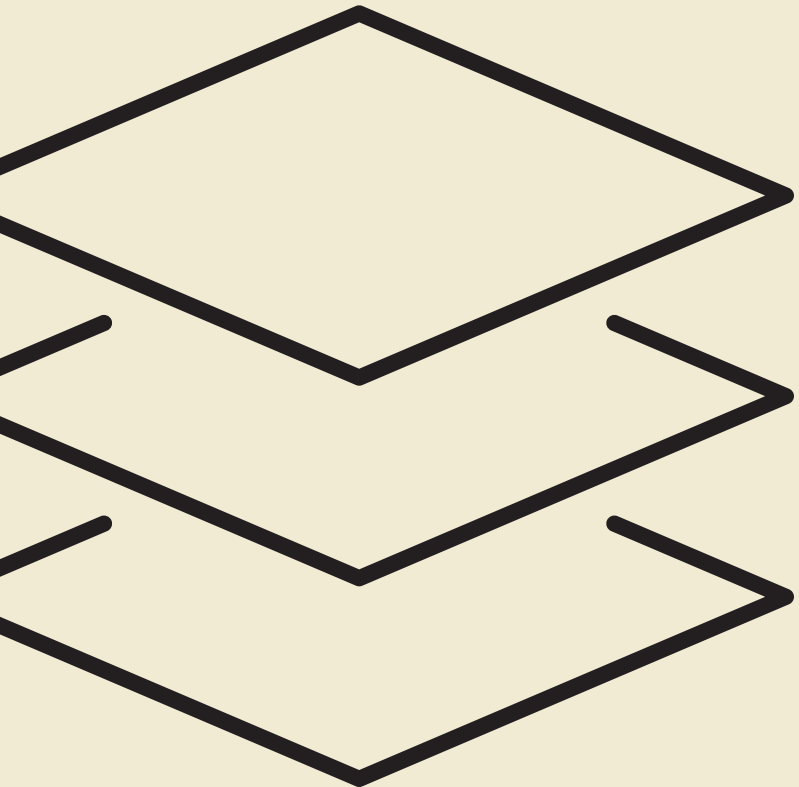
# /// OBERSTER WIRT
# HART IM ZILLERTAL

## Einladung

Aufzeigen des Prozessdesigns, Vorstellung einer Ideenskizze und Angebotslegung für eine Quartiersentwicklung auf den Grundstücken der Gemeinde Hart im Zillertal & des Tiroler Bodenfonds



LAND TIROL

NHT

DORF ERNEU ERUNG TIROL

## Vorwort

Sehr geehrte ArchitektInnen!

Mit der Fläche „Oberster Wirt“ will ich unseren GemeindebürgerInnen eine reale Zukunftsperspektive anbieten: Attraktiver Wohnraum, der bezahlbar ist - Raum zum Bauen, zum Wohnen, zum Draußensein, zum Zufriedensein.

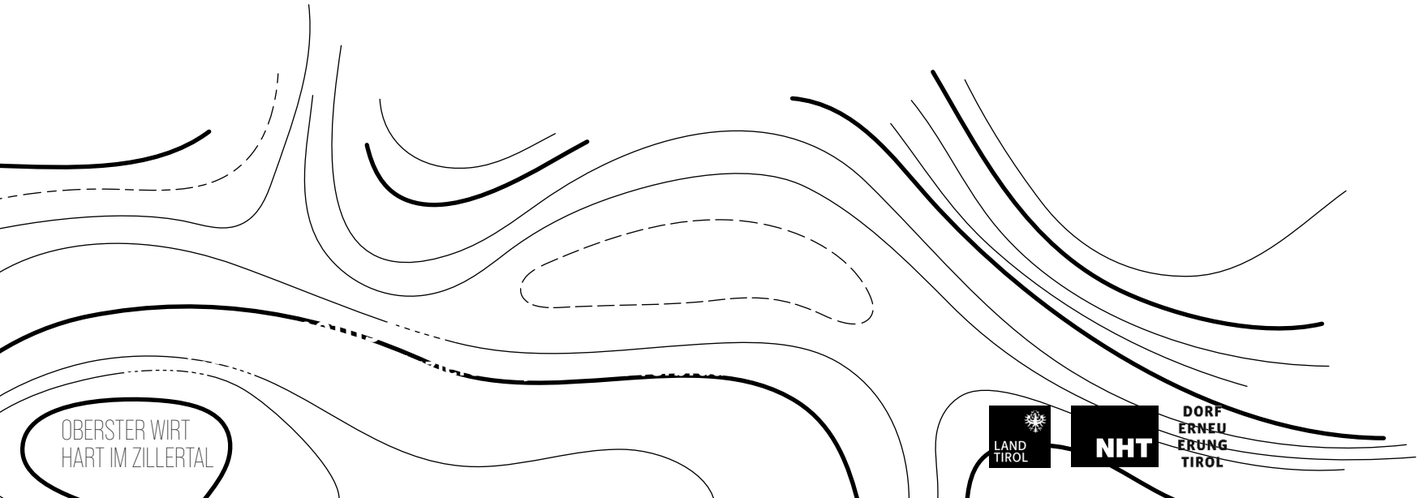
So knapp sich mein Wunsch im Prinzip in wenigen Zeilen formulieren lässt, so komplex ist jedoch die Aufgabenstellung - und darum bitte ich um Ihre Unterstützung: Bringen Sie Ihre besten Ideen in unser schönes Dorf ein. Von einer wirklichen, aussagekräftigen Bedarfserhebung bis hin zu Ihrem Ansatz zu modernem Wohnraum setze ich auf Ihre fachliche Unterstützung.
Ich habe mir Ihre Referenzen bzw. Ihre Bewerbungen zur Quartiersentwicklungen auf der Website der Dorferneuerung ganz genau angesehen. So unterschiedlich die Zugänge zur Thematik unter den eingeladenen Teams auch sein mögen, jedes eingeladene Team hat mich auf seine Weise überzeugt!

Ich lade Sie herzlich ein, die nächsten Schritte mit mir und meinem Team zu gehen.

Daniel Schweinberger, Bürgermeister

**„Ich lade Sie herzlich ein: Bringen Sie ihre besten Ideen zu einer nachhaltigen baulichen Entwicklung in unserem schönen Dorf ein!“**






## Auslober

**Gemeinde Hart im Zillertal**
vertreten durch Bgm. Daniel Schweinberger
Kirchplatz 1
6265 Hart im Zillertal
d.schweinberger@hartimzillertal.at
www.hartimzillertal.at

## Eingeladene Teams

Folgende ArchitektInnen werden zur Vorstellung ihrer Ideenskizze und Präsentation ihrer Prozessstruktur mit Angebotslegung eingeladen:

**Architekten Adamer°Ramsauer**
Oberer Stadtplatz 5a, 6330 Kufstein
+43 5372 64784, office@aar.at, www.aar.at

**Architekt Philipp Fromm**
Grillparzerstraße 11G, 6020 Innsbruck
+43 681 8155 7954, office@frommphilipp.eu, www.frommphilipp.eu

**Architekt Raimund Rainer**
Anichstraße 12, 6020 Innsbruck
+43 512 280086, office@architekt-rainer.at, www.architekt-rainer.at

**DIN A4 Architektur**
Museumstraße 23, 6020 Innsbruck
+43 512 560563, architekten@din-a4.at, www.din-a4.at

**Poppe Prehal Architekten**
Direktionsstraße 15, 4400 Steyr
+43 7252 70157, office@poppeprehal.at, www.poppeprehal.at

**Unisono Architekten**
Maria-Theresien-Straße 38a, 6020 Innsbruck
+43 512 934138, office@unisono.cc, www.unisono.cc

**ZweiPunktEins Architekten**
Templstraße 6, 6020 Innsbruck
+43 650 9239309, office@zweipunkteins.eu, www.zweipunkteins.eu

## Termine

Für alle interessierten Teams findet ein Lokalaugenschein am Areal statt. Dabei besteht die Möglichkeit Fragen zu stellen.

**Hearing / Lokalaugenschein: XX, XX. Juli 2024 – 10:00 Uhr**

Den Teams wird ein Protokoll mit der Fragebeantwortung zeitnah nach dem Hearing übermittelt.

Die Teams sind eingeladen, im Rahmen des Präsentationstermins ihre Ideenskizze für das Areal und ihr Prozessdesign in einer etwa 15-minütigen Präsentationen vorzustellen. Im Anschluss daran findet eine ca. 15-minütige Diskussion statt. Wir bitten, Eigenpräsentationen möglichst kurz zu halten.

**Präsentation: XX, XX. September 2024 – ab 15:00 Uhr**

Die genaue Uhrzeit / Einteilungen der Teams wird auf Basis der Rückmeldungen festgelegt.

**Ort:** Sitzungssaal der Gemeinde Hart im Zillertal

## Inhalt der Präsentation

Die Präsentationen sollten sowohl das Prozessdesign, als auch erste Ideenskizzen für das Potential des Areals (in Hinblick auf mögliche Wohnformen) aufzeigen. Es ist ein Pauschalangebot über das vorgeschlagene Prozessdesign vorzulegen. Auch eigene Referenzprojekte, die den örtlichen Gegebenheiten entsprechen, sollten präsentiert werden.

Folgende Punkte sind im Rahmen der Präsentation darzulegen:

- Erläuterung der Ideenskizze – Vorschlag über die Herangehensweise und denkbare Wohnformen am Areal (Potenzial). Diese Ideenskizze dient der Vorstellung einer Haltung für eine Bebauung am genannten Areal
- Prozessstruktur & Herangehensweise - Prozessdesign
- Zusammensetzung des Projektteams mit Nennung der Hauptansprechperson
- Zeitschiene mit Angabe, wann welche ExpertInnen / Betroffene mit eingebunden werden, entsprechend der Prozessstruktur
- Zusätzlich benötiger Personenkreis (z.B. von Seiten der Gemeinde, Externe, Gutachter etc.)
- Pauschalangebot mit Kosten und Stundenpositionen entsprechend des Prozessdesigns, aufgeschlüsselt auf ExpertInnenleistungen des Teams sowie Angabe von eventuell benötigter externer Leistungen und Angaben zu Stundenhonorar pro ExpertInnen des Teams / Mitarbeiterstunden.
- Kurztext zur Befähigung (Erfahrungen im Bereich Quartiersentwicklung & Prozessbegleitung)
- Aufzeigen von eigenen Referenzen, die den örtlichen Gegebenheiten entsprechen und die die Haltung präsentieren

Für diese Präsentation der Ideenskizze und des Prozessdesigns gibt es pro Team eine **Aufwandsentschädigung in der Höhe von € 500,- (netto).**

Die Präsentation erfolgt im Beisein der Interessentschaft (VertreterInnen der Gemeinde Hart im Zillertal, VertreterInnen der Geschäftsstelle für Dorferneuerung, GF Alexander Erhart (Tiroler Bodenfonds) und GF Johannes Tratter (Neue Heimat Tirol). Darüber hinaus behält sich die Gemeinde das Recht vor, weitere Personen beratend bei den Präsentationen heranzuziehen.

Im Anschluss an die Präsentationen findet eine Diskussion der anwesenden Interessentschaft statt. Die finale Auswahl des zu beauftragenden Teams erfolgt durch den Gemeinderat, möglichst zeitnah.

Eine Benachrichtigung über die Entscheidung wird seitens der Gemeinde in den darauffolgenden Tagen übermittelt.

**Blick auf die Projektfläche „Oberster Wirt“**



OBERSTER WIRT
HART IM ZILLERTAL

LAND TIROL

NHT DORF ERNEU ERUNG TIROL

## Ausgangssituation

Die Gemeinde Hart im Zillertal liegt im vorderen Zillertal und ist ein typisches Tiroler Dorf mit dzt. 1.679 Einwohnern.

Die Gemeinde besteht aus mehreren Ortsteilen, ist recht weitläufig, in den letzten Jahrzehnten wurde das Ortsgebiet zunehmends zersiedelt.
Aufgrund der günstigen und sonnigen Lage fand zudem eine hohe Bautätigkeit statt, auch zahlreiche „Zuzügler“ fanden in den letzten Jahren in Hart ihre (zweite) Heimat.
Wirtschaftlich bzw. touristisch ist die Gemeinde Hart im Zillertal mit dzt. rd. 120.000 Nächtigungen pro Jahr und nur wenigen, ortsansässigen Betrieben - im Vergleich mit den Nachbargemeinden - eher unbedeutend. Hart ist also eine klassische Auspendler- und Wohngemeinde.

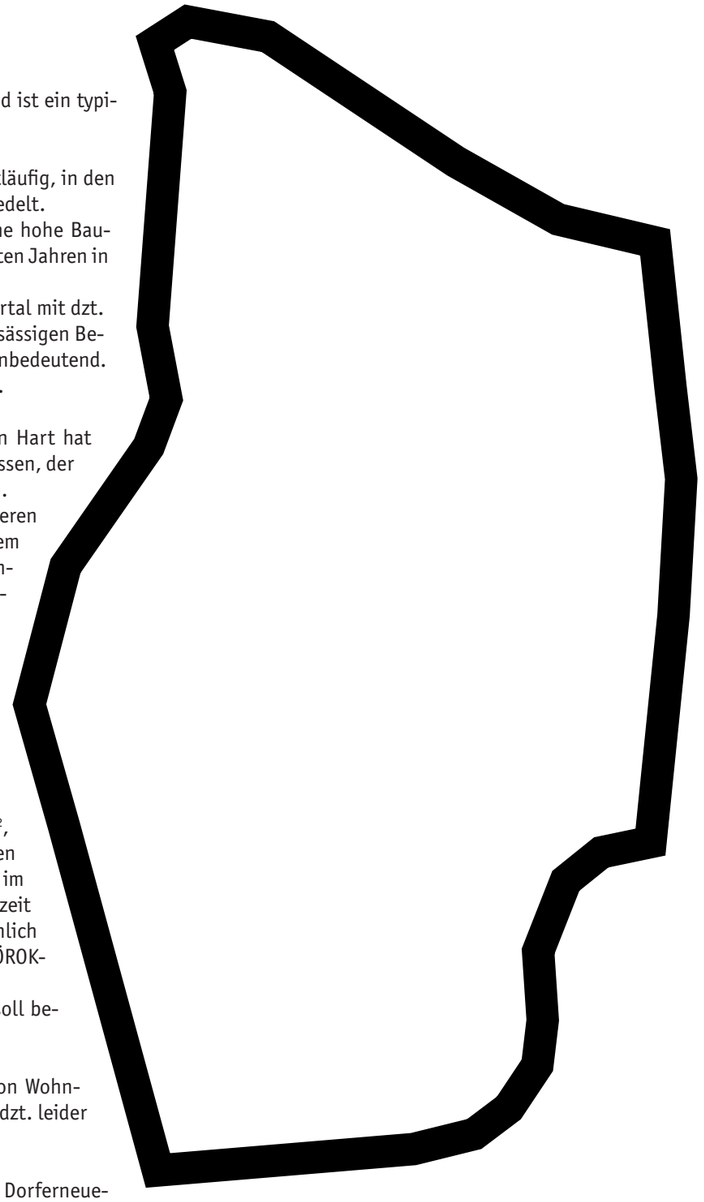
Nach einigen negativen Erfahrungen bzw. Entwicklungen in Hart hat sich der Gemeinderat im Jahr 2023 einstimmig dazu entschlossen, der unkontrollierten Widmungspolitik nunmehr Einhalt zu bieten.
Zukünftig soll nur mehr der Bedarf für Einheimische bzw. deren Nachkommen berücksichtigt und gedeckt werden. Vor allem mögliche Freizeitwohnsitze, gewerbliche Vermietungen (fernab der Privatzimmervermietung) sind zukünftig absolut unerwünscht!

Ebenfalls im Jahr 2023 gelang es der Gemeinde, in Zusammenarbeit mit dem Tiroler Bodenfonds, ein Freilandgrundstück anzukaufen, das direkt an eine bestehende Wohnsiedlung und den Hauptort anschließt: Die Fläche „Oberster Wirt“.

Die Gesamtfläche dieses Grundstücks beträgt rd. 15.000 m², ist topographisch attraktiv und soll in den nächsten Jahren die einzige, größere Fläche zur Wohnraumschaffung in Hart im Zillertal sein. Sämtliche anderen, größeren Flächen - die derzeit noch im ÖROK zahlreich enthalten und raumordnungsfachlich durchaus hinterfragenswert sind - sollen bei der laufenden ÖROK-Fortschreibung herausgenommen werden.
Kurzum: Die Fläche ist für die Gemeinde sehr wertvoll und soll behutsam und gut überlegt, sinnvoll entwickelt werden.

Über den wirklichen, echten Bedarf an der Neuschaffung von Wohnraum bzw. an gewünschten Wohnformen der HarterInnen ist dzt. leider nur sehr wenig bekannt.

Im partnerschaftlichen Austausch der Ausloberin stehen die Dorferneuerung im Bereich Prozessbegleitung, der Tiroler Bodenfonds als Grundeigentümerin und die Neue Heimat Tirol als strategische Partnerin für die bauliche Umsetzung.



## Zielsetzung

Das Aufzeigen des Prozessdesigns und die Vorstellung der Ideenskizzen mit Angebotslegung richtet sich an interdisziplinäre Teams mit dem Ziel PartnerInnen zur Erstellung des Masterplanes mit Bebauungsstudie(n) für die bauliche Entwicklung der Fläche „Oberster Wirt“, unter Einbindung der Betroffenen und ExpertInnen, zu finden.

Vor allem ist auch eine koordinierte Wohnbedarfs-/Wohnformanalyse aus Sicht der Ausloberin zentraler Bestandteil des Masterplanes.

Weiters erwartet sich die Ausloberin im Prozess eine Auseinandersetzung mit der Verträglichkeit an Kubatur und Aufzeigen unterschiedlicher Wohnformen an dieser sensiblen Fläche.
Dabei soll das Areal großräumig betrachtet werden und wichtige Verkehrsachsen und Fußwege bzw. Erschließung des Grundstücks, sowie Grünraumgestaltung über Parzellengrenzen hinweg mitgedacht werden.

Folgende Anforderungen sind seitens der TeilnehmerInnen während des Prozesses zu berücksichten:

- Beratung und Begleitung in Hinblick einer fundierten Wohnbedarfs-/Wohnformanalyse
- Erstellung eines Ablaufmodells zur schrittweisen Entwicklung der Projektfläche je nach (Wohn-)Bedarf für die nächsten Jahre.
- Baulicher Dialog hinsichtlich Wohnformen, Kubaturen, Wegeführung, Zufahrten und Höhen, öffentlicher Raum etc. anhand eines Modells (1:500) mit Überprüfung unterschiedlicher Szenarien
- Beratung und Begleitung im Hinblick Ortsbild, Baukultur und Materialität / Oberflächen
- Einbindung der Gemeindeführung und der HarterInnen

## Absichtserklärung der Ausloberin, Beauftragung

Im Falle der Auswahl eines Teams beabsichtigt die Ausloberin den Verfasser/die Verfasserin mit der Erstellung des Masterplans (mit Bebauungsstudie), sowie von Grundregeln für die Bebauungsplanung und nachfolgende Bebauungsregeln zu beauftragen.

Die Einreichplanung der Gebäude ist nicht Teil der Beauftragung. Eine etwaige Beauftragung müsste mit der zukünftigen Bauherrenschaft gesondert vereinbart werden.

## NOTIZEN

**Hart im Zillertal**


**Rückfragen / Ersteller**
Gemeinde Hart im Zillertal
Bgm. Daniel Schweinberger
+43 676 7007052
d.schweinberger@hartimzillertal.at
www.hartimzillertal.at

**Partner bei der Quartiersentwicklung**
Amt der Tiroler Landesregierung
Geschäftsstelle für Dorferneuerung

DI[in] Diana Ortner, Abteilungsvorständin
DI[in] Balbina Zikesch

**Grundeigentümer**
Amt der Tiroler Landesregierung
Tiroler Bodenfonds

Mag. iur. Alexander Erhart, GF
bodenfonds@tirol.gv.at

**Partner**
Neue Heimat Tirol
Bauvereinigung nach dem WGG

Mag. Johannes Tratter, GF
embacher@nht.co.at


OBERSTER WIRT
HART IM ZILLERTAL

LAND TIROL

NHT

DORF ERNEU ERUNG TIROL