

LA 21 – WERKSTATT ZENTRUMSENTWICKLUNG BAD AUSSEE

Graz, 11.12.2018

Ergebnisprotokoll Abstimmungsworkshop „Multifunktionales Zentrum für Bad Aussee“

Datum: 10.12.2018, 17:00 Uhr bis 19:10

Ort: Kur- und Congresshaus, Kurhausplatz 144, A-8990 Bad Aussee

Anwesende: Bad AusseerInnen: 35 Personen, darunter Bürgermeister Franz Frosch und Mitglieder der Steuerungsgruppe (Gemeinderatsmitglieder von Bad Aussee und Verwaltung)
Büro Kampus: Daniel Kampus, Jasmin Neunteufel,

Am Montag, dem 10.12.2018 fand im Kurhaus Bad Aussee der Abstimmungsworkshop „Multifunktionales Zentrum für Bad Aussee“ statt. Ziel dabei war es, die BürgerInnen von Bad Aussee über den Fortschritt des Projektes zu informieren, Ihnen ein mögliches Entwicklungsszenario zu präsentieren, Ihre Meinung dazu zu eruieren und über die nächsten Schritte der Liegenschaftsentwicklung zu informieren.

Ablauf

Um 17 Uhr startete die Veranstaltung mit einer Begrüßung durch Bürgermeister Frosch und einer anschließenden Präsentation von Herrn Kampus. Darin wurde noch einmal die Ausgangssituation geschildert sowie auf die bestehende Chance verwiesen, die dieses Projekt birgt (Eigeninitiative aus Stadtgemeinde, Einbeziehung aller BewohnerInnen, zukunftsweisende Entwicklung und Integration von ExpertInnen). Weiters wurden die Ergebnisse des gesamten Bürgerbeteiligungsprozesses vorgestellt sowie die Erkenntnisse aus den Runden Tischen zusammengefasst, wobei ein kurzes Input des Tourismusexperten Ernst Kammerer vom Tourismusverband Ausseerland – Salzkammergut über die Touristische Entwicklung des Ausseerlandes dieses Resümee abrundete. Die gewünschten Nutzungen aus dem Bürgerbeteiligungsprozess sind: Öffentlicher Platz mit Grünraum (Dorf-/Marktplatz), Erhalt der Parkplätze (Tiefgarage), Zugang zu Chlumeckplatz/ Kammerhof Museum erhalten, Gastronomie(ev. Brauerei) und Nutzungsflexible Räume (Veranstaltungen, Präsentation von regionalen Produkten, kulturelle Einrichtungen, Coworking Space, Gründerzentrum, Handwerkerzentrum, Jugendtreffpunkt, Indoor-Spielplatz, etc.). Weiters können sich die Bad AusseerInnen auf dem Areal leistbares Wohnen für Bad AusseerInnen vorstellen, Arztpraxen/ Ärztezentrum (Kooperation mit PVA) oder ein Hotel mit integrierter Gastronomie/ Kongresshotel. Gar nicht gewünscht sind Zweitwohnsitze und hochpreisiges Wohnen.

Darauf folgte nach einem kurzen Überblick über die Hard Facts des Planungsareal die Vorstellung eines möglichen Entwicklungsszenarios, wobei darauf hingewiesen wurde, dass dieses

LA 21 – WERKSTATT ZENTRUMSENTWICKLUNG BAD AUSSEE

Entwicklungsszenario als Testplanung zu verstehen ist, um Basisqualitäten und Rahmenbedingungen für die zukünftige Liegenschaftsentwicklung festlegen zu können.

Das vorgestellte Entwicklungsszenario beinhaltet eine zweigeschoßige Tiefgarage mit ca. 140 Stellplätzen pro Geschoß, welche den Bedarf an Stellplätzen (Gemeinde Bad Aussee: 80 Stellplätze, fixe Fremdvermietung: 40 Stellplätze, geplantes Hotel (120 Zimmer): 115 Stellplätze) abdeckt. Zu- und Abfahrten bleiben zu diesem Zeitpunkt bewusst undefiniert sowie auch die Lage und Ausformulierung der Aufgänge. Oberirdisch sind drei Gebäude angedacht. Ein größerer viergeschossiger Gebäudekomplex, der ein 120-Zimmer-Hotel beinhalten kann, im Osten des Grundstückes mit ca. 5.800m² BGF, ein dreigeschossiges Gebäude mit rechteckigem Grundriss für Gewerbe/Gastronomie im Süden des Areals (1.900m² BGF) sowie ein viergeschossiges Gebäude mit quadratischem Grundriss für Gewerbe/Dienstleistung mit ca. 2.400m² BGF im Westen. Zusammen ergeben diese drei Gebäude eine BGF von ca. 10.100m² (Dichte ca. 1,40), welche den laut Büro Kampus verträglichen Dichterahmen von maximal 1,5 einhält. Denn so bleibt auf dem Grundstück ausreichend Raum für den von der Bevölkerung gewünschten Ort der Begegnungen (Dorfplatz) mit Möglichkeit zur Zonierung für unterschiedliche Nutzungen (Grünraum, Wochenmarkt, Spielplatz, Bühne, etc.).

Herr Kampus legte in weiterer Folge verständlich dar, dass es keinen Sinn mache in diesem Stadium schon exakte Nutzungen zu determinieren, da dies eine Investorforderung schier unmöglich mache. Er wies darauf hin, dass es vielmehr darum gehe, die Bandbreite von möglichen Nutzungen möglichst offen zu halten und möglichst nutzungsflexible Räume zu generieren, auch um ein langfristiges Funktionieren dieses multifunktionalen Zentrums zu gewährleisten. Klar sei jedoch, dass die Erdgeschoßzone frei sein sollte von privaten Nutzungen und einen öffentlichkeitswirksamen Charakter haben sollte, um den gewünschten Dorfplatz generieren zu können. Klar sei auch, dass der Kammerhof das bestimmende Element und das Zentrum des neuen Platzes sein sollte.

Schlussendlich konnten alle im Bürgerbeteiligungsprozess definierten Wunsch in dem Entwicklungsszenario verortet werden.

Die Basisqualitäten, die durch das vorgestellte Entwicklungsszenario definiert werden, sind folgende:

- Schaffung einer großzügigen NS-Durchwegung
- Oberflächenqualität – Aufenthaltsqualität – Attraktivität (Thema Wasser/Brunnen)
- Norden: arena-artige Treppenanlage (Niveauunterschied) – Doppelnutzung als Bühne/Publikumszone
- Möglichkeit von flexiblen Bespielungen (Wochenmarkt) – flexible/partielle Überdachung
- Zonierung für verschiedene Nutzungen (Grünraum, Spielplatz, etc.)
- Erdgeschoßzone Gebäude:
 - Geschoßhöhe 5 m
 - keine private Nutzungen
 - überdachte Vorzonen
- Hotel: Naheverhältnis Gastronomie zum Kammerhof (Respektabstand)
Aufnahme Gebäudeflucht Kammerhof – östlicher Abschluss Platz
2 Seiten: AKTION (Westen) – RUHE (Osten)

LA 21 – WERKSTATT ZENTRUMSENTWICKLUNG BAD AUSSEE

- Gewerbe/Gastronomie: Naheverhältnis Gastronomie zum Kammerhof (Respektabstand)
Umseitige Nutzung
Erweiterung Platzgestaltung
- Gewerbe/Dienstleistung: Erweiterung Platzgestaltung
Naheverhältnis PVA (kurzer Weg) - Zugänglichkeit OGs von Braungasse

Abschließend wurden die Vorteile dieses Entwicklungsszenario erörtert. Diese sind die Möglichkeit der Aufteilung in drei Bauabschnitte, die Möglichkeit der Realteilung in drei Grundstücke und somit die flexible Umsetzung der einzelnen Bauabschnitte, die große Nutzungsflexibilität, die Generierung eines autofreien, barrierefreien Platzes mit einer breiten Nord-Süd-Durchwegung, einer beispielbaren Treppenanlage im Norden und einer attraktiven Erdgeschoßzone sowie die Schaffung eines Vorplatzes an der Hinterseite des Kammerhofes. Weiters werden verträgliche Bauvolumina mit einem ausgewogenen Verhältnis zum Außenraum vorgeschlagen, die eine Zonierung (z.T. auch mit Überdachungen) und multifunktionale Bepielung der Zwischenräume ermöglicht.

In der anschließenden Diskussion wurde das Konzept prinzipiell sehr positiv bewertet, wobei von mehreren Sprechern hervorgehoben wurde, dass alle der von ihnen gewünschten Funktionen in dem Konzept wiederzufinden sind. Bedenken zur wirtschaftlichen Umsetzung werden geäußert sowie Gedanken zu möglichen Lösungen dieses Problems. Im Zuge dessen wird das Thema „Leistbares Wohnen“ noch einmal diskutiert und schlussendlich festgehalten, dass sich die Bad AusseerInnen nicht unbedingt leistbares Wohnen auf dem Areal vorstellen, sondern eher ganzjährig bewohnte Wohnungen - so wäre es durchaus denkbar in den oberen Geschoßen oder Dachgeschoßen auch hochpreisiges Wohnen anzubieten. Eine Person äußerte sich negativ gegenüber dem vorgeschlagenen Kleinkinderspielplatz. Der Wunsch den Chlumeckyplatz in der Liegenschaftsentwicklung stärker einzubinden sowie der Wunsch den Individualverkehr bewusst durch Maßnahmen wie gratis Öffis, teure Parkgebühren, etc. zu reduzieren wurden geäußert.

Abschließend stellt Herr Kampus die weiteren Schritte dieser Liegenschaftsentwicklung vor. Diese sind der Abschluss des Bürgerbeteiligungsprozesses bis Ende des Jahres, erste Investorengespräche im ersten Quartal 2019 mit anschließender Betreibersuche. In weiterer Folge will die Gemeinde gemeinsam mit dem gefundenen Investor und Betreiber einen „Kooperativen Architekturwettbewerb“ veranstalten, dessen Ergebnis Grundlage für den Bebauungsplan sein soll.

Zum Schluss bedankt sich Bürgermeister Frosch bei allen Anwesenden für ihr Kommen und ihre konstruktive Mitarbeit und mahnt gleichzeitig zu Geduld, da dieses Projekt das Ortsbild von Bad Aussee langfristig prägen werde, und deswegen Qualität an erster Stelle stehe.

LA 21 – WERKSTATT ZENTRUMSENTWICKLUNG BAD AUSSEE

Fazit

Prinzipiell findet das vorgeschlagene Entwicklungsszenario großen Anklang und Zustimmung. Die Möglichkeit in Teilbereichen auch eine Wohnnutzung unterzubringen wird weiterhin von der Bevölkerung unterstützt, diese formuliert nur den Wunsch, dass diese Wohnungen ganzjährig bewohnt sein sollen.

Die Bereitschaft der Liegenschaftsentwicklung die notwendige Zeit zu geben stößt bei den Bad AusseerInnen auf Zustimmung.