



Themenblock 3: Neue Urbane Qualitäten

Sommerfeld Ebelsberg

Wolfgang Modera, GIWOG

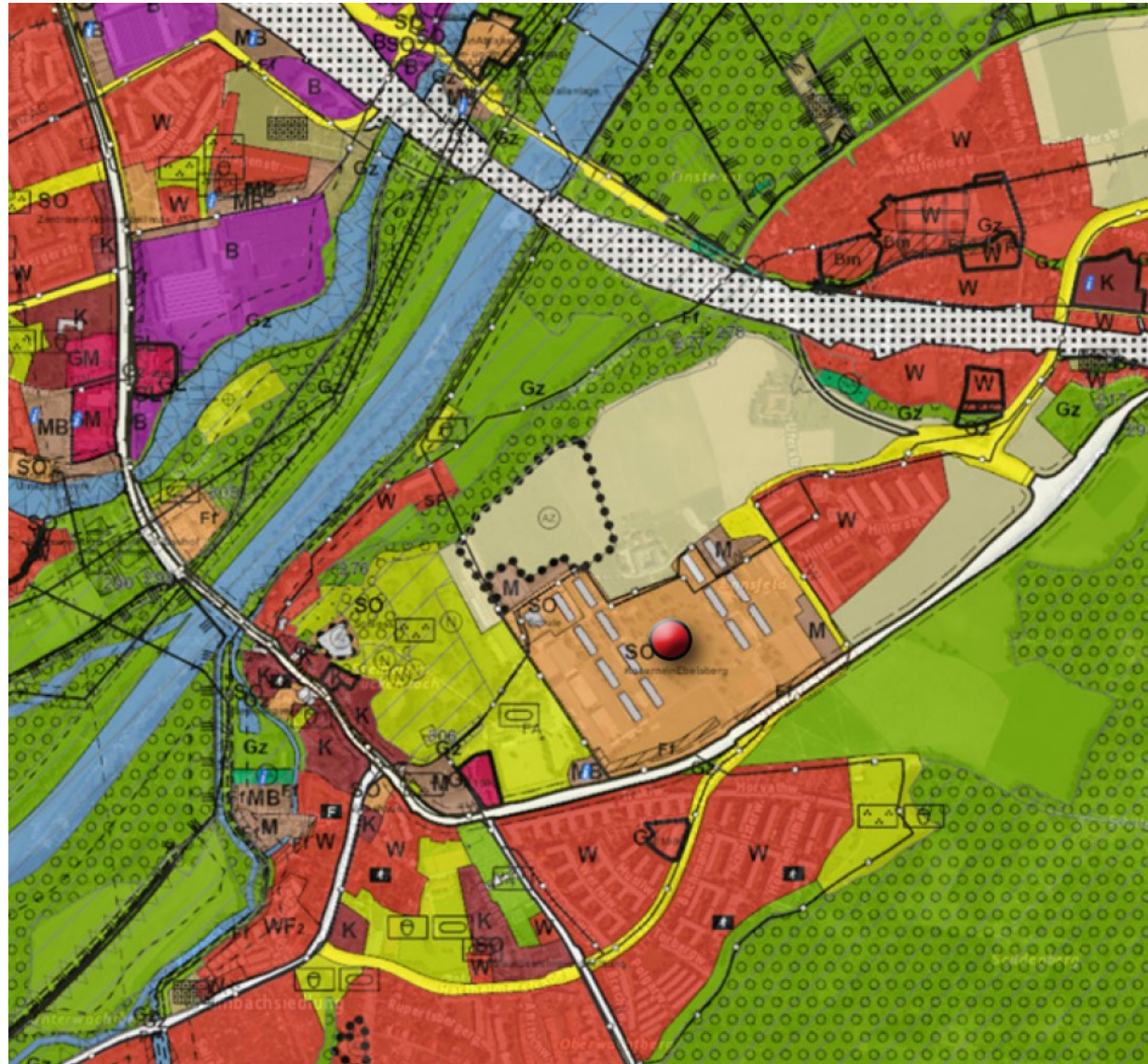
Die Projektträger



Sommerfeld Ebelsberg – Geografische Verortung



Sommerfeld Ebelsberg – Siedlungsgebiete



Sommerfeld Ebelsberg – Grundstücke



Teilflächen	Flächeninsanspruchnahme
Teilfläche 1 - Sommergründe	134.693 m ²
Teilfläche 2 - ehm. Hiller Kaseren	172.419 m ²
Gesamt	307.112 m²

Teilfläche 1 - Sommergründe (Quartiere)	BGF
Q 3.2	30.103 m ²
Q 5	88.626 m ²
Kindergarten 2	5.900 m ²
Schule	9.000 m ²
Gesamt	133.629 m²

Teilfläche 2 - ehm Hiller Kaserne (Quartiere)	BGF
Q 1	91.040 m ²
Q 2 (Q 2.1 und Q 2.2 inkl Kindergarten 1)	53.200 m ²
Q 3.1	30.000 m ²
Q 4	43.860 m ²
Gesamt	218.100 m²

Projektareal Gesamt	BGF
Teilfläche 1 - Sommergründe (Quartiere)	133.629 m ²
Teilfläche 2 - ehm Hiller Kaserne (Quartiere)	218.100 m ²
Gesamt	351.729 m²

=> ca. 3.000 Wohnungen – 6.500 -7.500 Einwohner

Sommerfeld Ebelsberg – Eckdaten

Ende 2014: Liegenschaft der Familie Sommer wird von den Bauträgern GIWOG, Neue Heimat, WAG gekauft

Februar 2016: Kasernenareal wird von der WSF Privatstiftung erworben

Kasernenareal (11 Mannschaftsgebäude und Freiflächen) steht unter Denkmalschutz; Archäologische Funde

Übereinkunft: **Gemeinsame Entwicklung** des gesamten Stadtteils

2017: Kooperatives Verfahren („Charette“) mit der Ableitung von 5 Quartieren mit je eigenen „must haves“
(städtebaulich und freiraumbezogen) und Leitprinzipien für soziale Nachhaltigkeit und Sozialräume

2017: Überlegungen für einen Quartiersbeirat

2017 ff: Markenname, Zukunftsleitbild für den Stadtteil

seit 2018: Verhandlung über Infrastrukturbeiträge

2021 – Juli 2022: Fertigstellung der Strategischen Umwelt Prüfung / SUP

Sommerfeld Ebelsberg – Kooperatives Verfahren

Kooperatives Verfahren wurde als Charette-Verfahren abgewickelt.

Im Rahmen eines Wettbewerbs wurden Architekten ausgewählt. Diese erarbeiteten gemeinsam vor Ort Planungsgrundlagen

Wettbewerb

Bauherr
Auslober

Architekten

Jury

Koop. V.

Bauherr

Jury

Bauherr

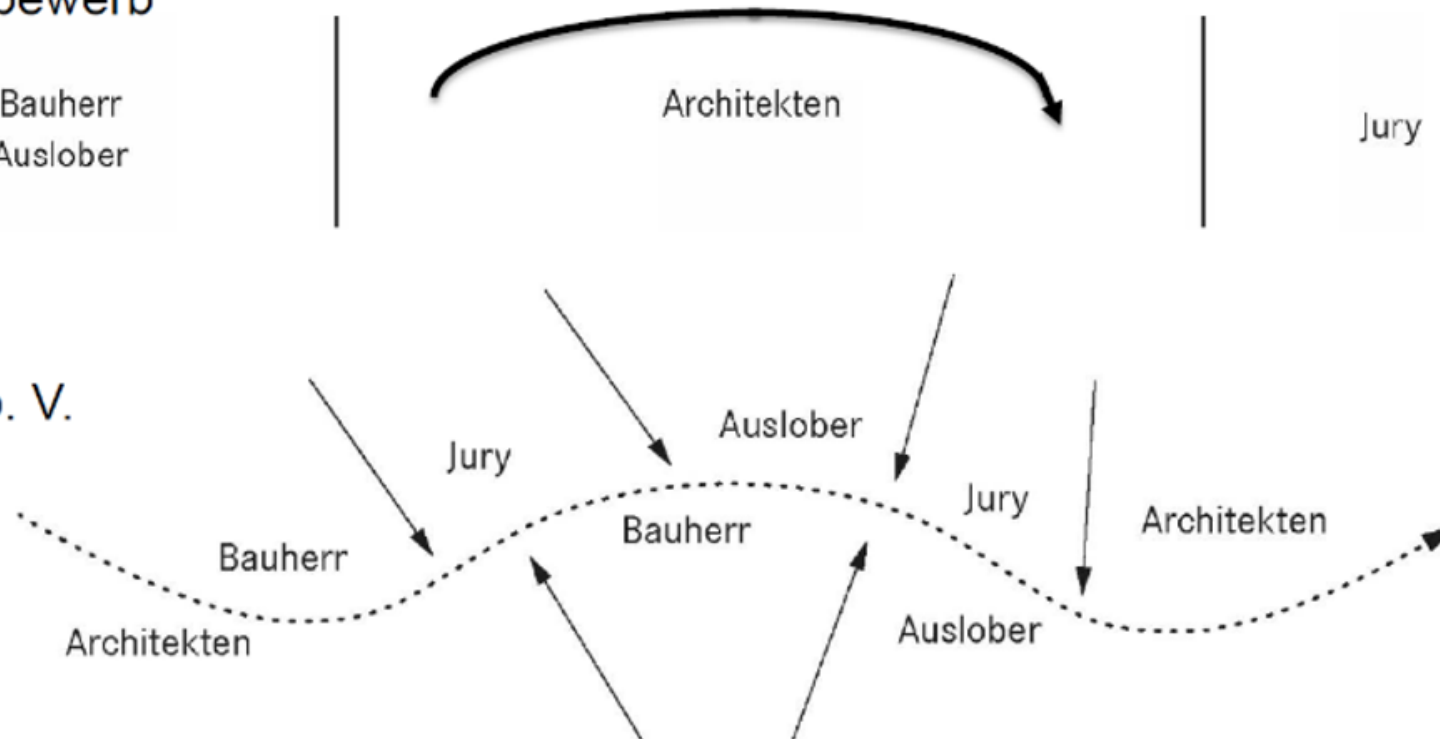
Auslober

Jury

Architekten

Architekten

Auslober



Sommerfeld Ebelsberg – Kooperatives Verfahren

Planungsziele:

- Funktionale Ausrichtung: Entwicklung eines integrierten, gut durchmischten und lebendigen Stadtteils
- Mobilität: kurze Wege, fußläufige Erschließung, Integration von Fahrradwegen, intelligente Eingliederung von Haltestellen ÖV, Umgang mit ruhendem Verkehr
- Dichte: dem Standort angemessene städtische Dichte
- Einbindung: Mehrwert für Ebelsberg

Eckpunkte des Kooperativen Verfahrens:

- Intensive Einbindung der BürgerInnen:
- Gruppenfindung bei 1. Infoveranstaltung, Gruppe nominiert 2 Vertreter, die bei Planung mitwirken
- Offener Planungstermin mit Architekten
- Diskussionsabend
- Ergebnispräsentation

Sommerfeld Ebelsberg – Kooperatives Verfahren

Betreuung des Wettbewerbs und des Kooperativen Verfahrens:

Andreas Kleboth

Ausgewählte Architekten:

Markus Kaplan - Architektur

Carla Lo – Freiraum

Hubert Rieß - Architektur

Bernd Vlay - Architektur

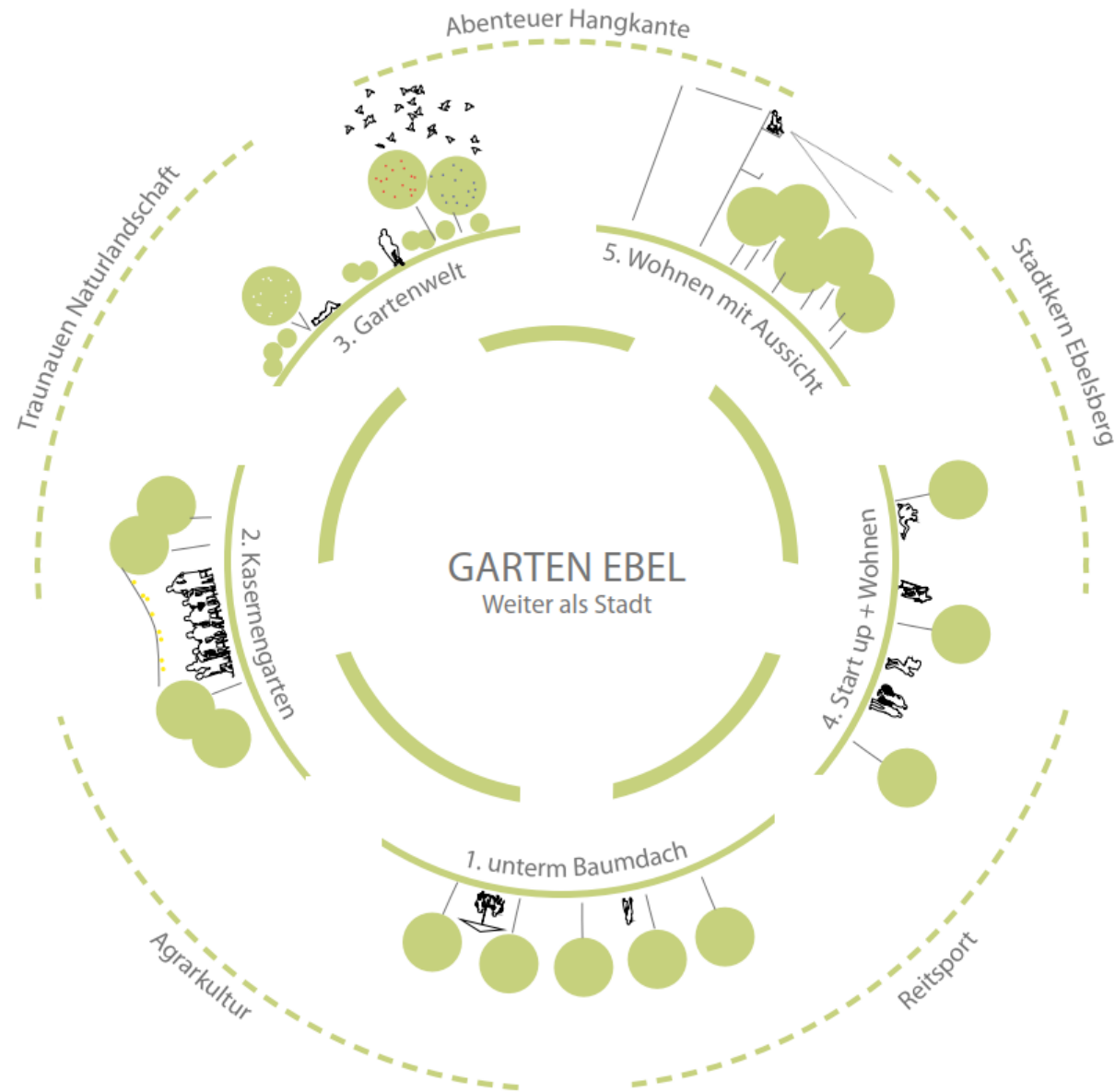
Beratende Experten:

Helmut Koch – Komobile (Verkehrsplanung)

Daniela Palk – syncare (Soziale Nachhaltigkeit – Sozialräume)

Experten des Magistrat Linz und Land OÖ

Sommerfeld Ebelsberg – Ergebnis des Kooperativen Verfahrens



Sommerfeld Ebelsberg – Ergebnis des Kooperativen Verfahrens

FÜNF QUARTIERE



5



3



2



4

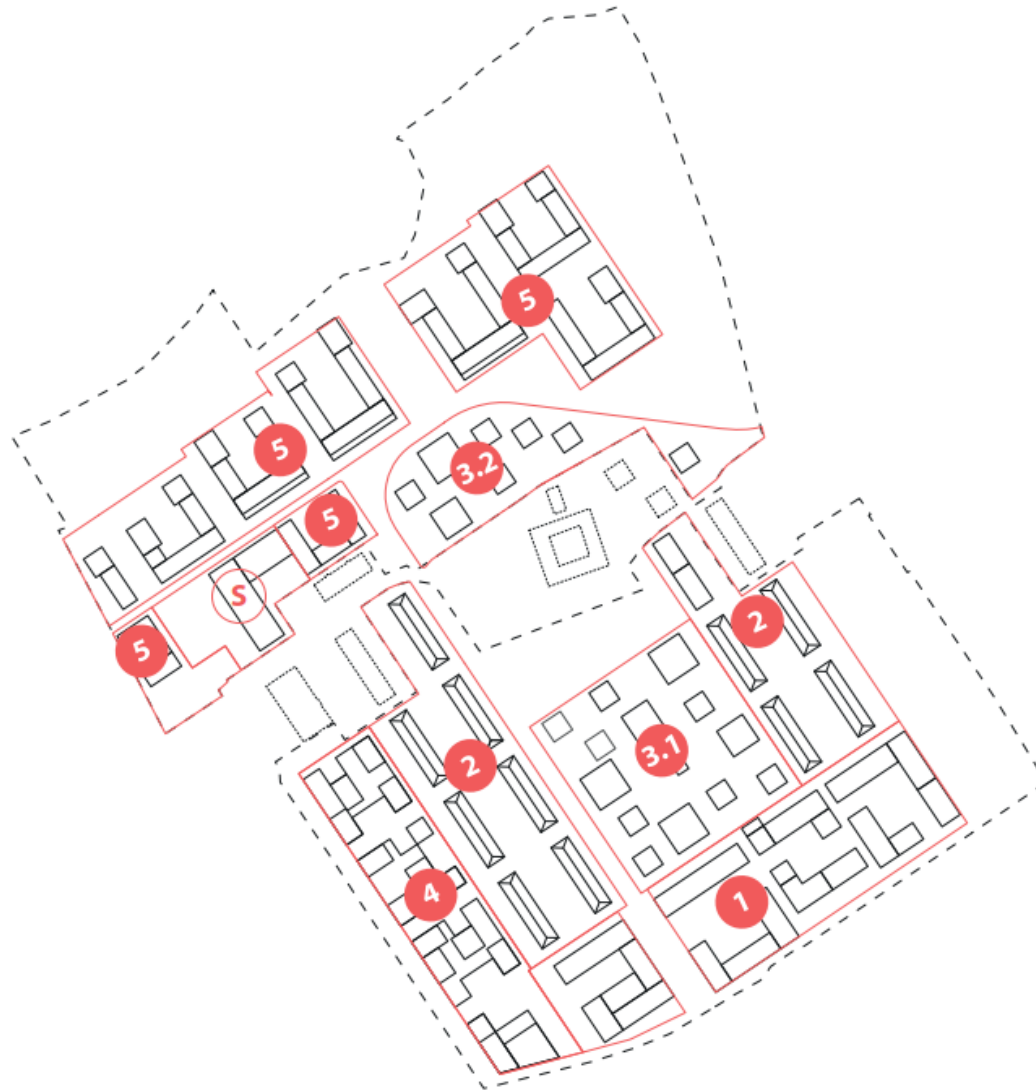


1



- 1 Unterm Baumdach
- 2 Kasernengarten
- 3 Gartenwelt
- 4 Start up + Wohnen
- 5 Wohnen mit Aussicht
- S Volksschule

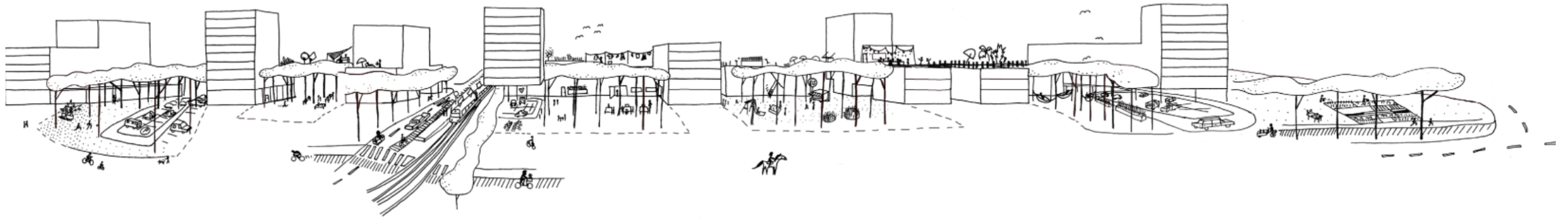
Sommerfeld Ebelsberg – Ergebnis des Kooperativen Verfahrens



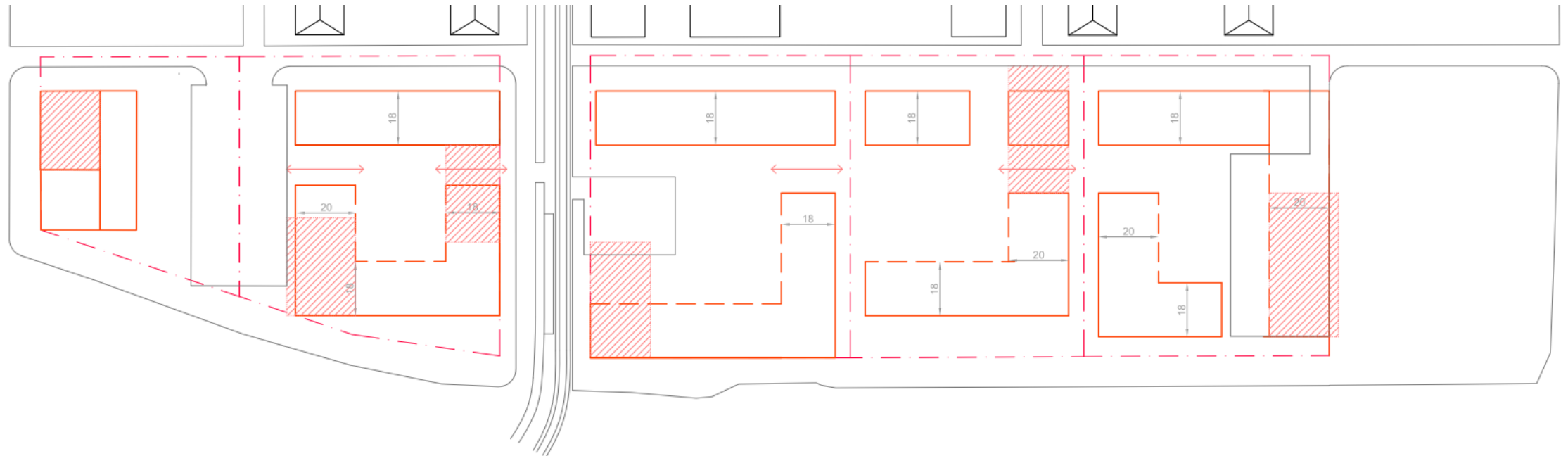
- 1 Unterm Baumdach
- 2 Kasernengarten
- 3 Gartenwelt
- 4 Start up + Wohnen
- 5 Wohnen mit Aussicht
- S Volksschule

Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere

AUF DEM KRONENMEER
UNTER DEM BAUMSCHIRM



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Unterm Baumdach







BAUFELD D1
GF 4.560 m²
maximal 32% bebaut
BGF alt m²

BAUFELD A1
GF 8.010 m²
maximal 43% bebaut
BGF alt 14.100 m²

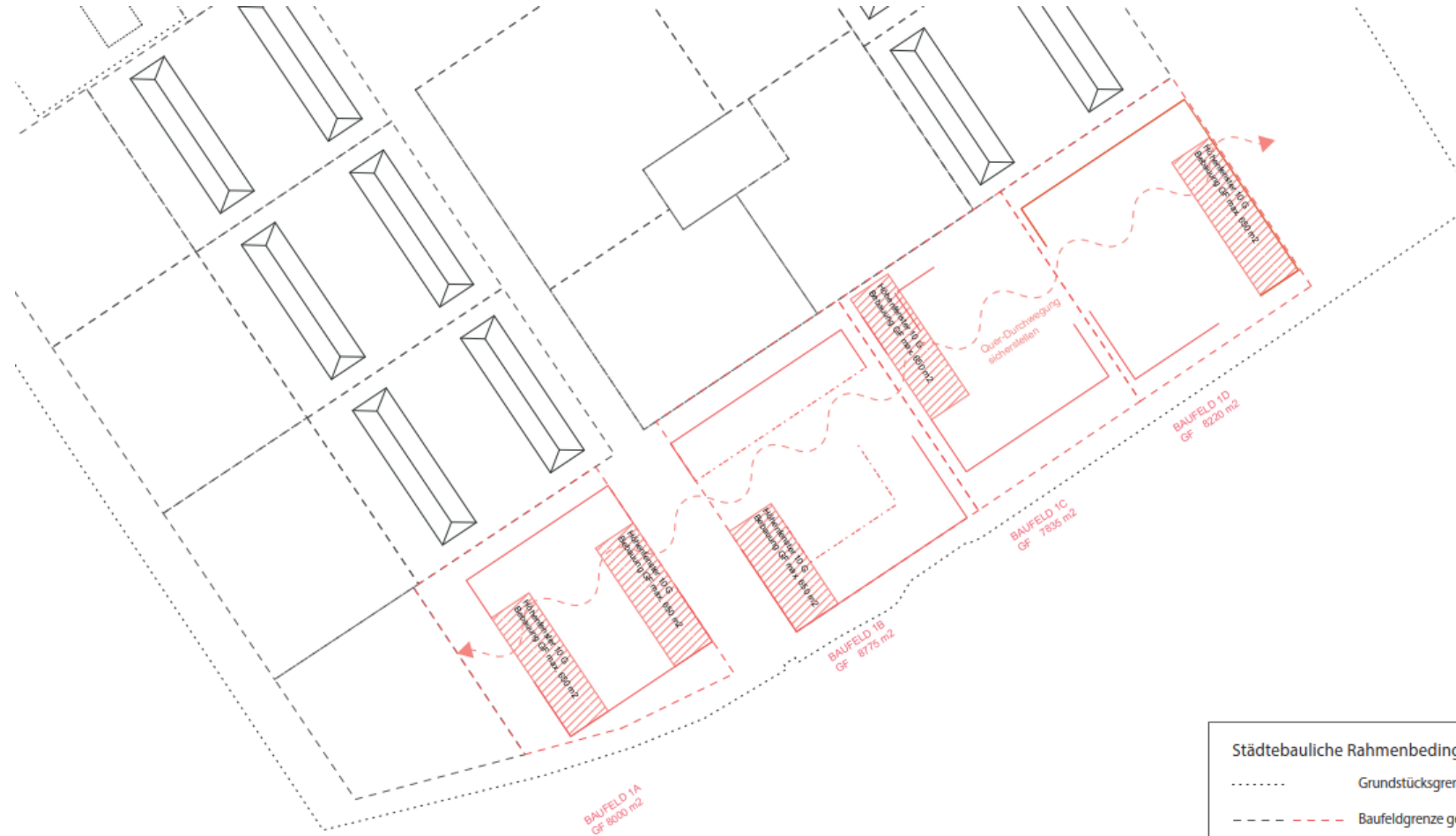
BAUFELD A1
GF 8.741 m²
maximal 41% bebaut
BGF alt 23.300 m²

BAUFELD A3
GF 7.836 m²
maximal 34% bebaut
BGF alt 11.400 m²

BAUFELD A4
GF 8.220 m²
maximal 32% bebaut
BGF alt 19.200 m²

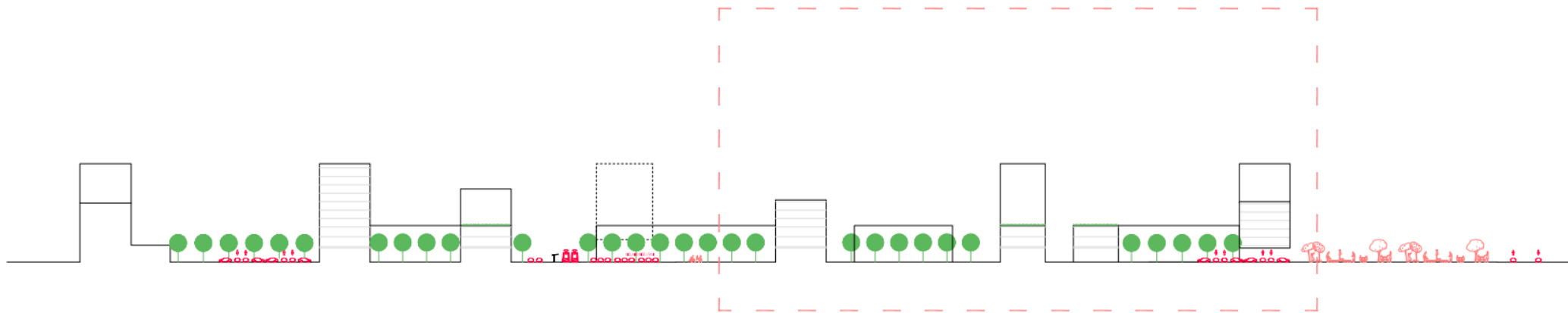
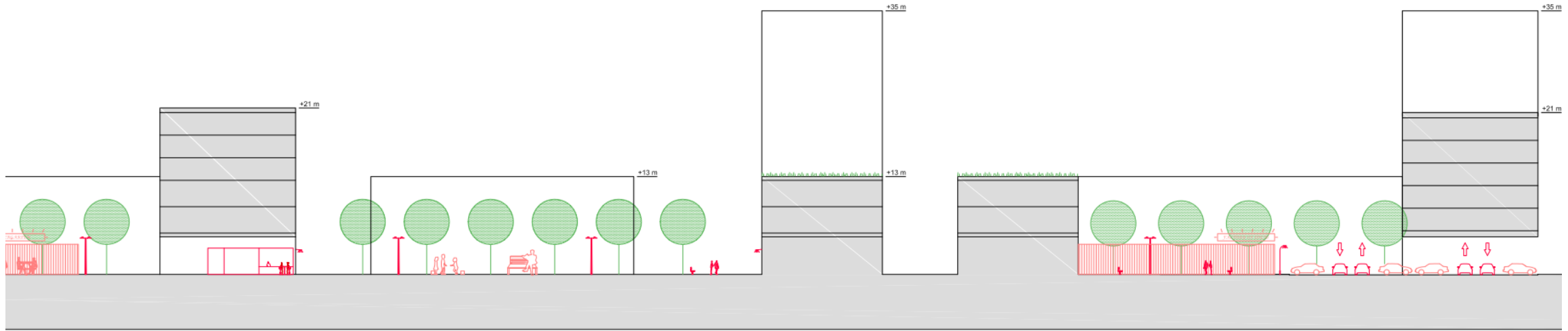
-  Baufeldgrenze
-  Anbauverpflichtung
-  Bebauungsgrenze max.
-  Höhenfenster Bereich
max. 650 m² Grundfläche

Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Unterm Baumdach

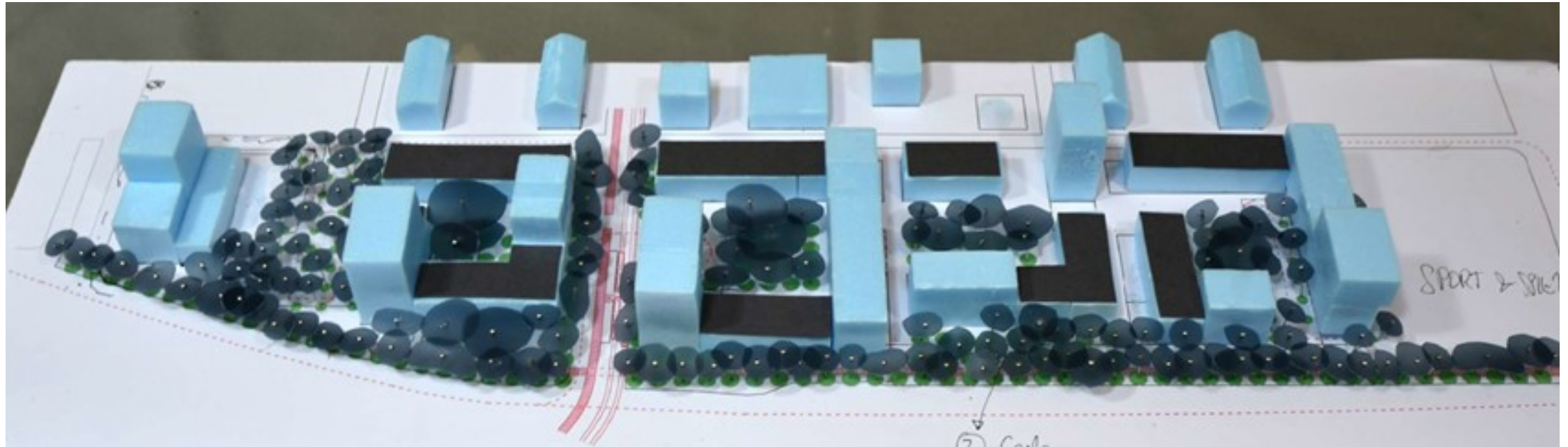


Städtebauliche Rahmenbedingungen	
.....	Grundstücksgrenzen
- - - - -	Baufeldgrenze gesamt / Auswahlbereich
—	Anbauverpflichtung Abweichung um 10% möglich
.....	maximale Bebauungskante
▨	Höhenfeld

Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Unterm Baumdach



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Unterm Baumdach



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Unterm Baumdach

Mögliche Bebauungsvariante



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Unterm Baumdach

Allgemeine städtebauliche Rahmenbedingungen

must haves Bebauung

- Anbauverpflichtung an Baulinien in lt. Plan (Unterbrechungen bis zu 10% zulässig)
- Standardhöhe 3 Geschosse
- Geschosshöhe EG 5,50 m
- Keine Wohnnutzung im EG
- Geschosshöhe OG1 bis OG2: min. 3,50m (nutzungsoffene Struktur)
- Höhenfenster pro Baufeld nach Plan - Grundfläche der Hochpunkte max. 650m²
- Ausgestaltung der Dächer auf 13 Meter Höhe als Grünräume für die Hausgemeinschaften

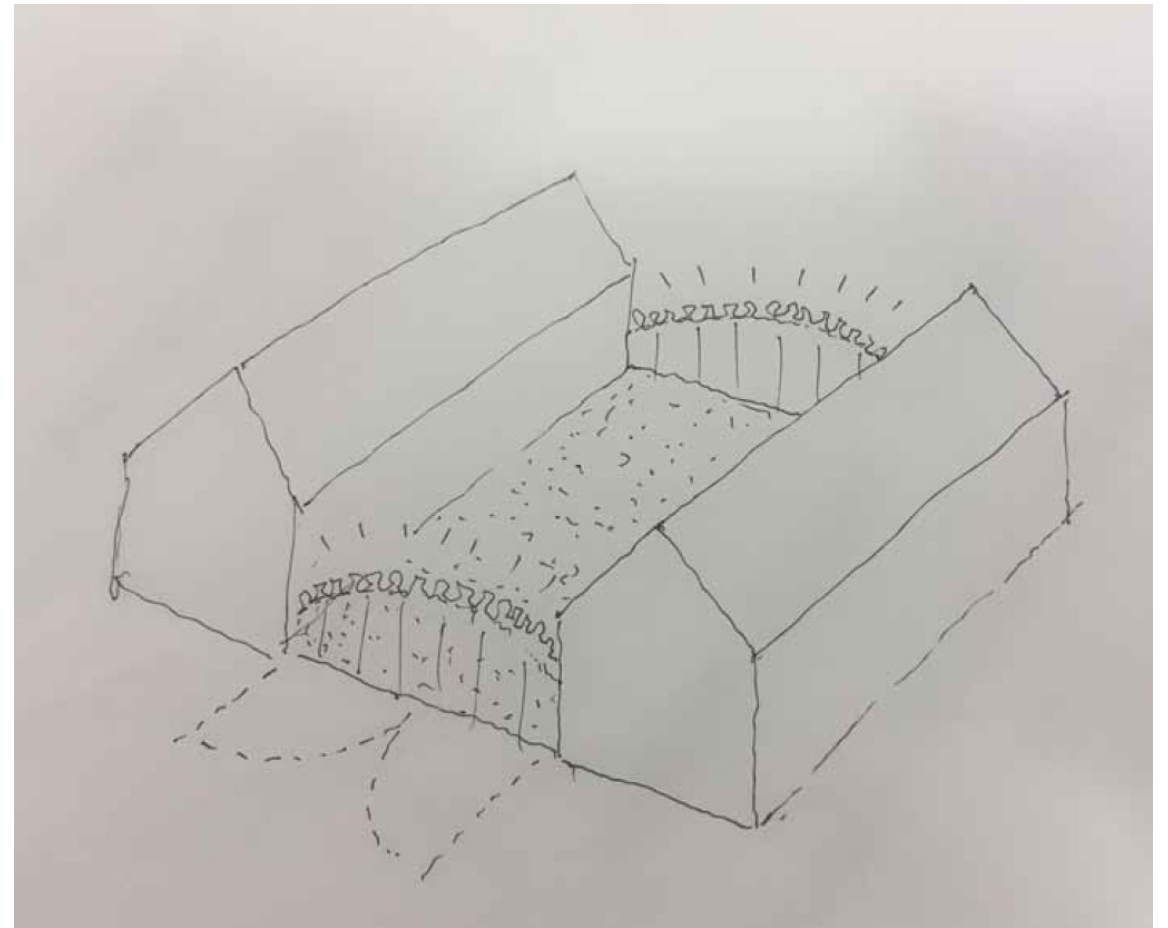
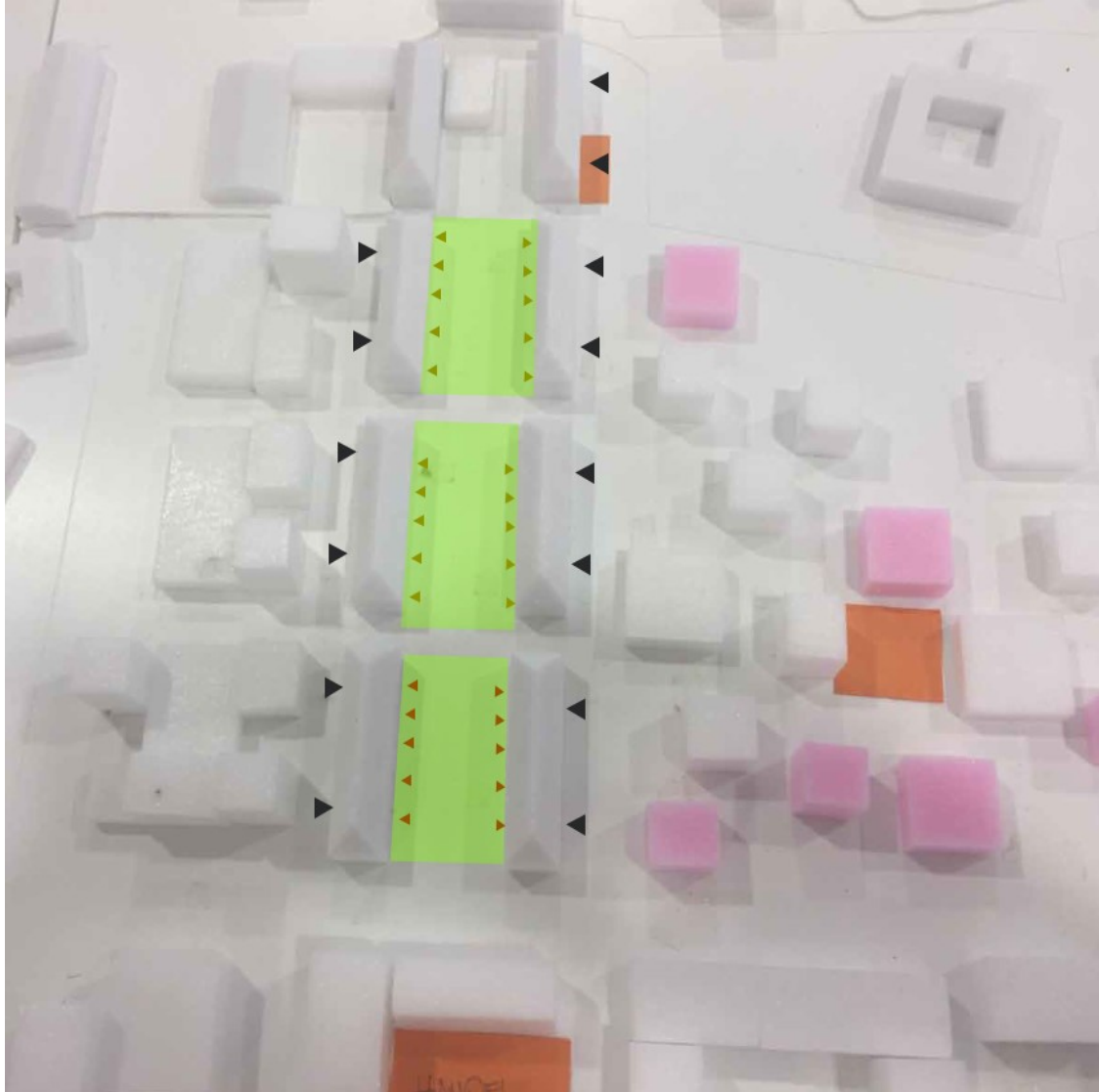
must haves Freiraum

- Überdeckung über Tiefgaragen mind. 1,20m
- Baumraster auf befahrbarem Belag, Baumallee mit großkronigen und hochstämmigen Bäumen entlang B1 (entlang Rad- und Fußweg)
- Konzentration der Autoparkplätze auf zwei Bereiche plus Haltebereich mit Kiss & Ride und Taxi am zentralen Platz
- Verkehrsfreier Bereich des Platzes mind. 2.000 m²
- Keine Durchfahrt zwischen den Zufahrtbereichen Ost und West
- Attraktive Binnendurchwegung durch die verkehrsfreien Höfe
- TG-Einfahrten nahe an den Einfahrtskreuzungen (frühes Abfangen des Verkehrs)
- Höhenunterschied zwischen Straße und Bauplätzen wird über die Gesamttiefe verlaufend ausgeglichen (keine Terrassierung, keine Niveausprünge)

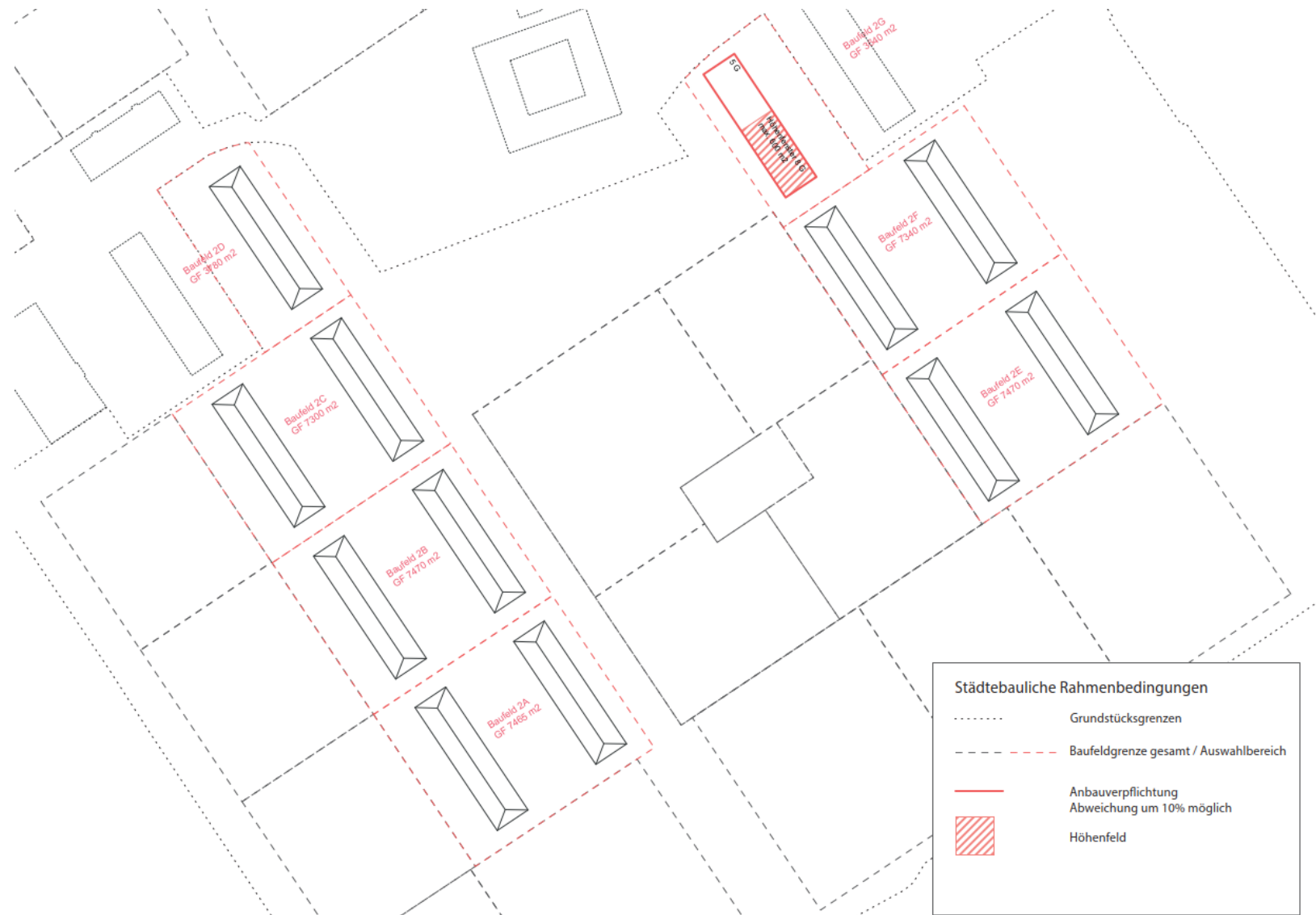
Empfehlungen

- Ausgestaltung der Höfe als Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität (Gastgärten, Verweil-, Sport und Spielbereiche, Sport, Wasserspiele)
- Private Freiräume für die Wohnungen mit entsprechender Qualität (Lärmschutz, z.B. Loggien)

Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Kasernengarten



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Kasernengarten



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Kasernengarten

Mögliche Bebauungsvariante



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Kasernengarten

Allgemeine städtebauliche Rahmenbedingungen

must haves Bebauung

- Anbauverpflichtung an Baulinien in lt. Plan (Unterbrechungen bis zu 10% zulässig)
- Zusammenschalten von jeweils zwei Altbauten zu einem Hauspaar mit mittigem Garten
- Aufzüge im Gebäude integrieren
- Erhalten der Ensemblewirkung (Dachform, Fassadenraster, Geometrie der Fassade)
- Dachausbau nur innerhalb des bestehenden Dachumrisses
- Zugänge von „Außen“, Mitte bleibt halböffentlich

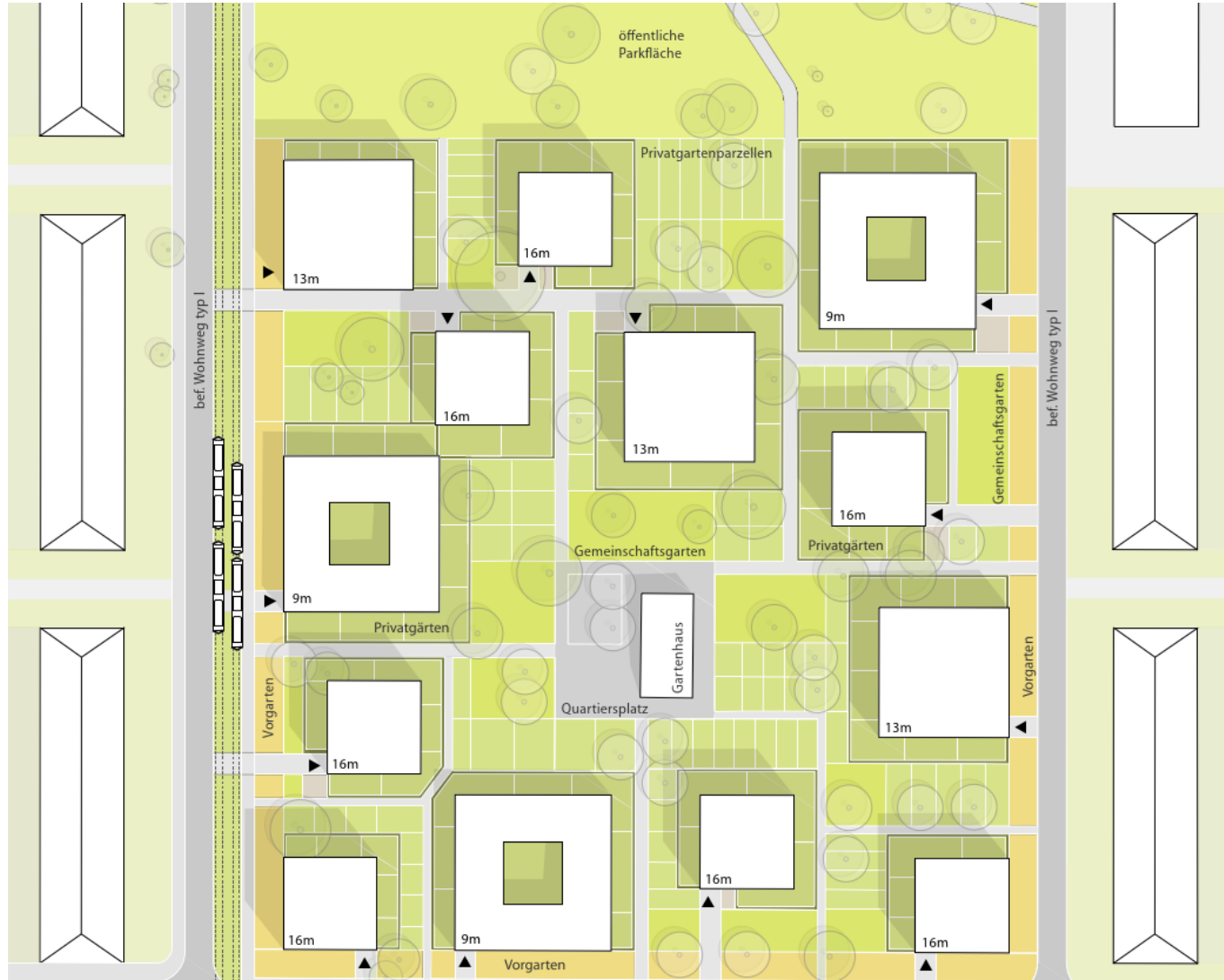
must haves Freiraum

- Vorbereiche rund um die denkmalgeschützten Häuser als gärtnerisch gestaltete, öffentliche Räume
- kein Parkflächen in den Querwegen

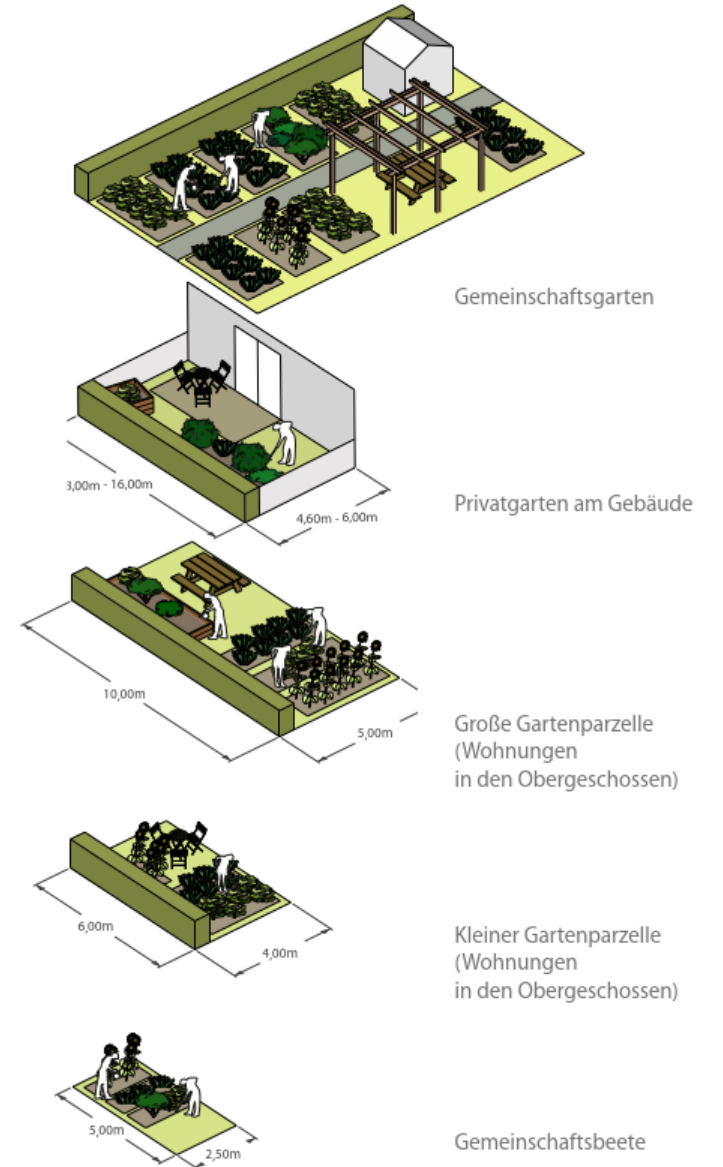
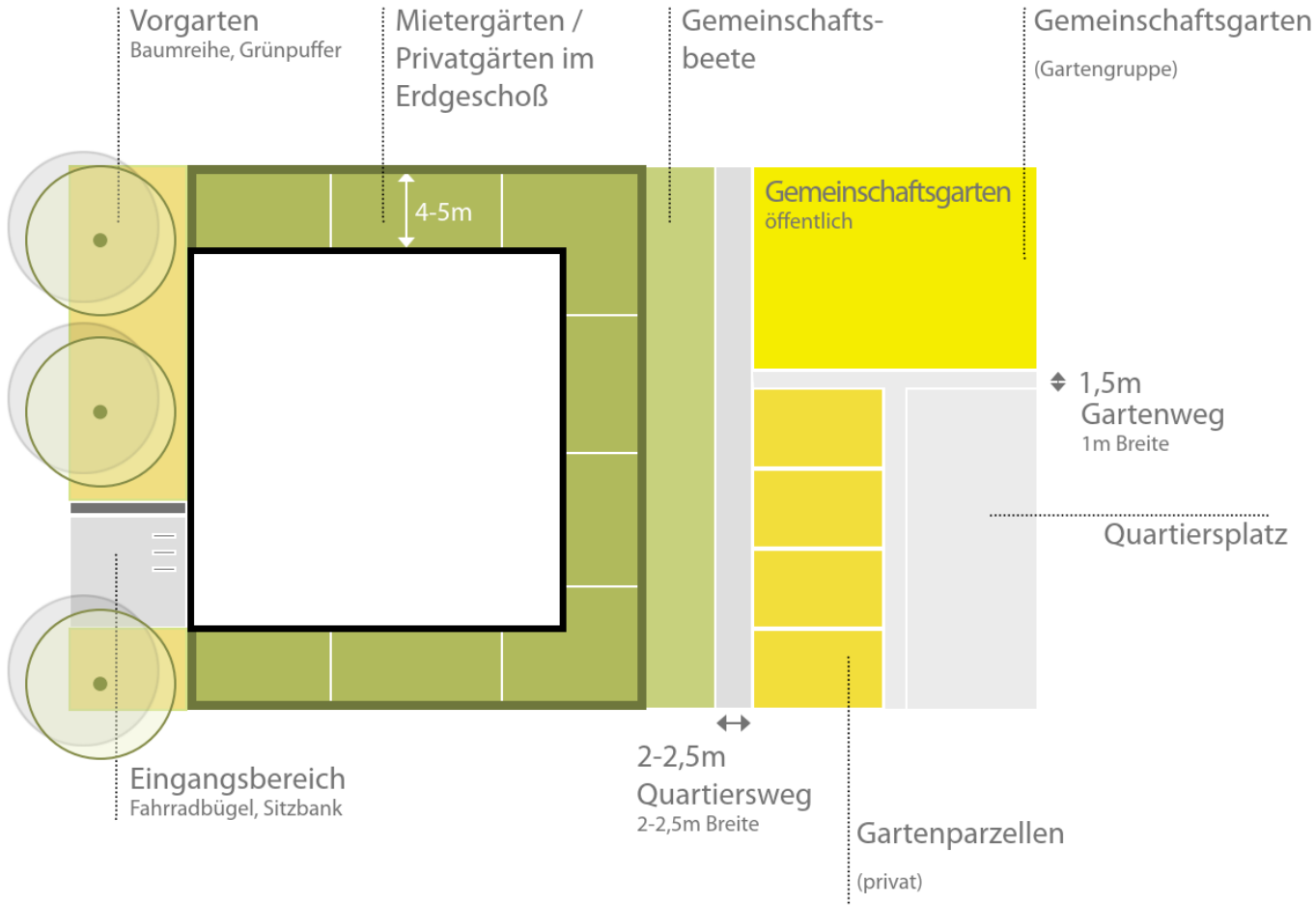
Empfehlungen

- keine Privatgärten im Innenbereich der Hauspaare, sondern Freiraum als Aneignungsfläche (Gartenbeete, Kinderspiel, Aufenthaltsräume)
- direkter Zugang aus EG zu gemeinschaftlichen Garten

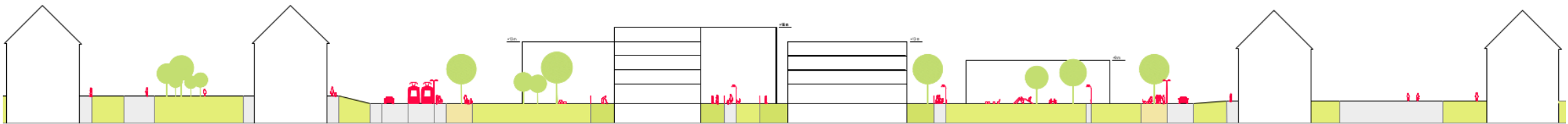
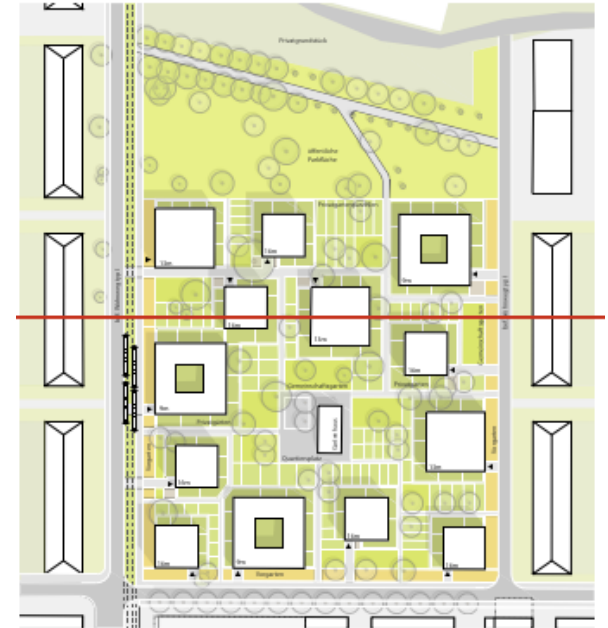
Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Gartenwelt



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Gartenwelt



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Gartenwelt

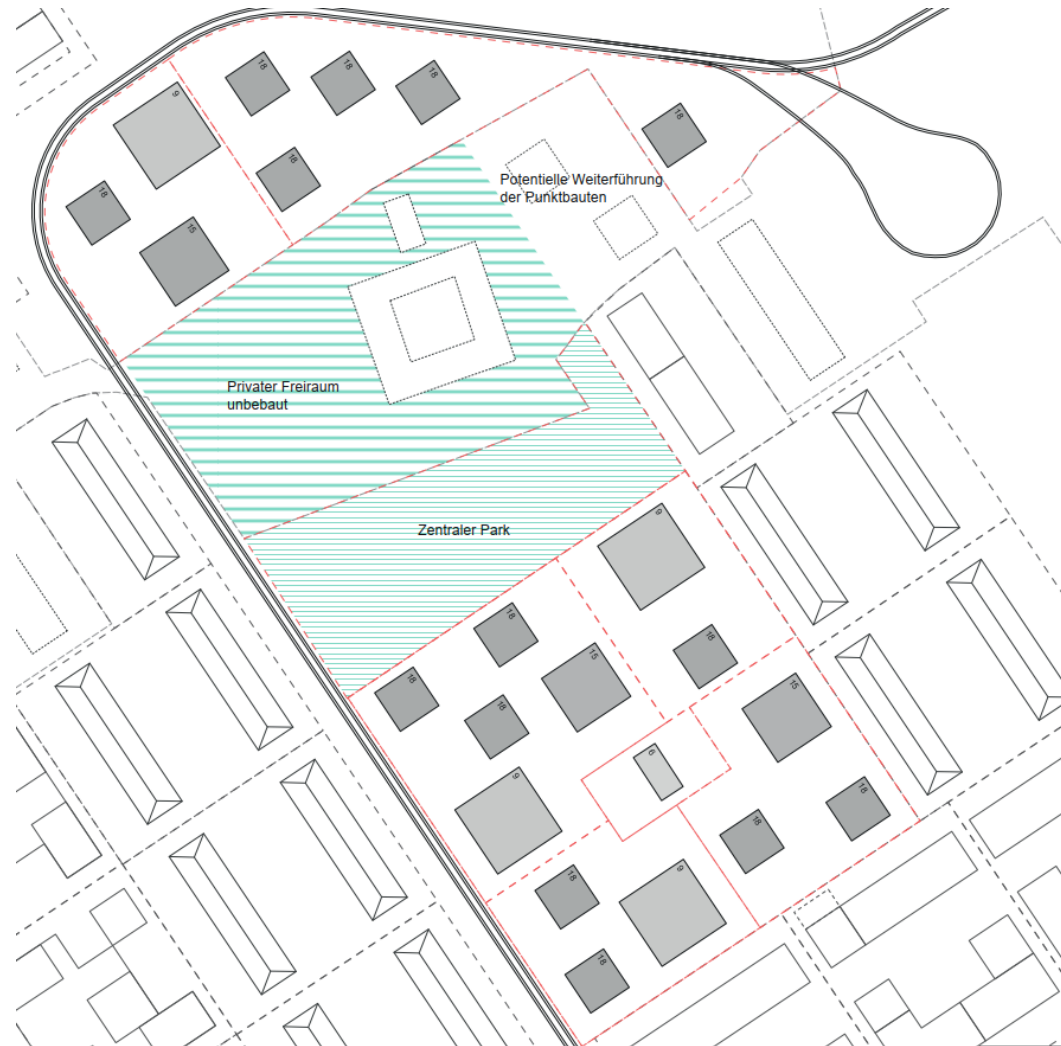


Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Gartenwelt



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Gartenwelt

mögliche Bebauungsvariante



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Gartenwelt

Allgemeine städtebauliche Rahmenbedingungen

must haves Bebauung

- Anbauverpflichtung an Baulinien in lt. Plan (Unterbrechungen bis zu 10% zulässig)
- Kleinteilige Punkthausstruktur in verschiedenen Größen und Höhen (max. Höhe 18m)
- Ein zentrales Gartengemeinschaftshaus mit Quartiersplatz
- gemeinsame Gestaltung über Nordteil (ehem. Sommergründe) und Südteil (ehem. Kaserne)

must haves Freiraum

- mind. 50 % der Wohnungen mit eigenem Garten
- Freiraum geprägt durch unterschiedliche Gartenstrukturen
 - Vorgartenzone: 4,0-5,0m zum öffentlichen Straßenraum mit durchgehender und einheitlicher Bepflanzung (mit integriertem Eingangsbereich, Fahrradstellplätze etc.)
 - Quartiersplatz im Zentrum: mit Gartenhaus und nutzungsöffener Belagsfläche für Gartenfeste als öffentlicher Freiraum, frei zugänglich, keine Einzäunung
 - Gartenparzellen: Einzeln mietbar für Wohnungen in den Obergeschossen; einheitliche Abgrenzung zu den halböffentlichen Bereichen
 - Privatgärten: Entlang der EG-Wohnung, 5m breiter Privatbereich; einheitliche abgrenzung zu den halböffentlichen Bereichen
- Öffentliches Wegenetz zwischen den Gartenparzellen
 - Übergeordnete Wege 2,0-3,0m mit einheitlichem Plattenbelag
 - Gartenwege 1,5m zur Erschließung der Gartenparzelle, untergeordnet

Empfehlungen

Zusätzliche unterschiedliche Gartenbereiche:

- Gemeinschaftsgarten: für Gartengruppe, vorbehaltlich den Mitgliedern der Gartengruppe, individuelle Regeln innerhalb des Gartens; einheitliche abgrenzung zu den halböffentlichen Bereichen
- Gartenbeete: Zwischenbereiche, für experimentellen Anbau von Gemüse

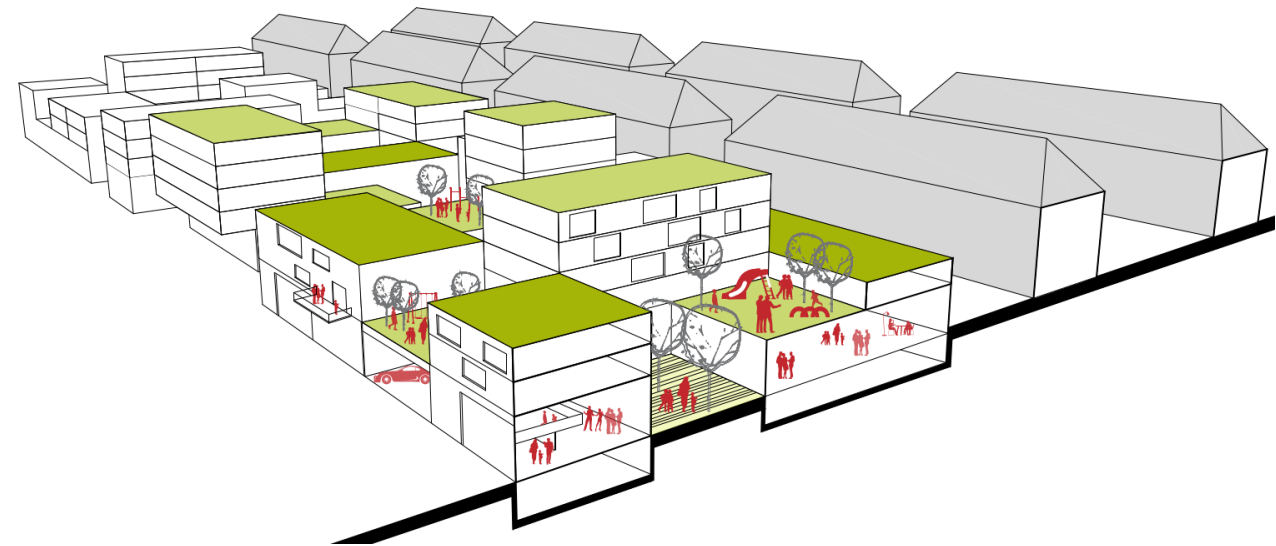
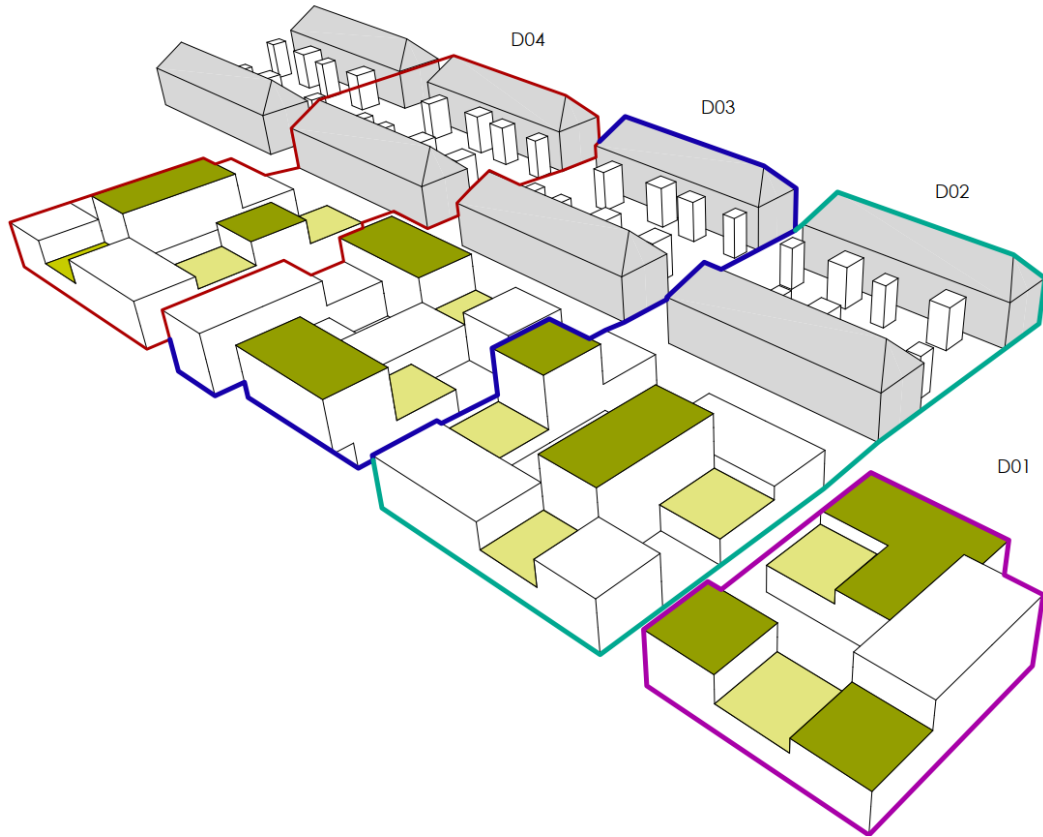
Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Start up und Wohnen



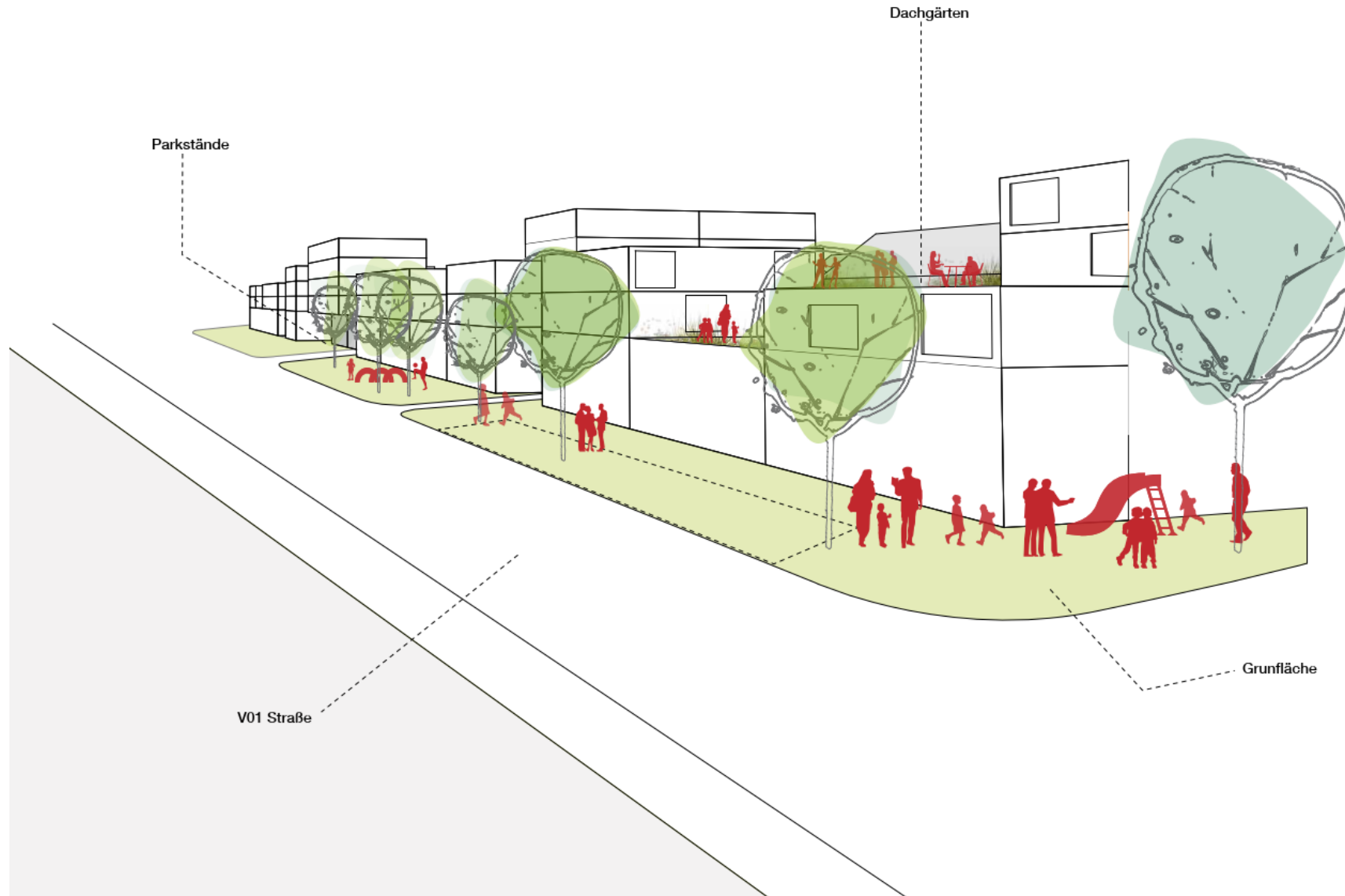
Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Start up und Wohnen



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Start up und Wohnen



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Start up und Wohnen

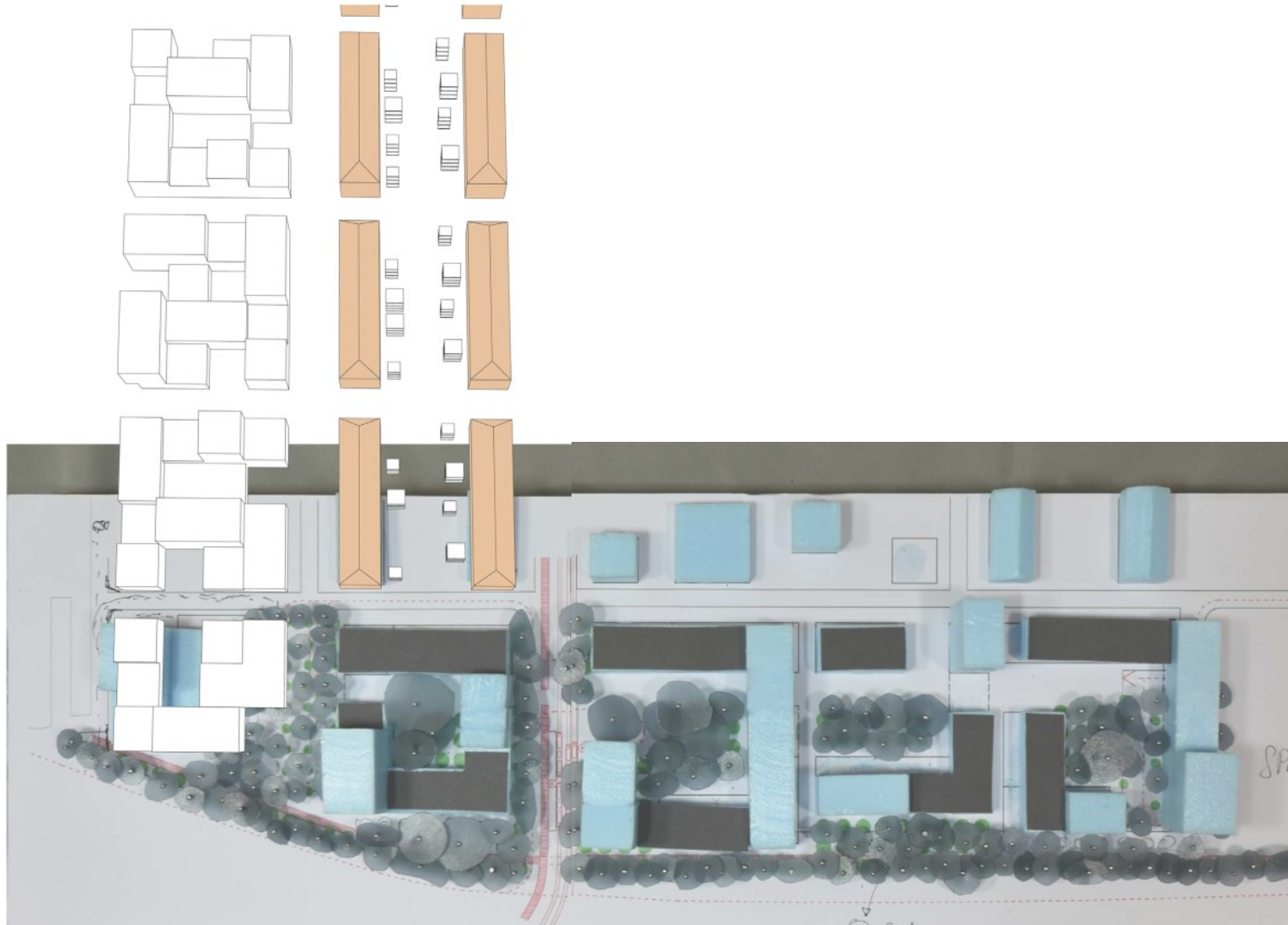


Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Start up und Wohnen

Mögliche Bebauungsvariante



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Start up und Wohnen



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Start up und Wohnen

Allgemeine städtebauliche Rahmenbedingungen

must haves Bebauung

- Anbauverpflichtung an Baulinien in lt. Plan (Unterbrechungen bis zu 10% zulässig)
- Erdgeschoss min. 3,5m, max. 6,5m
- Anbauverpflichtung an Baulinien lt. Plan
- Standard-Dachhöhe 4 G (Traufenhöhe Kaserne) , maximale Dachhöhe 6 G (Firsthöhe Kaserne)
- Gewerbe, Produktion und Werkstätten Richtung Westen zur „Reitsportgasse“

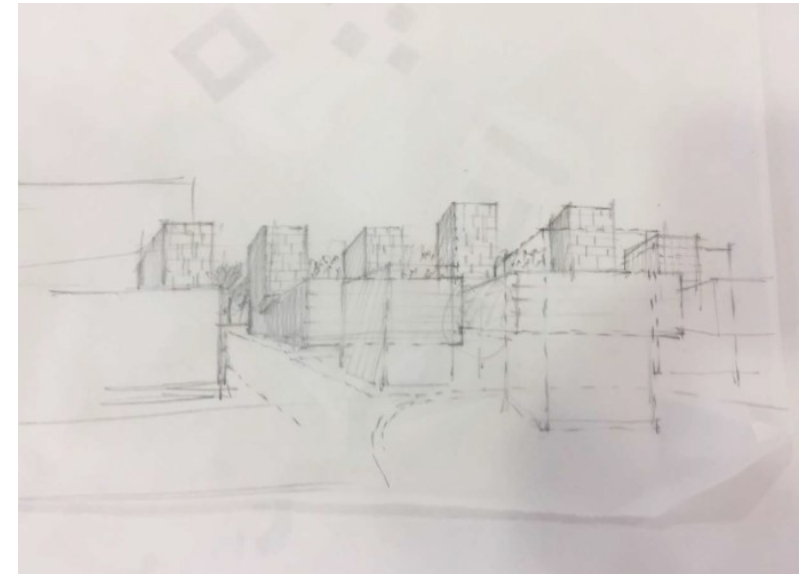
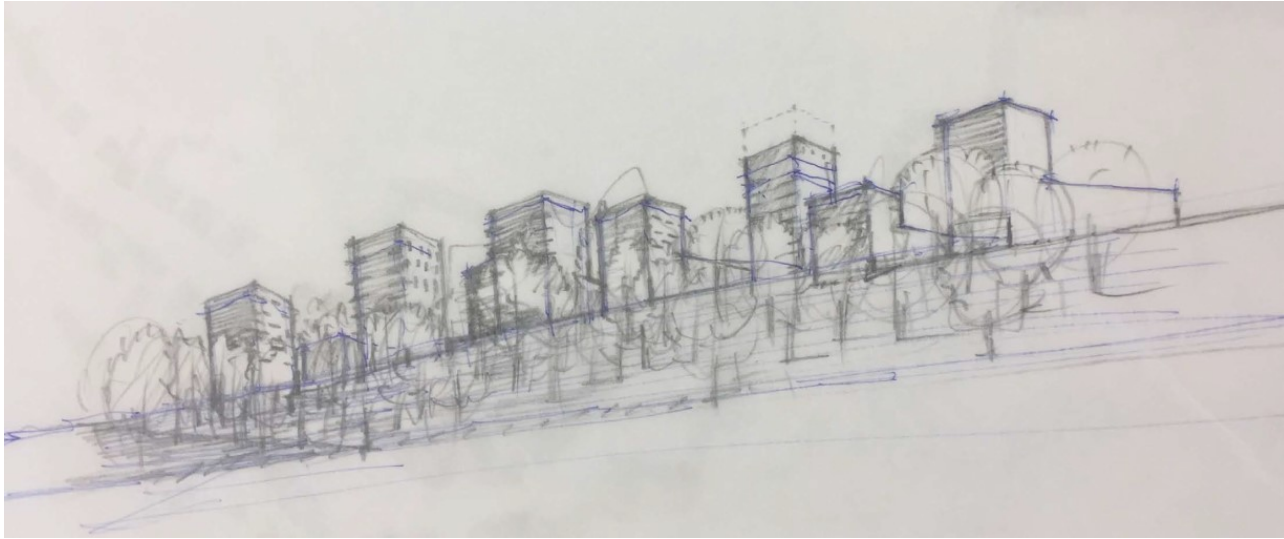
must haves Freiraum

-

Empfehlungen

- Intensiv begrünte Dachgärten für die Bewohner
- Freiräume an der westlichen „Reitsportgasse“ mit Werkstattcharakter - hier keine privaten Freiräume im EG

Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Wohnen mit Aussicht



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Wohnen mit Aussicht



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Wohnen mit Aussicht



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Wohnen mit Aussicht



Sommerfeld Ebelsberg – Die einzelnen Quartiere: Wohnen mit Aussicht

Allgemeine städtebauliche Rahmenbedingungen

must have's Bebauung

- Anbauverpflichtung an Baulinien in lt. Plan (Unterbrechungen bis zu 10% zulässig)
- Turm mit 8 Geschossen: max. Grundfläche: 400m²
- Turmhöhe mit 11 Geschossen: max. Grundfläche: 500m²
- Dachbegrünung der niedrigen Bauten

must have's Freiraum

- Öffentlich nutzbare Zone und Durchwegung an der Waldkante
- EG-Zone / Sockel Richtung Corso mit öffentlicher Nutzung
- Keine Feuerwehrezufahrten in den Innenhöfen
- Überdeckung über Tiefgaragen mind. 1,20m

Empfehlungen

- Qualitäten der bewaldeten Hangkante zwischen die Baufelder hineinholen
- „Corso“ als befestigte lineare Freiraumstruktur, „Platz“ als urbaner Freiraum und gleichzeitig mit Qualitäten der bewaldeten Hangkante
- Buchten mit lichten Bäumen und Spielmöglichkeiten Waldspielplatz
- Keine Mietergärten in den Punkten, Privatterrassen im Innenhof möglich: 3,0m Breite
- Spielspangen statt Straßen, Mindestbreite 10,00 m
- Extensive Dachbegrünung der optionalen Sockeln
- Höfe mit Grüncharakter
- Hofniveau auf Niveau der Waldkante - Höhenunterschied wird in den Straßen ausgeglichen
- Waldkindergarten an der Waldkante

Sommerfeld Ebelsberg – Allgemeine „must-haves“

- Zwischennutzungskonzept für Hallen und Bestandsgebäude
- Bauplatzübergreifendes EG-Zonen – Management (Nutzungs- und Branchenmix)
- Besiedlungsmanagement (ausgewogener Wohnungsmix)
- Übergeordnetes Freiraumkonzept (Qualitätssicherung im Gesamtquartier und den 5 „Elementen“)
- 3% der verwertbaren Nettonutzflächen als Mehrwertflächen für Gemeinschaftsnutzungen
- Verlegung der Straßentrasse in das Gebiet
- Buslinie von Norden kommend über die Hangkante ins Quartier (nice to have)
- Stellplatzschlüssel 0,8

Sommerfeld Ebelsberg – Allgemeine „must-haves“

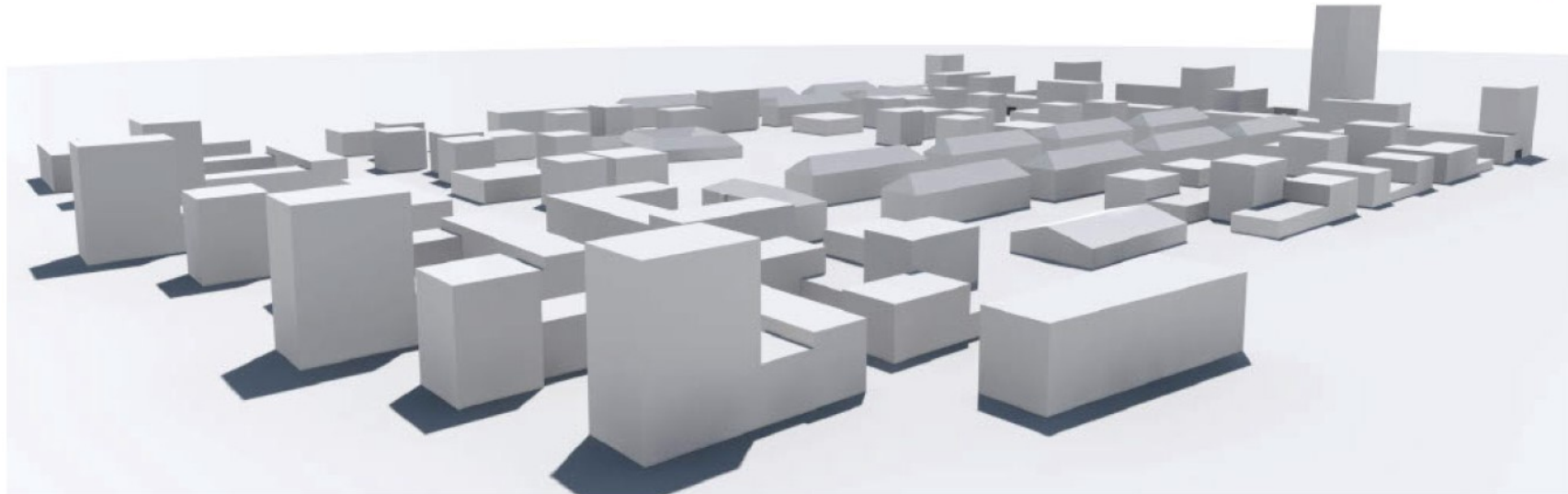
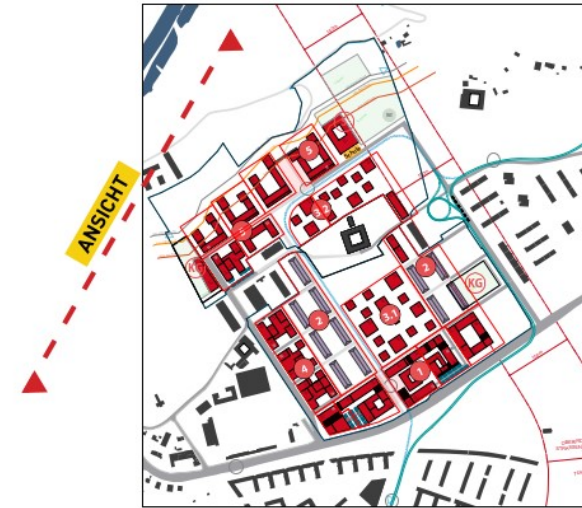
- Minimierung der Oberflächenparker (0,1 = Besucherparkplätze)
- Keine Garagenunterbauung im Bereich zwischen Kasernengebäuden
- Minimierung der Garagenzufahrten (5 Sammelgaragen)
- Übergeordnetes Freiraumkonzept (Qualitätssicherung im Gesamtquartier und den 5 „Elementen“)
- Cluster für Soziale Infrastruktur (Kindergärten, Volksschule)
- Attraktive Verbindung zur Traun
- Attraktivierung und Aktivierung der Verbindung zu Alt Ebelsberg
- Dauerhafter Erhalt des Freiraums an der Ostumfahrungstrasse

Sommerfeld Ebelsberg – Leitprinzipien für soziale Nachhaltigkeit (*)

- Denken in Ortsräumen statt in Grundstücken
- Funktionale Vielfalt – Nutzungsmischung
- Gestaltung halböffentlicher und öffentlicher Räume
- Alltagstauglichkeit – Design for all
- Beteiligungs- und Aneignungsprozesse
- Gestaltung von Besiedlungsprozessen
- Sozialraummoderation (z.B. Quartiersbeirat)
- Einbeziehung der sozialen Infrastruktur

(*) syncare, Dr. Palk

Sommerfeld Ebelsberg – Ergebnis des Kooperativen Verfahrens/Vogelperspektive



Ergebnis Kooperatives Verfahren: Masterplan Ebelsberg



März 2017



Mai 2018



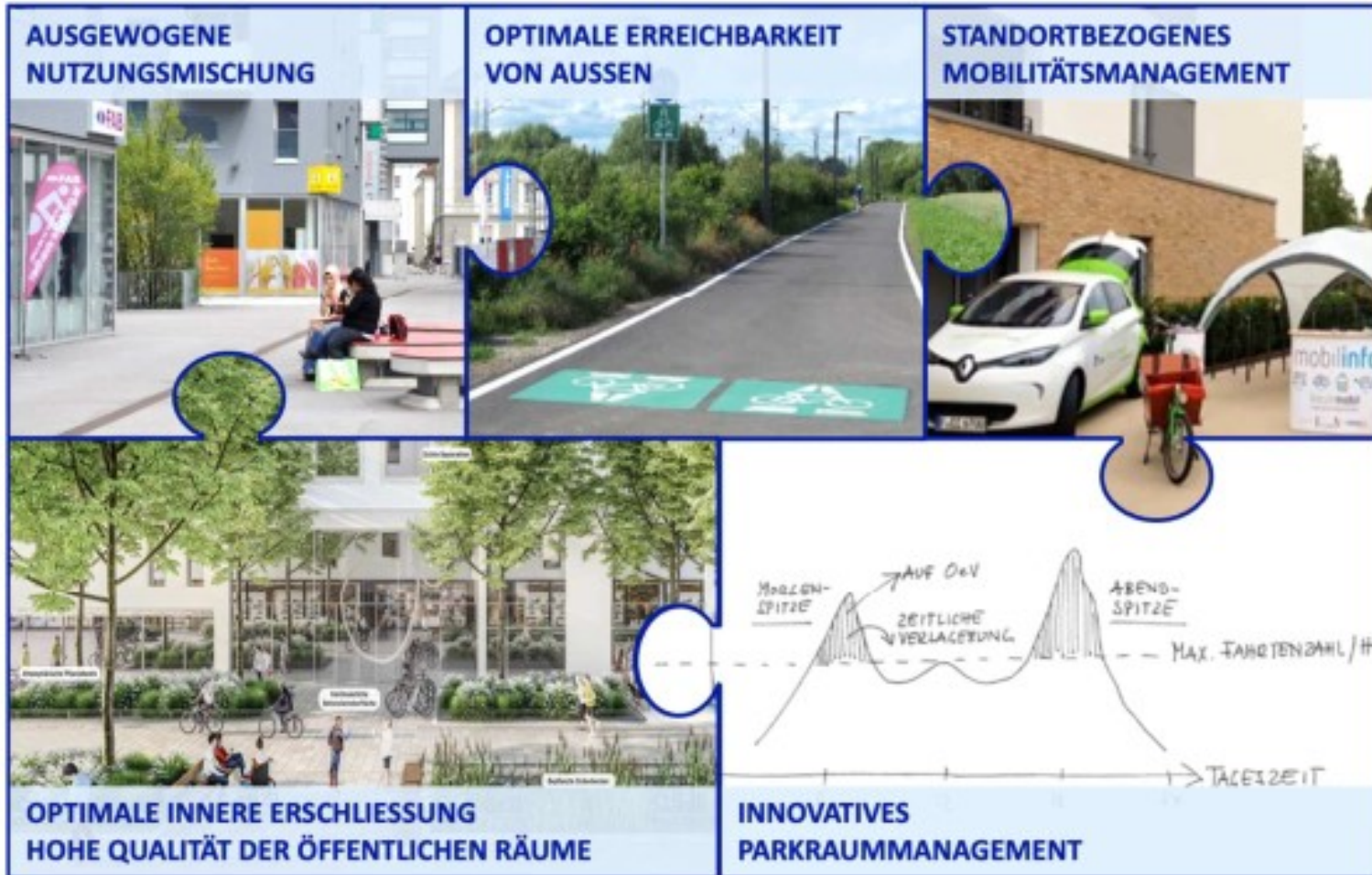
Juni 2020

Sommerfeld Ebelsberg – Handlungsfelder des Mobilitätsmanagements

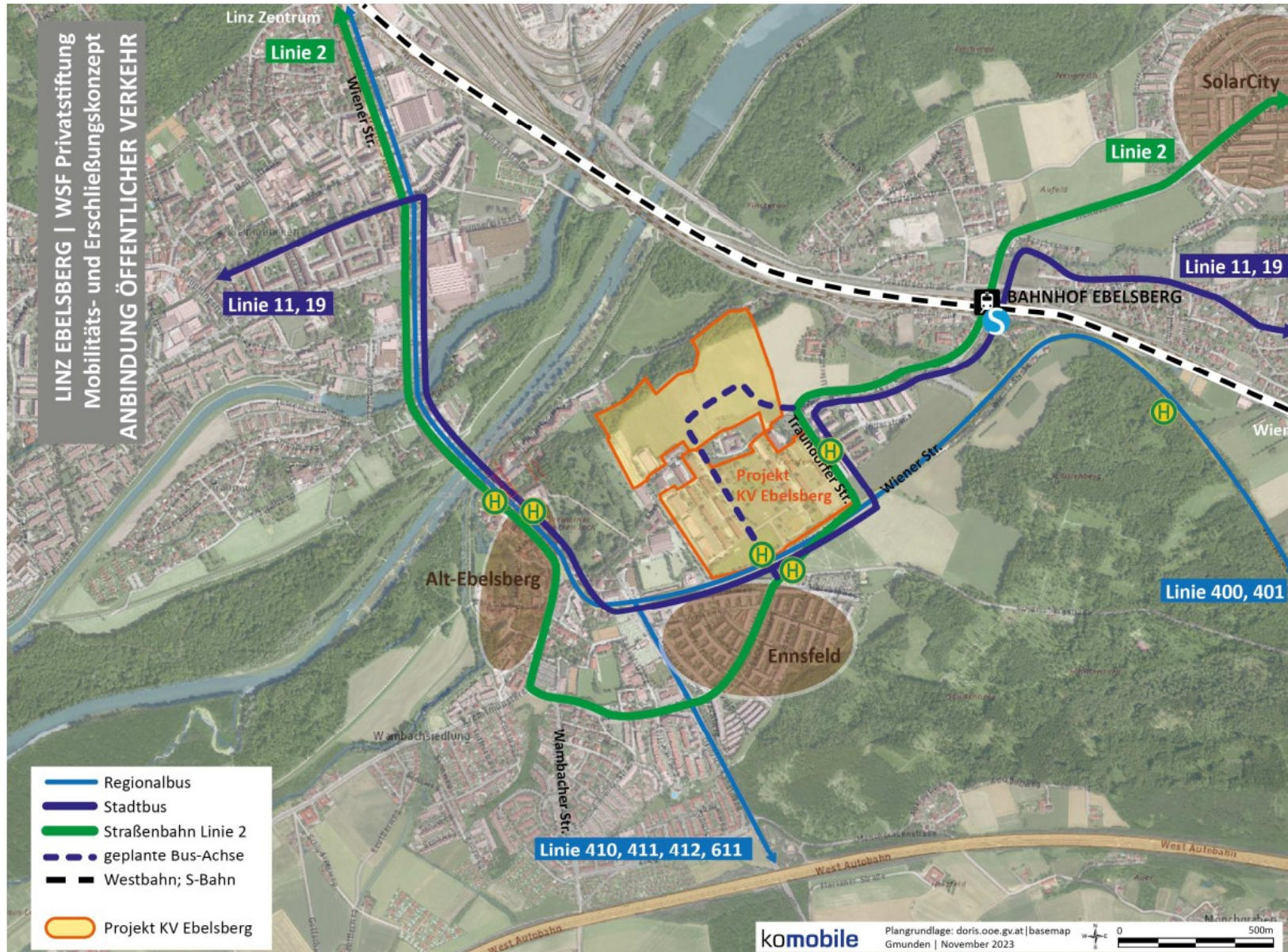
Inhalte:

- Analyse der Ausgangslage
- Zielsetzungen des Mobilitätskonzeptes
- Handlungsfelder des Mobilitätskonzeptes
- Maßnahmenkatalog
- Umsetzung

Sommerfeld Ebelsberg – Handlungsfelder des Mobilitätsmanagements



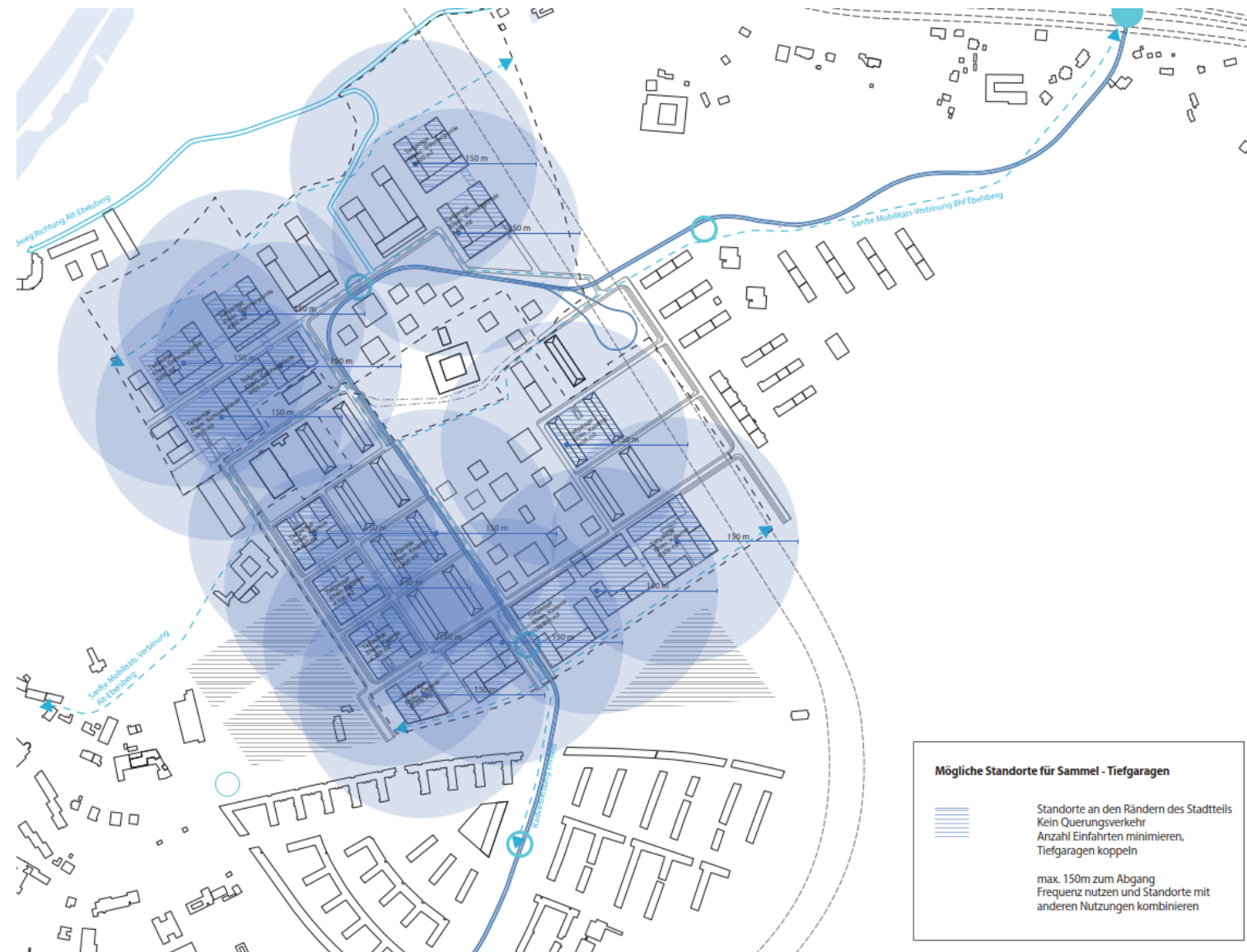
Sommerfeld Ebelsberg – Anbindung an den ÖV



Sommerfeld Ebelsberg – Erschließung Fuß- und Radverkehr



Sommerfeld Ebelsberg – Mögliche Standorte Sammelgaragen



Sommerfeld Ebelsberg – Neubau Strassen und Verkehrswege



Querschnittstypologie

	Allee mit BUS und Straßenbahntrasse	20,25m
	Kfz-Haupterschließung	11,0 - 13,5m
	Begegnungszone SÜD	11,25m
	befahrbarer Wohnweg	6,5m
	Spielweg	6,5m
	Geh- & Radweg (inkl. Begleitstreifen)	5,5m
	Zugänge ohne Verbindungsfunktion (min. 1,5m)	
	öffentlicher Raum mit Platzcharakter	
	Bestandsstraßen (Auswahl)	

Sommerfeld Ebelsberg – Wettbewerbsergebnis WSF Privatstiftung

EU-weiter, nicht offener, dreistufiger Wettbewerb

Ideenteil UND Realisierungsteil

Durchführung: Februar – November 2021

Gewinner: FROETSCHER LICHTENWAGNER ARCHITEKTEN

Sommerfeld Ebelsberg – Wettbewerbsergebnis WSF Privatstiftung



Sommerfeld Ebelsberg – Wettbewerbsergebnis WSF Privatstiftung



Sommerfeld Ebelsberg – Wettbewerbsergebnis WSF Privatstiftung



Sommerfeld Ebelsberg – Archäologische Untersuchungen Kasernenareal



- Grabungsarbeiten
- 14.000 ca. 2.000 Jahre alte Tonscherben
- 18 m tiefer Römerbrunnen
- Gegenstände aus 1. und 2. Weltkrieg
- Gebäudefundamente

Sommerfeld Ebelsberg – Bauphasen Gesamtareal



ca. 300 Wohneinheiten/Jahr

Flächenwidmungsplan Kasernengebäude: Rechtskraft seit Dez. 2023

Flächenwidmungsplan Sommerfeld – Endausfertigung, demnächst
Planaufgabe und Umweltbericht

Sommerfeld Ebelsberg – Wie geht's weiter?

Derzeit laufen:

- Infrastrukturkostenvereinbarung mit Stadt Linz (sollte noch vor dem Sommer vorliegen)
- Erstellung Flächenwidmungsplan – Beschluss im Gemeinderat zeitgleich mit Infrastrukturkostenvereinbarung möglich
- UVP-Feststellungsverfahren
- Überarbeitung Verkehrskonzept
- Bauphasenplanung

WSF Privatstiftung: Architekturwettbewerb für das Areal sowie städtebauliche Studie entlang der B1

Was kommt?

- Anbindung B1
- Nach positivem UVP-Ergebnis und Flächenwidmungsplan -> Grundlagen Bebauungsplan
- Architekturwettbewerbe



SOMMERFELD

STADTLIBEN IM GRÜNEN

HERZLICHEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!