GEMEINDE PÖRTSCHACH AM WÖRTHER SEE
A-9210 Pörtschach am Wörther See, Hauptstraße 153
pol. Bezirk: Klagenfurt-Land
Tel.: 042 72 / 2810; e-mail: poertschach@ktn.gde.at
www.poertschach.gv.at

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Gemeinde Pörtschach am Wörther See vom 17.09.2026, Zahl: 610-1-2/2026-1, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 02.11.2026, Zahl: 07-RO-89-122940/2026-5, mit dem der Ortskern der Gemeinde Pörtschach am Wörther See festgelegt wird (Ortskernverordnung)

Gemäß § 31 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

§ 1
Wirkungsbereich

(1) Das in der Anlage 1 dieser Verordnung planlich festgelegte innerörtliche Gebiet der Gemeinde Pörtschach am Wörther See wird als Ortskern ausgewiesen.

(2) Die planliche Darstellung in der Anlage 1 in der der Ortskern abgegrenzt wird, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung

§ 2
Inkrafttreten

Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

Die Bürgermeisterin:

Mag. Silvia Häusl-Benz

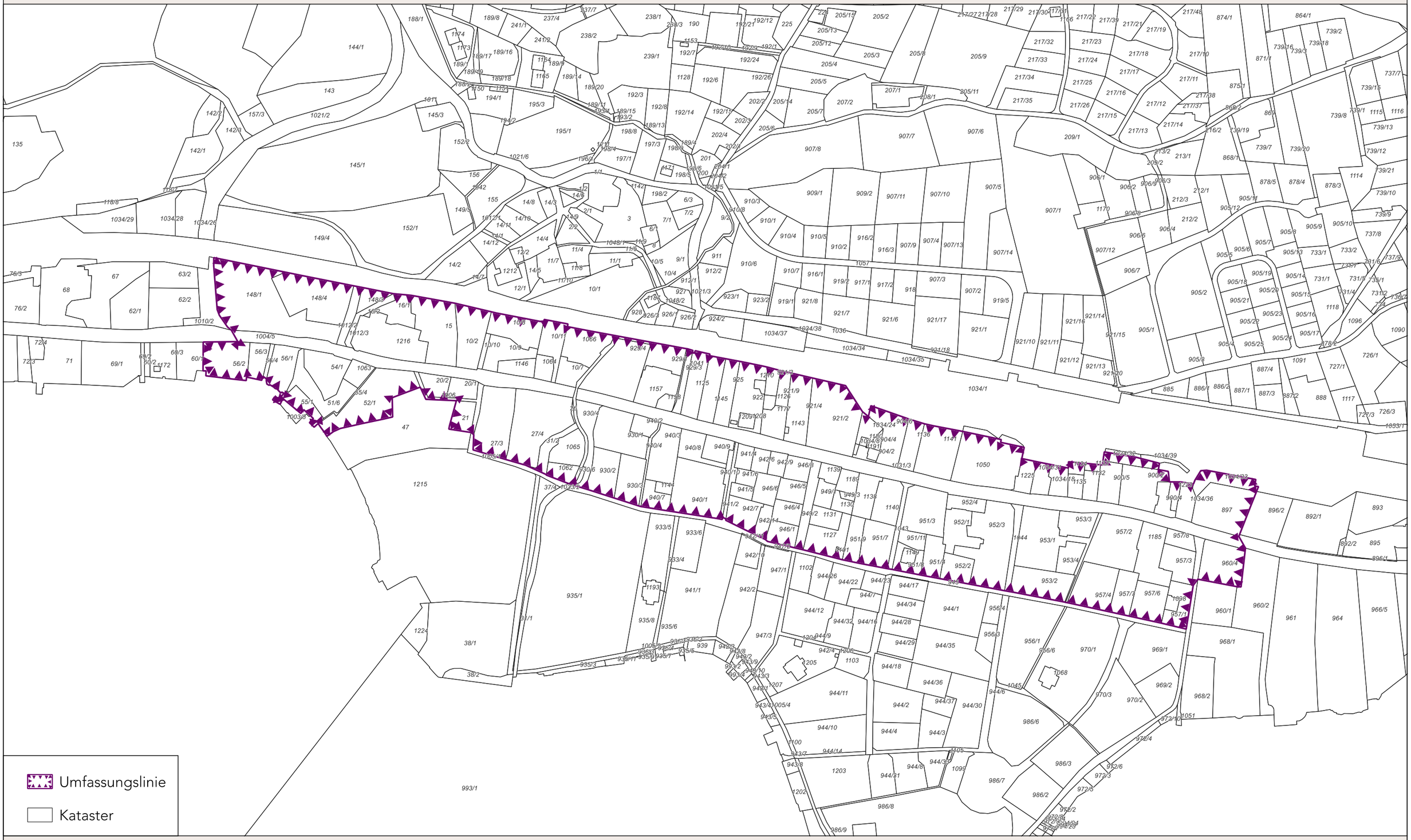
Gemeinde Pörtschach am Wörther See @ AMTSSIGNATUR	**Unterzeichner/ Siegelersteller**	Gemeinde Pörtschach am Wörther See
	Datum/Zeit-UTC	2026-11-09T09:04:49Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	729628678
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://poertschach.gv.at/amtssignatur
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	

Gemeinde Pörtschach am Wörthersee

Ortskernabgrenzung

Anlage 1

gemäß Beschluss des Gemeinderates
vom 17.09.2026
Zahl: 610-1-2/2026-1



Stand DKM: 10.01.2025
Plandatum: 17.09.2026
Planerstellung: stadtland planung GmbH

M 1:5000

0 50 100 150 m

stadtland

GEMEINSAM
PLANEN
WIR BESSER

Pörtschach am Wörther See

ORTSKERNFESTLEGUNG

gemäß § 31 Abs. 4 des K-ROG 2021

Pörtschach - Wien am 17.09.2026

stadtland planung GmbH
Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung
A 1070 Wien, Kirchengasse 19/12 | +43 1 236 1912 | wien@stadtland.at
A 6900 Bregenz, Albert-Bechtold-Weg 2/11 | +43 664 964 6633 | bregenz@stadtland.at
www.stadtland.at

IMPRESSUM

Ortskernabgrenzung – Pörtschach am Wörther See

Auftraggeberin:

Gemeinde Pörtschach
Haupstraße 153
9210 Pörtschach am Wörther See

Auftragnehmerin:

stadtland planung GmbH
Technisches Büro für Raumplanung
und Raumordnung

FB Nr: 632111 a
FB Gericht: HG Wien
UID-Nr: ATU80930619

Kirchengasse 19/12
1070 Wien
+43 1 236 1912
wien@stadtland.at

www.stadtland.at

Bearbeitung

DI Ulrich Blanda
Anton Öttl

stadtland, Pörtschach - Wien, am 17.09.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabe und Ziel 4

2. Rechtsgrundlage 4

2.1 K-ROG 2021 4

2.2 K-OSKV 2022 6

3. Bestandsaufnahme 7

3.1 Gemeindekennzahlen 7

3.2 Untersuchungsraum 8

3.3 Ortsgeschichte und Denkmalschutz 12

3.4 Jüngere Siedlungsentwicklung 13

3.5 Nutzungsstrukturen 16

3.6 Städtebauliche Gegebenheiten 19

4. Festlegung des Ortskerns 20

4.1 Bestimmung des Ortsmittepunktes 20

4.2 Nutzungsstrukturen 21

4.3 Städtebauliche Situation 22

4.4 Bestimmung der äußeren Grenze 23

4.5 Festlegung der Umfassungslinie 24

1. AUFGABE UND ZIEL

Die vorliegende Ortskernabgrenzung stellt die rechtlich-planerische Grundlage der Gemeinde Pörtschach am Wörther See dar, um ihren zentralen Versorgungs- und Entwicklungsbereich klar zu definieren und langfristig zu stärken. Rechtliche Grundlage dafür sind das Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 sowie die Kärntner Orts- und Stadtkern-Verordnung 2022.

Mit der Festlegung wird das Ziel verfolgt, den Ortskern zu stärken und weiterzuentwickeln. Nutzungen mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung und die Belebung des Zentrums sollen vorrangig innerhalb des Ortskernes angesiedelt werden.

Dadurch können raumgreifende Entwicklungen der Zersiedelung reduziert, der Bodenverbrauch begrenzt, bestehende infrastrukturelle und bauliche Strukturen besser genutzt werden. Gleichzeitig unterstützt ein klar funktionaler Ortskern die Sicherung kurzer Wege, die fußläufige Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen sowie die Stärkung des öffentlichen Raumes.

Für Pörtschach als Wohn- und Tourismusgemeinde ist ein funktionsfähiger und gut erreichbares Ortszentrum von besonderer Bedeutung. Die Ortskernfestlegung soll daher dazu beitragen, die vorhandenen zentralen Strukturen zu sichern und den Ortskern als Versorgungs- und Aufenthaltsbereich zu stärken.

Methodik

Im Rahmen der Bearbeitung wurden die bestehenden Nutzungen der Erdgeschoßzone erhoben und nach ihrer Verteilung und Dichte bewertet. Ergänzend dazu wurden die Bebauungsstruktur, die städtebaulichen Gegebenheiten, die räumlichen Zusammenhänge sowie trennende Elemente und Zäsuren berücksichtigt. Auf dieser Grundlage konnte zuerst eine erste äußere Eingrenzung des Ortskernes abgeleitet werden. Dieses Gebiet wurde weiter analysiert und in Folge eine geschlossene parzellenscharfe Umfassungslinie festgelegt. Die Abgrenzungsmethode folgt den gesetzlich definierten Vorgaben gemäß KROG 2021 sowie der Kärntner Orts- und Stadtkern-Verordnung 2022.

2. RECHTSGRUNDLAGE

2.1 K-ROG 2021

Die rechtliche Grundlage für die Abgrenzung des Orts- und Stadtkerngebietes bilden das Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) sowie die Orts- und Stadtkernverordnung (LGBl. 59/2021). Im Kärntner **Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021**, LGBl. 59/2021 in der anlässlich der Ausarbeitung geltenden Fassung LGBl Nr 11/2026, sind die Orts- und Stadtkerne folgendermaßen definiert:

§ 31 Orts- und Stadtkerne

(1) Gemeinden dürfen im Flächenwidmungsplan unter Bedachtnahme auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie auf die Stärkung der typischen und gewachsenen innerörtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes innerörtliche oder innerstädtische Gebiete als Orts- oder Stadtkerne festlegen. In einer Gemeinde darf nur ein innerörtliches oder innerstädtisches Gebiet als Orts- oder Stadtkern festgelegt werden.

(2) Als Orts- oder Stadtkerne dürfen nur solche innerörtlichen oder innerstädtischen Gebiete festgelegt werden, die unter Bedachtnahme auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten

1. eine überwiegend zusammenhängende Bebauung vornehmlich mit Wohngebäuden, Gebäuden für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Gebäuden für Gast- und Beherbergungsbetriebe, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie sonstigen Gebäuden, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, und

2. gewachsene und typische innerörtliche oder innerstädtische Strukturen, insbesondere ein historisch gewachsenes Orts- oder Stadtbild, aufweisen.

(3) Die Festlegung eines Orts- oder Stadtkernes ist im Flächenwidmungsplan durch eine Umfassungslinie darzustellen.

(4) Die Landesregierung darf mit Verordnung unter Bedachtnahme auf Abs. 1 und Abs. 2 nähere Regelungen für die Festlegung von Orts- und Stadtkernen erlassen.

§ 32 Einkaufszentren

(1) Einkaufszentren sind nur in Orts- oder Stadtkernen zulässig. […]

Einkaufszentren im Sinne des § 8 Abs. 8 und 9 K-GplG 1995, die bereits rechtmäßig errichtet oder bewilligt sind, bleiben auch dann rechtmäßig, wenn sie außerhalb eines festgelegten Orts- und Stadtkerns liegen. Änderungen sowie die gänzliche oder teilweise Wiedererrichtung solcher Einkaufszentren sind zulässig, sofern dadurch keine Änderung der bewilligten Kategorie erfolgt und die genehmigte Verkaufsfläche nur in einem Ausmaß von maximal 10 Prozent und höchstens 600 m² erhöht wird (Steinwender 2022. S 285).

§ 42 Verfahren zur Festlegung von Orts- und Stadtkernen

Für das Verfahren zur Festlegung von Orts- und Stadtkernen gelten § 38 und § 39 mit der Maßgabe, dass

> *1. die Genehmigung auch zu versagen ist, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 1 oder Abs. 2 nicht gegeben sind oder der Flächenwidmungsplan der Verordnung gemäß § 31 Abs. 4 nicht entspricht, und*
>
> *2. von einer schriftlichen Verständigung der Grundeigentümer gemäß § 38 Abs. 3 abgesehen werden darf, wenn in einer in Kärnten erscheinenden*

regionalen, auflagestarken Tageszeitung ein Hinweis auf die Auflage zur öffentlichen Einsicht und auf die Bereitstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes auf der Homepage der Gemeinde im Internet aufgenommen wird.

Das Verfahren zur Festlegung von Orts- und Stadtkernen entspricht ansonsten dem Verfahren für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan (§ 38) bzw Änderung des Flächenwidmungsplanes (§ 39) (Steinwender 2022. S 365).

2.2 K-OSKV 2022

In der **Kärntner Orts- und Stadtkern-Verordnung 2022 – K-OSKV 2022** wurden nähere Bestimmungen für die Festlegung von Orts- und Stadtkernen getroffen:

§ 1

(1) Die Festlegung von Orts- oder Stadtkernen hat in folgenden Schritten zu erfolgen:

a) Bestimmung des historisch gewachsenen Ortsmittelpunktes;

b) Analyse der Nutzungsstruktur sowie der städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld des Ortsmittelpunktes;

c) Bestimmung der äußeren Grenze des Orts- oder Stadtkernes;

d) Festlegung der Umfassungslinie des Orts- oder Stadtkernes.

(2) Der historisch gewachsene Ortsmittelpunkt ist das traditionelle Geschäftszentrum mit Marktplatzfunktion im historischen Zentrum des dicht bebauten Siedlungskernes.

(3) Die Nutzungsstruktur ist durch Kartierung der bestehenden Gebäudenutzungen – beschränkt auf die Nutzungen im Erdgeschoß – ausgehend vom Ortsmittelpunkt in sämtlichen anschließenden räumlichen Bereichen, die eine typische innerörtliche oder innerstädtische Nutzungsvielfalt und -dichte aufweisen, zu erheben. Dabei sind Wohngebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Gast- und Beherbergungsbetriebe, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie sonstige Gebäude, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, zu berücksichtigen.

(4) Die städtebaulichen und stadtgestalterischen Gegebenheiten sind – ausgehend vom Ortsmittelpunkt, dem Stadtgrundriss und der fußläufigen Erreichbarkeit – nach der Art und der Dichte der Bebauung sowie dem historisch gewachsenen Orts- oder Stadtbild zu beurteilen. Dabei sind vorrangig Bereiche mit zusammenhängender, mehrgeschossiger Bebauung und historischen Gebäuden, Plätzen und Ensembles sowie mit zentrentypischer Gestaltung und Nutzungsvielfalt zu berücksichtigen.

(5) Die äußere Grenze des Orts- oder Stadtkernes ergibt sich aus der deutlichen Abnahme der innerörtlichen oder innerstädtischen Nutzungsvielfalt und -dichte sowie dem Übergang zu einer aufgelockerten und für das historisch gewachsene Orts- oder Stadtbild nicht mehr charakteristischen Bebauung unter gleichzeitiger Bedachtnahme auf topographische Gegebenheiten sowie städtebauliche und natürliche Zäsuren, wie insbesondere deutliche

Niveauunterschiede, breite Verkehrstrassen, Flüsse, Gewässer, Grünzonen und sonstige Gegebenheiten, die eine räumliche Trenn- oder Barrierewirkung entfalten.

(6) Die Umfassungslinie ist die äußere Begrenzung des Orts- oder Stadtkernes. Sie ist auf der Grundlage der Katastermappe parzellenscharf festzulegen. Die Umfassungslinie hat vorrangig vorhandenen Straßenzügen oder anderen räumlichen Zäsuren zu folgen. Dabei ist auf eine Vermeidung der Durchschneidung von bestehenden Gebäuden und Grundstücken Bedacht zu nehmen.

§ 2

(1) Diese Verordnung tritt an dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung der Kärntner Landesregierung vom 17. Juli 2003, Zl.: 3Ro-ALLG-294/10-2003, mit der Regelungen für die Festlegung von Orts- und Stadtkernen in Ober- und Mittelzentren erlassen werden (Orts- und Stadtkern Verordnung – K-OSKV), LGBl. Nr. 44/2003, außer Kraft.

3. BESTANDSAUFNAHME

3.1 Gemeindecharakteristik

Die Gemeinde Pörtschach am Wörther See liegt im Bezirk Klagenfurt-Land, rund 14 Kilometer westlich von Klagenfurt, am nördlichen Ufer des Wörthersees. Sie befindet sich im Kärntner Zentralraum zwischen Villach und Klagenfurt. Die Gemeinde grenzt unmittelbar an die Gemeinden Moosburg, Krumpendorf und Techelsberg. Vom ebenfalls angrenzenden Maria Wörth ist Pörtschach durch den See getrennt. Funktionale Verflechtungen oder Versorgungsfunktionen bestehen damit nicht. Nächstgelegenes Versorgungszentrum für Güter und Dienstleistungen, die in Pörtschach nicht verfügbar sind, ist Klagenfurt. Klagenfurt ist auch das wichtigste Auspendelziel für Erwerbstätige der Gemeinde. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 12,6 km², wobei etwa zwei Drittel auf Wald- bzw. Wasserflächen entfallen. Die Gemeinde gliedert sich in den Hauptort Pörtschach und östlich davon die Ortschaften Goritschach, Sallach und Pritschitz; nördlich der Autobahn liegen noch die kleineren Ortschaften Rennweg, Windischberg und Winklern sowie einzelne kleine Siedlungssplitter, welche nur wenige Häuser umfassen und zT über die Nachbargemeinden erschlossen werden. Zum Stand 01.01.2025 waren in der Gemeinde 3.002 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet.

Pörtschach ist Hauptort, Versorgungs- und Tourismuszentrum der Gemeinde. Die Siedlungsstruktur des Hauptortes von Pörtschach ist stark von seiner Lage am See und durch touristische Gebäude und Freizeitinfrastrukturen geprägt. Zudem befinden sich hier die kommunalen zentralörtlichen Einrichtungen der Gemeinde. Der Ort ist südlich der Bahnlinie Geschäftsgebiet mit Ergänzungsfunktionen Wohnen und im nahen Seeuferbereich touristische Vorrangzone; nördlich der Bahntrasse ist der Ort hauptsächlich zentraler Hauptsiedlungsbereich für Wohnen. Wesentliche Freizeiteinrichtungen befinden sich beim See und am Sportplatz von Pörtschach.

Pörtschach ist wie der gesamte Bezirk eine Sommertourismusdestination. Die Nächtigungszahlen schwankten in den letzten Jahren um die 300.000 pro Jahr, dh mit rund 100 Nächtigungen je Einwohner:in ist Pörtschach eine intensiv-touristische Gemeinde. Die starke Konzentration auf Juli und August mit schwacher Vor- und Nachsaison und kaum Nächtigungen in der Wintersaison zeigt sich auch im öffentlichen Raum. Im Sommer pulsiert der Fremdenverkehr in Pörtschach und auch das Ortszentrum ist deutlich belebter. Angebote mit Schwerpunkt auf Erholungssuchende bestehen oft nur im Sommer. In der Nebensaison und besonders im Winter präsentiert sich die Gemeinde als ruhiger Wohnort. Einrichtungen, die ganzjährig eine größere Anzahl an Personen von außen nach Pörtschach anziehen, beispielsweise größere Betriebe, höhere Schulen oder andere überörtliche Einrichtungen fehlen.

Außergewöhnlich gut ist die Verkehrserschließung mit Autobahnanschluss und hochrangig angebundenem Bahnhof mitten im Ort in unmittelbarer Nähe des Gemeindeamtes. Der Wörthersee-Radweg führt durch die Gemeinde. Im dichter bebauten Gebiet wird den Radfahrenden jedoch meist wenig Raum zur Verfügung gestellt und so führt die offizielle Radroute südlich am Ortszentrum vorbei.



Geographische Einordnung. Quelle: eigene Darstellung auf Basis von KAGIS-Geodaten.

3.2 Planungsgrundlage und Untersuchungsraum

Der für die Ortskernabgrenzung relevante Untersuchungsraum befindet sich ausschließlich in der Katastralgemeinde Pörtschach am See bzw dem Hauptort Pörtschach. Im Zuge der

Erarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2026 (ÖEK) wurde als Schwerpunkt-Modul die „Stärkung des Ortskerns" bearbeitet. Damit liegen aktuelle Planungsgrundlagen und Überlegungen zur Weiterentwicklung des Ortskerns inklusive Beiträge aus einem Bevölkerungsbeteiligungsprozess vor. Im Zuge der ÖEK-Bearbeitung wurde auch eine erste Ortskerndefinition vorgenommen, die jedoch nicht der Systematik gemäß Kärntner Orts- und Stadtkern-Verordnung 2022 – K-OSKV 2022 entspricht, sondern bewusst einen großzügigen Blick einnimmt und somit auch die Verknüpfungen ins Umfeld thematisiert zB Wegverbindungen in die umliegenden Wohnquartiere und zur Halbinsel, Handelsstandort Kreisverkehr; siehe nachfolgende Abbildung. Die Vornahme einer Ortskernabgrenzung gemäß Kärntner Orts- und Stadtkern-Verordnung 2022 – K-OSKV 2022 im Flächenwidmungsplan wurde als Maßnahme im ÖEK festgelegt.

Übersicht aus ÖEK, Erläuterungsbericht „Stärkung des Ortskerns“, S 93



Quelle: Kartengrundlage KAGIS, Bearbeitung: stadtland

Legende

- Gestaltungsschwerpunkt
- Hoher Gestaltungsanspruch hinsichtlich Aufenthaltsqualität, Fuß- und Radverkehrfreundliche Gestaltung, barrierefreie Oberflächengestaltung, hohe Umbauintensität und erhebliche Senkung der Durchfahrtsgeschwindigkeit
- weniger hoher Gestaltungsanspruch, fuß- und radverkehrfreundliche Gestaltung
- Maßnahmen zur Verkehrssicherheit, Förderung Fuß- und Radverkehr
- Portalsituation aufwerten
- Attraktive Wege
- Standortentwicklung

Der Untersuchungsraum für die vorliegende Aufgabenstellung orientiert sich an der Ortskern-Beschreibung gemäß ÖEK. Dieser weiter gefasste Untersuchungsraum soll die Abnahme der Nutzungsmischung sowie die veränderte Baudichte mit zunehmender Distanz zum Ortsmittelpunkt veranschaulichen und somit haltbare Grundlage für die Festlegung der Umfassungslinie sein, siehe nachfolgende Abbildung.

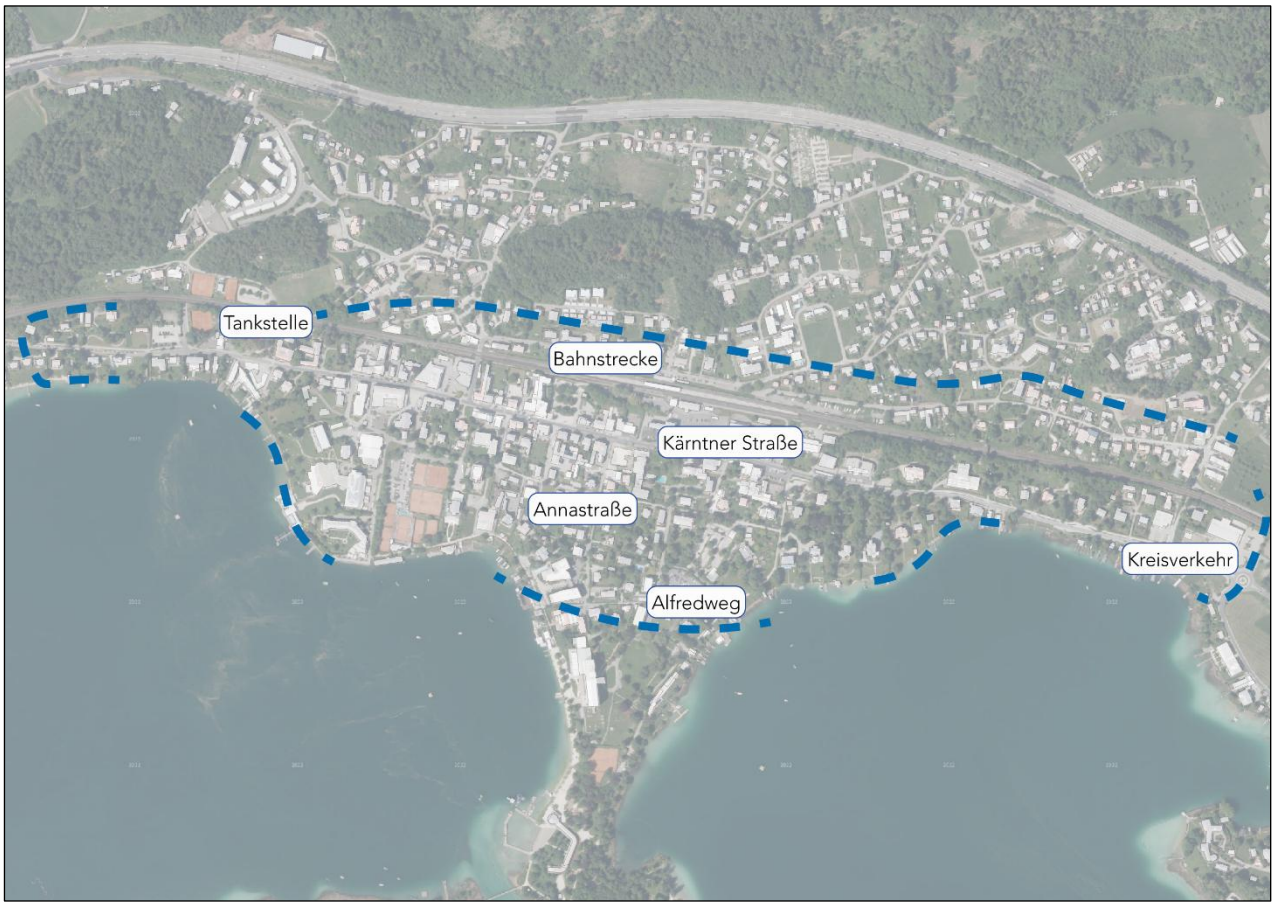
Im Norden orientiert sich der Untersuchungsraum am Verlauf der Bahnstrecke inklusive der parallel verlaufenden 10. Oktober-Straße.

Richtung Osten wurde die Begrenzung des Untersuchungsraumes beim Kreisverkehr festgelegt, wo die Kärntner Straße mit anschließender Bahnüberquerung den Hauptort verlässt.

Im Süden wurde die Grenze des Untersuchungsraumes am Alfredweg bzw dem hier erlebbaren Übergang zum Grünraum der Halbinsel gesetzt.

Im Westen wurde der Bereich entlang der Hauptstraße bis zum Ende der beidseitigen Bebauung einbezogen.

Untersuchungsraum

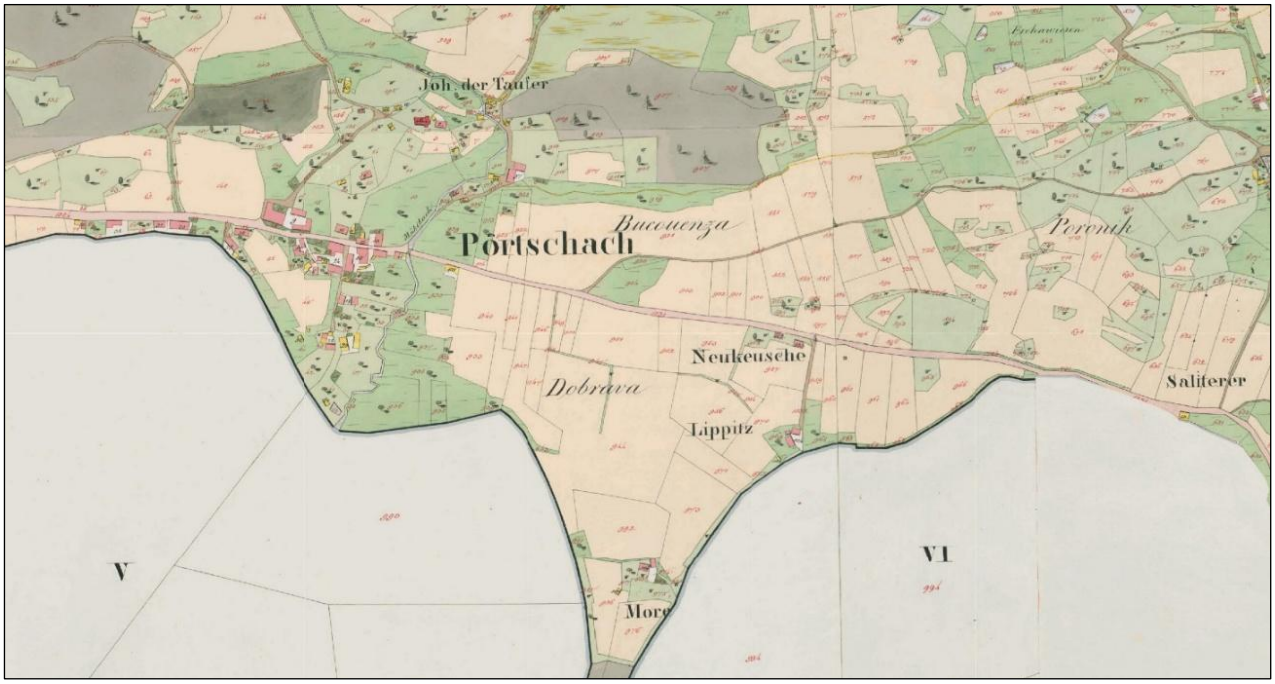


Quelle: eigene Darstellung auf Basis von KAGIS-Geodaten.

3.3 Ortsgeschichte und Denkmalschutz

Im folgenden Kartenausschnitt des Franziszeischen Katasters aus dem Zeitraum zwischen 1822 und 1828 ist die damals geringe Bebauung entlang der Kärntner Straße auffällig. Auch die heutigen Plätze waren noch nicht vorhanden. Pfarre, Schule und Bebauung rund um das im Kern aus dem 16. Jahrhundert bestehende Schloss Leonstain sind ersichtlich.

Franziszeischer Kataster



Quelle: KAGIS

Innerhalb des Untersuchungsraumes bestehen gemäß § 2a und § 3 Denkmalschutzgesetz 15 unter Schutz stehende Baudenkmäler. Dabei handelt es sich neben dem Schloss Leonstain um für Pörtschach charakteristische Wörthersee-Architektur. Darunter sind Villen, Hotels und Badehäuser zu verstehen, die ab ca. 1864 bis in die Zwischenkriegszeit errichtet wurden. Die Eröffnung der Südbahn löste einen Bauboom aus. Vor allem Angehörige wohlhabender Familien errichteten hier ihre Feriendomizile. Bis zum Ersten Weltkrieg entwickelte sich Pörtschach so zu einem mondänen Badeort.



Pörtschach 1912

Quelle: Ansichtskartensammlung ÖNB, Verlag Frank

3.4 Jüngere Siedlungsentwicklung ab dem Zweiten Weltkrieg

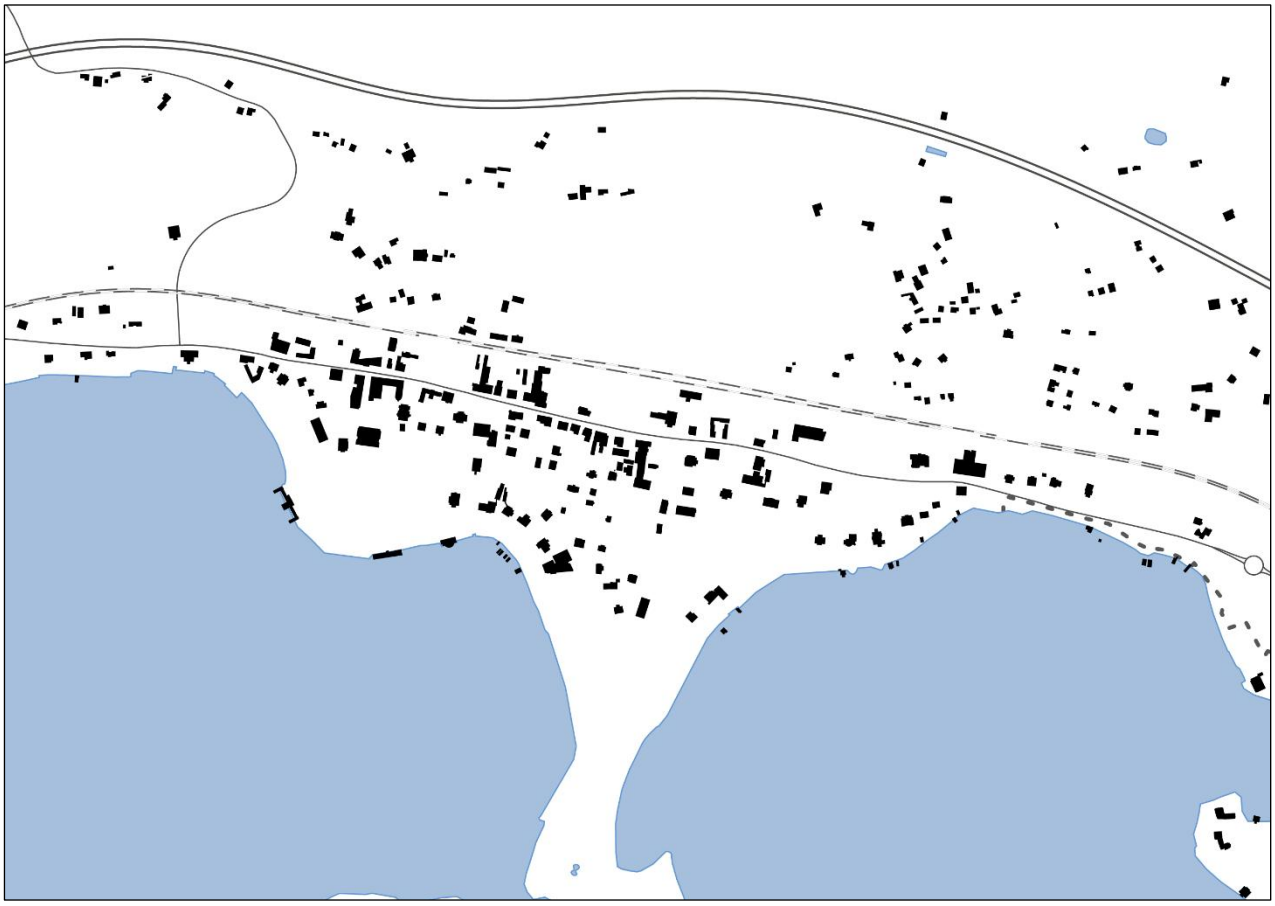
Auf Grundlage von Luftbildern aus den Jahren 1953 und 2022 wurde der Gebäudebestand den jeweiligen Zeitständen zugeordnet. Da die aktuelle DKM als Grundlage dient, sind Gebäude, die früher bestanden haben, heute jedoch nicht mehr vorhanden sind, nicht abgebildet. Der frühere Gebäudebestand war somit geringfügig größer als jener, der in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt werden kann. Die Abbildungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Fehlerfreiheit, sondern sollen einen Überblick über die bauliche Entwicklung der letzten rund 70 Jahre verschaffen. Zur besseren Orientierung wird die Kartendarstellung unabhängig vom jeweiligen Jahr mit der aktuellen Verkehrsinfrastruktur dargestellt.

Orthofoto 1955



Quelle: KAGIS

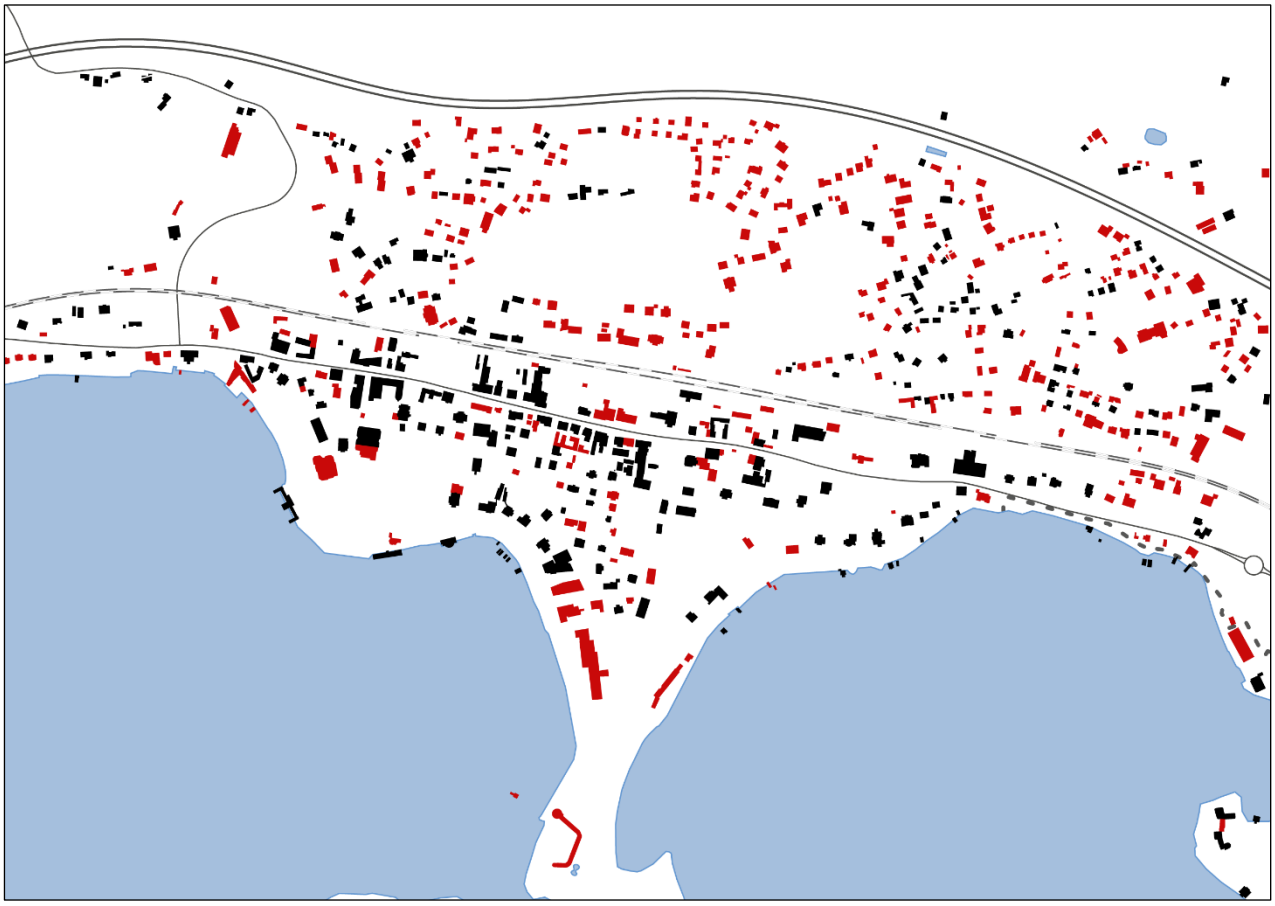
Gebäudebestand 1953



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von KAGIS-Geodaten.

Das älteste ausgewertete Orthofoto stammt aus dem Jahr 1953. Nachdem während des Zweiten Weltkrieges und den ersten Nachkriegsjahren nur geringe Bautätigkeit in Pörtschach bekannt ist, stellt dies die Situation ungefähr bis zum Ende der Wörthersee Architektur dar. Im Vergleich zur Darstellung im Franziszeischen Kataster ist der mit der Eröffnung der Südbahn ausgelöste Entwicklungsschub zu erkennen. Auch am Seeufer sind Bebauungen ersichtlich, welche auf die touristische Nutzung zurückzuführen sind.

Gebäudebestand 1953-1994

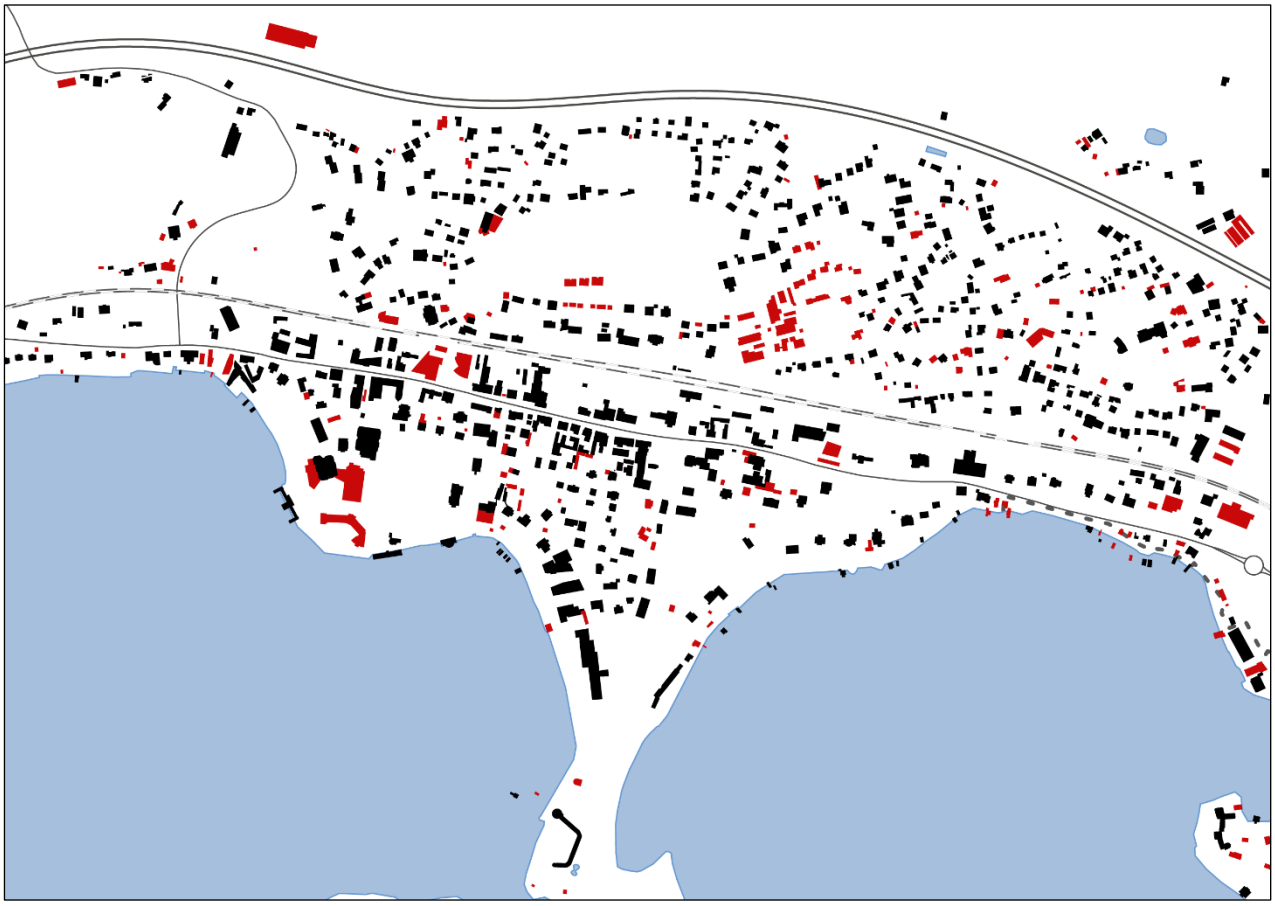


Quelle: Darstellung im ÖEK Pörtschach, auf Basis von KAGIS-Geodaten.

Nach dem der Zweite Weltkrieg beendet war, setzte in den folgenden Jahrzehnten erneut ein deutlicher Aufschwung ein. Auch der Tourismus erreichte neue Rekorde. Der Höhepunkt davon lag in den 1970er-Jahren mit nahezu 700.000 Nächtigungen pro Jahr. Bedeutende Entwicklungsschritte dieser Phase stellten unter anderem die Eröffnung des Parkhotels 1963, des Kindergartens 1964, des Kurhauses Seeburg 1982 sowie des neuen Gemeindeamtes 1987 dar (https://poertschach.gv.at/).

Im Vergleich zum Jahr 1953 zeigt sich somit eine rege Bautätigkeit in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts (neue Gebäude in Rot dargestellt). Während sich die Gemeinde Pörtschach im Bereich zwischen Bundestraße und Südautobahn immer weiter ausdehnte, wurden entlang der Kärntner Straße mehrere große Gebäude errichtet und der Bestand über den ausgewählten Zeitraum zunehmend verdichtet. Abgesehen vom neuen Promenadenbad-Gebäude blieb die Halbinsel jedoch unbebaut.

Gebäudebestand 1994-2022



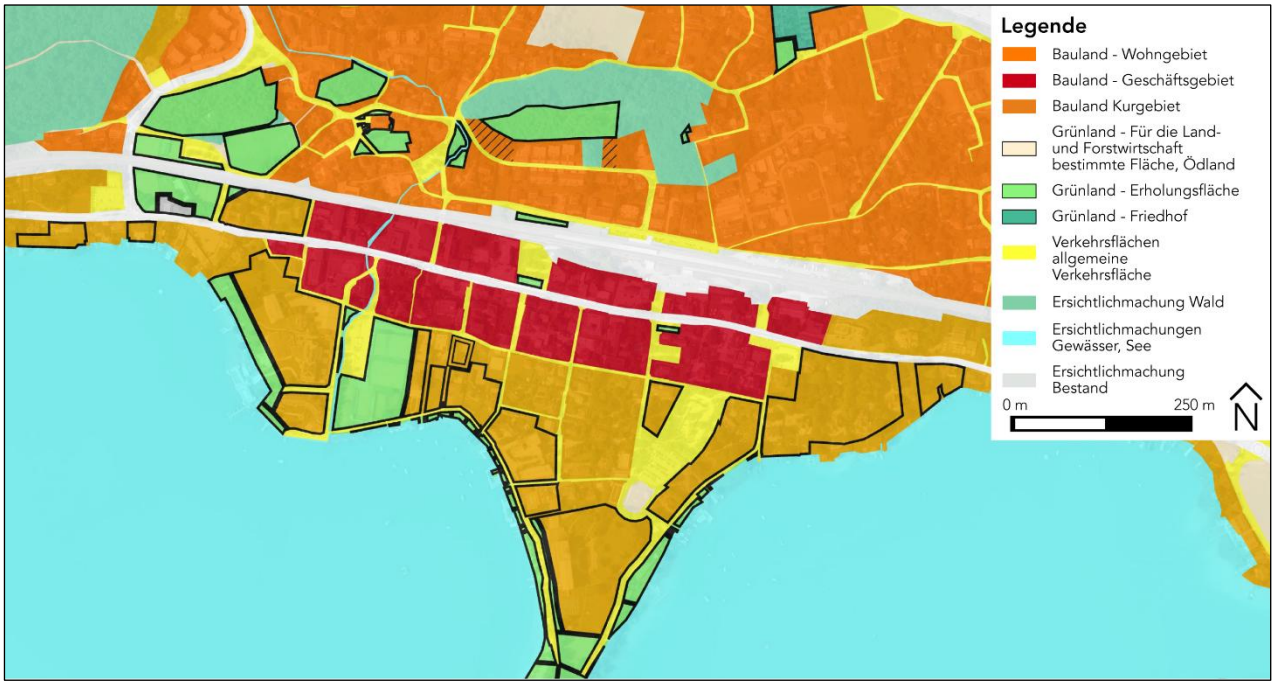
Quelle: Darstellung im ÖEK Pörtschach, auf Basis von KAGIS-Geodaten.

Auch im Zeitraum 1994-2022 wurden wieder zwischen Bundestraße und Südautobahn, sowie entlang der Hauptstraße Gebäude errichtet, wenngleich nicht im selben Ausmaß wie zwischen 1953 und 1994.

3.5 Nutzungsstrukturen

Der Ausschnitt des Flächenwidmungsplanes im Bereich des Untersuchungsraumes unterstreicht die Bedeutung der Kärntner Straße für den Ortskern. Entlang dieser ist insbesondere die Widmung Bauland – Geschäftsgebiet vertreten, die als charakteristisch für einen Ortskern anzusehen ist und zentrumsrelevante Nutzungen ermöglicht. In den daran anschließenden Bereichen überwiegen die Widmungen Bauland – Wohngebiet und Bauland – Kurgebiet. Mit zunehmender Entfernung zur Hauptstraße nehmen Grünlandwidmungen, wie „Grünland – Erholungsfläche" und „Grünland – Friedhof", sowie ersichtlich gemachte Waldflächen zu. Die Kärntner Straße selbst, sowie Bahnhof und Schienenverlauf sind im Flächenwidmungsplan als „Ersichtlichmachung Bestand" dargestellt.

Flächenwidmungsplan im Bereich des Untersuchungsraumes



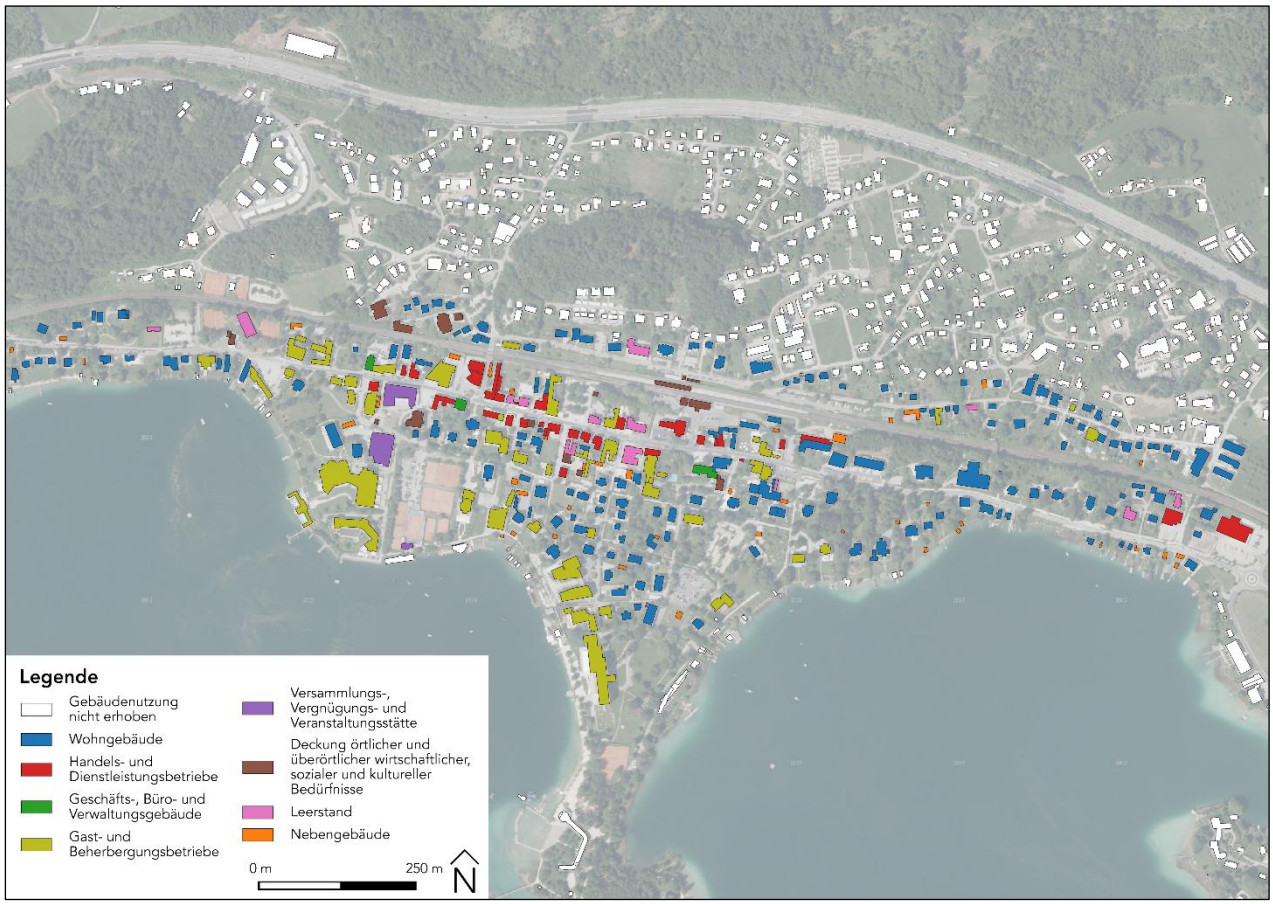
Quelle: KAGIS.

Die K-OSKV 2022 sieht vor, die bestehenden Gebäudenutzungen im Erdgeschoß zu kartieren. Dabei werden folgende Nutzungsarten unterschieden:

- Wohngebäude
- Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe (Anmerkung: inklusive Einzelhandel)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Anmerkung: als Geschäft wird hier ein „wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb", dh allgemein eine gewerbliche Tätigkeit verstanden, nicht jedoch Einzelhandel zB Lebensmitteleinzelhandel – siehe Gebäude für Handelsbetriebe)
- Gebäude für Gast- und Beherbergungsbetriebe
- Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten
- sonstige Gebäude, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen

Ergänzend wurden die Kategorien „Leerstand" für nicht genutzte oder fehlgenutzte Gebäude und „Nebengebäude" für Gartenhäuschen, Garagen und Ähnliches angewandt.

Nutzungen der Erdgeschoß-Zone im Untersuchungsbereich



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von KAGIS-Geodaten sowie eigener Erhebung.

Wohngebäude: Im Bereich der Kärntner Straße findet Wohnen zum überwiegenden Teil in den Ober- und Dachgeschossen statt. Wohnnutzungen im Erdgeschoss konzentrieren sich hingegen vor allem südlich der Annastraße sowie nördlich der Bahn. Im östlichen Teil des untersuchten Bereichs ist die Erdgeschossnutzung besonders ab dem Johannaweg durch Wohnnutzung geprägt. Im Westen ist die Wohnnutzung im Erdgeschoß insbesondere westlich der L73 stärker verbreitet.

Handels- und Dienstleistungsbetriebe: Als Dienstleister zu nennen sind Arztpraxis, Bank, Frisörsalon, Therapiezentrum, Reparaturwerkstatt und Versicherungsmakler. Diese Nutzungen konzentrieren sich weitgehend alle entlang der Kärntner Straße. Handel findet ebenfalls konzentriert entlang der Kärntner Straße statt. Am östlichen Ende des Untersuchungsgebietes nächst dem Kreisverkehr bestehen ein Lebensmittel-Einzelhändler (Filiale der Fa Hofer) sowie ein Klimaanlagenanbieter. Ansonsten sind Handelsstandorte verdichtet zwischen Gemeindeamt und Schloss Leonstain anzutreffen. Bei dieser Kategorie ist zu berücksichtigen, dass viele Betriebe im Zentrum nur saisonal geöffnet sind. Pörtschach ist stark vom Sommertourismus geprägt, wobei sich die Nächtigungen vor allem auf die Monate Juli und August konzentrieren. Zum Zeitpunkt der Erhebung Mitte März war daher ein erheblicher Teil der Geschäfte aufgrund der Nebensaison saisonal geschlossen.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude: Teil dieser Kategorie sind öffentliche Verwaltungseinrichtungen ebenso wie private Geschäftsbetriebe und Bürogebäude.

Gast- und Beherbergungsbetriebe: Gastronomische Nutzungen sowie Beherbergungsbetriebe unterschiedlicher Art sind einerseits entlang der Kärntner Straße, andererseits allgemein im Bereich der Widmung „Bauland – Kurgebiet" angesiedelt. Insbesondere entlang des Seeufers konzentrieren sich mehrere Hotels und Ferienwohnungen. Auch hier hatten zum Zeitpunkt der Erhebung in der Nebensaison ein Großteil der Betriebe saisonal geschlossen.

Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten: Dieser Kategorie sind das Congress Center Wörthersee und die Tennishalle südlich davon zuzuordnen.

Sonstige Gebäude, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen: Teil dieser Kategorie sind Tankstelle, Tourismusinformation, Volksschule, Kindergarten, Galerie/Atelier, Feuerwache, Bahnhof, Polizeistation und mehrere Trafohäuser.

Leerstand: Der Leerstand in der Erdgeschosszone fokussiert sich auf Räume für Handel bzw Dienstleistungen und Büros Nähe Marktplatzes. Ansonsten besteht vereinzelt Leerstand von Wohngebäuden. Eine Tennishalle, die aktuell Lagerstätte für Boote ist – und somit fehlgenutzt – ist als Leerstand einzuordnen.

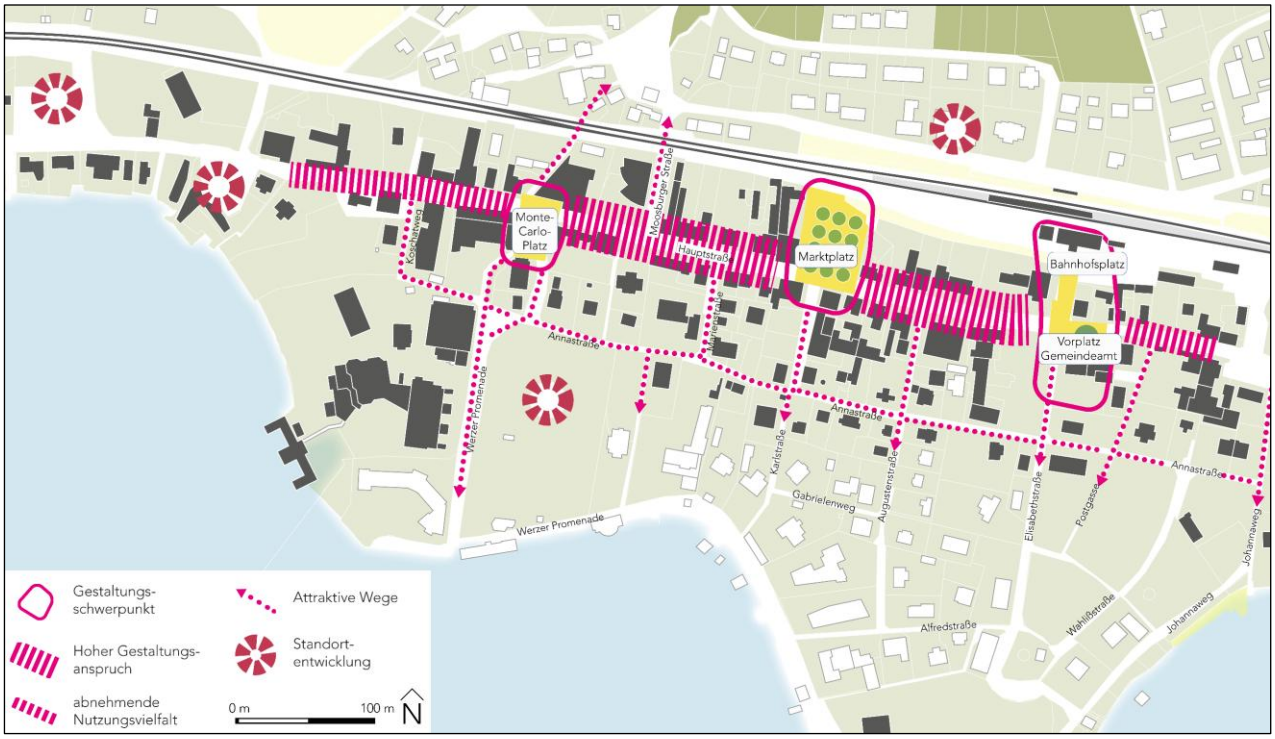
3.6 Städtebauliche Gegebenheiten

Wie bereits in Kapitel 2.4 zur jüngeren Siedlungsentwicklung ausgeführt und dargestellt, wurde der Gebäudebestand im Bereich der Kärntner Straße im Laufe des 20. Jahrhunderts sukzessive verdichtet. Heute zeigt sich in diesem Bereich eine kompakte, gemischt genutzte Baustruktur. Eine städtebaulich-historische bedeutende Substanz stellt insbesondere das Schloss Leonstain dar. Abseits der Kärntner Straße - vor allem südlich dieser - prägen Ein- und Mehrfamilienhäuser mit insgesamt geringerer baulicher Dichte sowie Hotelgebäude und Ferienanlagen mit zT großen Grün- und Freiflächen das Siedlungsbild.

Im ÖEK wird der Abschnitt zwischen dem Vorplatz des Gemeindeamts und dem Monte Carlo Platz als Bereich mit hohem Gestaltungsanspruch gekennzeichnet. Mit dem dazwischenliegenden Marktplatz befinden sich hier die drei zentralen Plätze der Gemeinde, für die im ÖEK jeweils ein gestalterischer Schwerpunkt festgelegt wird. Die anschließenden Bereiche zwischen dem Vorplatz des Gemeindeamts und dem öffentlichen Parkplatz – Johannaweg West sowie zwischen dem Monte Carlo Platz und dem Hotel Schloss Leonstain werden als Bereiche mit abnehmender Nutzungsvielfalt eingestuft.

Von der Kärntner Straße aus kommt den Wegeverbindungen nach Norden und Süden eine besondere Bedeutung zu, um das Zentrum mit den angrenzenden Quartieren rasch, fußläufig anbinden zu können. Während die Wegverbindungen in Richtung Süden dicht sind, sind Wegverbindungen nach Norden aufgrund der Barrierewirkung der Bahntrasse nur eingeschränkt ausgebildet.

Städtebauliche Gegebenheiten gemäß ÖEK-Fachmodul zum Ortskern



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von KAGIS-Geodaten.

4. FESTLEGUNG DES ORTSKERNS

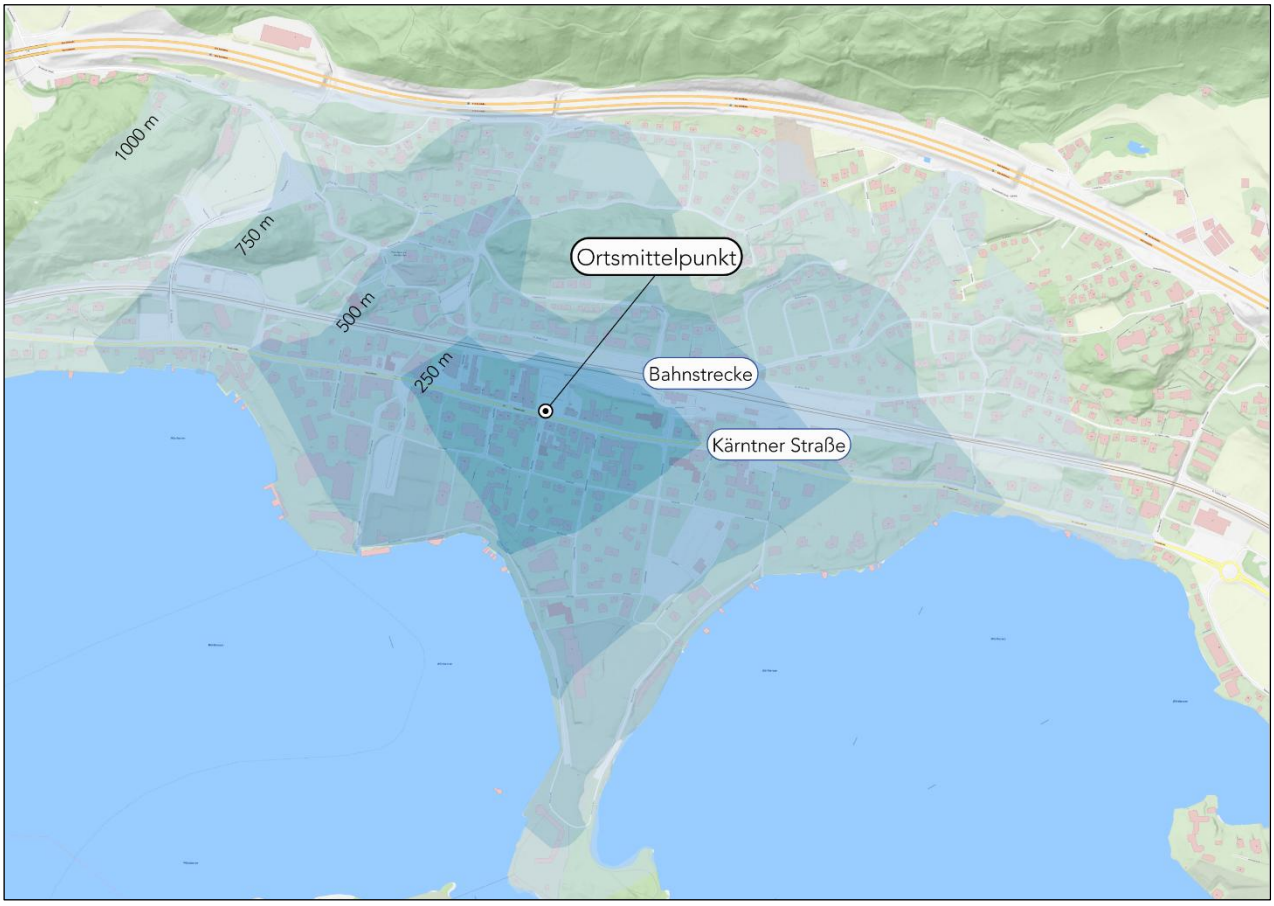
4.1 Bestimmung des Ortsmittepunktes

Gemäß K-ROG 2021 ist der historisch gewachsene Ortsmittelpunkt als traditionelles Geschäftszentrum mit Marktplatzfunktion im historischen Zentrum des dicht bebauten Siedlungskernes zu verstehen. Ein wie klar ausgeprägtes altes historisches Zentrum wie es in anderen Gemeinden vorkommt, liegt in Pörtschach jedoch nicht vor. Wie bereits der Franziszeische Kataster erkennen lässt, bestanden frühe Entwicklungsschwerpunkte zunächst im Bereich der Kirche, der Schule und um Schloss Leonstain. Im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung verlagerte sich das Zentrum jedoch durch neue Bauten und zentrumsrelevante Nutzungen zunehmend in den Bereich entlang der Kärntner Straße. Sowohl die katholische als auch die evangelische Pfarrkirche liegen heute erhöht außerhalb des Bereichs mit Geschäften bzw jenes Bereichs, der als Ortszentrum in Frage kommt. Als Ortsmittelpunkt wird der Marktplatz festgelegt, da er aufgrund seiner zentralen Lage sowie der dort stattfindenden Märkte und Veranstaltungen die Rolle eines Ortsmittelpunktes einnimmt. Er dient auch als Treffpunkt und öffentlicher Aufenthaltsort.

In der Orts- und Stadtkernverordnung ist festgelegt, dass die städtebaulichen und stadtgestalterischen Gegebenheiten unter anderem nach der fußläufigen Erreichbarkeit zu beurteilen sind. Vor diesem Hintergrund wurden netzbasierte fußläufige Erreichbarkeitsbereiche auf Basis der GIP (Graphenintegrations-Plattform) mit einer Gehdistanz von 250, 500, 750 und

1.000 Metern gemessen ab dem Marktplatz ermittelt. Die Analyse zeigt, dass insbesondere die Ost-West-Verbindung bzw die Wege entlang der Hauptstraße gut entwickelt sind. Auf dieser Achse und seitlich davon ist ein attraktives Wegenetz mit guter fußläufiger Erreichbarkeit gegeben. Gleichzeitig zeigt sich die Barrierewirkung der Eisenbahn: Während die südlich der Kärntner Straße gelegenen Gebäude vergleichsweise schnell erreichbar sind, ist die fußläufige Erreichbarkeit des nördlich der Eisenbahn gelegenen Siedlungsgebietes eingeschränkt. Die Eisenbahn kann nur an wenigen Stellen gequert werden.

Ortsmittelpunkt und fußläufige Erreichbarkeit



Quelle: eigene Darstellung und GIP-Auswertung auf Basis von KAGIS-Geodaten.

4.2 Analyse der Nutzungsstrukturen

Die Bebauung im Ortskern ist kompakt, mit einer Mischung aus Wohn- und Handelsgebäuden sowie Gastronomie. Hier befindet sich ein Großteil der zentralörtlichen Nutzungen der Gemeinde, wie Einzelhandelsgeschäfte, Bank, Veranstaltungsräumlichkeiten, Ärzte und Gesundheitszentrum, Cafés, Restaurants und öffentliche Einrichtungen usw. Zentrumsrelevante Erdgeschoß-Nutzungen – wie bspw Handels- und Dienstleistungsbetriebe oder Geschäfts- und Verwaltungsgebäude - konzentrieren sich entlang der Kärntner Straße, den an der Kärntner Straße liegenden Plätzen und unmittelbar von der Kärntner Straße abgehenden Straßen.

Diese Nutzungsvielfalt erstreckt sich nach Norden bis zur Eisenbahn. Die Eisenbahn stellt eine klare Barriere mit nur wenigen Querungsmöglichkeiten dar. Nördlich davon finden sich hauptsächlich Wohnnutzungen, jedoch keine für Ortszentren typischen Handels-, Dienstleistungs- oder Gastronomienutzungen.

Vom Ortsmittelpunkt nach Osten sinkt die Nutzungsdurchmischung ab dem Johannaweg. Zwar finden sich bis zum Kreisverkehr noch einzelne Geschäfts- und Dienstleistungsstandorte mit der Filiale der Fa Hofer direkt am Kreisverkehr, es überwiegen aber Wohnnutzungen, ruhige Beherbergungsbetriebe und große Grün- und Gartenanlagen inklusive Badehäuser und ein öffentlicher Badeplatz direkt am See („Edelweißbad").

Südlich des Ortsmittelpunktes sinkt die Nutzungsvielfalt merklich südlich der Annastraße. Südlich der Annastraße liegen Wohnnutzungen und große Hotelanlagen, die schließlich in die Grünanlagen des Landschaftsschutzgebietes Pörtschacher Halbinsel übergehen.

Westlich der Kreuzung Kärntner Straße mit der L 73 / Moosburger Straße ist eine Zunahme an Wohnnutzung bei gleichzeitiger Abnahme anderer Nutzungen festzustellen.

4.3 Städtebauliche Gegebenheiten im Umfeld des Ortsmittelpunktes

Pörtschach weist im Bereich der Kärntner Straße eine kompakte, nutzungsgemischte Struktur auf. Auch die Gebäude an der Kärntner Straße rund um den Ortsmittelpunkt Hauptplatz sind zumeist nutzungsgemischt, das heißt mehrgeschoßig mit Gastronomie, Geschäften oder Dienstleistungsangeboten im Erdgeschoß und Wohnen oder Dienstleistern darüber. Zwar besteht keine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der gesamten Hauptstraße / Kärntner Straße, die Gebäude stehen jedoch so dicht, dass entlang der Kärntner Straße ein geschlossener Straßenraum besteht. An den öffentlichen Plätzen (vor dem Gemeindeamt, Marktplatz, Monte Carlo Platz) öffnet sich der Straßenraum und es stehen mehr öffentlich nutzbarer Freiraum und Treffpunkte zur Verfügung. Die Abfolge der Plätze gliedert den Straßenzug Kärntner Straße und ist als besondere städtebauliche Charakteristik des Pörtschacher Ortskerns hervorzuheben. Für die Funktion und Qualität des Ortskerns als öffentlicher Aufenthaltsraum sind die Plätze auch deshalb von besonderer Bedeutung, da die Kärntner Straße vergleichsweise eng ist und die Fläche zwischen Fahrbahn und Gebäuden für Zu-Fuß-Gehen und Aufenthalt durch Außenanlagen der Gastronomie und Geschäfte besonders in der Tourismussaison im Sommer begrenzt ist.

In der zweiten, südlichen Bautiefe parallel zur Kärntner Straße nimmt die bauliche Dichte ab und die Gebäudetypologie besteht zum Großteil aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Hotelgebäuden und Ferienwohnungen. Nach Norden bildet wiederum die Eisenbahntrasse auch städtebaulich eine eindeutige Zäsur mit einem ruhigen, grünen Wohngebiet nördlich von dieser.

Die größeren Parkplätze im Zentrum sind Gebäuden vorgelagert, zB nächst dem Johannaweg, vor der Filiale der Fa Billa oder der Brahmsparkplatz. Zwar unterstützen die Parkplätze selbst die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des Zentrums nicht, sie erreichen aber auch

keine Größenordnung, dass sie als Unterbrechung oder nicht mehr Teil des erlebbaren Ortskernes zu beurteilen sind.

Als relevante Grünelemente entlang des zentralen Bereichs der Kärntner Straße sind folgende Bereiche mit zum Teil sehr großen Bäume anzuführen:
Von Osten bzw vom Kreisverkehr Richtung Marktplatz kommend präsentiert sich Pörtschach entlang der Kärntner Straße stark durchgrünt: Hausgärten der neueren Wohnhäuser, parkähnliche private Gartenanlagen um die historischen Villen und Ufergehölze entlang des Sees. Spätestens ab dem Parkplatz Johannaweg wechselt der Charakter und die starke Durchgrünung weicht einer dichteren Bebauung. Grünelemente sind nur mehr in deutlich geringerem Umfang erlebbar. Der Vorplatz vor dem Gemeindeamt und der angrenzende Straßenraum ist vergleichsweise breit und bietet Platz für mehrere sehr großen Bäumen. Der von der Kärntner Straße aus gesehen rückwärtige Teil des Marktplatzes selbst ist mit großen Bäumen bewachsen. Sie beschatten hier befindliche Parkplätze, aber auch öffentliche Veranstaltungen am Marktplatz. Vor der Filiale der Fa Billa wurden zwar Bäume gepflanzt, sie sind jedoch noch nicht vollständig hochgewachsen, die Raumwirksamkeit wird sich im Laufe der Jahre somit noch erhöhen. Rund um das Schloss Leonstain fallen mehrere große Bäume auf, die den Charakter des altehrwürdigen Schlosses unterstreichen. Westlich angrenzend schließen große Bäume – zum Teil direkt am Straßenrand wachsend, aber auch zurückversetzt – den hier baulich etwas offeneren Straßenraum und fassen ihn optisch. Gleichzeitig grünen sie die hier befindliche Tankstelle ein. Mit dem knapp an der Kärntner Straße errichteten mehrgeschoßigen Hotel Porcia verengt sich der Straßenraum nochmals, bevor an der Kreuzung Moosburger Straße ein deutlicher Umbruch des erlebbaren (Straßen-)Raumes erfolgt: westlich der Kreuzung folgen Parkplatz, Bahnanlagen und lockere Seeuferrandbebauung (Villen, Einfamilienwohnhäuser, Bootshäuser).

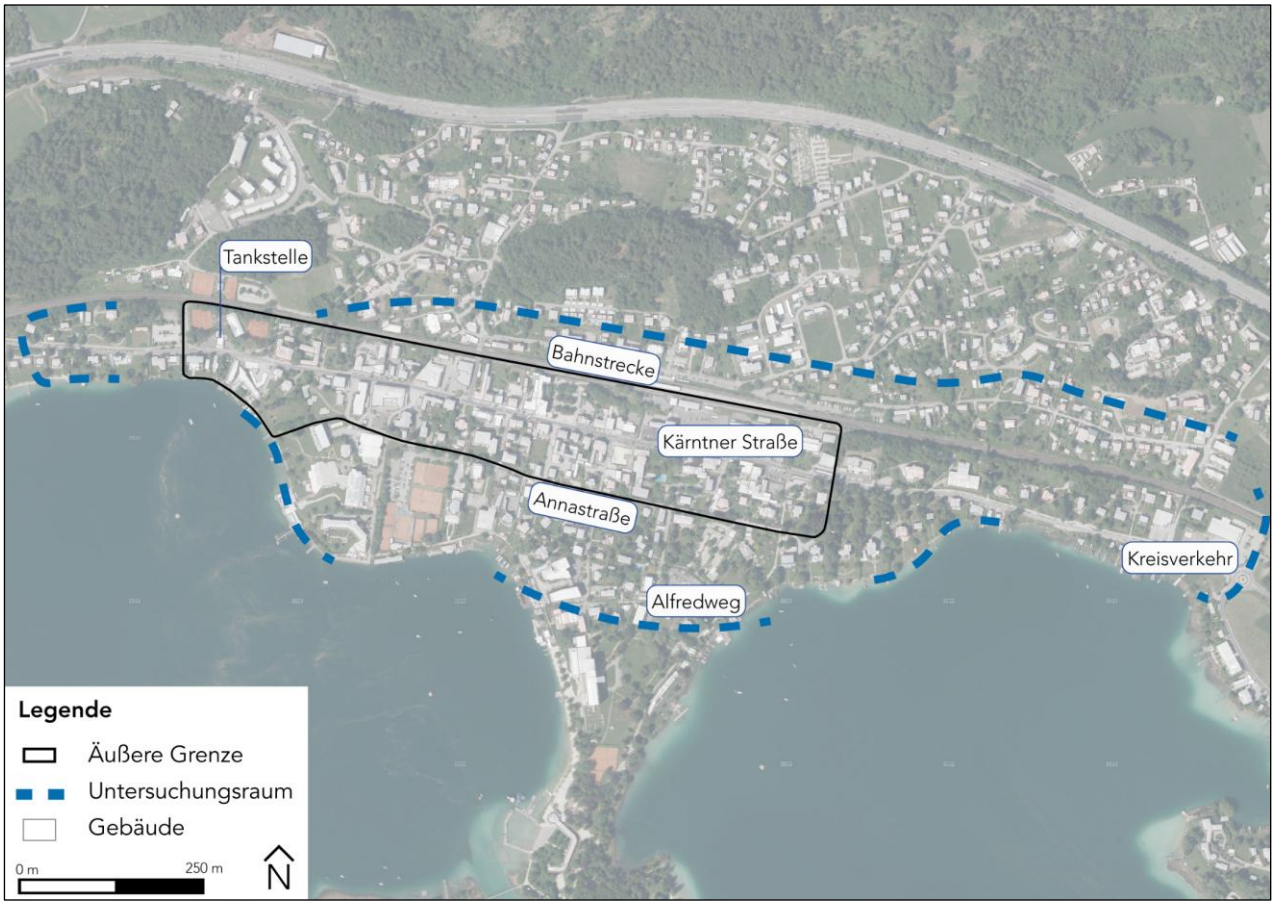
4.4 Bestimmung der äußeren Grenze des Ortskerns

Die Festlegung der „äußeren Grenze des Ortskernes" gemäß Kärntner Orts- und Stadtkern-Verordnung 2022 – K-OSKV 2022 orientiert sich an jenem Gebiet, in dem eine ortskerntypische Nutzungs- und Bebauungsstruktur eindeutig erkennbar ist. Die Abgrenzung erfolgt dort, wo Nutzungsdichte und Nutzungsvielfalt deutlich abnehmen, sowie ein Übergang von zusammenhängender, verdichteter Bebauung zu einer aufgelockerten Siedlungsstruktur feststellbar ist. Kriterien für die äußeren Grenze des Ortskerns stellen städtebauliche Brüche, Abnahme zentrumsrelevanter Nutzungen, infrastrukturelle Barrieren und naturräumliche Zäsuren, wie etwa Hauptverkehrsachsen / Bahntrassen, Gewässer, größere Grünräume oder markante Geländekanten dar. Kleinere Teilbereiche die eigenständig nicht die Voraussetzungen als Ortskern erfüllen, können in die Abgrenzung einbezogen werden, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Ortskern stehen.

Die äußere Grenze stellt keine parzellenscharfe Abgrenzung dar, sondern eine erste inhaltliche Abgrenzung des Ortskerns. Im nächsten Arbeitsschritt ist die Abgrenzung zu verfeinern und eine parzellengenaue Umfassungslinie festzulegen.

In Pörtschach wird diese äußere Grenze entlang der zuvor in Kapiteln 4.1 bis 4.3 ermittelten Struktur- und Nutzungsbrüche festgelegt. Siehe nachfolgende Abbildung.

Äußere Grenze des Ortskerns



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von KAGIS-Geodaten.

4.5 Festlegung der Umfassungslinie des Ortskernes

Die parzellenscharfe Abgrenzung erfolgt gemäß Plandarstellung zur Verordnung (Anlage 1). Die zuvor bestimmte äußere Grenze wird verfeinert und möglichst entlang der Grundgrenzen gemäß Digitaler Katastralmappe festgelegt. Die Umfassungslinie querende Straßen und Gewässer bzw deren Grundstücke werden geradlinig durchschnitten. Das als Eisenbahn ersichtlich gemachte Grundstück Gst Nr 1034/1 KG Pörtschach am See wird mangels Planungskompetenz der Gemeinde für Eisenbahnanlagen nicht einbezogen, auch wenn hier Nutzungen mit Relevanz für den Ortskern vorliegen zB das für Ausstellungen, Veranstaltungen und Vereinsaktivitäten genutzte ehemalige Bahnhofsgebäude „Kunstbahnhof Wörthersee".

Literaturverzeichnis

Steinwender, Robert A. (2022): *Kärntner Raumordnungsrecht*. Wien: Verlag Österreich.

Gemeinde Pörtschach am Wörther See (o. J.): Gemeinde Pörtschach am Wörther See. https://poertschach.gv.at/ (Zugriff: 21.04.2026).

Ansichtskarten Online: Ansichtskartensammlung der Österreichischen Nationalbibliothek, https://akon.onb.ac.at/ (Zugriff: 21.04.2026).