



MARKTGEMEINDE STEINFELD



**WOHNEN
AM PARK
NEUSTEINHOF**

INHALT

VORWORT	4
WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF	6
SITUIERUNG & INFRASTRUKTUR	9
TEILBEBAUUNGSPLAN	11
BEBAUUNG MIT RAUMKANTEN	12
BEBAUUNG MIT VORGÄRTEN	13
GESTALTUNGSRICHTLINIEN	14
GESTALTUNG VON VORGÄRTEN	16
ZUKUNFTSORIENTIERTES WOHNEN IN STEINFELD	17
SIE HABEN INTERESSE...	18
ORTSBILDANALYSE	20
PARKLANDSCHAFT	23
STEINFELD IM DRAUTAL	24
BÜRGERBETEILIGUNG	26

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber / Für den Inhalt verantwortlich: **Marktgemeinde Steinfeld**, BGM Ewald Tschabitscher, Hauptplatz 1, 9754 Steinfeld
Alle Pläne & Zeichnungen unterliegen dem Urheberrecht und sind das Ergebnis der Planungsarbeiten von **SHARE architects ZT GmbH**, Dr. Silvia Forlati, Pohlgasse 2-4, 1120 Wien, www.share-arch.com und **Raumplanungsbüro DI Johann Kaufmann**, Mießtaler Straße 18, 9020 Klagenfurt, www.di-kaufmann.at
Bild- und Fotorechte: (c) Marktgemeinde Steinfeld, (c) Josef Fercher, (c) Alexandra Mandler, (c) Silvia Forlati, (c) Johann Kaufmann, (c) Adam Lettner, (c) Günther Krammer, (c) Christiane Tschabitscher (c) Mein schöner Garten, (c) huber-holz.de, (c) terrassenwelt.de, (c) Adobe Stock
Konzeption/grafische Gestaltung: **Three Little Birds e.U.**, Inh. Alexandra Mandler BA, Steindorf 22, 9812 Pusarnitz www.threelittlebirds.at
Druck: Kreiner Druck- und Verlags GmbH, 9800 Spittal
Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wenn aus einer Idee eines Baulandmodells durch viel Engagement und Mut zur Veränderung etwas Ganzheitliches entsteht, sprechen wir nicht mehr nur von einem Baulandmodell. Dann sprechen wir von nachhaltigem und vielfältigem Bauen und Wohnen im ländlichen Raum.

Zeitgemäß und zukunftsorientiert.

Das ist Innovation.
Das ist Steinfeld.
Das ist **WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF.**



EWALD TSCHABITSCHER
Bürgermeister Marktgemeinde Steinfeld

VORWORT

Entscheidungen treffen, wenn sie zu treffen sind. Schritte setzen und handeln, stetig in Bewegung sein. Nicht stehen bleiben. Chancen nützen, wenn sie sich einem bieten und vorausblickend und nachhaltig planen. Das ist sachliche, verantwortungsbewusste Gemeindepolitik.

Mit dem Ankauf einer Grundfläche im Ausmaß von 2,4 ha war der Blick klar in die Zukunft gerichtet. Die Entwicklung eines zeitgemäßen, und den Bedürfnissen von jungen und alten Menschen entsprechenden Baulandmodells war die Folge. Wichtig waren der mutige und verantwortungsbewusste Umgang mit Grund und Boden. Einen Wohnraum für Singles, junge Familien und ältere Menschen schaffen. Leistbar, zweckorientiert und gut geplant. Passend für unseren unmittelbaren Lebensraum. Eingebettet in beste ländliche Infrastruktur.

Einfach gutes Wohnen in Steinfeld.

Mit professioneller, fachlicher Begleitung konnte ein innovativer Bürgerbeteiligungsprozess entwickelt und durchgeführt werden. Die einmalige Chance, Grundfläche inmitten bester Infrastruktur zu einem neuen, innovativen Baulandmodell zu entwickeln, wurde genutzt. Die Wünsche, Gedanken und Ideen aller am Bürgerbeteiligungsprozess Mitwirkenden und die professionelle, fach-

liche Ausgestaltung durch die beteiligten Fachleute bilden nun die Grundlage für unser entwickeltes Baulandmodell **WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF**.

Großer Dank gebührt den Verantwortlichen der Abteilung für Raumordnung im Amt der Ktn. Landesregierung, im Besonderen Dipl.-Ing. Elias Molitschnig, dafür, dass unser Wunschgedanke nach der Entwicklung eines „neuartigen Baulandmodells“ für den ländlichen Raum Unterstützung gefunden hat.

Was aus einfachen Gedanken und Ideen über „neues“ Wohnen in unserer Heimatgemeinde fachlich abgeleitet und entwickelt wurde, ist für mich großartig.

Dafür bedanke ich mich im Besonderen bei unserer Projektleiterin Dr. Silvia Forlati und unserem langjährigen Raumplaner Dipl.-Ing. Johann Kaufmann, sowie bei Alexandra Mandler für die mediale Begleitung und Erstellung dieser Broschüre.

Ich freue mich schon auf die Umsetzung des Projektes und auf die Gespräche mit künftigen Bauinteressierten.

Steinfeld ist lebenswert. Steinfeld hat Zukunft.

Die Schaffung des eigenen Wohn(T)raumes ist für viele ein großes Abenteuer und in der Regel auch die größte Investition ihres Lebens. Meistens wissen die Menschen, was sie brauchen und wie sie selbst leben wollen. Doch damit aus vielen einzelnen „Träumen“ ein großes Ganzes wird und ein räumliches Miteinander entstehen kann, braucht es einen kollektiven und dorfräumlichen Gedanken sowie gemeinsame Regeln und Ziele.

Durch die Initiative der Gemeinde, sich aktiv in die Liegenschaftspolitik einzubringen, fließen die Widmungsgewinne nicht wie vielerorts in den Privatbesitz, sondern werden für das Gemeinwohl und für die Erstellung einer nachhaltigen und durchgängigen Entwicklung des Areals **WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF** eingesetzt. Darüber hinaus wird in Abstimmung mit der Fachabteilung des Landes ein Planungsprozess initiiert, in dem die Raumplanung, die Architektur und die Kommunikation mit der örtlichen Bevölkerung ein gemeinsames Planungskonsortium bilden. In Abstimmung mit einer Steuerungsgruppe der Gemeinde werden sämtliche Entscheidungen gemeinsam getroffen und ermöglichen somit eine hochwertige Prozessqualität auf Augenhöhe mit allen Beteiligten.

Ziel der Planungen ist es, neue Wohnformen aufzuzeigen und diese bestmöglich an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen. **Die Überlegungen bilden gekoppelte und platzsparende Ein-**

familienhäuser, Reihenhäuser, leistbarer verdichteter Flachbau, gemischte Nutzungen mit Arbeiten und Wohnen sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung. Überdies wird ein Masterplan entwickelt, wie und in welcher Form diese unterschiedlichen Nutzungen örtlich verankert werden können und wie diese eine zusammenhängende und dorfräumliche Qualität entwickeln können. Somit wird ein Weg gewählt, der nicht das Einzelne in den Vordergrund stellt, sondern das Kollektive und Gemeinsame als Ziel formuliert.

Ein besonderer Wert wird auf die Räume zwischen den Häusern gelegt, denn in diesen Bereichen, die als öffentlicher Raum bezeichnet werden, spielt sich das gemeinsame Leben ab. Mit gestalteten Platz- und Grünräumen wird die Gemeinde hier einen weiteren Mehrwert schaffen, der das Dorf zusätzlich bereichern wird.

„WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF ist wie eine Partitur für ein großes Orchester, in dem jeder seinen Platz einnimmt und einen Teil dazu beiträgt, dass dieses zum Klingen beginnt.“

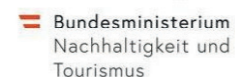
DIPL.-ING. ELIAS MOLITSCHNIG
Beratung und fachliche Begleitung
Amt der Kärntner Landesregierung



Eine weitere zentrale Rolle bildet die Vernetzung mit dem bestehenden Dorfraum. Es soll bewusst keine Siedlung am Dorfrand entstehen, sondern es wird das ambitionierte Ziel verfolgt, die Liegenschaft Neustein Hof bestmöglich an das bestehende Dorf anzubinden. Damit auch die technischen Notwendigkeiten wie Straßen, Energie und Infrastruktur ausreichend und nachhaltig bedacht werden, wird in Abstimmung mit Experten ein umfangreiches Energiekonzept für die gesamte Liegenschaft und darüber hinaus erarbeitet. Auch hier soll gemeinsam mehr erreicht und dennoch der Nutzen für jeden Einzelnen gewährleistet werden.

Damit wir nicht nur „des Bauens wegen“ bauen, sondern es uns darüber hinaus auch zum Ziel machen, einen Mehrwert für unseren Lebensraum durch einen schonenden Umgang mit wertvollen Ressourcen zu schaffen, muss ein generelles Umdenken stattfinden. Die Markt-gemeinde Steinfeld wird mit diesem hochwertigen Prozess sicher dazu beitragen, und kann einen wichtigen Schritt setzen, der es ermöglichen wird, hochwertige Baukultur und ein Miteinander entstehen zu lassen.

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union





WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF SIE MÖCHTEN EIN HAUS BAUEN ODER EINE EIGENTUMSWOHNUNG ERWERBEN? BEIDES IST MÖGLICH.

Wo ursprünglich die Idee eines klassischen Baulandmodells stand, entwickelte sich eine nachhaltige Kooperation aus Architekten, Raumplanern und Bürgern. Das gemeinsame Ziel war es, vielfältiges, qualitatives und leistbares Wohnen im Oberen Drautal zu ermöglichen.

INNOVATIV

Neu in der Entwicklung und Gestaltung des Baulandmodells im ländlichen Raum war der umfassende partizipative Prozess in der Planung. Bürger und Interessenten gestalteten aktiv mit ihren Wünschen und Bedürfnissen ihren Wohnraum mit.

EINZIGARTIG

Mit dem Baulandmodell **WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF** wurde versucht, städtebauliche Strukturen auf den ländlichen Raum zu adaptieren. Weiters ist die Integration der Grundstücke in einen öffentlichen Park einzigartig.

INTEGRATIV

WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF soll keine abgeschottete und eigenständige Insel innerhalb von Steinfeld sein. Die Siedlung ist ein integrierter Bestandteil vom Hauptort. Es bestehen Überlegungen, die Wege zwischen dem Ortszentrum und dem Baulandmodell so zu gestalten, dass eine attraktive Verbindung entsteht.

KOMMUNIKATIV

Innerhalb des Baulandmodells werden durch die Gestaltung des Straßenraums bewusst öffentliche Plätze und Kommunikationsräume für Bewohner und Spaziergänger geschaffen. Der öffentliche Park ist ein weiterer Ort der Begegnung.

NACHHALTIG

Ressourcenschonendes Bauen soll durch kleinere Grundstücksgrößen unterstützt werden. Das Ziel ist es, einerseits leistbares und gleichzeitig qualitatives Wohnen zu ermöglichen und andererseits mit der Ressource Boden sparsam umzugehen. Eine erhöhte Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist gegeben (raumkantige Bebauung). Der Park sorgt für mehr Grünfläche in der direkten Umgebung - Gartenflächen bzw. Grundstücke können so kleiner gehalten werden.

Interessens- & Zielgruppen

- (Jung-)Familien mit der Intention, ein Eigenheim zu errichten
- Menschen, die sich einen adäquaten Alterswohnsitz in Eigentum schaffen wollen: Hausbau auf kleinen Grundstücken für 1-2 Bewohner
- Interessenten für barrierefreie Eigentumswohnungen
- Interessenten für Doppelhäuser & Reihenhäuseranlagen
- Dienstleister
- Private und gewerbliche Bauträger mit Investitionsabsichten



WOHNEN AM PARK

Der 8.000 m² große Park verbindet Bestehendes mit Neuem. Somit entsteht ein qualitativer Erholungsraum für alle Generationen. Der Park lädt Kinder aus der Kleinkindbetreuung sowie Kindergarten- und Volksschulkinder, Bewohner des Altenwohn- und Pflegeheims und der Tagesstätte „4 Jahreszeiten“, Spaziergänger, Anrainer, Nachbarn des Areals sowie alle Steinfelder ein, im Grünen eine angenehme Zeit miteinander zu verbringen.



- 1 **TENNISPLATZ**
www.tennisclub-steinfeld.at
- 2 **LEBENSMITTELGESCHÄFT**
www.spar.at
- 3 **SCHLOSS NEUSTEIN**
Renaissancegebäude aus dem 16. Jhd und Namensgeber des Baulandmodells
- 4 **EUROPAVOLKSSCHULE mit Nachmittagsbetreuung**
www.vs-steinfeld.ksn.at
- 5 **ALTENWOHN- & PFLEGEHEIM „Haus Steinfeld“**
www.shv-spittal.at
- 6 **KLEINKINDBETREUUNG „Kindernest“**
www.kindernest.or.at
- 7 **PRAKTISCHE ÄRZTIN Dr. Käfinger Verena**
- 8 **TAGESSTÄTTE „4 Jahreszeiten“**
www.dievierjahreszeiten.at
- 9 **KINDERGARTEN mit Ganztagsbetreuung**
www.kindergarten-steinfeld.at
- 10 **10 MINUTEN FUSSWEG ZUM BAHNHOF**
- 11 **10 MINUTEN FUSSWEG IN DAS ORTSZENTRUM**

SITUIERUNG & INFRASTRUKTUR

OPTIMALE LAGE, KURZE WEGSTRECKEN UND EIN VERBINDENDER PARK

Die Lage der neu entstehenden Siedlung **WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF** fördert die Kommunikation zwischen Generationen und ist idealer Ausgangspunkt für die alltäglichen Besorgungen des Lebens.

Das neue Siedlungsgebiet befindet sich inmitten einer umfassenden Infrastruktur: Nahversorger, Volksschule, Kindertagesstätte, Altenwohn- und Pflegeheim sowie eine Hausärztin liegen im direkten Umkreis des Areals. Alle umliegenden Einrichtungen sind durch das neue Wegenetz im Gebiet **WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF** innerhalb von 5 Gehminuten erreichbar. Durch die barrierefreie Ausgestaltung ist das Wegenetz auch mit Rollstuhl, Rollator oder Kinderwagen problemlos befahrbar.

Neben der unmittelbaren Infrastruktur, wie anhand der Luftbildaufnahme auf Seite 8 zu sehen, gibt es eine **gute Anbindung mittels Bus und Zug** (Zug stündlich nach Lienz und Spittal), sowie **Lebensmittelgeschäfte, Tankstellen, Trafik, Bank, Gastronomiebetriebe, Änderungsschneiderei, Fitnessstudio, Friseure und bäuerliche Direktvermarktung.**

Ziel wird es auch sein, die alte Bundesstraße L14b im Zuge der nächsten geplanten Umbauarbeiten an der Straße in eine Fahrbahn mit mehr Dorfcharakter zu verwandeln. Mit der Errichtung der Umfahrung 2006 konnte der Verkehr im Ortsgebiet stark reduziert



LUFTAUFNAHME: BLICK AUS SÜDLICHER RICHTUNG AUF DAS GEMEINDEGEBIET

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1. WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF | 4. B100 Drautalstraße |
| 2. Sport- und Fußballplatz | 5. Gewerbegebiet (Industrie, Gewerbe, Fitnessstudio, Nahversorger) |
| 3. Bahnhof | 6. Ortszentrum |

werden. Eine zweispurige Straße durch den kompletten Ort ist nun nicht mehr notwendig. Durch die stellenweise Fahrbahnverengungen soll die Geschwindigkeit der Fahrzeuge merkbar gedrosselt und dem Fußgänger und Radfahrer mehr Raum geboten werden.



- DIENSTLEISTER (KEINE VORWIEGENDE WOHNUNGSNUTZUNG IM ERDGESCHOSS)
- PRIVATER VORGARTEN
- PRIVATER GARTEN
- ▶ ZUFAHRT PKW (NICHT BINDEND)
- ▶ HAUSEINGANG (NICHT BINDEND)

- 1 EINZELHÄUSER
- 2 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- 3 DOPPEL-/REIHENHÄUSER
- 4 DIENSTLEISTER

TEILBEBAUUNGSPLAN

PLATZ FÜR 35 HAUSHALTE IN UNTERSCHIEDLICHEN WOHNTYPOLOGIEN

Auf circa 1,6 ha Grundfläche entstehen Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen, die den Bedarf von bis zu 35 Wohneinheiten decken werden. Entlang der L14b siedeln sich Dienstleister an.

Wie im Teilbebauungsplan auf Seite 10 ersichtlich, entstehen im südlichen Bereich Eigentumswohnungen (2), welche in Zusammenarbeit mit Bauträgern realisiert und nach ihrer Fertigstellung zum Verkauf angeboten werden. Ähnlich verhält es sich mit den Doppel- und Reihenanlagen (3) im westlichen Teil des Areals. Ob und wie viele dieser Anlagen entstehen werden, hängt von der Nachfrage der Bau- bzw. Kaufinteressenten ab.

Um die Baugründe für Privatpersonen vom Verkehr der L14b etwas abzuschotten, entsteht entlang dieser Straße eine sogenannte Dienstleisterzeile (4). Unternehmen, die zu regulären Geschäftszeiten arbeiten und keine Einschränkungen durch Lärm oder Emissionen für die Nachbarschaft aufweisen, siedeln sich dort an. Der direkte Zugang zur L14b ist für die Betriebe ein großer Vorteil.

Sämtliche Straßen, die am Grundstück WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF entstehen, sind sogenannte Wohnstraßen (oder umgangssprachlich Spielstraßen). Das sind für den Durchzugsverkehr gesperrte Straßen, die zum Betreten und Spielen für Kinder freigegeben und dem Anrainerverkehr vorbehalten sind.



INFOBOX: Baugründe

- Alle Parzellen sind voll erschlossen. Kanal-, Strom-, Wasser- und Internetanschluss sind an der Grundstücksgrenze vorhanden.
- Die Grundstücke unterliegen einer Bebauungsverpflichtung innerhalb von 3 Jahren ab Kaufdatum.
- Sämtliche Baugründe unterliegen dem textlichen Bebauungsplan sowie den Bauvorgaben (Download Teilbebauungsplan auf www.steinfeld.gv.at).
- Ein einheitliches Energiekonzept wird angeboten.
- Eine gewisse Flexibilität bei der Parzellierung ist möglich.

GRUNDSTÜCKSPREIS: € 45/m²

BEBAUUNG MIT RAUMKANTEN

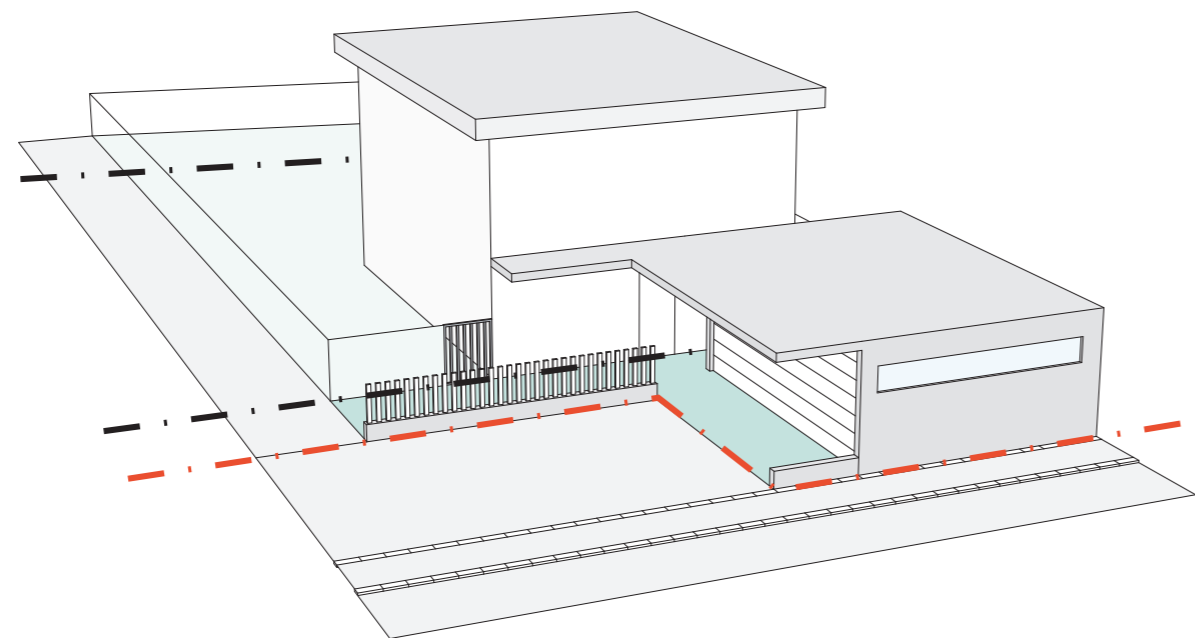
ADAPTIERTE BAULINIEN FÜR MEHR FREIFLÄCHE AM GRUNDSTÜCK

Bei allen Baugründen besteht die Möglichkeit, Raumkanten zu bilden. Das bedeutet, dass das Gebäude direkt an die Grundstücksgrenze zur Straße hin gebaut werden kann.

Der große Vorteil dabei: Es entsteht mehr Gartenfreifläche am Grundstück. Eine verdichtete Bauweise zur Straßenseite hin ermöglicht ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen. So können auch kleinere Grundstücksflächen optimal genutzt werden.

Die direkte Angrenzung an die Straßenkante ist mit eingeschossigen Wohnbauten möglich. Bei zweigeschossigen Gebäuden kann mit dem Erdgeschoss an die Straße angebaut werden, das obere Geschoss muss jedoch „zurücktreten“ (siehe 3D Skizze rechts).

Alle Baugründe werden so konzipiert, dass die Gartenflächen der angrenzenden Grundstücke einander zugewandt sind bzw. an den Park angrenzen. Das Motto „Wohnen am Park“ wird durch diese Anordnung und den Fokus auf die Grünflächen zusätzlich verstärkt.



BEBAUUNG MIT RAUMKANTEN

Bei dieser Variante kann ein Teil des Gebäudes direkt an die Straßenkante angebaut werden. Dies ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Grundstücks.

— · — BAULINIE FÜR MEHRGESCHOSSIGE BEBAUUNG

— · — BAULINIE FÜR EINGESCHOSSIGE BEBAUUNG

BEBAUUNG MIT VORGÄRTEN

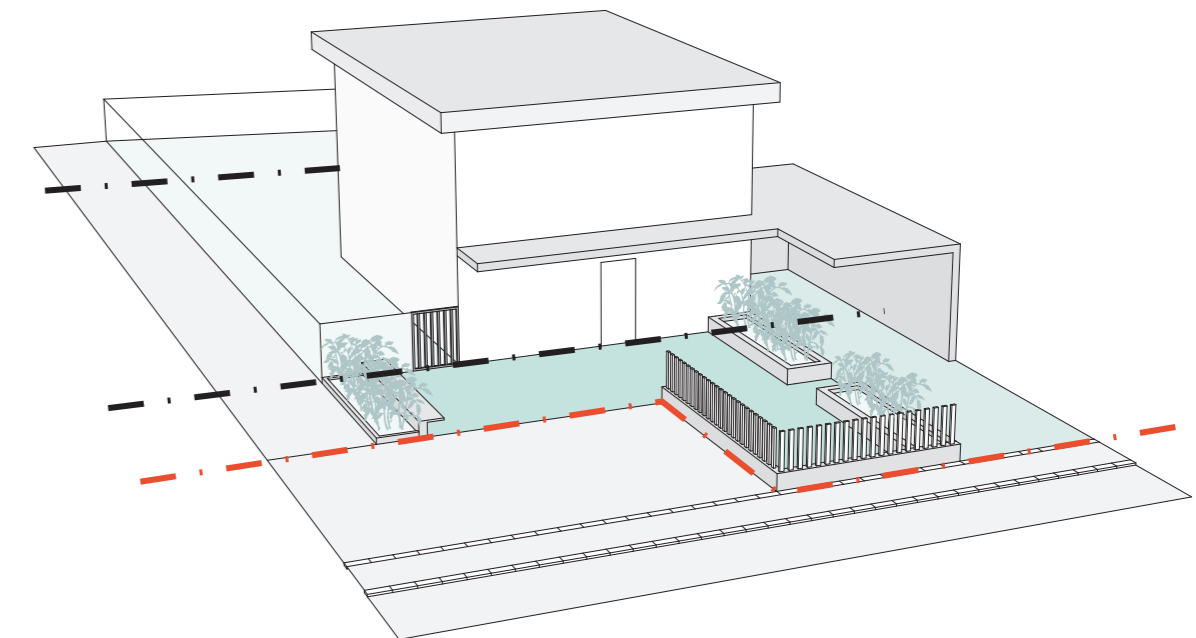
GESTALTETE EINGANGSBEREICHE ZWISCHEN STRASSE UND GEBÄUDE

Der Vorgarten ist jener Bereich eines Grundstücks, welcher zwischen dem Gebäude und der Straße liegt und als Garten gestaltet ist.

Zusätzlich zur Bebauung mit Raumkanten gibt es die weitere Option, mit der Bebauung bis zu 3 Meter von der Grundstücksgrenze zurückzutreten. So kann ein Vorgarten zwischen Straße und Gebäudeeingang entstehen. Die **hintere Baulinie** (in den Skizzen hinter den Gebäuden als Strichpunktlinie eingezeichnet) stellt die Bebauungsgrenze an der straßenabgewandten Seite des Grundstücks dar.

Ideal für alle, die mit dem Gebäude etwas von der Straße wegrücken möchten, bietet der Vorgarten eine Möglichkeit, den Abstand zwischen Haus und Straße anschaulich zu gestalten.

Die maximale Größe des Vorgartens ist im Teilbebauungsplan insofern vordefiniert, als dass die hintere Baulinie am Grundstück die Baubegrenzung vorgibt. Je nach Größe des Gebäudes ergibt sich in der Folge die Vorgartenfläche.

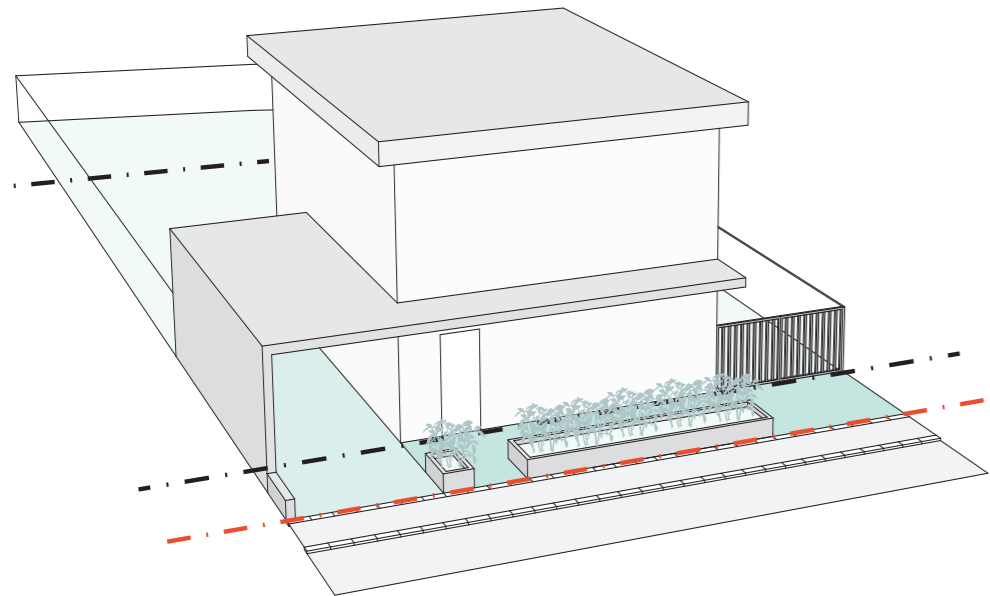


BEBAUUNG MIT VORGARTEN

Ein Vorgarten bietet die Möglichkeit einer attraktiven Gestaltung des Raumes zwischen Straße und Gebäude.

— · — BAULINIE FÜR MEHRGESCHOSSIGE BEBAUUNG

— · — BAULINIE FÜR EINGESCHOSSIGE BEBAUUNG



GESTALTUNGSRICHTLINIEN

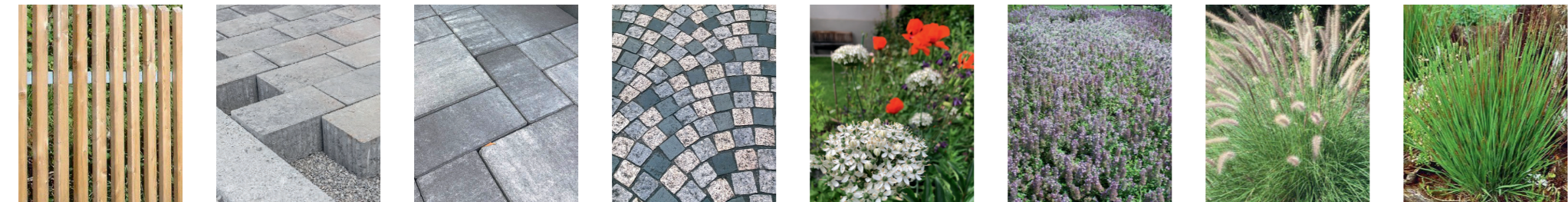
FLEXIBLE KRITERIEN UND EIN ANGEPASSTES FARBMODELL FÜR EIN HARMONISCHES GESAMTBILD

Freiheit in der Baugestaltung wird am Baulandmodell **WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF** groß geschrieben. Für ein harmonisches Erscheinungsbild werden einige Gestaltungsgrundlagen erarbeitet, um einen hohen Wohlfühlfaktor für alle zukünftigen Bewohner zu ermöglichen.

- Vielseitige Dachformen sind möglich: Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach mit einer Dachneigung bis zu 24 Grad. Auf dem Dach können Photovoltaik- oder Solaranlagen in die Dachhaut integriert werden. Dächer sollen überstehend ausgebildet werden.
- Die Verwendung natürlicher Baumaterialien wie heimische Gehölze (zB. für Zäune und Holzfassaden) und Steine (zB. für Pflasterungen) werden forciert.
- Geputzte Fassaden werden vorzugsweise in gebrochenen Weißtönen oder leichten Pastelltönen (Hellbezugswert min. 80%) gehalten. Holzfassaden werden mit vorvergrautem oder unbehandeltem Holz ausgebildet.

NATÜRLICHE BEISPIELMATERIALIEN

Bei der Gestaltung werden natürlich vorkommende Materialien wie Pflastersteine sowie heimische Holzarten und Pflanzen bevorzugt.

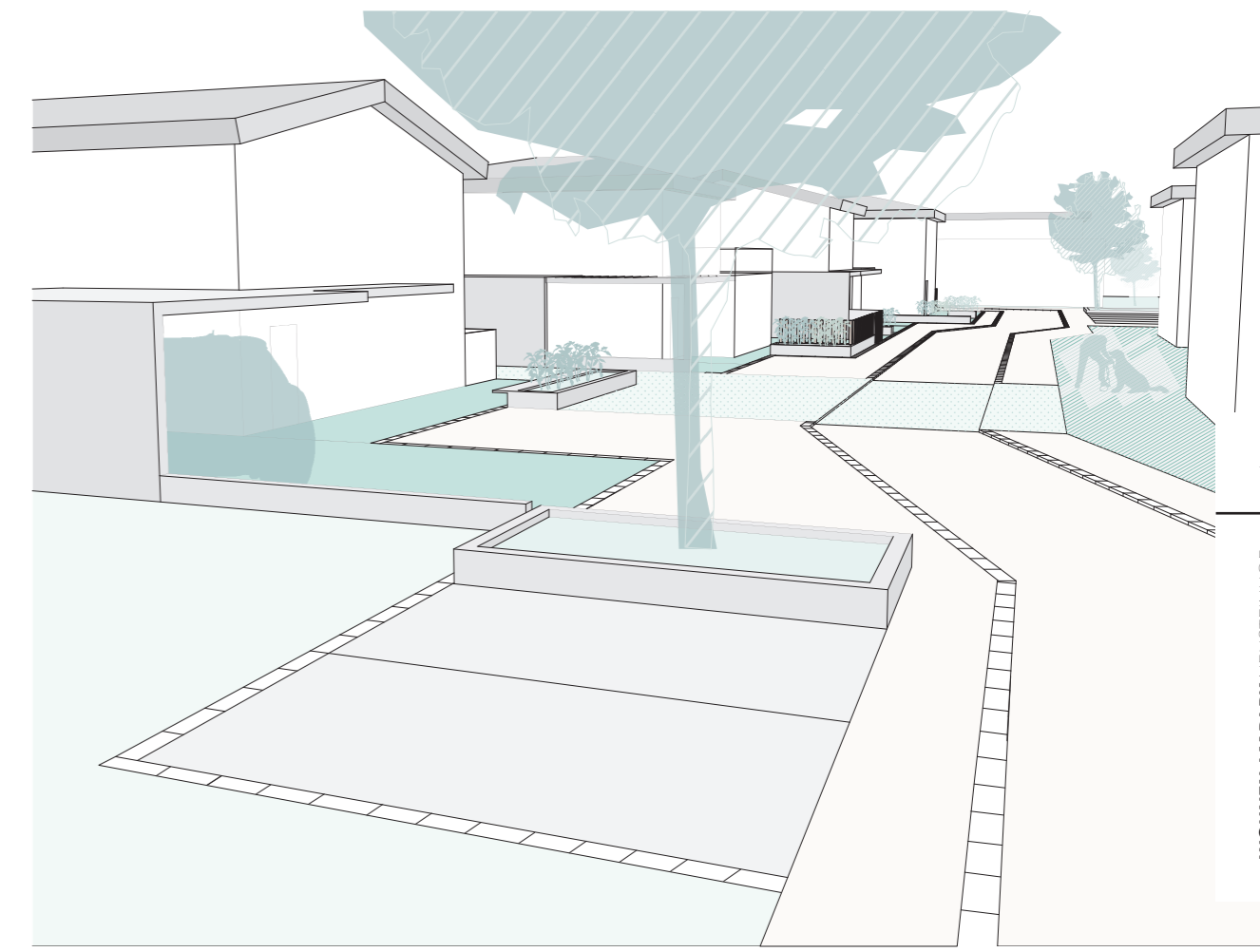
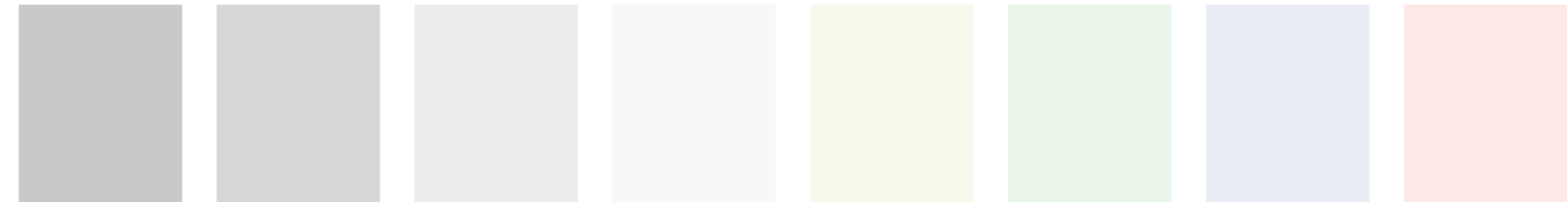


- Gebäudesockel werden in Beton ausgeführt oder in Grautönen gefärbelt.
- Im Bebauungsplan definierte Randbereiche unterliegen einem Bepflanzungsgebot. Heimische Blütensträucher und Bäume stehen für Nachhaltigkeit und sollen zu einem „grünen Rahmen“ werden.
- Zäune können in Form von Holzlattenzäunen (mit mindestens 30%iger Transparenz), Maschendraht- oder Doppelstabsystemen errichtet werden. Im Sinne des Umweltgedankens wird von Zaunsystemen aus Kunststoff abgesehen.
- Die maximale Höhe für Zäune und Sichtschutzbepflanzung beträgt 1,30 m.
- Detailinformationen zu den Baulinien sowie der Positionierung des Gebäudes am Grundstück finden Sie auf den Seiten 12 und 13.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bebauungsbedingungen in dieser Broschüre aus Gründen der Übersichtlichkeit zusammengefasst wurden. Eine detaillierte Aufstellung ist im Teilbebauungsplan ersichtlich. Gerne berät Sie ein Mitarbeiter der Gemeinde über die genauen Richtlinien.

AUSZUG BEISPIELFARBEN

Die Darstellung der Farben ist nicht originalgetreu. Zudem können Farbtöne je nach Lichteinfall in ihrer Intensität variieren.



WOHNSTRASSE MIT VORGÄRTEN

So könnte eine Durchwegung aus der Perspektive eines Fußgängers aussehen.

GESTALTUNG VON VORGÄRTEN

EINE GARTENIDYLLE VOR DER EINGANGSTÜRE

Ein harmonisch und offen gestalteter Vorgarten wirkt einladend. Es ist der erste Eindruck, den Besucher, aber auch vorbeigehende Fußgänger von einem Haus bekommen.

Neben einer Grünfläche beinhaltet der Vorgarten einen Zuweg zum Hauseingang. Eine mögliche Abgrenzung zur Straße hin **kann** eingerichtet werden, **muss** jedoch nicht. Möglichkeiten einer Abgrenzung können Zäune oder andere Einfriedungen, wie beispielsweise heimische Pflanzen, sein.

Da der Vorgarten als Repräsentationsfläche gilt, wird auf seine Gestaltung großer Wert gelegt. Die Gestaltungsfreiheit ist unter Einhaltung der Gestaltungsrichtlinien (siehe Seite 14 & 15) selbstverständlich gegeben.

BEISPIELFOTOS

Anhand der beiden Fotografien werden mögliche Varianten und Vorgartensituationen bildlich dargestellt.



ZUKUNFTSORIENTIERTES WOHNEN IN STEINFELD

EINE INNOVATIVE UND KLARE VISION ENTSTEHT

Aus dem partizipativen Prozess entstand eine klare Vision für die Planung. Die Entscheidung, wo der neue Park anschließt, war die erste Erkenntnis im Planungsprozess. Der Park ist der Raum zwischen Neuem und Bestand.

Es entsteht ein qualitativer Kommunikationsraum für alle Generationen: Familien, Kinder aus der Schule und aus dem neuen Kinderneubau, Bewohner des Altenwohn- und Pflegeheims, neue Bewohner, Bewohner aus der Umgebung. Ein Spielraum, aber auch einen Raum für den Alltag, wo man sich treffen oder einfach nur durchspazieren kann. Ein Raum für die Nachbarschaft und darüber hinaus.

Die Durchwegung bevorzugt Fußgänger und Fahrradfahrer und bietet eine neue und sichere Anbindung durch den Park und die neue Bebauung für die Volksschule und das Altenwohn- und Pflegeheim. Die neue Wohnstraße dient ausschließlich der Zufahrt zu **WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF** und ist keine Durchfahrtsstraße.

Das Wohnangebot ist vielfältig. Das Ziel ist, eine nachhaltige Dichte und gleichzeitig leistbare Rahmenbedingungen zu schaffen. Die Grundstücke werden „schlank“ gehalten und

auch Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser finden hier Platz.

Statt einem standardisierten und monotonen Parzellierungsraster wird hier die räumliche Struktur des Ortskernes neu interpretiert. Der Straßenraum wird durch Kanten artikuliert. Die Bebauung dockt an die Wohnstraße an und es ist möglich, hier eingeschossig zu bauen: eine Veranda, einen Wintergarten, eine Erweiterung des Wohnraums mit einer darüberliegenden Terrasse oder einfach einen Raum für Sitzbänke und Pflanzen. Die Vorgärten sind wichtige Elemente des Ensembles. Diese können individuell gestaltet werden.

Richtlinien für die Gestaltung der Vorgärten, Dachformen und Farbgebung tragen bei, aus der individuellen Vielfalt ein harmonisches Bild zu schaffen. Auch in der Energieversorgung wird man neue Wege gehen und ein Gesamtsystem entwickeln.

Das Projekt entsteht aus einer breit gefächerten, interdisziplinären Zusammenarbeit: Planer, Kommunikationsexperten, Bewohner und Politik haben sich mit viel Energie und Know-How an diesem Experiment beteiligt.

DR. SILVIA FORLATI

Architektin & Projektleiterin
WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF
www.sharearchitects.com



Dementsprechend ist eine mutige, vielfältige und innovative Vision entstanden, die nicht nur den neuen Bewohnern, sondern auch der Zukunft der Steinfelder Gemeinschaft dient.

**„Vielfältiges Wohnen
in Verbindung mit einer
Parklandschaft macht
WOHNEN AM PARK
NEUSTEINHOF
so einzigartig.“**

SIE HABEN INTERESSE...

WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF hat Ihr Interesse geweckt? Hier finden Sie Wissenswertes über die weitere Vorgehensweise für Ihr individuelles Vorhaben.

...AN EINEM BAUGRUND FÜR IHREN HAUSBAU?

Sie möchten sich den Lebenstraum vom Einfamilienhaus erfüllen? Vereinbaren Sie einen Termin am Gemeindeamt, um Ihr konkretes Bauinteresse zu bekunden. Es wird ein Kaufvertrag erstellt und im Gemeinderat beschlossen. Nach der grundbücherlichen Durchführung sind Sie Eigentümer der Parzelle und können die Unterlagen für die Bauverhandlung einreichen.

...AN EINER EIGENTUMSWOHNUNG?

Gemeinsam mit Bauträgern werden zwei Objekte realisiert. Interessenten haben die Möglichkeit, sich für eine Eigentumswohnung im Gemeindeamt vormerken zu lassen. Die Wohnungen werden unterschiedlich groß und sollen sowohl für Singles, Paare als auch Familien zu einem neuen Zuhause werden.

...AN EINER DOPPELHAUSHÄLFTE?

Bitte melden Sie sich am Gemeindeamt, um Ihr Interesse an einer Doppelhaushälfte zu bekunden.

...AN EINEM REIHENHAUS?

Bitte melden Sie Ihr Interesse am Gemeindeamt an, um Realisierungsmöglichkeiten zu besprechen und abzuklären.

...AN EINEM GEWERBLICHEN BAUGRUND?

Dienstleister werden gezielt entlang der L14b angesiedelt, um von einer direkten Zufahrt von der Straße zur Geschäftsfläche zu profitieren. Es wird angestrebt, Unternehmer für einen Baugrund zu gewinnen, welche mit ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit keinen Einfluss (zB. Lärm, Abgase) auf ihre direkte Nachbarschaft haben.

Ob als zukünftiger Häuslbauer oder zukunftsorientierter Unternehmer: Besteht ein konkretes Interesse an einem Grundstück, kann innerhalb kürzester Zeit mit dem Bau begonnen werden. Sämtliche Grundstücke sind als Bauland gewidmet und verfügen an der Grundstücksgrenze über alle notwendigen Anschlüsse wie Wasser, Kanal, Internet und Telefon.

KONTAKT

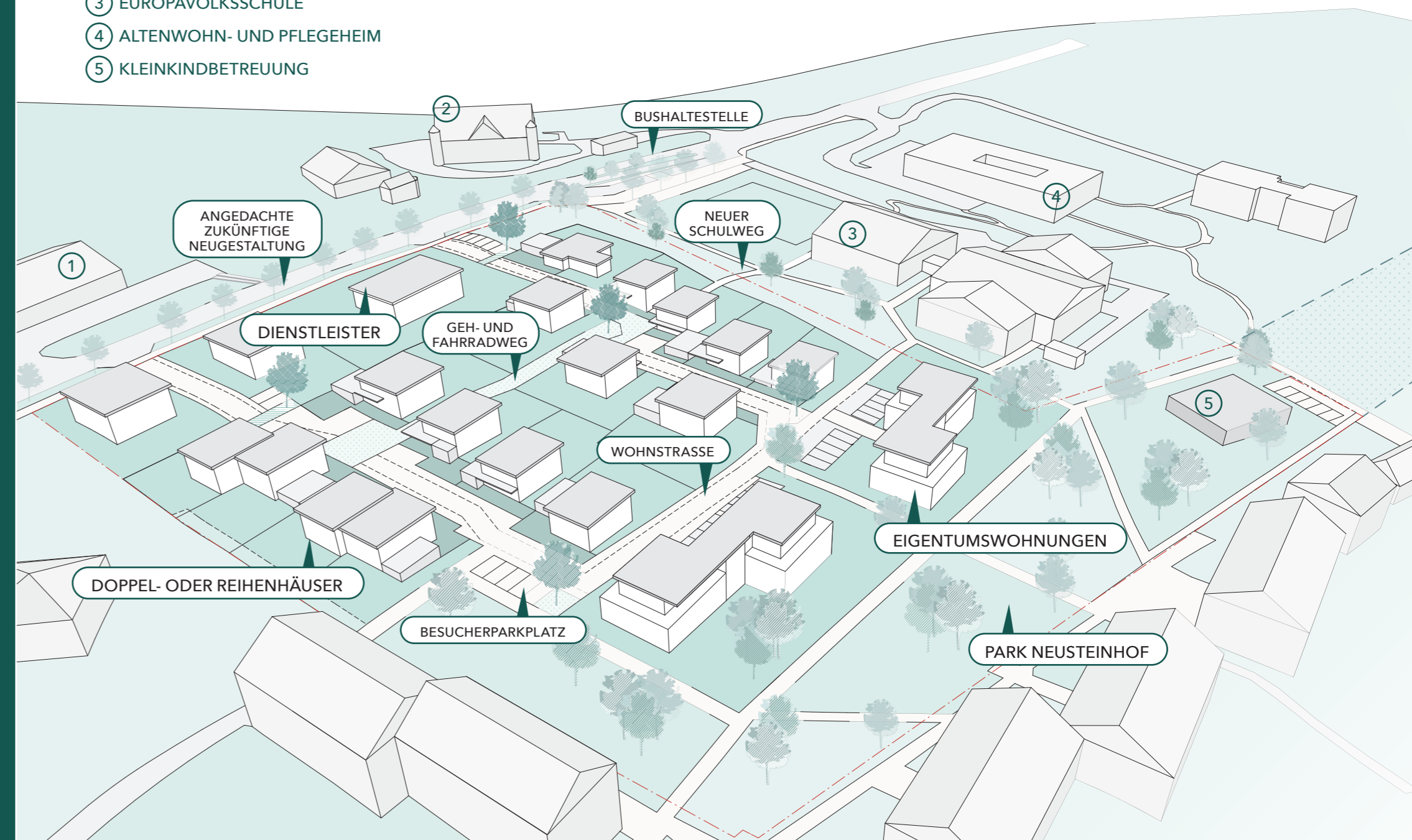
Marktgemeinde Steinfeld
Hauptplatz 1, 9754 Steinfeld

Telefon: 04717/301
E-Mail: steinfeld@ktn.gde.at

VOGELPERSPEKTIVE

In der Visualisierung rechts wird eine mögliche Bebauung grafisch dargestellt. Es ist eine Veranschaulichung einer möglichen, künftigen Struktur.

- 1 LEBENSMITTELGESCHÄFT
- 2 SCHLOSS NEUSTEIN
- 3 EUROPAVOLKSSCHULE
- 4 ALTENWOHN- UND PFLEGEHEIM
- 5 KLEINKINDBETREUUNG



ORTSBILDANALYSE

TEIL DER PLANUNG WAR EINE ANALYSE DES ORTSKERNS VON STEINFELD

Während der umfassenden Analyse der Ortsstruktur von Steinfeld, im Besonderen im Bereich Hauptplatz - Singerhof - Jordanhof, haben sich vor allem die stark verwinkelten Straßen und hervorstehenden Gebäudekanten als charakteristische Grundmerkmale manifestiert.



Das Ziel der Marktgemeinde Steinfeld mit dem Baulandmodell ist die Schaffung eines innovativen Siedlungssystems durch die Bildung von prägenden Raumkanten als Neuinterpretation der über Jahrhunderte gewachsenen Strukturen im alten Ortskern von Steinfeld.

Das historische Ortszentrum von Steinfeld ist kompakt und klar definiert.

Straßen, die sich verengen und wieder öffnen und so kleinere und größere Plätze schaffen, verbinden sich mit Schleichpfaden und Fußwegen. Die meisten Gebäude grenzen direkt an die Straße und an vielen Stellen gibt es markante Straßeneinschnürungen, die durch hervortretende Gebäudekanten verursacht werden. Gleichzeitig dient diese Verwinkelung einer natürlichen Verkehrsberuhigung.

Im Planungsprozess wurde immer wieder auf die Erkenntnisse aus der Ortsbildanalyse zurückgegriffen. In den Workshops wurden die Teilnehmer auf diese Thematik sensibilisiert. So konnte das Verständnis der Lebensqualität des verwinkelten Ortskerns gedanklich auf das Baulandmodell übertragen und an heutige Bedürfnisse angepasst werden.

GRUNDRISS HISTORISCHER ORTSKERN

Schwarz = Gebäude
Türkis = Straßen, Wege und Plätze
Weiß = Grundstücke



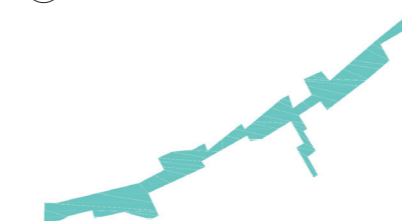
ANALYSE DES STRASSENRAUMS DER 10.-OKTOBERSTRASSE

Das Ortszentrum Steinfelds ist geprägt von Gebäudekanten, die gewissermaßen auf die Straße „herauspringen“. Sich immer wieder öffnende und schließende Straßen und Wege sind ein wiederkehrendes und charakteristisches Erscheinungsbild des Dorfes. Gebäude sind direkt an die Straßen herangebaut und verwinkeln so den Raum.

STRASSENSKELETTE BESTAND UND NEU

Die „Straßenskelette“ verdeutlichen die Situation der Raumkanten. Skizzen 1 & 2 zeigen das Ortszentrum, Skizze 3 zeigt das Modell WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF.

①



②



③



DIPL.-ING.
JOHANN KAUFMANN
Raumplaner & Ortsanalyst
www.di-kaufmann.at

Am Areal **WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF** entsteht ein innovatives Siedlungssystem durch die Bildung von prägenden Raumkanten als Neuinterpretation der über Jahrhunderte gewachsenen Strukturen im alten Ortskern.

Attraktive Freiräume in Form von Parklandschaften können als Ort der Kommunikation zwischen den Bewohnern und Besuchern der umgebenden Einrichtungen (Schule, Altenwohn- und Pflegeheim, Kindertagesstätte) und der Wohnbevölkerung geschaffen werden. Das Projektgebiet erhält zudem ein umfassendes Wegenetz, welches möglichst kurze Strecken zu den Zielorten anbietet und mehrfach an die umgebenden Netze angebunden wird.



PARKLANDSCHAFT

EIN DRITTEL DER GESAMTEN
GRUNDSTÜCKSFÄCHE WIRD
EINE PARKANLAGE

Die großzügige Parkfläche ist ein integrativer Bestandteil des Areals. Der Grünraum verbindet Bestehendes mit Neuem, wirkt belebend und erfrischend. Er wird das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig prägen.

Der Park soll ein Ort der Kommunikation zwischen der vorhandenen Infrastruktur (im Besonderen Volksschule und Altenwohn- und Pflegeheim) sowie dem neuen Siedlungsgebiet werden und nimmt Bezug auf den historischen Bestand (Schloss Neustein). Das Wegenetz wird an das öffentliche Straßensystem anknüpfen und die zweckmäßige Erschließung sicherstellen. Des Weiteren ist eine fußläufige und barrierefreie Durchquerung Grundgedanke für die verbindende Funktion des Parks und dessen Wegenetz.



EIN RAUM FÜR ALLE GENERATIONEN

Der Park soll die umliegende Infrastruktur (Volksschule, Altenwohn- und Pflegeheim, Nahversorger, Kindernebst, Ärztin) miteinander verbinden. Gleichzeitig soll eine grüne Oase der Entspannung und der Begegnung entstehen. Alle Generationen sollen sich hier treffen und erholen können. Die Benützung wird größtenteils barrierefrei sein.



STEINFELD IM DRAUTAL EINE MARKTGEMEINDE MIT WOHLFÜHLCHARAKTER FÜR ALLE GENERATIONEN

Die Marktgemeinde Steinfeld mit circa 2.000 Einwohnern liegt im Herzen des Oberen Drautals und verfügt über ein vielfältiges wirtschaftliches, kulturelles und soziales Angebot.

Die Gemeinde mit den meisten Einwohnern zwischen Lienz und Spittal hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem bedeutenden Standort für Gewerbe- und Industriebetriebe entwickelt. Unternehmen aus unterschiedlichsten Branchen sorgen für wirtschaftliche Stärke und sind ein attraktiver Arbeitgeber für Fachkräfte und Hochschulabsolventen.

- Viele Steinfelder Betriebe & Unternehmer sorgen für viele Arbeitsplätze im Gemeindegebiet.
- Für die gesundheitliche Grundversorgung stehen eine praktische Ärztin mit eigener Apotheke, eine Zahnärztin sowie einige Physiotherapeuten und (Heil-)Masseur zur Verfügung.

WEBSITE „DER BEOBACHTER“

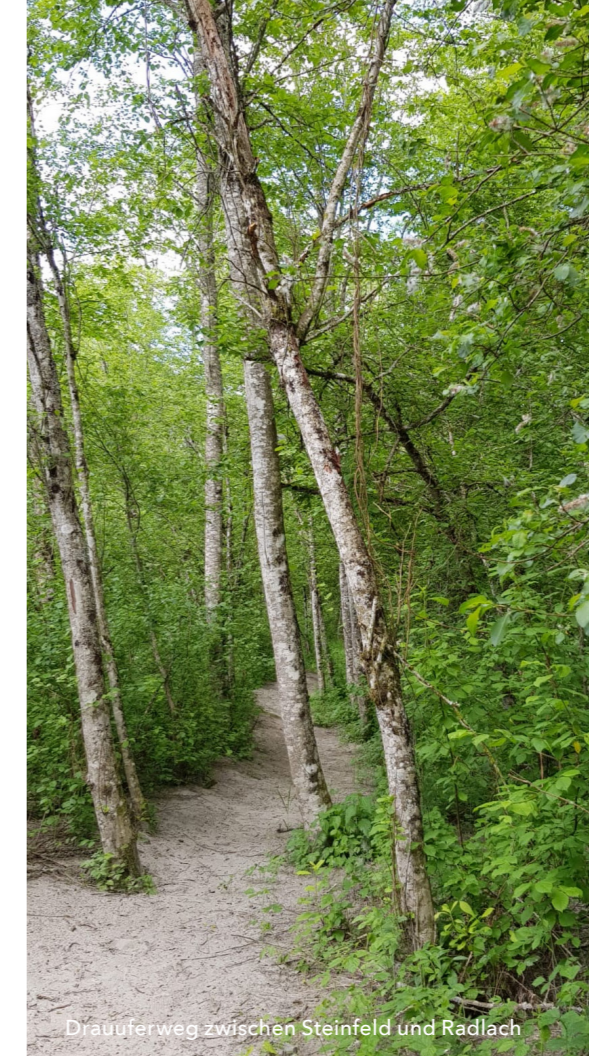
Nicht amtliche Ankündigungen und Berichterstattungen aller Veranstaltungen und Neuigkeiten Steinfelds findet man auf der Website des „Beobachters“ Fercher Sepp:
www.derbeobachter-steinfeld.net

Das vielfältige Betreuungsangebot für alle Altersgruppen und das ausgeprägte Vereinsleben sind starke Merkmale Steinfelds.

Es finden sich in unmittelbarer Nähe ein Ganztageskindergarten, die Volksschule mit Nachmittagsbetreuung, eine Tagesstätte für Menschen mit Beeinträchtigung und ein Altenwohn- und Pflegeheim.

- Die Marktgemeinde Steinfeld bietet neben einem Kindergarten mit Ganztagesbetreuung auch eine Kleinkindbetreuung von 1-3 Jahren an.
- Die Tagesstätte „4 Jahreszeiten“ für Menschen mit Beeinträchtigungen und ein Altenwohn- und Pflegeheim runden das Betreuungsangebot ab.
- Das starke Vereinsleben mit Brauchtums- und Sportvereinen bereichert das gesellschaftliche Leben mit der Durchführung von unzähligen Veranstaltungen. Weit über die Gemeindegrenzen bekannt sind die Steinfelder Kulturtage, die nunmehr seit 50 Jahren jährlich im Herbst stattfinden.
- Die Sportstätten (Tennis, Fußball, Stocksport, Eislaufen und Bogensport) und Erlebniswanderwege ermöglichen ein vielfältiges Sport- und Bewegungsangebot.

Eine Übersicht der Betriebe, Sozialeinrichtungen und Vereine sowie alle amtlichen Mitteilungen sind auf der Gemeindegewebsite zu finden:
www.steinfeld.gv.at



Draufenerweg zwischen Steinfeld und Radlach



Kindervolkstanzgruppe bei einem Auftritt



Sportliches Match am Tennisplatz Steinfeld



Veranstaltungen bereichern das Gemeindeleben



Salut des Steinfelder Schützenkorps

BÜRGERBETEILIGUNG

INTERESSENTEN HABEN DIE ENTWICKLUNG AKTIV MITGESTALTET

Eine Workshopreihe als auch separate Einzelgespräche zwischen Projektleitern, Planern und Bauinteressenten waren die Grundlage für das Bebauungskonzept **WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF**.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Workshops im Jänner 2019, in welchem die Zielsetzungen für das Baulandmodell von interessierten Bürgern erarbeitet wurden, konnten im zweiten Workshop im November 2019 grundsätzliche Fragestellungen wie Grundstücksgrößen und -bebauung, Wohnformen, Design-Richtlinien und Park- und Straßeninfrastruktur thematisiert werden. Die gewonnenen Erkenntnisse bzw. Wünsche der Teilnehmer waren:

- Keine Durchzugsstraße
- Dienstleisterzeile entlang der alten Bundesstraße
- Alte Bundesstraße L14b soll verkehrsberuhigt werden
- Grundstücksgrößen 450-800 m²
- Es soll eine Mischung aus Wohnformen entstehen: Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen
- Ein insgesamt homogenes Bild der Bauweisen ist gewünscht, allerdings soll von strengen Designrichtlinien oder Kriterien abgesehen werden. Es sind keine extremen Farben und Bauformen erwünscht; die Bürger sprachen sich vielmehr für ein angepasstes Farbmodell aus.
- Der Park soll für alle Generationen ein Ort der Erholung sein. Um den Park auch mit Gehhilfen oder Kinderwägen zu nutzen, soll der Großteil der Durchwegung barrierefrei gestaltet werden.



Auf Basis dieser Erkenntnisse als auch der Einzelgespräche mit Bauinteressenten erfolgten die weiteren Planungsarbeiten.

Somit konnten den Teilnehmern des dritten Workshops im Jänner 2020 bereits erste konkrete Pläne für das gesamte Grundstück präsentiert werden. Des Weiteren wurde den Teilnehmern die Variante der Bebauung mit Raumkanten vorgestellt. Diese Variante stellt eine neue Interpretation der Bebauung im bestehenden Ortskern dar. Im Anschluss an die Präsentation wurde mit den Teilnehmern über die Pläne diskutiert.

Sehr positiv war die große Resonanz im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses. So konnten bei allen drei Workshops circa 35 Teilnehmer unterschiedlichster Interessensgruppen begrüßt werden. In der Planung konnten sowohl die Anforderungen der Jungfamilien als auch jene der Pensionisten und der Dienstleister berücksichtigt werden.

Die detaillierten Protokolle sowie weitere Fotos der Workshops sind auf der Website der Marktgemeinde zu finden: www.steinfeld.gv.at



FOTO OBEN

Im letzten Workshop am 28. Jänner 2020 wurden den Teilnehmern erste Planungsvarianten vorgestellt. Gemeinsam wurden die jeweiligen Vor- und Nachteile diskutiert.

FOTO LINKS

Der zweite Workshop unter der Leitung von Dr. Silvia Forlati und DI Johann Kaufmann fand am 9. November 2019 im Kommunalen Einsatzzentrum Steinfeld statt. 35 Personen folgten der Einladung.

WOHNEN AM PARK NEUSTEINHOF

Marktgemeinde Steinfeld
Hauptplatz 1, 9754 Steinfeld
T. +43 4717 301
Fax. +43 4717 301-3
E-Mail: steinfeld@ktn.gde.at
www.steinfeld.gv.at

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

 Bundesministerium
Nachhaltigkeit und
Tourismus

 LEADER
Entwicklung für den Ländlichen Raum

LAND  KÄRNTEN



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

