

P o t e n t i a l a n a l y s e

OBER

LIENZ

S e p t e m b e r , 2 0 2 0

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	Seite 03
Glanz	Seite 04
Oberdrum	Seite 08
Oberlienz	Seite 12
Ergebnis	Seite 31
Vorgehensweise	Seite 33

OBER
LIENZ

1 Einleitung

Bei der Klausur wurde beschlossen, dass für den Ortskern eine Potentialanalyse durch Architekt Werner Burtscher gemacht werden soll. Ziel dieser Bestandsaufnahme ist es, die potentiellen Entwicklungsfelder in der Mitte von Oberlienz zu benennen und zu beschreiben. Diese Beschreibung kann die Basis sein für einen Ideen- oder Realisierungswettbewerb, auf alle Fälle ist die Analyse Grundlage für zukünftige Planungen.

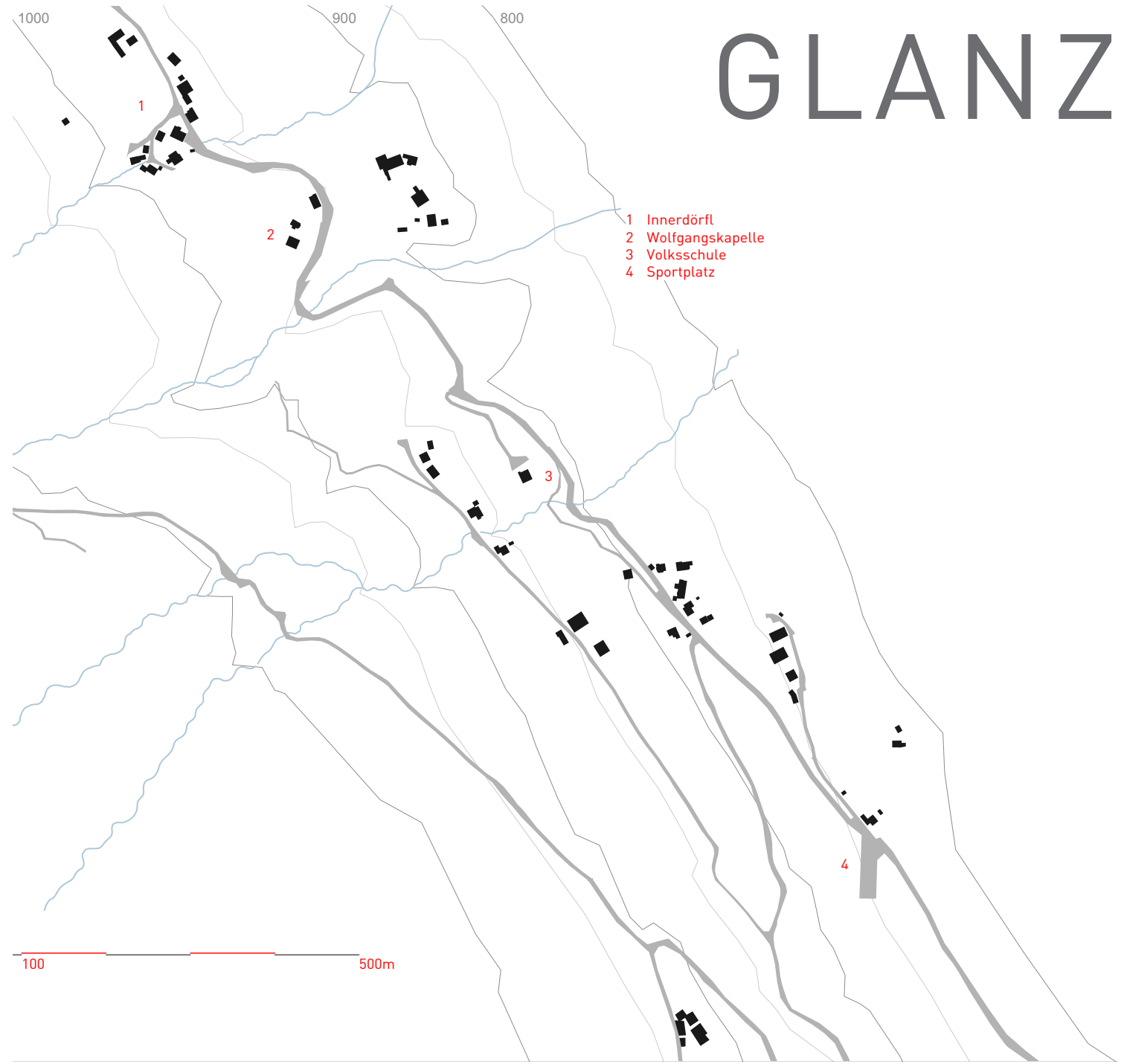
Diese Potentialanalyse wird gemeinsam mit dem Raumplaner Mayr Wolfgang bei einer Begehung begonnen.

Obwohl nicht Kern der Betrachtung, werden in dieser Arbeit auch die Ortsteile Glanz und Oberdrum begangen und diese Bereiche von Oberlienz - vor allem im Hinblick auf mögliche Erweiterungen für den Wohnbedarf - betrachtet.

Zu einer vereinfachten Orientierung auf welche „inhaltliche Widmung“ der Fokus in der Analyse gelegt ist, werden 4 Farben in den Überschriften angewendet.

WOHNEN
FREIRAUM
VERKEHR
öffentliche Häuser/Orte

GLANZ



2 Glanz

In Glanz wohnen derzeit etwas mehr als 100 Personen. Die Wohnhäuser sind weit verstreut und als Betrachter von außen ist es nicht möglich diesen Weiler als Ort zu fassen. Im wesentlichen erstreckt er sich zwischen den Flurbezeichnungen Gruben (Südosten auf ca.1050m), und Innerdörfel (Nordwesten auf ca.970m).

Die höchst gelegenen Häuser sind auf ca. 1150m Meereshöhe. Die tiefst gelegenen Gebäude sind auf Höhe des Innergreinhofes auf ca. 850m.

Die Gebäude sind aus verschiedenen Zeitepochen. Einige sind bereits im franziszeischen Kataster (1859) verortet.

PERSPEKTIVEN

WOHNEN

Es ist nicht zu erwarten, dass es in Glanz von Innen heraus zu einem intensiven Wohnbedarf in den kommenden 10-15 Jahren kommen wird. Bauplätze sind teilweise schon gewidmet und weitere sollten nur in Nähe der bestehenden Siedlungsansätze entstehen. Für Wohnraumschaffung in der Größe von Wohnanlagen ist der Ortsteil Glanz aus der Perspektive der gesamten Gemeindeentwicklung nicht geeignet.

GRÜNDE :

- große Distanz zum Zentrum von Oberlienz, somit große Distanzen zu Infrastrukturen
- kein Vorteil zur Intensivierung des ÖPNV
- topografisch schwierige Voraussetzungen

SCHULHAUS

Das alte Schulhaus steht leer und hat Nutzungspotential aufgrund der Geometrie des Gebäudes und der Lage (s.o.) Es wäre denkbar, dass in diesem Haus Wohnraum geschaffen werden könnte. Es ist auch denkbar, dass Räumlichkeiten für die Jugend (Jugendtreff) geschaffen werden könnten, oder in einem der Geschosse ein allgemein – für alle Oberlienzler – verwendbarer Raum (temporäre Werkstätten, Räume für Kurse und Klausuren, u.ä.) eingerichtet wird.

Vielleicht wäre es auch zu überlegen, dass für die Krampustradition an diesem Ort etwas entstehen kann – Werkstätten, Lager, Museum(?)

Was als **Sofortmaßnahme (Herbst 2020)** empfohlen wird ist folgendes :

- „ausholzen“ der wildwachsenden Pflanzen am Grundstück
- entfernen der Bäume die zufällig gewachsen sind und das Haus und den Ausblick verdecken
- mähen
- reparieren von losen Bauteilen um das Haus herum

Vielleicht können diese Arbeiten gemeinsam, von Gemeindearbeitern oder Vereinen gemacht werden, damit es nach getaner Arbeit ein Zusammensitzen an dem Ort geben kann, bei welchem auch darüber nachgedacht wird, was mit dem alten Schulhaus und dessen Geschichte für Glanz gemacht werden soll (kann).

FREIRAUM

Neue (teilweise vorhandene) Wege anlegen, das könnte Impulse für Glanz geben. Z.B. die Schaffung eines Gehweges ungefähr entlang der Höhenlinie 950m. Dieser Pfad könnte beim Innerdörfel beginnen, über die Wolfgangskapelle zum alten Schulhaus (ein wenig tiefer als 950m) führen.

Wenn die Höhenmeter eine kleinere Rolle spielen, dann wäre es im weiteren denkbar, den Sportplatz, das Außerdörfel anzubinden.

So wäre es, für Besucher*innen und Glanzer*innen möglich, einen Spaziergang (je nach Wegführung) über dem Iseltal zu machen, welcher – in jeder Jahreszeit - etwas Besonderes ist, und auch einen Beitrag zur sanften Mobilität der Menschen geben könnte.

Eine weitreichende Überlegung wäre es, eine Wegführung von Oberlienz (Kirche) aus zu kennzeichnen und zu schaffen - eine Verbindung der ehemaligen eigenständigen Gemeinden mittels eines Wegenetzes für Spaziergänger. Vielleicht ein erster Impuls für eine Attraktivierung der Gemeinde für Außenstehende (Pensionisten, Touristen, u.ä.) und Einheimische.

VERKEHR

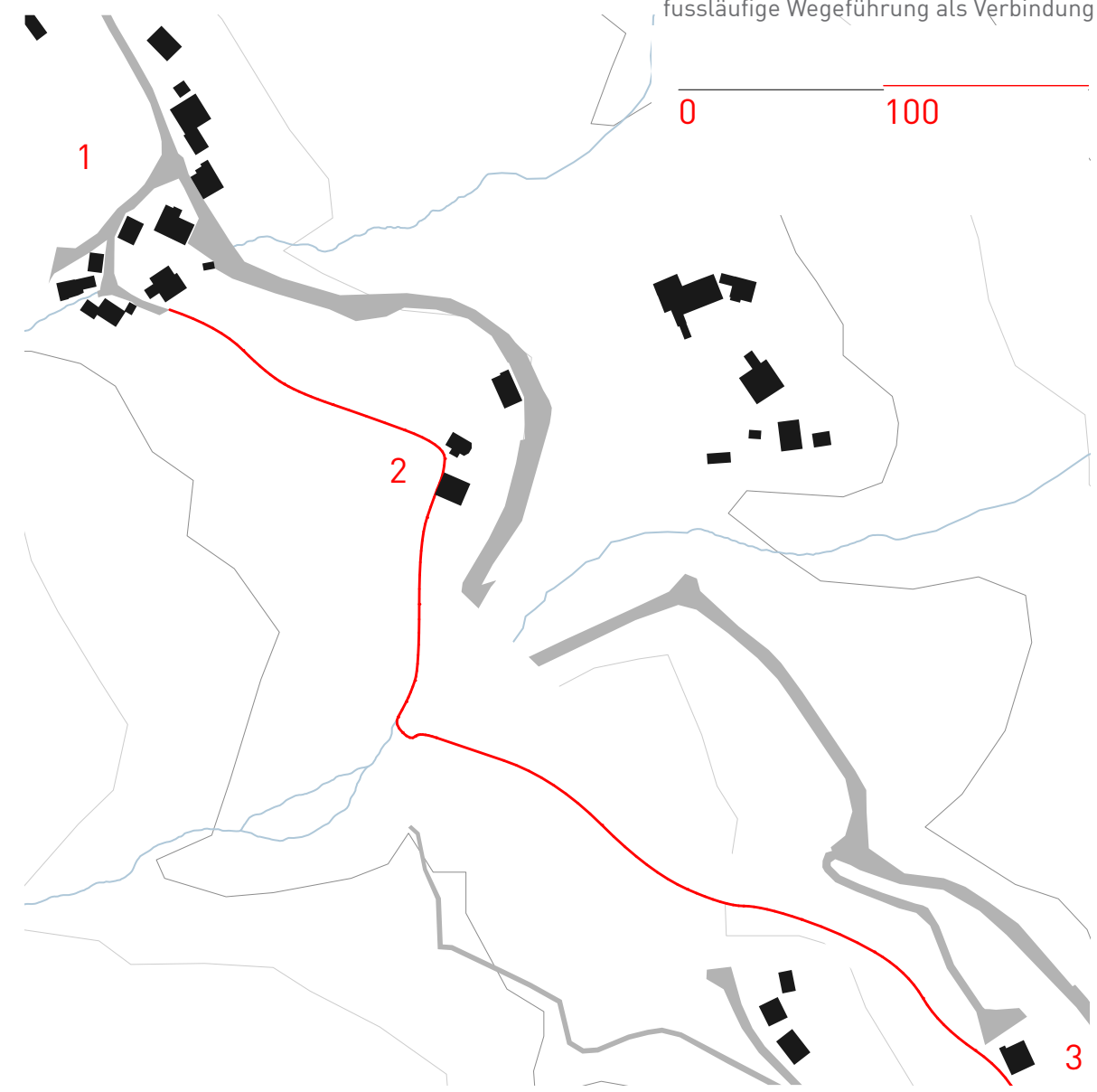
Glanz hat keinen Anschluss an den ÖPNV. Die Bevölkerungszahl wird dies in naher Zukunft auch nicht bewirken.

Allgemein gibt es in Tirol noch kein schlüssiges Konzept, welches gering besiedelte Ortsteile, die oft auch topografisch ungünstig liegen, an das öffentliche Netz anschließen. Ob Mitfahrapps, Carsharing oder zumindest KFZ-verkehr mit umweltfreundlichen Antriebsformen für solche Wohnorte eine Verbesserung bringen, kann noch nicht beantwortet werden.

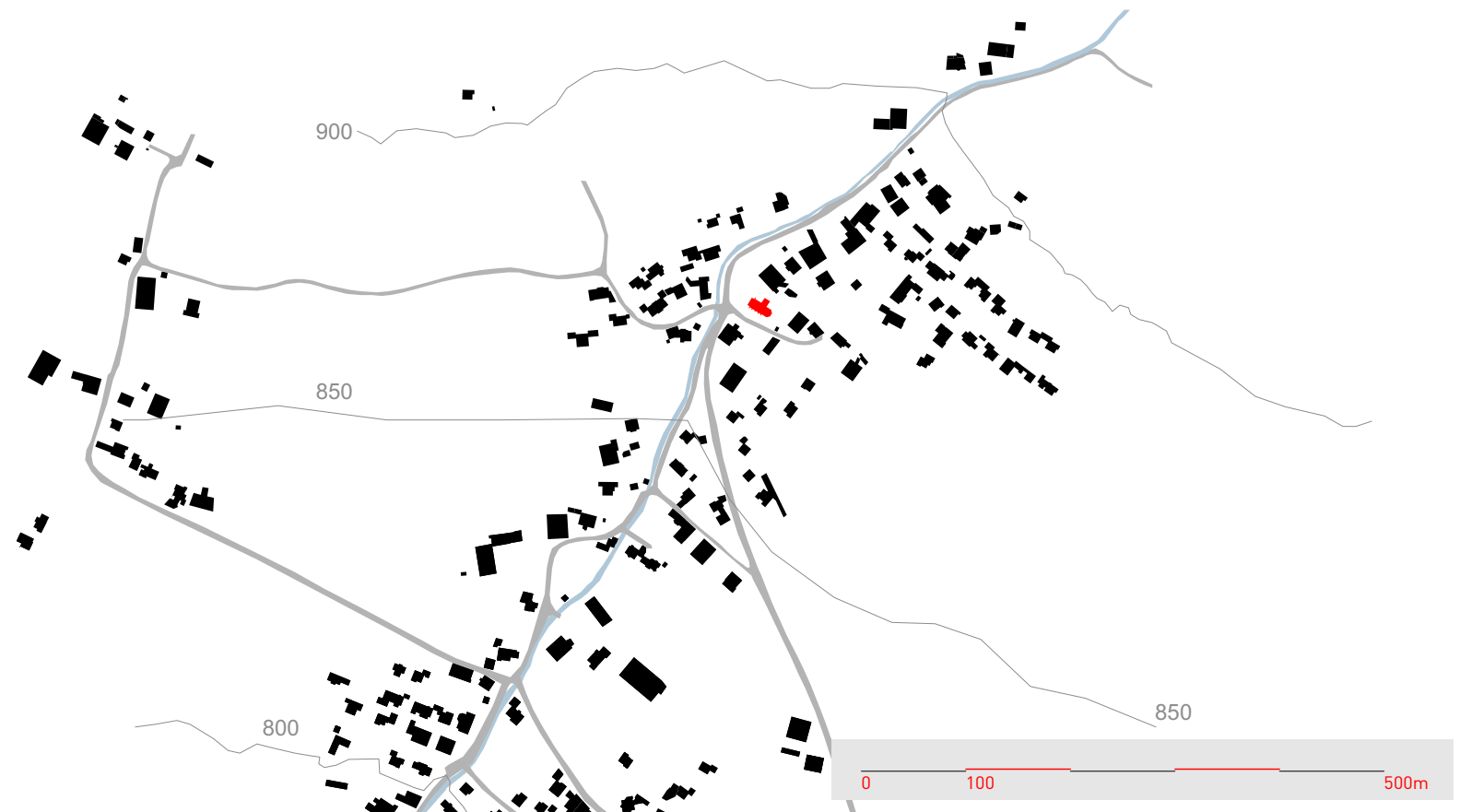
Es wäre aber auf alle Fälle wünschenswert, wenn eine Verringerung oder Bündelung des Individualverkehrs erreicht werden könnte. Erfahrungen zeigen, dass Konzepte die von der örtlichen Bevölkerung erdacht und versucht werden – schneller und nachhaltiger zum Ziel führen.

GLANZ

flussläufige Wegeführung als Verbindung



Oberdrum



Oberdrum

3 Oberdrum

Im Ortsteil Oberdrum wohnen dzt. etwas mehr als 490 Personen.

Anders als der Ortsteil Glanz ist er mit dem eigentlichen Zentrum der Gemeinde Oberlienz gut verbunden bzw. als nicht Ortsansässiger erkennt man keinen Bruch im Dorfgefüge. Für eine nachhaltige Entwicklung besitzt dieser Ortsteil eigentlich in der ersten Betrachtung nur den Nachteil der Topografie. Der Siedlungsraum ist vom Süden (Bushaltestelle Oberdrum Baumgartner, Höhe ca. 820m) bis in den Norden (Flurname Schmied - Hausnummer 30, Höhe ca. 920m) durchschnittlich 14% steil. Diese Höhendifferenz ist für den motorisierten Individualverkehr und Fahrzeuge zur Versorgung (Schneeräumung, Müllabfuhr, u.ä.) keine Schwierigkeit, steht aber einer nachhaltigen, dorfstrukturellen Entwicklung entgegen, weil, wie in der Klausur erkannt, der motorisierte Individualverkehr (aufgrund der Geschwindigkeiten) wenig zur Belegung eines Dorfes beitragen kann (*Auszug aus dem Klausurprotokoll: Die Möglichkeit des „sich Treffens“ endet wahrscheinlich bei 10 km/h.*)

In einer ersten Betrachtung ist für den Ortsteil weiters festzuhalten, dass aufgrund der auffallend großen Bestandsgebäude aus unterschiedlichen Jahrhunderten, auch zukünftige Gebäude (Wohnbedarf, landwirtschaftliche Gebäude, u.ä.) sich gut in die Siedlungsstruktur einpassen können, wenn diese mit raumplanerischer Sorgfalt erfolgen.

Oberdrum

PERSPEKTIVEN

WOHNEN

Das Potential für eine Verdichtung ist vorhanden. Die Parameter die in der Klausur erarbeitet worden sind, werden an dieser Stelle nochmals festgehalten und sind Entscheidungshilfen für Widmungsänderungen.

PRIORITÄTEN für Wohnen

- Nähe zum bestehenden Dorfkern (kurze Wege)
- Nähe zu Haltestellen des ÖPNV
- gute Wegeführung (z.B. Steilheit, Wintersicherheit) zu den erstgenannten Punkten
- gut erschlossen
- nachhaltige Entwicklung für das Leben im Dorf, die Umwelt, und die Baukultur

Was schon als Möglichkeit für die Erreichung von zusätzlichem Wohnraum notiert wurde, ist das punktuelle Bebauen von Grundstücken die eine Größe von ca. 1500 m² haben, und sich eignen die bestehende Struktur z.B. mit Mehrfamilienhäusern zu verdichten.

Was sich vielleicht in Oberdrum anbieten könnte – dies ist allerdings nach raumplanerischen Gesichtspunkten zu prüfen – ist eine verdichtete Siedlung nach den Möglichkeiten von Reihenhäusern oder Gartensiedlungen.

Warum ?

- gutes Sonnenpotential über das gesamte Jahr – gute Voraussetzung zur reduzierten Energiebedarf
- beide Siedlungstypen ermöglichen eine Berücksichtigung einer guten -allgemein zugänglichen- Durchwegung
- ökonomische Erschließung der Infrastruktur
- Grund sparende Bebauung
- guter Umgang mit der Topografie möglich
- Nähe zum ÖPNV

Oberdrum

FREIRAUM

Die Bebauungsstruktur von Oberdrum (große Häuser mit Grünraum angrenzend) gibt dem Ortsteil eine sehr stimmige Durchgrünung.

Das von der Raumplanung begonnene fußläufige Wegenetz ist als Gegengewicht zum motorisierten Verkehr wichtig. Ähnlich wie bei den Gedanken zum Freiraum von Glanz sind (waren) solche Wege für eine Dorfstruktur immens wichtig, um die Geschwindigkeit der Bewegung zu reduzieren, um sich zu treffen und dadurch das Dorfleben auch außerhalb des Dorfkerns zu attraktivieren.

Qualitäten, wie jener Grün- und Platzraum westlich der Kirche zum Hl. Georg, sollen auch entlang der neuen Wege als Vorbild dienen.

Elemente für solche Wege sollten sein :

- Bäume
- Bänke
- Brunnen
- Schatten
- Sonnenplätze
- Kies- und Wiesenwege
- u.w.

VERKEHR

In Oberdrum sind alle Voraussetzungen gegeben, um den Verkehr gut und auf breiter Basis zu organisieren und zu verbessern.

- Straßen
- Wege
- ÖPNV am Rand des Ortsteiles
- Durchwegung im ÖROKO schon vorgesehen

Die Bushaltestelle Oberdrum Baumgartner, ist wie bereits erwähnt, auf ca. 820m ü.M. und ca. 55 Höhenmeter unter der Kirche zum hl.Georg. Die ca. 500m Gehweg dazwischen sind wahrscheinlich die absolute Grenze für die Fußgänger*innen - vor allem mit Gepäck.

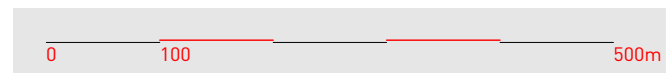
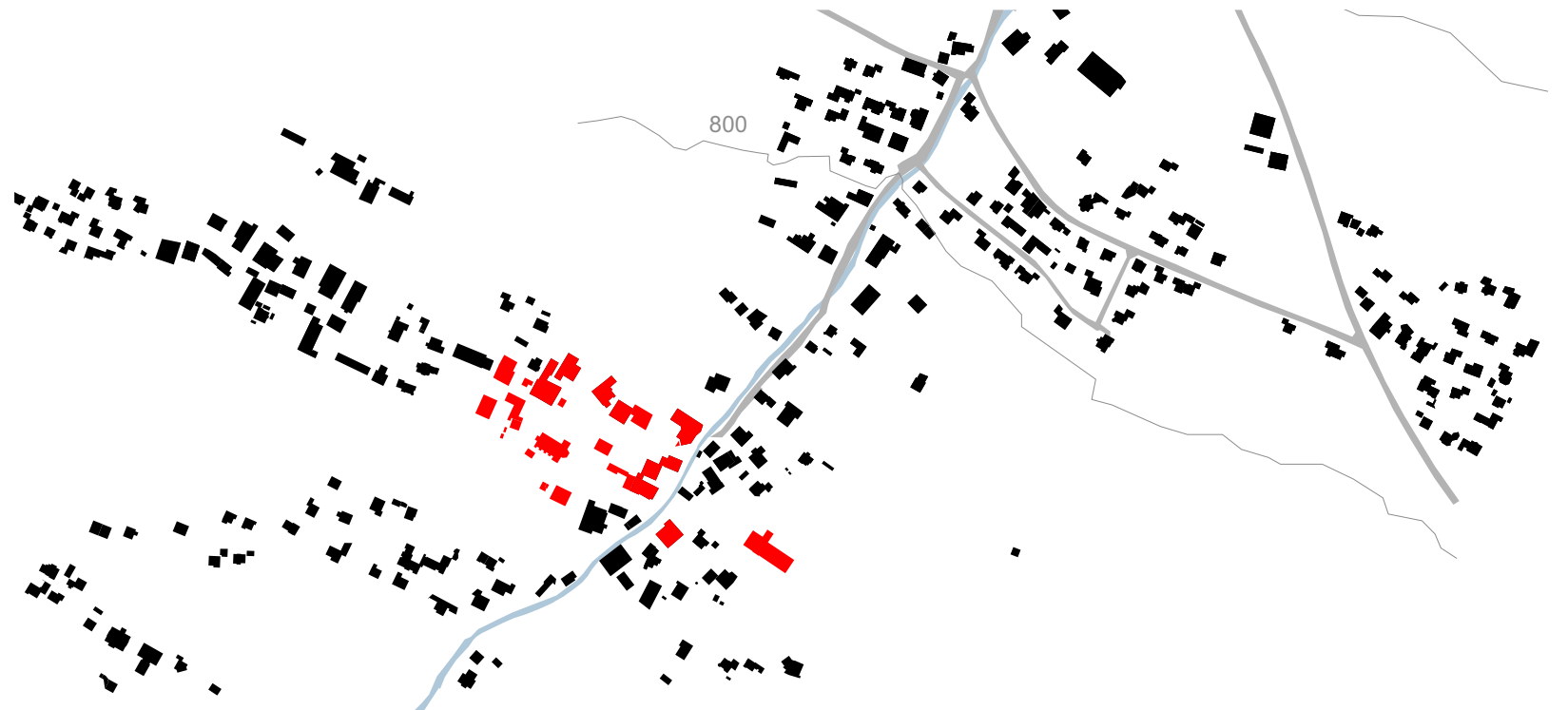
Der Bereich zwischen den Haltestellen (Oberdrum Baumgartner und Oberlienz Gemeindeamt) ist logischerweise der bessere Standort für die Nutzung des ÖPNV bzw. zur Schaffung von neuem Wohnraum.

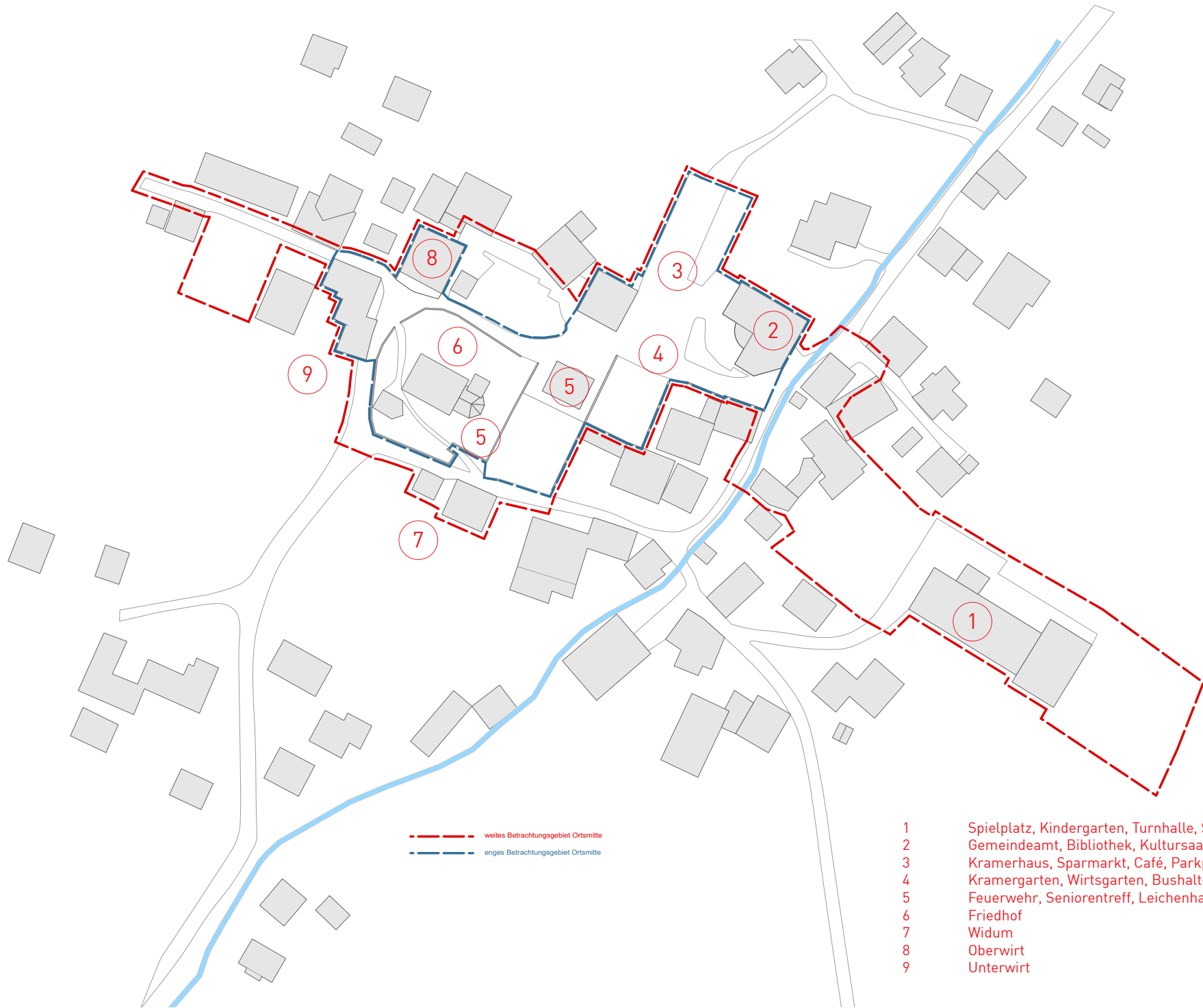
Zu stärken gilt es alle Bereiche des nicht motorisierten Verkehrs (Schutzwege, Wege, etc.) bzw. bei allen Veränderungen des Siedlungsgebietes und Straßennetzes (Neuasphaltierung, Infrastrukturverlegungen, etc.) ist zu überprüfen, welche Verbesserungen diese für die Fußgänger*innen und (E)-Fahrradfahrer*innen in Oberdrum (und im gesamten Gemeindegebiet von Oberlienz) bringen.

Oberlienz

4 die Teile von Oberlienz - Ort

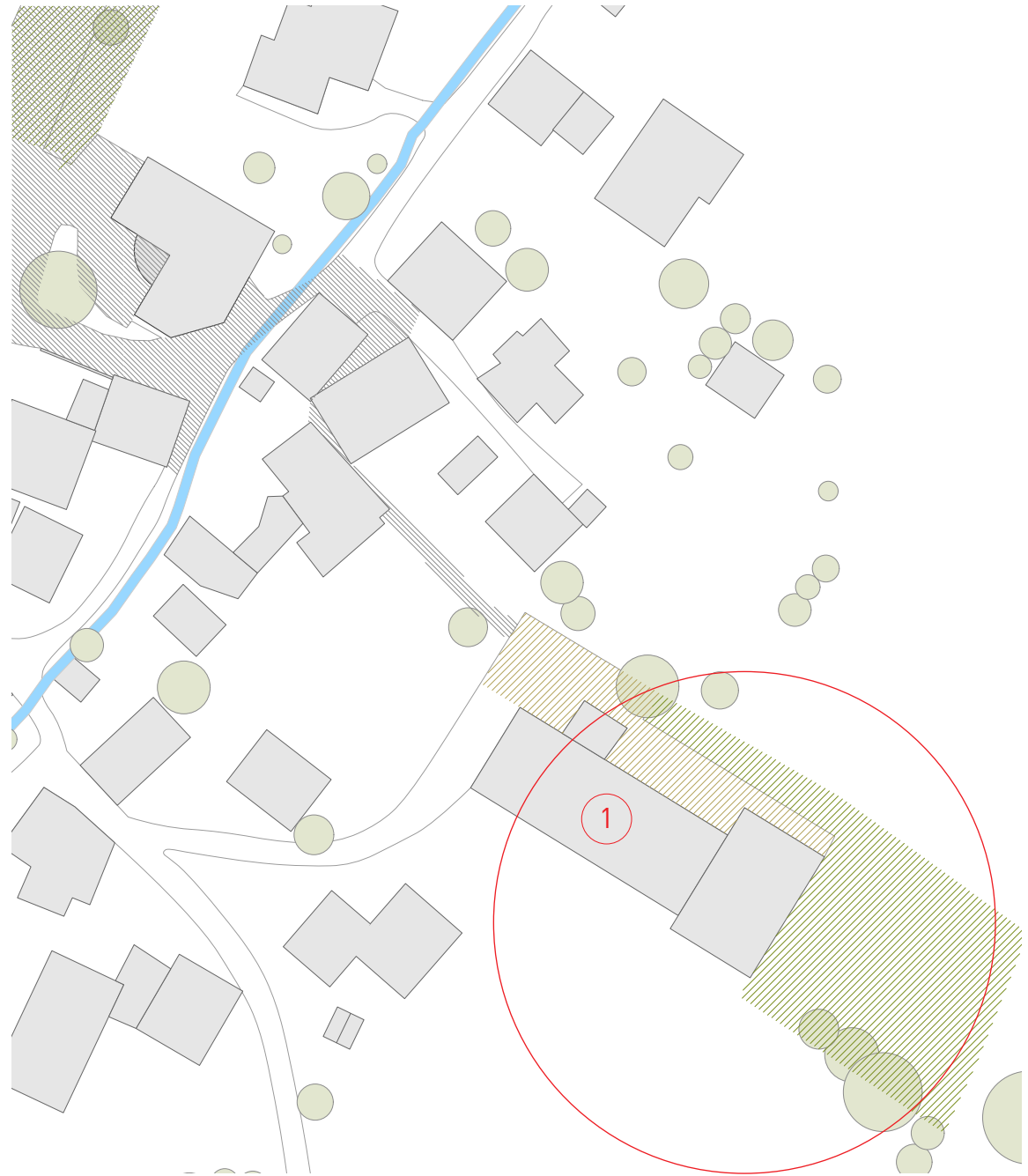
Der Schwerpunkt dieser Potentialanalyse liegt – wie in der Klausur definiert – in der Dorfmitte von Oberlienz. Die Analyse wird in der Abfolge vom Kinderspielplatz bei der Schule gegen Westen erfolgen. Die drei in Glanz und Oberdrum angewendeten Funktionsteile (Wohnen, Freiraum, Verkehr) werden durch den Begriff **öffentliche Häuser/Orte** ergänzt.





- - - weites Betrachtungsgebiet Ortsmitte
- - - enges Betrachtungsgebiet Ortsmitte

- 1 Spielplatz, Kindergarten, Turnhalle, Schule
- 2 Gemeindeamt, Bibliothek, Kultursaal
- 3 Kramerhaus, Sparmarkt, Café, Parkplatz
- 4 Kramergarten, Wirtsgarten, Bushaltestelle
- 5 Feuerwehr, Seniorentreff, Leichenhalle, GARTEN
- 6 Friedhof
- 7 Widum
- 8 Oberwirt
- 9 Unterwirt



1 Spielplatz, Kindergarten, Turnhalle, Schule

1

SPIELPLATZ, KINDERGARTEN, TURNHALLE, SCHULE

Die Volksschule, die Ende der 60ziger Jahre erbaut wurde (Planung Rudolf Stotter), und den unterschiedlichsten Nutzungen in der Vergangenheit Platz bot, zeigt sich nach wie vor strukturell flexibel, und verbindet sich sehr gut mit der neuen Turnhalle (Architekt Pedit) und dem östlich gelegenen Kinderspielplatz.

Ein Vorteil für diesen Ort ist, dass er zum einen verkehrsberuhigt ist, weil er nicht an der Landesstrasse liegt und zum anderen fußläufig gut an die Ortsmitte angeschlossen ist. Die vorhandenen Flächen (Asphalt, Wiesen, Kinderspielplatz) würden sich auch gut für Dorffeste eignen, weil für fast alle Altersschichten Raum und Möglichkeiten vorhanden sind um gemeinsam eine gute Zeit zu verbringen.

Diesen Bereich in Oberlienz zu verbessern bedarf es eigentlich nur mehr wenigen Ergänzungen und Veränderungen. Der Baumbestand im Westen der Schule könnte erhöht werden. Die Asphaltfläche sollte man an selbem Ort reduzieren. Die dzt. 8m breite Zufahrt bietet dazu ausreichend Möglichkeiten. Weniger Asphalt und mehr Bäume erhöhen auch automatisch die Aufenthaltsqualität – vor allem an heißen Tagen.

Notwendig wäre auf alle Fälle eine Attraktivierung des Gehweges zur Landesstrasse, um diesen für alle Tages- und Jahreszeiten gut benützbar zu machen.

- PLUSPUNKTE :**
- + große Flächen
 - + unterschiedliche Bereiche
 - + große Anzahl von Menschen vom Dorf treffen sich hier
 - + Nähe - weniger als 200m - zur Dorfmitte (Nähe zum ÖPNV)

- POTENTIAL :**
- * mehr Schatten
 - * weniger Asphalt, mehr Einbindung zum Gehweg der zur Gemeinde führt
 - * Festplatz

FREIRAUM, Gehweg von der Schule über das alte Gemeindeamt zur Dorfmitte

Einiges wurde im vorigen Punkt schon vorweg genommen. Es gibt bereits einen Weg der nordwestlich vom Schulgelände beginnt, gegen Westen führt und beim alten Gemeindeamt bei der Landesstrasse endet. Obwohl auf der Seite der Bibliothek ein Gehsteig weiter in die Dorfmitte führt, ist dieser Zustand zur Erhöhung der fußläufigen Mobilität nicht optimal und mit Gefahren verbunden – vor allem für Kinder !

Dieser Ort ist der äußerste Beginn der Dorfmitte, an einer Kurve gelegen und wie in der Klausur schon angesprochen, wahrscheinlich ein guter Punkt für den Beginn einer verkehrsberuhigten Zone - im besten Fall einer Begegnungszone. Ein weiterer Punkt der für den Beginn der Dorfmitte hier spricht ist, dass diese dann bereits vor der Kurve beginnt und dies vorteilhafte Auswirkungen für die Nutzung des Bereiches zwischen Bibliothek/Gemeindeamt und Unterwirt haben könnte, d.h. bereits in der „Landesstrasse“ ein Hinweis für einen besonderen Bereich von Oberlienz liegt.

- PLUS**
- + Fläche und Bereich ist ausreichend groß für die unterschiedlichsten VerkehrsteilnehmerInnen
 - + verbindet Schulweg und Dorfmitte
 - + geringer Höhenunterschied

MINUS

- uneinsichtige Stelle (Kurve)
- (zu) viele Niveaus

POTENTIAL

- * bessere Einbindung und Verbindung der Wege
- * Korrektur der verschiedenen Verkehrsflächen zu einer Einheit
- * Korrektur der verschiedenen Höhenniveaus (Gehsteigkanten, Straßenniveau, etc.) gut möglich
- * Möglichkeit für eine Begegnungszone

2

Gemeindeamt, Bibliothek, Kultursaal

Am Standort der alten Schule steht das Gemeindeamt.

Das Geländenniveau beim Eingang ist ca. 1,5m über dem Niveau der Straße. Im Haus befinden sich mehrere Funktionen, fast mehr als man vermutet. Die Linde, die das Gelenk zwischen Straße und Haus markiert, steht am höheren Niveau. Die Zufahrt erfolgt zwischen Spar und Gemeindehaus. Diese beiden Niveaus bringen es mit sich, dass der obere Platz, nicht gleich ersichtlich ist, weil dieser Raum „abseits“ von der Straße steht. In der derzeitigen „Ungeklärtheit“ des Straßenraumes wahrscheinlich ein Vorteil für Feste und Platzkonzerte.

Allerdings bedeutet es auch eine Trennung in oben und unten bzw. Straße und Platz.

In einem neuen Konzept der Wege und Nutzungen wäre es ein Potential, wenn der Weg zum Gemeindeamt besser in den Straßenraum eingearbeitet werden würde. Es wäre ein Beitrag zur „Enthierarchisierung“ des öffentlichen Raumes was zu mehr Kommunikation zwischen den Menschen in der Ortsmitte führen würde.

Kurz : Es würde die Aufenthaltsqualität erhöhen – welche als Ziel bereits formuliert ist.

PLUS

- + mitten im Dorf
- + funktioniert gut
- + Kombination Bibliothek, Gemeindehaus, Saal, Pavillon

MINUS

- höheres Niveau
- „ein wenig“ abseits
- die Zufahrt zum oberen Parkplatz, zum oberen Niveau wird von Autos dominiert
- Bibliothekseingang zu nahe an der Straße (wird mit dem Gehsteig entschärft)

POTENTIAL

- * das Gemeindeamt könnte räumlich stärker ein „Kopfbau“ für die Ortsmitte werden
- * bessere Anbindung an das untere Niveau
- * Korrektur der verschiedenen Höhenniveaus (Gehsteigkanten, Straßenniveau, etc.) gut möglich
- * Einbindung des Hauses, des Vorplatzes mit dem nördlichen Parkplatz und dem nahe gelegenen Kramerhaus auf das Straßenniveau möglich



IST - Situation

3

Kramerhaus (Kaufhaus Lobenwein), Sparmarkt, Café, Parkplatz

Das Kramerhaus ist ein stattliches Haus, der Anbau des Sparmarktes mit Café nicht. Logisch ist ein solcher Zubau in eingeschossiger Bauweise schon (um dem großen Haus nicht auf der gesamten Höhe weh zu tun), aber für die Wirkung des Haupthauses ist es ein Nachteil. Ebenso wird das Potential dadurch geschwächt, dass das große Haus im östlichen Erdgeschoss keine Nutzungsmöglichkeiten hat.

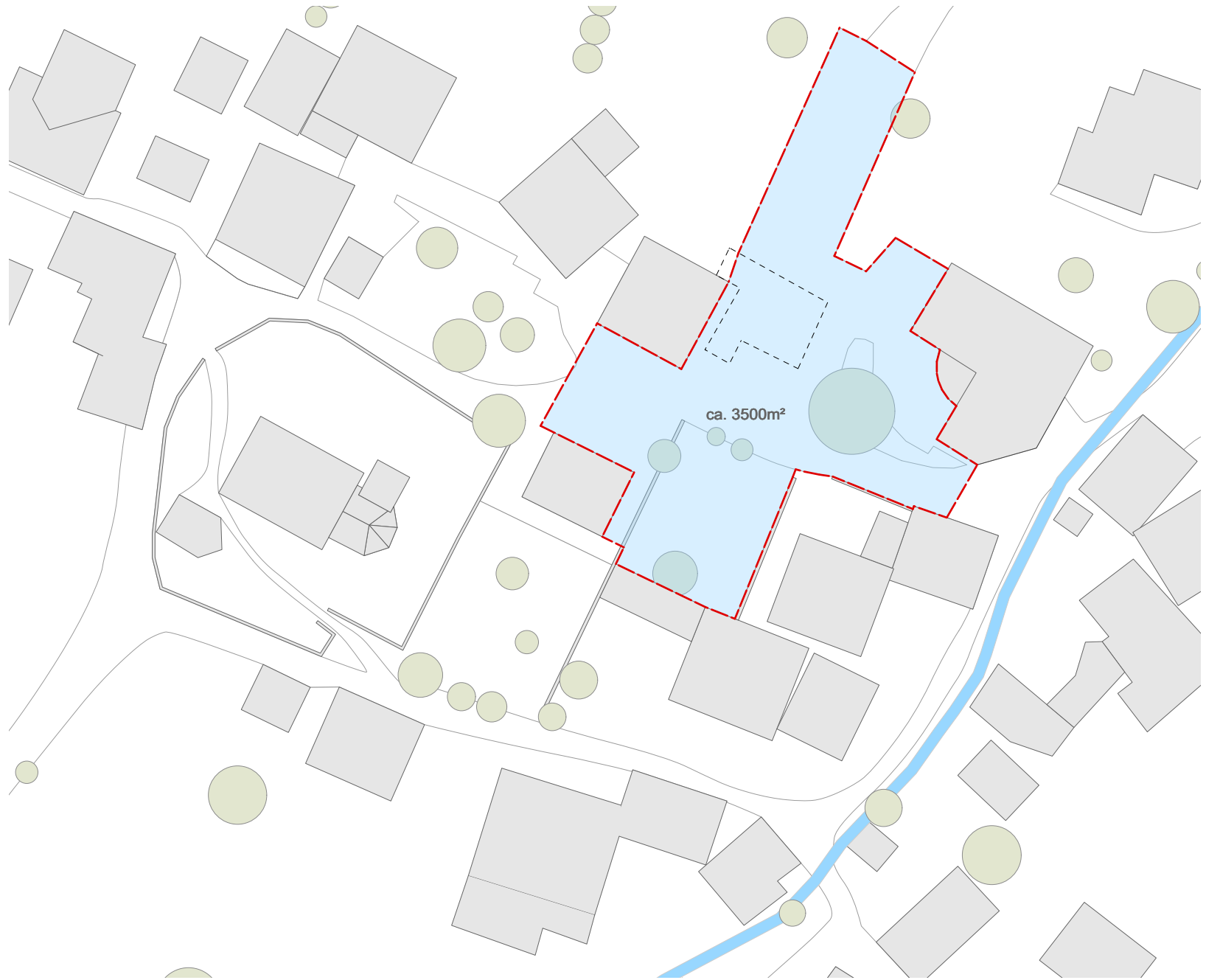
Das Kramerhaus (grünes Haus) hat eine bebaute Fläche von ca. 300m². Der erdgeschossige Anbau ca. noch einmal so viel. Die Wirtschaftsgebäude anschließend im Westen etwa 10%mehr.

Vielleicht hatte es auch eine andere Qualität, als das ursprüngliche Gemeindeamt (alte Schule) noch der Nachbar war und mit der Linde ein Ensemble bildete.

Das Haus steht vermutlich schon mehr als 150 Jahre an der Stelle und bildet einen wichtigen städtebaulichen Punkt, weil an der Stelle die Straße einen Knick in Richtung Westen macht.











mögliche Flächen für Platzraum und Bauplätzen

- PLUS**
- + mitten im Dorf
 - + städtebaulich wichtig
 - + Nahversorger - Treffpunkt
 - + Café ist ein Treffpunkt
 - + bildet baukörperlich eine gute Korrespondenz zum Feuerwehrhaus und zum Wirtsgarten (Blumen, Bäume, Einfriedung, etc.)
- MINUS**
- Bestand sollte man renovieren (Beurteilung von außen)
 - Zubau des Sparmarkes stört das Erscheinungsbild des großen Hauses am Knick
 - Nahversorger ist räumlich am Limit (ca. 160m²) um das Angebot auszubauen
 - Öffnungszeiten von Spar und Café sind verständlich, aber nicht mehr zeitgemäß für den Großteil der Bevölkerung und deren Tagesschwerpunkte
 - die Gemeinde hat keine Besitzanteile
- POTENTIAL**
- * das Kaufhaus Lobenwein hat innen wie außen Möglichkeiten
 - * städtebaulich ist es wichtig, es sollte aber mehr „Luft“ bekommen
 - * die Flächen Parkplatz, Zufahrt Gemeinde, Standort Sparmarkt ist als Fläche ein wichtiges Potential für die Dorfentwicklung, zur Ordnung der Flächen und Häuser
 - * die Möglichkeiten der Nutzung des Hauses sind vielfältig, weil genug Potential vorhanden

4

KRAMERGARTEN, WIRTSGARTEN, BUSHALTESTELLE, MITFAHRBANKL, ZWISCHENRÄUME, LINDE 2

Diesen Bereich wird man als Freiraum, vielleicht sogar als Dorfplatz wahrnehmen. Zumindest ist er zu einem großen Teil, wenn man in die Mitte von Oberlienz kommt (z.B. mit dem Bus) eine „neutrale“, öffentliche Fläche. Die Qualitäten sind eingeschränkt, weil die Einzelteile kein Ganzes ergeben bzw. der motorisierte Verkehr diese Mitte in zwei Hälften teilt. Stärker ersichtlich wird dies, wenn der Blick auf den Kramergarten gelegt wird. Dieser ist nicht nur auf der anderen Seite des Kramerhauses, sondern zudem auch ein beachtliches Niveau unterhalb, und endet auf der Rückseite eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes. Diese Fläche bietet – eingebunden in ein dörfliches Konzept – einige Möglichkeiten, zumal er im Besitz der Gemeinde ist und auch eine Fläche von ca. 650m² hat. Wie zufällig manche Dinge sind bzw. welche Prioritäten bisher gesetzt wurden, wird exemplarisch ersichtlich, wie der Straßenbelag „auf 0“ zum Stamm der Linde asphaltiert ist.

Der Wirtsgarten (Teile der Grundstücke .43 und 64/2) ist bis zum kleinen Häuschen östlich vom Oberwirt ein schöner Garten mit einer gut gepflegten Bepflanzung. Trotz unterschiedlicher Besitzer wird dieser Bereich dzt. als zusammenhängend wahrgenommen. Wenn unabhängig der Besitzverhältnisse nachgedacht wird, hat dieser Garten mehrere Möglichkeiten, welche in einem gesamten Konzept aufgezeigt werden sollten.

- PLUS**
- + Freiraum ohne Gebäude – somit viele Entwicklungsmöglichkeiten
 - + viel Grün
 - + die Mitte im Betrachtungsgebiet „Ortskern“
 - + verschiedene Niveaus
 - + verschiedene Sichtbezüge durch „Knick“ und Niveaus

MINUS

- nicht ausschließlich im Besitz der Gemeinde
- derzeit noch keine verbindende Zusammenhänge
- keine adäquate (überdachte) Bushaltestelle für die Dorfmitte
- keine Bänke
- kein Lichtkonzept
- motorisierter Verkehr benötigt viel Platz
- zu viel Asphalt

POTENTIAL

- * Einbindung von Wegen und Niveaus
- * Potential für einen Platz
- * mehr Bäume und Schatten möglich
- * Anbindung an den ÖPNV optimal
- * Dreh- und Angelpunkt von West – nach Ost und auch von der Kirche zur Gemeinde
- * wäre wichtiger Bereich für eine Begegnungszone



Kramergarten



Wirtgarten



Linde 2



5

Feuerwehr, Seniorentreff, Leichenhalle, GARTEN

Die Position des Feuerwehrhauses im dörflichen Gefüge ist äußerst kräftig. Mit dem Kramerhaus gegenüber würde es für die meisten Dörfer einen wunderbaren Platz aufspannen. Das tut es in Oberlienz plangrafisch auch, aber im Alltag ist dies kaum spürbar und schwer nutzbar.

Der jetzige Bau hat mit den Funktionen – Leichenhalle, Garage, Schulungsraum, Seniorentreff fast die Stellung eines Vereinshauses im Dorf. Die Kombination Leichenhalle Feuerwehrhaus ist selten vorzufinden. Allerdings würde man, wenn man sich dem Gebäude von Süden her nähert nicht darauf schließen, dass oberhalb der Verabschiedungshalle die Feuerwehr Oberlienz Ihren Standort hat. Vor allem weil sich vor diesem Raum ein sehr stimmiger Garten auf tut, der die Qualität dadurch erhält, dass er tiefer liegt als die Landesstrasse und lange Sonne bekommt. Der Nachteil liegt darin, dass dieser Grünraum kaum erschlossen ist bzw. nicht beiläufig betreten wird.

Diskutiert wird seit längerer Zeit, ob dieser Garten ein guter Ort für den Urnen-Friedhof sein könnte. Dafür sprechen würde, dass er an den Friedhof angrenzt, und mit einer geschickten Öffnung in der Mauer diese beiden Bereiche verbunden werden könnten. Nach der Begehung wurde aber auch offensichtlich, dass die Fläche mit fast 900m² zu groß ist für den Bedarf von Urnenstelen. Wenn nur ein Teil der Grundstücke 65/4 und 65/5 verwendet werden würde, dann Bedarf es eines guten Konzeptes wie der Bereich mit der Leichenhalle verbunden werden würde, und was mit der restlichen Fläche (Park, Sitzmöglichkeiten) gemacht werden könnte.

PLUS

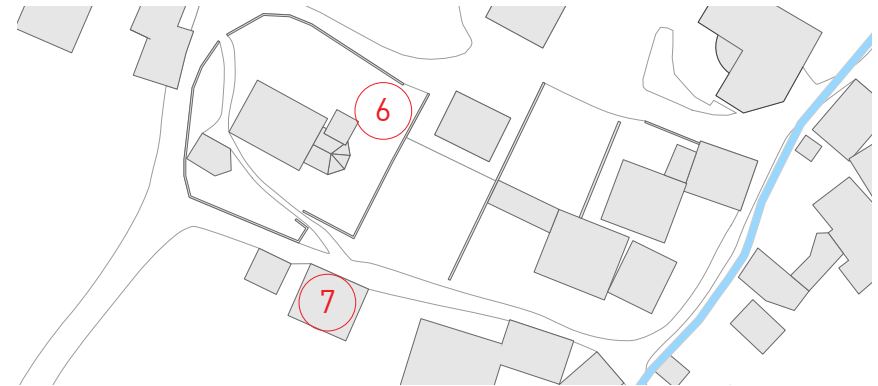
- + mitten im Dorf
- + ruhiger, tiefer liegender Bereich, abseits von der Landesstrasse

MINUS

- Grundstück nicht im Besitz der Gemeinde
- das Feuerwehrhaus zeigt dem Garten die Rückseite
- nicht optimal erschlossen

POTENTIAL

- * für einen Parkraum
- * ein Teil für die Friedhofserweiterung möglich
- * könnte Verbindungsweg sein – kürzester Weg vom Gemeindeamt zum Widum und weiter
- * evtl. könnte mit dem Kramergarten zusammen ein größerer Grünraum entstehen



6 Friedhof

Der Friedhof ist schön. Die Wiese zwischen den Gräbern macht ihn fast zu einem ehrfurchtsvollen „Park“ mit besonderer Atmosphäre. Er kann vom Osten, vom Westen und vom Süden her erschlossen werden. Vor allem der Gehweg vom Widum - vorbei am Grüftl - zum Westtor ist ein Weg den es im 19. Jahrhundert auf alle Fälle schon an der Stelle gegeben hat. Was denkbar wäre, ist das integrieren der Urnenstelen in den Friedhof. Ob dies im Setzen zwischen den Gräbern oder in der Ergänzung der Friedhofsmauer mit Nischen im Westen sein kann, kann nur ein Vorentwurf zeigen. Dieser Vorentwurf kann (sollte) unabhängig von der Lösungsfindung der Planung für die Dorfmitte erfolgen. Dies ist aber nicht zwingend.

7 WIDUM

Das Widum ist ein spezielles Haus (nicht nur in Oberlienz). In Oberlienz ist es Denkmal geschützt und liegt unterhalb der Kirche, der Dorfmitte abgewandt, dem Ausblick nach Süden zugewandt. Die Grundfläche ist fast quadratisch und auf ca. 230m² bebaut.

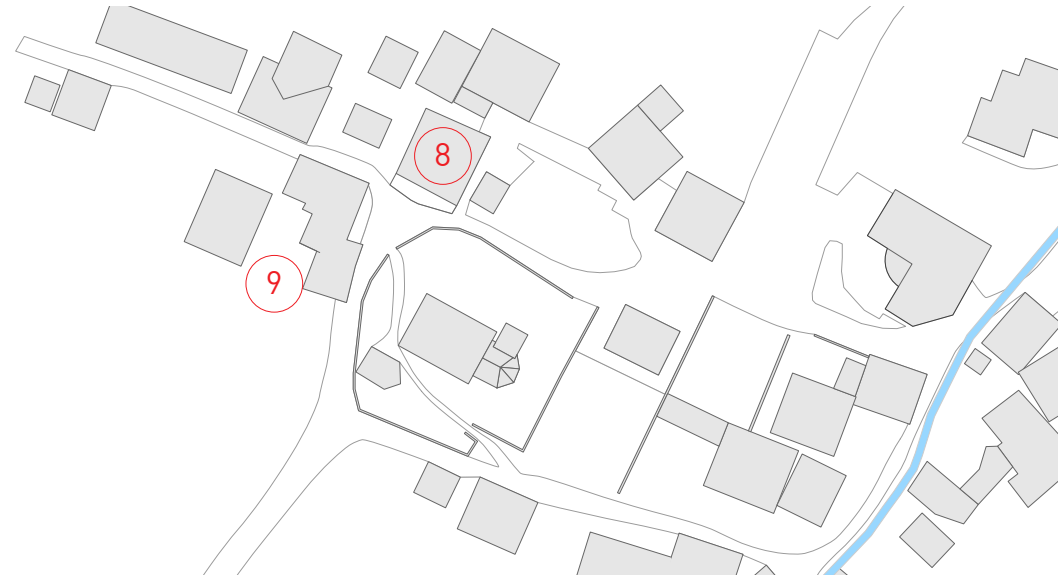
In vielen Gemeinden ist das Widum nicht mehr im herkömmlichen Sinn von einem Pfarrer bewohnt. So ist es auch in Oberlienz. Was schade wäre ist, wenn diese Häuser, die - wie bereits angesprochen in der Regel gut im Gemeindegefüge gesetzt sind, keine lebendige Funktion mehr erhalten. Vor allem auch, weil der dazu gehörende Garten bzw. die unverbaute Wiese davor eine besondere Qualität besitzen.

Vstl. spielt das Widum keine wichtige Rolle in der Belebung und Neuorganisation der Dorfmitte zwischen Volksschule und Unterwirt, aber Gedanken sind zu machen, weil es für die räumliche und (bau)kulturelle Atmosphäre wichtig ist, sich um das Haus zu kümmern und darüber nachzudenken.

Kurz festgehalten werden Ideen, die andere Pfarr- oder Mesnerhäuser in den Alpen zu neuen Inhalten geführt haben.

- Wohnungen
- Unterkünfte für Touristen (Untertilliach)
- Räume für Vereine
- Seniorenwohnungen
- Gästezimmer für das Dorf
- Einkehrhäuser, Klausurräumlichkeiten

Es wäre gut, wenn die Gemeinde mit dem Pfarrkirchenrat in Gesprächen Möglichkeiten entwickelt.



8

OBERWIRT

Der Oberwirt ist das einzige Gasthaus derzeit in Oberlienz. Gut, dass diese Institution in der Mitte des Dorfes liegt. Das Haus ist eines jener großen Häuser - wie bereits in der Klausur angesprochen - welche das dörfliche Gefüge wesentlich prägen. Im Dreieck mit Unterwirt, Zugang Friedhof/Kirche ergibt es an der Engstelle zur westlichen Dorfeinfahrt ein stimmiges und städtebaulich starkes Element. Von der Terrasse des Gasthauses aus werden einige Blickachsen ermöglicht, welche für das Leben eines Platzes, Ortes wichtig sind. Im Rahmen der Begehung hat sich allerdings auch gezeigt, dass der Verkehr (auch) an dieser Stelle in der bestehenden Form dominant ist. Einen sicheren Aufenthalt gibt es an dieser Kreuzung nur auf der Terrasse des Oberwirtes, auf dem „Bankele“ des Unterwirtes und direkt an der Friedhofsmauer.

PLUS

- + gute Stellung im Dorf
- + wichtige Institution
- + großes Haus

MINUS

- Bestand sollte man renovieren (Beurteilung von außen)

POTENTIAL

- * großes Potential aufgrund der Größe des Hauses und aufgrund der bedingten Möglichkeiten zum Übernachten in Oberlienz
- * eine Renovierung des Bestandes (Beurteilung von außen) würde es vstl. „zum ersten Haus“ im Dorf machen
- * Die Einbindung des östlich gelegenen Grundstückes könnte einen Lückenschluss zum östlichen Teil der Ortsmitte ermöglichen
- * dieser Garten, verbunden mit einer Laube würde das Angebot des Hauses verbessern
- * mit dieser Ergänzung würde das Gasthaus für viele Menschen etwas bieten - mit der Abfolge Garten, Terrasse, Gaststube, Saal und evtl. Gästezimmer
- * das kleine Haus neben dem Gasthaus könnte auch etwas dazu beitragen

9

UNTERWIRT

Der Unterwirt ist ein Vorzeigeprojekt in Oberlienz. Schritt für Schritt ergänzt und mit „Gspür“ saniert. Städtebaulich ist es ein wichtiges Haus, weil es mit den einzelnen Gebäudeteilen sowohl gegen Süden, als auch gegen Westen zwei Engstellen bildet, welche den Eingang zur Dorfmitte markieren. Das Haus hat in der Durchsicht von historischen Unterlagen immer wieder Umbauten, Erweiterungen und Korrekturen erhalten - dies allerdings ohne Verlust der städtebaulichen Präsenz.

PLUS

- + gute Stellung im Dorf
- + großes Haus
- + gut renoviert

POTENTIAL

- * die in der Landesmitteilung vom 25.05.2018 angesprochene gewerbliche Nutzung ist zumindest ein Zeichen, dass noch Flächen vorhanden wären, die abseits des Wohnens anders genutzt werden könnten.
- * dass ein altes Gasthaus die Voraussetzungen dazu bieten könnte wäre nahe liegend
- * ob als Kursräumlichkeiten, Räume zum Verkauf von regionalen Produkten würde erst durch eine nähere Beschäftigung mit dem Inneren des Hauses beantwortet werden können.
- * als städtebauliche Verdichtung in der unmittelbaren Nähe würde sich die gegen Westen angrenzende Grundstücksparzelle 91/2 anbieten

VERKEHR

Bezüglich des Individualverkehrs und des ÖPNV wurde in der Klausur schon einiges angesprochen.

Der Individualverkehr hat in Dörfern, welche eine große räumliche Streuung besitzen, natürlich einen hohen Stellenwert. Nahezu alle „Besorgungen und Notwendigkeiten“ werden bevorzugt mit dem Auto erledigt. Es gilt die Strategien, welche entwickelt werden (ÖPNV, Carsharing, Fahrradverkehr, Gehverkehr, etc.), in den Dörfern zu stärken und zu einer höheren Akzeptanz zu führen.

In einem ersten Schritt, um die Benützung von Gehwegen und Fahrradwegen zu stärken, gilt es den öffentlichen Verkehrsraum besser zu organisieren. Da es schwer möglich ist für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer*innen eigene Verkehrsflächen zur Verfügung zu stellen, wird es notwendig sein, dass die Flächen gleichberechtigt geteilt werden, und die Geschwindigkeiten an die „Schwächsten“ Verkehrsteilnehmer (Fußgänger) anzupassen.

Die Einrichtung der angesprochenen Begegnungszone könnte diese Möglichkeiten schaffen. Ein positiver Nebeneffekt solch einer Begegnungszone ist jener, dass die Kommunikation unter den Dorfbewohnern durch die Nivellierung der Geschwindigkeiten verbessert wird. Dies führt in der Regel zu einer lebendigen Zone innerhalb einer Gemeinde.

Der ÖPNV hat in Lienz eine gute Linienführung gefunden. Eine Erhöhung der Taktfrequenz, eine Ausdehnung der Betriebszeiten und eine bessere Kennzeichnung (Beleuchtung und Sitzmöglichkeiten) der Haltestationen würden die Attraktivität wesentlich erhöhen.

Die Haltestelle in der Dorfmitte ist für alle baulichen und infrastrukturellen Maßnahmen wichtig, und sollte mit einem großzügig überdachten Bereich seine räumliche Wirkung bekommen.

An mehreren Punkten wurde angesprochen, dass eine bauliche Entwicklung in Oberlienz entlang des Liniennetzes und ähnlicher Höhenlinien Sinn macht.

Die Verkehrsflächen und Straßenführungen sollten auch im Hinblick für die immer stärkere Verwendung von e-bikes entwickelt werden. Daraus folgend sind natürlich auch die Stell- (und Lade)möglichkeiten für Fahrräder - an den in dieser Potentialanalyse angesprochenen Orten - zu setzen.

DÖRFLICHES MOBILIAR

In der Klausur wurden die „notwendigen“ Tätigkeiten angesprochen, die es von den Dorfbenutzer*innen benötigt um ein Dorf zu beleben.

- gehen
- stehen
- sitzen
- sehen
- hören
- sprechen

Diese simplen Dinge bedürfen in einem öffentlichen Raum Unterstützung – Infrastruktur – Mobiliar. Alle Möglichkeiten die es braucht aufzuzählen ist nicht möglich, und diese sind auch nicht für jedes Dorf die selben.

Exemplarisch werden in der Reihenfolge des o.g. Tuns folgende aufgezählt.

- gestaltete Oberflächen mit wenig Hindernissen und Gefahren
- Schatten für den Tag
- Beleuchtung für die Nacht
- Sitzmöglichkeiten nicht zu wenige und sowohl im Schatten als auch in der Sonne
- Brunnen, dürfen auch mehrere sein
- Bäume
- Bushaltestelle und Mitfahrbankl
- irgendwo ein Dach zum Unterstehen - wenn es regnet beim Warten
- WLAN vielleicht ?

E r g e b n i s

5 Ergebnis – Oberlienz, Dorfmitte

Die umfangreich beschriebenen und bewerteten Einzelteile von der Dorfmitte von Oberlienz ergeben aus unserer Sicht ein umsetzbares Ergebnis, welches in mehreren Etappen erfüllt werden kann.

Teilweise decken sich die Ansätze mit denen der Klausur, allerdings sind die Angaben nun überprüft und auch für eine etwaige Wettbewerbsausschreibung oder zukünftige Maßnahmen im Zentrum gut geeignet, weil auch jemand der nicht von Oberlienz ist, nun einen Einblick bekommen kann.

A) ÖFFENTLICHER RAUM

Der öffentliche Raum ist vom langsamsten Verkehrsteilnehmer aus gesehen zu entwickeln.

Diese Perspektive ermöglicht die beste Belegung durch die Menschen.

Dieser Raum ist so zu gestalten, dass er sowohl eine Aufenthaltsqualität als auch einen Verkehr (privat und ÖPNV) ermöglicht.

Den Raum den es zu betrachten gilt ist (siehe Plan Seite 13)

- im mindesten von der Kreuzung im Osten bis zum Unterwirt (enges Betrachtungsgebiet - blau)
- besser allerdings vom Spielplatz der Schule bis zum neuen Wohngebäude im Westen (Parzelle 102/2) und im Süden bis auf Höhe Widum (weites Betrachtungsgebiet - rot)
- die Gärten und Grünräume

B) BESTANDSGEBÄUDE

Die Bestandsgebäude in der Mitte des Dorfes sind das „Grundkapital“ der baulichen Substanz. Die großen Häuser und ihre meist zugeordneten Grünräume sind ein Glücksfall für eine Gemeinde. Mit dieser Basis ist es möglich, fehlende Gebäude und bauliche Maßnahmen strukturell vom Bestand aus weiter zu entwickeln.

Wie in der Betrachtung der einzelnen Liegenschaften bereits beschrieben, sind die Häuser, Plätze und Gärten in unterschiedlichem Zustand. Es besteht allerdings - nach Auffassung der Verfasser der Analyse - die Möglichkeit einer schrittweisen Korrektur und Verbesserung der Bausubstanz.

Voraussetzung dazu ist, dass mit den Familien und Besitzern – mit dem formulierten Ziel „*Oberlienz sanft und nachhaltig weiter zu entwickeln*“ vor Augen – eine gute Gesprächsbasis entwickelt wird. Vielleicht ist es ein Vorteil, dass die Anzahl der Besitzer der Liegenschaften mit 9 (inkl. Land, Gemeinde und Pfarre) überschaubar ist.

Nichts zu tun – was ja auch eine Möglichkeit wäre – wäre für alle ein Rückschritt und würde das Potential für Oberlienz nicht ausschöpfen.

C) NEUBAUTEN

Flächen für Neubauten, beziehungsweise für eine Nachverdichtung in der Mitte der Gemeinde, sind angesprochen worden. Aufbauend auf der Erkenntnis der Klausur, dass auch Flächen in der Größenordnung von

E r g e b n i s

1500 m² Potential haben, ergibt sich, dass in der Dorfmitte die Fläche des jetzigen Sparmarkt und des Parkplatzes eine große Möglichkeit bieten würde, vor allem, wenn die Zufahrt zur Gemeinde und die Freiflächen dort mitgedacht werden.

Die Überlegung an dieser Stelle einen Nahversorger mit mehr als den jetzigen ca. 160m² Verkaufsfläche unterzubringen, ist, wenn man dieses neue Gebäude mehrgeschossig denkt, richtig und würde auch den richtigen Beitrag zu einer klugen und nachhaltigen Gemeindeentwicklung leisten.

Die Flächen Kramergarten und Wirtsgarten hätten nach näherer Betrachtung ein gutes Potential als Freiflächen. Allerdings ist es nicht auszuschließen, dass Häuser mit einem Flächen schonenden Fußabdruck auf diesen Parzellen auch Platz finden könnten.

Für alle Gebäude welche in der Dorfmitte dazukommen (auch Abbruch und Neubau) ist folgende Voraussetzung wichtig.

In der Erdgeschosszone sollten öffentliche Einrichtungen Platz finden (dies wäre auch für die Bestandsgebäude eine – für die Dorfmitte und Oberlienz - gewinnbringende und verfolgenswerte Strategie).

Eine hohe öffentliche Belebung der Zugangsgeschosse eines Hauses ist eine Fortsetzung der (möglichen) Qualitäten des Straßen-, Platzraumes.

Mögliche Einrichtungen für die Öffentlichkeit sind beispielhaft, wenn auch aufgrund der Gemeindegröße nicht immer leicht anzusiedeln. Allerdings ist eine Nähe zum Ballungsgebiet Lienz auch eine Chance.

- Ärzt*innen
- Apotheke
- Krabbelstube
- Kinderkrippe
- einzelne Fächer der Musikschule
- Bürgerservice
- open space für Verkauf von örtlichen, landwirtschaftlichen und nachhaltigen Produkten
- open work space
- großer Raum
- u.v.m.

VORGEHENSWEISE

6 weitere Vorgehensweise

A) DIALOG

Mit den 6 Liegenschaftseigentümern sollte der Dialog gesucht werden um die Visionen, Vorstellungen und Zukunftsskizzen der Gemeinde gemeinsam zu diskutieren.

Das kleinste Ziel dabei wäre, dass Ihre Liegenschaften (primär die nicht bebauten) für einen Architekt*innen- und Landschaftsplaner*innenwettbewerb mit verwendet werden dürfen, um eine größtmögliche Vielfalt an Ergebnissen zuzulassen.

Wenn sich im Zuge dieser Gespräche herausstellt, dass nichts geht (oder auch viel mehr wie (Baurechtsvereinbarungen, Kaufoptionen, etc.) dann sind dies Ergebnisse, die für eine präzise Ausschreibungsgrundlage wichtig sind.

Der Dialog mit dem Pfarrkirchenrat und der Diözese könnte man hinsichtlich der neuen Urnengräbern und Widum auch angehen.

B) FREIRAUMWETTBEWERB mit städtebaulicher Setzung von Gebäuden

Die Klausur, die Potentialanalyse hat ergeben, dass eine Neuorganisation und -gestaltung der Ortsmitte für die Gemeinde eine Stärkung bedeutet. Für die Themen Verkehr, Oberflächen, Aufenthaltsqualitäten und Grünraum sind Konzepte zu entwickeln. In dieser Konzeptfindung sollte es auch zu Lösungsvorschlägen kommen, an welchen Stellen in diesem Bereich auch Häuser stehen könnten (oder auch nicht). Antworten auf diese Frage muss es für die Dimensionen, den Flächenverbrauch und die Formen der Häuser geben.

Zusammengefasst:

Die Ausschreibung (Auslobung) eines Realisierungswettbewerbes für die Freiflächen mit Antworten auf die bauliche Entwicklung verfassen.

Für den Teil des Realisierungswettbewerbes sollte an die Umsetzung im Anschluss an den Wettbewerb gedacht werden bzw. sollte es einen Zeitplan der Umsetzung und die Definition von Budgetmöglichkeiten durch die Gemeinde geben.

Für den Teil der baulichen Entwicklung ergibt der Wettbewerb einen Platzhalter der dann umgesetzt wird,

VORGEHENSWEISE

wenn Inhalt, Investor und Betreiber für Häuser fixiert werden können.

Die Art des Wettbewerbes ist in Übereinstimmung des Bundesvergabegesetzes, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Dorferneuerung und in Kooperation mit der Kammer der Ziviltechnikerinnen für Tirol und Vorarlberg zu definieren und durchzuführen.

Die Kosten die für den Wettbewerb anfallen sind in 3 Gruppen zu teilen :

- Kosten für die Wettbewerbsvorbereitung (Vermessung, Modellbau, Ausschreibung)
- Kosten für die Preisgelder und/oder Aufwandsentschädigungen der Projektverfasser*innen
- Kosten für die Preisrichter*innen des Verfahrens

C) VORARBEITEN

Falls die Dorfmitte bzw. das beabsichtigte Planungsareal noch nicht vermessen ist bzw. es noch keinen gesamten Plan für Höhen, Höhenschichten, Flächen, Gebäude und Grundstücke etc. gibt, dann kann man diese Arbeiten durch die Gemeinde als Grundlage für alle Maßnahmen in der Dorfmitte bereits jetzt vergeben.

D) GESTALTUNGSBEIRAT

Für eine langfristige Planung und Qualitätssicherung für die Gemeinde Oberlienz ist die Installierung eines Gestaltungsbeirates anzugehen. Ein unabhängiger Gestaltungsbeirat kann - ausgehend von dem Dorfentwicklungsprozess, der nach dem Besuch des Landesgestaltungsbeirates im Juni 2020 gestartet wurde - die Entwicklung der Gemeinde hinsichtlich den Kriterien, die erarbeitet wurden, begleiten und die Baukultur in Oberlienz gemeinsam entwickeln.

Zur **Konstituierung** eines Gestaltungsbeirates würde es folgende minimale Voraussetzungen benötigen :

- Auswahl zweier Architekt*innen die **unabhängig** im Sinne von Bauvorhaben in Oberlienz sind und waren
- Auswahl von Architekt*innen die zumindest **außerhalb** der Osttiroler Bezirksgrenze Ihren Bürositz haben.
- Berufung am Besten für eine politische Legislaturperiode um eine **kontinuierliche** Entwicklung der Arbeit zu gewährleisten – um ein „zusammenwachsen“ zu ermöglichen.
- könnte Teil des Baubüros, also der Beratungsebene zum Thema bauen in Oberlienz sein
- Teil des Behördenverfahrens im Sinne einer **gutachterlichen** Tätigkeit
- kontinuierlicher Austausch zwischen politischem Gremium und Gestaltungsbeirat zur Schärfung des Wissens über die Möglichkeiten einer **nachhaltigen Dorfentwicklung**

Vielleicht ist es auch denkbar - für eine gute, nachvollziehbare und nachhaltige Entwicklung - ein solcher Gestaltungsbeirat in einem Verband mit Nachbargemeinden zu installieren um Kosten zu sparen und eine strukturelle Entwicklung von Osttirol nicht an Gemeindegrenzen aufhören zu lassen.

Architekt Werner Burtscher . 6422 Stams
0699 16 8900 98



Pr.Nr. OLI_2020_75_PA

August-Oktober 2020