Finanziert von der
Europäischen Union
NextGenerationEU

Masterplan Obervellach

Integrierter Ortsentwicklungsprozess Vision 2035

WLA
Freiraumplanung
und partizipative
Regionalentwicklung

Winkler
Landschafts
Architektur

Impressum

Projekt
Masterplan Obervellach
Ortskernentwicklung
Massnahmenpakete

in Kooperation mit
Verkehrsplanung Gerhard Leder und Rosinak&Partner
Hohengasser Wirnsberger Architektur

Auftraggeber
Marktgemeinde Obervellach
Obervellach 21
9821 Obervellach

Verfasser
Winkler Landschaftsarchitektur
9871 Seeboden 2a
Österreich

T +434762 81 783
info@wla.co.at

Juni 2024 - Juni 2025

Inhalt

00 PROJEKTSTRUKTUR
TRÄGER UND BEGLEITER

Die Gemeinde Obervellach hat sich für einen Ortskernentwicklungsprozess mit Bürgerbeteiligung entschieden, welcher unterstützt durch Experten, einer Steuerungsgruppe, dem Beratungsgremiums und den Bürgern, als Experten vor Ort, begleitet wurde. Es wurde diskutiert, Ideen gestrickt, reflektiert und konstruktiv gearbeitet, um letztendlich ein gutes, zukunftsorientiertes Ergebnis für Obervellach zu erzielen. Die folgenden Maßnahmenpakete sind das Ergebnis dieser Arbeit, welches als Basis für einen Grundsatzbeschluss im Gemeinderat dient.

Die Steuerungsgruppe

direkter Ansprechpartner für das Planungsteam und wesentlicher Träger des Prozesses

Arnold Klammer
Bürgermeister

Mag. Angelika Staats
Gemeinderatsmitglied und Obfrau des Ausschuss für Tourismus, Kultur und Ortsentwicklung

Mag. Andreas Kleinwächter
Gemeindeamt Finanzverwaltung

Ing.Mag. (FH) Christian Zirknitzer
Amtsleitung Gemeindeamt

Das Beratungsgremium

Vertreter der Bevölkerung, wichtige Meinungsbildner und Diskussionspartner während des gesamten Prozesses

Susanne Keuschnig
Gemeinderat, Ausschuss für Familie, Jugend, Gesundheit und Sport, Ausschuss für Tourismus, Kultur und Ortsentwicklung

Otto Gugganig
Gemeinderat, Gemeindevorstand, Ausschuss für Tourismus, Kultur und Ortsentwicklung

Andrew Fair
Gemeinderat, Gemeindevorstand, Ausschuss für Energie, Umwelt und nachhaltige Entwicklung, Ausschuss für Tourismus, Kultur und Ortsentwicklung

Obermann Werner
Gemeinderat, Kontrollausschuss, Ausschuss für Infrastruktur und Bau

Julia Huber
Vertreterin Wirtschaft

Barbara Reiter
Vertreterin Wirtschaft und junge Familien

Barbara Kröll
Vertreterin Wirtschaft und junge Familien

Heiner Pleterski
Vertreter „ältere Generation“ und Tourismus

Reinhard Lassnig
Vertreter „ältere Generation“

Erwin Maier
Vertreter Wirtschaft und Tourismus

Ron Kapteyn
Vertreter Tourismus und „Zugezogene“

Cristopher Fair
Vertreter Jugend

Lisa Brandstätter
Vertreterin Jugend

Lukas Patschg
Obmann Kolletkiv Zukunft

Edith Lesnik
Tourismusverband

Lukas Gollmitzer
Vertreter Jugend und Vereine

Der Gemeinderat

Wesentlicher Entscheidungsträger, der mit Fassung des Grundsatzbeschlusses, die Basis für die Schrittweise Umsetzung des Masterplans nach Prioritäten, legt

Arnold Klammer
Bürgermeister

Franz Oberrainer jun.
Ausschuss für Energie, Umwelt und nachhaltige Entwicklung, Ausschuss für Land- und Forstwirtschaft, ländliches Wegenetz, Gemeinderat, Gemeindevorstand

Martin Stocker
Ausschuss für Energie, Umwelt und nachhaltige Entwicklung, Ausschuss für Infrastruktur und Bau, Ausschuss für Land- und Forstwirtschaft, ländliches Wegenetz, Gemeinderat, Gemeindevorstand

Johann Schachner
Gemeinderat, Kontrollausschuss, Ausschuss für Energie, Umwelt und nachhaltige Entwicklung

Hubert Franta
Gemeinderat, Ausschuss für Familie, Jugend, Gesundheit und Sport, Ausschuss für Infrastruktur und Bau

Lukas Gollmitzer
Gemeinderat

Anita Gössnitzer
Gemeinderat

Otto Gugganig
Gemeinderat, Gemeindevorstand, Ausschuss für Tourismus, Kultur und Ortsentwicklung

Werner Obermann
Gemeinderat, Kontrollausschuss, Ausschuss für Infrastruktur und Bau

Gudrun Steiner
Ausschuss für Familie, Jugend, Gesundheit und Sport, Ausschuss für Land- und Forstwirtschaft, ländliches Wegenetz, Ausschuss für Tourismus, Kultur und Ortsentwicklung, Gemeinderat

DI Sebastian Culetto
Gemeinderat, Ausschuss für Energie, Umwelt und nachhaltige Entwicklung, Ausschuss für Infrastruktur und Bau

Susanne Keuschnig
Gemeinderat, Ausschuss für Familie, Jugend, Gesundheit und Sport, Ausschuss für Tourismus, Kultur und Ortsentwicklung

Nicole Mitterling
Gemeinderat, Kontrollausschuss

Andrew Fair
Gemeinderat, Gemeindevorstand, Ausschuss für Energie, Umwelt und nachhaltige Entwicklung, Ausschuss für Tourismus, Kultur und Ortsentwicklung

Josef Roman Gantschacher-Lackner
Ausschuss für Infrastruktur und Bau, Ausschuss für Land- und Forstwirtschaft, ländliches Wegenetz, Gemeinderat

Ing. Dominik Pacher
Gemeinderat, Kontrollausschuss, Ausschuss für Familie, Jugend, Gesundheit und Sport

Paul Pristavec
Gemeinderat, Kontrollausschuss, Ausschuss für Land- und Forstwirtschaft, ländliches Wegenetz

Mag. Claudia Maier
Gemeinderat, Kontrollausschuss

Mag. Angelika Staats
Gemeinderat, Ausschuss für Tourismus, Kultur und Ortsentwicklung

01 AUSGANGSLAGE , ENTWICKLUNGSZIELE UND PROZESSABLAUF

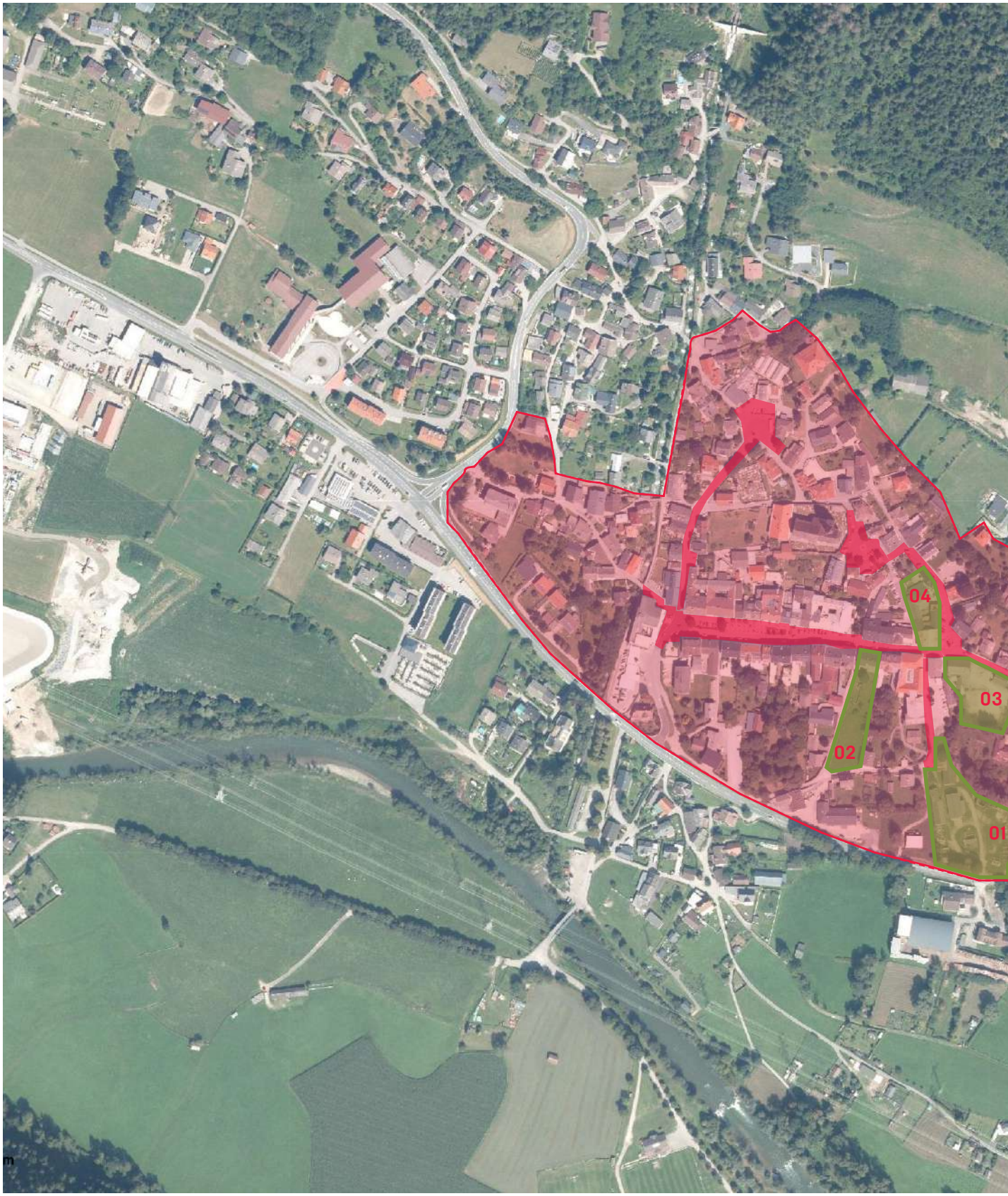
Obervellach ist der zentrale Ort des mittleren Mölltals. Die Marktgemeinde hat einen beeindruckenden historischen Ortskern. Die meisten Hausfassaden sind gut erhalten. Am Marktplatz gibt es einige Fachgeschäfte und ein paar Hotel- und Gastronomiebetriebe. In den Sommermonaten finden am Marktplatz verschiedene Veranstaltungen statt, die von der Bevölkerung sehr gut angenommen werden.

Wie viele Orte der Region hat sich auch die Marktgemeinde Obervellach außerhalb des Zentrums weiterentwickelt und damit dem Ortskern Leben entzogen. Dies zeigt sich heute an dem Leerstand. Darüber hinaus ist Obervellach von Abwanderung sowie Geschäfts- und Hotelschließungen betroffen.

Im Zuge eines integrierten Ortsentwicklungskonzepte sollen demnach Strategien für eine positive Entwicklung formuliert werden, die den gesamten Ort in städtebaulicher, gestalterischer, sozialer, wie auch wirtschaftlicher Hinsicht stärken. (Leerstandsbelebung, Schaffung von sozialem Wohnraum, etc.).

Nach einem intensiven, wie sehr konstruktiven Prozess, mit Bürgerbeteiligung, Abstimmungsterminen mit diversen Stakeholdern und der engen Zusammenarbeit mit der Gemeinde und ihren Akteuren, wurden insgesamt neun Maßnahmenpakete formuliert und ausgearbeitet. Diese werden in den folgenden Seiten erläutert.

1.1 Masterplan Obervellach



Der Perimeter

Obervellach liegt im Herzen des Mölltals und weist eine Gesamtfläche von 104,42km2 auf. Mit seiner Einwohnerzahl von 2.206 (Stand 2023) bildet der Ort das wirtschaftliche Zentrum im Tal aus. Obervellach ist nicht nur ein attraktiver Gewerbestandort, sondern auf Grund seiner sozialen, kulturellen, wie landschaftlichen Gegebenheiten, und seinem gut ausgebauten Bildungscampus, besonders lebenswert.

Integrierte Ortsentwicklungskonzept

Unter diesen Voraussetzunge hat sich die Gemeinde für die Entwicklung eines integrierten Ortsentwicklungskonzepts entschieden, welches einerseits Möglichkeiten der Nachverdichtung im Zentrum aufzeigen soll, und andererseits auch die Aufenthaltsqualität des Freiraumes thematisieren und verbessern soll. Auf breiter Basis mit Bürgerbeteiligung sollen gemeinsam Strategien entwickelt werden, zu Themen, die den Bewohnern wichtig sind.
Grundsätzlich ist dabei der von der Gemeinde definierte Ortskern zu betrachten, wobei insbesondere die privaten Flächen Frisch[01], Mautz[02], Lagler[03] und Hotel Post[04], im Rahmen der KPC Förderung untersucht werden sollen, um diese einer sinnvollen, dem Ortskern entsprechenden Nutzung zuführen zu können.

Zielsetzung

Ziel ist es, eine zusammenhängende Lösung zu finden, die eine Gesamtüberlegung für das Projektgebiet „Innenentwicklung von Obervellach“ vorsieht, welche die Themen Wirtschaft, Verkehr, Tourismus, Wohnen, Vereinsstruktur, Nachhaltigkeit, Ökologie und Klimaschutz berücksichtigt.

1.2 Integrierte Ortsentwicklung Der Prozess

Die Akteure

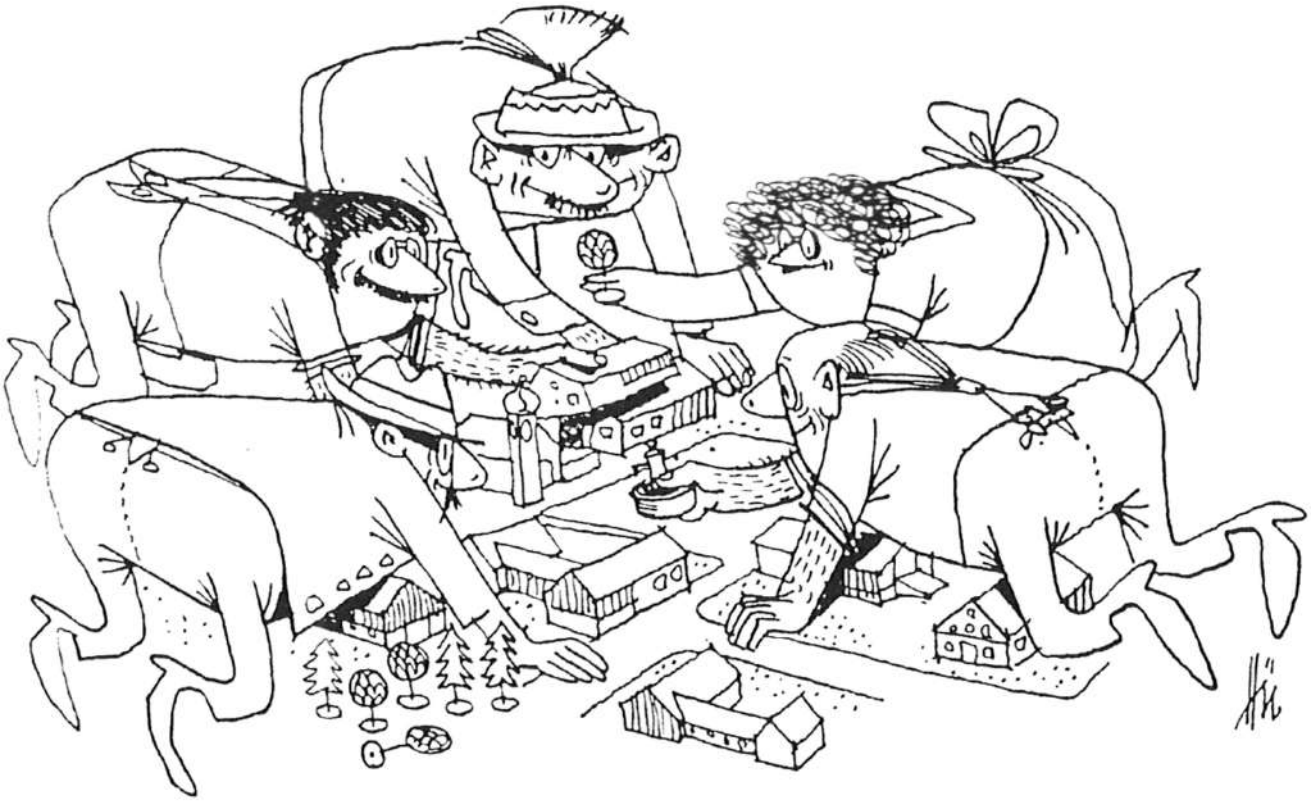
Unter dem Motto „Gemeinsam Lebensraum gestalten" wurde im Zuge eines Bürgerbeteiligungsprozesses gemeinsam an Ideen für den Ort gearbeitet. In zwei öffentlichen Workshops konnten die Bürger sich aktiv einbringen und ihre Anliegen kundtun.

Die Steuerungsgruppe
Zu Beginn des Verfahrens wurde eine Steuerungsgruppe begründet, die gemeinsam mit dem Planungsteam den gesamten Projektablauf strukturiert und begleitet, somit wichtige Schnittstelle zwischen Politik, Verwaltung und Bürgern darstellt.

Das Beratungsgremium
Weiters wurde ein Beratungsgremium zusammengestellt, welches sich aus allen wichtigen Vertretern der unterschiedlichen Interessensgruppen zusammensetzt. Diese fungierten den gesamten Prozess über als wichtige Meinungsbildner und Entscheidungsträger für den Ort.
So fanden sich darin Vertreter aus Politik, Wirtschaft, Jugend, älterer Generationen, Familien und Tourismus wieder, um schlussendlich ein Massnahmenpaket zu erarbeiten, dass alle Aspekte der Ortschaft und ihren Bewohnern gerecht wird.

Die Bürger
Die Bürger, als Experten vor Ort, hatten an jeweils zwei Workshops die Chance ihre Anliegen einzubringen.

Stakeholder
In Zwischenterminen wurden gemeinsam mit der Steuerungsgruppe Gespräche mit diversen Grundeigentümern, Objektinhabern, bzw. Institutionen (z.B. Kelag, Landeswohnbau, etc.) gesprochen, um schon im Zuge des Prozesses möglichst viel zu erreichen.



Die Bürgerbeteiligung

Die Bürger hatten an zwei Workshops die Möglichkeit sich aktiv in die Gestaltung ihres Ortes einzubringen.

Start Workshop
Zu Beginn wurde im ersten Workshop der Bestand analysiert, Probleme aufgezeigt, und Potenziale formuliert. Neben einer Diskussion am Luftbild gab es die Möglichkeit an vier Tischen zu unterschiedlichen Themen Ideen und Gedanken einzubringen.

Entwurfsworkshop
In einer Zwischenphase wurden die vielen Ideen gebündelt, Maßnahmen formuliert, wie auch konkrete Entwurfsansätze ausgearbeitet. Diese wurden im zweiten Workshop der Öffentlichkeit präsentiert und wieder zur Diskussion gestellt. Vieles konnte dadurch präzisiert, bzw. auch in manchen Fällen wieder verworfen werden.

Schlusspräsentation
Im Zuge einer öffentlichen Schlusspräsenation wurden die gemeinsam erarbeiteten Inhalte abschließend, zusammengefasst in neun Maßnahmenpakete präsentiert.

Abstimmungen laufend mit
Projektsteuerung, Stakeholdern, etc.

1.Projektsteuerung **Starttermin**

Kick-Off Beratungsgremium **Konstituierung**

1. Beratung und Vorbereitung im **Beratungsgremium**

Bearbeitungsphase WLA Grundlagenerhebung I Analyse I Themen

2. Beratung und Vorbereitung in der **Projektsteuerung**

Startworkshop 1 Analyse und Themenerörterung 3 Stunden

3. Beratung und Vorbereitung in der **Projektsteuerung**

Bearbeitungsphase WLA Ausarbeitung Massnahmenpaketen aus WSI I optional Modellbau

4. Beratung und Vorbereitung im **Beratungsgremium**

Entwurfsworkshop 2 Studien I Entwurf I Best Practice 3 Stunden

Bearbeitungsphase WLA Detailierungsphase / Einarbeitung Ergebnisse Workshop 2

5. Beratung und Vorbereitung in der **Projektsteuerung**

Präsentation der Massnahmenpakete **Gemeinderat**

Präsentation der Massnahmenpakete **Land Kärnten**

Präsentation der Massnahmenpakete **Gemeinderat/Beratungsgr.**

Schlusspräsentation Ergebnisse

Enddokumentation Abgabe

Timeline Masterplan Obervellach


Impulsvortrag I Workshop 1


Diskussion am Modell I Workshop 1

02 DIE VISION

Obervellach hatte durch seine besondere Bedeutung im Bergbau, wie auch durch seine zentrale Lage immer schon einen wichtigen Stellenwert im Mölltal. Besonders spürbar wird dies, wenn man sich am Marktplatz befindet. Die historischen, teils denkmalgeschützten Gebäude prägen diesen Raum auf ganz besondere Weise.
Auch heute noch gilt Obervellach als kleinregionales Zentrum mit Apotheke, Nahversorger, Papierfachgeschäft, Modefachgeschäft und etlichen Veranstaltungen.
Trotzallem gehen auch an diesem Ort die Spuren des demografischen Wandels nicht spurlos vorüber. Daher ist es umso wichtiger die richtigen Maßnahmen zu setzen, um den Ort positiv in die Zukunft tragen zu können.

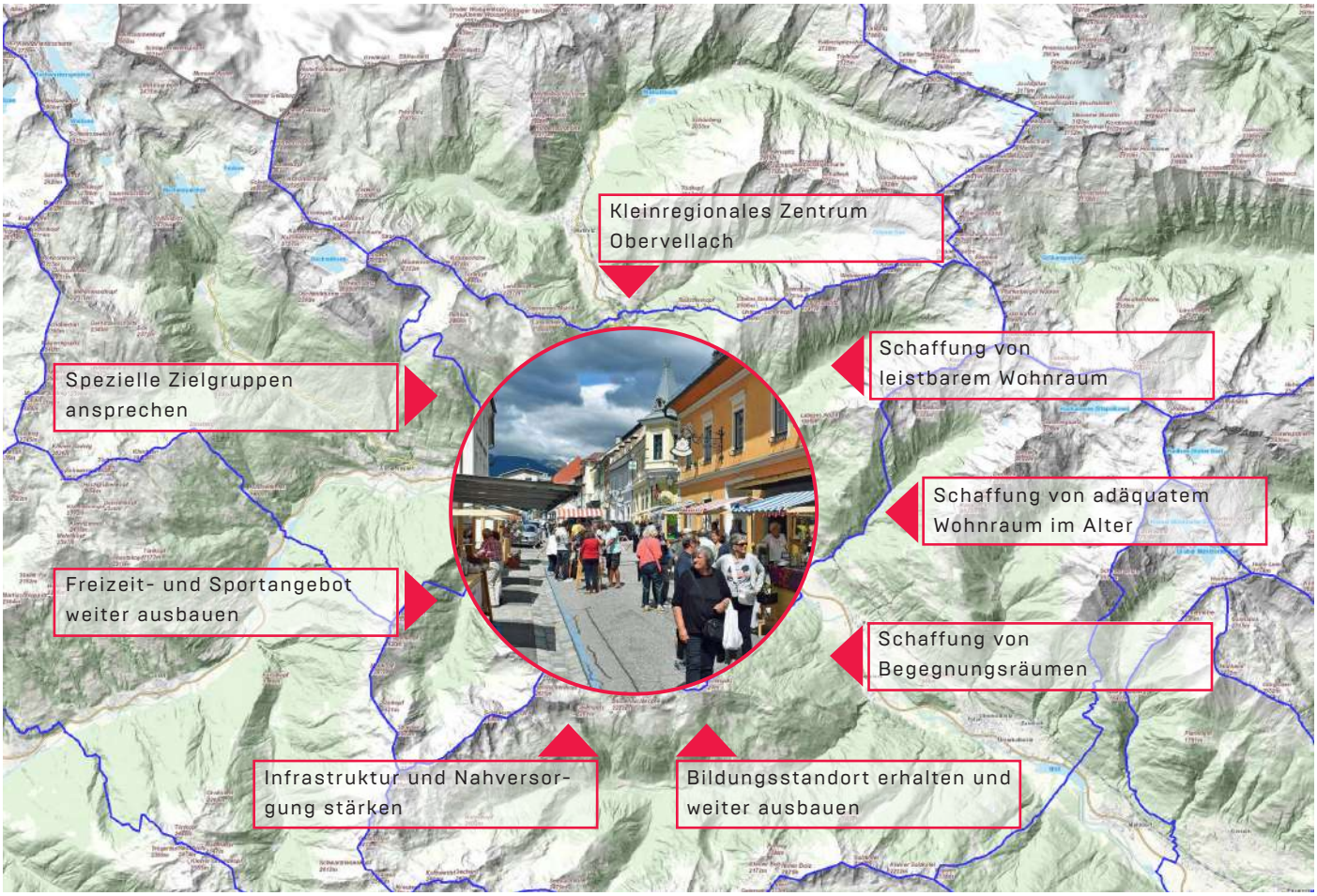
2.1 Vision Obervellach

Kleinregionales Zentrum

Das größte Potenzial Obervellachs ist seine zentrale Lage im oberen Mölltal. Die vielen Kleininfrastrukturen am Marktplatz machen den Ort lebendig. Damit dies auch zukünftig so bleibt, ist es wichtig die Bevölkerungszahlen stabil zu halten bzw. durch gezielte Maßnahmen auch Zuzug zu fördern.
Eine der wichtigsten und grundlegendsten Maßnahmen ist es hier adäquaten, leistbaren Wohnraum zu schaffen - für alle Generationen. Parallel müssen alle Bestrebungen dahin gehen, den Ort in seiner Attraktivität auszubauen. Obervellach soll ein pulsierender, lebendiger Ort sein, an dem man gerne wohnt.

Dabei spielen folgende Aspekte eine wesentliche Rolle:

- **Schaffung von leistbaren Wohnraum**
- **Wohnen im Alter**
- **Schaffung von Begegnungsräumen**
- **Bildungsstandort erhalten und weiter ausbauen**
- **Infrastruktur und Nahversorger stärken**
- **Freizeit- und Sportangebot weiter ausbauen**
- **Spezielle Zielgruppen ansprechen**



2.2 Kleinregionales Zentrum attraktiver Wohnstandort


OZIALE FREIRÄUME FÜR
GROSS UND KLEIN


ÄRZTLICHE
GRUNDVERSORGUNG


WOHNEN UND LEBEN
IM ALTER


NAHVERSORGUNG


DES


KLEINES CAFE
STEMPEL - SCHILDER
GASTRONOMISCHE
ANGEBOTE


BETREUUNGS-
EINRICHTUNGEN

2.3 Vision Maßnahmenbereiche

Die Maßnahmenbereiche

Welchen Effekt, die oben beschriebenen Maßnahmenbereiche für eine positive Ortsentwicklung haben, wird in der Folge skizziert:

- **Schaffung von leistbarem Wohnraum**

Durch die Schaffung von leistbarem Wohnraum bietet man vorallem jungen Menschen die Möglichkeit am Standort zu bleiben. Die Schaffung eines Eigenheims ist aktuell schwieriger denn je, und adäquate Wohnformen sind gerade im ländlichen Bereich rar. Auch für ältere Menschen fehlen oft entsprechende, leistbare Lebensräume in zentrumsnähe. Dies ist somit ein wesentlicher Punkt im Sinne einer positiven Bevölkerungsentwicklung.

- **Schaffung von Begegnungsräumen**

Neben leistbarem Wohnraum ist auch die Attraktivität des Wohnstandortes wesentlich. Generationenübergreifende Begegnungsräume tragen zu einem intakten Sozialgefüge bei, und sind wesentlicher Wohlfühlfaktor für Bewohner einer Ortschaft.

- **Bildungsstandort erhalten und weiter ausbauen**

Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten, etc. sind neben adäquatem Wohnraum wesentliche Faktoren für die Attraktivität eines Ortes. Sie sind oftmals Mitentscheidungsgrund für die Wahl des Wohnstandortes. Für Familien mit Kindern ist ein entsprechendes Betreuungsangebot wesentlich.

- **Infrastruktur und Nahversorger stärken**

Obervellach ist eine der wenigen Ortschaften, die einen funktionierenden Ortskern aufweisen. So finden sich am Marktplatz neben Bank, Versicherungsagentur, Apotheke, Ärzte sogar noch Mode- und Papierfachgeschäft. Auch die Nahversorgung ist über zwei Lebensmittelgeschäfte sicher gestellt.
Dies macht Obervellach als Wohnort besonders lebenswert. So sollen zukünftig gerade die Infrastrukturen am Marktplatz gefördert und erhalten bleiben, denn diese sind wesentlicher Faktor für das Leben am Platz. Alle ortskernentleerenden Maßnahmen müssen unbedingt vermieden , und ortskernstärkende Maßnahmen forciert werden.

- **Freizeit- und Sportangebot**

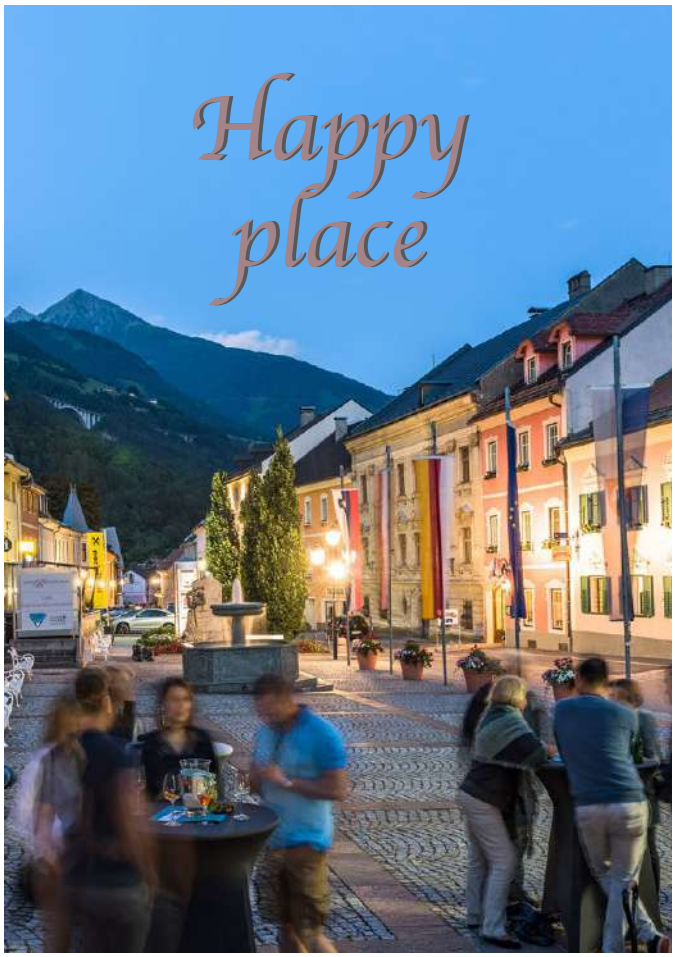
Obervellach hat derzeit schon ein gutes Angebot an Freizeitaktivitäten - dieses soll sich zukünftig an alle Generationen richten, damit Jung und Alt auf ihre Kosten kommt. Ein weiterer Ausbau mit Fokus auf ein generationenübergreifendes Angebot sind somit wesentlich. Vor allem in zentrumsnahen Bereichen ist ein Angebot sinnvoll und zielführend. Je mehr Angebot im Ortskern, desto mehr Leben in diesem Zentralbereich.

- **Spezielle Zielgruppen ansprechen**

Obervellach und sein lebendiger Ortskern könnte gerade für spezielle Zielgruppen sehr attraktiv sein. Für Menschen, die die Vorzüge ländlicher Bereiche schätzen, jedoch nicht ganz auf urbanen Flair verzichten wollen, könnte Obervellach durchaus interessant sein. Auch für Stadtnomaden könnten Co Working Spaces an diesem Ort gerade in den Sommermonaten attraktiv sein. Hier gilt es spezielle Konzepte zu erarbeiten, um diese Gruppen zu erreichen, um für Obervellach einen Mehrwert zu generieren.

- **Wohnen im Alter**

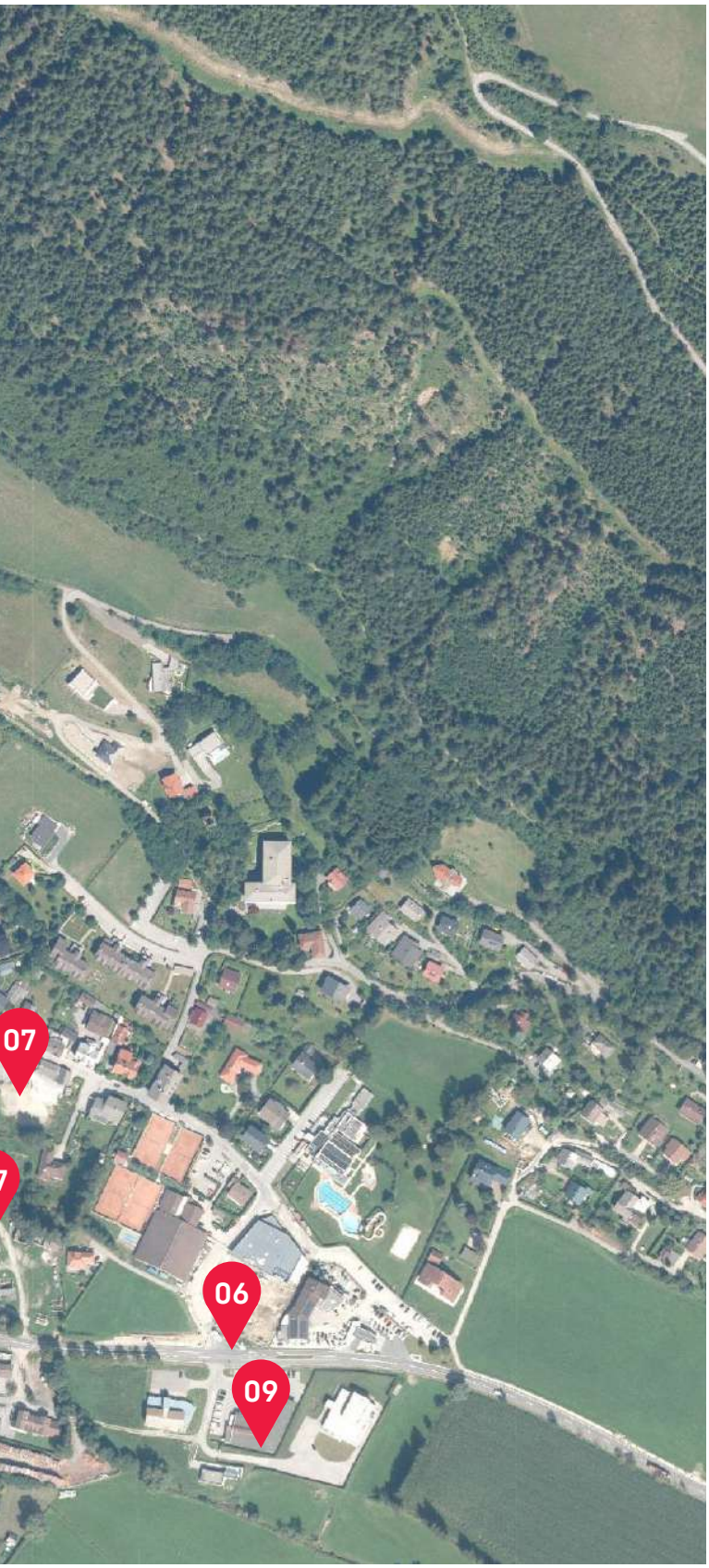
Für ältere Menschen soll ein adäquates Wohnangebot geschaffen werden, damit ein selbstbestimmtes Leben auch im Alter gewährleistet ist.



03 DIE MASSNAHMENPAKETE

Auf Basis der formulierten Vision für Obervellach wurden im Zuge des Masterplanprozesses insgesamt 9 Maßnahmenpakete formuliert. Alle mit dem Ziel Obervellach positiv und nachhaltig weiter zu entwickeln.
Viele dieser Pakete sind miteinander verknüpft oder bedingen einander. Manche haben mehr Priorität als andere. Zusammen bilden sie ein Maßnahmenkonvolut, das allen Entscheidungsträgern eine gute, verständliche Grundlage für weitere Entscheidungen sein soll.

3.0 Die Maßnahmenpakete im Überblick



Die Maßnahmenpakete

Paket 01 I Marktplatz
Neustrukturierung, Aufenthaltsbereiche, Spielbereiche, Nutzungsflexibilität, etc.

Paket 02 I Kirchplatz
Gestaltung, Bespielung, Neuorganisation

Paket 03 I Seilbahnplatz
Gestaltung, Bespielung, Neuorganisation

Paket 04 I Parkraummanagement
Reduktion bestehender Parkplätze Hauptplatz, Schaffung von Ersatzparkflächen, Kurzparkzonen, etc.

Paket 05 I Verkehrslenkung
Radfahrer, Fußgänger, öffentlicher Verkehr, Autos

Paket 06 I Leitsystem
Information, Portalbildung, Ausbildung Knotenpunkte

Paket 07 I Leistbarer Wohnraum
Generationenwohnen, junges Wohnen, alternative Wohnformen

Paket 08 I Freizeitangebote
altersübergreifend, Attraktivierung als Wohnstandort, spezielles Angebot für Kinder und Jugend

Paket 09 I Leerstand
„Best Practice“ Leerstandsmanagement

Die Reihung stellt nicht die Priorität der Maßnahmen dar, sondern ist beliebig gewählt.

3.1 Maßnahmenpaket 01 Marktplatz

Analyse und Zielsetzung

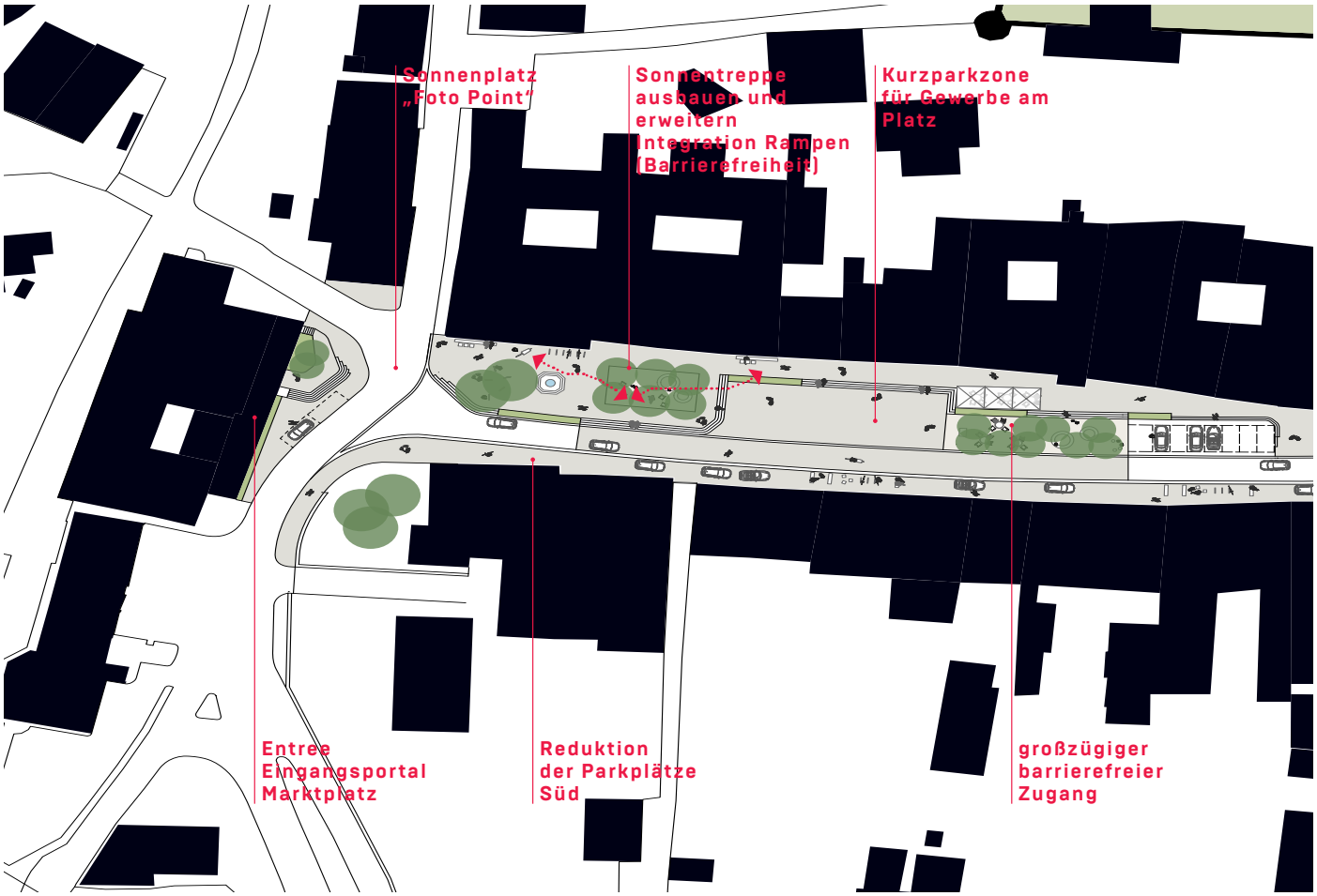
Der Marktplatz ist für Obervellach sozialer Treffpunkt, Veranstaltungszone und Einkaufsstraße. Sozusagen pulsierendes Herzstück, zumindest in den Sommermonaten. Auch wenn es im Winter etwas ruhiger zu geht, dieser ist das größte Potenzial Obervellachs. Die teils denkmalgeschützten Gebäude prägen den Raum und machen die historische Bedeutung der Ortschaft spürbar. Die wertigen Oberflächen, die lang gezogene Treppe, die gerade in den Sommermonaten zum Sitzen einlädt, der zentrale Brunnen und ein Café am Platz generieren Aufenthaltsqualität. Durch die vielen parkenden Autos und die Übermöblierung (Hütten, Fahnen, Ankünder, etc.) in Teilbereichen, bleibt jedoch wenig Raum den Marktplatz in seinem vollen Potenzial zu nutzen.

Dabei ist der Wunsch nach mehr Aufenthaltsmöglichkeiten in konsumfreien Zonen für alle Generationen groß. Auch die Wiederbelebung der Erdgeschoss Zonen und mehr Gastronomisches Angebot wären für die Bewohner wünschenswert. Dazu kommt, dass es vor allem älteren Menschen schwer fällt sich am Platz barrierefrei zu bewegen.

Unter dieser Voraussetzung wurde ein Lösungsansatz für den Marktplatz erarbeitet, der allen Ansprüchen gerecht wird, und auch weiterhin eine gute Nutzbarkeit des Platzes gewährleistet.

Maßnahme 01.1 I Reduktion der Parkplätze
Die parkenden Autos nehmen sehr viel Platz ein. Durch die Längsparker entlang der Hausfassaden im Süden werden oftmals die Gehwegbreiten minimiert, und ein Durchkommen mit Kinderwagen oder Rollstühlen unmöglich.

Ziel ist es die parkenden Autos am Platz auf ein erträgliches Minimum zu reduzieren. Jedoch sollen vor allem die Parkplätze im untern Bereich des Platzes (Bank, Versicherung, Apotheke) weiterhin erhalten bleiben, um gerade für die ältere Bevölkerung ein kurzes Halten zu ermöglichen. Die Längsparker entlang der Häuserfassade im Süden sollen dahin gehend reduziert werden, dass kurzzeitiges Parken in Teilbereichen noch möglich bleibt, jedoch die notwendigen Gehwegbreiten eingehalten werden.



Somit wird es zukünftig mehr Raum für den Aufenthalt im Ortszentrum geben. Durch eine Testphase soll hier zu Beginn Aufgeklärt und Verunsicherung in dieser Thematik entgegengewirkt werden.

Maßnahme 01.2 I Möblierung
Parallel zur Reduktion der Parkplätze soll ein entsprechendes Möblierungskonzept für den Ort erarbeitet werden, um den neu gewonnenen Raum adäquat zu füllen, und somit einen sichtbaren Mehrwert zu schaffen.
Diese Maßnahme kann als kurzfristige, schnell umsetzbare Maßnahme gesehen werden, da sie auch ohne Neustrukturierung des Platzes funktioniert.
Der Rieser Platz, welcher in den Workshops von Vielen als ein besonders schöner Raum am Marktplatz wahrgenommen wird, bietet sich dafür besonders an.
Als strategisch sinnvoller „Welcome Place" für Radfahrer soll dieser im ersten Schritt mit einer kleinen Radreparaturstation, Sitzgelegenheiten in Kombination mit Auflademöglichkeit für E-Bikes und Erfrischungsmöglichkeit ausgestattet werden.
In weiteren Schritten sollen Radabstellplätze und Sitzgelegenheiten, vor allem im Bereich von Gastro und Gewerbe positioniert werden, was nicht nur für mehr Aufenthaltsqualität am Platz sorgen würde, sondern auch ein Zeichen in Richtung Fuß- und Radfahrerfreundliche Gemeinde setzen würde.

Maßnahme 01.3 I Neustrukturierung Marktplatz
Die Vision sieht langfristig gesehen eine Neustrukturierung des gesamte Marktplatz vor, wobei Potenziale ausgebaut, und Schwächen verbessert werden sollen. Ein wesentliche Rolle spielt dabei jedoch die Reduktion der Parkplätze, welche einhergeht mit der Schaffung von Kompensationsparkplätzen - mehr dazu im Massnahmenpaket 04. Dadurch wird das Entwicklungspotenzial des Marktplatzes wesentlich erhöht. Grundelemente, die im Workshop als großes Potenzial erachtet wurden, werden hingegen gestärkt und weiterentwickelt. Somit bleibt die zentrale Treppe wesentliches Gestaltungselement, indem sie nördlich und südlich vom Zentralbereich verlängert wird. Dadurch entsteht im Norden des Platzes eine völlig neue Zone. Durch das Element der Treppe wird das Oben und Unten verwoben, und der Straßenraum verschwindet. Im oberen Bereich entsteht ein hochwertiger Platz, der durch einen kleinen Baumhain und den Versatz des bestehenden Brunnens zu einem qualitativ hochwertigen Aufenthaltsort, und gleichzeitig zum Portal wird.

Vision Entree West Marktplatz I Perspektive

Auch im Bereich des Cafés soll die Treppe zum prägenden Element werden, und das Oben mit dem Unten verbinden. Die monofunktionale Grüninsel in diesem Bereich wird durch eine gut nutzbare Wassergebundene Wegedecke ersetzt, wobei wesentlich mehr Platz für den Aufenthalt generiert wird. Kombiniert mit Mobiliar und Schatten spendenden Bäumen wird diese zur konsumfreien Aufenthaltszone.
Im Zentralbereich bleibt die Marktzone erhalten. Lediglich soll eine Rampen-Treppenkonstruktion die Barrierefreiheit zwischen den unterschiedlichen Niveaus herstellen. Zusätzlich sollen Grünelemente die lang gezogene Treppe strukturieren und auflockern.

Portale
Im Westen endet der Platz momentan in einer großen Verkehrsfläche, auch im Osten läuft der Platz hin aus. Im Zuge der Umgestaltung sollen auch die Eintrittsportale Ost und West entsprechend mitgestaltet und neuorganisiert werden.
So sollen alle angrenzenden, platzprägenden Gebäude Teil des Platzes werden. Entsprechende Maßnahmen in Materialisierung und Möblierung müssen entsprechend getroffen werden.

Materialisierung
Die Materialisierung des Platzes ist momentan hochwertig, jedoch problematisch im Sinne der Barrierefreiheit. Im Zuge der Neustrukturierung und der Erneuerung des Materials muss dieser Aspekt beachtet und verbessert werden, um auch der älteren, und eingeschränkt mobilen, Bevölkerung gerecht zu werden. Auch Maßnahmen in Richtung Begegnungszone sollen im neuen Materialisierungskonzept berücksichtigt werden, um vor allem im Zentralbereich eine großzügige Geste zu setzten.

Klimafit
Auch Maßnahmen gegen die sommerliche Überhitzung sollen am neuen Marktplatz getroffen werden. Durch eine Entsiegelung in Teilbereichen in Kombination mit schatten spendenden Bäumen werden positive Effekte erzielt. Diese müssen so gewählt werden, dass sie den klimatischen, wie auch ortsspezifischen Anforderungen gerecht werden, und das Mikroklima positiv beeinflussen.
Zusätzliche Maßnahmen, wie die Installation von Zier- und Trinkwasserbrunnen schaffen zusätzlich Aufenthaltsqualität.

Vision Lebensraum Marktplatz I Perspektive

3.2 Maßnahmenpaket 02 Kirchplatz

Analyse und Zielsetzung

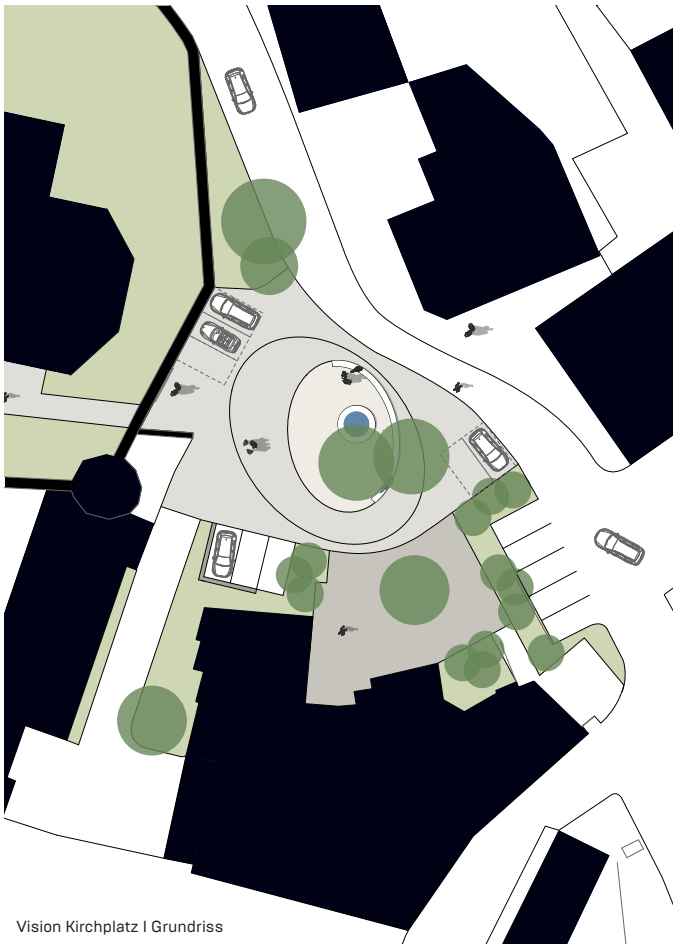
Der Kirchplatz von Obervellach gleicht momentan einem Parkplatz. Die Vermischung von Straßenraum und Platz ist auch für die Verkehrslenkung problematisch. Der bestehende, historische Frauenbrunnen, wurde demnach schon mehrmals von Autos beschädigt. Auch der Nebeneingang zum Kultursaal, wie eine kleine Bühne befinden sich in diesem Bereich, welcher am Platz jedoch kaum wahrnehmbar ist.
In der Zukunftsvision soll der Kirchplatz neu gestaltet, wieder an Bedeutung gewinnen. Dafür sind die folgenden Maßnahmen nötig:

Maßnahme 02.1 I Neugestaltung Kirchplatz
Der Kirchplatz soll in erster Linie wieder einen klaren Bezug zur Kirche bekommen, und seine historische Bedeutung wieder spürbar werden.
Durch eine entsprechende Oberflächengestaltung, die sich klar von den angrenzenden Räumen (Vorplatz Kulturhaus, Privatareale, Straßenraum) abhebt, schattenspendende Bäume und entsprechende Sitzmöglichkeiten entsteht ein Platz mit hoher Aufenthaltsqualität. Mit dem historischen Frauenbrunnen im Zentrum wird hier ein wertiges Vorfeld für die Kirche generiert. So können zukünftig auch Verabschiedungen in einem adäquaten Umfeld statt finden.

Um den Platz entsprechend gestalten zu können, müssen auch die Autos am Platz reduziert, bzw. neu organisiert werden, wobei die notwendigen Privatparkplätze weitgehend erhalten bleiben können. Das Halten, wie das Queren des Platzes, wie auch temporäres Parken - speziell für Arztbesucher und Kirchgänger, soll weiterhin möglich bleiben, damit alte, wie beeinträchtigte Menschen, keinerlei Einschränkungen erfahren.

Maßnahme 02.2 I Sichtbarmachung Kirche
Generell soll die Kirche und ihre kulturell, historische Bedeutung durch das wertige Vorfeld im Ort wieder sichtbarer werden. Im Zuge der Neugestaltung des Platzes könnte auch entsprechende Information integriert, bzw. über das Maßnahmenpaket 06 (Leitsystem) errichtet werden.

Vision Kirchplatz I Perspektive



Vision Kirchplatz I Grundriss

3.3 Maßnahmenpaket 03 Seilbahnplatz

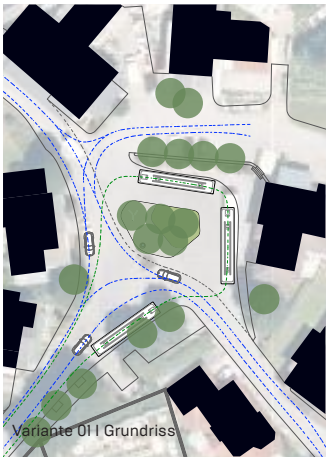
Analyse und Zielsetzung

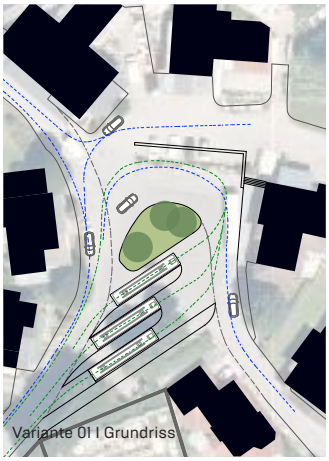
Der Seilbahnplatz ist neben seiner Historie, mit Seilbahn und Seilbahnstüberl, auch jetzt noch wichtige Mobilitätsdrehscheibe im Ort. Seine Funktion als Rendezvousplatz muss auch weiterhin bestehen bleiben. Als überdimensionierte, unstrukturierte Verkehrsfläche tritt dieser momentan in Erscheinung. Die Autos bewegen sich ungelenkt über den Platz. Neben den vielen Radfahrern, die den Platz von Mallnitz kommend queren, sind die Schüler Hauptnutzer des Platzes.
So soll der Platz auch zukünftig in seiner Nutzung nicht verändert werden, lediglich im Verkehrsregime, und in der Aufwertung für die Wartenden.

Maßnahme 03.1 I Neugestaltung
Im Bereich des Seilbahnplatzes ergeben sich durch die vorherrschende Notwendigkeit des „Rendezvousplatzes" für Busse gewisse Zwangspunkte, die wiederum zwei unterschiedliche Ansätze für diesen Ort hervorbringen. Nach einer Begehung mit den zuständigen Behörde hat sich herausgestellt, dass dieser Platz nach aktuellen Vorschriften nicht mehr genehmigbar wäre. Falls dieser zukünftig neu errichtet werden müsste, wären massive Umbaumaßnahmen notwendig. Dadurch ergeben sich die zwei folgenden Ansätze:

Variante 01
Durch das Implementieren einer mittig liegenden grünen Insel, soll der Raum neu strukturiert werden. Die Bussaufstellung bleibt unverändert, wogegen der Autoverkehr kompakter geregelt wird.
Die Grünfläche gibt in dieser Variante Struktur und bringt gleichzeitig einen ökologischen Mehrwert.
Variante 02
Die einzige Möglichkeit, die drei Busse rechtmäßig am Platz unterzubringen, ist eine Parallelaufstellung. Dies würde sehr viel Raum einnehmen, und das gesamte Verkehrsregime ändern.

Maßnahme 03.2 I Aktivierung Seilbahnstüberl
Als zusätzliche Maßnahme wäre eine Wiederbelebung des Seilbahnstüberls wünschenswert. Einst wichtiges Angebot für die Jugend, könnte es auch heute wieder an Bedeutung gewinnen, und zum Raum für die Jugend werden. So könnten hier beispielsweise ein Fußballtisch oder ähnliches Platz finden, und in Kombination mit einem Getränkeautomaten und den vorhandenen WCs einen Mehrwert im Ort generieren.


Variante 01 I Grundriss


Variante 01 I Grundriss


Aktivierung Seilbahnstüberl I Referenzen


Seilbahnplatz Variante 01 I Perspektive


Seilbahnplatz Variante 02 I Perspektive

3.4 Maßnahmenpaket 04 Parkraummanagement

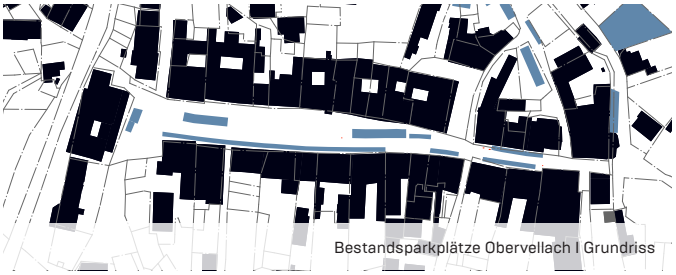
Analyse und Zielsetzung

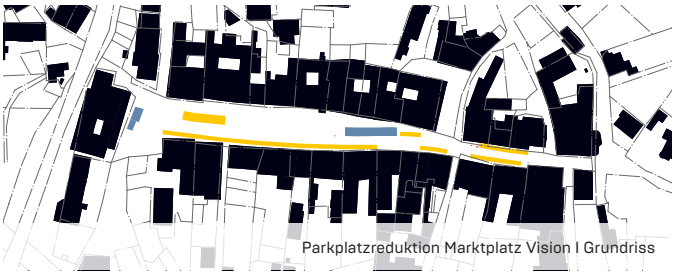
Der Hauptplatz soll langfristig weniger Parkplatz und mehr Begegnungsraum werden. Dazu ist eine Reduktion der Parkplätze, wie im Maßnahmenpaket 01 beschrieben, notwendig. Eine Reduktion der Parkplätze kann nur dann erfolgen, wenn zeitgleich zentrumsnahe, gut angebundene Parkplätze geschaffen werden. Dazu bieten sich momentan zwei Areale an: das Areal Lagler im Osten und das Kelag Areal im Süden. Neben den neu zu errichtenden Parkplätze gibt es auch bestehende, auf die im MP06 noch näher eingegangen wird.

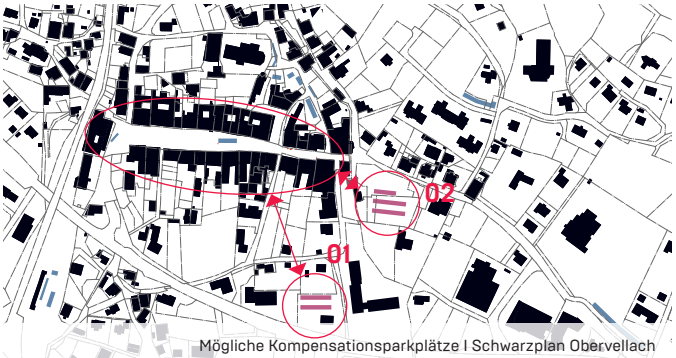
04.1 Parkraumregulation
Im ersten Schritt soll die schon bestehende Kurzparkzone am Marktplatz exekutiert werden. Diese ist bestehend, wird jedoch derzeit nicht kontrolliert. Hierfür muss zuerst eine Rechtsgrundlage geschaffen werden, die die möglichen Parkplätze lt. RVS definiert.

04.2 Kompensationsparkplatz Areal Kelag
Parallel sollen neben den schon bestehenden Parkplätzen weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden, die zentral und gut an den Ortskern angebunden sind. Die Nähe zum Ortskern ist wichtig, um die Attraktivität zu steigern.
Ein großes Potenzial stellt diesbezüglich das Kelag Areal dar. Durch die Entwicklung am Frisch Areal (Nahversorger), ergibt sich hier eine einmalige Chance dieses attraktive Areal zu erschließen, und einen öffentlichen Parkplatz zu errichten. Die unmittelbare Nähe zum Marktplatz, und die Zufahrt über die Bundesstraße bieten die besten Voraussetzungen dafür.

04.3 Kompensationsparkplatz Areal Lagler
Eine weitere, jedoch nur temporäre Möglichkeit für einen zentral gelegenen Kompensationsparkplatz stellt das Lagler Areal dar, welches momentan brach liegt. Im Zuge einer weiteren Projektentwicklung sollte hier in jeden Fall über eine Integration von Kompensationsparkplätzen nachgedacht werden.


Bestandsparkplätze Obervellach I Grundriss


Parkplatzreduktion Marktplatz Vision I Grundriss



Mögliche Kompensationsparkplätze I Schwarzplan Obervellach

Vision „Rieser Platzl" I Visualisierung

3.5 Maßnahmenpaket 05 Verkehrslenkung

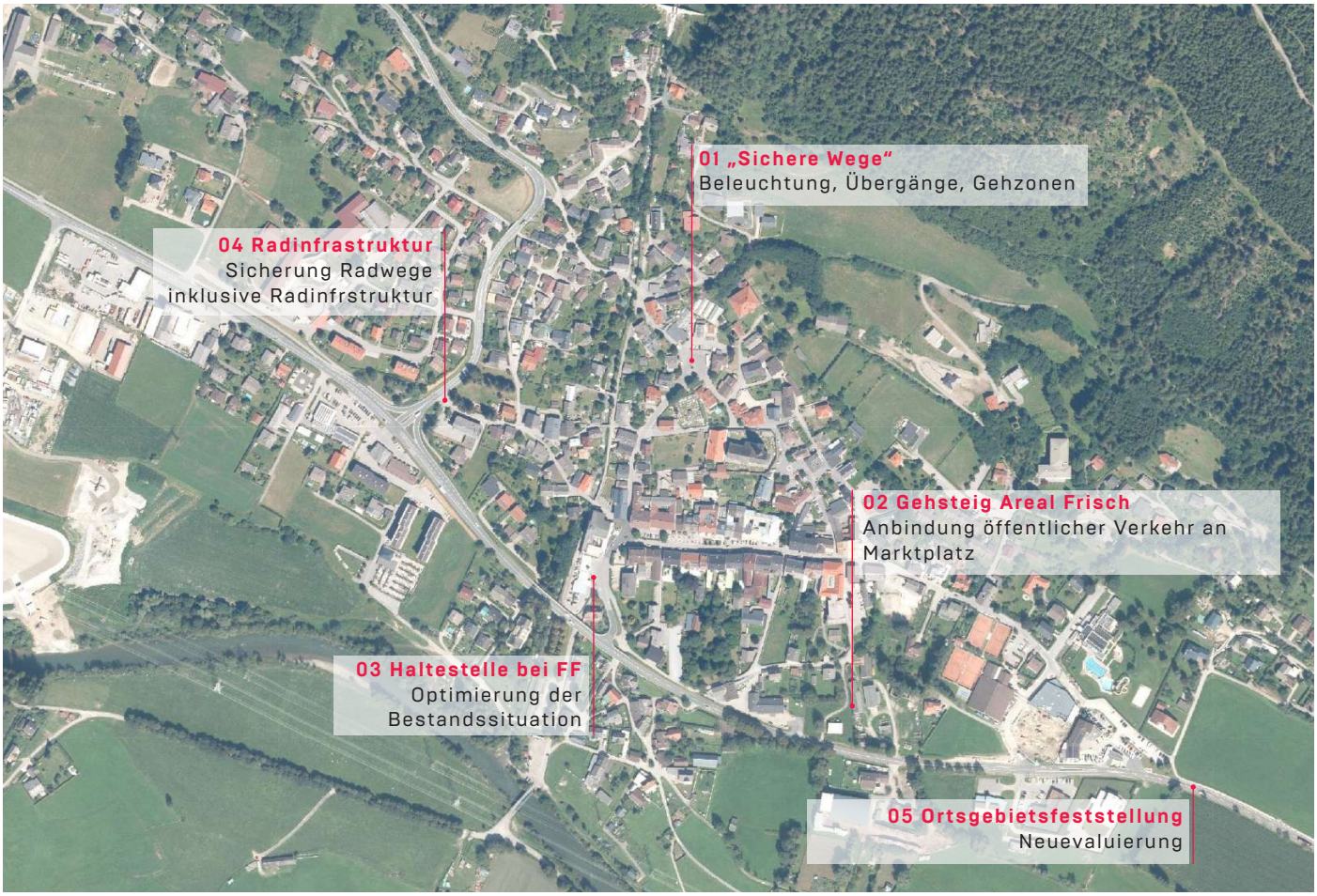
Analyse und Zielsetzung

Im Maßnahmenpaket „Verkehrslenkung“ werden unterschiedliche Maßnahmen im Sinne der Verkehrssicherheit definiert. So soll Obervellach zukünftig neben dem Autoverkehr auch für Fußgänger und Radfahrer attraktiviert werden.

Maßnahme 05.1 „Sichere Wege“
Die Bereitschaft zu gehen oder mit dem Rad zu fahren hängt von individuellen, wie auch externen Faktoren ab. Zu den individuellen Faktoren zählen Gesundheit, Fitness, Reisezweck, Transportmöglichkeit und die persönliche Einstellung. Zu den externen Faktoren zählt die Attraktivität des Umfelds, die Verfügbarkeit und Qualität der Infrastruktur für aktive Mobilität, aber auch Einkaufsmöglichkeiten entlang des Weges oder die Steigung des Geländes. Bis auf letzteres, lassen sich diese Faktoren durch eine entsprechende Planung beeinflussen.
Dementsprechend sollen zukünftig entsprechende Maßnahmen getroffen werden. Dazu zählen entsprechende Gehwegbreiten, Beleuchtung, Barrierefreiheit, Sitzgelegenheiten, sichere Querungsmöglichkeiten, Leitsysteme, direkte, kurze Wege, etc. Ein entsprechender Masterplan soll hier nach einer Analysephase konzipiert werden.

Maßnahme 05.2 I Gehsteig Areal Frisch
Durch die Entwicklung am Frisch Areal ergeben sich für die Gemeinde unterschiedliche Möglichkeiten einen Mehrwert für den Ort zu generieren. Neben der Errichtung von leistbarem Wohnraum birgt auch die Erschließung des Areals ein großes Potenzial, das es zu nutzen gibt.
So soll es zukünftig eine öffentliche Durchwegeung über das Areal geben, welche eine schnelle Anbindung an den Ortskern darstellt, und entlang der Bundesstraße als Gehweg bis zur Bushaltestelle geführt wird. Durch die Abtretung der Flächen in das öffentliche Gut kann diese wichtige Verbindung in den Ort langfristig gesichert werden, und auch eine weitere Entwicklung (Parkplätze Kelag Areal) ermöglichen.

Maßnahme 05.3 I Haltestelle bei FF
Auch diese, im Ort sehr kritisch gesehene Haltestelle ist für den Postbus eine sehr Wichtige. Die meisten Kinder steigen hier ein und aus. Auch hier gilt es zu optimieren, und Konfliktpotenziale auszuschalten.



Maßnahme 05.4 I Radinfrastruktur
Durch Obervellach werden momentan zwei wichtige Radwege geführt - der Cillovia Alpe-Adria Radweg, und der Glockner Radweg R8. Dadurch bewegen sich ca. 60.000 Radfahrer durch den Ortskern. Momentan fehlt es jedoch an einer entsprechenden Radinfrastruktur, wie Rastplätzen, Radabstellmöglichkeiten, etc. Nachdem der Radtourismus jedoch ein großes Potenzial für den Ort hat, sollen entsprechende Maßnahmen getroffen werden.

Wenn man den vom Bundesministerium für Landschaft, Regionen und Tourismus erstellten Leitfaden zur Optimierung für Radrouten heranzieht, können für Obervellach folgende Schlüsse gezogen werden:

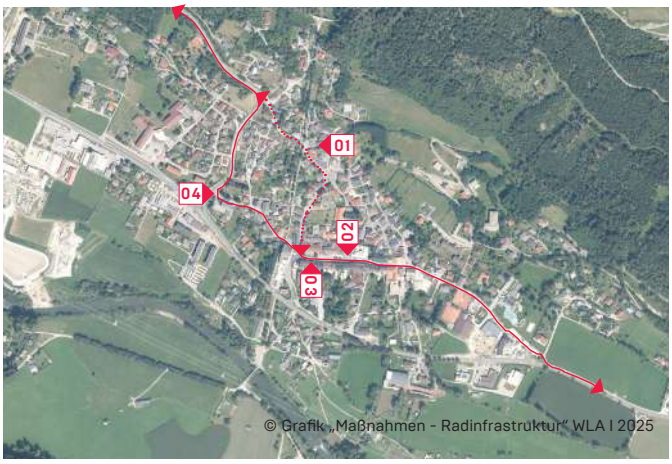
01 Verkehrssicherheit
Radwege sollen sicher und ohne Hindernisse geführt werden. Auf Grund fehlender Informationen kommen viele Radfahrer über eine gefährliche Alternativroute durch den Ort. Dem sollte durch entsprechende Information entgegengewirkt werden.

02/03 Radinfrastruktur
Innerhalb des Ortskerns soll eine entsprechende Radinfrastruktur den Aufenthalt für Radfahrer fördern.
So soll es zukünftig ausreichend Sitzbänke in Kombination mit Radständern über den Marktplatz verteilt geben.
Speziell am Rieser Platz soll ein Schwerpunkt in Form eines „Welcome Place" gesetzt werden, wo man sich erfrischen, Trinkwasser auffüllen, rasten, aufladen, und informieren kann.

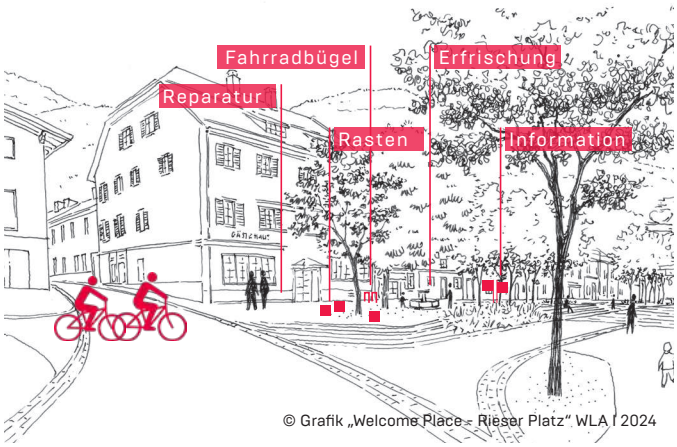
03 Informations-und Leitsystem
An strategisch wichtigen Punkten soll ein Leit- bzw. Informationssystem für Radfahrer installiert, damit sie sich gut geleitet und informiert durch den Ort bewegen können - mehr dazu im MP 06.

Maßnahme 05.5 I Ortsgebietsfeststellung
Die Ortsgebietsfeststellung wurde seitens Land Kärnten abgelehnt. Die zukünftigen Veränderungen entlang der Bundesstraße, wie beispielsweise die Entwicklungen am Areal Frisch, könnten jedoch die Ausgangslage wesentlich verändern, und eine neuerliche Evaluierung sinnvoll machen.

© Studie WLA I 2024



© Grafik „Maßnahmen - Radinfrastruktur" WLA I 2025



© Grafik „Welcome Place - Rieser Platz" WLA I 2024

3.6 Maßnahmenpaket 06 Leitsystem

Analyse und Zielsetzung

Informations- und Leitsysteme sind für die Orientierung von Besuchern eines Ortes wesentlich. An strategisch wichtigen Punkten müssen hier Massnahmen auf den unterschiedlichen Ebenen getroffen werden, um alle Verkehrsteilnehmer zukünftig gezielt zu lenken und mit den wesentlichen Informationen zu versorgen. Folgende Maßnahmen sind diesbezüglich notwendig:

Maßnahme 06.01 I PKW
Die Autofahrer sollen zukünftig schon an den Ortseinfahrten Informationen über die unterschiedlichen Parkmöglichkeiten im Ort bekommen. So wird einerseits Suchverkehr durch den Ort vermieden und andererseits das zu Fuß gehen gefördert.

Maßnahme 06.2 I Fussgänger
Im Bereich der Kompensationsparkplätze muss der Ankommende über ein entsprechendes Leitsystem einen guten Überblick über den gesamten Ort und seine Einrichtungen bekommen, und sich orientieren können.

Maßnahme 06.3 I Massnahmen Radfahrer
Auch für Radfahrer soll es zukünftig an strategisch wichtigen Punkten Informations- und Orientierungssysteme geben, um Konflikte im Verkehrsraum zu vermeiden, und Orientierung zu geben.

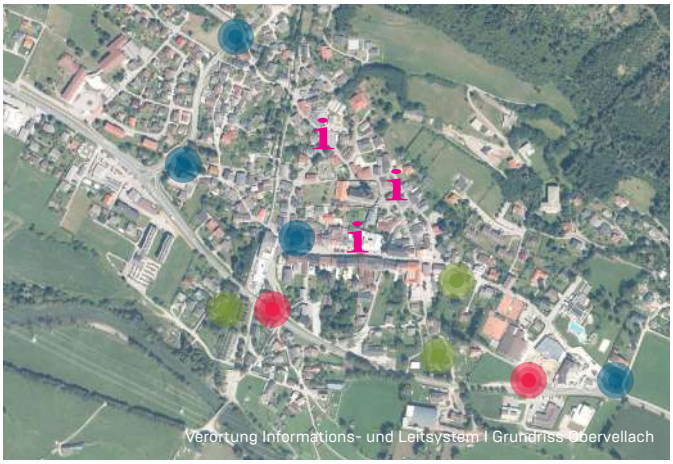
Maßnahme 06.4 I Information - Geschichte
Zusätzlich könnte ein entsprechendes Informationssystem über bedeutende Denkmäler, Gebäude und generell die Geschichte Obervellachs Auskunft geben. Gäste würden somit auch länger im Ort verweilen, denn Obervellach hat diesbezüglich einiges zu bieten, was bis dato jedoch nicht wirklich sichtbar ist.

01 Maßnahmen PKW

02 Maßnahmen Fussgänger

03 Massnahmen Radfahrer

04 Info Geschichte


Verortung Informations- und Leitsystem I Grundriss Obervellach


Leitsystem durch den Ort I Referenz


Information für Radfahrer I Referenz


Information zur Geschichte des Ortes I Referenz

3.7 Maßnahmenpaket 07 Leistbarer Wohnraum

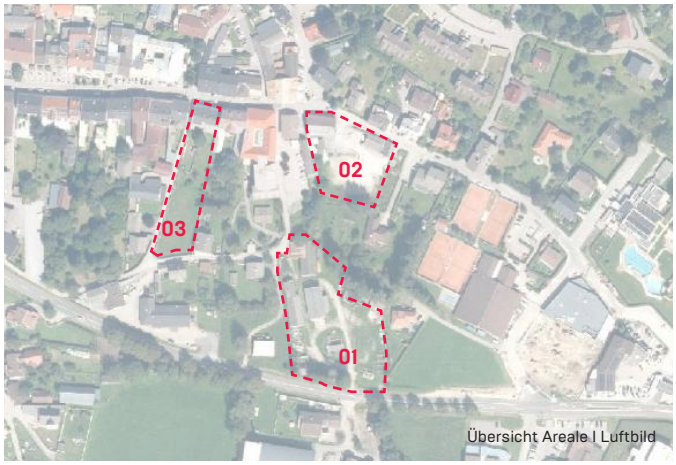
Analyse und Zielsetzung

Obervellach verfügt momentan über sehr wenig leistbaren Wohnraum. Wobei adäquater Wohnraum wesentlich für eine positive Ortsentwicklung ist. Gerade das Wohnen für junge Menschen ist in ländlichen Bereichen ein großes Thema. Entsprechende Wohnungen sind rar, und ein Einfamilienhaus für viele nicht mehr leistbar.
Auch für ältere Menschen ist das Wohnen in alternativen Wohnformen ein großes Thema. Oftmals wollen, oder können sie ihre Häuser im Alter nicht mehr bewohnen, wollen aber im Ort bleiben. Kleinere, alterstaugliche Wohnformen, vielleicht sogar mit Gemeinschaftsräumen, sind hier gefragt.

Somit ist es wesentlich, dass es zukünftig ein gutes, vielfältiges Wohnangebot für Obervellach gibt. Dieses soll, wo sich Möglichkeiten auftun, entwickelt werden. So gibt es derzeit drei potenzielle Grundstücke, die sich für eine solche Entwicklung anbieten würden: das Areal 01 Frisch, das Areal 02 Lagler und das Areal 03 Mautz.

Alle befinden sich momentan im Privatbesitz. Im Zuge des Masterplanprozesses haben sich jedoch die Grundeigentümer der Grundstücke angeboten diese im Sinne der Öffentlichkeit weiter zu entwickeln.

Auf den folgenden Seiten werden die möglichen Varianten umrissen. Auch wenn manches momentan noch nicht möglich ist, sollte das Entwicklungspotenzial aus Sicht der Gemeinde immer im Auge behalten bleiben, um zu einem späteren Zeitpunkt eventuell darauf zurück greifen zu können.



Übersicht Areale | Luftbild

01 Projektentwicklung Areal Frisch

Seit der Übernahme des Areals durch die IFK Gesellschaft (geschäftsführender Gesellschafter DI Walter Frisch) gibt es ein großes Interesse, das Projektgebiet positiv für den Ort weiter zu entwickeln. In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Edgar Egger wurde ein Konzept erarbeitet, dass ein Gebäude mit Mischnutzung vorsieht.

So soll hier ein zweigeschossiges Gebäude entstehen, welches sich durch das abfallende Gelände gut in den Bestand integriert.
Die zur Bundesstraße zugewandte Gebäudeseite soll im EG durch einen Nahversorger genutzt werden, welchem ein großer Parkplatz vorgelagert ist.
Hingegen sollen die Obergeschosse laut jetziger Planung mit einer Mischung aus Büros und Wohnungen gefüllt werden.

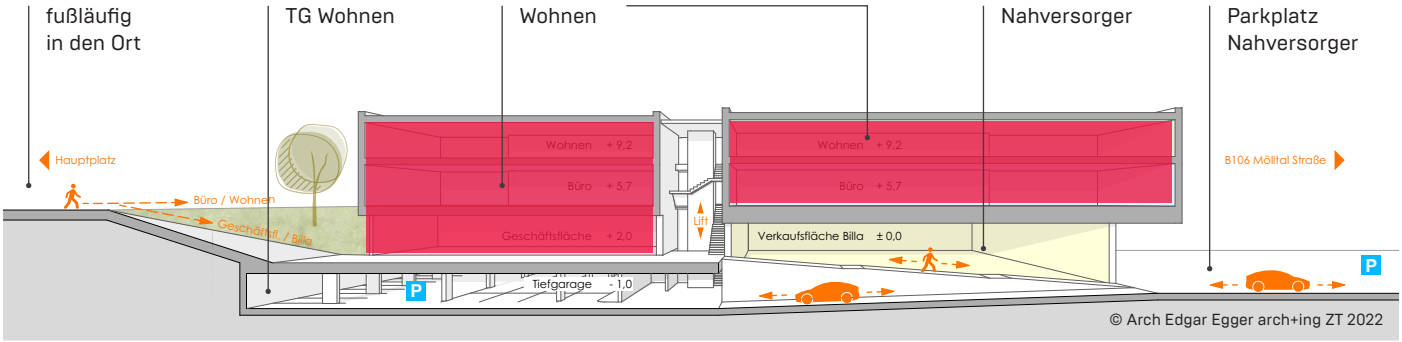
Öffentliches Interesse

Im Zuge des Ortskernentwicklungsprozesses hat man sich intensiv mit dem Projekt beschäftigt und die Interessen seitens der Gemeinde wie folgt definiert:

01 Durchwegung
Im Zuge der Entwicklung am Areal Frisch soll die öffentliche Durchwegung bis hin zum Ortskern hergestellt werden. In Kombination mit der zukünftigen Umnutzung des Kelag Areals als Kompensationsparkplatz könnte hier ein großer Mehrwert für den Ort entstehen. Dies erfordert folgende Maßnahmen:

1. Herstellung einer gemeinsamen Zufahrt inklusive Gehweg (Lückenschluss Gehsteig Bundesstraße - Marktplatz)
2. Abtretung der Fläche in das öffentliche Gut (Gehweg, Straße, Entwässerungsstreifen)
3. Herstellung einer Linksabbiegespur (ausgehend Mölltal Straße)
4. Errichtung der Gehweg Anbindung zwischen Bushaltestelle und Marktplatz

01 Bauprojekt
Büroflächen in den Obergeschossen sollen im Zuge der Projektentwicklung ausgeschlossen werden. Diese würden den Ortskern konterkarieren, und eine weitere Entleerung in Form von Leerständen voran treiben. In dieser Lage würde sich eine leistbare Wohnform anbieten und Obervellach als Wohnstandort stärken.



02 Projektentwicklung Areal Lagler

Durch die strategisch wichtige Lage im Ortskern gibt es ein starkes öffentliches Interesse, dieses Areal im Sinne einer Ortskernstärkung weiter zu entwickeln.
So ist eine neuerliche Bebauung mit einer teils öffentlichen Nutzung, bzw. Wohnnutzung oberstes Ziel.
Die Vision ist es hier ein „soziales Zentrum" am Ortseingang zu etablieren.
Dafür sind die folgenden Maßnahmen in den kommenden Jahren wesentlich:

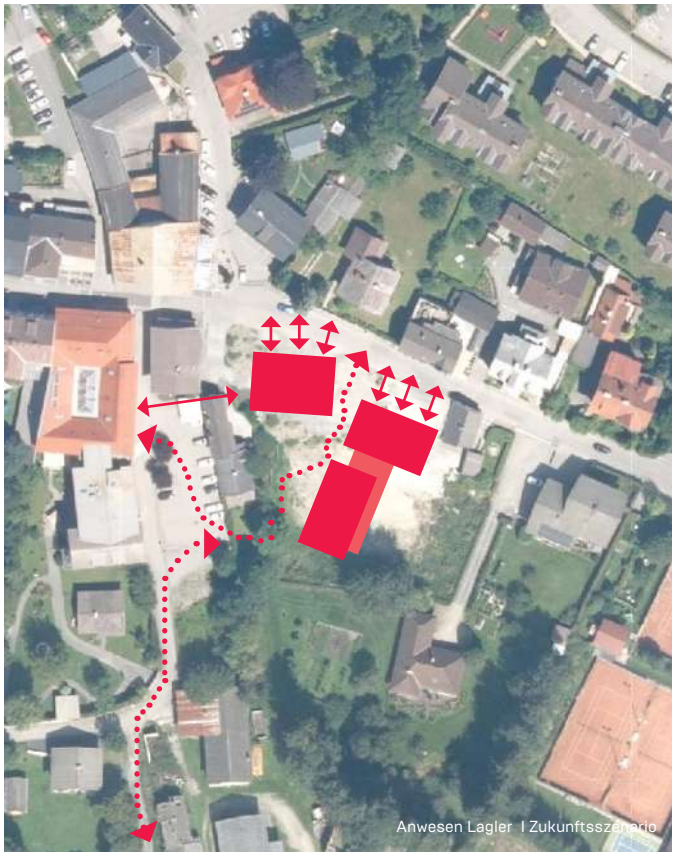
01 Grundstückssicherung
Damit die Gemeinde zukünftig die Entwicklung des Areals positiv beeinflussen kann, ist in erster Linie die Sicherung des Grundstückes wesentlich. Dies kann entweder durch Ankauf, oder Sicherung eines Baurechts gewährleistet werden.

02 Zwischennutzung Brachfläche
Bis eine Projektentwicklung am Areal möglich ist könnte das Areal eine sinnvolle Zwischennutzung, wie zum Beispiel eine Parkplatzfläche oder Grünfläche.


Inklusionswerkstätte I Tagesstruktur Altmannsdorf I Referenz


Betreubares Wohnen I Odilien Institut I Referenz

03 Projektentwicklung
In jeden Fall soll das Areal langfristig wieder bebaut werden, und ein „Sozialen Zentrum" für Obervellach entstehen. Die Erdgeschosszonen sollen öffentlich bespielt werden, und mit soziale Einrichtungen, wie Beispielsweise dem Verein FamiliJa oder eine inklusive Fahrradwerkstätte für Beeinträchtigte Personen des Vereins autArk, gefüllt werden.
Betreubares Wohnen in Kooperative mit dem Haus Michael, oder eine leistbare Wohnform sollen in den Obergeschossen Platz finden.
So könnte hier ein sehr lebendiges, belebtes Zentrum zu Beginn des Ortskerns entstehen.


Anwesen Lagler I Zukunftsszenario

„Gernda" Klagenfurt I Inklusives Cafe I Bestand

03 Projektentwicklung Areal Mautz

Das Areal Mautz, bestehend aus einem Gebäude, dessen Fassade wichtiger Bestandteil der Häuserfront am mittelalterlichen Hauptplatz ist, und einem lang gezogenen Garten, der sich Richtung Süden entwickelt. Eingefasst von einer alten Steinschlichtmauer stellt dieser eine der wenigen verbliebenen zusammenhängenden Grünflächen im Ortskern dar.
Ziel ist es hier das Grundstück in seiner Gesamtheit zu erhalten und im öffentlichen Sinne weiter zu entwickeln. Durch eine existierende öffentliche Anbindung und der zentralen Lage im Ort, hat dieses großes Potenzial für Wohnen in Kombination mit einer öffentlichen Grünfläche.

Folgende Maßnahmen müssten diesbezüglich getroffen werden:

01 Grundstückssicherung
Um zukünftig Einfluss auf das Areal und die weitere Entwicklung zu haben muss das Grundstück in das Eigentum der Gemeinde übergehen. Nur so besteht die Chance die Erdgeschosszonen Richtung Marktplatz weiterhin öffentlich zu bespielen, und die Grünflächen im Süden zu sichern.

02 Teilnutzung öffentliche Grünfläche
Der südliche Teil des Grundstücks hat großes Potenzial als öffentliche, zentrumsnahe Grünfläche. Eine Nutzung als Kinderspielplatz oder Gemeinschaftsgarten wären eine gute Ergänzung für die zukünftige Projektentwicklung am Areal. (siehe MP08)

03 Projektentwicklung
In der Vision soll der Altbestand durch einen verdichteten Wohnbau im Süden ergänzt werden. Im Bestandsgebäude könnten Gemeinschaftsräume Platz finden, und zusammen ein alternatives Wohnangebot für „Wohnen im Alter“ mitten im Ortskern bieten.


1 Altbestand am Areal Mautz I Potenzieller Entwicklungsraum


2 Zeitgemäßer, verdichteter Wohnbau I Referenz

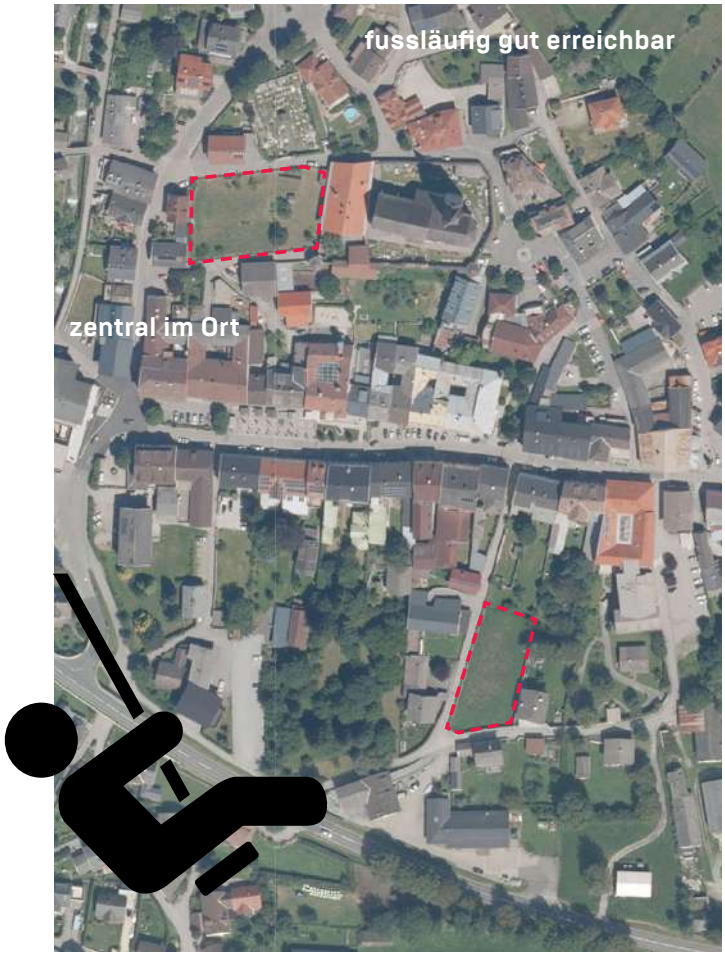
3.8 Maßnahmenpaket 08 Freizeitangebote

Analyse und Zielsetzung

Wesentlich für eine Wohngemeinde sind neben adäquatem Wohnraum auch ein entsprechendes Freizeitangebot in Form von generationenübergreifenden Spielräumen. So sollte für alle Altersgruppen etwas geboten werden. Wichtig ist dabei, dass die Flächen zentral im Ort, und für alle fußläufig oder mit dem Rad gut erreichbar sind. Speziell für Jugendliche ist es wichtig sich autonom durch den Ort zu bewegen. Obervellach hat mit dem Motorikpark schon einen wesentlichen Schritt gesetzt, und ein gutes Angebot geschaffen, aber im Zentralraum gibt es kein entsprechendes Angebot.

Maßnahme 08.01 I Zentraler Spielplatz
Im Zentralraum Obervellach würden sich zwei Flächen besonders für eine Spielplatznutzung, bzw. öffentliche Freiflächen anbieten. Einerseits der Kirchgarten, der momentan ungenutzt mitten im Ort liegt, und der südliche Teil des Areal Mautz.

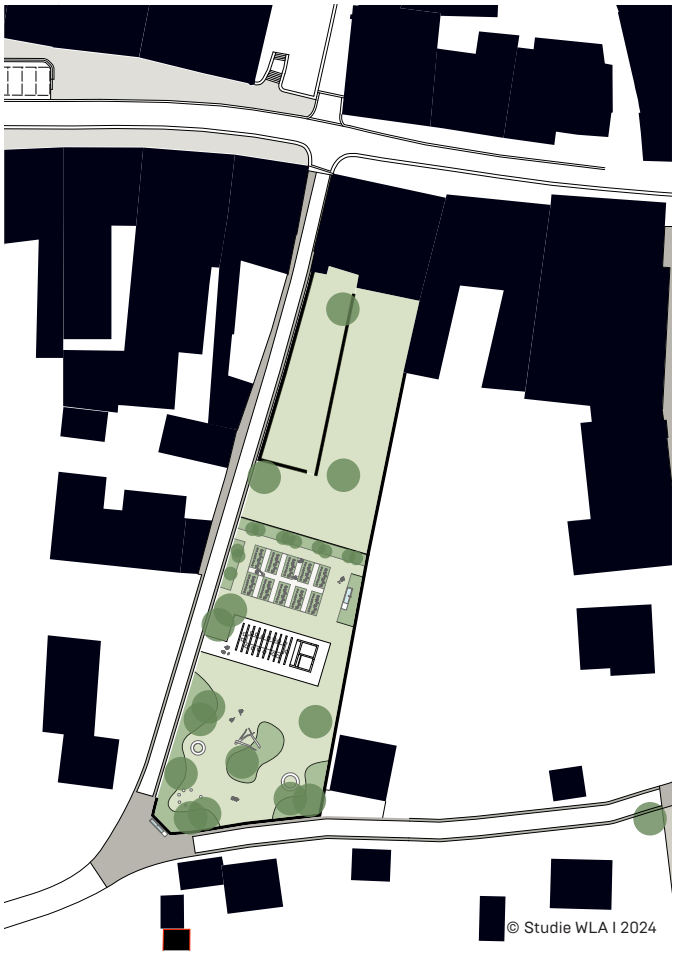
Wichtig dabei ist, ein möglichst breites Angebot zu schaffen, dass für alle Generationen interessant ist.



Dabei soll ein sozialer Treffpunkt im Ort entstehen, an dem sich Jung und Alt treffen können, und miteinander Zeit verbringen können.

Maßnahme 08.2 I Gemeinschaftsgarten
Somit ist eine Kombination aus Gemeinschaftsgarten und Spielplatz, optional mit Pavillon für den Aufenthalt, sinnvoll, damit alle Altersgruppen an einem Ort zusammenkommen können.


Referenz I Gemeinschaftsgarten I Sonnengarten Lienz



3.9 Maßnahmenpaket 09 Leerstand

Analyse und Zielsetzung

Um Stadtzentren und Ortskerne lebendig und attraktiv zu halten ist ein entsprechendes Zentrenmanagement wesentlich. Dieses umfasst die Koordination von Maßnahmen zur Förderung des Einzelhandels, der Gastronomie, kultureller Angebote und öffentlicher Dienstleistungen. Durch ein gezieltes Management könne Städte den Herausforderungen des demografischen Wandels, veränderter Konsumgewohnheiten und dem wachsenden Online-Handel erfolgreich begegnen. Vor allem geht es dabei auch darum, eine Negativspirale umzukehren und mit gezielten Maßnahmen ein Ortszentrum dauerhaft aufzuwerten.

Grundlagen des Zentrenmanagements

Ziele des Zentrenmanagements:

- **Förderung der wirtschaftlichen Attraktivität**
Durch gezielte Maßnahmen soll die wirtschaftliche Vitalität des Stadtzentrums gesteigert werden
- **Verbesserung der Lebensqualität**
Ein gut gemanagtes Stadtzentrum bietet eine hohe Lebensqualität durch eine Vielzahl an Freizeit-, Kultur- und Einkaufsmöglichkeiten
- **Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen**
Durch die Ansiedelung neuer Unternehmen und den Erhalt bestehender Geschäfte sollen Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden

Strategien des Zentrenmanagements:

- **Leerstandsmanagement**
Aktive Vermittlung leer stehender Immobilien, um diese schnell und effizient neuen Nutzungen zuzuführen
- **Ansiedelungsmanagement**
Gezielte Ansprache und Unterstützung von Unternehmen, die sich im Stadtzentrum ansiedeln möchten
- **Marketing und Events**
Durchführung von Veranstaltungen und Marketingkampagnen, um die Attraktivität des Stadtzentrums zu steigern

Praktische Tipps für effektives Zentrenmanagement

Zusammenarbeit und Kommunikation:

- **Kooperation mit lokalen Akteuren**
Eine enge Zusammenarbeit mit Einzelhändlern, Gastronomen und kulturellen Einrichtungen ist essenziell
- **Transparente Kommunikation**
Regelmäßige Informationen über geplante Maßnahmen und Projekte schaffen Vertrauen und Akzeptanz in der Bevölkerung

Nutzung von Fördermitteln

- **Staatliche Förderprogramme**
Städte und Ortschaften sollten sich über mögliche staatliche Fördermittel informieren und diese gezielt nutzen
- **Private Investitionen**
Durch die Einbindung privater Investoren können zusätzliche finanzielle Ressourcen mobilisiert werden

Innovation und Flexibilität

- **Anpassung an neue Trends**
Zentrenmanagement muss flexibel auf neue Entwicklungen reagieren, sei es im Bereich des Online-Handels oder veränderter Konsumgewohnheiten
- **Innovative Nutzungskonzepte**
Die Förderung von Co-Working-Spaces, Pop-up-Stores und anderen innovativen Konzepten kann zur Belebung des Stadtzentrums beitragen

Quelle: https://www.le-an.de

Kollektiv Zukunft | Obervellach | Referenz

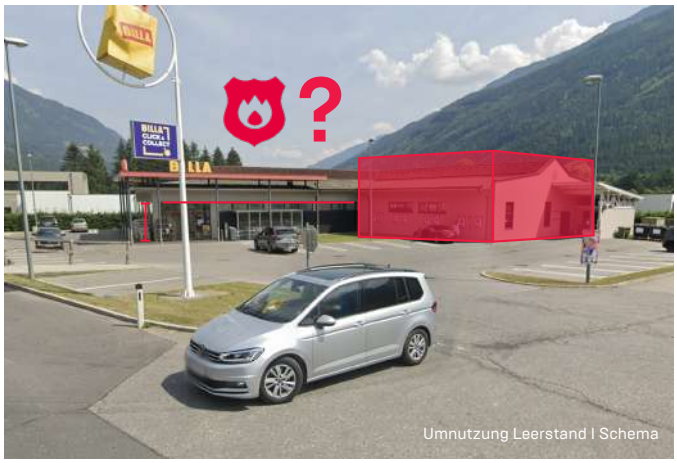
Maßnahme 09.1 I Erstellung „Leerstandskarte“
Um das Thema „Leerstand“ aktiv angehen zu können, sollte im ersten Schritt eine Aufnahme aller Leerstände gemacht werden, um einen guten Überblick zu bekommen. Eine Kontaktaufnahme mit den Grund-/Gebäudeeigentümern ist wesentlich, um zu wissen, ob und wie die Möglichkeiten einer aktiven Entwicklung bestehen.

Maßnahme 09.2 I „Kümmerer“
Weiters braucht es einen „Kümmerer“, der sich aktiv allen Themen des Leerstandsmanagements annimmt. Dies kann entweder eine Person aus der Gemeinde sein, bzw. gibt es spezielle Förderprogramme, die eine solche Person ermöglichen.

Maßnahme 09.3 I Pop Up Konzepte
Eine effektive Maßnahme könnten auch „Pop Up“ Konzepte sein, die leer stehende Räume auch über einen kürzeren Zeitraum, z.B. in den Sommermonaten, beleben. So kann ein größeres Angebot geschaffen, und die Attraktivität gesteigert werden.

Leerstandnutzung - Idee Feuerwehr
In Obervellach soll demnächst am Frisch Areal ein neuer Billa errichtet werden. Somit entsteht in absehbarer Zeit ein Leerstand im Bereich der Ortseinfahrt. Im Zuge der öffentlichen Workshops wurde ein Szenario diskutiert, welches für den Ort von Relevanz wäre. Nachdem der jetzige Standort der Feuerwehr problematisch ist, und der Standort Billa für die Feuerwehr optimal wäre, sollte über eine entsprechende Nachnutzung nachgedacht werden.
Dazu müssen gewisse Kriterien, wie Raumhöhen, etc, im Sinne der Feuerwehr geprüft werden, um eine realistische Abschätzung zu bekommen.


„Pop Up Store“ - Mode I Millstatt I Referenz



Umnutzung Leerstand I Schema

„Pop Up Store“ - Mode I Millstatt I Referenz

04 SCHLUSSWORT

Alle neun Maßnahmenpakete ergeben schlussendlich ein großes Ganzes, welches als Grundlage für alle zukünftigen Entwicklungen dienen soll.
Dieser ist nicht statisch, sondern kann und soll je nach Gegebenheit in den nächsten Jahren weiter entwickelt werden.
Die Prioritätensetzung erfolgt durch die Gemeinde und den Gemeinderat, und ist jederzeit veränderbar.
Wesentlich jedoch ist, dass der Masterplan nicht in einer Schublade verschwindet, und in Vergessenheit gerät, sondern den Beginn einer positiven Entwicklung darstellt.

05 BEILAGEN

3.11 Masterplan Obervellach Ausschnitt Marktplatz

Sparkassen Platz
großzügiges Entree
Platzzone mit Baum

Rieser Platzl
Baumhain konsumfrei
Brunnen
„Welcome Place“ Radfahrer

Baumhain
wassergebunden
Gastro Zone
Kinderspiel

Parkplätze
Gewerbe
barrierefreier

Zentraler Marktplatz
frei bespielbar
Sonnentreppe
Aufenthalt

Möblierung
Sitzmöbel
Radabstellplätze

Kleiner Platz
optional
Gastronomie

Entree Ost
wassergebunden
Baumbestellt
öffentlich

Areal Lagler
„Soziales Zentrum“
öffentliche EG Zonen

Impressum

Massnahmenpakete „Masterplan Obervellach“
als Grundlage für den Gemeinderat
Juni 2025

Verfasser
Winkler Landschaftsarchitektur

www.wla.co.at