

---

# SANKT VALENTIN

## GEMEINSAM GESTALTEN

RAHMENPLAN ZUR  
INNENSTADTENTWICKLUNG





---

**SANKT VALENTIN**  
GEMEINSAM GESTALTEN

RAHMENPLAN ZUR  
INNENSTADTENTWICKLUNG

Wien/Sankt Valentin, 2019



Abb.1: Alte Gärtnerei, umgenutztes Gewächshaus, Foto: feld72



---

## VORWORT DER BÜRGERMEISTERIN

Im Frühjahr 2018 haben sich Planungsteams aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Stadtplanung auf den Weg gemacht, um über die Zukunft der Innenstadt von Sankt Valentin nachzudenken. Nach dem Motto „Sankt Valentin gemeinsam gestalten“ war es Ziel der Stadtgemeinde, im Rahmen eines Kooperativen Verfahrens Konzepte zu entwickeln – im Dialog miteinander und im Austausch um die besten Ideen.

Wie können der Franz-Forster-Platz und das Telekom-Gebäude umgestaltet werden? Wie wollen wir in Zukunft in der Innenstadt wohnen? Wie lassen sich leerstehende Gebäude sinnvoll und attraktiv umnutzen? Und wie hängen all diese Bausteine schlüssig zusammen? Diese Fragen konnten wir auch mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Innenstadt diskutieren. Bei insgesamt zwei Innenstadtforen brachten sich Interessierte in die Diskussionen mit ein und tauschten sich mit den Planungsteams aus. An dieser Stelle möchte ich mich herzlich bei allen Beteiligten für dieses Engagement bedanken!

Nun, etwa ein halbes Jahr später, liegen Vorschläge in Form von Entwürfen und städtebaulichen Konzepten als Rahmenplan vor. Diese Beiträge werden nun Richtschnur für weitere Planungen und Entscheidungen. Jetzt geht es darum, schrittweise diese Vorschläge in die Entwicklung zu bringen und ich bin zuversichtlich, dass dies mit der hier vorliegenden Grundlage eines tragfähigen und soliden Bildes der künftigen Innenstadt von Sankt Valentin gelingen wird.

Ich freue mich auf diesen gemeinsamen Prozess.

Ihre Bürgermeisterin



**Mag. Kerstin  
Suchan-Mayr**  
Bürgermeisterin  
und Landtags-  
abgeordnete

A handwritten signature in blue ink that reads "Mag. Kerstin Suchan-Mayr".

---

## VORWORT DES STADTRATS FÜR STADTENTWICKLUNG



**Patrick  
Hagmüller**  
Stadtrat für  
Stadtentwicklung  
und Wohnbau

Sum que peraepeles apitatem hilita vendigeni doloriatias esequamus dis molorro voloreh endist aliqui quatus cone dernate mporesenihil idios alitis dolenis estianis porerio nsecae elit laborit iamet, etus et occus suntiae nobis sa natusam, que ilibust, occus aut quas dolum ligenda voluptat ut eatu. Optatquas arcu occae perrum rem. Con cuscipi enditatur? Ignia paribus. Axim que si aliqui dolor solupta tiorae cusam del moluptius volupta temquodit magnimus moditat uscitatur?

Giam ni re veligentic te consequatque cum ea voluptate niet quo tem quia doluptae sitem. Optaspe libust aut ferita usaeur? Uciat magnimo llorero moditatus es pellaccatus uerum quidudesece ex excessetur? Quis aut faciunditas aut officis simir et em ius. Ut res apis nemqui ut lat fuga. Ta praemo es pias por am et quia voluptur, volorerum lab idunt, quis exceper feritatur sumquo optate in nobitio riaecte non consecum illut laturite mincium simpore rrovid quiscie nissequibus volorerumqui cusant, ipiendia non parchil inus.

Beatur aut est odipici inist fugiatas am velitio illiqui dolecupta qui adi tem sum facerspella core eum fuga velesci taturer erecietur aruntia simporem ilibus as dolorer chitamusanit re, num simodia nus eum facestio mil idelibu stiur, sam dellabo. Et ommos num aliti a vendit aut est, es aborro et re, nus et la aut fuga.



Abb.2: Alte Gärtnerei, Foto: feld72

---

# INHALT

Vorwort der Bürgermeisterin	6
Vorwort des Stadtrats	7
Ein Rahmenplan für die Innenstadt	10
<hr/>	
<b>1. ANLASS &amp; AUFGABE</b>	<b>12</b>
Ausgangslage und Zielsetzung	14
Das Planungsgebiet	17
<hr/>	
<b>2. DER PLANUNGSPROZESS</b>	<b>20</b>
Prozessablauf	22
Verfahrensbeteiligte	28
<hr/>	
<b>3. DAS STRUKTURKONZEPT</b>	<b>32</b>
4 Thesen zur Innenstadt	34
Konzeptdiagramme	36
Bebauungsprinzipien	40
<hr/>	
<b>4. DIE PROJEKTE</b>	<b>48</b>
Grünes Netz Erla	50
Siedlung Ost	54
Innenentwicklung	58
Gründe im Nordwesten	62
Telekom-Areal	66
Franz-Forster-Platz	70
Ehem. Landeskindergarten	74
Pardametzareal	78
Alte Musikschule	82
Alte Gärtnerei   Variante 1	86
Alte Gärtnerei   Variante 2	90
<hr/>	
<b>5. AUSBLICK</b>	<b>94</b>
Nächste Schritte	96
Impressum	98

---

## EIN RAHMENPLAN FÜR DIE INNENSTADT

Mit dem Rahmenplan „Sankt Valentin gemeinsam gestalten“ liegt nun ein umfassendes Planwerk zur weiteren Entwicklung der Innenstadt mit ihren unterschiedlichen Teilräumen vor. Der Rahmenplan formuliert eine Vorstellung für ein gesamthaftes Bild der Innenstadt und Zielvorstellungen für deren strukturelle Weiterentwicklung, zeigt Empfehlungen für konkrete bauliche Projekte auf den jeweiligen Grundstücken und benennt konkrete Qualitätsanforderungen für die Umsetzung all dieser Vorhaben. Insgesamt versteht sich dieser Rahmenplan als:

- Wegweiser, der strategische Entwicklungspfade aufzeigt ohne dabei Kurskorrekturen auszuschließen,
- Planungsinstrument, mit dessen Hilfe aufeinander abgestimmte Ziele der Stadt-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung sowie der Infrastrukturausstattung angeboten werden,
- Koordinationsinstrument, das öffentliche Interessen und private Entwicklungsabsichten aufzeigt und im Sinn einer gesamthaften Innenstadtentwicklung aufeinander abgleicht.

Ganz konkret werden über den Rahmenplan für einzelne Teilbereiche städtebauliche und freiraumplanerische Projekte aufgezeigt, die dazu dienen, die grundlegenden Aussagen der Zielsetzungen und Rahmenvorgaben zu illustrieren, um letztlich in formelle Richtlinien im Sinn der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung übersetzt zu werden. Dies betrifft insbesondere:

- den Franz-Forster-Platz und dem aktuellen Vorhaben des Umbaus im Zuge der Pumpwerkerrichtung im Jahr 2019,
- die temporäre und sehr kurzfristig mögliche Umnutzung sowie die langfristige Nachnutzung inkl. Umbau des Telekom-Gebäudes,
- die bauliche Entwicklung des Grundstücks der ehemaligen Gärtnerei an der Hauptstraße,
- weitere Nachverdichtungen in Bestandsstrukturen im Bereich des ehemaligen Landeskindergartens, der Musikschule und des Pardametz-Areals,
- Siedlungserweiterungsprojekte am nördlichen Rand der Innenstadt.

Um all diese planerischen Aufgaben in unterschiedlichen zeitlichen Schritten, unterschiedlichen Dimensionen und Bedingungen und in unterschiedlichen Interessenslagen möglichst klug, tragfähig und im Sinne einer gesamthaften Entwicklung der Innenstadt von Sankt Valentin aufeinander abzustimmen, wurde der Rahmenplan als Orientierungshilfe und Grundgerüst erarbeitet.

### **DER AUFBAU DES RAHMENPLANS**

Nach Erläuterungen zu Anlass, Zielsetzungen und einer Beschreibung des Planungsgebiets wird der Prozess des Kooperativen Verfahrens dokumentiert. Im darauffolgenden Abschnitt wird das Strukturkonzept anhand von konzeptionellen Prinzipien (öffentliche Räume, Grünes Netz, Orientierungen und Stadtqualitäten, Nachbarschaften) und von Bebauungsprinzipien (Baufeldteilung, Nutzungen, Freiräume, Erschließung, Höhenentwicklung, Entwicklungsetappen) erläutert.

Kern des Rahmenplans bildet der Abschnitt zu den eigentlichen Projekterläuterungen. Jedes Entwicklungsvorhaben wird standortspezifisch vorgestellt und die Qualitätsanforderungen in Bezug auf eine Realisierung deutlich gemacht.

Abschließend werden in einem Ausblick jene Planungsschritte gezeigt, die aus planerischer Sicht kurz- bis mittelfristig zu empfehlen sind, um etappenweise die Entwicklung der Innenstadt von Sankt Valentin in die Umsetzung zu bringen.



Abb.3: Blick auf den Franz-Forster-Platz, Foto: Bogenfeld Architektur

# 1 ANLASS & AUFGABE



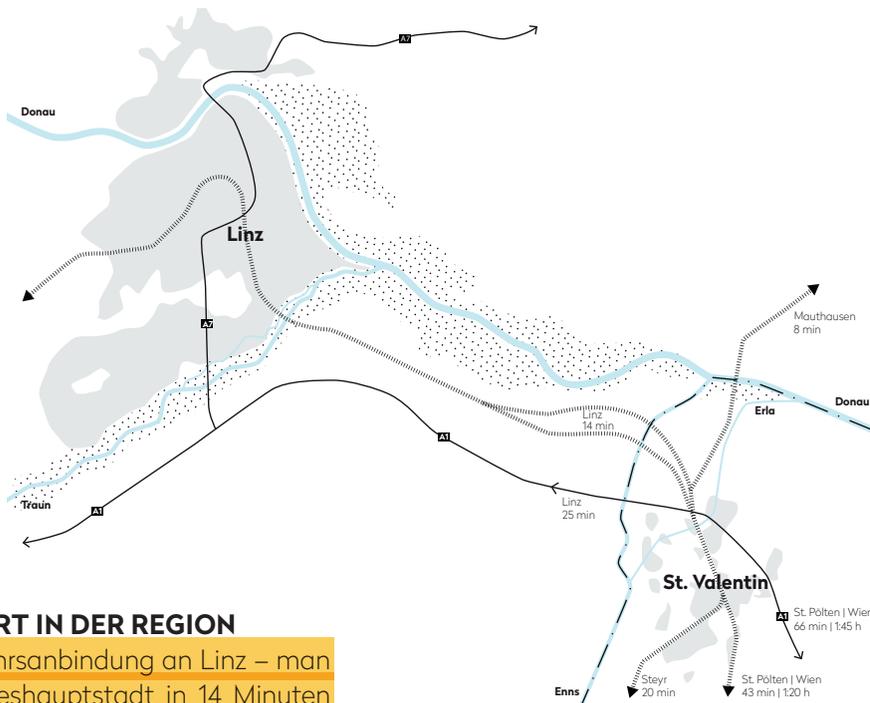
## AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Das Zentrum von Sankt Valentin ist geprägt durch ganz unterschiedliche Bausteine: hier treffen Vierkanter und gewachsene Dorfstrukturen auf gründerzeitliche Gebäude und Genossenschaftswohnbau aus jüngerer Vergangenheit. Diese häufigen Sprünge in Struktur und Maßstab werden im Stadtkonzept Sankt Valentin auch als „Dorfstadt“ bezeichnet, in der zwischen Dörflichem und Städtischem ständige Wechsel ablesbar sind. Genau dies verleiht diesem Stadtteil auch seinen besonderen Charakter und seine Qualität.

Sankt Valentin gelingt es, die Vorzüge von Stadt mit Eigenschaften des Dorfes zu verbinden. Diese Qualität bringt auch ein entsprechendes Entwicklungspotenzial mit sich. Bis zum Jahr 2040 wird die Stadtgemeinde um rund 2.000 Menschen wachsen. So entsteht auch im Kernbereich die Chance, anhand dieses Wachstums die vorhandenen Strukturen qualitativ so weiterzuentwickeln, damit ein lebendiger und vielfältiger Stadtteil entsteht, der neben

Wohnraum auch attraktive öffentliche Räume und weitere Nutzungen anbietet, die zu einer Belebung des Kernbereichs beitragen und gleichzeitig die Verbindung zwischen allen drei Stadtteilen von Sankt Valentin stärkt.

Im Innenstadtbereich finden sich zahlreiche Flächen für ein umfangreiches Stadtentwicklungsprojekt. Sie reichen von klassischen Siedlungserweiterungsgebieten, über nicht mehr genutzte Bestandsgebäude bis hin zu zentral gelegenen Transformationsflächen. So unterschiedlich diese Aufgabenbereiche sind, so unterschiedlich sind die Standorte in ihrer Dimension und auch in ihrer zeitlichen Verfügbarkeit. Um so mehr muss es die Aufgabe sein, für die Innenstadt von Sankt Valentin ein ganzheitliches und umfassendes Entwicklungskonzept zu entwickeln – eine Perspektive für das „Große Ganze“ –, dem die einzelnen städtebaulichen Teilprojekte eingesetzt werden können, auch zeitlich voneinander unabhängig.

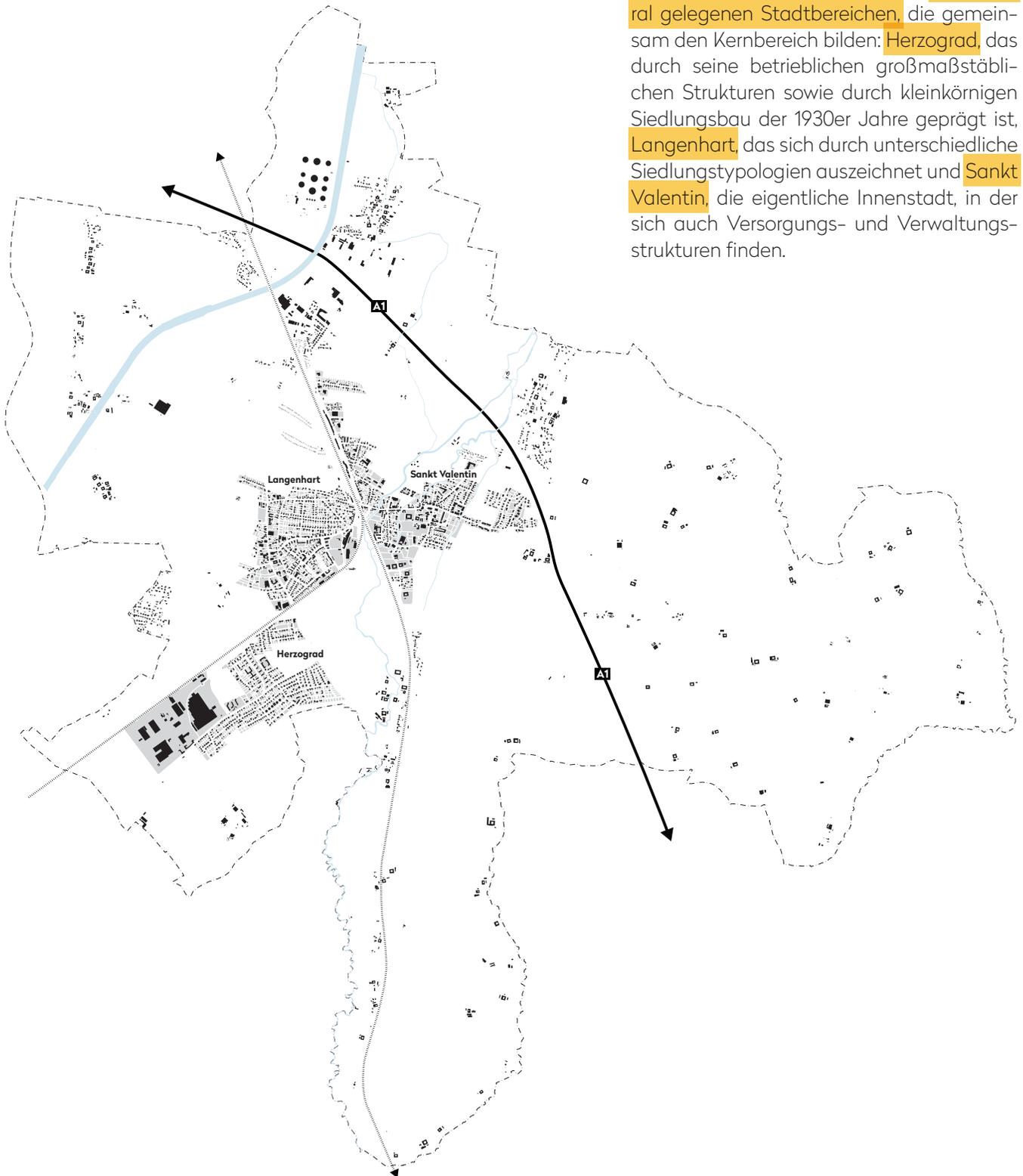


### DER STANDORT IN DER REGION

Die gute Verkehrsanbindung an Linz – man kann die Landeshauptstadt in 14 Minuten mit dem Zug erreichen – trägt in besonderem Maß zur Lagequalität von Sankt Valentin bei.

## SANKT VALENTIN UND SEINE SIEDLUNGSTEILE

Die Stadtgemeinde besteht neben zerstreuten Siedlungsteilen aus den drei zentral gelegenen Stadtbereichen, die gemeinsam den Kernbereich bilden: Herzograd, das durch seine betrieblichen großmaßstäblichen Strukturen sowie durch feinkörnigen Siedlungsbau der 1930er Jahre geprägt ist, Langenhart, das sich durch unterschiedliche Siedlungstypologien auszeichnet und Sankt Valentin, die eigentliche Innenstadt, in der sich auch Versorgungs- und Verwaltungsstrukturen finden.



## ZENTRALE FRAGEN

- Was ist das „Große Bild“ des Stadtteils Sankt Valentin?
- Wie lassen sich die unterschiedlichen Projekte bestmöglich in dieses „Große Ganze“ einbetten?
- Welcher Maßstab ist für die jeweiligen Standorte angemessen?
- Wie lassen sich neue Entwicklungsprojekte mit bestehenden Siedlungen bestmöglich verbinden?
- Wie kann ein Mehrwert durch das Neue für das bereits Vorhandene hergestellt werden?
- Welche innovativen Wohnformen lassen sich finden, die diesen Spagat zwischen Dorf und Stadt schaffen und ein vielfältiges Wohnraumangebot sicherstellen?
- In welchen zeitlichen Abschnitten lässt sich der Kernbereich von Sankt Valentin entwickeln?

Die vielschichtige Aufgabe erfordert einen maßgeschneiderten Planungsprozess, in dessen Rahmen der konstruktive Dialog der verschiedenen AkteurInnen aus Politik und Verwaltung, der GrundstückseigentümerInnen und potenzieller ProjektentwicklerInnen, ArchitektInnen/StadtplanerInnen/LandschaftsplanerInnen wie auch der Öffentlichkeit in den Mittelpunkt rückt. Unter der Überschrift „Gemeinsam gestalten“ wurde daher ein kooperatives Verfahren durchgeführt, das für den Anspruch stand, planerische und kommunikative Belange miteinander zu verknüpfen.

Das kooperative Verfahren hatte die Aufgaben

- konzeptionell „Dorf“ und „Stadt“ zusammenführen,
- den Blick von außen mit dem lokalen Wissen verbinden,
- ein räumliches Leitbild mit städtebaulichen Konzepten integriert entwickeln,
- öffentliches Interesse mit privaten Entwicklungsabsichten koordinieren

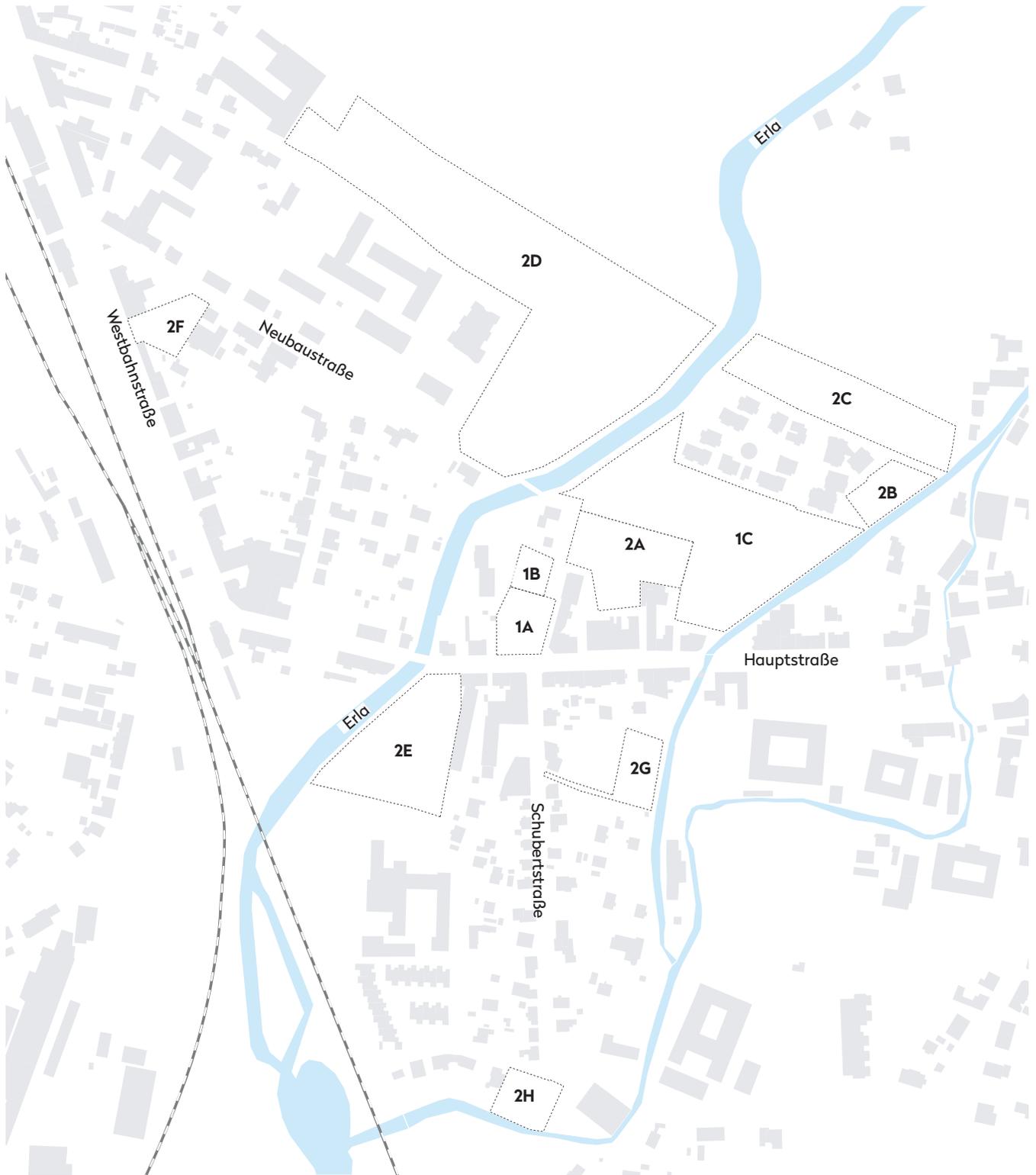
## ZIELSETZUNGEN

Im Ergebnis des kooperativen Planungsprozesses stehen ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Strukturkonzept, Bebauungsstudien, die als Grundlage für die nachfolgende Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung dienen sowie ein Vorentwurf für einen zentralen öffentlichen Raum, den Franz-Forster-Platz.

Dieses Entwicklungskonzept für die Innenstadt von Sankt Valentin trifft Aussagen zu folgenden Bereichen:

- zu den räumlichen Entwicklungsperspektiven der entwickelbaren Flächen im Kontext der Umgebung und in zeitlicher Etappierung;
- zu städtebaulichen Konzepten bezogen auf die jeweiligen Standorte und ihre Anforderungsprofile
- im Besonderen zu innovativen Wohnbautypologien
- zur Freiraumgestaltung mit besonderem Fokus auf die Neugestaltung des Franz-Forster-Platzes

## DAS PLANUNGSGEBIET



## BAUFELDBEZOGENE AUFGABEN

### (1A) Franz-Forster-Platz

Größe: 3.600 m<sup>2</sup>  
Nutzung heute: Parkplatz und Straße  
EigentümerIn: Stadtgemeinde/privat  
Erwartungen: wichtige Erschließungsfunktion in die nördlichen Grundstücke, kann als Gelenk in der Stadt funktionieren, Parkplätze sollten erhalten bleiben, Zufahrt und Lage der Parkplätze sind zu diskutieren, unterirdische Errichtung eines Pumpwerks in Platzgestaltung berücksichtigen

### (1B) Telekom-Areal

Größe: 870 m<sup>2</sup>  
Nutzung heute: Telekom Austria – 200 m<sup>2</sup> der Nutzflächen sind zu erhalten  
EigentümerIn: Telekom Austria  
Erwartungen: Gebäude kann angebaut, aufgestockt, umgebaut werden

### INNENENTWICKLUNG (1C, 2A, 2B)

Größe: 18.400 m<sup>2</sup>

#### (1C) Zentrale Gründe

Nutzung heute: Landwirtschaft  
EigentümerIn: privat  
Erwartungen: westlicher Teil der Liegenschaft soll den Lückenschluss der Innenstadt herstellen, andere Teile für private Entwicklungen vorgesehen

#### (2A) Lagerhaus mit Parkplatz

Nutzung heute: Lagerhaus und Autohandel  
EigentümerIn: privat  
Erwartungen: neue Nutzungen in neuen baulichen Typologien

#### (2B) Pumpwerk

Nutzung heute: Pumpwerk  
EigentümerIn: Stadtgemeinde  
Erwartungen: Liegenschaft wird bei Neuerichtung des Pumpwerks am Franz-Forster-Platz für andere Nutzungen verfügbar

**(2C) Grundstücksstreifen im Norden**

Größe: 7.060 m<sup>2</sup>  
 Nutzung heute: Landwirtschaft  
 EigentümerIn: privat  
 Erwartungen: nördlicher Abschluss des Siedlungsgefüges und klare Kante zum Grünraum

**(2D) Gründe im Nordwesten**

Größe: 32.200 m<sup>2</sup>  
 Nutzung heute: Landwirtschaft  
 EigentümerIn: privat  
 Erwartungen: große Erweiterungsfläche mit Schulterchluss zum Bahnhof

**(2E) Alte Gärtnerei**

Größe: 7.200 m<sup>2</sup>  
 Nutzung heute: Leerstand  
 EigentümerIn: Wohnbaugenossenschaft  
 Erwartungen: Stärkung der Hauptstraße, Erweiterung Schubertviertel, eventuell Pflegeheim, Villa im vorderen Teil des Gebiet soll erhalten bleiben

**(2F) Pardametzareal**

Größe: 1.720 m<sup>2</sup>  
 Nutzung heute: Leerstand  
 EigentümerIn: privat  
 Erwartungen: als Klammer zwischen Westbahnstraße und Neubaugasse, Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt, hohe strategische Bedeutung

**(2G) Ehemaliger Landeskindergarten**

Größe: 1.750 m<sup>2</sup>  
 Nutzung heute: Leerstand  
 EigentümerIn: privat  
 Erwartungen: Aktivator für das Schubertviertel

**(2H) Alte Musikschule und Kulturhaus**

Größe: 1.770 m<sup>2</sup>  
 Nutzung heute: Musikschule/Veranstaltungsraum  
 EigentümerIn: Stadtgemeinde/Kulturförderungsverein St. Valentin  
 Erwartungen: Besondere Nutzung mit öffentlicher Relevanz am Ende der Schubertstraße und als Gegenpol zum Franz-Forscher-Platz

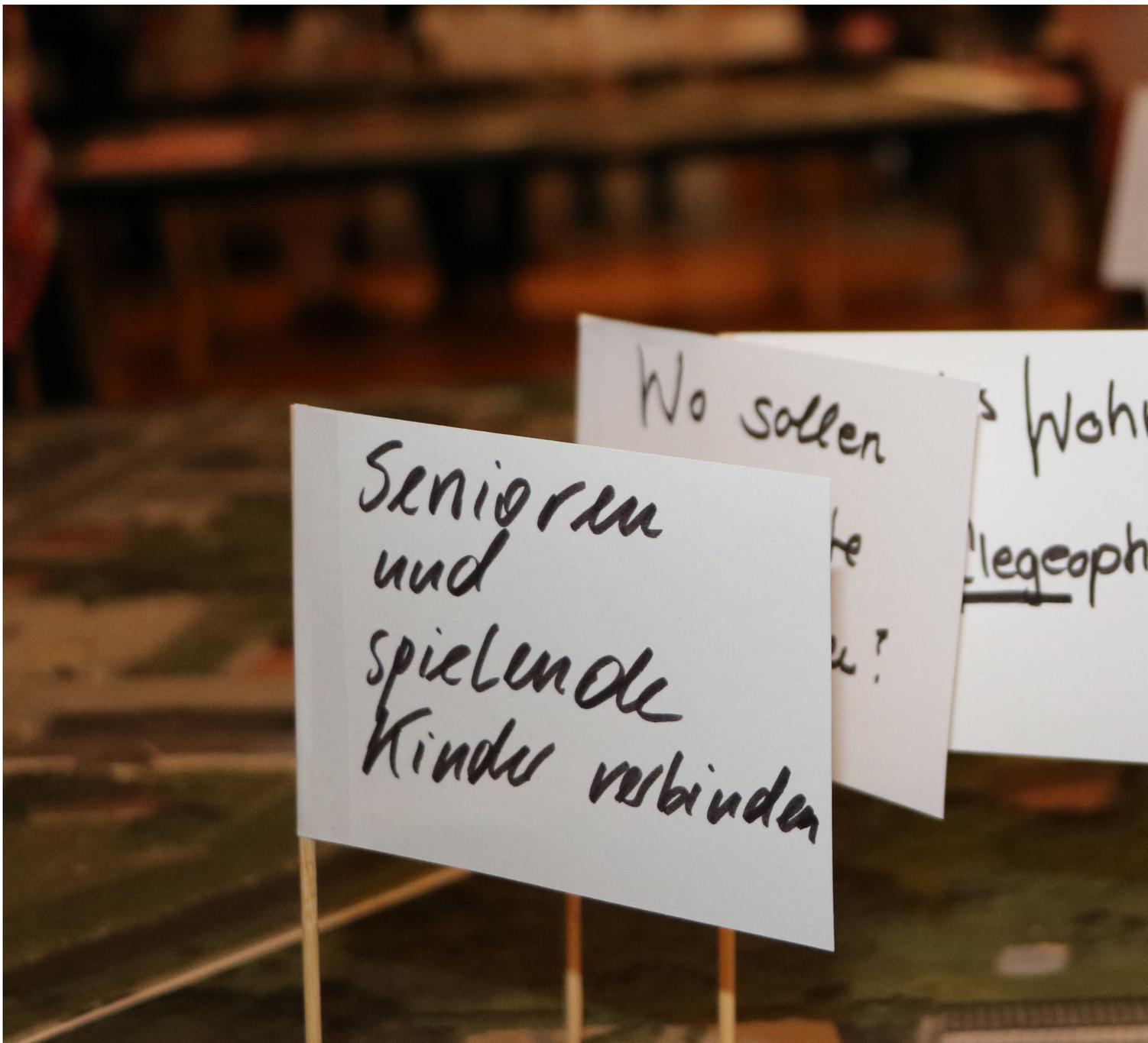
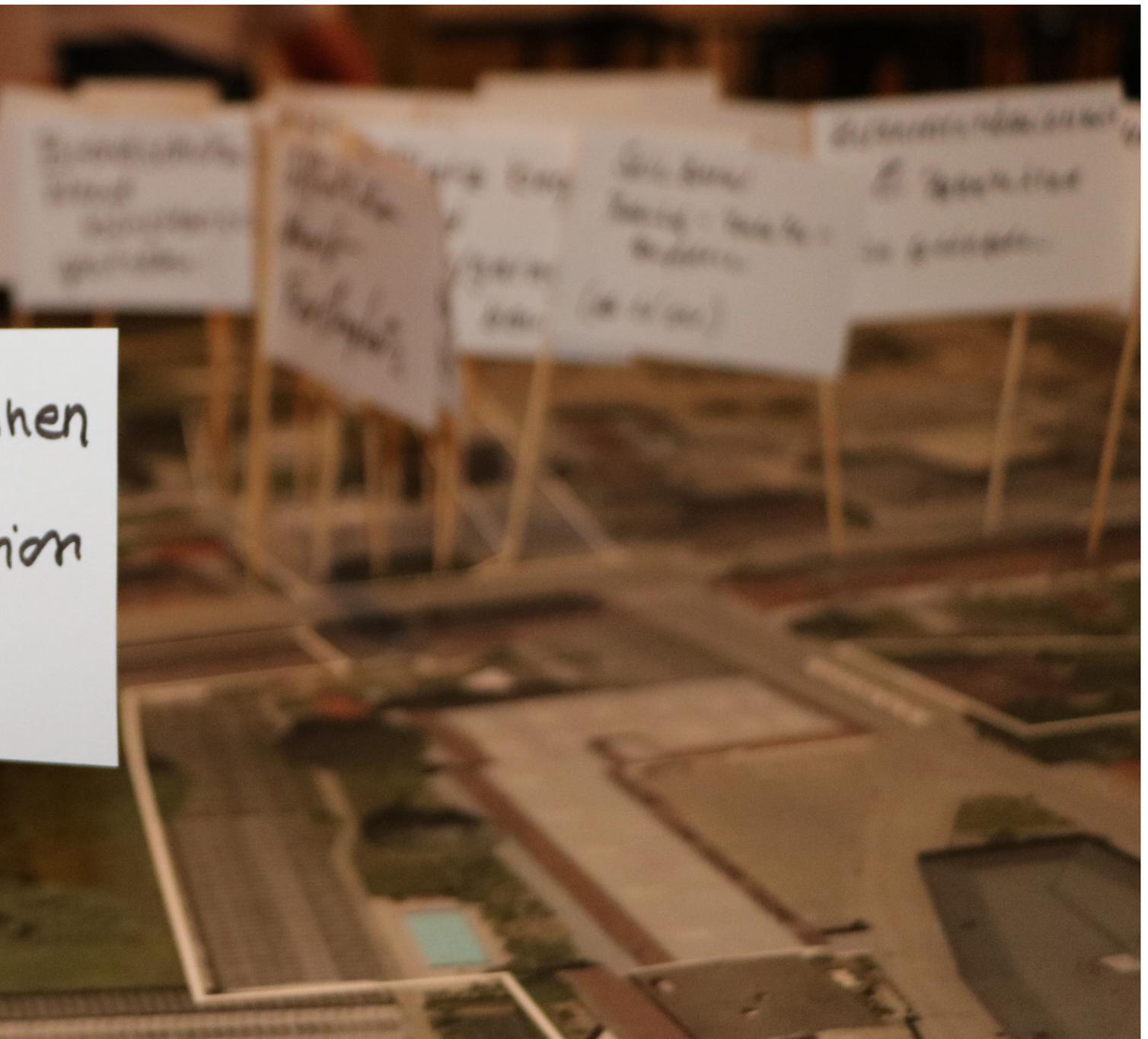


Abb.4: Standortforum 1, Foto: Raumposition

# 2 DER PLANUNGSPROZESS



---

# PROZESSABLAUF

## ART DES VERFAHRENS

Der städtebauliche und landschaftsarchitektonische Planungsprozess wurde als kooperatives Werkstattverfahren mit integrierten Atelierphasen und einem vorgeschalteten einstufigen Auswahlverfahren durchgeführt. Erklärtes Ziel waren die schrittweise Annäherung an die Entwurfsaufgabe und der dazu erforderliche strukturierte Meinungs-austausch im Rahmen von vier internen Workshops. Insgesamt drei Teams aus den Fachbereichen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur erarbeiteten in zwei Schritten zunächst ein städtebauliches und freiraumplanerisches Strukturkonzept als strategische Entwicklungsperspektive für die gesamte Innenstadt. Im zweiten Schritt wurden städtebauliche Entwürfe als Basis für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung erstellt sowie ein landschaftsarchitektonischer Vorentwurf für den Franz-Forster-Platz als Vorbereitung dessen konkreter Neugestaltung. Dem Anspruch an frühzeitige, dialogorientierte Vermittlung der Planungsvorhaben wurde über öffentliche Veranstaltungsformate im Rahmen von zwei Innenstadtforen Rechnung getragen.

## STRUKTUR UND ABLAUF DES VERFAHRENS

### (1) Bewerbungsphase

Neben dem „Fixstarter“-Team aus dem Bereich Architektur/Städtebau, das sich bereits durch besondere Erfahrungen in Bezug auf die strategische Entwicklung der Innenstadt von Sankt Valentin auszeichnete, sollte ein zweites Team aus dem Fachbereich Architektur/Städtebau über einen Auswahlprozess gefunden werden, das im Besonderen durch Erfahrungen in strategischen Planungen auf Quartiersebene besticht. Dazu wurde vom Verfahrensbüro eine Longlist mit ca. 10 – 12 qualifizierten Büros aus dem Bereich Architektur/Städtebau sowie aus dem Bereich der Landschaftsarchitektur erstellt, die sich anhand von erbrachten Referenzprojekten für die Aufgabenstellung und aufgrund der erforderlichen Dialogfähigkeit für

den Diskussionsprozess eignen. Die Auftraggeberin wählte aus dieser Longlist zwei Büros aus dem Bereich Architektur/Städtebau und zwei Büros aus dem Bereich Landschaftsarchitektur aus, die zum Hearing geladen wurden. Im Rahmen des Hearings mit dem Auswahlgremium erfolgte die Auswahl je eines qualifizierten Teams (1x Architektur/Städtebau, 1x Landschaftsplanung) für die Teilnahme am Planungsprozess gemäß der Auswahlkriterien. Gemeinsam mit dem „Fixstarter“-Team nahmen somit insgesamt drei Planungsteams am kooperativen Verfahren teil (s. S. 28).

### (2) Auftaktworkshop und Innenstadtforum 1

Der Auftakt startete mit einer Einführung der Planungsteams in Ort und Aufgabe. GesprächspartnerInnen waren neben den Mitgliedern des Empfehlungsgremiums auch VertreterInnen der Gemeinde sowie externe Fachberatende. Am frühen Abend fand eine öffentliche Veranstaltung (Innenstadtforum 1) statt. Hier konnten Bürgerinnen und Bürger ihre Erwartungen und Anforderungen an die Entwicklung des Gebiets mitteilen und die Planungsteams kennenlernen. Im Rahmen dieser ersten internen und anschließenden öffentlichen Veranstaltungseinheit stand die Vorstellung und Diskussion der Anforderungen an die Entwicklung des Planungsraumes im Mittelpunkt beider Veranstaltungen. Die Ergebnisse der geführten Diskussionen wurden dokumentiert und bilden eine ergänzende Information zur Aufgabenstellung.

### (3) Atelierphase 1

Im Anschluss an den Auftaktworkshop begann für die Planungsteams eine etwa 4-wöchige Atelierphase, in der ein Strukturkonzept für das gesamte Planungsgebiet erarbeitet werden sollte mit Aussagen zu räumlichen Schwerpunktbereichen, Nutzungsschwerpunkten, Qualitäten, Raumkanten und Anknüpfungspunkte an die Nachbarschaften und eine Aussage über den grundlegenden Charakter des neuen Gebiets. Die Atelierphasen wurden als zentrale Vertiefungsphasen

eingesetzt, um auch über die Werkstattformate hinaus die Entwürfe reflektieren, überprüfen und in der eigenen Büro-Routine bearbeiten zu können. Damit wurden die Atelierphasen zu den eigentlichen Arbeitsphasen und die Werkstätten zum Austauschforum mit dem Gremium und ggf. mit der Öffentlichkeit. In der ersten Atelierphase erarbeiteten die beiden Teams aus dem Fachbereich Architektur/Städtebau jeweils ein Strukturkonzept – in Kenntnis voneinander aber gewissermaßen in Konkurrenz zueinander, um ein breiteres Spektrum an Entwicklungsperspektiven abstecken und diese im Zwischenworkshop diskutieren zu können. Das Team der Landschaftsarchitektur entwickelte aus den Freiräumen heraus Anforderungen an ein Strukturkonzept und stand im ständigen Austausch mit den Städtebauteams.

#### **(4) Zwischenworkshop 1**

Im ersten Zwischenworkshop wurden diese Strukturkonzepte diskutiert. Der Teilnehmendenkreis war auf die Mitglieder des Beratungsgremiums, die externen FachberaterInnen und auf die VertreterInnen der teilnehmenden Teams beschränkt. Im Fokus dieser Veranstaltung stand der intensive fachliche Austausch über Grundzüge des entwickelten Strukturkonzeptes. Basierend auf den Diskussionsergebnissen wurden notwendige Prüf- bzw. Vertiefungsaufträge an das Team formuliert.

#### **(5) Atelierphase 2**

Nach dem ersten Zwischenworkshop erhielten die Planungsteams Zeit, um ausgehend von dem Strukturkonzept (ggf. in einer überarbeiteten Form) standortspezifische städtebauliche Bebauungsstudien zu erstellen. Hier konnten unterschiedliche Aufgabenbereiche von unterschiedlichen Teams behandelt werden, nachdem man sich gemeinsam in den vorangegangenen Werkstätten auf die Zielsetzungen und Qualitätsanforderungen verständigt hat. So entstanden – bezogen auf Schlüsselstandorte – auch eine Vielfalt in städtebaulichen Lösungsvorschlägen, was bei einem über 8,5 ha großen Planungsgebiet durchaus

erforderlich schien. Der landschaftsarchitektonische Vertiefungsbereich war der Franz-Forster-Platz.

#### **(6) Zwischenworkshop 2**

Im zweiten Zwischenworkshop wurden die städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Entwürfe erneut mit dem Beratungsgremium in einer internen Sitzung diskutiert. Erneut wurden Arbeitsaufträge ausgesprochen.

#### **(7) Atelierphase 3**

Die Planungsteams arbeiteten das Strukturkonzept für die Innenstadt, die baufeldbezogenen städtebaulichen Entwürfe sowie den Vorentwurf für den Franz-Forster-Platz aus.

#### **(8) Innenstadtforum 2 und Empfehlungssitzung**

Nach der zweiten Atelierphase wurde das kooperative Verfahren mit einer internen Empfehlungssitzung und dem öffentlichen zweiten Innenstadtforum abgeschlossen. Unter Ausschluss der Öffentlichkeit erfolgte die interne Beratungsdiskussion des Planungskonzeptes zwischen dem Empfehlungsgremium und dem teilnehmenden Team. Im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am Abend vor Ort am Areal erläuterte das Planungsteam das entwickelte Entwurfskonzept vor den interessierten Bürgern und Bürgerinnen. Erneut erhielt die Öffentlichkeit die Möglichkeit sich über den Stand der Planung zu informieren, wie auch Rückmeldung dazu zu geben und Fragen direkt an das Planungsteam zu stellen.

#### **(9) Ausarbeitung des Rahmenplans**

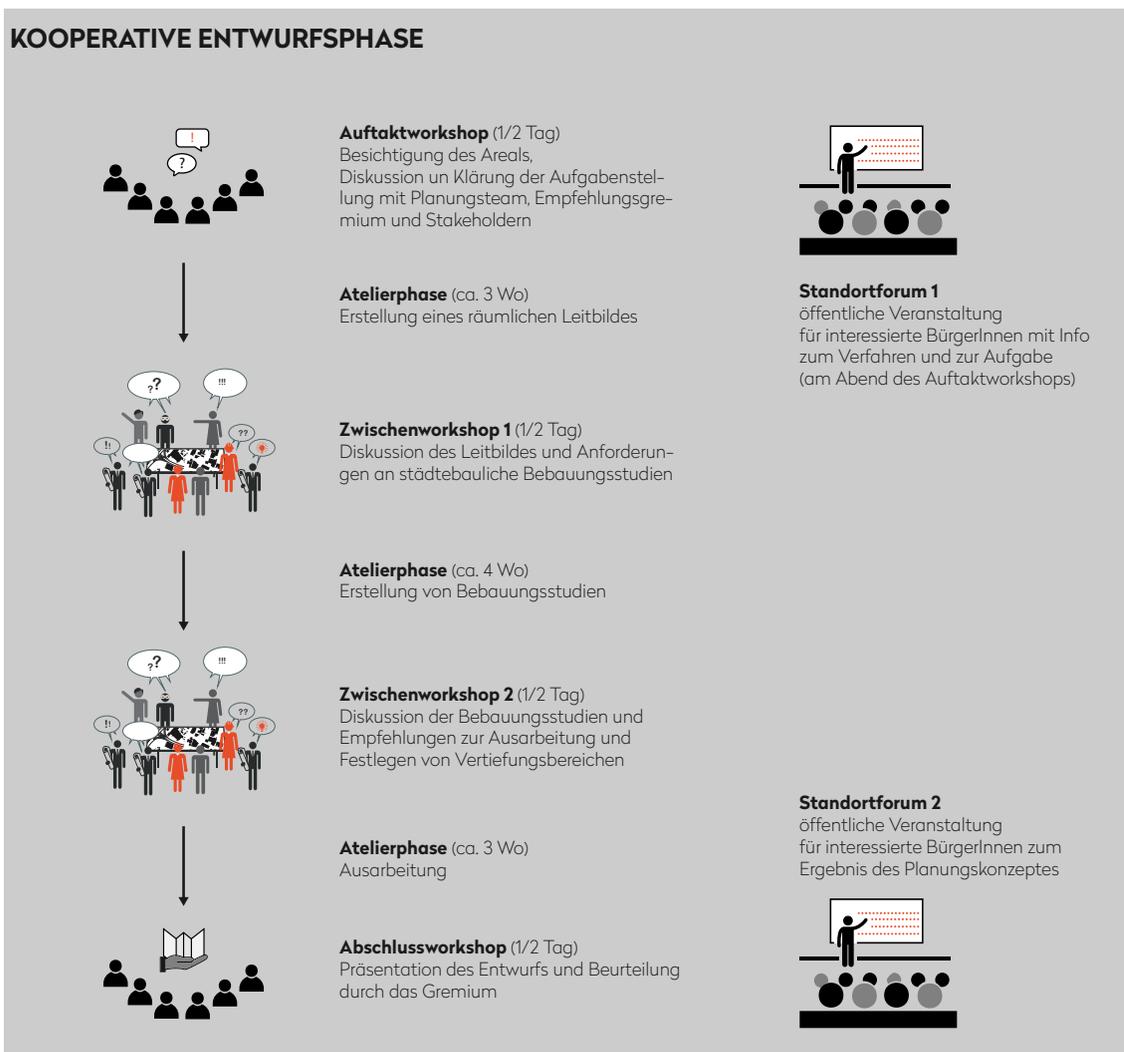
Im Anschluss an die abschließende Empfehlungssitzung erfolgte die Ausarbeitung der standortbezogenen Konzepte und deren schlüssige Integration in das Strukturkonzept für die gesamte Innenstadt. Das Verfahrensbüro begleitete diese Phase bis zum Abschluss.

## TERMINE

Im Rahmen des Planungsverfahrens fanden eine Reihe von internen wie auch öffentlichen Veranstaltungen statt. Die Teilnahme der Schlüsselpersonen an den Veranstaltungen war verpflichtend.

Versand des Bewerbungsaufrufs	25.04.2018
Abgabefrist der Bewerbungsunterlagen	09.05.2018, 18:00 Uhr
Einladung zum Hearing	11.05.2018
Hearing, Bekanntmachung der Teilnehmer, Versand der Aufgabenstellung	15.05.2018, 10:00 – 12:00 Uhr
Auftaktwerkstatt	24.05.2018, 14:00 – 18:00 Uhr
Standortforum 1 (öffentlich)	24.05.2018, 18:30 – 20:00 Uhr
Zwischenwerkstatt 1	27.06.2018, 14:00 – 18:00 Uhr
Zwischenwerkstatt 2	13.08.2018, 14:00 – 18:00 Uhr
Abschlusswerkstatt	18.09.2018, 14:00 – 18:00 Uhr
Standortforum 2 (öffentlich)	18.09.2018, 18:30 – 20:00 Uhr

Die Werkstätten fanden im Telekom-Gebäude am Franz-Forster-Platz, die beiden Innenstadtforen im Rathaus in Sankt Valentin statt.



Ausarbeitung und Dokumentation



**Städtebauliches und  
landschaftsplanerisches Konzept**



Abb.5: Auftaktwerkstatt (oben links), Foto: Raumposition

Abb.6: Innenstadtforum 1 (oben rechts), Foto: Stadtgemeinde Sankt Valentin

Abb.7: Begehung des Gebiets (unten), Foto: Raumposition





Abb.8: Zwischenwerkstatt (oben), Foto: Raumposition

Abb.9: Abschlusswerkstatt (unten links), Foto: Stadtgemeinde Sankt Valentin

Abb.10: Innenstadtforum 2 (unten rechts), Foto: Raumposition



---

## VERFAHRENSBETEILIGTE

### PLANUNGSTEAMS

Diese besondere Aufgabe verlangte die Verbindung aus vorhandener Expertise im Zusammenhang mit Planungen vor Ort und dem Blick von außen. Um die Kontinuität in der Bearbeitung des Gebiets zu gewährleisten, wurde der Stadtgemeinde nahegelegt, eines der beiden Teams aus dem Bereich Architektur/Städtebau als Fixstarter zu setzen, und zwar ein Büro, das sich bereits durch die planerische Auseinandersetzung mit dem Gebiet ausgezeichnet hat. Ein zweites Büro aus dem Bereich Architektur/Städtebau sowie ein Landschaftsarchitekturbüro sollten über einen Auswahlprozess gefunden werden. Aufgrund der vielschichtigen Aufgabenstellungen innerhalb des heterogenen und sehr großen Planungsgebiets (insgesamt knapp 8,6 ha) bewährte sich die Nominierung zweier Planungsteams aus dem Bereich Architektur/Städtebau für das kooperative Verfahren, da sich ein breites Anforderungsprofil in der Entwurfsarbeit abzeichnet, das in gut abgestimmter Ergänzung zueinander behandelt werden sollte. Dieses dreiteilige Team arbeitete gemeinsam, kooperativ zuerst an einem räumlichen Leitbild und anschließend an städtebaulichen Bebauungsstudien bzw. Konzepten zu den öffentlichen Räumen. Durch die Breite des Teams konnte im Verfahren abschnittsweise in Varianten gearbeitet werden, um ein breites Spektrum an Entwicklungsmöglichkeiten abzustecken. Dieser „Wettbewerb der Ideen“ wurde so auch im kooperativen Verfahren möglich.



**BOGENFELD ARCHITEKTUR** Linz



**FELD72 ARCHITEKTEN** Wien



**DnD LANDSCHAFTSARCHITEKTUR** Wien

**KERSTIN SUCHAN-MAYR**

Landtagsabgeordnete und  
Bürgermeisterin

**PATRICK HAGMÜLLER**

Stadtrat

**ANDREAS PUM**

Stadtrat

**DORIS HAIDER**

Stadtmarketing

**RICHARD STEGER**

Fachexperte Architektur

**BERATUNGSGREMIUM**

Den Mitgliedern dieses Gremium kommt eine beratende Funktion zuteil. Im Rahmen der Workshops tritt es konstruktiv in den Dialog mit dem bearbeitenden Planungsteam und spricht Empfehlungen für die schrittweise Weiterentwicklung der städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Entwürfe aus, vergibt auf Basis präsentierter Planungsstände Arbeitsaufträge bzw. Änderungsempfehlungen. In seiner Besetzung aus VertreterInnen der Gemeinde sowie einem externen Experten aus dem Bereich Architektur/Städtebau ist das Empfehlungsgremium während des gesamten Planungsverfahrens tätig.

### SACHVERSTÄNDIGE BERATERINNEN

Im Rahmen der Werkstattformate standen dem Planungsteam wie auch den Mitgliedern des Empfehlungsgremiums eine Reihe von sachverständigen BeraterInnen zur Seite um spezifische fachliche und technische Fragen zu diskutieren.



**REINHARD HRDLICZKA**  
Ortsplaner (Büro Dr. Paula)



**WOLFGANG VOGLAUER**  
Verkehrsplaner (Büro IKW)



**WERNER SCHACHAFELLNER**  
Bauamtsleiter

### VERFAHRENSBEGLEITUNG

Die Begleitung aller Veranstaltungen erfolgt durch das Verfahrensbüro RAUMPOSITION Scheuvs | Allmeier | Ziegler OG. Nach Abschluss des Verfahrens ist das Verfahrensbüro für die Dokumentation des Planungsergebnis verantwortlich.



**RENÉ ZIEGLER**  
Verfahrensbegleitung, Büro Raumposition



**RUDOLF SCHEUVENS**  
Verfahrensbegleitung, Büro Raumposition



**LUCIA PAULHART**  
Verfahrensbegleitung, Büro Raumposition

## STAKEHOLDER

Entwicklungskonzepte laufen Gefahr im Leeren zu enden, wenn Eigentümerinteressen nicht frühzeitig mitberücksichtigt werden. Gleichzeitig gilt es in solchen Prozesse auch, Überzeugungsarbeit zu leisten für eine gemeinsame, langfristige und umfassende Perspektive für die Stadtgemeinde. So ist es von zentraler Bedeutung, die Grundstückseigentümer, Projektentwickler und weitere entwicklungsrelevante Interessensvertreter eng in diesen Prozess einzubinden. Bereits in der Vorbereitungsphase wurden alle relevanten Stakeholder im Rahmen eines Stakeholder-Workshops zusammengebracht und die Erwartungen und Rahmenbedingungen diskutiert. Im Lauf der Werkstattphase waren diese Stakeholder

ebenfalls eng mit dem Planungsteam in gut strukturiertem Austausch.

Auch die Bürgerinnen und Bürger sind entwicklungsrelevante Stakeholder, daher nahm auch die Öffentlichkeitsarbeit im Form der Innenstadtforen einen hohen Stellenwert im Verfahren ein. Veränderungsprozesse in dieser Größenordnung und mit einem so weitreichenden Zeithorizont führen häufig zu Vorbehalten oder zumindest zu Informationsbedarf in der Bevölkerung. Frühzeitige Vertrauensbildung und Einbindung in Entwicklungsprozesse erhöhen die Tragfähigkeit von solchen Konzepten. Darüber hinaus konnten somit auch konkrete Bedürfnisse der Bevölkerung in der Planungsaufgabe berücksichtigt werden.

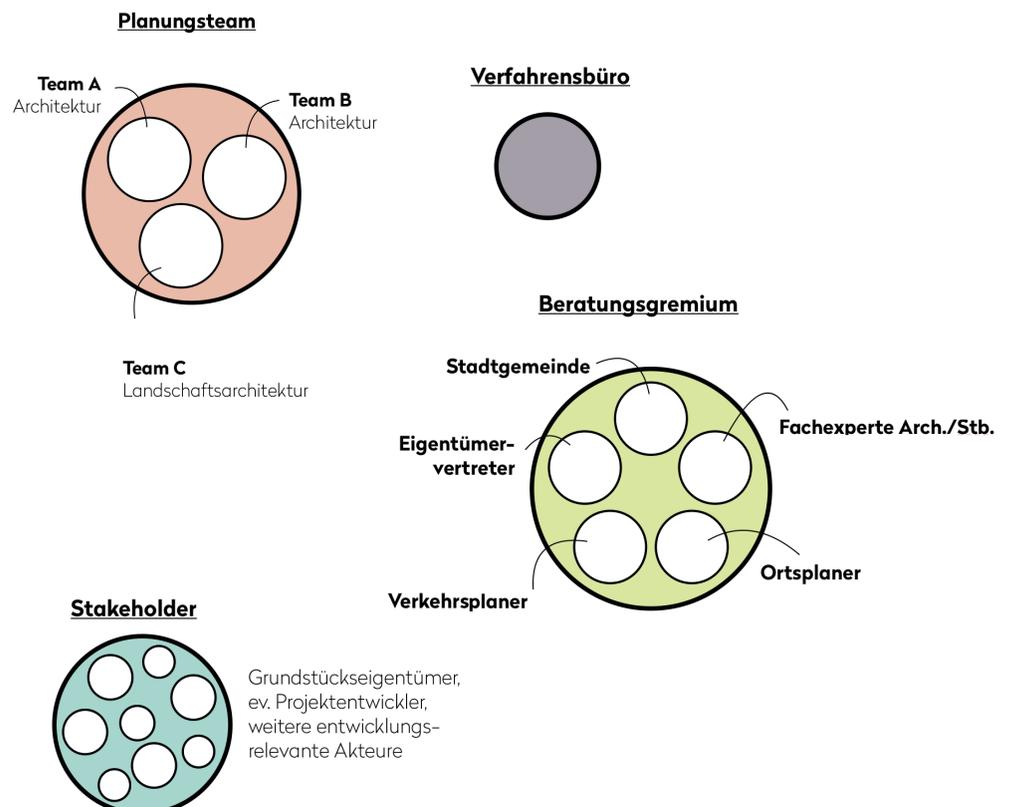




Abb.11: Blick vom Telekom-Gebäude Richtung Norden, Foto: feld72

# 3 DAS STRUKTURKONZEPT



---

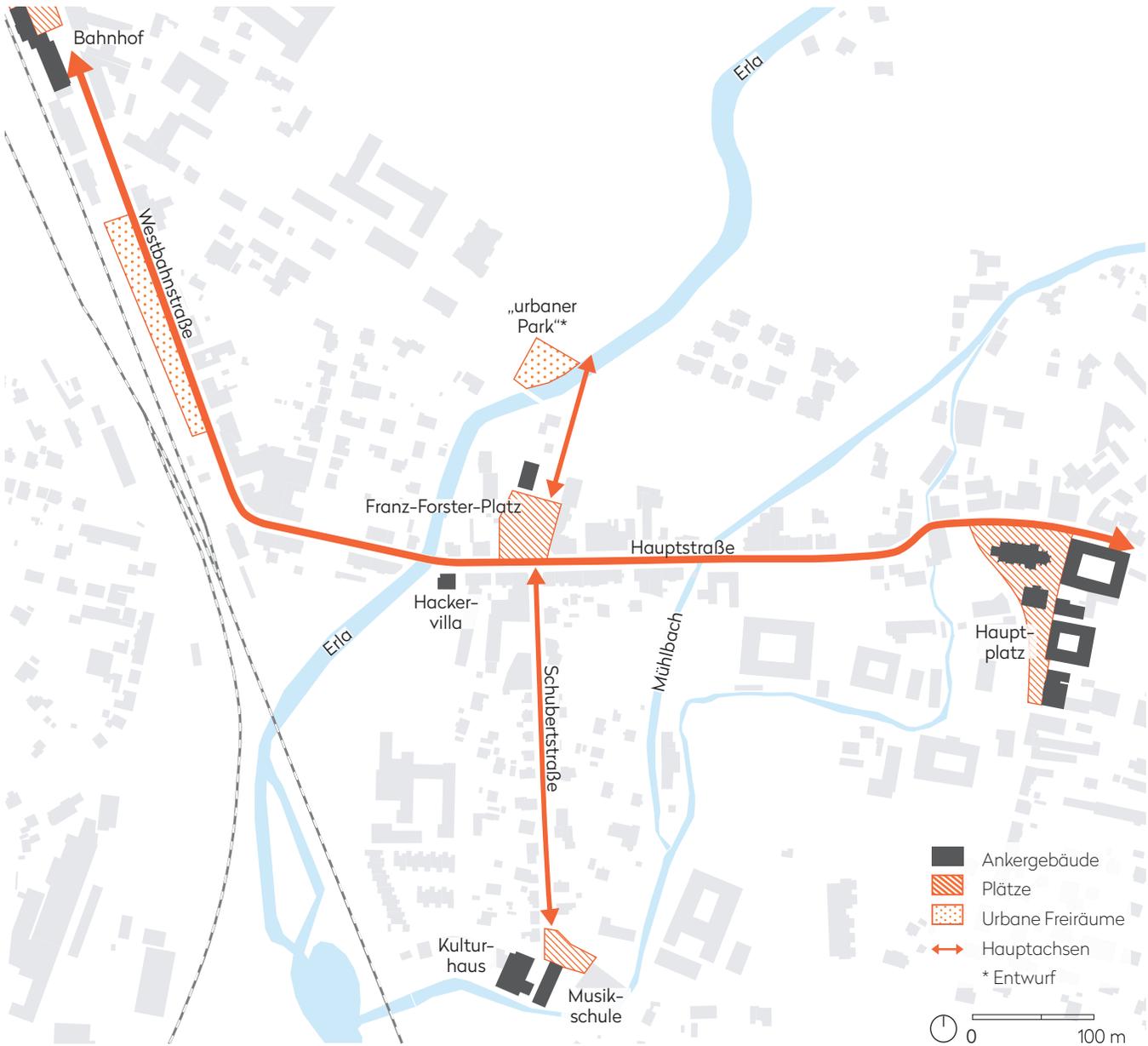
## 4 THESEN ZUR INNENSTADT

- 1.**  
DIE INNENSTADT VON  
SANKT VALENTIN KANN EINE  
QUALITÄTSVOLLE ALTERNATIVE ZU  
TEUREN LAGEN IN GROSSSTÄDTEN  
INNENSTADT UND GESICHTSLOSEN  
SPECKGÜRTELN BIETEN.
- 2.**  
DIE VORHANDENE „WILDE“ MISCHUNG  
BIETET RAUM FÜR VIELFALT UND  
ENTWICKLUNG.
- 3.**  
DURCH EINE GESTÄRKTEN INNENSTADT  
KANN SICH STÄDTISCHES  
DORFLEBEN ENTWICKELN, IN DEM  
NACHBARSCHAFT WICHTIGER IST ALS  
DER PRIVATE VORGARTEN.
- 4.**  
AUFBAUEND AUF DIESEN QUALITÄTEN  
KÖNNEN NEUE BÜRGERINNEN  
ANGEZOGEN WERDEN, DIE BEWUSST  
IN SANKT VALENTIN LEBEN WOLLEN  
UND NICHT NUR KONSUMENTINNEN  
VON GÜNSTIGEREM BAUGRUND SIND.



# KONZEPTDIAGRAMME

## DIE „PERLENKETTE“ ZENTRALER RÄUME



### PRINZIPIEN

- Die Innenstadt wird vom Bahnhof bis zum Stadtplatz sowie vom Franz-Forster-Platz bis zur Musikschule aufgespannt.
- Entlang der Hauptstraße und Schubertstraße liegen zentrale Bausteine der Innenstadtentwicklung.
- Adressbildung findet über diese Bausteine statt – sowohl Objekte als auch öffentliche Räume orientieren sich klar zu diesen zentralen Korridoren und leisten einen Beitrag zur inhaltlichen Verdichtung der Innenstadt.
- Der Franz-Forster-Platz nimmt eine besondere Umlenkfunktion ein: er ist zum einen Drehkreuz in Ost-West- wie Nord-Süd-Richtung und wichtiger „Trittstein“ zwischen Bahnhof und Hauptplatz

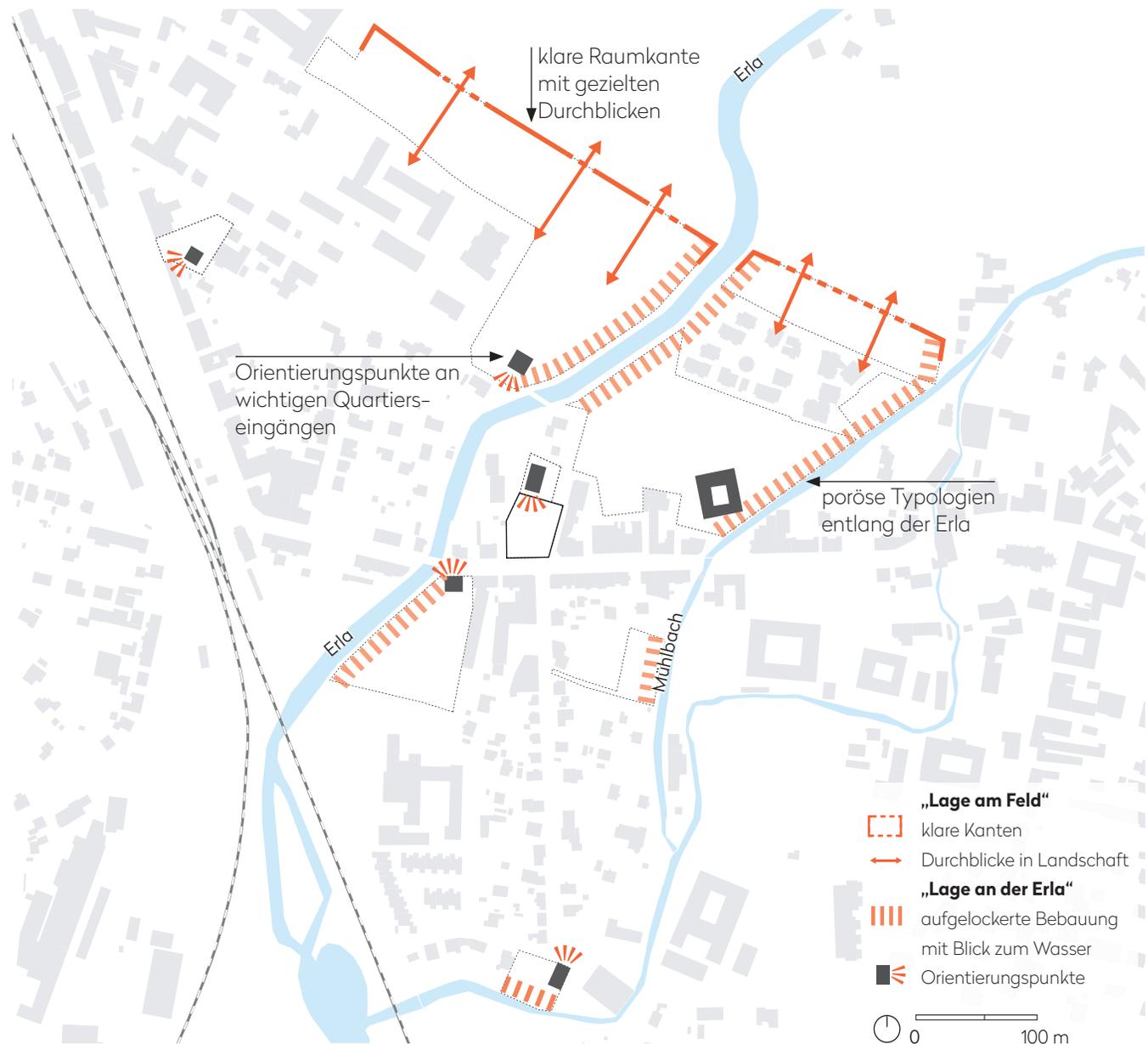
## DAS GRÜNE NETZ ERLA



### PRINZIPIEN

- Die Erla und ihre Nebenläufe sind ortsbildprägende und strukturbildende Bausteine, die sich in Nord-Süd-Richtung durch die Innenstadt ziehen.
- Die Durchlässigkeit der Wege entlang der Erla soll langfristig gesichert werden.
- Die Lage am Wasser ist in besonderer Weise zu behandeln – „Freiraumtaschen“ lagern sich an den Bachläufen an und lenken in die Quartiere.
- Quer zur Fließrichtung werden die Freiräume engmaschig über ein Netz an hochwertigen öffentlichen Räumen verbunden und gewährleisten die Zugänglichkeit zum Wasser.
- Dieses „Grüne Netz“ ist ein Grundgerüst, in das sich einzelne Bauvorhaben eingliedern.

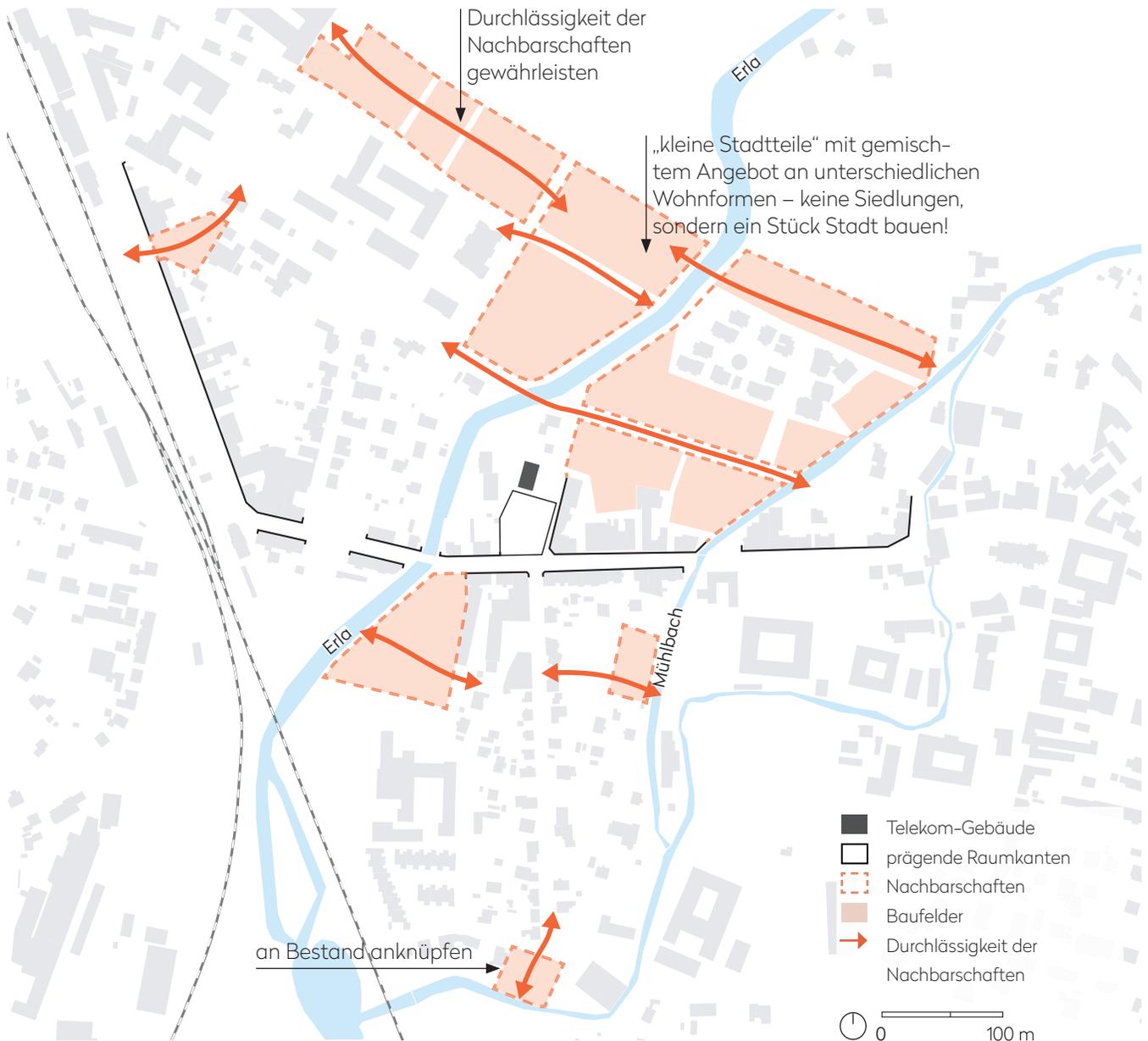
## ORIENTIERUNGEN UND STADTQUALITÄTEN



### PRINZIPIEN

- Die Innenstadt weist zwei grundlegende Lagequalitäten auf: die „Lage am Feld“ mit dem freien Blick in die Landschaft und die „Lage an der Erla“ mit dem räumlichen Bezug zum Wasser.
- Die Lage am Feld ist durch die klare Ausbildung eines Siedlungsabschlusses in Richtung Norden geprägt – Raumkanten fassen die neuen Stadtteile und schaffen gezielt bauliche Durchlässe.
- Die Lage an der Erla wird mit porösen baulichen Typologien aufgegriffen – hier ist die Durchlässigkeit zum Gewässer eine zentrale Zielsetzung.
- Bauliche Orientierungspunkte erzeugen Eingangssituationen in unterschiedliche Nachbarschaften und stellen Blickbezüge innerhalb der Innenstadt her.

## NACHBARSCHAFTEN BILDEN UND VERKNÜPFEN



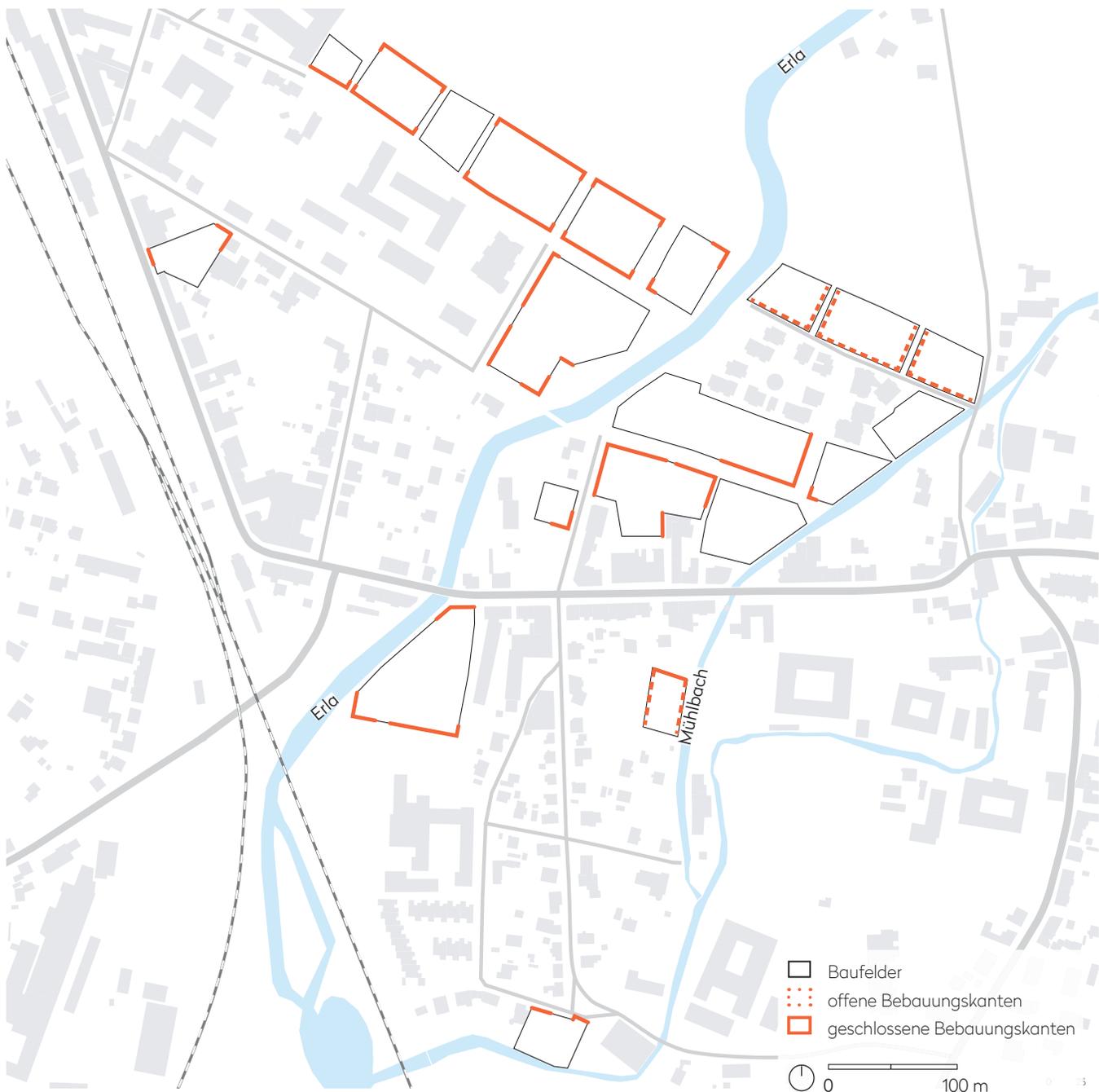
### PRINZIPIEN

- Die Innenstadt wird nicht „aus einem Guss“ gebaut, sondern setzt sich aus unterschiedlichen Bausteinen und Nachbarschaften zusammen.
- Diese Nachbarschaften sind schlüssig an bestehende Quartiere anzuknüpfen – sie sind durchlässig zu gestalten und nehmen Bezug auf den angrenzenden Bestand.
- Es gilt der Anspruch, keine Wohnsiedlungen, sondern kleine „Stadtteile“ zu entwickeln, die die besonderen Standortqualitäten aufgreifen, einen ganzheitlichen Umgang mit den gemeinschaftlichen öffentlichen Räumen finden und ein gemischtes Angebot unterschiedlicher Wohnformen schaffen.
- Diese Durchlässigkeiten sind in Form von qualitativ hochwertigen Wegeverbindungen zu gestalten.

## BEBAUUNGSPRINZIPIEN

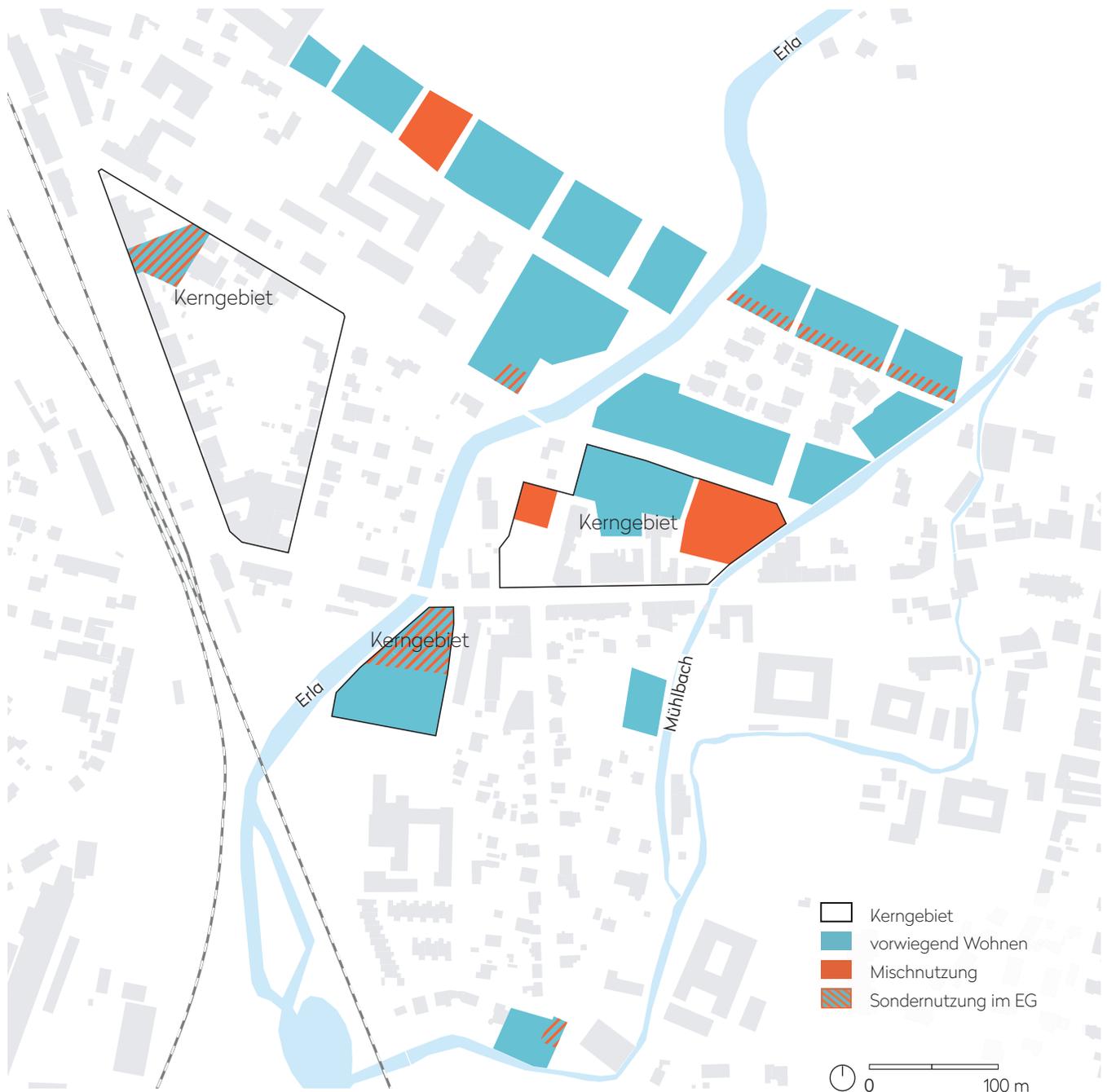
### BAUFELDER UND BEBAUUNGSKANTEN

- Baufeldzuschnitte lassen wirtschaftliche Bebauung bei kleinteiliger, ortsangemessener Körnung zu.
- Klare, geschlossene Raumkanten an Siedlungs- und Quartiersabschlüssen, entlang hochrangiger öffentlicher Räume und an besonderen Ecken bzw. Umlenkpunkten
- Durchlässige Raumkanten stellen zum einen die räumliche Einfassung von kleinen Quartieren sicher und lassen gleichzeitig Durchwegungen an gezielt gesetzten Punkten zu.



## NUTZUNGEN

- Nutzungsschwerpunkt in den Innenstadtentwicklungsgebieten liegt im Bereich des Wohnens.
- Ein differenziertes Angebot an unterschiedlichen Wohnformen gewährleistet eine lebendige Mischung an unterschiedlichen BewohnerInnengruppen in der Innenstadt.
- Sondernutzungen (Handel, Gewerbe, soziale Infrastruktur) ergänzen die Wohnnutzungen an gezielt gesetzten Standorten.
- Bei zentral gelegenen Entwicklungsgebieten wird die Ausweisung von Bauland Kerngebiet empfohlen



## FREIRÄUME

- Je nach Bebauungstypologie unterscheiden sich auch die Freiräume:
- Öffentliche Freiräume „umspülen“ die Bau-  
felder und die einzelnen Quartiere. Sie liegen  
an den Außenseiten der Quartiere und  
schaffen Nachbarschaftstreffpunkte.
- Halböffentliche Freiräume\* liegen entlang  
von Straßenräumen oder als gemeinschaft-  
lich nutzbare Freiräume im Inneren von

Quartieren.

- Private Freiräume liegen in Innenhöfen oder  
als Privatgärten an den von öffentlichen  
Straßenräumen abgewandten Seite.
- In besonderer Form ist die Schwelle zwi-  
schen öffentlichen und privaten Räumen zu  
gestalten (Freiraumpuffer, architektonische  
Lösungen wie Rücksprünge, angehobene  
Sockel etc.)

\* Halböffentliche Freiräume sind Freiräume, die zwar öffentlich zugänglich, aber typologisch einer Gruppe an Wohnhäusern zugeschrieben ist.



### ERSCHLIESSUNG

- Erschließung für Pkw bleibt auf wenige zentrale Korridore beschränkt.
- Die „Nebenerschließung“ bleibt frei vom Durchzugsverkehr.
- Ein engmaschiges Netz aus Fuß- und Radwegen durchzieht die Innenstadt.
- Im Zuge eines Mobilitätskonzeptes ist die gesamthafte Entwicklung der Innenstadt zu untersuchen. Attraktive Angebote zur

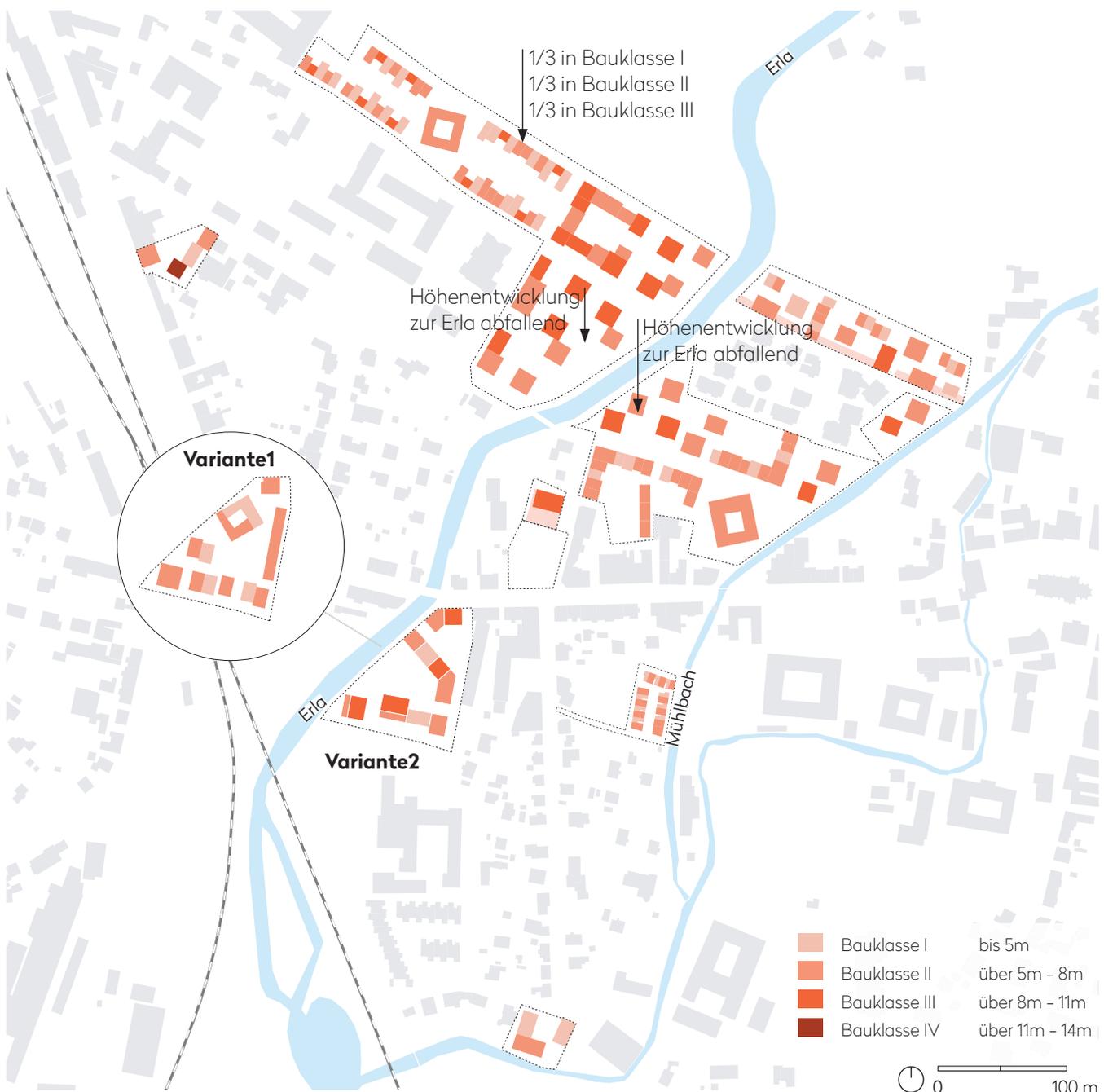
Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sind zu erarbeiten.

- Es gilt zu prüfen, ob das bestehende Straßennetz die zusätzlichen Fahrten aufnehmen kann und ob der vorliegende Vorschlag ausreichend ist.
- Ziel ist es, keine Brücken für Pkw über die Erla zu errichten.



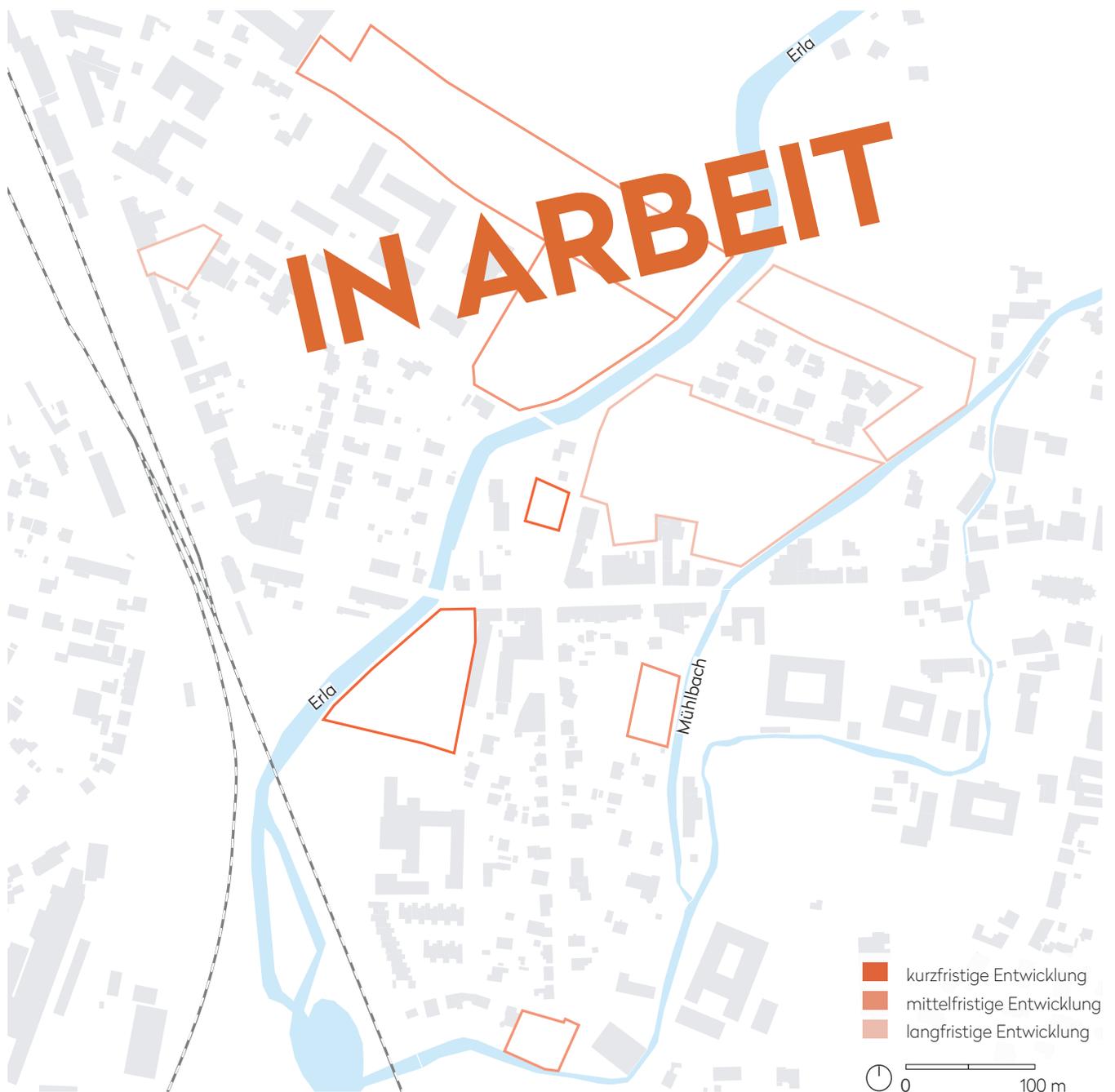
## HÖHENENTWICKLUNG

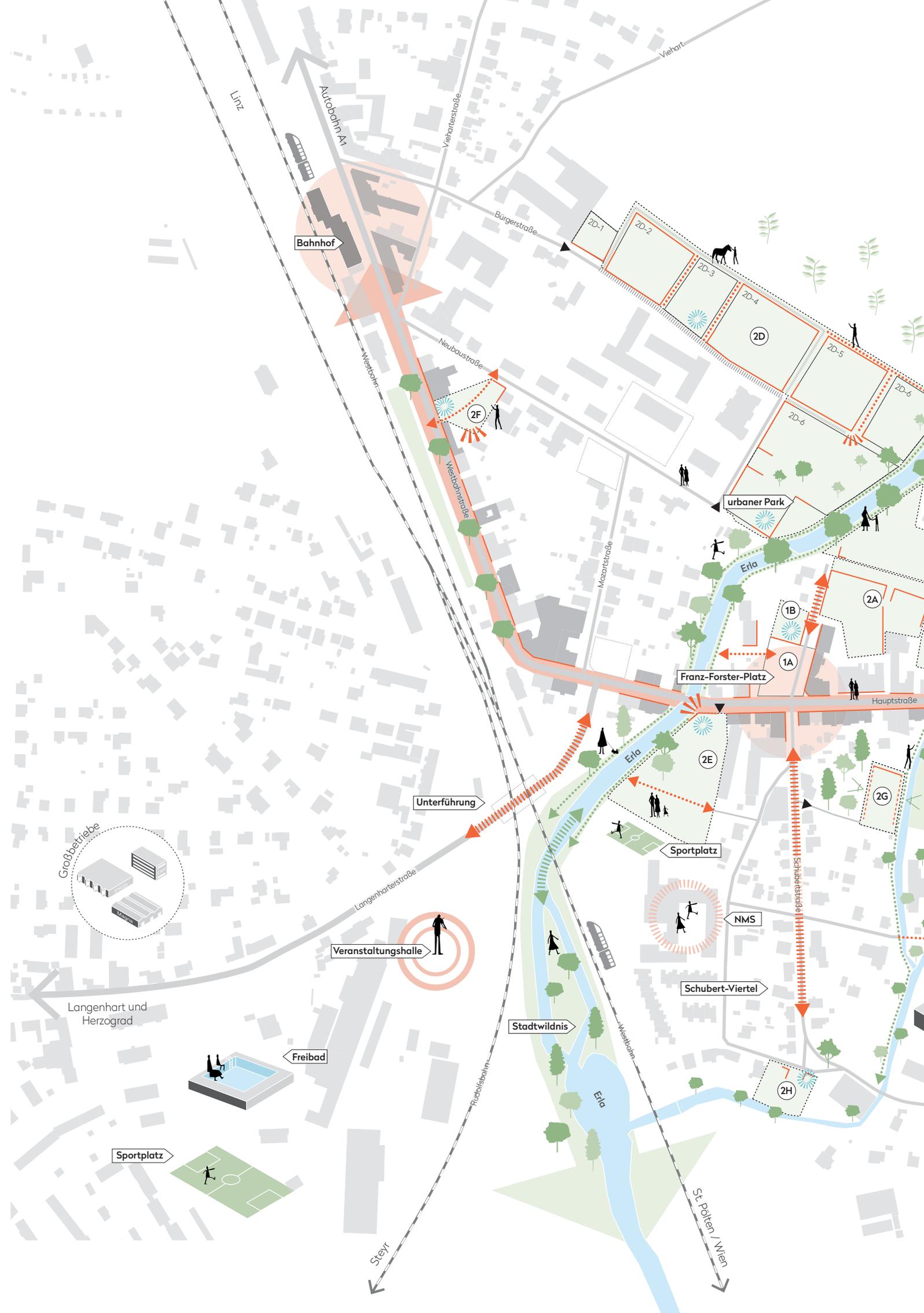
- Generell gilt es, in der Innenstadt eine angemessene Höhenentwicklung herzustellen, die den Bestand aufgreift und sich schlüssig darin eingliedert.
- Im Norden werden die Gebäudehöhen innerhalb eines Baufeldes lebendig differenziert: zu je einem Drittel soll die Bauklasse 1, 2 bzw. 3 gelten.
- Die Höhe der Punkthäuser entlang der Erla nehmen zum Gewässer hin ab, um Blickbezüge zu diesen zentralen Freiraumkorridoren auch von den zweiten und dritten Reihen herstellen zu können.



### ENTWICKLUNGSETAPPEN

Um die baulichen Entwicklungen mit weiteren Bedarfen in der technischen und sozialen Infrastruktur abzustimmen, wird eine etappenweise Entwicklung empfohlen. Die tatsächlichen Entwicklungshorizonte sind von Flächenverfügbarkeiten und Entwicklungsinteressen privater AkteureInnen abhängig.





Linz

Bahnhof

Aufbahn A1

Vieharterstraße

Bürgerstraße

Neubaustraße

Westbahnstraße

Maorstraße

Franz-Forster-Platz

Unterführung

Langenharderstraße

Veranstaltungshalle

Großbetriebe

Langenhard und Herzograd

Freibad

Sportplatz

Stadtwildnis

Erla

Schubert-Viertel

NMS

Schubertstraße

St. Pölten / Wien

Steyr

Rubelbahn

Westbahn

St. Pölten / Wien

Erla

Erla

Erla

Erla

Erla

Erla

Erla

2D-1

2D-2

2D-3

2D-4

2D

2D-5

2D-6

2D-6

1B

1A

2A

2G

2E

2H

urbaner Park

Sportplatz

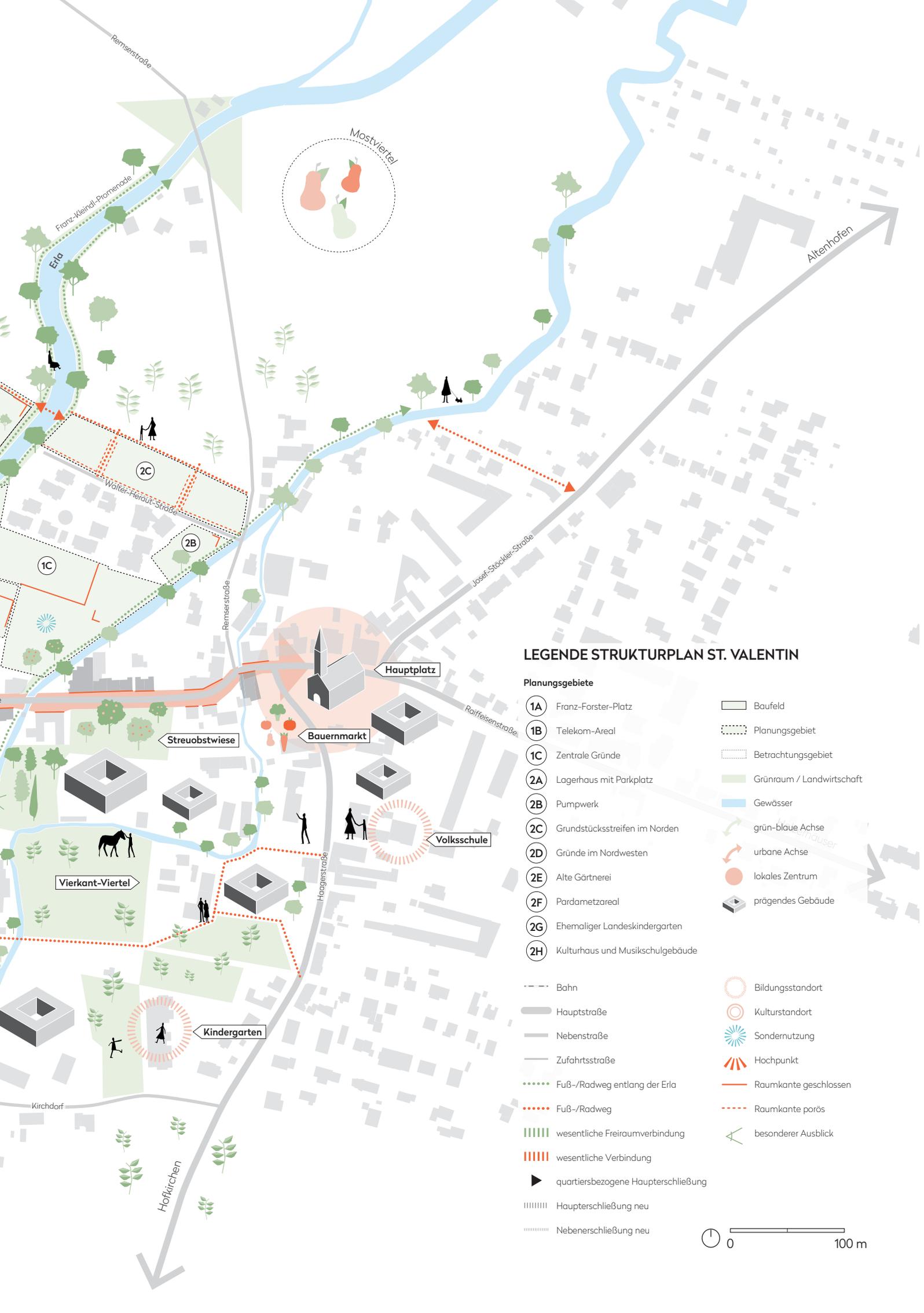
Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz



**LEGENDE STRUKTURPLAN ST. VALENTIN**

**Planungsgebiete**

- 1A Franz-Forster-Platz
- 1B Telekom-Areal
- 1C Zentrale Gründe
- 2A Lagerhaus mit Parkplatz
- 2B Pumpwerk
- 2C Grundstücksstreifen im Norden
- 2D Gründe im Nordwesten
- 2E Alte Gärtnerei
- 2F Pardametzareal
- 2G Ehemaliger Landeskindergarten
- 2H Kulturhaus und Musikschulgebäude

- Baufeld
- Planungsgebiet
- Betrachtungsgebiet
- Grünraum / Landwirtschaft
- Gewässer
- grün-blaue Achse
- urbane Achse
- lokales Zentrum
- prägendes Gebäude

- Bahn
- Hauptstraße
- Nebenstraße
- Zufahrtsstraße
- Fuß-/Radweg entlang der Erla
- Fuß-/Radweg
- wesentliche Freiraumverbindung
- wesentliche Verbindung
- quartiersbezogene Haupterschließung
- Haupterschließung neu
- Nebenerschließung neu
- Bildungsstandort
- Kulturstandort
- Sondernutzung
- Hochpunkt
- Raumkante geschlossen
- Raumkante porös
- besonderer Ausblick



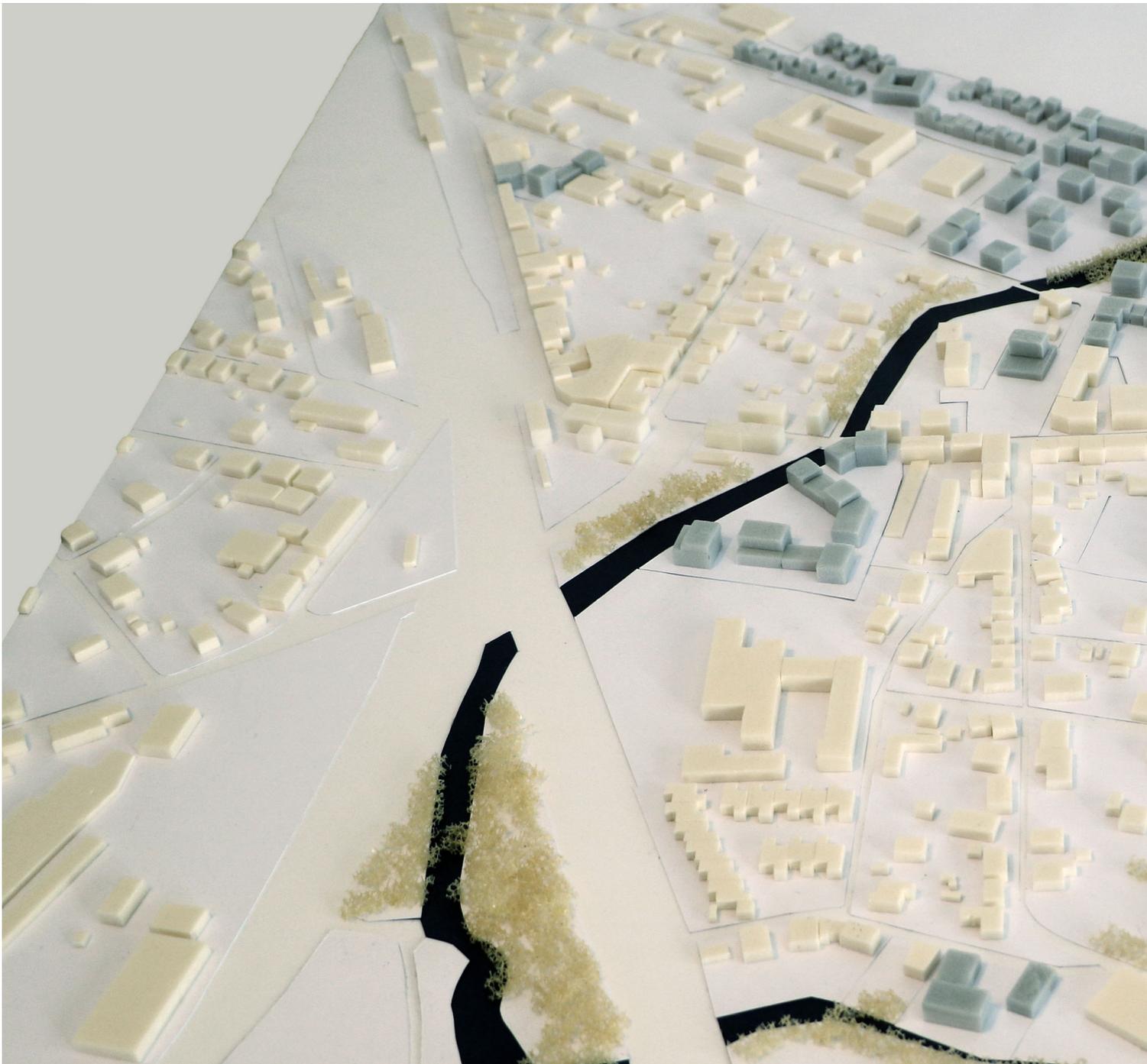
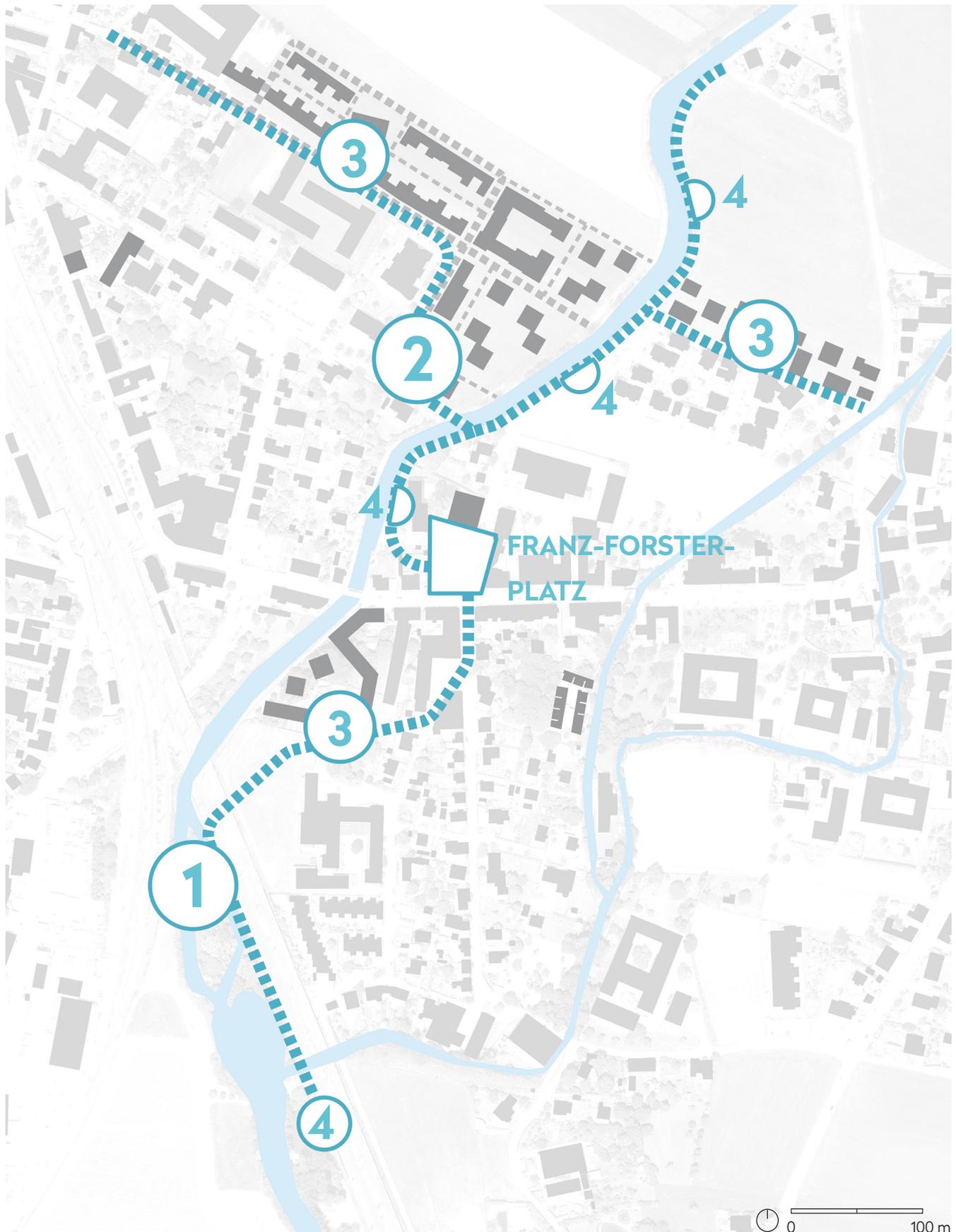


Abb.12: Modell, Foto: Raumposition

# 4 DIE PROJEKTE



## GRÜNES NETZ ERLA





## 1 NAHERHOLUNGSGEBIET AN DER ERLA

Quelle: Agence Territoires (Landezine)



## 2 ERLA PARK

Quelle: Hassett Park (Landezine)



## 3 STADTWEGE

Quelle: Paule Green



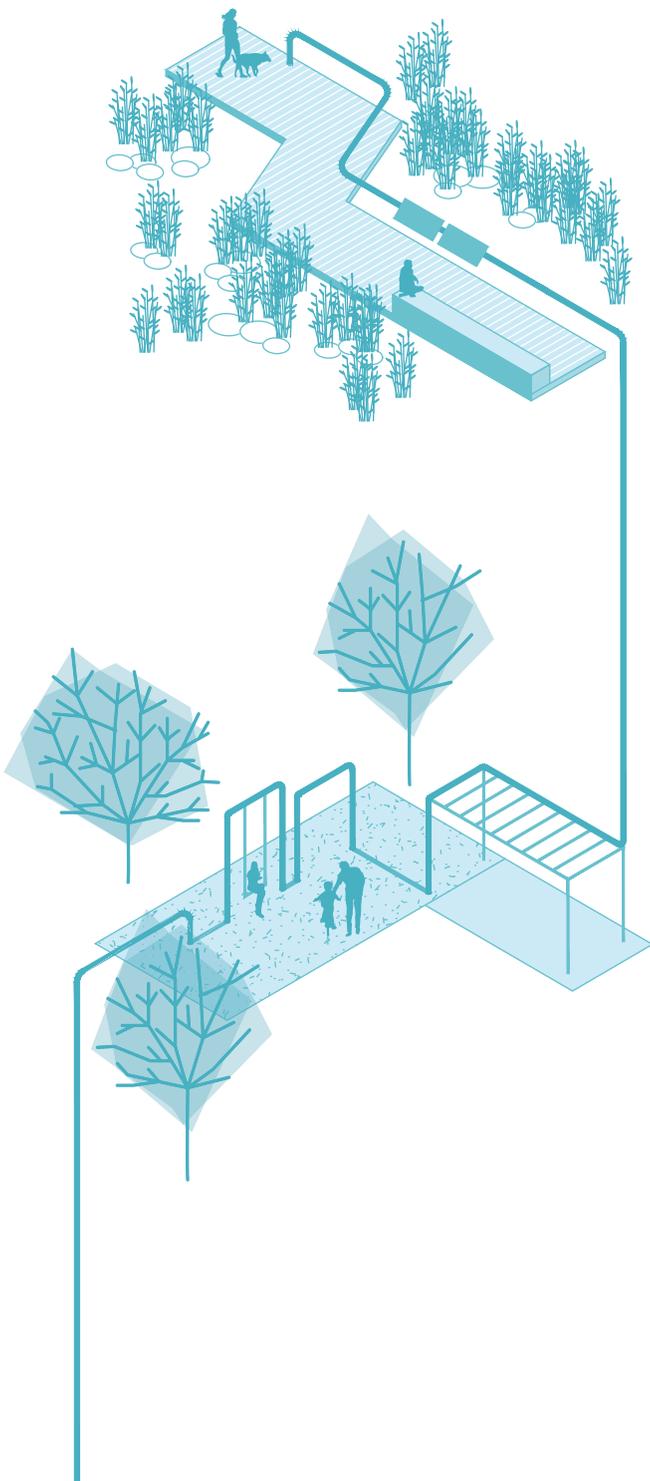
## 4 ERLA TERRASSEN

Quelle: Bruehl Delmar (Landezine)



## 5 LEITSYSTEM

Quelle: annabau



## 1 ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN

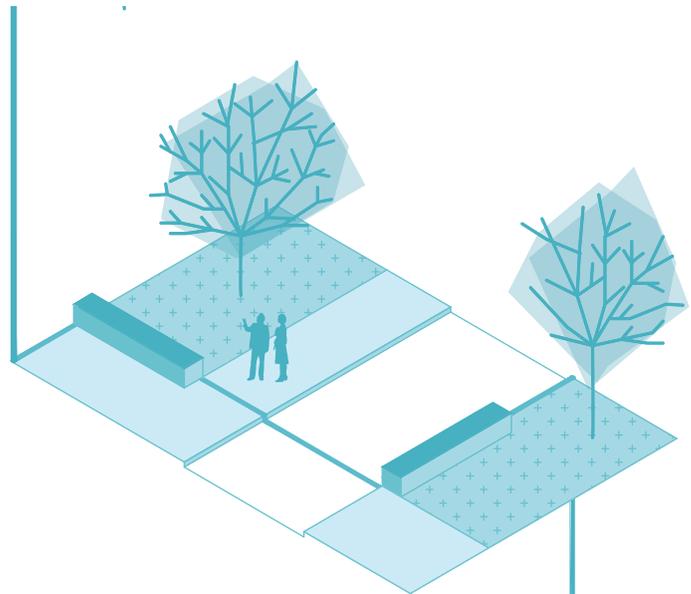
In den landschaftlichen Überflutungsflächen entsteht Raum zum Spielen und Spazieren. Als Ort der Information und Rückzugsbereich zugleich wird das Retentionsbecken nutzbar und Hochwasser erleb- und erfahrbar gemacht.

## 2 URBANER PARK

Mit Blick auf die Erla bietet der Urbane Park zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Von Spiel bis Sport lädt er zum Verweilen und Bewegen ein.

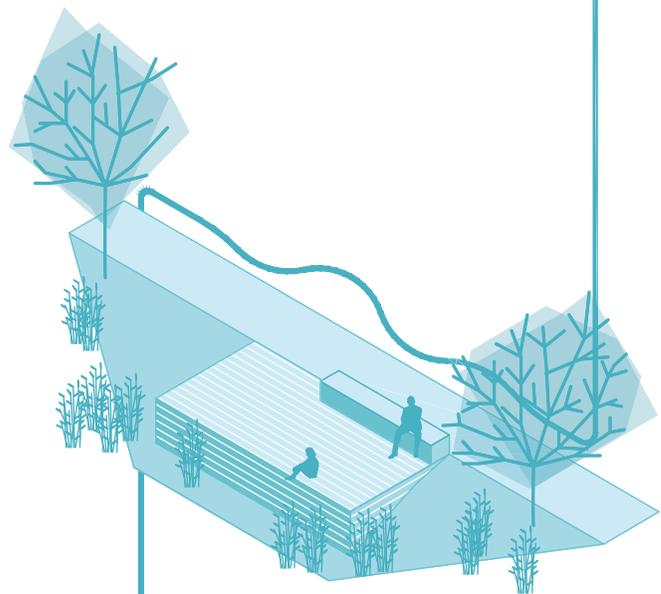
### 3 DURCHWEGUNG

Eine attraktive und hochwertige Durchwegung verbindet anschließende Wohngebiete direkt mit den Erla Terrassen und dem Urbanen Park.



### 4 ERLA TERRASSEN

Die Terrassen entlang der Erla laden zum Verweilen ein. Mit Blick auf das Wasser sind sie moderne Sitz- und Ruhedecks und bieten Spaziergängern und Sportlern eine willkommene Möglichkeit zur Erholung.



### 5 LEITSYSTEM

Ein dezentes, aber leicht zu verfolgendes Leitsystem begleitet Menschen auf dem Weg von den Überflutungsflächen bis hin zum Urbanen Park. Es bindet den neu gestalteten Franz Forster Platz in die fußläufige Durchwegung entlang der Erla ein und schafft zusätzlichen Wiedererkennungswert.

*erla*

## GRÜNDE IM NORDWESTEN (2D)

Best of both:

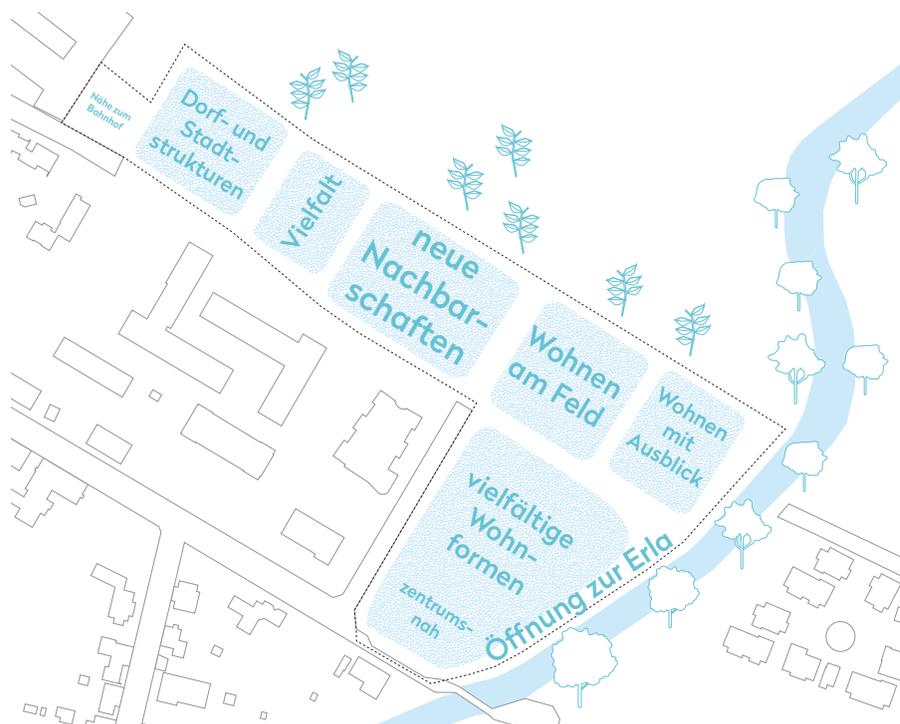
... wenn Dorf- und Stadtstrukturen eine neue Nachbarschaft bilden ... wo Einfamilienhäuser im Nebeneinander plötzlich eine lebendige Dorfstrasse ergeben ... wo Vierkanthof und freie Stadthäuser die Landschaft und den Flussraum säumen.

Die Lage im baulichen Kontext schreibt unterschiedliche Qualitäten in das Grundstück ein: Bahnhofsnähe, Siedlungsrandlage mit Weitblick, Lage am Naherholungsgebiet Erla, Zentrumsnähe. Diese Qualitäten gilt es aufzunehmen und mit neuen „Zutaten“ zu stärken. Die Gründe werden in fünf Teilgebiete mit unterschiedlicher thematischer Ausrichtung und verschiedenen Gebäudetypologien (Townhouses, Blöcke, Punktbebauungen und Mischformen in unterschiedlicher Dichte und Höhe) geteilt. Ziel ist eine feinkörnige Mischung, die Nachbarschaftsbildung

### SCHWARZPLAN



forciert, typologische Flexibilität und Vielfalt ermöglicht und hohe Freiraumqualitäten bietet. Der Straßenraum wird zur belebten Dorfstrasse und erweitertem Spielraum.





### STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	32.200 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	9.724 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (BGF)	30.624 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche (GFZ)	0,95
Max. Gebäudehöhe	15 m
Geschossigkeit	2-5 Geschosse
Nutzung(en)	Sondernutzungen, Gewerbe, Wohnen
Wohnanteil %	97%
Wohneinheiten	223

### NUTZUNGEN



### GEBÄUDEHÖHE



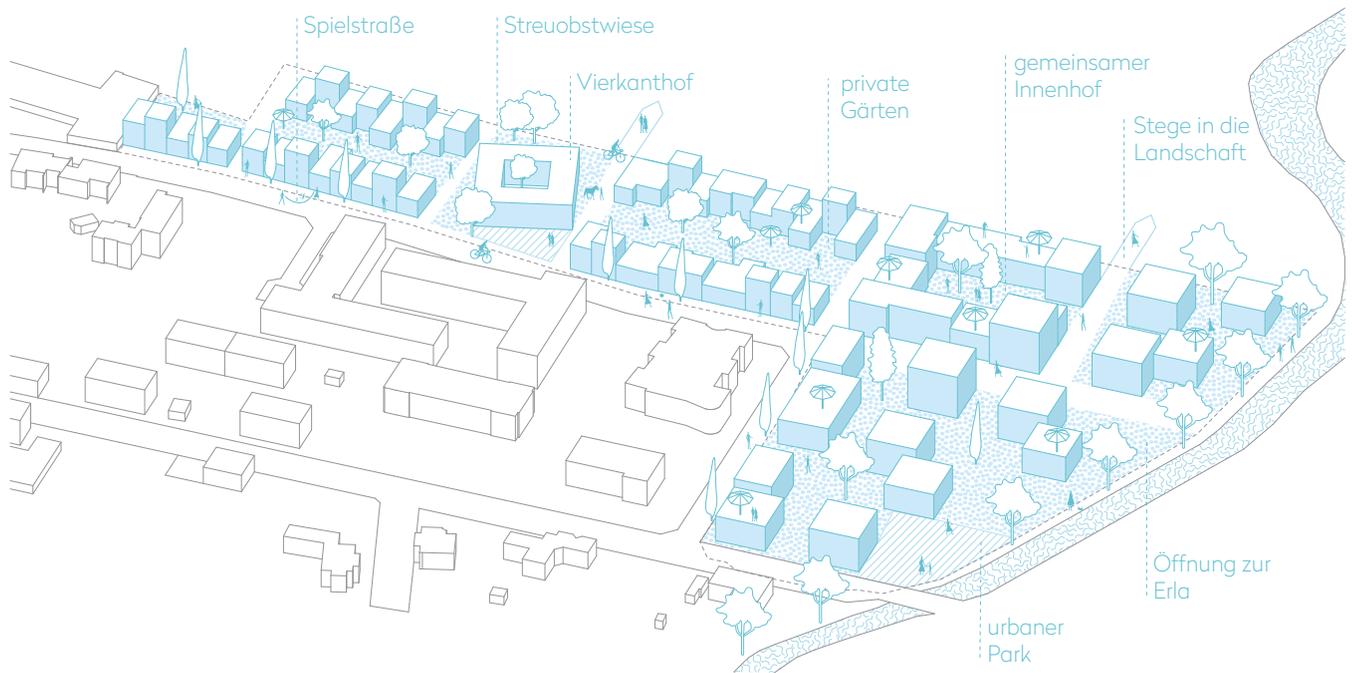
### ERSCHLIESSUNG



### FREIRAUM



## AXONOMETRIE



## REFERENZEN



**NEUE HAMBURGER TERRASSEN / LAN**

Quelle: ArchDaily



**REIHENHÄUSER IN MÜNCHEN-RIEM /  
BUCHER-BEHOLZ ARCHITEKTEN**

Quelle: DETAIL Inspiration



**GREAT KNEIGHTON / JESTICO + WHILES**

Quelle: Jestico + Whiles

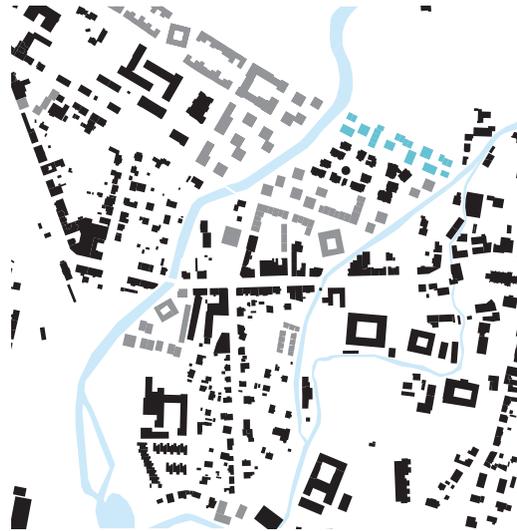
## SIEDLUNG OST (2C)

Sankt Valentin hat viele Qualitäten; eine davon ist die vorhandene Mischung – die zwischen Stadt und Dorf, aber auch die kleinteilige in den Bautypen. Diese Mischung sorgt für Spannung und Überraschungen, aber auch für eine generelle Robustheit und die Möglichkeit Neues hinzuzufügen.

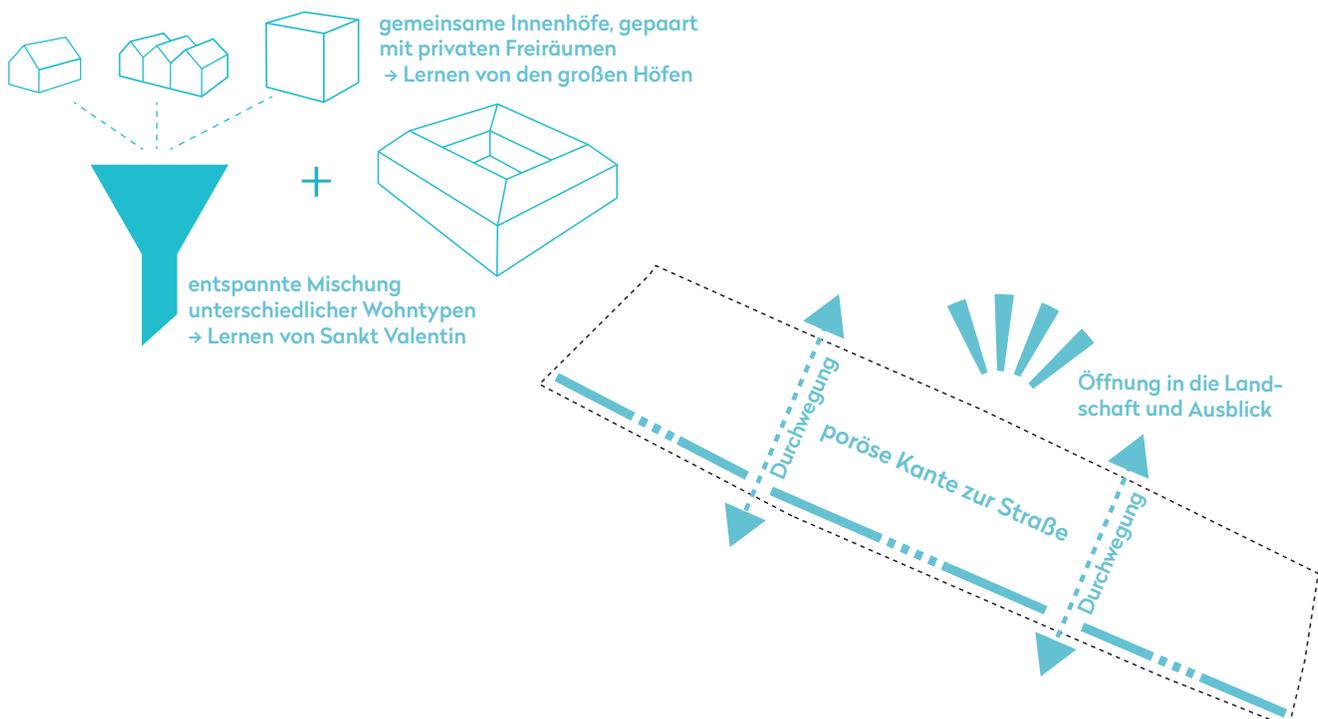
Genau diese Mischung wird hier am nördlichen Rand der Stadt aufgenommen – Reihenhäuser und Wohnhäuser werden rund um gemeinsame Innenhöfe gemischt. Wie in einem Vierkanter bleiben diese Freiräume in der Mitte in ihrer Bespielung neutral, dienen als Verteiler und niederschwellige Freiräume für alle. Nach außen gerichtet liegen zum Teil private Gärten.

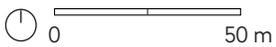
Stege in die Landschaft strukturieren diese Gruppen und sorgen für weite Ausblicke. Mit einem Hintausweg schließen wir die Bebauung ab und liefern gleichzeitig eine wichtige West-Ost Fuß- und Radverbindung.

### SCHWARZPLAN



Zur Straße bildet eine lockere Reihe von Carports eine klare, aber poröse Kante, die im Alltag weit mehr kann als nur Autos beherbergen: Hier finden Turniere rund um den Tischtennistisch genauso statt wie das alljährliche Sommerfest.





### STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	7.060 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	2.516 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (BGF)	7.037 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche (GFZ)	1,0
Max. Gebäudehöhe	12 m
Geschossigkeit	2-4 Geschosse
Nutzung(en)	Wohnen
Wohnanteil %	100%
Wohneinheiten	53

### NUTZUNGEN



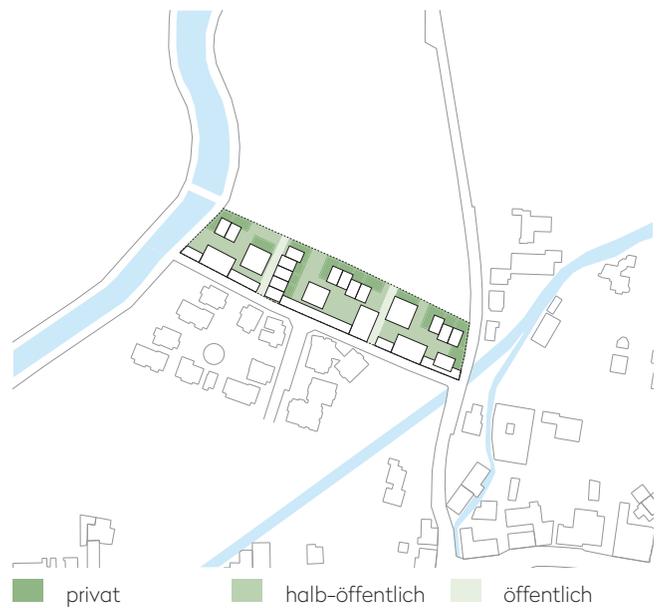
### GEBÄUDEHÖHE



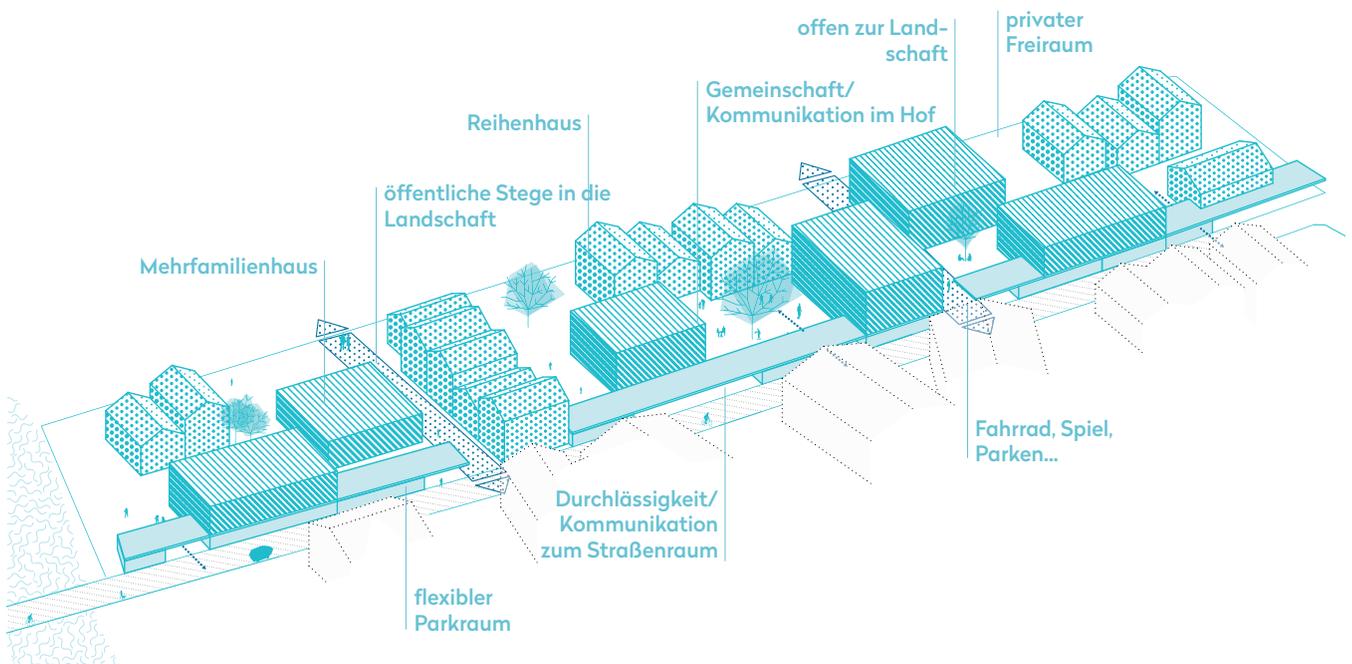
### ERSCHLIESSUNG



### FREIRAUM



## AXONOMETRIE



## REFERENZEN



**ZANDEROTH/ ALTGLIENICKER HÖFE** Quelle: <http://derarchitekt-bda.de/zeitgenoessischer-anger/>



**BBB KVISTGÅRD/TEGNESTUEN VANDKUNSTEN** Quelle: <https://vandkunsten.com/en/projects/better-cheaper-housing>



**REMISEPAVILLON/WIRTH ARCHITEKTEN** Quelle: <http://wirth-architekten.com/projekt/remisenpavillon-garage-architektur-ziegel/>

## INNENENTWICKLUNG (2A+1C+2B)

Die heutigen Moar-Gründe, das Lagerhaus und das Pumpwerk liegen mitten im Ortskern von Sankt Valentin. Ziel ist es, das Zentrum in seiner Vielfalt weiter zu bauen, neue Qualitäten für das Leben im Ortskern zu etablieren und auch die insuläre Siedlung im Norden einzubinden.

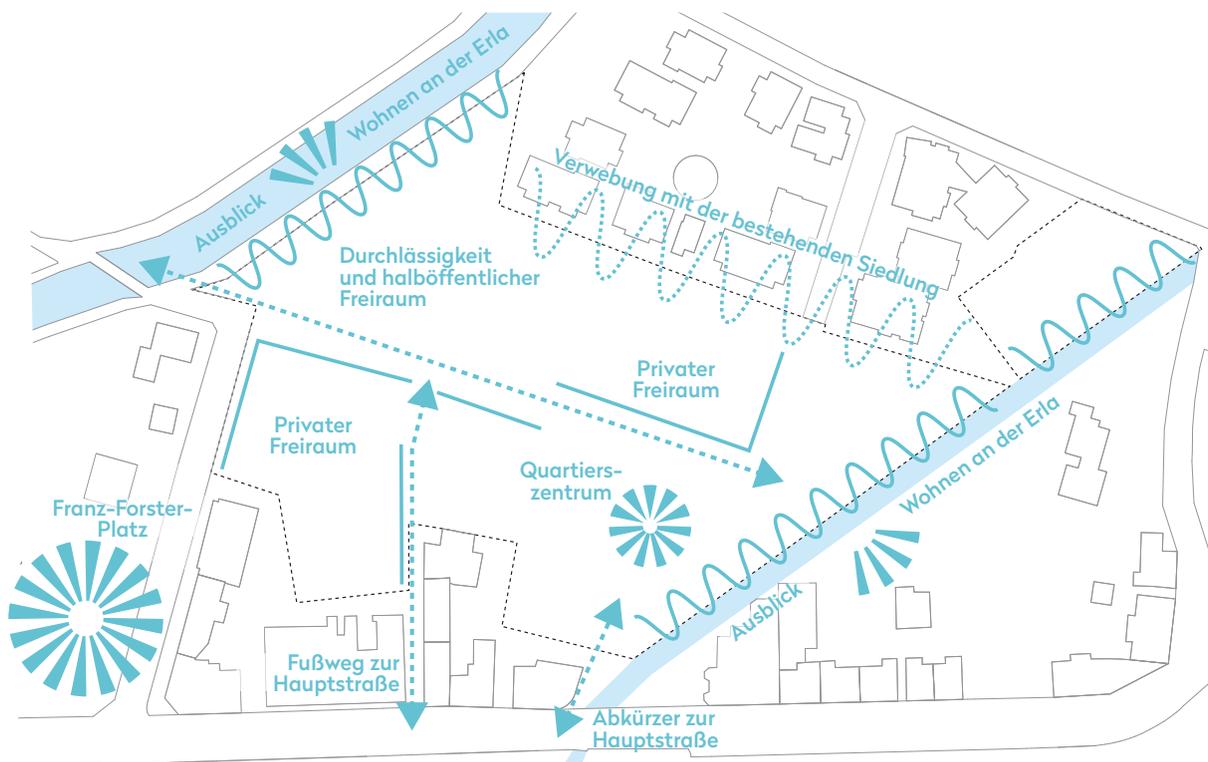
So wird vom Franz-Forster-Platz die Blockrandbebauung weitergeführt und schafft damit eine klare Raumkante. Dem gegenüber sorgen locker gestreute Punktbauten für freie Blicke zum Grünzug der Erla und einer Verwebung mit der bestehenden Siedlung.

Ein Vierkanter bricht als gelernte Großform die Struktur und sorgt für einen abwechslungsreichen Straßenraum. Hier können öffentliche Nutzungen stattfinden: ein Kindergarten mit gemeinsamem offenem Freiraum, ein kleiner Betrieb, oder ein Mostheu-

### SCHWARZPLAN



riger. Die bestehende Streuobstwiese soll jedenfalls erhalten und als dorfstädtischer Minipark für alle offen sein.





### STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	18.400 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	6.093 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (BGF)	18.492 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche (GFZ)	1,01
Max. Gebäudehöhe	12 m
Geschossigkeit	2-4 Geschosse
Nutzung(en)	Kleingewerbe, Wohnen
Wohnanteil %	90%
Wohneinheiten	125

## NUTZUNGEN



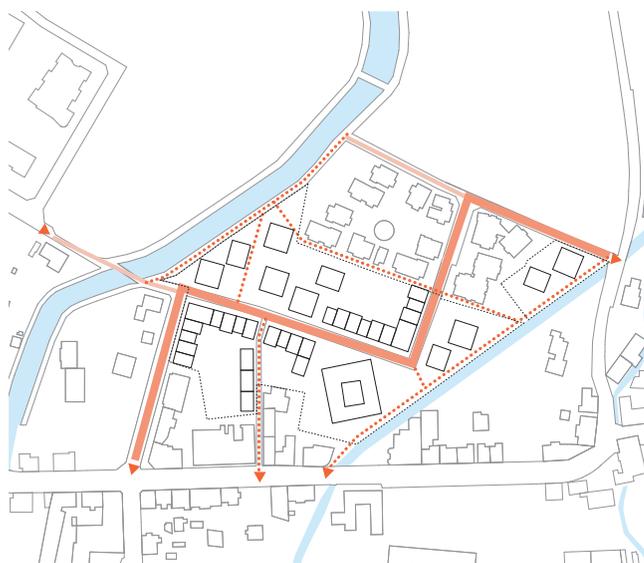
■ Wohnen      ■ Mischnutzung  
(Parken und Gemeinschaft)

## GEBÄUDEHÖHE



■ 2 Geschosse    ■ 3 G.    ■ 4 G.

## ERSCHLIESSUNG



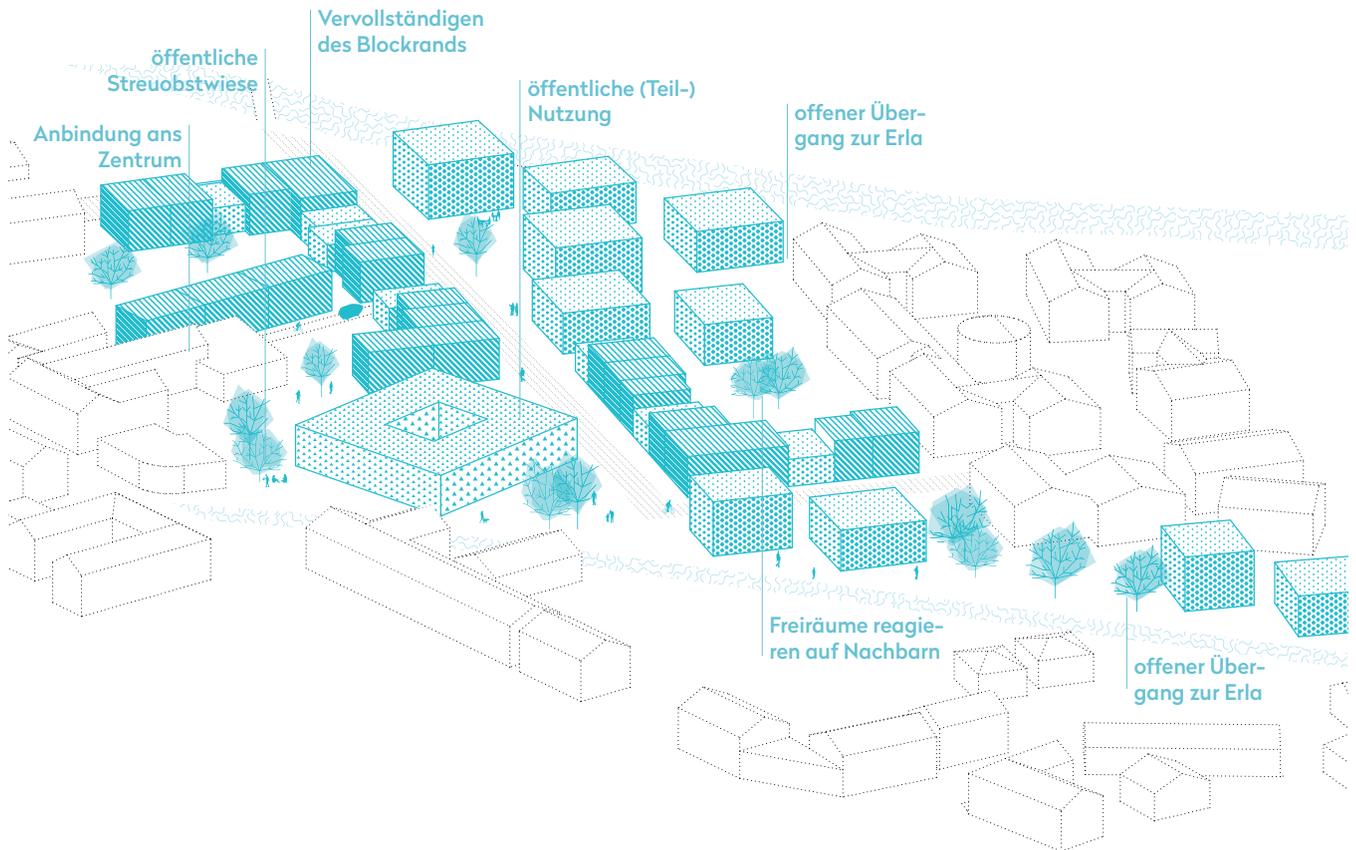
— Hauptschl.    - - - Nebenerschl.    ··· Fuß/Rad

## FREIRAUM



■ privat    ■ halb-öffentlich    ■ öffentlich

## AXONOMETRIE



## REFERENZEN



**WOHNHÄUSER MÜNCHEN RIEM/  
BUCHER BEHOLZ**

Quelle: [www.inspiration.detail.de/reihenhaeuser-in-muenchen-riem.html](http://www.inspiration.detail.de/reihenhaeuser-in-muenchen-riem.html)



**HOHENBÜHL/ AGPS ARCHITECTURE**

Quelle: [www.agps.ch/award\\_best\\_architects\\_07](http://www.agps.ch/award_best_architects_07)



**BBB KVISTGÅRD/TEGNSTUEN VANDKUNSTEN**

Quelle: [www.vandkunsten.com/en/projects/better-cheaper-housing](http://www.vandkunsten.com/en/projects/better-cheaper-housing)

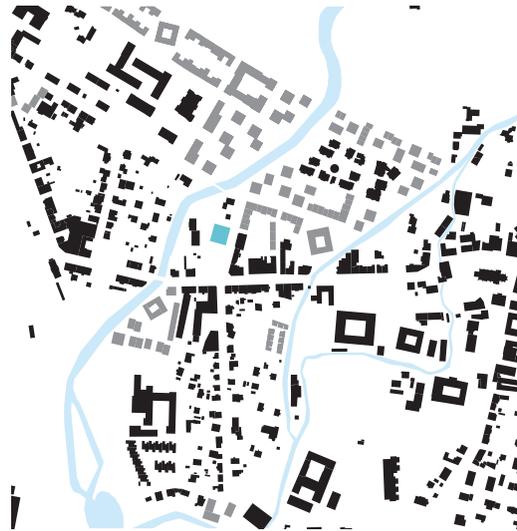
---

## TELEKOM-AREAL (1B)

Die Zwischennutzung des Telekom-Baus am Franz-Forster-Platz hat bereits begonnen. Seit Monaten wird hier am Entwicklungskonzept für die Innenstadt gearbeitet. Nur Außen sieht man noch wenig von der Veränderung.

Aber das soll sich schnellstmöglich ändern. Am besten sollte sich das Haus sofort öffnen, die Parapete entfernt und etwa mit einer umlaufenden Terrasse ergänzt werden. Schrittweise lässt sich das Gebäude erweitern und adaptieren. Obwohl es unscheinbar dasteht, ist es als Platzabschluss und mit der Möglichkeit einer vielfältigen Nutzung essentiell für die Entwicklung des neuen Franz-Forster-Platzes und der Entwicklung dahinter. Zwischennutzung könnte zum Beispiel ein „Supergreißler“ sein, bei dem man lokale Produkte aus der direkten Umgebung bekommt. Aber auch Pakete können hier abgeholt und der eine oder andere Tratsch gehalten werden. Und wenn es soweit ist und es einen Neubau als Abschluss des neu

### SCHWARZPLAN



gestalteten Franz-Forster-Platzes braucht, dann in Form eines maximal viergeschoßigen Baus. Der Anspruch muss dabei sein, ein architektonisches „Schmuckstück“ am „zweiten Stadtplatz“ herzustellen.



### STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	870 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	551 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (BGF)	1.065 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche (GFZ)	1,22
Max. Gebäudehöhe	15 m
Geschossigkeit	4 Geschosse
Nutzung(en)	Sondernutzungen, Gewerbe, Wohnen
Wohnanteil %	48%
Wohneinheiten	4

## ZEITLEISTE

### JETZT

#### ZWISCHENNUTZUNG

- Raum für Nutzungen öffnen (Teilbereich für Telekom bleibt)
- Zaun entfernen und Parapete abbrechen
- Im Vorbereich Terrasse bauen
- Schrittweises Wachsen und adaptieren

### 2019

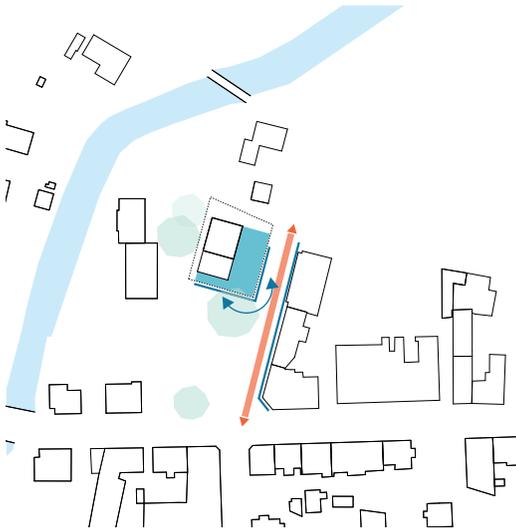
#### UMBAU FRANZ-FORSTER-PLATZ

- Neugestaltung im Zuge der Arbeiten am Pumpwerk

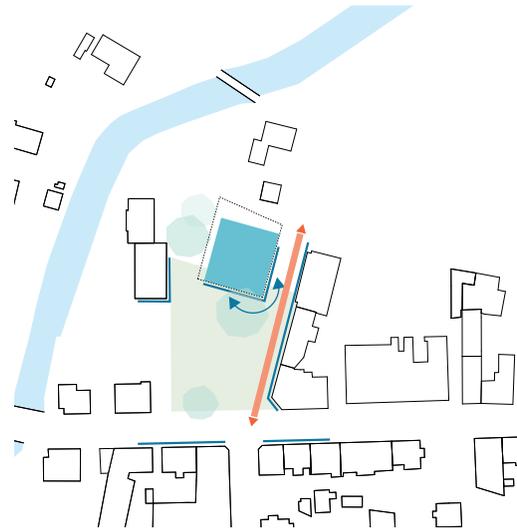
### SPÄTER

#### MÖGLICHER NEUBAU

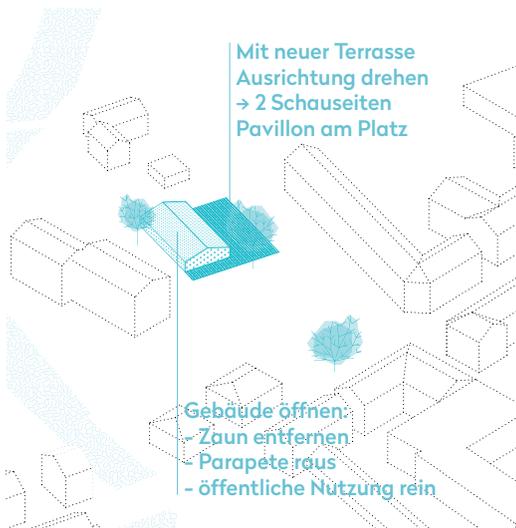
- Max. 4-geschossiger Neubau als Platzabschluss
- 2 Schauseiten vermitteln zwischen Platz und neuer Innenentwicklung



JETZT: ZWISCHENNUTZUNG



ZUKUNFT: NEUBAU



AXONOMETRIE JETZT



AXONOMETRIE ZUKUNFT

## REFERENZEN



### NEUE GREISSLER MIT LOKALEN PRODUKTEN UND ZUSATZANGEBOTEN

Quelle: der Standard / christian benesch



### switch+ / MODULORBEAT

Quelle: Modulorbeat



### ZWISCHENNUTZUNG

Quelle: tumblr



## FRANZ-FORSTER-PLATZ

Von Hauptstraße, Hausfassaden und Baumreihen klar begrenzt, bietet der neue Franz Forster Platz Fläche für vielfältige Veranstaltungen. Strukturierende Betonstreifen lassen die Parkplätze im Raster verschwinden. Mobile Möbel ermöglichen die Nutzung vom Sommerkino bis zur Konzertbühne. Gastgarten und schattenspendende Pavillions rahmen die freie Fläche, ein Kinder- und Jugendspiel definieren den Platz zur Hauptstraße hin und bieten in Kombination mit der Bushaltestelle Raum für Spiel und Aufenthalt. Bestehende Infrastruktur, wie der Milch- und Eierautomat bleiben an neuer Stelle erhalten. Eingebettet in ein Leitsystem ist der Weg zur nahegelegenen Erla Terrasse leicht zu finden.

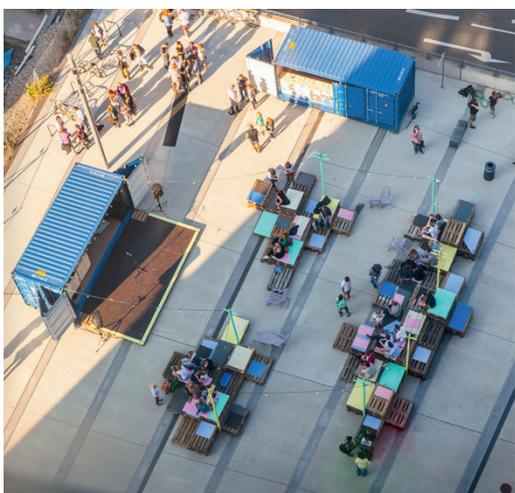
Die Kombination aus Asphalt, geschliffenem Asphalt und Beton ist hochwertig und trotzdem günstig. Holzdecks, Gräser und Staudenbeete lockern die Fläche zusätzlich auf.



**TERRASSE & PAVILLION** Quelle: Cicada Landscape Arch.



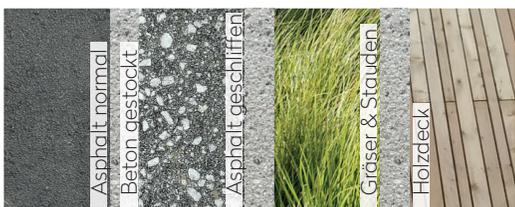
**SPIEL & SPORT** Quelle: ASPECT Studios



**ALTERNATIVE NUTZUNG** Quelle: PRINZTRÄGER GbR

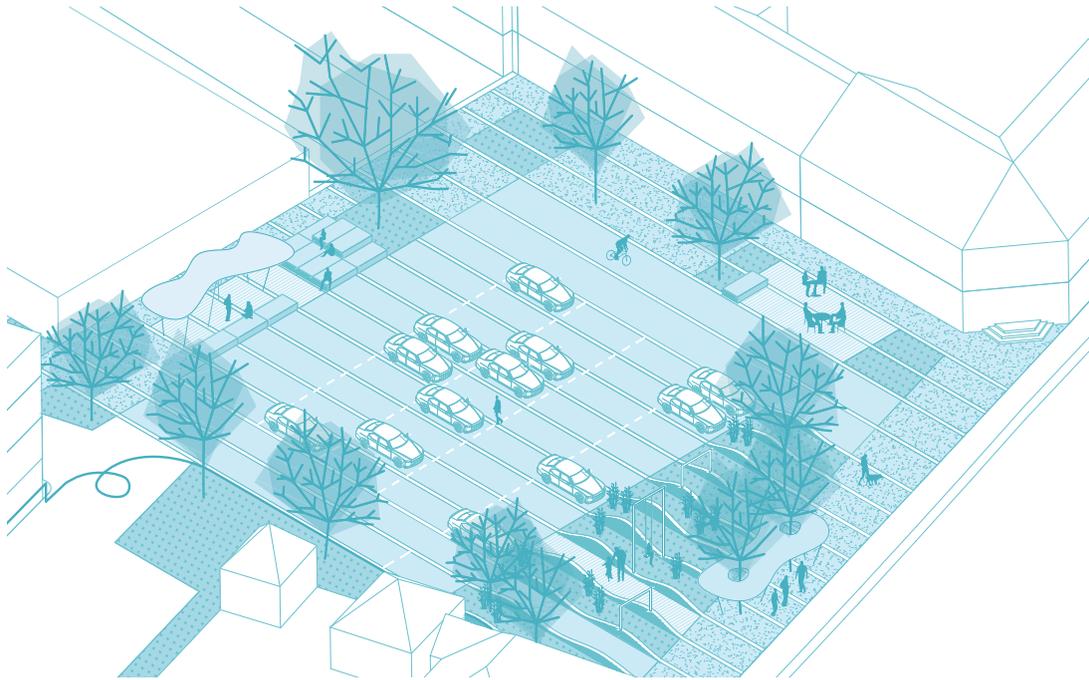


**KLARER RASTER** Quelle: Zinialand Landscape Arch.

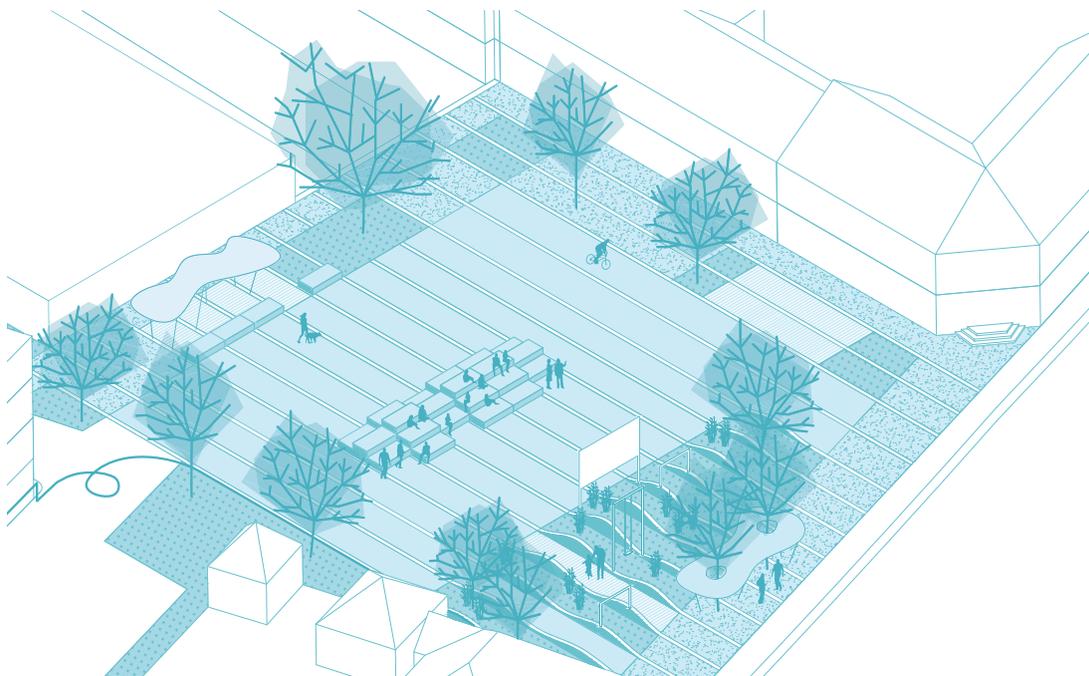


**STREIFENTEPPICH IM DETAIL**

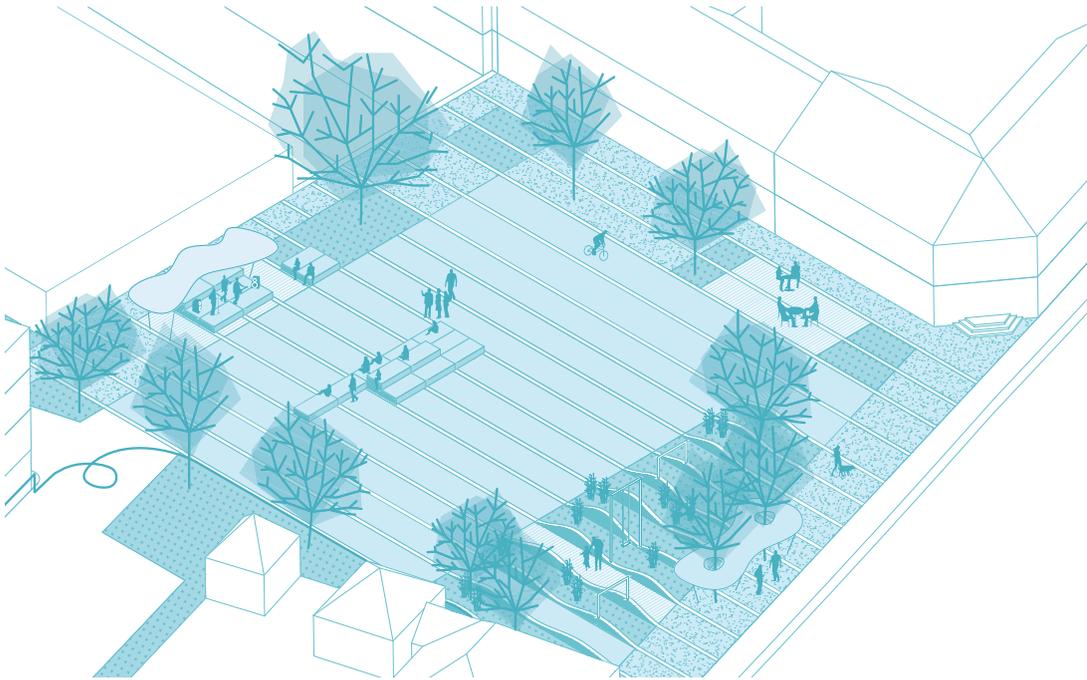




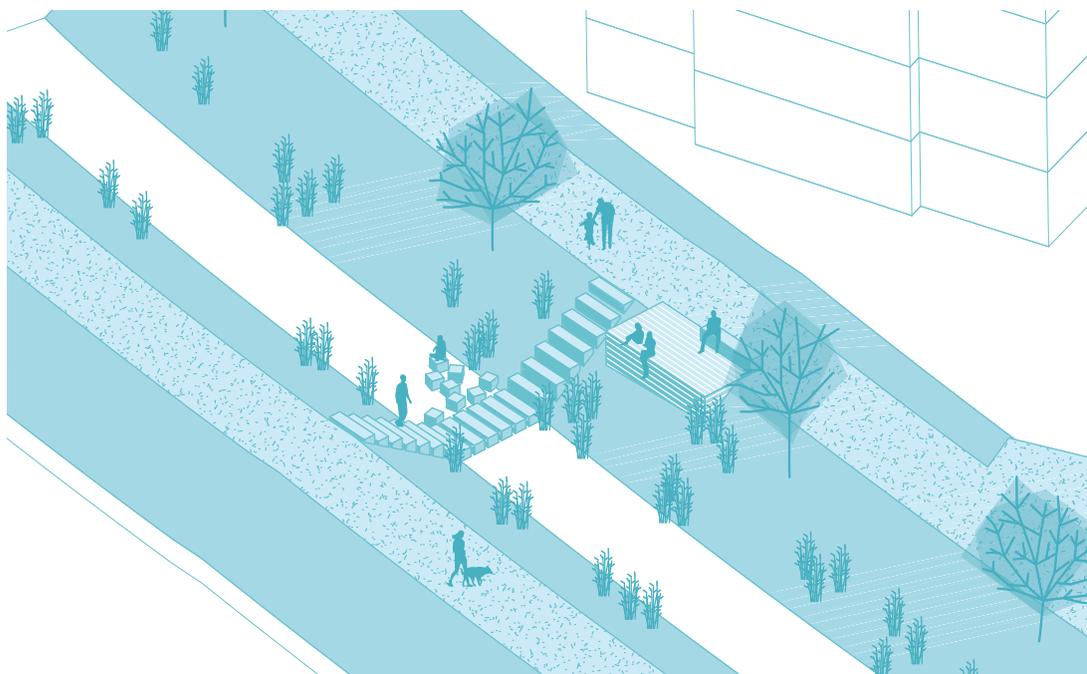
**AXONOMETRIE NORMALBETRIEB**



**AXONOMETRIE SOMMERKINO**



**AXONOMETRIE KONZERT**



**AXONOMETRIE ERLA TERRASSE**

## EHEM. LANDESKINDERGARTEN (2G)

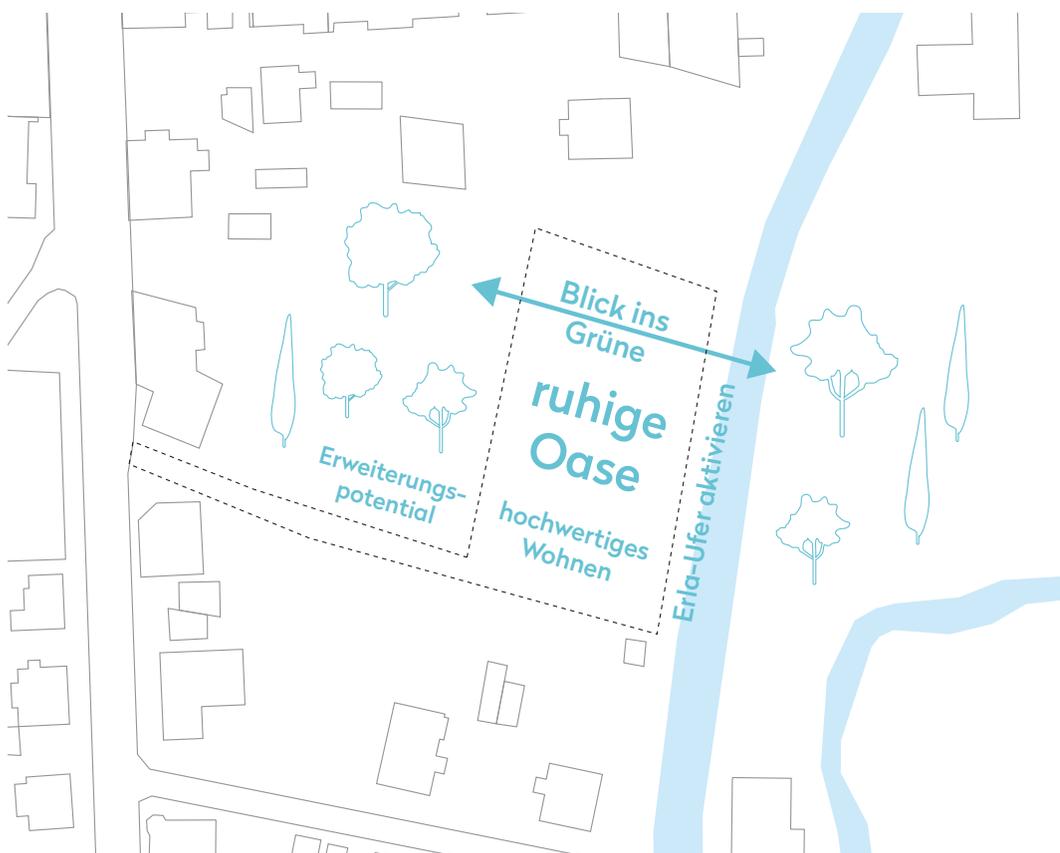
... wo Dichte und Privatheit sich nicht ausschließen

... wo man für alle jeweils Aussicht zum Fluss wie auch zur Landschaft bietet

... und trotzdem in einer kompakten Siedlungsstruktur bleibt

Siedlungsstruktur mit maximaler Verdichtung und maximalen individuellen Freiräumen. In Summe entsteht ein räumlich soziales Gefüge zwischen Individualität und Gemeinschaft mit klar definierten Freiflächen (Rückzug) und großzügigen, gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen. Die hohe Dichte ist ein Garant für den großen inneren Freiraum.

### SCHWARZPLAN

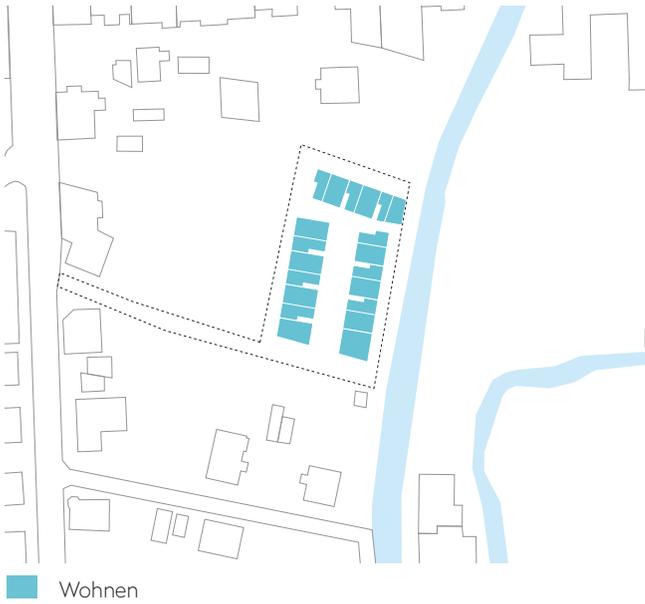




### STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	1.750 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	614 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (BGF)	1.084 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche (GFZ)	0,62
Max. Gebäudehöhe	6 m
Geschossigkeit	1-2 Geschosse
Nutzung(en)	Wohnen
Wohnanteil %	100%
Wohneinheiten	8

### NUTZUNGEN



### GEBÄUDEHÖHE



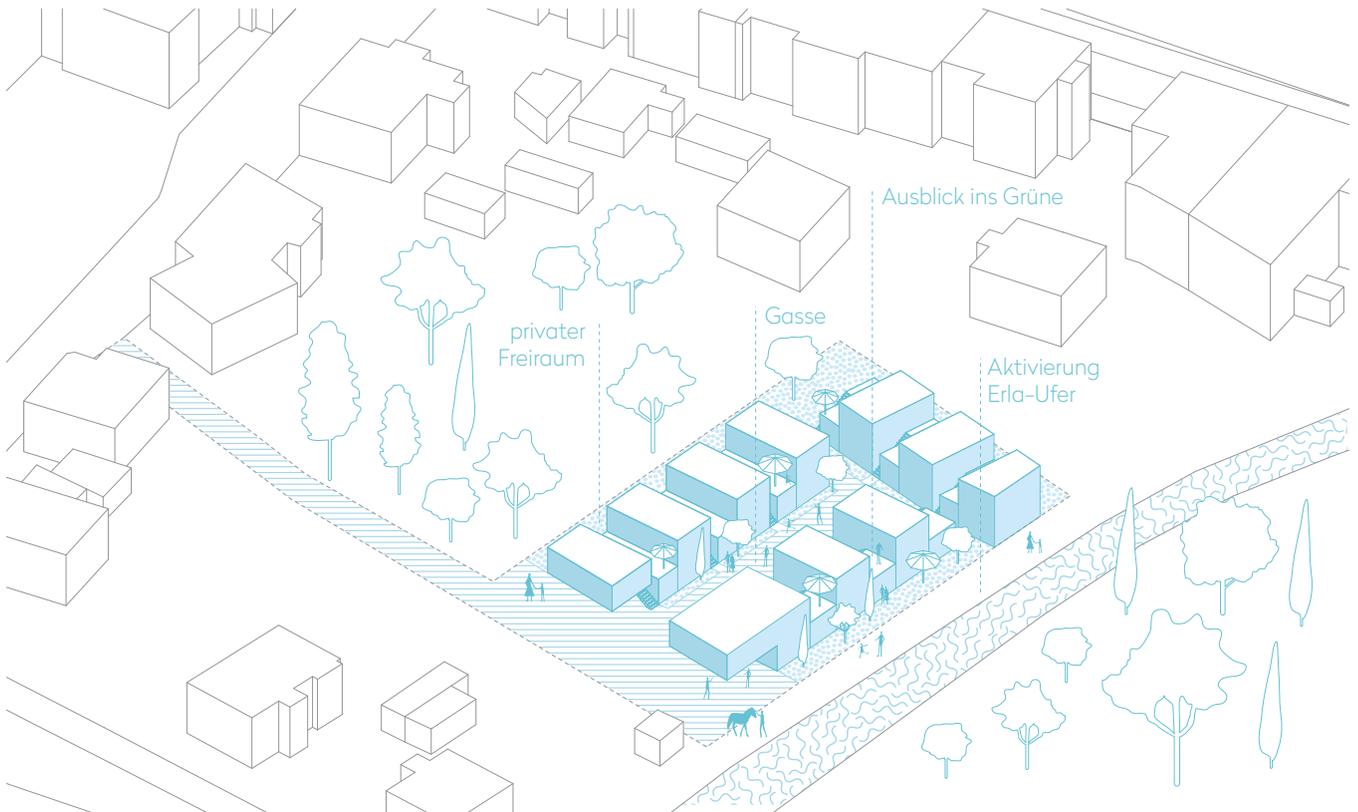
### ERSCHLIESSUNG



### FREIRAUM



## AXONOMETRIE



## REFERENZEN



**ZENHOUSES / C.F. MØLLER**

Quelle: C.F. Møller



**BRACELET CLOSE / BELL PHILLIPS ARCHITECTS**

Quelle: Bell Phillips Architects



**TOWNHOUSES VERANDAN / ARRHOV FRICK**

Quelle: Tobin Properties

## PARDAMETZAREAL (2F)

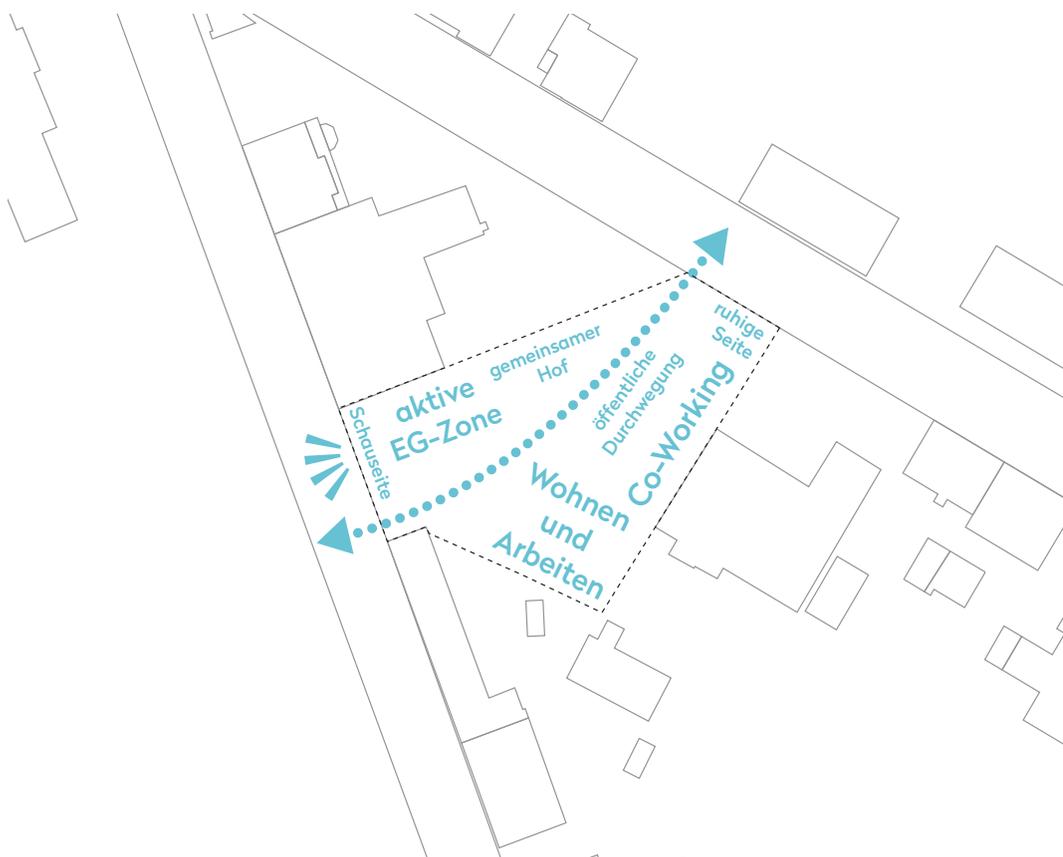
... wo die Nähe zum Bahnhof nicht nur Fernweh, sondern Offenheit und Kreativität fördert

... wo neues Wohnen und Arbeiten eine Form findet, die das Alte respektiert und dem Neuen Raum gibt

Ziel ist ein räumliches Angebot für Menschen zu schaffen, die Wohnen und Arbeiten in unterschiedlicher und flexibler Weise verbinden wollen. Ein Kreativquartier als bauliche Klammer zwischen Westbahnstraße und Neubaustraße, in dem gewohnt und produziert werden kann.

Die neue Struktur bietet sich für Junges Wohnen, temporäres Wohnen, Start-Ups und neues Gewerbe an.

### SCHWARZPLAN

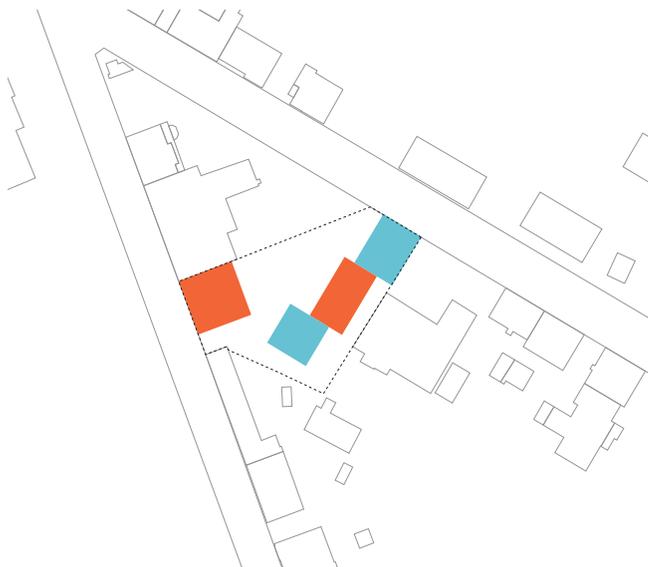




### STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

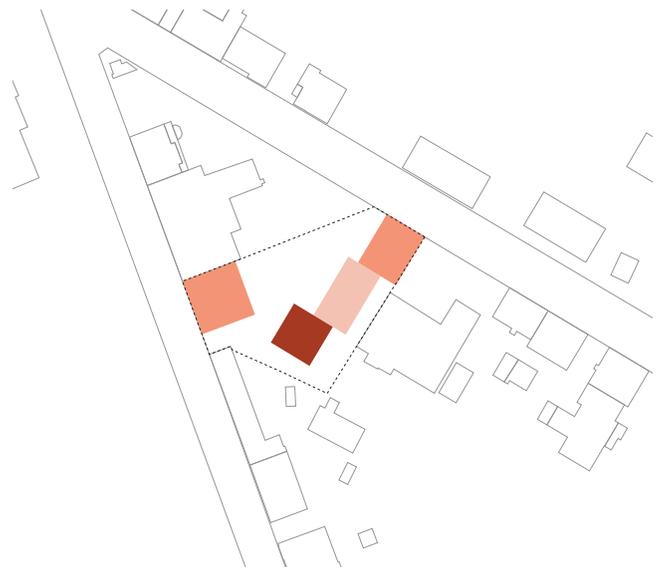
Grundstücksfläche	1.720 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	725 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (BGF)	2.284 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche (GFZ)	1,33
Max. Gebäudehöhe	15 m
Geschossigkeit	2-5 Geschosse
Nutzung(en)	Sondernutzungen, Gewerbe, Wohnen
Wohnanteil %	82%
Wohneinheiten	14

### NUTZUNGEN



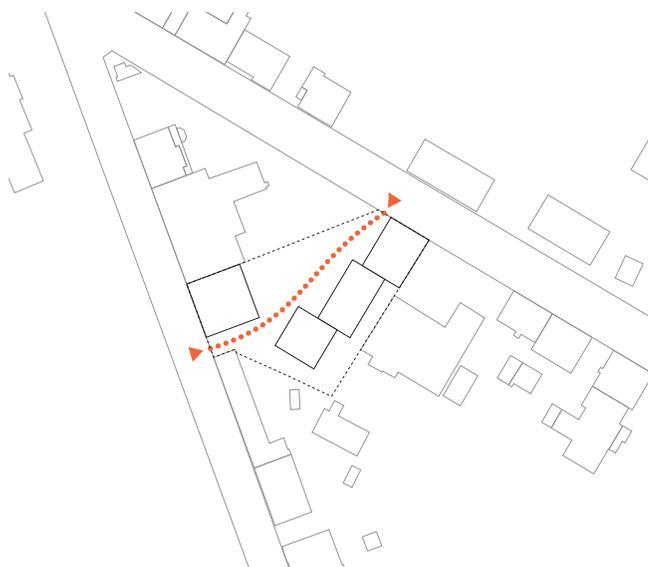
- Wohnen
- Mischnutzung (Parken und Gemeinschaft)

### GEBÄUDEHÖHE



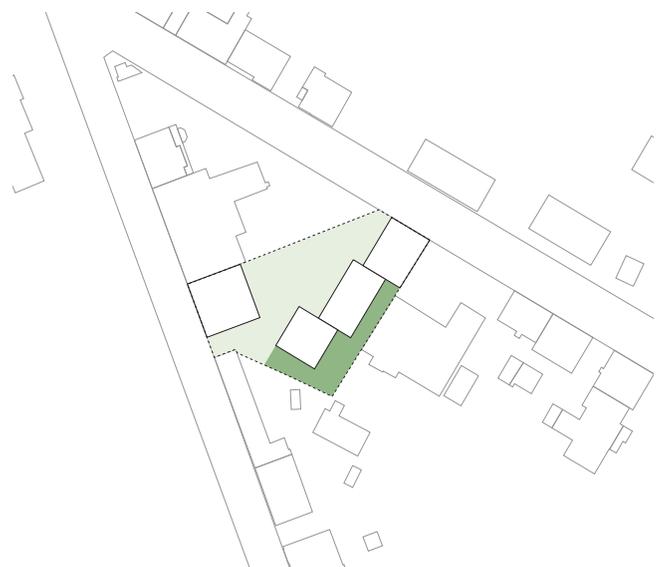
- 2 Geschosse
- 3 G.
- 4 G.
- 5 G.

### ERSCHLIESSUNG



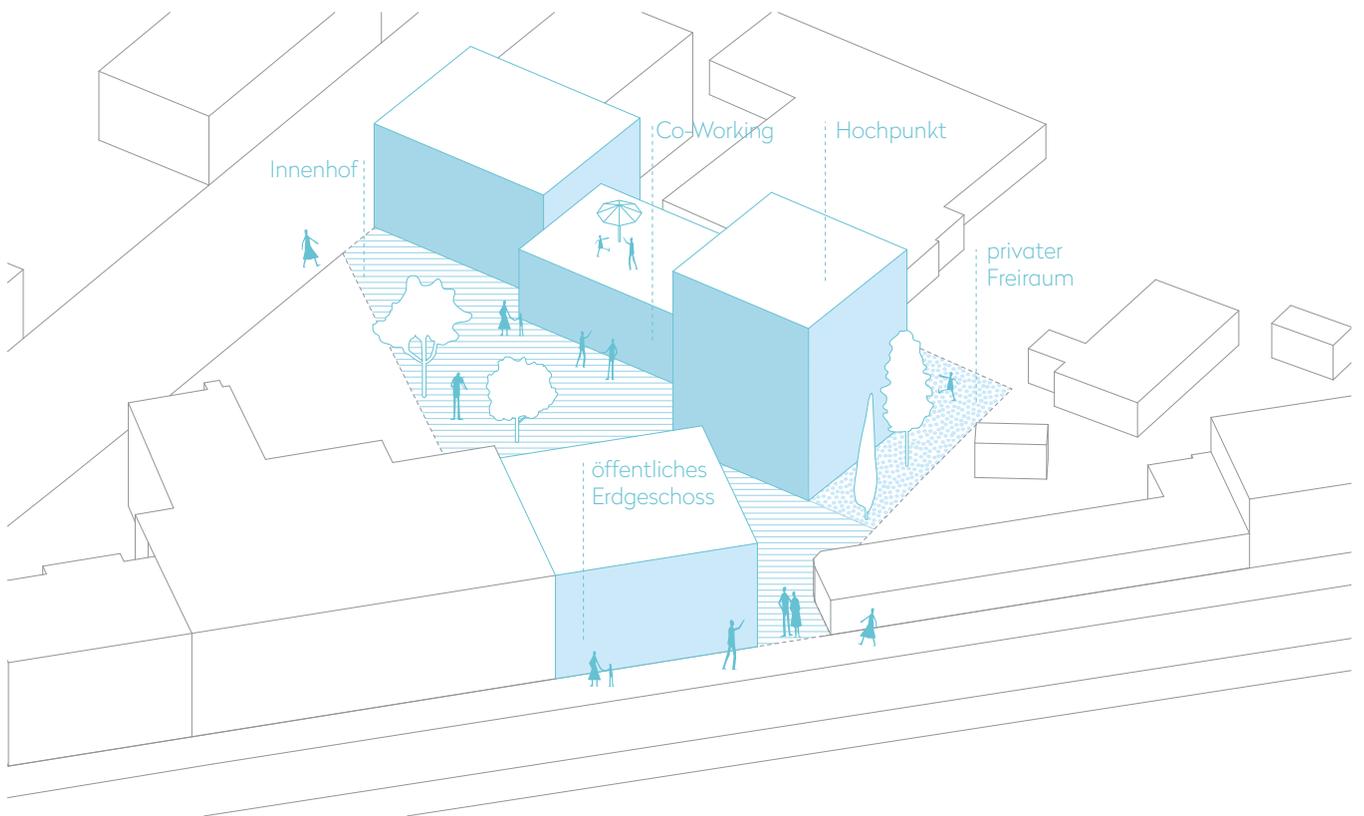
- Haupteinschl.
- Nebeneinschl.
- • Fuß/Rad

### FREIRAUM



- privat
- öffentlich

## AXONOMETRIE



## REFERENZEN



**GESUNDHEITZENTRUM /  
NORD ARCHITECTS**

Quelle: Nord Architects



**CAMPUS JOACHIMSTRASSE / DAVID CHIPPERFIELD  
ARCHITECTS**

Quelle: David Chipperfield Architects



**CO-WORKING BÜRO / APPAREIL**

Quelle: ArchDaily

## ALTE MUSIKSCHULE (2G)

Viele haben hier musiziert, gefeiert und tolle Veranstaltungen besucht. In Zukunft soll dies alles in der neuen Veranstaltungshalle in Langenhart passieren, womit sich aber auch die Frage nach der Zukunft dieser beiden Häuser stellt.

An dieser Stelle wird eine Sondernutzung mit Strahlkraft vorgeschlagen. Als Gegenstück zum Franz-Forster-Platz spannt dieses Häuserpaar über die Schubertstraße eine spannende Achse auf. Eine größere Körnung hier am Rand des Schubertviertels scheint besonders relevant. Wie die imposanten Höfe daneben schafft dies eine klare Kante zur Straße und zur Landschaft. Es wird empfohlen, dass sich Baugruppen mit einer stadtrelevanten Idee bewerben können, statt die Gründe im

### SCHWARZPLAN



Höchstbieterverfahren zu veräußern. Ein Neubau anstelle der Veranstaltungshalle schafft eine neue Wohnform für die Dorfstadt, die Musikschule hingegen wird erhalten und in Eigenregie der Baugruppe für eine neue Nutzung adaptiert: Besondere Wohnformen? Mischformen aus Wohnen und Arbeiten? Eine 3d-Manufaktur? Ein Co-Working- oder Co-Housing-Zentrum? Oder doch das Valentin Bräu? Auf jeden Fall soll hier in Zukunft gemeinschaftlich gewohnt und gearbeitet werden.



Gründung einer Baugruppe  
„Wohnen und Arbeiten“ in  
Sankt Valentin



Bewerbung mit einer stadtrelevanten Idee für das Grundstück statt Teilnahme in einem Höchstbieterverfahren



Neubau des Wohnhauses und gemeinschaftliche Adaptierung der alten Musikschule



„Wohnen und Arbeiten“ mit Ausstrahlung auf die Stadt Sankt Valentin



### STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	1.770 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	747 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (BGF)	1.783 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche (GFZ)	1,01
Max. Gebäudehöhe	9 m
Geschossigkeit	2-3 Geschosse
Nutzung(en)	Dienstleistungen, Kleingewerbe, Wohnen
Wohnanteil %	75%
Wohneinheiten	10

### NUTZUNGEN



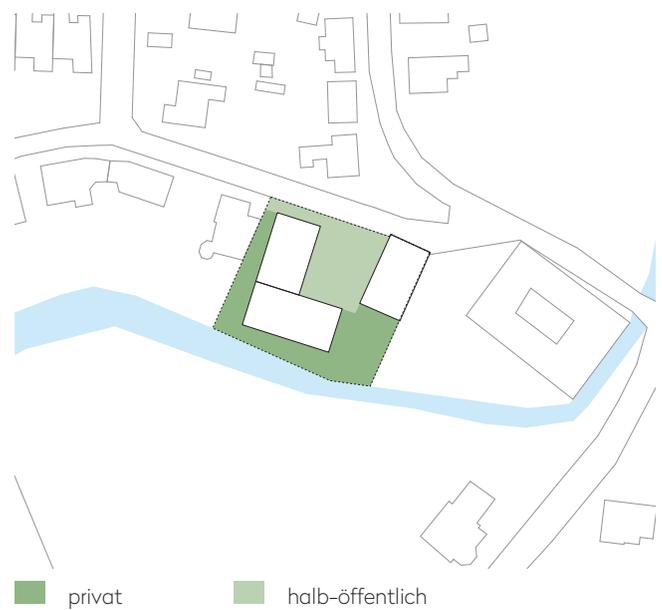
### GEBÄUDEHÖHE



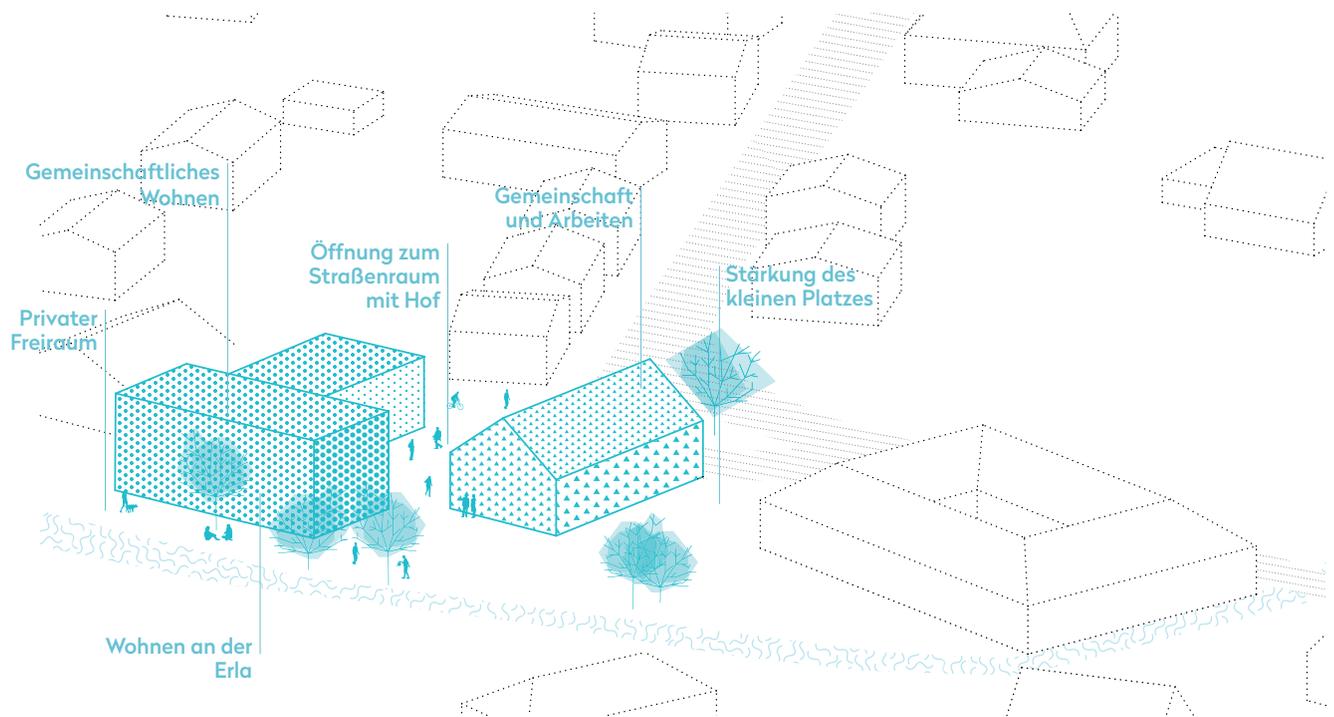
### ERSCHLIESSUNG



### FREIRAUM



## AXONOMETRIE



## REFERENZEN



**GLEIS 21 BAUGRUPPE / einszueins / bearbeitet** Quelle: [www.einszueins.at](http://www.einszueins.at)



**SELBSTBAU / Cancan Collective** Quelle: [www.baumeister.de](http://www.baumeister.de)



**Heizenholz, Kraftwerk1 / Adrian Streich Architekten** Quelle: [www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)

## DIE ALTE GÄRTNEREI (2E) IN VARIANTEN

Für die Liegenschaft der Alten Gärtnerei wurden im Rahmen des Kooperativen Verfahrens zwei Entwurfsvarianten entwickelt. Anders als bei den weiteren Entwürfen wurde nicht in Kenntnis voneinander, sondern in Konkurrenz zueinander gearbeitet – im Wettbewerb um die beste Entwurfsidee.

Aufgrund der Schlüssellage direkt an der Hauptstraße – gewissermaßen an der Einfahrt zur Innenstadt – und aufgrund des relativ kurzfristigen Entwicklungshorizonts hat man sich in Bezug auf diesen Standort auf diese Vorgehensweise verständigt, um eine größere Bandbreite an Vorschlägen erstellen zu lassen und den Entwicklungsrahmen besser abstecken zu können.

Beide Varianten wurden in der Serie an gemeinsamen Workshops mit allen Beteiligten diskutiert und entsprechend weiter

bearbeitet. In weiterer Folge werden beide Varianten ausführlich dargestellt. Für die Festlegung auf einen Entwurf bedarf es weiterer Abstimmungen mit dem Projektentwickler und weiterer Aussagen zum Nutzungsprofil, Flächenbedarfen und nicht zuletzt zu Förderbedingungen (die vor allem bei besonderen Wohnformen maßgeblich die Typologie- und Nutzflächenentwicklung mitbestimmen).

Zusammenfassend werden auf der gegenüberliegenden Seite die wesentlichen Prinzipien dargestellt, die beide Varianten aufweisen und somit als Grundlage für weitere Planungsschritte verstanden werden sollen.

### VARIANTE 1

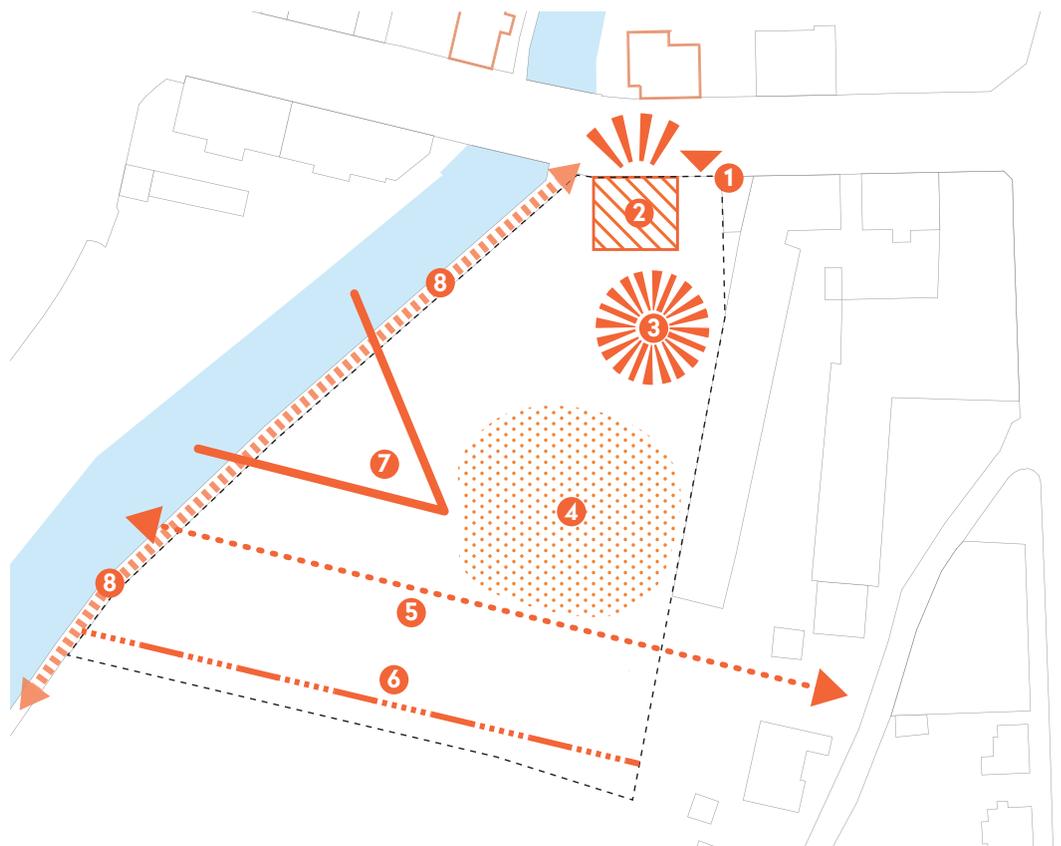
Bogenfeld Architektur



### VARIANTE 2

feld72 Architekten





## GEMEINSAME PRINZIPIEN

### 1 Einfahrt

Die Zufahrt hat über die Hauptstraße zu erfolgen. Die Schubertstraße eignet sich nur für eine untergeordnete Erschließung sowie als Zugang/Zufahrt für FußgängerInnen und RadfahrerInnen

### 2 Freistehendes Gebäude mit Torwirkung

Das Gebäude an der Hauptstraße ist Teil eines Ensembles aus Punkthäusern, die den Eingang in die Innenstadt markieren. Unabhängig von Erhalt der Bestandsvilla oder Neubau soll auf die Typologie eines Solitärers erkennbar bleiben.

### 3 Platz

Beide Varianten weisen die Raumabfolge von Platz und Hof auf. Der Platz als befestigte Fläche dient als Zulieferbereich für jene öffentlich relevante Nutzungen, die an der Nordseite des Grundstücks orientiert sind.

### 4 Hof

Der Hof liegt weiter südlich und zeichnet sich durch vorwiegend begrünte Flächen aus. Er wird den Wohnnutzungen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zugeschrieben.

### 5 Durchgang zwischen Erla und Schubertstraße

Die Querverbindung als Fuß- und Radweg im südlichen Teil zwischen Erla und Schubertstraße ist unbedingt zu gewährleisten.

### 6 Raumkante zum Süden

Die Gebäudezeile im Süden soll zur Schule hin eine klare Raumkante mit gezielten Durchlässen herstellen.

### 7 Öffnung zur Erla

Die südlichen Bauteile um den grünen Hof sollen zur Erla hin Blickbezüge aufbauen.

### 8 Weg entlang der Erla

Ein durchgängiger Fuß- und Radweg entlang der Erla ist zu gewährleisten.

## ALTE GÄRTNEREI (2E) | VARIANTE 1

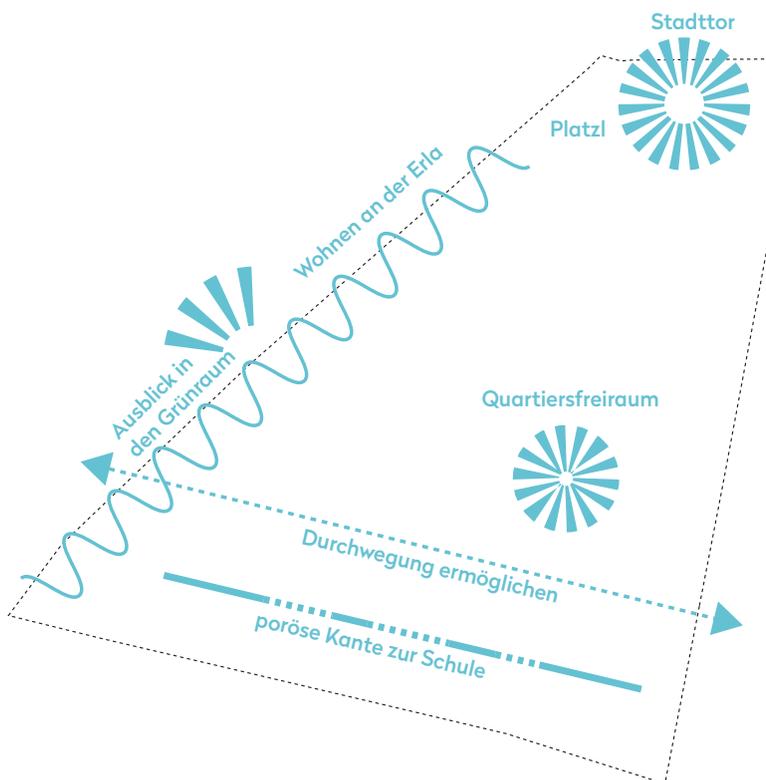
Direkt an der Hauptstraße liegt mit dem Areal der alten Gärtnerei ein Entwicklungsgebiet, das man in dieser Form nur selten hat: zentral gelegen, relativ groß in seiner Fläche und an einen wundbaren Freiraum angrenzend.

Diese Chance gilt es zu nutzen! Für das Grundstück wird eine vielfältige Bebauungsstruktur vorgeschlagen, die sich in die gewachsene Stadtstruktur integriert und dabei unterschiedlichste Wohn- und Freiraumangebote liefert. Zur Hauptstraße soll auch weiterhin wie heute ein Viererensemble aus Einzelvillen eine Stadttorfunktion übernehmen. Eine Hof-Struktur, gleich dahinter, nimmt zur Straße hin Sonderfunktionen im Erdgeschoss auf und bildet in dem Zwischenbereich einen neuen hochwertigen, kleinen Platz zur Erla aus. Nach Süden schafft eine kleinteilige Bebauung ein hochwertiges Angebot hinsichtlich Wohnen und Freiräumen. Geparkt wird entspannt in ei-

### SCHWARZPLAN



nem mittigen halbversenkten Parkdeck, das gleichzeitig als gebaute Landschaft einen internen Quartiersfreiraum liefert. Ein öffentlicher Weg verbindet das Schubertviertel und die Erla.





### STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	7.200 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	2.627 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (BGF)	7.097 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche (GFZ)	0,99
Max. Gebäudehöhe	9 m
Geschossigkeit	2-3 Geschosse
Nutzung(en)	Kleingewerbe, Wohnen, Gesundheits-
Wohnanteil %	75%
Wohneinheiten	40

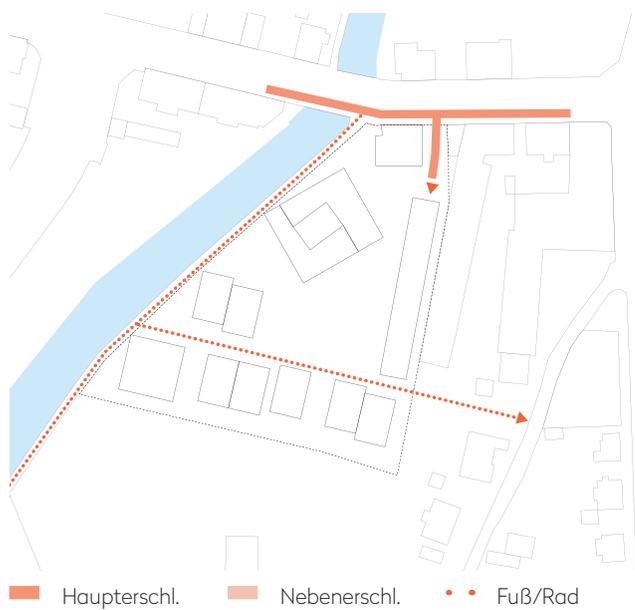
### NUTZUNGEN



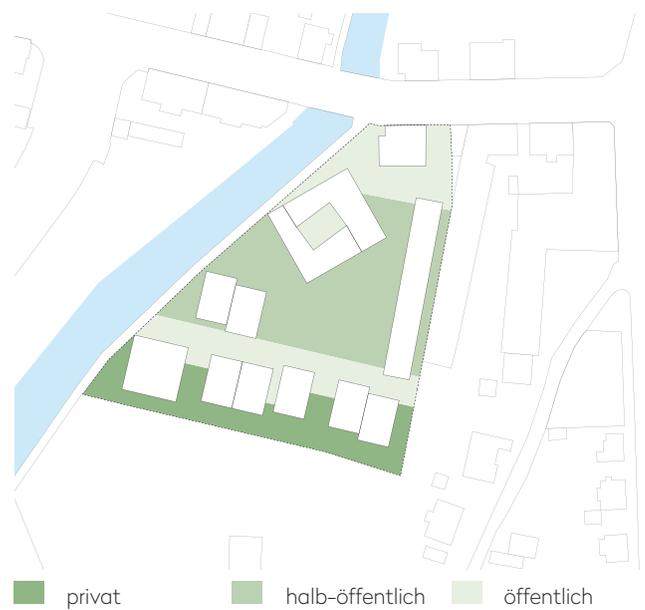
### GEBÄUDEHÖHE



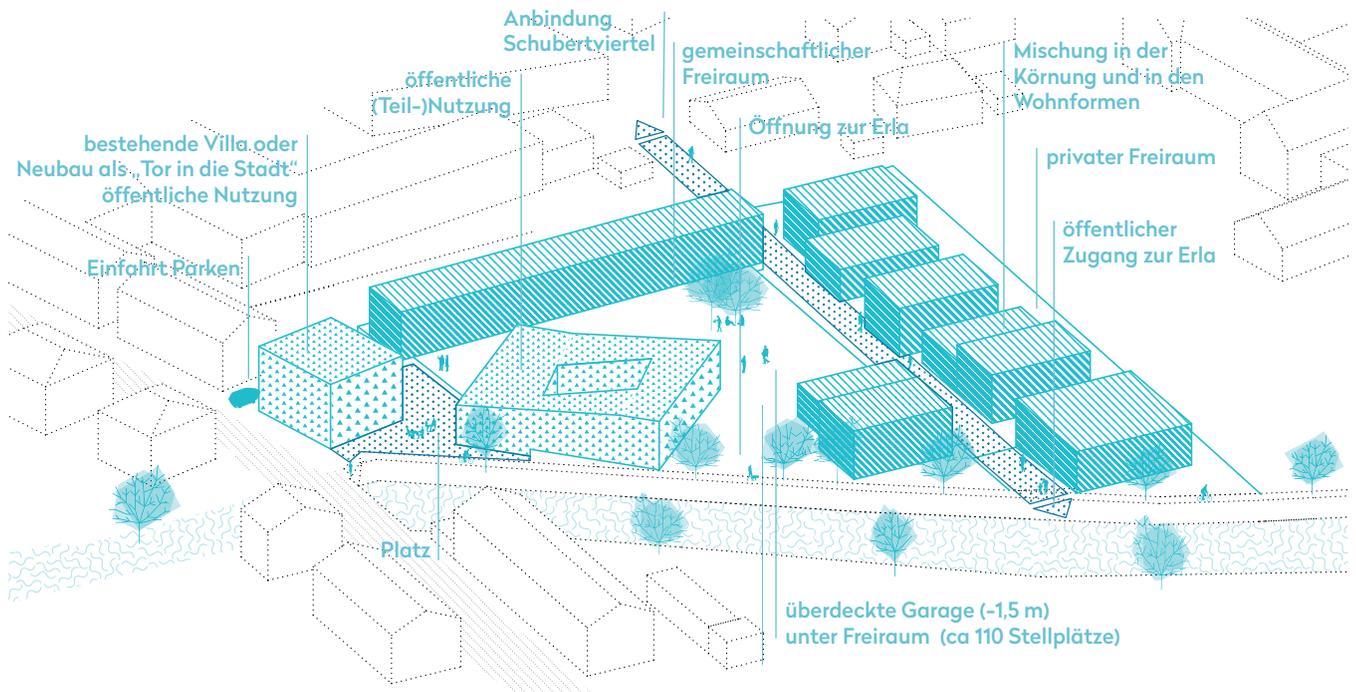
### ERSCHLIESSUNG



### FREIRAUM



## AXONOMETRIE



## REFERENZEN



**RUE DES SUISSES /  
HERZOG & DE MEURON**

im Detail - Verdichtetes Wohnen,  
Birkäuser, 2004



**DE HOGEWYK/ MOLENAAR&BOL&VANDILLEN**

Quelle: [www.mbvda.nl/](http://www.mbvda.nl/)



**VOLKSSCHULE EDLACH/  
DIETRICH UNTERTRIFALLER**

Quelle: [www.holzbaukunst.at/holzbau/objekt/356.html](http://www.holzbaukunst.at/holzbau/objekt/356.html)

## ALTE GÄRTNEREI (2E) | VARIANTE 2

... wenn Wohnhäuser neue Plätze und Landschaftsräume formen, und dabei den „Geist“ des Ortes aufnehmen

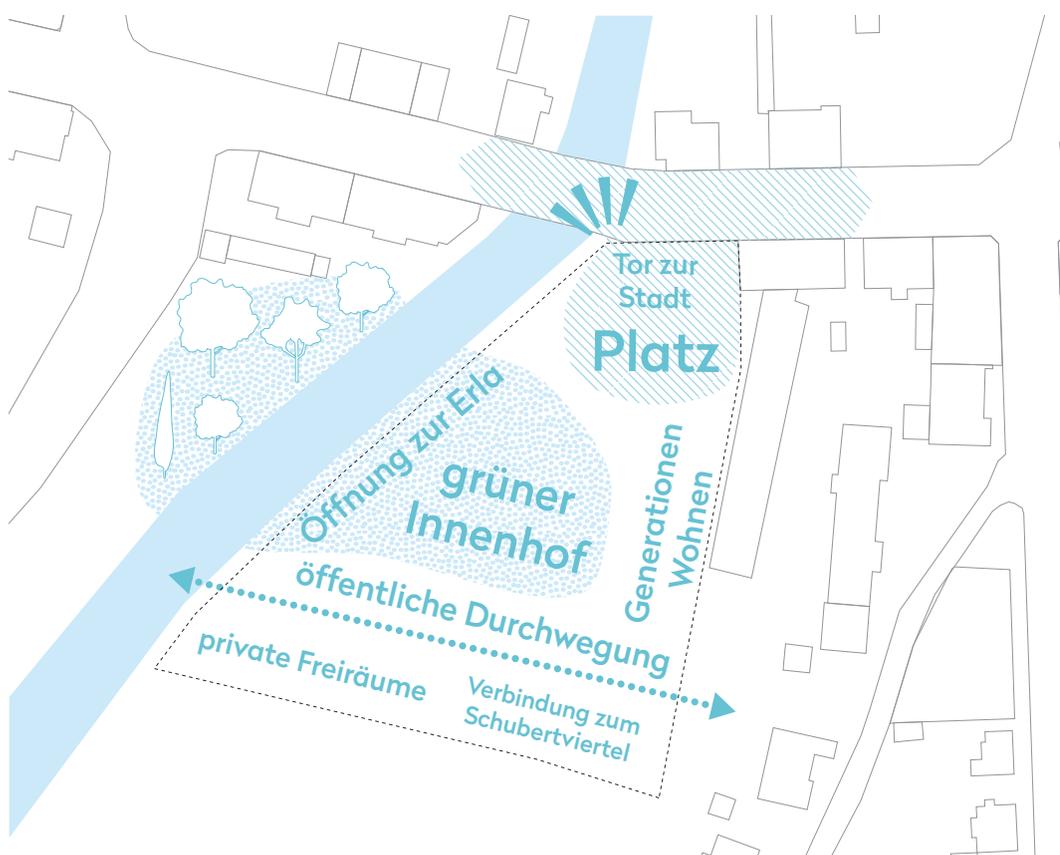
Die Bebauung der zweiten Variante berücksichtigt den baulichen Kontext und die Topographie, akzentuiert Raumkanten und Übergänge und schafft zwei unterschiedliche Freiräume. An der Schauseite signalisiert ein starker Solitär (es könnte auch die Villa sein) den Auftakt, dahinter wird in ruhiger Lage an der Erla gemeinschaftlich gewohnt

Eine einfache höhendifferenzierte Gebäudetypologie vermittelt zwischen der gewachsenen Bebauung an der Hauptstraße und dem dahinterliegenden dörflichen Schubertviertel und schafft so ein identitätsstiftendes Quartier. Die Akzentuierung und Höhenentwicklung schafft Durchblicke und Ausblicke. Interessant wäre es hier einen Schwerpunkt

### SCHWARZPLAN



auf Junges Wohnen und Generationswohnen zu legen.

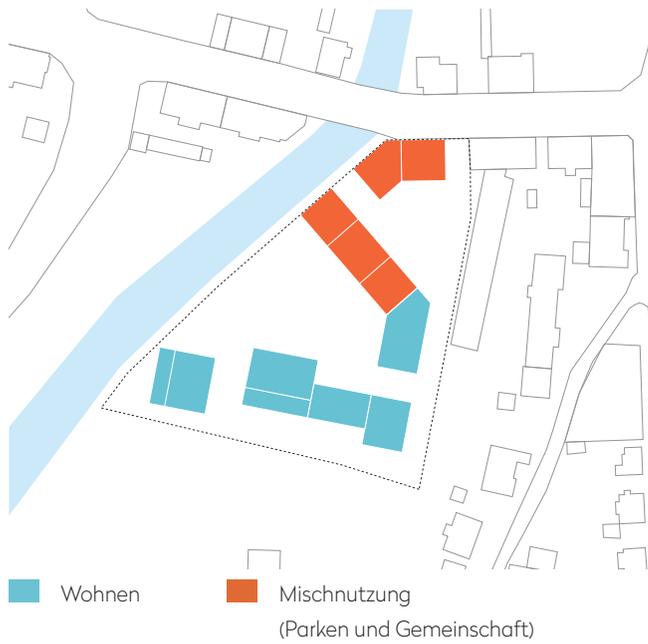




### STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Grundstücksfläche	7.200 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	2.322 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (BGF)	7.304 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche (GFZ)	1,02
Max. Gebäudehöhe	12 m
Geschossigkeit	2-4 Geschosse
Nutzung(en)	Gewerbe, Wohnen
Wohnanteil %	88%
Wohneinheiten	48

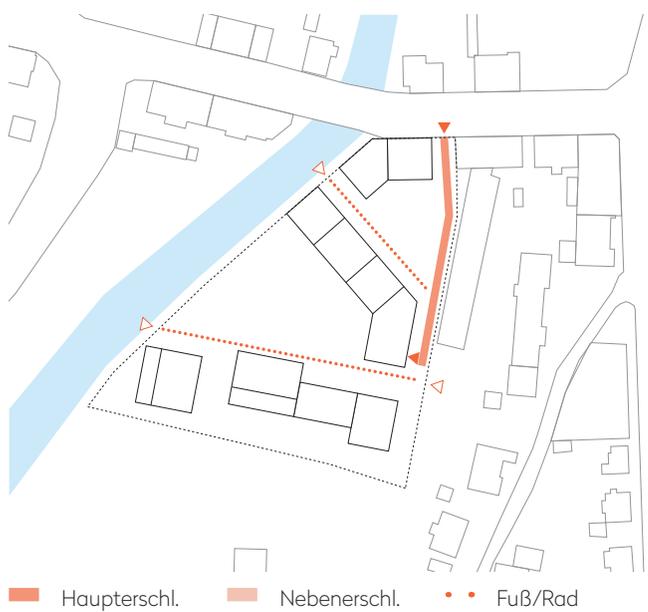
### NUTZUNGEN



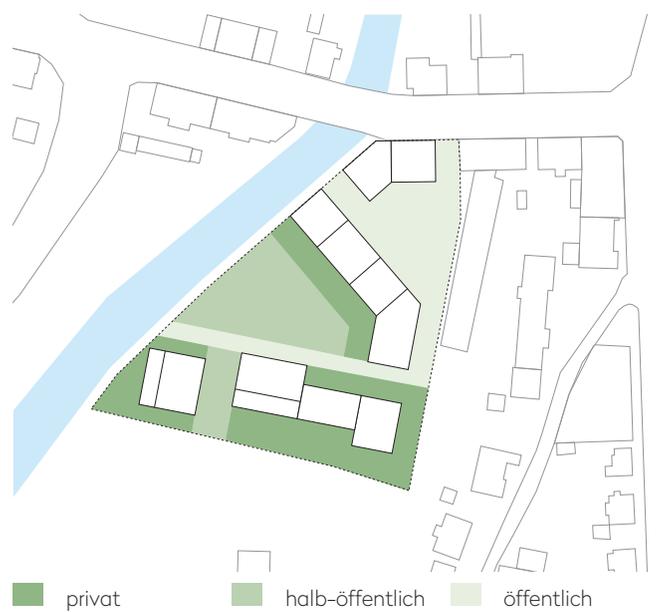
### GEBÄUDEHÖHE



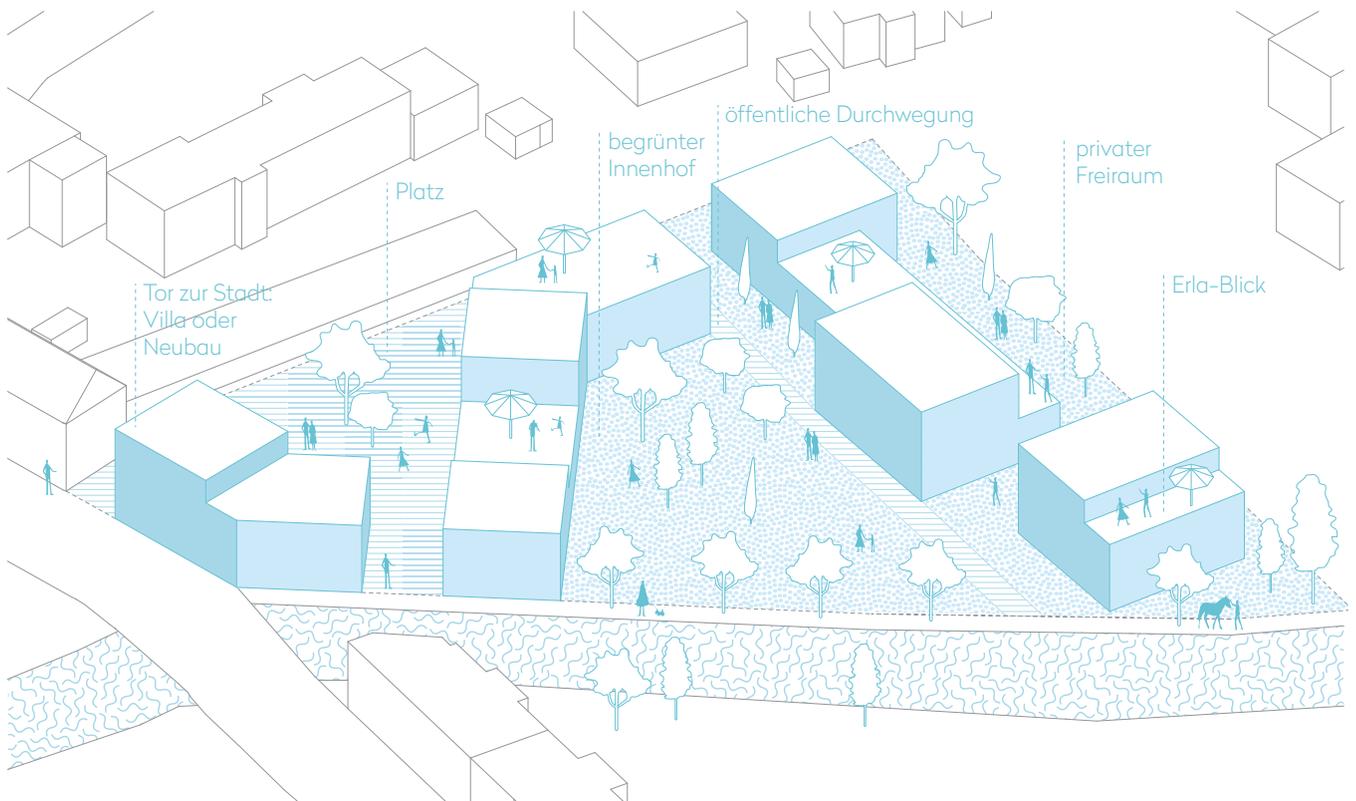
### ERSCHLIESSUNG



### FREIRAUM



## AXONOMETRIE



## REFERENZEN



**WYDENHOF IN NÄFELS / LUSSI+HALTER  
PARTNER AG**

Quelle: HOCHPARTERRE



**LE BOURG DWELLINGS / ARCHI5**

Quelle: ArchDaily



**WOHNANLAGE EPPAN /  
FELD72 ARCHITEKTEN**

Quelle: feld72 Architekten



Abb.13: Landwirtschaftliche Flächen in Sankt Valentin, Foto: feld72

# 5 AUSBLICK



---

## NÄCHSTE SCHRITTE

### TEMPORÄRE NUTZUNG DES TELEKOM-GEBÄUDES

Im Rahmen des Kooperativen Verfahrens konnte ein Teil der Räumlichkeiten des Telekom-Gebäudes bereits für Workshops genutzt werden. So gesehen hat die Zwischennutzung des Objekts bereits begonnen. Nun gilt es, für den „Kopf“ des Franz-Forster-Platzes einen Möglichkeitsraum zu schaffen, der in Austausch mit den öffentlichen Räumen tritt, der öffentlich relevante Nutzungen anbietet, einen Treffpunkt und Ort der Kommunikation schafft und bestenfalls auch Synergien mit den umgebenden (gastronomischen) Nutzungen herstellt.

Dazu bedarf es zum einen der Konzeption einer robusten baulichen „Hardware“ – der Architektur – und einer flexiblen, den unterschiedlichen NutzerInnenbedürfnissen anpassbaren „Software“ – dem Nutzungsprogramm. Es wird empfohlen, ein solches Konzept möglichst kurzfristig gemeinsam mit einem Finanzierungs- und Trägermodell zu entwickeln.

### UMBAU DES FRANZ-FORSTER-PLATZES

Die Errichtung einer unterirdischen Pumpanlage am Gelände des Franz-Forster-Platzes im Jahr 2019 ermöglicht die Neugestaltung des Platzes. Es wird empfohlen, entsprechend des vorliegenden Vorentwurfs die weiteren Planungsschritte vorzunehmen, um frühzeitig mit den Umbaumaßnahmen beginnen zu können.

### ENTWICKLUNG DER EHEMALIGEN GÄRTNEREI

Es liegen zwei Bebauungsvarianten für diese Liegenschaft vor. In den nächsten Schritten ist mit dem Grundstückseigentümer bzw. Projektentwickler zu evaluieren, welche Variante konzeptionell, funktionell und wirtschaftlich zu vertiefen ist. Dies macht die Erarbeitung eines konkreten Nutzungsprofils erforderlich, welches letztlich auch von Finanzierungsmodellen (z.B. beim leistbaren oder betreuten Wohnen) abhängt. Daraus lässt sich auch das architektonische Konzept zuspitzen.

### MOBILITÄTSKONZEPT INNENSTADT

Im Zuge der weiteren Entwicklungen der Innenstadt soll ein integriertes Mobilitätskonzept für den gesamten Bereich der Innenstadt erstellt werden. Dieses soll einerseits prüfen, ob die hier vorgeschlagenen Projekte innerhalb des bestehenden Verkehrsnetzes tragfähig sind bzw. welche Maßnahmen erforderlich sind, um die Projekte umsetzen zu können, die zu einer erheblichen Steigerung der Wege in der Innenstadt führen werden. Nachdrücklich wird empfohlen, mit diesem Mobilitätskonzept auch Vorschläge für attraktive Angebote für den nicht motorisierten Verkehr zu entwickeln (innovative Mobilitätshubs, sharing-Angebote, ...), um den Anteil an FußgängerInnen und RadfahrerInnen zu erhöhen und das Straßennetz vom ruhenden und fahrenden Pkw-Verkehr zu entlasten und die Lebensqualität in der Innenstadt zu verbessern ohne die Erreichbarkeiten einzuschränken.

### ERSTELLUNG EINES „KATALOGS ÖFFENTLICHER RÄUME“

Gerade in der Innenstadt mit hoher Relevanz für öffentliche Nutzungen ist ein besonderer Anspruch an öffentliche Räume zu richten. Sie sind Treffpunkte, Orte der Kommunikation und Repräsentation, des konsumfreien Aufenthalts und Spiels, Möglichkeitsräume für spontane und temporäre Nutzungen usw. Aber auch die Straßenräume in Nachbarschaften mit vorwiegender Wohnnutzung sind als hochwertige öffentliche Räume und Treffpunkte zu begreifen. Demzufolge wird empfohlen, in engem Austausch mit der Siedlungsentwicklung einen „Katalog öffentlicher Räume“ zu entwickeln, der Qualitätskriterien für die Konzeption, Nutzbarkeit und formelle Ausgestaltung neu zu errichtender Straßen benennt und Querschnittsprofile unterschiedlicher Straßenraumtypologien entwickelt.

### EVALUIERUNG VON BEDARF AN SOZIALER INFRASTRUKTUR

Bei all den baulichen Entwicklungen und den Errichtungen neuer Wohnungen in den jeweiligen Nachbarschaften ist auf eine langfristige

und vorausschauende Planung entsprechender sozialer Infrastruktur, wie Kindergärten und Schulen, zu achten. Es wird empfohlen, den schrittweisen Bedarf zu evaluieren und mit der Siedlungsentwicklung in enge Abstimmung zu bringen.

### **AUFBAU EINER „PLATTFORM INNENSTADT“**

Als informelles Planungsinstrument, besitzt der Rahmenplan „Sankt Valentin gemeinsam gestalten“ keinerlei Rechtsverbindlichkeiten. Seine Wirksamkeit kann er nur dann entfalten, wenn der eingeschlagene Weg des diskursiven und kooperativen Prozesses konsequent und umsetzungsorientiert weiter verfolgt wird. Dies verweist auf die Notwendigkeit eines aktiven Entwicklungsmanagements. Dessen zentrale Aufgabe liegt in der Gestaltung komplexer Koordinations- und Abstimmungsaufgaben, in der Zusammenführung der unterschiedlichsten Akteure und Stakeholder aus Verwaltung, Grundstückseigentümer und Entwickler, Unternehmer, Bauträger, Baugruppen, Planern und Architekten wie um die Programmierung und Begleitung qualitätssichernder Verfahren in der Entwicklung einzelner Teilräume.

Wesentlich für die weitere Entwicklung der Innenstadt von Sankt Valentin wird zudem sein, den bereits eingeschlagenen Weg der offenen Kommunikation und der aktiven Einbeziehung der Öffentlichkeit in aller Entschlossenheit weiter zu gehen. Die zukünftigen Planungsprozesse und Entwicklungsvorhaben benötigen weiterhin eine umfassende Vermittlung der Ziele, Rahmenbedingungen und deren Hintergründe sowie über die Möglichkeiten der Mitwirkung. Diese Kontinuität in der Kommunikation ist eine wichtige Voraussetzung dafür, der BürgerInnenschaft für die Nachvollziehbarkeit von Entscheidungsprozessen zu ermöglichen und somit Vertrauen in die anstehenden umfassenden Entwicklungsprozesse zu schaffen.

Angesichts der hohen Entwicklungsdynamik, die diesen Planungsraum kennzeichnet, sind die Erwartungen an ein Entwicklungsma-

nagement hoch und komplex. Hierzu bedarf es entsprechender personeller und finanzieller Ressourcen, diese Aufgaben mit der notwendigen Verantwortung bewältigen zu können.

Kernaufgaben der Plattform Innenstadt sind:

- + Koordination der Weiterentwicklung und Umsetzung von laufenden bzw. eingeleiteten Realisierungen unter Einbeziehung der jeweiligen Entwicklungsträger,
- + Fachliche Begleitung und übergreifende Koordination vertiefender Fachkonzepte (u.a. im Bereich Verkehr/Mobilität, Infrastruktur, öffentliche Räume/Freiräume),
- + Kontinuierliche Kommunikation der Entwicklungsstände in der Öffentlichkeit und im Netzwerk der Plattform

---

# IMPRESSUM

## Auftraggeberin

Stadtgemeinde Sankt Valentin  
Hauptplatz 7, 4300 St.Valentin

## Bearbeitung

RAUMPOSITION. Scheuven | Allmeier | Ziegler OG  
Dipl.-Ing. René Ziegler, B.Sc. Lucia Paulhart  
Lederergasse 18/1, 1080 Wien  
[www.raumposition.at](http://www.raumposition.at)

Bogenfeld Architektur  
Dipl.-Ing. Birgit Kornmüller, Dipl.-Ing. Stefan Groh  
Landstrasse 34, 4020 Linz  
[www.bogenfeld.at](http://www.bogenfeld.at)

feld72 Architekten  
Dipl.-Ing. Michael Obrist, M.Sc. Rebecca Sparr, Dipl.-Ing. Peter Zoderer, B.Sc. Johannes Wüst  
Josefstädter Straße 74, 1080 Wien  
[www.feld72.at](http://www.feld72.at)

DnD Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Sabine Dessovic, Dipl.-Ing. Roland Barthofer  
Lindengasse 56/2/20, 1070 Wien  
[www.dnd.at](http://www.dnd.at)

## Gestaltung

RAUMPOSITION. Scheuven | Allmeier | Ziegler OG  
Lucia Paulhart, René Ziegler

## Deckblatt

Bogenfeld Architektur

Wien/Sankt Valentin, 2019



**RAUM  
POSITION.**  
SCHUEVENS | ALLMEIER | ZIEGLER

Bogenfeld  
Architektur

**feld72**

**D\|D**  
landschafts  
planung