

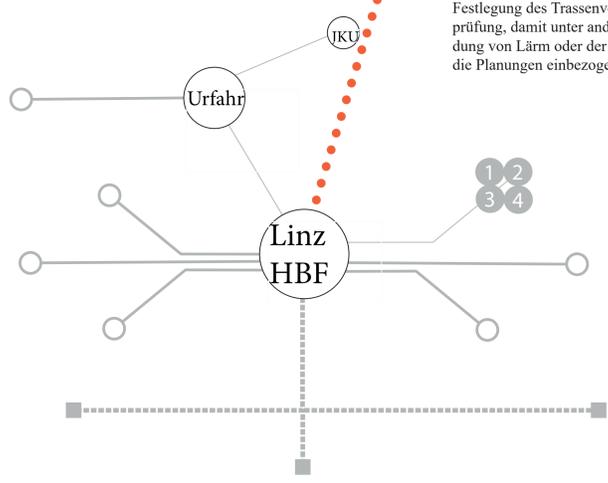
IMPULSGEBER - REGIOTRAM

Das Gusental

Die Region Gusental befindet sich zwischen Linz und Gallneukirchen und liegt im zukünftigen Einzugsbereich der neuen Regiotram. Die räumliche Nähe zu der Stadt Linz macht die Region vor allem für Familien interessant, da dort der Wohnraum günstiger und „grüner“ ist als in der Stadt. Das selbst ernannte „Kepler Valley“ steht des Weiteren für einen Innovationsstandort und ist deshalb auch für zukünftige Arbeitnehmer attraktiv, welche neu in die Region ziehen. Durch die räumliche Nähe zur Johannes-Kepler-Universität und der Fachhochschule in Pregarten bietet das Gusental außerdem einen attraktiven Standort für Studierende und ForscherInnen.

Linz - Pregarten

Mit der neuen Regiotram bekommt das Gusental eine hochrangige ÖV-Erschließung, wodurch eine Verdopplung der derzeitigen ÖV-Nutzung prognostiziert wird. (vgl. Land Oberösterreich 2015) Durch eine moderne Zugarnitur können außerhalb von Bebauungsgebieten Geschwindigkeiten von bis zu 100 km/h erreicht werden, die eine schnelle Verbindung nach Linz gewährleisten. Außerdem bringt das Verkehrsprojekt eine Entlastung für die A7, da durch zahlreiche Park & Ride Stationen, Autofahrer zum Umstieg auf die Regiotram ermutigt werden. Die Festlegung des Trassenverlaufs unterliegt außerdem einer strategischen Umweltprüfung, damit unter anderem wichtige Schutzgüter wie zum Beispiel die Vermeidung von Lärm oder der Erhalt der Lebensräume für Tiere und Pflanzen, mit in die Planungen einbezogen wurden.



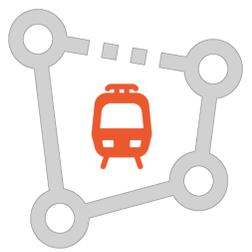
Mittertreffling

Radweg



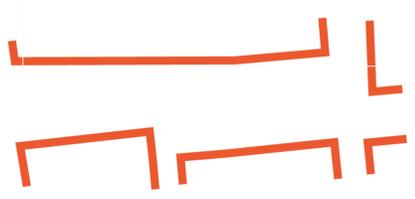
Neben der Regiotram ist auch die Errichtung eines Radweges zwischen Linz und Gallneukirchen geplant, um so eine sichere und attraktive Verbindung für die aktive Mobilität herzustellen. Aufgrund des Höhenniveaus ist bei der Planung des Radweges der Verlauf so zu wählen, dass ein möglichst effizientes Vorrankommen gewährleistet ist und starke Steigungen vermieden werden. Ein Potential bietet dabei die Regiotram, da die Trasse und der Radweg zusammen geplant und errichtet werden können und außerdem ähnliche Anforderungen an die Bewältigung der Höhenunterschiede existieren (Radhighway).

Stationsumfeld



Die Standorte in Stationsnähe erfahren durch den Bau der Regiotram eine Aufwertung, da die Erreichbarkeit erhöht wird. Eine gesteigerte Frequenz durch ankommende Fahrgäste ist zu erwarten, weshalb zukünftige Bedürfnisse bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Eine gute und attraktive Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist eine wichtige Voraussetzung, damit die Regiotram eine echte Alternative zum Auto darstellt und das Potential vollständig ausgeschöpft wird.

Bestehende Zentren



Die bestehenden Zentren, wie zum Beispiel in Mittertreffling, erfahren durch die Regiotram und die zu erwartende gesteigerte Benutzerfrequenz eine Aufwertung. Dabei ist es wichtig, den kommenden Entwicklungsimpuls der Regiotram auf die Zentren zu übertragen, damit diese den neuen Anforderungen gerecht werden können. Außerdem werden die verschiedenen Zentren miteinander verbunden und durch eine öffentliche Verkehrsachse an die Stadt Linz angeschlossen.

Baulandreserven

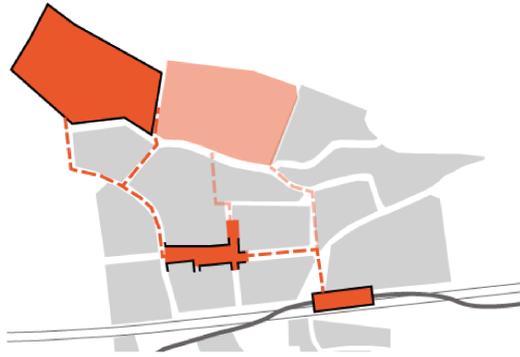


Vorhanden Baulandreserven in unmittelbarer Stationsnähe werden spätestens mit dem Beginn des Fahrbetriebes einen starke Nachfrage erfahren. Durch die Regiotram wird die Abhängigkeit zum eigenen Auto reduziert, wodurch Wohnräume auch für Nutzergruppen interessant werden, welche diesen bislang nicht nachfragten. Deshalb ist es wichtig diese Gegebenheiten mit in die städtebaulichen Planungen einfließen zu lassen, wenn Baulandreserven in Bauland umgewidmet werden.

Wohnen



Verbindung von Funktionen durch Lage der Station



Die zukünftige Regiotram Station wird sich im unmittelbaren Umfeld vom bestehen Supermarkt (Spar) befinden. Dadurch werden die Funktionen Mobilität und Einkaufen an einem Standort vereint und potenzielle Wege mit dem eigenen Auto werden reduziert. Außerdem ist eine höhere Nachfrage für den öffentlichen Verkehr durch die Bündelung der beiden Funktionen zu erwarten.

Mobilitäts HUB



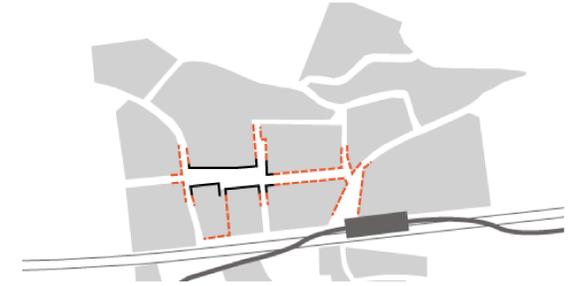
Im Bereich der Regiotram Station entsteht ein Multifunktionaler HUB, welcher verschiedene Funktionen miteinander verbindet. Neben dem hiesigen Spar befinden sich dort außerdem die Volksschule und der Kindergarten, so dass die Funktionen Einkaufen, Bildung und Umsteigen miteinander vereint werden. Darüber hinaus entsteht eine Sammelgarage, die für den weiteren Stellplatzbedarf von Mittertreffling fungieren wird. Ausreichend Fahrrad- und Scooter Abstellplätze sind vorhanden, um ein komfortables Umsteigen zu gewährleisten.

Stellplatzreduktion



Durch eine hochrangige ÖV-Anbindung wird die Abhängigkeit auf das eigene Auto für alle Einwohner Mittertrefflings reduziert, was Chancen für eine Neuverteilung des Straßenraums bietet. Entlang der Leitner- und Roseggerstraße parken viele Autos, wodurch die Aufenthaltsqualität verschlechtert wird. Durch eine Reduktion des Stellplatzschlüssels werden Flächen frei, welche für Begrünungen, Aufenthaltsbereiche und Mobilitätsräume genutzt werden können. Durch den Bau einer zentralen Sammelgarage in Stationsnähe wird außerdem eine Aquidistanz zu den verschiedenen Verkehrsmitteln geschaffen.

Zentrum Neudenken



Die Regiotram wird das bestehende Zentrum nach Osten in Richtung Spar, Schule und Station erweitern. Der Bereich um das Altersheim wird in Zukunft stärker frequentiert werden, wodurch neue Anforderungen an den Raum entstehen. Der gesamte Zentrum fungiert außerdem als Trittstufe zum neuen Quartier und weilt durch eine Neugestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität auf



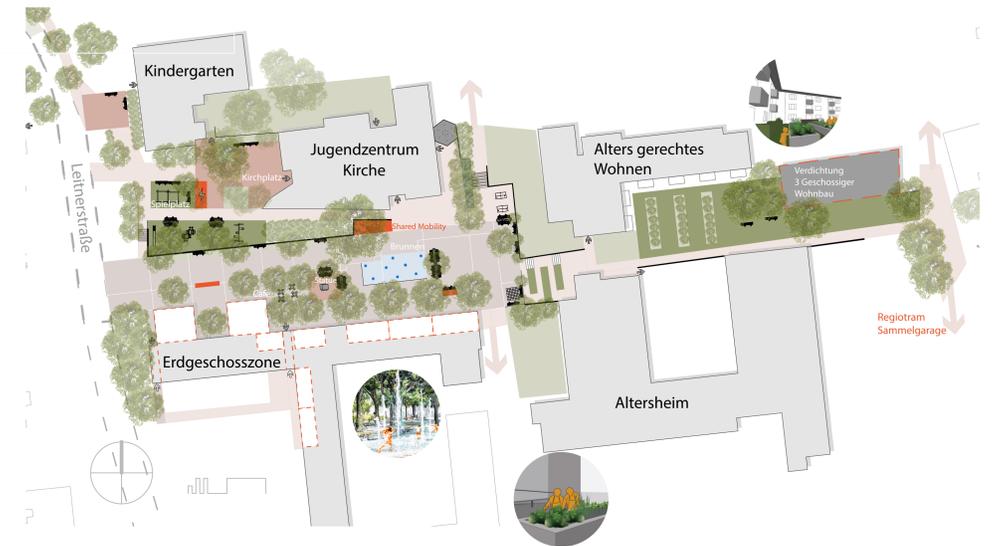
Mittertreffling - Vernetzen

2040

Der Bau der Regiotram wird einen Entwicklungsimpuls auf Mittertreffling auslösen. Aus diesem Grund ist es wichtig, bestehende Funktionen mit den neuen zu vernetzen. Im Stationsbereich befindet sich neben der Regiotram außerdem der Spar, die Apotheke sowie die Volksschule und der Kindergarten, so dass dies ein bedeutender Ort in Mittertreffling darstellt. Im Zentrum gibt es neben den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten außerdem noch die Kirche und das Jugendzentrum, sowie einen weiteren Kindergarten. So liegen alle wichtigen Einrichtungen des Ortes auf einer Mobilitätsachse, welche von der Station, über das Zentrum bis hin zum neuen Quartier führt. Entlang dieser Achse entstehen zahlreiche Grünraumhotspots, wie zum Beispiel der Spielplatz im Bereich des Zentrums, oder das Obergeschoss des Parkdecks um dieses Mobilitätsband zu attraktiveren. Durch eine Begrünung wird außerdem die Aufenthaltsqualität erhöht.

Zentrum - Neugestaltung

Das vorhandene Zentrum in Mittertreffling weist bereits viele Qualitäten auf, wie zum Beispiel eine Fußgängerzone in der verschiedene Nutzungen wie Gastronomie, Handel und Gewerbe stattfinden. Durch zielgerichtete Maßnahmen erfährt das Zentrum eine Neugestaltung: Durch weitere Begrünung, neue Sitzgelegenheiten und die Errichtung eines Wasserbrunnens wird die Aufenthaltsqualität des Standortes verbessert. Die unbenutzte Grünfläche im Bereich der Kirche wird durch den Bau eines kleinen Spielplatzes aktiviert, so dass für die Kinder von Mittertreffling das Zentrum ein spannender Ort sein wird. Der Parkplatz vor der Kirche wird aufgelöst, so dass qualitativer öffentlicher Raum unmittlerbarer Nähe des Kindergartens und der Kirche entsteht. Zusätzlich wird der öffentliche Parkplatz neben dem Altersheim aufgelöst, so dass Platz geschaffen wird für eine bauliche Nachverdichtung in Stationsnähe.



Altersheim

QUARTIER 2030



Im Jahr 2030 werden im ersten Schritt am westlichen Bauveld insgesamt 75 Wohneinheiten sowie ein Nachbarschaftsgebäude errichtet. Diese verfügen alle über einen großzügigen individuellen Freiraum, in Form von Gärten, Balkonen und Terrassen. Die Gebäude sind maximal dreigeschossig ausgeführt und nehmen die natürliche Geländeform des Südhangs auf.

Erschließung



Das Quartier wird über zwei Haupttrassen erschlossen. Zum einen über die Roseggerstraße im Osten und einmal über einen neu errichteten Weg, quer zur Leiterstraße im Süden. Dabei ist das Quartier grundsätzlich autofrei, wobei jedoch eine Erschließung für Rettung, Feuerwehr, für Transporte und Umzüge gegeben ist. Grundsätzlich ist das Quartier jedoch für Fußgänger, Radfahrer und spielender Kinder vorbehalten.

Grüngürtel

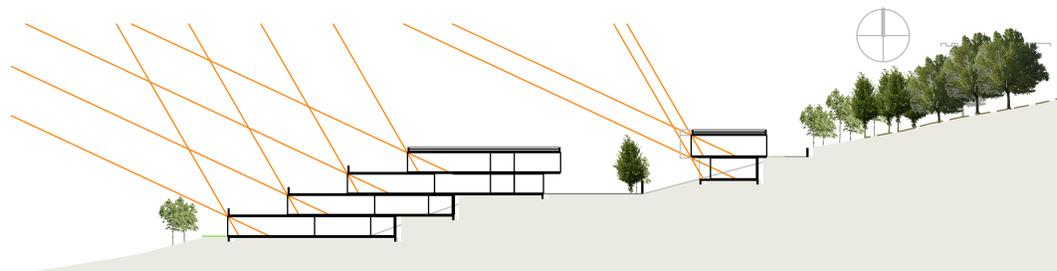


Im Norden befindet sich ein Wald, zu dem die Bebauung einen Mindestabstand von 25 Metern aufweisen muss. Ein umlaufender Grüngürtel dient als öffentlicher und gemeinschaftlicher Grünraum und zieht somit den Wald bis zum neuen Quartier vor. Der Grüngürtel lädt durch Sitzmöglichkeiten zum Verweilen und Begegnen ein, oder aber auch nur für einen netten Spaziergang mit dem Hund. An der nordwestlichen Ecke entsteht ein Spielplatz für die Kinder und ein Motorik Park für Jung und Alt. Darüber hinaus soll durch vielfältige Quartiersgrünflächen, der Wald ins Quartier hineinwachsen und ein Leben im Grünen, mit urbaner Nähe, bieten. Da ein Großteil der Wohnungen eine Süd-West Orientierung aufweisen, garantiert das Freiraumkonzept auch eine zusätzliche Beschattung in den wärmeren Jahreszeiten.

Lebensqualitäten

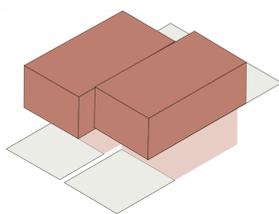


Das Leben im neuen Quartier zeichnet sich vor allem durch die vorhandenen Qualitäten in Mittertreffling und die Nähe zum urbanen Linz aus. Durch kurze und attraktive Gehwege ist das Zentrum mit seinen vorhandenen Funktionen in fußläufiger Erreichbarkeit. Das eigene Auto ist für die alltäglichen Besorgungen nur noch in Ausnahmefällen notwendig. Durch ein quartiersbezogenes Carsharing System wird außerdem eine innovative Mobilität angestrebt und ist deshalb vor allem für junge Menschen und Familien interessant. Durch den Verzicht auf einen Großteil an Stellplätzen wird der Wohnraum günstiger und es besteht ausreichend Platz für individuelle Freiräume. Durch eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz von Linz und die A7 verfügt das Quartier außerdem über eine hohe Erreichbarkeit und ist deshalb eine Alternative zum Leben in der Stadt.



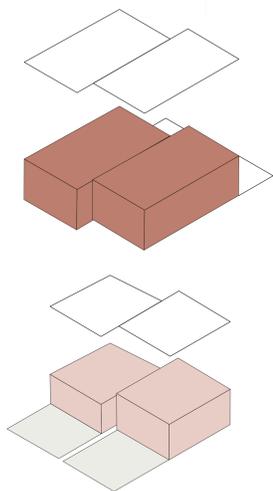
QUARTIER TYPOLOGIEN

Versetztes Reihenhaus

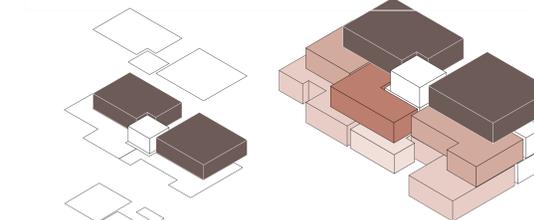


Im Norden befinden sich die zueinander leicht versetzten, zweigeschossigen Reihenhäuser die über private Gärten im Süden erschlossen werden. Sie bilden den oberen Abschluss zum direkt dahinter befindlichen Grüngürtel, der eine Erweiterung des vorhandenen Waldes darstellt.

- Geschosse: 2
- Wohneinheiten: 22
- EG - 40 m² + Südwest orientierter Garten
- OG - 65 m² + Nordwest orientierter Garten
- Erschließung: Südlich
- GFZ: 0,92

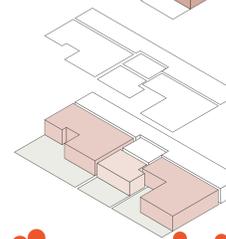


Terassenhaus Quer

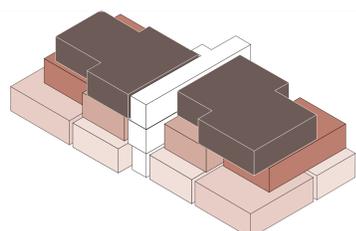


Das quer terrassierte Wohngebäude in der Mitte des Quartiers ist dreigeschossig und bildet den Abschluss des kleinen Quartierparks davor. Es wird über Norden erschlossen und hat ein punktförmiges, zentrales Stiegenhaus, um den herum sich Wohnungen mit Gärten, mehrseitigen Balkonen und Terrassen gruppieren.

- Geschosse: 3
- Wohneinheiten: 8
- UG - 2 WE 100 - 110 m² und 1 WE 40m² + Südwest orientierter Garten
- EG - 2 WE 60 m² und 1 WE 90 m² + Südwest orientierte Terrasse
- OG - 2 WE 100 - 120 m² + Mehrseitige Terrasse orientierter Balkon
- Erschließung: Östlich
- GFZ: 1,2



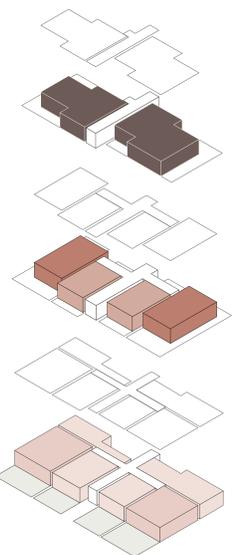
Gestaffelter Wohnblock



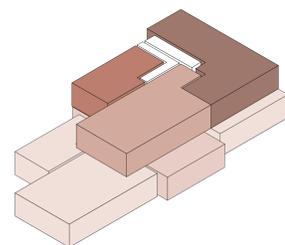
Im östlichen Teil befindet sich hinter dem Nachbarschaftsgebäude mit vorgelagertem kleinen Quartiersplatz, ein dreigeschossiges, gestaffeltes Mietwohnhaus. Es kann sowohl über Süden (UG) als auch Norden (EG) erschlossen werden. Der Bau nimmt die Gebäudehöhe der umliegenden dreigeschossigen Bestandsbauten auf und soll im Jahr 2040 einen Teil des Quartierszentrums bilden.

Das Nachbarschaftsgebäude hat eine multifunktionale Funktion und bietet Platz für Gemeinschaftsküche, ein gemeinschaftlich betriebenes Mini-Café und schafft Raum für Infoabende, kleinere Veranstaltungen, Yoga-kurse u.dgl. Außerdem befinden sich hier Anlieferungs-möglichkeiten für E-Commerce Paketboxen sowie E-Carsharing Parkplätze und weitere Shared Mobility Angebote.

- Geschosse: 3
- Wohneinheiten: 10
- UG - 2 WE 45-60 m² und 2 WE 75-90 m² + Südwest orientierter Garten
- EG - 2 WE 40-60 m² und 2 WE 60-90 m² + Mehrseitige Terrasse Südwest orientierte Terrasse
- OG - 2 WE 110 m² + Mehrseitige Terrasse
- Erschließung: Norden
- GFZ: 1,7

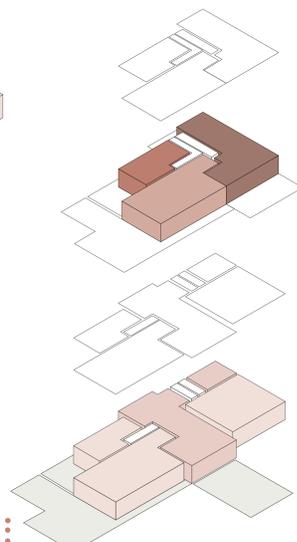


Terassenhaus lang

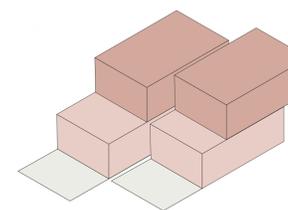


Die zwei längs gerichteten Terrassenhäuser werden über Osten erschlossen. Die Ostwest orientierten, durchgesteckten Wohnung haben einen Garten im Westen und sind entweder zum kleinen Quartiersplatz gerichtet bzw. zum umlaufenden Grüngürtel. Die großzügigen Südwest orientierten Terrassen Wohnungen im Obergeschoss, werden über einen gemeinsamen Stiegenkern erschlossen und bieten maximalen Ausblick.

- Geschosse: 2
- Wohneinheiten: 27
- 7 WE 110 m² + Südwest orientierter Garten
- 2 WE 100 m² + Südost und Südwest orientierter Balkon
- 7 WE 40m² + Südwest orientierte Terrasse orientierter Balkon
- Erschließung: Östlich
- GFZ: 1,2

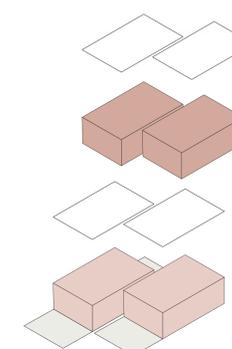


Multiflex



Der kompakte Multiflex-Typ wird zweigeschossig ausgeführt und kann sowohl für temporäres Wohnen, kleine Studentenwohnungen, aber auch für Homeoffice, Shared Office, Atelier etc. gemietet werden.

- Geschosse: 2
- Wohneinheiten: 16
- 1 E bzw. WE - 55m² + Südwest bzw. Nordwest orientierter Garten
- Erschließung: Süden
- GFZ: 0,96
- Multifunktionale Nutzung: Temporäres Wohnen, Homeoffice, Atelier, Shared Office, etc



Nachbarschaftsraum



- Mietbar
- Aneignbar
- Umbaubar
- Konsumfrei
- Ehrenamtlich
- Zusammenkommen
- Gemeinschaft
- Workshops
- Cafe & Bar

Wohnen

KONZEPT MOBILITÄT

Stellplatzschlüssel Baufeld

pro WE 0,7
211 stk
pro 30m²

Mobilitätsvertrag

- + Verzicht auf das eigene Auto
- + Bedarfsorientierte Parkplatzvergabe
- + Shared-Mobility
- + Gratis E-Scooter bei Erstbezug

Für das Quartier werden besondere Vereinbarungen in Bezug auf die Mobilität beschlossen. So werden pro Wohneinheit 0,7 Stellplätze realisiert, welche sich in der Sammelgarage an der Regiotram Station befinden. Außerdem werden die Stellplätze bedarfsorientiert zugeteilt, damit die Mobilität für Menschen, welche auf ein eigenes Auto angewiesen sind, gesichert ist. Pro 30 m² errichteten Wohnraum entsteht zusätzlich ein überdachter und verschließbarer Fahrradstellplatz. Damit der qualitative Wohnraum den Menschen zugutekommt, welche nicht auf ein eigenes Auto bestehen, werden die Maßnahmen (wie der Verzicht auf einen Stellplatz oder den Verlust der Garantie auf einen zukünftigen), mit einem Mobilitätsvertrag gesichert. Darüber hinaus sollen BewerberInnen bei der Wohnungsvergabe bevorzugt werden, welche offen gegenüber dem angestrebten Mobilitätsverhalten des zukünftigen Quartiers stehen.

Shared-Mobility



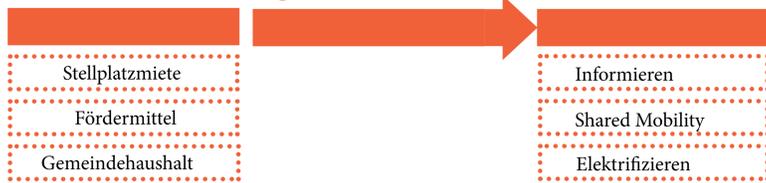
Fahrzeuge im Besitz der Wohnhausanlage Organisation über Verein

Kostengünstig

Anzahl der Carsharing Autos: 3
Anzahl an Lastenradln: 1 (+)
Anzahl an E-Scootern: 1 pro 5 WE
Elektrifizierungsgrad: mind 80

Da nicht jede Wohnung über einen eigenen Stellplatz verfügen wird, ist ein quartiersbezogenes Shared-Mobility-System zu forcieren, welches sich durch eine attraktive und kostengünstige Ausgestaltung auszeichnet. Deshalb stehen die Fahrzeuge und die Fahrräder, sowie die E-Scooter im Besitz der Wohnhausanlage und die Organisation erfolgt über Selbstverwaltung.

Mobilitätsmanagement



Umsetzungsstrategie



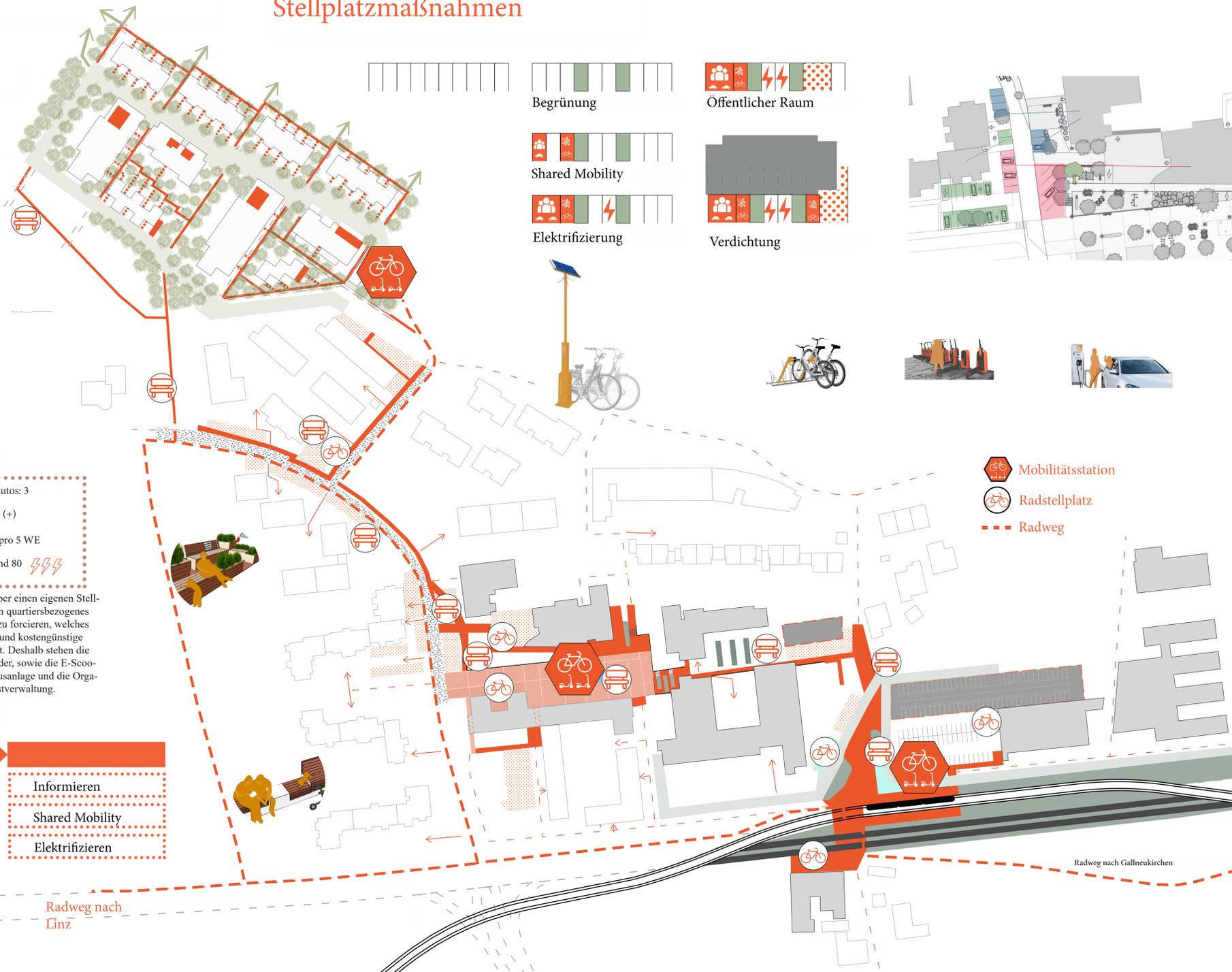
Beispiel Stellplatzmaßnahmen Kirchplatz

Fahrradweg Linz Gallneukirchen

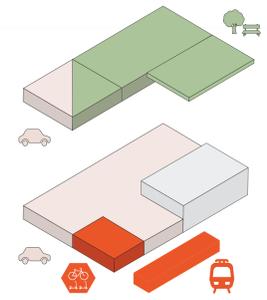
IKRE Prozess

Fahrradweg Linz Pregarten

Stellplatzmaßnahmen

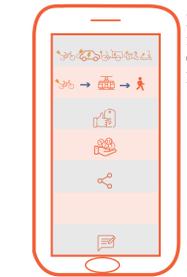


Modulares Parkdeck



Anzahl der Stellplätze EG: 120
Anzahl der Stellplätze OG: 0-120
Kooperation mit dem Spar und den bestehenden Stellplätzen
Elektrifizierungsgrad: 50%+++

Mobility as a service



Entwicklung einer Mobilitätsapp für die Region Linz Nord Ost / Gusental in Kooperation mit der Fachhochschule Hagenberg.

Mobilitätsangebote

Vereinte Darstellung der vorhandenen Mobilitätsangebote, inklusive Vernetzung mit bestehenden Mobilitätssystemen. Auskunft über Verfügbarkeit, Lage und Akkukapazität sind hier zu finden.

- Reiseauskunft**
Multimodale Reiseauskunft, in Verbindung mit den Mobilitätsangeboten
- Preisinformation**
Transparente Tarifinformation mit direkter Buchungsmöglichkeit
- Mobilitätskonto**
Die Benutzung der Mobilitätsangebote zahlt sich aus: Gutscheine und Rabattkarten können mit den Mobilitätscredits erworben werden.
- P2P Ride Sharing**
Kommunikative Schnittstelle zum Vernetzen und kennen lernen der Nachbarschaft. Die Mobilitätsapp als Soziales Netzwerk für die Bildung von Fahrgemeinschaften. Entwicklung einer Stau Lane in Richtung Linz um Fahrgemeinschaften zu bevorzugen
- Mobility on Demand**
Anbindung der Siedlungssplitter und Ausbildung eines Mikor ÖV-Systems: Mobility on Demand mittels Sammeltaxi und Gemeinderufbus direkt über die App buchbar
- Feedback**
Konstante Feedbackschleife um das Angebot und den Service laufend zu verbessern und auf neue Gegebenheiten frühzeitig reagieren zu können