



**Vorarlberg**  
unser Land



**Pressekonferenz**

**Montag, 28. Jänner 2019**

**Landesstatthalter Karlheinz Rüdiss** (Raumplanungs- und Wirtschaftsreferent der Vorarlberger Landesregierung)

**Bürgermeister Florian Kasserler** (Marktgemeinde Nenzing, Obmann der Regio ImWalgau)

**Bürgermeister Elmar Rhomberg** (Marktgemeinde Lauterach)

**Helmut Kuëss** (Architekt, Studienautor)

**Manfred Walser** (Studienautor)

Titelbild: © Abteilung Raumplanung | Land Vorarlberg

Wie eine effiziente Nutzung von Bauflächen  
mit hoher Lebensqualität gelingt: Die Chancen der neuen  
Raumplanungsgesetznovelle für die Gemeinde- und Regionalplanung

# Wie eine effiziente Nutzung von Bauflächen mit hoher Lebensqualität gelingt

## Die Chancen der neuen Raumplanungsgesetznovelle für die Gemeinde- und Regionalplanung

Die Themen Nachverdichtung und hochwertige öffentliche Räume sind wichtige Zukunftsthemen für die Gemeinde- und Regionalentwicklung in Vorarlberg. Mit der Novelle des Raumplanungsgesetzes hat das Land die notwendigen Werkzeuge geschaffen. Im Kern geht es der Landesregierung darum, einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, Baulandhortung zu verhindern, die Sicherung von Flächen für Wirtschaft und Landwirtschaft zu gewährleisten und bereits gewidmete Bauflächen der baulichen Nutzung zuzuführen. Eine aktuelle Studie zeigt nun die Vielfalt der möglichen Formen baulicher Verdichtung auf.

Vorarlbergs hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch und sehr erfreulich entwickelt. Dies ist anhand einiger Zahlen deutlich ablesbar:

- Die heimische **Wirtschaft** ist in den vergangenen zehn Jahren real um 2,2 Prozent im Jahresschnitt gewachsen
- **Bevölkerung:** Innerhalb von 20 Jahren – von 1998 bis 2018 – ist die Bevölkerungszahl von 346.000 auf knapp 394.000 angewachsen, das ist ein Plus von 13,8 Prozent.
- Auch die Zahl der **unselbständig Beschäftigten** in diesem Zeitraum von 129.500 auf 166.000 angestiegen.
- Dementsprechend hat sich auch die Zahl der **Wohneinheiten** entwickelt: 2001 gab es in Vorarlberg knapp 149.000 Wohnungen (Haupt- und Nebenwohnsitz), im Jahr 2018 sind es gut 200.000 Wohnungen.
- Gestiegen ist auch der **KFZ-Bestand:** von 221.600 im Jahr 1998 auf 322.600 im Jahr 2017, das ist eine Zunahme um 45,6 Prozent.

„Diese Entwicklungen wirken sich natürlich auf die Raumplanung und die Flächennutzung aus“, betont Landesstatthalter Rüdisser. Um die vielfältigen Interessen im Hinblick auf Wohnen, Arbeiten, Naherholung, Landwirtschaft, Naturraum u.v.m. bestmöglich unter einen Hut zu bringen, gilt es den Raum, der den jeweiligen Interessen zur Verfügung steht, sorgfältig und möglichst effizient zu nutzen. Dies gilt auch für den Siedlungsraum, für den in gemeinsamem Bemühen von Land, Gemeinden und Regios eine effiziente bauliche Nutzung – d.h. mit angemessener Dichte und hoher Lebensqualität – anzustreben ist.

## Effiziente Nutzung von Bauflächen

Die effiziente Nutzung von Bauflächen ist ein Gebot zukunftsweisender Gemeinde- und Regionalplanung. Die Landesregierung hat dies zu einem zentralen Thema gemacht. Kernpunkt ist die Novelle zum Raumplanungsgesetz – das größte legislative Projekt der Regierungsperiode 2014 bis 2019 – die am 1. März in Kraft tritt und umfangreiche Auswirkungen auf die Gestaltung des Lebensraums Vorarlberg haben wird. Im Hinblick auf die Gemeinde- und Regionalplanung betreffen wesentliche Schwerpunkte die künftige Siedlungsentwicklung:

- **Ausweisung von Verdichtungszone**n in den Flächenwidmungsplänen (in geeigneten Gebieten soll ein höheres Maß an baulicher Dichte ermöglicht werden, z.B. in Ortskernen und im Umfeld von ÖV-Knoten)
- **verpflichtende Räumliche Entwicklungspläne** (als strategische Grundlage der örtlichen Raumplanung mit mehrjährigem Planungshorizont)
- **Forcierung von Quartiersentwicklungsplanungen** (Gesamt Betrachtung zu einem Quartier/Ortsteil, bei denen der Blick auf Gebäude als auch den öffentlichen Raum gelegt werden soll: Bestand + künftige Entwicklungen; Angebot/Stärken + Bedarf/wie kann Lebensqualität im Quartier weiter verbessert werden)

Nun geht es um die Umsetzung – es gilt die Chancen zu nutzen, die die Änderungen im Raumplanungsgesetz bieten. Landesstatthalter Rüdiger: „Mit der Novelle des Raumplanungsgesetzes haben wir von der Ebene der strategischen Planung (REP), über die Flächenwidmungspläne (Verdichtungszone) bis hin zu umsetzungsorientierten Quartiersentwicklungsplanungen alle notwendigen Instrumente geschaffen. Die Werkzeuge für eine hochwertige, aktive Innenentwicklung unserer Siedlungsgebiete stehen bereit.“

### Rüdiger: „Nachverdichtung und hohe Lebensqualität sind keine Gegensätze“

Die Themen Nachverdichtung und hochwertige öffentliche Räume sind drängende Zukunftsthemen für die Gemeinde- und Regionalentwicklung in unserem Land, betont der Landesstatthalter. Dennoch bestünden nach wie vor mitunter Ängste und Bedenken in Politik und Gesellschaft, konstatiert Rüdiger: „In den Köpfen scheint die Notwendigkeit der Nachverdichtung und Innenentwicklung der Siedlungsgebiete angekommen zu sein. Zweifel beziehen sich in der Regel auf einen einzigen Punkt: Nämlich ob es gelingt, bei gesteigerter Dichte auch die Lebensqualität zu erhalten. Dass Nachverdichtung und hohe Lebensqualität aber keine Gegensätze sind, diese Erkenntnis ist in der Fachwelt längst etabliert.“ Die Chancen der Verdichtung sind groß - von besserer Leistbarkeit des Wohnens bis hin zu neuen Wohnformen, aber auch eine gezielte Aufwertung des öffentlichen Raums durch eine gezielte Innenentwicklung der Siedlungen gefördert .

Damit die Verbindung von baulicher Dichte und hoher Aufenthalts- und Lebensqualität gelingen kann, sind zentrale **Grundprinzipien hochwertiger Nachverdichtung** zu beachten:

- Fokussierung der Nachverdichtung auf dafür besonders geeignete Bereiche (Zentren, ÖV-Knoten)
- Größe und Qualität der Bauwerke und ihr Abstand zueinander sowie die Qualität der umgebenden öffentlichen Räume und Grünräume sollten gleichwertig in den Blick genommen werden
- Durchmischung verschiedener Nutzungsarten (privater und sozialer Wohnbau, Eigentums- und Mietwohnungen, aber evtl. auch Kleingewerbe und Dienstleistungen) sowie verschiedener Gruppen (gesellschaftliche Inklusion)
- Planung sollte auf mehreren Betrachtungsebenen erfolgen, die sich wechselseitig nicht ersetzen können: Städtebaulich-architektonische Betrachtung + soziale Betrachtung (Leben im Viertel/Quartier) + umfassender Prozess (Teilnahme und Beteiligung)
- Und schließlich: Verdichtung kann vielfältige Formen annehmen. Dichte bedeutet nicht immer Wohnblock – durch Aus-, Zu- und Umbauten kann auch in Einfamilienhausstrukturen eine effizientere Nutzung von Bauflächen erreicht werden. Auch das ist Verdichtung.

### **Große Vielfalt an Verdichtungsmöglichkeiten**

Dies zeigt die neue Studie von Manfred Walser und Helmut Kuëss, die einer zentralen Grundüberlegung folgt: „Wenn man die Siedlungsgrenzen halten will, muss man den Freiraum aufwerten und die Bebauung im Siedlungsgebiet verdichten. Sonst findet die wachsende Bevölkerung keine finanzierbare Wohnung. Und das funktioniert nur, wenn verdichtete Bauformen so gut geplant sind, dass sie von den Menschen akzeptiert werden“, erläutert Kommunal- und Regionalentwicklungsexperte Manfred Walser.

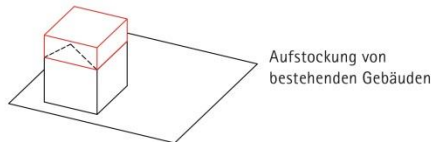
Die erste Erkenntnis daraus lautet: „Der Wohnblock ist nicht überall das erste Mittel der Wahl. Jeder Standort und jedes Quartier muss seine eigene Lösung finden. Und Lösungen gibt es viele – vom Dachausbau oder dem zweiten Gebäude in einem großen Garten über das Reihenhaus bis zum mehrstöckigen Wohnblock oder im extremsten Fall zum Hochhaus“. Verdeutlicht Architekt Helmut Kuëss das vielfältige Gesicht des Phänomens Verdichtung.

Wenn man 'Verdichtung' in dieser Breite versteht, dann kann man in einer kleinen Hanggemeinde im Walgau genauso verdichten wie in Bregenz am Bahnhof. Um das zu zeigen, präsentiert die Studie eine ganze Reihe von Beispielen. Zum Teil handelt es sich um eine bereits vorhandene Bebauung (Schlins: Wohnanlage Ruhwiesen), zum Teil um laufende Planungen und zum Teil um Gedankenspiele, was auf einer bestimmten Fläche möglich wäre.

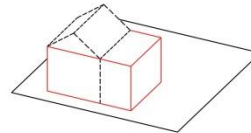
Herausgekommen ist eine Skizze über verschiedene Formen und Arten baulicher Verdichtung, die maßgeschneiderte, an Siedlungsstruktur und Gebietscharakter angepasste Lösungen ermöglichen. Rüdissler fasst dies wie folgt zusammen: „Jedes Quartier hat seinen jeweiligen Charakter – somit kann es auch keine Standard-Patentlösung geben, sondern es braucht jeweils eine passgenaue Form der Nachverdichtung“, betont der Landesstatthalter: „Diese

maßgeschneiderte Lösung gilt es, gemeinsam mit den Betroffenen zu erarbeiten, denn gerade der gemeinsame Prozess zur Auslotung von Verdichtungspotenzialen ist wichtig.“

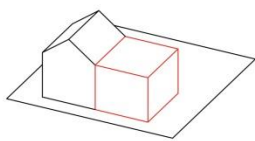
### Skizzen zu Verdichtungsformen



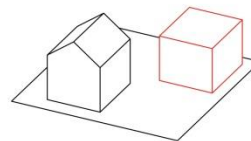
Aufstockung von bestehenden Gebäuden



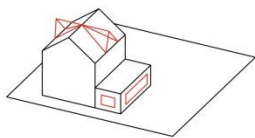
Abriss und Neubau einzelner Gebäude



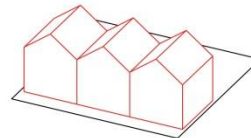
Anbau an bestehende Gebäude



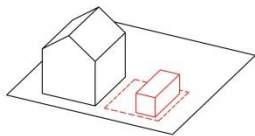
Zweites Gebäude im Garten/Hinterhof



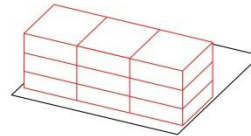
Dachausbauten bzw. Umnutzung von Garagen



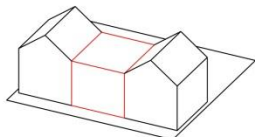
Reihenhäuser



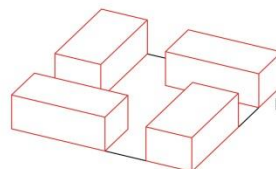
Stellplatz für mobile Kleinbauten



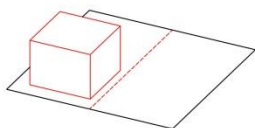
Dreigeschossige Reihenhäuser



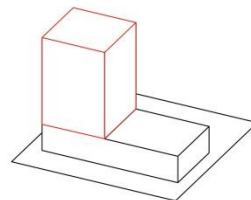
Baulücken schließen



Blockrandbebauung



Grundstücke sinnvoll bebauen



Vertikale Verdichtung

Zu den Beispielen wurden auch Anwohner befragt. Dabei zeigt sich, dass sich deren Sichtweise von dem, was die Planer für möglich erachten, manchmal deutlich unterscheiden. „Es ließ sich dabei feststellen, dass die Anwohner nicht jede Form von Verdichtung grundsätzlich ablehnen; vielmehr wollen sie Antworten auf bestimmte Fragen. Allen voran sind dies Fragen nach dem Verkehr und den Parkplätzen, nach der Gestaltung und den Freiräumen, und die Frage, wer in die Nachbarschaft zuzieht. Eine gute Planung muss deswegen nicht nur die örtlichen Gegebenheiten

ins Auge fassen, sie muss auch das soziale Umfeld in die Planung einbeziehen“, so Manfred Walser.

## Öffentlicher Raum / Blick auf gesamtes Quartier

Dass eine dichte Bauweise eine hohe Wohnqualität haben kann, ist eigentlich schon lange bekannt. Das zeigt zum Beispiel die Südtirolersiedlung in Bludenz mit ihren zahlreichen Grünflächen, die von der Bevölkerung auch genutzt werden. Je größer ein Bauvolumen geplant ist, desto wichtiger ist es, von Beginn an auch Experten für die Freiraumgestaltung einzubeziehen. „Es geht bei der Innenentwicklung unseres Siedlungsgebiets neben der Nachverdichtung auch ganz entscheidend um die Gestaltung hochwertiger öffentlicher Räume, d.h. um das Quartier insgesamt“, so Landesstatthalter Rüdissler. Größere Bauvolumen, erinnert Rüdissler, verlangen auch eine gute Erschließung, eine gute fußläufige Durchwegung und attraktive, für verschiedene Nutzungen offenstehende Räume.



### *Beispiel Fellentor in Lauterach*

Die gute Erschließung mit Mitteln des öffentlichen Verkehrs war es auch, die in Lauterach zur Entwicklung des Wohnquartiers „Fellentor“ in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bahnhaltestelle geführt hat. „Die Nähe zur Bahn, aber auch die sehr gute Erschließung durch Bus, Radwege und

die fußläufige Durchwegung des Quartiers selbst zeichnen das Projekt Fellentor aus“, hält Bürgermeister Elmar Rhomberg fest. Als weitere Qualität führt er die Durchmischung von privatem und gemeinnützigem Wohnbau sowie von Miet- und Eigentumswohnungen im Quartier Fellentor ins Treffen. „Dabei war der Prozess nicht immer einfach – aber der heutige Erfolg des Projekts zeigt, dass die Entscheidung richtig war“, so Rhomberg.

Die Erfahrung aus Alltag und Planung zeigt: Für gut angenommene öffentliche Räume gibt es keine Standardlösungen, aber es zeigen sich doch gewisse **Faktoren, die für gute öffentliche Räume oftmals sehr zentral sind:**

- **Netzwerk öffentlicher Räume:** Kein Raum kann alles. Um verschiedene Funktionen und Bedürfnisse der Bevölkerung abzudecken braucht es daher ein Netzwerk verschiedener öffentlicher Räume (Grünflächen, attraktiver Straßenraum, Spielraum, offenere und eher geschützte Räume, ...)
- **Erreichbarkeit:** Von grundlegender Bedeutung ist natürlich, dass öffentliche Räume flächendeckend im Siedlungsgebiet verfügbar sind und in möglichst kurzer Gehdistanz oder per Rad erreicht werden können.
- **Zugänglichkeit:** Öffentliche Räume sollten keine Gesellschaftsgruppe ausschließen, sondern vielmehr Ort gelebter sozialer Inklusion sein (Barrierefreiheit, Abbild der gesellschaftlichen Vielfalt und verschiedener Generationen, ...)
- **Nutzbarkeit:** Die einzelnen öffentlichen Räume sollten möglichst nutzungs offen und multifunktional sein, d.h. wandelbar und für verschiedene Nutzergruppen und/oder Anlässe gleichermaßen verwendbar sein
- **Attraktivität:** Für die Nutzung öffentlicher Räume und insbesondere eine Identifikation der Anwohner/-innen mit dem Quartier gilt es auch Augenmerk auf die Attraktivität der öffentlichen Räume zu legen. Dies umfasst die Ästhetik, Materialität, Sonnenlicht, Schattenplätze im Hochsommer, Beleuchtung, Sicherheit, Sauberkeit u.v.m.
- **Ganzjährige Verwendung:** Den öffentlichen Räumen mögen zu unterschiedlichen Jahreszeiten unterschiedliche Rollen zukommen, sie sollten aber möglichst ganzjährig eine Funktion bzw. einen Nutzen haben und belebt sein. (Daraus können sich konkrete Fragen ergeben, z.B. betreffend die Schneeräumung – oder könnte ein spezifischer Ort im Quartier gerade als nicht geräumter Schneegebiet einen Wert haben?)
- **Ganztägige Verwendung:** Öffentliche Räume sind zu kostbar, um sie lediglich wenige Stunden am Tag zu nutzen. Ziel sollte es sein, dass sie zu den verschiedenen Tageszeiten von den Anwohner/-innen als wichtiger Teil des täglichen Lebens genutzt und geschätzt sind.

## **Akzeptanz und realistische Umsetzungskonzepte durch Bürgerbeteiligung**

Die Publikation „Unter der Bahn: Strategien zur Innenentwicklung einer Einfamilienhaussiedlung“ – eine Masterarbeit der Studierenden Nicole Rodsberger und Johannes Sebastian Villanek an der Kunstuniversität Linz – befasst sich ebenfalls mit dem Thema gebietssensibler Verdichtung: Gemeinsam mit BewohnerInnen und EigentümerInnen wurden Möglichkeiten zur Verdichtung in einem traditionellen Einfamilienhausquartier am Beispiel des Quartiers „Unter der Bahn“ in

Götzis erarbeitet. Die Besonderheit der Studie bildet der bewusste Fokus auf die partizipative Planung: Durch die enge Einbeziehung der Betroffenen bereits in der ersten, grundlegendsten Planungsphase konnten Ängste und Anliegen gleich mitgenommen werden. Entstanden ist eine Sammlung an Maßnahmen zur Nachverdichtung, die aus Sicht der Anwohnerinnen und Anwohner vorstellbar sind. „Die Einbeziehung der Eigentümer und Bewohner ist nicht nur ein zu erfüllendes Muss, sondern vielmehr zentrale Triebkraft für innovative Konzepte, die auch breit getragen werden und Akzeptanz finden“, sagt der Landesstatthalter.

Um die BürgerInnen für eine höhere bauliche Dichte zu gewinnen, sind diese möglichst über alle Projektphasen einzubinden, so auch die Studienautoren Manfred Walser und Helmut Kuëss. Dabei beginnt Beteiligung schon sehr früh, wenn in einer Gemeinde über die Notwendigkeit von Verdichtung generell diskutiert wird. Wenn hier schon ein Konsens erzielt werden kann, dann kann man über ein konkretes Projekt viel konstruktiver diskutieren. Und die Beteiligung endet auch nicht, wenn eine Planung rechtskräftig ist. Vor allem bei größeren Projekten erfordert die Integration der Zuzügler in die Nachbarschaft eine aktive Rolle der Gemeinde; diese Aufgabe wird noch oft unterschätzt. Kuëss/Walser : „Beteiligungsprozesse in einer Gemeinde zum Thema Verdichtung können sehr unterschiedlich geartet sein. Ein gutes Beteiligungskonzept sollte aber möglichst alle Phasen umfassen.“

### **Ausblick: Regio Im Walgau – Regionales Entwicklungskonzept „Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung“**

Das Thema Raumplanung – Umgang mit Bodenknappheit ist und bleibt auch ein Schwerpunktthema der Regio ImWalgau. Bereits 2015 haben die Gemeinden der Regio ImWalgau gemeinsam ein Regionales Räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Nun haben sich die Gemeinden entschlossen, im Rahmen der Regio das Thema Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung vertiefend zu bearbeiten. „In Form eines entsprechenden Konzepts sollen dabei Modelle zur Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsgebieten erarbeitet, Sanierungen forciert und Leerstände mobilisiert werden“, erläutert Regio-Obmann Bürgermeister Florian Kasseroler. Neben den Wohngebieten werden auch in Betriebsgebieten Verdichtung und eine effizientere Flächennutzung verfolgt.

### **Vorhaben für das erste Halbjahr 2019 in und für die 14 Gemeinden der Regio Im Walgau**

„Aufbauend auf die Grundlagenarbeit von Kuëss/Walser soll eine Analyse des gesamten Siedlungsgebiets in den Walgau-Gemeinden unter der Fragestellung: Wo in der Gemeinde ist welche Form der Verdichtung sinnvoll & welche Qualitäten müssen mit bedacht werden? erfolgen“, beschreibt Kasseroler das Vorhaben der 14 Gemeinden. Aus diesem Prozess sollen Empfehlungen der Gemeinden zur Umsetzung der Verdichtungszone resultieren. Gegebenenfalls können die Ergebnisse auch zu einem späteren Zeitpunkt als Ergänzung des Themas „Verdichtung“ in das REK Walgau eingearbeitet werden. Geplant sind Praxisworkshops im Walgau mit politischen Vertretern, Fachpersonen aus den Bauverwaltungen sowie Planern



und Bauträgern. In den Praxisworkshops sollen insbesondere folgenden Fragen nachgegangen werden:

- Wie lassen sich verschiedene Verdichtungsformen und die dafür geeigneten Bereiche planerisch darstellen?
- Welche Informationen könnten / sollten in diese Darstellung Eingang finden?
- Wie unterscheiden sich die Anforderungen von Gemeinde zu Gemeinde?
- Welche Hebel haben Raumplanung und Wohnbauförderung und wie ist deren Wirksamkeit zu beurteilen (raumplanerische Instrumente des Landes, Wohnbauförderung und andere Fördermechanismen, Planungen der Städte und Gemeinden...)?

### **Attraktive Förderungen für Siedlungsentwicklungsplanungen**

Das Land unterstützt die Gemeinden und Regios in ihren Bemühungen nicht nur durch Grundlagenarbeiten – wie bspw. die gegenständlichen Studien „Innenentwicklung und bauliche Verdichtung“ (Manfred Walser, Helmut Kuëss) und „Unter der Bahn“ (Nicole Rodlsberger, Johannes Sebastian Vilanek) – sondern auch in finanzieller Hinsicht. Die neue Förderungsstrategie im Bereich der Gemeinde- und Regionalentwicklung ist Anfang 2018 in Kraft getreten – „sie ist eine tatkräftige finanzielle Unterstützung des Landes für die Gemeinden und Regios bei ihren Planungen“, betont Landesstatthalter Rüdissler. Darunter fallen u.a. Räumliche Entwicklungspläne und Regionale Räumliche Entwicklungskonzepte aber auch Quartiersbetrachtungen. Bei regionalen Entwicklungsplanungen werden bis zu 70 Prozent der Kosten vom Land übernommen, bei kommunalen Entwicklungsplanungen richtet sich der Fördersatz nach Finanzkraft und Einwohnerzahl der Gemeinde.

### **Möglichkeiten und Chancen der Verdichtung erkennen und gemeinsam umsetzen**

Ein durchaus überraschendes, aber sehr erfreuliches Ergebnis der Studie von Helmut Kuëss und Manfred Walser war es, dass ausnahmslos alle Befragten eine stärkere Verdichtung als wichtig und notwendig erkannt haben, wenn es auch zukünftig bezahlbaren Wohnraum für junge Leute geben soll – Walser: „Ein Grundkonsens ist also da, und wenn in einer Gemeinde frühzeitig – am besten noch bevor der konkrete Anlassfall eintritt – und offen über Verdichtung und Wohnqualität diskutiert wird, dann lassen sich auch ambitionierte Projekte zusammen im Einklang mit der Bevölkerung realisieren.“ Dem stimmt Landesstatthalter Rüdissler zu: „Nachverdichtung im Siedlungsgebiet sollte kein Tabuthema sein, denn eine gute Innenentwicklung mit höherer baulicher Dichte und Aufwertung der öffentlichen Räume bietet beträchtliche Chancen. Nur mit konkreten Umsetzungsprozessen können Erfahrungen gesammelt und gelungene Vorzeigebispiele geschaffen werden“.

Herausgegeben von der Landespressestelle Vorarlberg  
Amt der Vorarlberger Landesregierung

Landespressestelle, Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz, Österreich | [www.vorarlberg.at/presse](http://www.vorarlberg.at/presse)  
[presse@vorarlberg.at](mailto:presse@vorarlberg.at) | T +43 5574 511 20135 | M +43 664 6255102 oder M +43 664 6255668 | F +43 5574 511 920095  
Jeden Werktag von 8:00 bis 13:00 Uhr und von 14:00 bis 17:00 Uhr erreichbar