



Zell am See, 17.09.2021

## WETTBEWERB 'HUBERTUS'

### WÜNSCHE DER GEMEINDEBÜRGER

#### 1 STÄDTEBAU / BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

##### 1.1 STRUKTURGERECHTE BEBAUUNG

- **Strukturgerechte** Einfügung der neuen Bebauung in die **bestehende dörfliche Baustruktur**
- Maßgeblich ist hierbei **die bestehende Körnung und Gebäudestruktur** im Bereich **Dorfplatz**

##### 1.2 UMFELD DORFPLATZ – ORTSZENTRUM

- **Stärkung des Dorfplatzes** als funktionelles Zentrum von Thumersbach durch Bebauung des Areals 'Hubertus'
- Beachtung Ergebnisse der Ideenfindung und Vorarbeiten mit Bürgerbeteiligung hinsichtlich „Begegnungszone am Dorfplatz“ aus dem Jahr 2013 (liegen in Auszügen der ggst. WBW-Ausschreibung bei), nähere Infos auf unserer Website
- Einbeziehung des **städtebaulichen Umfeldes** im Bereich Dorfplatz

##### 1.3 WEGEBEZIEHUNGEN

- **Schaffung von Wegverbindungen zum Dorfplatz**, westlich von Dreiseitl, durch
  - + Verbreiterung des Gehsteiges und/oder
  - + über GP 32/3 (diesbezüglich wäre eine Vorsorgefläche für den evtl. Grundtausch mit Dreiseitl mit einem Teilstück der GP 32/ 7 vorzusehen)
- **wintertaugliche Verbindung** des Bereiches 'Hubertus' direkt zum **Erlbergweg**

#### 1.4 FREIRÄUME / AUSSENANLAGENGESTALTUNG

- qualitative Freiräume zwischen den gegliederten Baukörpern
- Baumasse und die Anzahl der Wohnungen unter Berücksichtigung der Einhaltung der max. Bauhöhen lt. Pkt. 1.5 und der Schaffung qualitativer Freiräume zwischen den Objekten
- Schaffung von hochwertigen Freiräumen für unterschiedliche Bewohnergruppen (z.B. Kleinkinder, Erwachsene, ältere Personen)

#### 1.5 BAUHÖHEN

- Die bestehenden Trauf- und Firsthöhen der jeweils an das Bauareal angrenzenden Bestandsobjekte sind einzuhalten

Im Norden: wie Haus Sonne, Dorfplatz 10 und Pension Gruber, Dorfplatz 9

Im Westen: wie Haus Panorama, Seeuferstrasse 10

Im Süden: wie Blocks des Wohnparks Thumersbach, Seeuferstrasse 7a

Im Osten: wie Baubestand des Hotel 'Hubertus'

- Bei Dachformen, die von den benachbarten Satteldächern abweichen, gilt die mittlere / durchschnittliche Höhe wiederum als (mittlere) maximale Höhe.

#### 1.6 ABSTÄNDE

- die gesetzlichen Abstände zu allen Grundgrenzen sind einzuhalten bzw. herzustellen

#### 1.7 BEZUG SEEUFERSTRASSE

- Die Wohnbebauung soll im EG Bezug auf die Ortsstraße nehmen:
  - + Erdgeschoßnutzung
  - + Vorgärten
  - + Hauseingänge u. Ä.
- Einbeziehung von Fuß- und Radwegen zur Entspannung der Verkehrssituation, insbesondere Radverkehr auf der Landesstraße

## 2 ARCHITEKTUR

- Weiterbauen der Struktur der Ortsmitte des Bereiches Dorfplatz mit Mitteln zeitgemäßer Architektur und nachhaltiger Bautechnik
- Leitbild ist die kleindimensionale, gegliederte Gebäudestruktur des Dorfplatzes, nicht die benachbarten Wohnblocks
- Weiterbauen der Dachlandschaft in Form 'geneigter Dächer'
- Wiederverwendung (von Teilen) des Hotelgebäudes - Anlass ist das dringende Erfordernis der CO2 Reduktion, der Reduktion von Transporten und Entsorgung
- Die Thumersbacher/innen und PROThumersbach sehen die höchste Dringlichkeit darin, beim Hubertus-Projekt ganz konkret den rechnerischen Nachweis zu erbringen, dass hier die bestmögliche CO2-Reduktion erreicht wird. Daher soll vorrangig das Weiterbauen im Baubestand bzw. der Umbau (von Teilen) des Baubestandes verfolgt werden!
- Berücksichtigung von Ausblick und Sichtverbindungen (Seeblick, Bergwelt) für bestehende (Panorama-)Wanderwege, Wohn- und Tourismusbauten

## 3 RAUMPROGRAMM

### 3.1 WOHNUNGEN

1/3 der Wohnungen: Mietwohnungen lt. Sbg. Wohnbauförderungsrichtlinien

1/3 der Wohnungen: Eigentumswohnungen lt. Sbg. Wohnbauförderungsrichtlinien

1/3 der Wohnungen: frei finanzierte Eigentumswohnungen

### 3.2 MULTIFUNKTIONELLE DURCHMISCHUNG

#### 3.2.1 LEBENSMITTELMARKT

- in der Nordwestecke des Areals, mit Geschäftsfassade an der Seeuferstraße
- Niveauhöhe des Marktes evtl. auf Niveauhöhe des Geschäftes Dreiseitl im Hinblick auf mögliche Synergie
- Option auf gekuppelte Bauweise der Geschäfte / Märkte im EG bzw. Hochparterre
- darunter Parkdeck für Kunden
- Überbauung des Marktes mit Wohnungen
- Berücksichtigung der Nachbarschaft hinsichtlich Lärm (z.B. Anlieferung, Rückfahrwarner, Kühlgeräte, Zufahrt)

### 3.2.2 GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

- zur Wohnanlage gehörig, auch extern nutzbar
- Vereinsraum
- Jugendraum
- Coworking
- .....

### 3.2.3 TIEFGARAGE MIT DEN STELLPLÄTZEN LT. SBTG

Aufgrund der angespannten Parkplatzsituation im Bereich Dorfzentrum / Dorfplatz, zuzüglich

- Stellplätze für Kunden des Nahversorgers
- Stellplätze für Besucher und Anrainer Dorfplatz Thumersbach
- Stellplätze für angrenzende Gastronomie
- Stellplätze für Tagestouristen
- Ausreichend Fahrrad-Stellplätze (z.B. für den Nahversorger, Bewohner, Besucher)