

PRESSEINFORMATION

MASTERPLAN ZUR ORTSKERNENTWICKLUNG ANNENHEIM

**ERÖFFNUNG DES NEUGESTALTETEN  
SEEPARKS ANNENHEIM**

**Wenn am 9. August 2024 der Seepark in Annenheim nach seiner Neugestaltung feierlich wiedereröffnet wird, ist ein weiterer wesentlicher Baustein des Masterplans zur Entwicklung des Ortskerns Annenheim abgeschlossen: Nach der Verlegung und Modernisierung der S-Bahn-Haltestelle Annenheim im Mai 2021 ist damit das zweite von insgesamt drei Teilprojekten umgesetzt.**

Der Seepark Annenheim zählt zu den leider nur noch wenigen Seegrundstücken, die für die Öffentlichkeit frei zugänglich sind und auch zukünftig als solches erhalten bleiben wird. Im Rahmen des Masterplans Ortskernentwicklung Annenheim wurde ein klares Bekenntnis dazu abgegeben.

**Seepark als Teilprojekt des Masterplans  
zur Ortskernentwicklung Annenheim**

Die Lage zwischen Berg und See birgt ein großes Potential, das weit über die Landesgrenzen hinaus als einzigartig zu bewerten ist. Allein in der Sommersaison frequentieren rund 40.000 Passagiere der Ossiacher See Schifffahrt die Anlegestelle in Annenheim, viele davon, um nach wenigen Metern Fußweg die Kanzelbahn für eine Auffahrt auf die Gerlitzen Alpe zu nutzen.



Mit dem im August 2020 präsentierten Masterplan will man dieses touristisch wertvolle Potential voll ausschöpfen. Neben der Wiederherstellung der Berg-See-Verbindung zwischen Schiffsanlegestelle, der S-Bahn-Haltestelle Annenheim und der Gerlitzten Kanzelbahn, in deren Zentrum die – leider wiederholt verzögerte - Neuerrichtung eines Vier-Sterne-Hotels steht, kommt auch der Neugestaltung des Seeparks eine große Bedeutung zu. Der Masterplan wurde 2019 von der Kärntner Landesregierung als Leuchtturmprojekt ausgezeichnet.

## **Seepark Annenheim als Ort der Begegnung**

Die Bedeutung des Seeparks Annenheim geht weit über die Funktion einer Parkanlage hinaus. Er ist Ort der Begegnung und erfüllt – insbesondere in den Sommermonaten – die Kriterien eines Ortszentrums, einer Begegnungszone sowohl für Einheimische als auch für Gäste. Bei Märkten, Veranstaltungen und Festen, die dort seit Jahrzehnten abgehalten werden, wird die beschauliche Ruhe der Parkanlage von pulsierendem Leben abgelöst. Diesen unterschiedlichen Nutzungen galt es im Rahmen der Neugestaltung Rechnung zu tragen und ein Konzept zu entwickeln, dass Optimierungen in allen Bereichen erzielt.

Ein großes Augenmerk wurde dabei auf die Möglichkeit der „Seeberührungen“ gelegt. Zwar ist das Baden aus Haftungs- und Sicherheitsgründen (Schiffahrt!) weiterhin nicht erlaubt, aber auf den neu errichteten hölzernen Sitzstufen und Steganlagen zu sitzen, den Blick auf die Westbucht des Ossiacher Sees zu genießen oder einfach unter den Schatten spendenden Bäumen zu verweilen, ist ein erholsames Vergnügen.

Auch im Bereich der Infrastruktur wurden wesentliche Veränderungen vorgenommen, um den Seepark vor allem für die Zukunft fit zu machen und für Veranstaltungen aller Art attraktiv zu sein. Ein großes Augenmerk wurde auf die Verbesserung der Barrierefreiheit gelegt, die spätestens mit Fertigstellung des Masterplan-Gesamtprojektes lückenlos gegeben sein wird.

## Parkanlage revitalisiert

Rund 2.500 m<sup>2</sup> groß ist der Seepark Annenheim – hinzu kommen ca. 180 m<sup>2</sup> Steganlagen, die neu errichtet wurden. Durch die Verlegung der Seepark-Bühne, die sich bisher in der Mitte des Parks befand, wirkt die gesamte Parkanlage nun großzügiger und offener.

Im östlichen Eingangsbereich wurden entlang der neu angelegten Kieswege die vom Bauhof der Marktgemeinde Treffen vollständig sanierten Markthütten wieder aufgestellt (mit einer erneuerten Infrastrukturversorgung und auf neuen Fundamenten). Nach Süden zum Seeufer hin erstreckt sich nun eine große Rasenfläche, die von den alten Kastanien- und Lindenbäumen beschattet wird. Auf einem Seilklettergerüst können die Kleinsten spielerisch ihre Geschicklichkeit trainieren.

Im westlichen Bereich des Parks ist nun die Seepark Bühne auf die – barrierefrei erreichbare – Aussichtsplattform ausgerichtet und gibt damit mit Blick auf die Westbucht und die Burg Landskron frei (detaillierte Informationen zu den Sanierungsmaßnahmen der Seepark Bühne folgen später im Text).

Neue, formschöne Sitzbänke laden zum Verweilen ein; Poller-Lichter sorgen auch in der Nacht für ein stimmungsvolles Ambiente und Sicherheitsgefühl. Ebenfalls komplett erneuert wurde die Flutlicht- und Beschallungsanlage, die insbesondere bei den Nacht-Wasserski-Shows des WSCO zum Einsatz kommt, nun aber auch für Veranstaltungen im Park benutzt werden kann (weil schwenkbar).

Aber auch an der Infrastruktur im Park wurden weitreichende Optimierungen vorgenommen: Neben der Erneuerung des gesamten Schmutzwasserkanals wurde unter der Bodenplatte der Seepark-Bühne eine Versickerungsanlage eingebaut, die das Regenwasser der Uferpromenade und des noch zu errichtenden Hotelgebäudes umweltgerecht ableitet. Die Trinkwasser-

und Stromversorgung wurde ausgebaut, so dass nun an mehreren Stellen im Park Infrastrukturpunkte zur flexiblen Nutzung für unterschiedliche Veranstaltungsvarianten zur Verfügung stehen. Der ebenfalls sanierte WC-Container muss vorerst weiterhin die sanitäre Versorgung sicherstellen, die dann im noch zu errichtenden Hotelgebäude untergebracht wird.

Der Trinkwasserspender und der Skulpturbrunnen zählten auch schon vor der Neugestaltung zum Parkinventar; neu sind die E-Bike-Ladestationen, die im Bereich des denkmalgeschützten Aufnahmegebäudes installiert wurden.

## **Sanierung der Ufermauer und Errichtung von Holztreppen und Steganlagen**

Mit der Sanierung der historischen Ufermauer (bereits auf historischen Fotografien um 1900 erkennbar), der Erneuerung der Geländerkonstruktionen und der Errichtung der Sitztreppen entstand ein verbindendes Element vom Park zum See, das „Seeberührungen“ erlaubt, die bisher im Seepark nicht möglich waren. Die neu errichteten Sitztreppen (mit integrierter Beleuchtung) und Stege sind auf einer freitragenden Stahlkonstruktion montiert, die unter Berücksichtigung des Baumbestandes mittels Kernbohrungen in den Ufermauern verankert wurde.

Die Steganlagen im Bereich des Wasserskiclubs wurden sowohl hinsichtlich der Unterkonstruktion als auch der Oberflächenbelag erneuert.

Diese Baumaßnahmen im Uferbereich sind mit einer Reihe wasser- und umweltschutzrechtlicher Auflagen verknüpft, dazu gehören auch Ausgleichsmaßnahmen, um die neu errichteten Steganlagen zu kompensieren. Dazu wurden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die unmittelbar an das Naturschutzgebiet Bleistätter Moor angrenzen, aufgekauft und in Biotopflächen umgewandelt. Die Kosten für diese Ausgleichsmaßnahmen wurden gemeinsam von der Tertius Beteiligungsgesellschaft und der Marktgemeinde Treffen getragen.

**Denkmalgeschütztes Aufnahmegebäude  
der Bahnhofstetelle Annenheim aus dem  
Dornröschenschlaf geweckt**

Das sanierte und denkmalgeschützte Aufnahmegebäude der ehemaligen Bahnhofstetelle Annenheim hat nun – wie im Masterplan vorgesehen - im Seepark einen neuen Standort gefunden. Die aufwändige Restaurierung des Fachwerkbaus mit geputzten Fachfeldern, einer typischen Giebelverbretterung und Satteldach, der wahrscheinlich um 1882 errichtet wurde, hat die ortsansässige Tischlerei Kofler & Kavalar vorgenommen. Die Wiedererrichtung erfolgte in seiner ursprünglichen Kubatur; die Mitte des 20. Jahrhunderts erfolgten Um- und Anbauten wurden im Sinne des Denkmalschutzes entfernt.

Diese sensible und aufwändige Sanierung und Translozierung des Bahnhofsgebäudes wurde erst ermöglicht, weil sich der Eigentümer des Hotelprojektes, die Tertius Beteiligungsgesellschaft (Kaiserhof-Hotelier Christian Hofer), bereits zu Beginn der Projektentwicklung zum Gesamtprojekt des Masterplans bekannt hat und die Verpflichtung eingegangen ist, das Gebäude unter den Auflagen des Denkmalschutzes im ufernahen Bereich wieder neu zu errichten. Die Tertius Beteiligungsgesellschaft hat rund 600 Tausend Euro in diese Maßnahmen investiert, die vom Bundesdenkmalamt mit rund 50 Tausend Euro gefördert wurden.

Der bisherige Eigentümer des Gebäudes waren die ÖBB, die keine Verwendung mehr für die historische Immobilie hatten: Im Rahmen einer Modernisierungsoffensive auf der Bahnstrecke Villach – Feldkirchen – St. Veit an der Glan wird bis 2030 ein dreistelliger Millionenbetrag, der auch in die Modernisierung der Bahnhöfe fließt, investiert. In Annenheim wurden diese Maßnahmen aufgrund des Masterplans für die Ortskernentwicklung vorgezogen und die Haltestelle Annenheim rund 200 Meter weiter westlich vollkommen neu errichtet (die gerade Streckenführung in diesem Bereich ermöglicht einen barrierefreien Zu- und Ausstieg). Das alte Bahnhofsgebäude hatte damit als solches ausgedient.

Im März 2021 wurde das Gebäude unter Aufsicht des Bundesdenkmalamtes fachmännisch abgebaut und sorgfältig zwischengelagert und saniert. Schadhafte Holzbalken wurden ausgetauscht bzw. teilweise erneuert, die in den letzten Jahren eingebauten Kunststofffenster entfernt und durch Nachbauten historischer Kastenfenster und Holztüren ersetzt. Im offenen Wartebereich konnte noch die bauzeitliche Bodenkeramik erhalten werden: Jeweils vier Kachelplatten bilden zusammen ein Ornament aus vier Ringen mit Punktmotiven und in den Ecken angeordneten Blattmotiven.

Dass das alte Bahnhofsgebäude nun am See eine neue Funktion erhält, entspricht nicht nur den Vorgaben des Bundesdenkmalamtes, sondern kann auch mit einer historischen Parallele aufwarten. Wenige Meter östlich des neuen Standortes befand sich bereits seit Ende der 1880er Jahre bis etwa 1910 eine Fährstation, von der aus das kleine Dampfschiff „Josef“ zum gegenüberliegenden Grand Hotel Annenheim übersetzte (siehe Abbildung 07 im Anhang). Mit der Translozierung des alten Bahnhofsgebäudes haben sowohl die Passagiere der Ossiacher See Schifffahrt als auch die Besucher des Parks nach mehr als 100 Jahren wieder einen effektiven Witterungsschutz (Sonnen- und Schlechtwetterschutz) in unmittelbarer Nähe zur Landungsbrücke.

Darüber hinaus wird das Gebäude zukünftig als ein Info-Pavillon für den Tourismus genutzt werden. Auch als Kiosk, der eine kleine Gastronomie anbietet, soll das Gebäude zukünftig fungieren.

## **Schiffsanlegestelle Annenheim**

Ein wichtiger Knotenpunkt der Berg-See-Verbindung ist selbstverständlich die Schiffsanlegestelle Annenheim, die ebenfalls modernisiert wurde: Die Erneuerung der Landebrücke (neue Stahlpiloten, Holzbelag), die Errichtung des nach einem Corporate Design umgesetzten, einladenden Willkommensbogens aus Cortenstahl (samt Fahrplan- und Ausflugsziel-Infos) sowie

eine neue, formschöne Geländerkonstruktion (die nautischen Seilen nachempfunden wurde) wurden unter Kostenbeteiligung des Eigentümers des Hotelprojektes, der Tertius Beteiligungsgesellschaft (Kaiserhof-Hotelier Christian Hofer), der Tourismusregion Villach sowie mit Förderungen des Landes Kärnten von der Ossiacher See Schifffahrt umgesetzt.

Darüber hinaus wurde die Landebrücke für die spätere Installation des denkmalgeschützten Übergangsstegs, der dann als barrierefreier Zugang zu Sitztreppen fungiert, entsprechend verlängert.

## **Seepark-Bühne**

Bereits seit 2006 gibt es im Seepark Annenheim eine überdachte Veranstaltungsfläche, die ursprünglich parallel zum Seeufer ausgerichtet war. Diese als Seepark-Bühne bekannte winterfeste Zeltkonstruktion wurde ursprünglich von den Kollegen von spado architects entworfen und errichtet. Die textile Dachkonstruktion kann entlang der Längsträger mittels Motorantrieb (Windwächter) verschoben werden, so dass die Überdachung außerhalb der Nutzungszeit im eingefahrenen Zustand unter einem Paneeldach witterungsgeschützt geparkt werden kann.

Im Zuge der Sanierung wurde die komplette Stahl-Tragkonstruktion abgebaut und nach Bruck an der Mur transportiert, wo die Firma Heidenbauer defekte Teile ausgetauscht und die Beschichtung der kompletten Konstruktion sowie die offenbare textile Überdachung und die seitlichen Beschattungselemente erneuert hat.

Nach der Neuerrichtung der Köcherfundamente und der Bodenplatte wurde die Seepark-Bühne nun auf die Achse der Aussichtsplattform im Westen des Parks neu ausgerichtet und ermöglicht jetzt den Blick auf die Westbucht und die Burg Landskron. Die gesamte Infrastruktur (Stromversorgung, Beleuchtung, Wasserversorgung sowie Regenwasser-Versickerungsanlage) wurde entsprechend der aktuellen Anforderungen adaptiert. Darüber hinaus erleichtert

die neue Ausrichtung nun die Logistik für Veranstaltungen auf der Seepark Bühne (Zufahrt zum Backstage Bereich). Zusätzlich wurde nun die Möglichkeit geschaffen, die überdachte Fläche im Bedarfsfall durch den Anbau von temporären Zeltelementen zu vergrößern.

## **Zukunftsfit für Veranstaltungen aller Art**

Die Summe aller umgesetzten Maßnahmen soll den Seepark Annenheim wieder als attraktive Veranstaltungslocation etablieren und ein Ort der Begegnung sein – ein Knotenpunkt zwischen Berg und See, ein Bindeglied zwischen Bevölkerung und Gästen, für Erholung, Kultur und Sport. Als wichtiges Teilprojekt des Masterplans zur Ortskernentwicklung Annenheims soll die Be-spielung des Areals mit der Realisierung des Hotelprojektes schließlich das volle Potential aus-schöpfen.

Zum letzten – noch zu realisierenden Teilprojekt des Masterplans – gibt Trecolore Architekt Her-mann Dorn folgendes Statement ab:

*„Als Annenheimer habe ich mich bereits im Rahmen meiner Diplomarbeit mit diesem Ort auseinandergesetzt. Heute – fast 30 Jahre später – ist es mir noch immer eine große Ehre, an der Entwicklung meines Lebensmittelpunktes aktiv mitarbeiten zu dürfen. Das mache ich nicht alleine, denn der Masterplan zur Ortskernentwicklung Annenheim war und ist ein Projekt mit Bürgerbeteiligung. Ich bedanke mich bei allen, die dieses ambi-tionierte – und wie sich im Laufe der Zeit herausgestellt hat, auch nicht einfache Vorhaben – unterstützen und vorantreiben. Und damit sind nicht nur die projektbeteiligten Unter-nehmen gemeint, sondern ganz besonders auch die Menschen aus Annenheim und der Umgebung, die uns immer wieder bestärken und ermutigen, den eingeschlagenen Weg trotz aller Widrigkeiten fortzusetzen.“*

*Ein ganz besonderer Dank gilt aber Christian Hofer, der das Projekt bis heute mit Überzeugung mitgetragen hat. Ohne seinen Mut und seinen Weitblick, mit enormen Investitionen über den Tellerrand hinauszudenken, wäre es niemals möglich gewesen, aus einem Hotelprojekt ganzheitliches Entwicklungskonzept wie diesen Masterplan in die Umsetzung zu bringen.*

*Es schmerzt mich daher, dass die vielfältigen Widrigkeiten in erster Linie die Umsetzung des Hotelprojektes gebremst haben. Als nach etwa 24 Monaten der Prüfung durch die Baubehörde der positive Baubescheid erteilt wurde, hat ein Anrainer mit einer Beschwerde vor dem Landesverwaltungsgerichtshof das Projekt vorerst gestoppt. Es dauerte nochmals 8 Monate, bis die Verwaltungsgerichtshöfe die Gültigkeit der Baubescheids bestätigt haben. Fast 32 Monate sind eine lange Zeit – insbesondere, weil in dieser Zeitspanne eine Pandemie und ein Krieg in Europa die Rahmenparameter nachhaltig verändert haben. Die Bedingungen, die für eine wirtschaftliche Umsetzung des Hotelprojektes erfüllt sein müssen, haben sich durch signifikant höhere Baukosten und eine veränderte Personalsituation grundlegend verschoben.*

*Seitdem sind wir, gemeinsam mit allen Projektbeteiligten bemüht, die Rahmenparameter so zu justieren, dass das Hotel in der weitgehend ursprünglich geplanten Dimension realisiert werden kann. Jedenfalls kann ich zum Ausdruck bringen, dass alle Beteiligten und in erster Linie Christian Hofer daran arbeiten, dass dieses Projekt im nächsten Jahr startet, um eine Fertigstellung bis Ende 2027 zu ermöglichen.*

*Mein Dank gilt aber auch allen anderen Projektpartnern, die viele zwingende Maßnahmen gesetzt haben, um die Grundlagen für die Realisierung des Masterplans zu schaffen: die Gerlitzten Kanzelbahnen, die Ossiacher See Schifffahrt und selbstverständlich auch den ÖBB, die die Modernisierung der Haltestelle Annenheim vorgezogen haben und notwendige Grundstücksparzellen abgetreten haben.*

*Dass alle Beteiligten nach wie vor mit Mut und Einsatzbereitschaft an der Realisierung der Projektziele festhalten, stimmt mich zuversichtlich, dass es auch gelingen wird. Dieser Standort ist aufgrund seiner Lage zwischen Berg und See, im Sommer wie im Winter, so einzigartig und mit einem unvorstellbaren Potential ausgestattet, dass unsere gemeinsamen Bemühungen schließlich zum Erfolg führen werden.*

Architekt Dipl.-Ing. Hermann Dorn

### ***Rückfragen und Kontakt:***

Architekt Dipl.-Ing. Hermann Dorn

Trecolore Architects, Architekturbüro Dorn Ziviltechniker GmbH

9520 Annenheim, Am Hang 2

Telefon: +43 (4248) 29799-11

### ***Quellenangaben:***

Trecolore Projektleitung

Masterplan zur Ortskernentwicklung Annenheim (Trecolore Architects)

Initiative Denkmalschutz

ZECHNER Denkmal Consulting GmbH

Mag. Hans Maurer, imBild.tv

Zeltkonstruktion im Seepark Annenheim, Spado Architects

### ***Bildmaterial (siehe Folgeseiten):***

***Diese und weitere Fotos stehen in unserem Medienarchiv in hoher Auflösung zum Download bereit:***

<https://medienarchiv.trecolore.at/seepark-annenheim/>

Bild 01 – Seepark Annenheim (Foto © Trecolore Architects)

Bild 02 – Denkmalschutzgebäude Aufnahmegebäude (Foto © Trecolore Architects)

Bild 03 – Seepark Bühne (Foto © Trecolore Architects)

Bild 04 – Schiffsanlegestelle Annenheim (Foto © Trecolore Architects)

Bild 05 – Seeberührungen: neue Stege und Sitztribünen (Foto © Trecolore Architects)

Bild 06 – Sitzbänke (Foto © Trecolore Architects)

Bild 07 – historische Aufnahme: Fährhaus (Bild: Sammlung Mag. Hans Maurer)

Bild 08 – Übersichtsgrafik Seepark Annenheim (Grafik © Trecolore Architects)



*Bild 01 – Seepark Annenheim (Foto © Trecolore Architects)*



*Bild 02 – Denkmalgeschütztes Aufnahmegebäude (Foto © Trecolore Architects)*



Bild 03 - Seepark Bühne (Foto © Trecolore Architects)



Bild 04 – Schiffsanlegestelle Annenheim (Foto © Trecolore Architects)



*Bild 05 – Seeberührungen: neue Stege und Sitztribünen (Foto © Trecolore Architects)*



*Bild 06 – Sitzbänke (Foto © Trecolore Architects)*



Bild 07 – historische Aufnahme: Fährhaus (Bild: Sammlung Mag. Hans Maurer)



Bild 08 – Übersichtsgrafik Seepark Annenheim (Grafik © Trecolore Architects)