durch die angestrebte Innenentwicklung soll kein neues Bauland verbraucht werden und die festgelegten Entwicklungsziele sollen die kooperative Realisierung eines zukunftsweisenden Stadtteils einleiten.
- » Initiierung eines "Health Care"-Stadtteils: Der Fokus liegt auf der Initiierung und schrittweisen Entwicklung eines Stadtteils mit gemischter Nutzung und nachhaltigem Charakter, der als "Health Care"-Stadtteil und „Stadtquartier der kurzen Wege“ konzipiert ist.
- » Optimierung des öffentlichen Raums: Das im Rahmen des ISEK-Prozesses kooperativ erarbeitete städtebauliche Leitmotiv dient als Grundlage zur angestrebten Optimierung des öffentlichen Raums im Fokus der Bedürfnisse der Menschen.
- » Multimodale Verkehrsinfrastruktur: Die im Rahmenplan festgelegte multimodale Verkehrsinfrastruktur soll das Mobilitätsangebot für alle im Kerngebiet betroffenen Stakeholder und Nutzer*innen optimieren und eine leistbare, zukunftsweisende Mobilität im Stadtgebiet ermöglichen.
- » Sharing- und Soziale Infrastruktur: Ein erarbeitetes Grundprogramm zur Sozialen Infrastruktur bildet die Basis für die weitere kooperative Entwicklung einer Sharing-Infrastruktur, die es den Bewohner*innen und Besucher*innen des Stadtgebietes ermöglicht, Ressourcen gemeinschaftlich zu nutzen und den Ressourcenverbrauch zu optimieren.
- » Blau-grüne Infrastruktur: Kooperativ festgelegte Qualitätsziele im Bereich des Freiraums und der blau-grünen Infrastruktur bilden die Grundlage für die Entwicklung eines qualitätsvollen, quartiersübergreifenden Freiraumangebots im NikolaiQuartier.

DANKSAGUNG

Das interdisziplinäre Planungsteam möchte sich bei den politischen Vertreter*innen der Stadt Villach, den Kolleg*innen der Stadtverwaltung Villach, den Mitgliedern der Steuerungsgruppe, den involvierten Schlüsselstakeholdern und den zahlreich mitwirkenden Bürger*innen sehr herzlich bedanken!

Nur durch Ihre aktive Mitwirkung war es möglich, den ISEK-Planungsprozess für das NikolaiQuartier erfolgreich zu gestalten. Der Planungsprozess zeigt, dass integrative und damit verbundene demokratische Stadtplanung zu innovativen und zukunftsweisenden Qualitätszielen führen.

Im Namen des gesamten ISEK-Planungsteams



Arch. Dipl.-Ing. Ernst Rainer

