



## Bauvorhaben Hubertushof – Bürgerbeteiligung

### Bedenken & Ideen der Initiative PROThumersbach zum Planungsentwurf Architekturwettbewerb

PROThumersbach, Jänner/Februar 2022



Präsentation am 15.2.2022

Rathaus Stadtgemeinde Zell am See, Sitzungssaal 1. OG, 13:00 bis 14:30

Liste der Anwesenden

Gemeinde: BGM Andreas Wimmreuter  
Raumordnungssprecher der Fraktionen:  
StR Mag. Christoph Berner  
Gemeindevertreterin Irene Rieder-Schroll (i.V. StR Werner Hörl)  
Bauamt:  
DI Mag. (FH) Silvia Lenz

SIR (Salzburger Institut für Raumplanung):  
Ing. Inge Strassl

Planer des siegreichen Projektes:  
Arch. (r) BM DI Ulrike Rothbacher  
Arch. DI Philipp Tschermernjak

Leitgöb Wohnbau: Günther Leitgöb  
DI (FH) Philipp Konrad, BSc

Heimat Österreich: Dir. Ing. Stephan Gröger

Initiative PROThumersbach:  
Mattias Rothbacher  
Verena Heider  
Thomas Höfels

## Inhalt

- Stellungnahme zum Status: Was sieht PROThumersbach positiv?
- Bedenken von PROThumersbach sowie Ideen und Vorschläge dazu.
- Liste mit Punkten, die aus Sicht von PROThumersbach im Projektsicherungsvertrag rechtlich abgesichert sein müssen.
- Fazit PROThumersbach

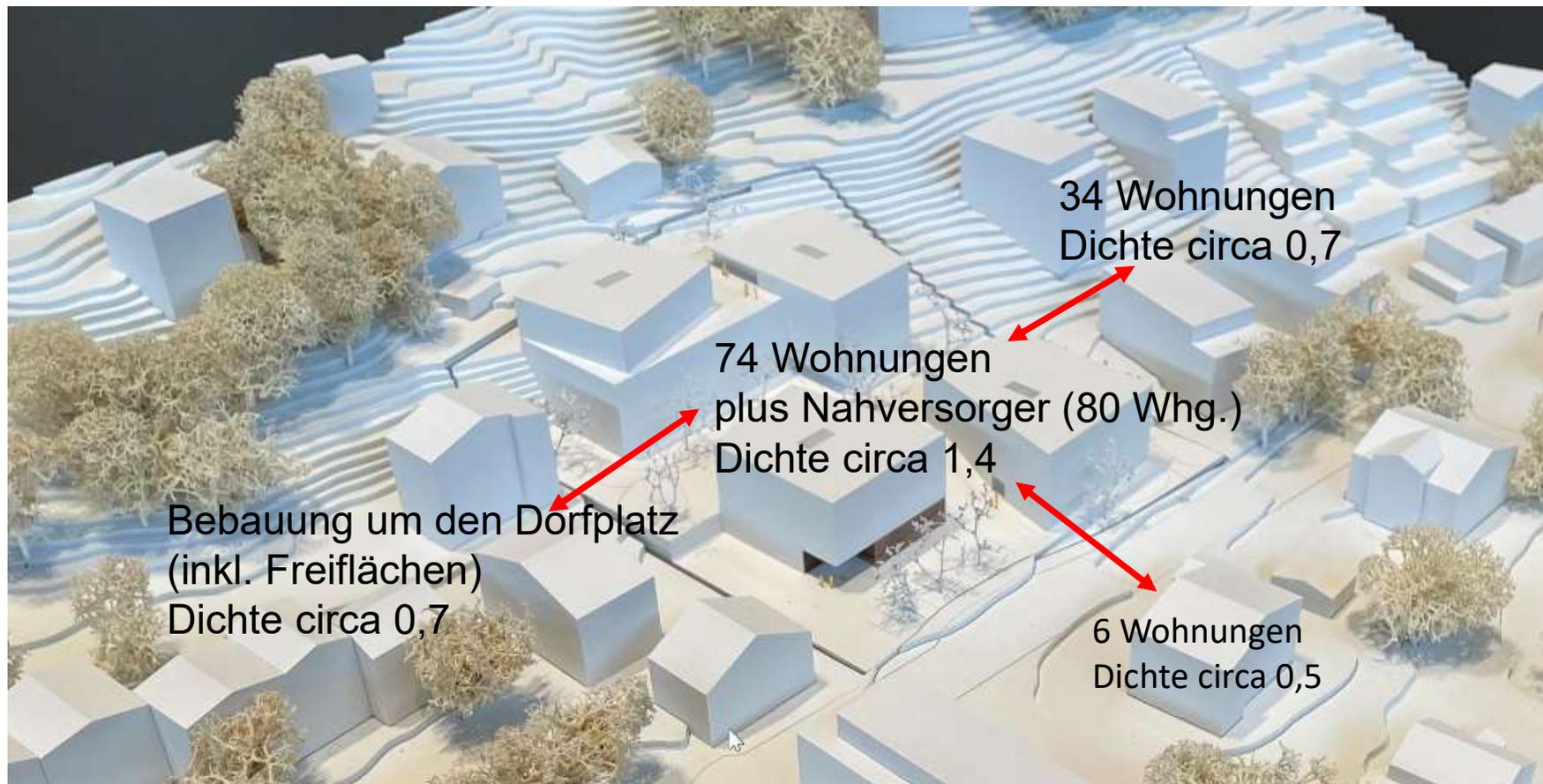
## Stellungnahme zum Status: Was sieht PROThumersbach positiv?

- Bekenntnis vom Bürgermeister zum Nahversorger als Voraussetzung für Umwidmung.
- Entscheidung für Wettbewerbssieger ist objektiv nachvollziehbar.
- Versuch einer Durchwegung ist positiv zu werten.
- Aufnahme der Dorfplatzgestaltung in den Wettbewerb war grundsätzlich positiv und hier muss man jetzt auch handeln.
- Freiraumgestaltung durch Landschaftsplaner war Grundlage der Ausschreibung. Aus Sicht von PROThumersbach unbedingt notwendig.

## Bedenken von PROThumersbach sowie Ideen und Vorschläge dazu

- Hohe Dichte, Projekt ist nicht strukturgerecht
- Illegale Zweitwohnsitze bzw. Feriendomizile als Folge der wirtschaftlichen Bewertung
- Fassadengestaltung
- Durchwegung / Verkehrskonzept / Neugestaltung Dorfplatz /
- Freiraumgestaltung & Grünflächen / Heizsystem

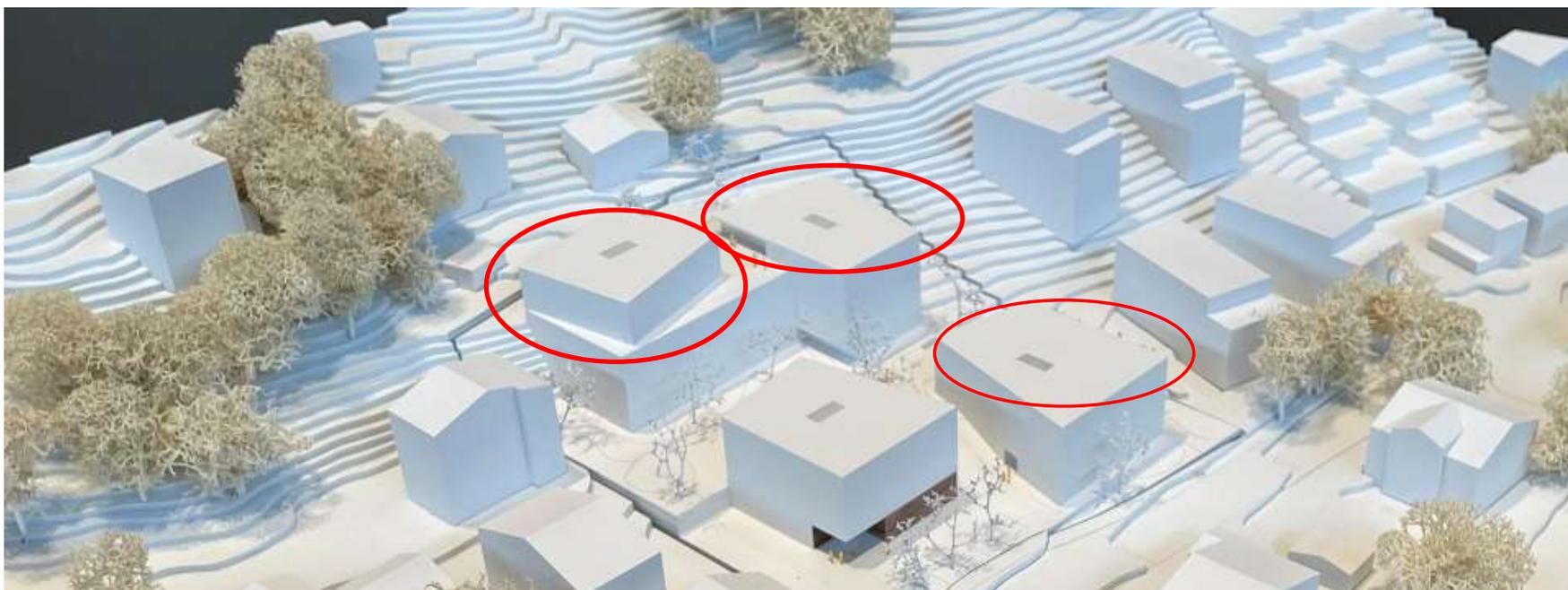
Dichte und Strukturgleichheit -  
 Vorschläge von PROThumersbach zur Reduktion der Dichte wurden nicht gehört



## Bewertung Dichte und Strukturgleichheit

- Frontbreiten der Fassaden sind massiv – ca. doppelte Breite wie umliegende Bebauung.
- Größenvergleich mit Wohnpark Thumersbach:
  - Wohnpark Thumersbach: Dichte ca. 0,7 -> 4 Wohnblocks mit in Summe 34 Wohnungen
  - WBW Entwurf: Dichte ca. 1,4 -> 3 bzw. 4 Wohnblocks -> entspricht inkl. Nahversorger 80 Wohnungen
- PROThumersbach empfiehlt dringend eine Redimensionierung. Nur dadurch kann eine dem Ortsbild angepasste Struktur erreicht werden, die in weiterer Folge zu höherer Wohn- und Freiraumqualität führt.

## Illegale Zeitwohnsitze bzw. Feriendomizile als Folge der wirtschaftlichen Bewertung



PROThumersbach befürchtet Kauf durch Immobilienspekulanten und Feriendomizile.  
 Feriendomizile sind die logische Folge der wirtschaftlichen Bewertung durch PROThumersbach.  
 (siehe Folgeseiten)

Was wird / kann die Gemeinde dagegen tun?

## Wirtschaftliche Bewertung aus Sicht PROThumersbach

- Der hohe Grundpreis treibt die Wohnungskosten pro m<sup>2</sup> in die Höhe. Nahversorger und soziale Mietwohnungen werden vom frei finanzierten Drittel quersubventioniert werden müssen. Daraus folgt, dass der frei finanzierte Anteil mit circa 1.700m<sup>2</sup> Wohnfläche zu Höchstpreisen verkauft werden wird. PROThumersbach befürchtet den Erwerb durch Immobilienspekulanten und Feriendomizile. Die Gemeinde hat gegen illegale Zweitwohnsitze keine wirksamen Maßnahmen.
- Bei einer Redimensionierung auf circa 54 Wohnungen könnten nur förderbare Eigentumswohnungen geschaffen werden, die für Einheimische finanzierbar sind. Der Nachteil wäre kein Nahversorger am Standort.

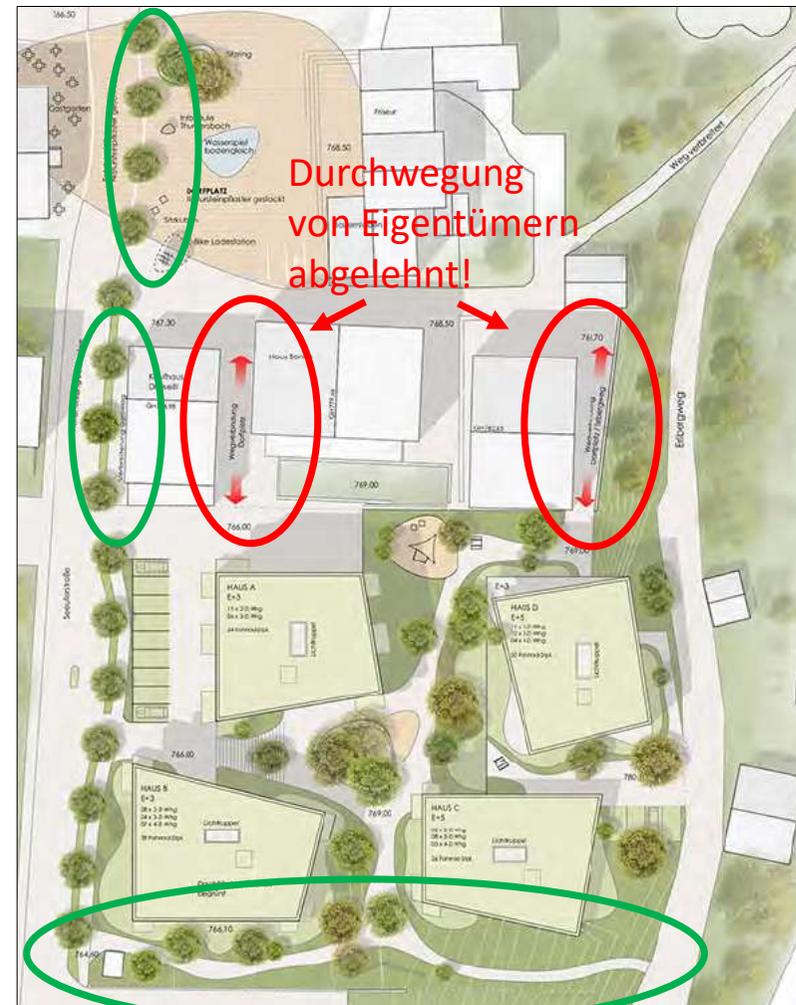
# Fassadengestaltung Forderung PROThumersbach

- Mit dem Projekt entstehen die größten Fassaden Thumersbachs. Eine entsprechende Fassadengestaltung ist essentiell für die Akzeptanz seitens der Bewohner und Anrainer. PROThumersbach fordert konkrete Auflagen für die Fassadengestaltung im Projektsicherungsvertrag.



# Durchwegung / Verkehrskonzept / Neugestaltung Dorfplatz Ideen und Vorschläge PROThumersbach

- PROThumersbach empfiehlt Beiziehung eines Verkehrsplaners hinsichtlich Breite Fuß- und Radweg an der Westseite von Kaufhaus Dreiseitl.  
-> Begegnungszone!
- Längsparkplätze am Dorfplatz können entfallen, da mit dem Projekt neue Parkplätze entstehen.  
-> Zielsetzung: Vorbereitung Begegnungszone.
- Fußwegverbindung Erlbergweg. PROThumersbach fordert: - Allgemeines Wegerecht (rechtlich abgesichert)  
- Begehbarkeit im Winter (Aufnahme in Projektsicherungsvertrag!)
- Der Dorfplatz war erweitertes Planungsgebiet. Weitere Vorschläge zur Neugestaltung sind notwendig. PROThumersbach möchte sich einbringen.
- Spielplatz ist aktuell nicht geplant, da im Park vorhanden. Gute Verkehrsplanung wird damit noch wichtiger. Renovierung Spielplatz erforderlich.
- Verbreiterung Erlbergweg.



## Freiraumgestaltung & Grünflächen / Heizsystem Ideen und Vorschläge PROThumersbach

- Begrünung des zentralen Platzes ist schwierig, da sich der Platz auf der Decke der Parkgarage befindet. PROThumersbach fordert Einbindung von einem Landschaftsplaner.
- Begrünung der riesigen Dachflächen ist - wie in der Planung vorgesehen - unbedingt erforderlich. Belegung der Dachflächen mit Photovoltaik würde von oben riesige Spiegelflächen ergeben. PROThumersbach empfiehlt Prüfung, ob Photovoltaik zum Ausgleich an alternativen Standorten erreicht werden kann (Kindergarten neu bzw. bei Erweiterung Volksschule).
- Heizsystem: Erfahrungen von Terrassensiedlung und Wohnpark Thumersbach zeigen, dass mit Heizsystem Pellets eine hohe Feinstaubbelastung gegeben ist. PROThumersbach empfiehlt auf Basis von Feinstaubmessungen die Evaluierung eines alternatives Heizsystems.
- PROThumersbach wünscht sich am Standort Nähe Dorfplatz ein öffentliches, behindertengerechtes WC.



## Punkte, die aus Sicht PROThumersbach vor der Umwidmung im Projektsicherungsvertrag rechtlich abgesichert sein müssen

- Vertrag Nahversorger mit langfristiger Bestandsgarantie.  
(dabei auch wichtig: Stellungnahme Gemeinde betreffend Erscheinungsbild Werbeflyer)
- Verpflichtende Beiziehung eines Landschaftsplaners für die Grünflächen des Projekts.  
(wie in Wettbewerbsausschreibung vorgesehen)
- Konkrete Auflagen für Fassadengestaltung.
- Sicherstellung der im Projekt vorgesehen begrünten Dachflächen, die das Projekt vom Erlbergweg aus nicht zu dominant wirken lassen (ev. alternativer Standort für Photovoltaikanlagen bei Schule/Kindergartenerweiterung).
- Evaluierung Heizsystem nach Messung der aktuellen Feinstaubbelastung.

## Generelles Fazit PROThumersbach zum aktuellen Planungsentwurf

- Die Bürger Thumersbachs wollen einen strukturgerechten Wohnbau (siehe Ergebnis Bürgerbefragung: „keine Betonklötze“). Der vorliegende Planungsentwurf ist nicht strukturgerecht. PROThumersbach empfiehlt eine Redimensionierung. Aufgrund der enormen Dichte sind Fassadengestaltung, Grünflächen und Freiraumgestaltung von immenser Bedeutung. Dazu hat PROThumersbach dazu Ideen und Vorschläge eingebracht.
- Die Bürger wollen „keine weiteren Zweitwohnsitze“ (siehe Ergebnis Bürgerbefragung). Das Projekt in der aktuellen Form bedingt Zweitwohnsitze bzw. Feriendomizile. Die Bürger werden bei den entstehenden Zweitwohnsitzen die Frage nach der Nachhaltigkeit stellen. PROThumersbach hat die wirtschaftlichen Hintergründe beleuchtet und ein alternatives Szenario zur Diskussion gestellt.
- Der Nahversorger ist ein Mehrwert für Thumersbach und eine feste Erwartung der Bürger. Eine langfristige Bestandsgarantie muss dafür rechtlich verankert werden.
- Die Gemeinde muss mit diesem Projekt ein schlüssiges Verkehrskonzept präsentieren (Begegnungszone) und die Neugestaltung des Dorfplatzes anpacken.