

Abteilung Raumplanung und Baurecht
Innenentwicklung und bauliche Verdichtung – Beiträge zu Planungsstrategien

Innenentwicklung und bauliche Verdichtung
Beiträge zu Planungsstrategien

Impressum

Herausgeber
Amt der Vorarlberger Landesregierung
Abteilung Raumplanung und Baurecht
Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz
raumplanung@vorarlberg.at
www.vorarlberg.at/raumplanung

Projektleitung
Lorenz Schmidt

Verfasser
Helmut Kuëss, Manfred Walser

Mitarbeit
Stefan Mayr

Gestaltung
Stefan Gassner

Lektorat
Thorsten Bayer

Druck
Hausdruckerei des Amtes der
Vorarlberger Landesregierung

Erschienen im Eigenverlag in der
Schriftenreihe der Abteilung Raumplanung und
Baurecht, Amt der Vorarlberger Landesregierung
Ausgabe 32

1. Auflage, 300 Stück

Bregenz, Dezember 2018

Alle Angaben erfolgten trotz sorgfältiger
Bearbeitung ohne Gewähr. Eine Haftung des
Herausgebers ist ausgeschlossen.

Inhalt

5	Vorwort von Landesstatthalter Karlheinz Rüdisser
6	Kurzfassung
8	01 Einleitung und Hintergrund
12	02 Verdichtung hat viele Gesichter
22	03 Siedlungstypen und Verdichtung in Vorarlberg
26	04 Elf Beispiele für bauliche Verdichtung im Rheintal und im Walgau Dünserberg-Bassig Göfis-Pfitz Götzis – Projekt „Unter der Bahn“ Schlins – Projekt „Ruhwiesen“ Nenzing – „Sägewerk“ Schnifis – „Abbrandhäuser“ Nenzing – Projekt „d'Sidlig“ Bludesch – „Oberfeld“ Dornbirn – „Bündtlitten“ Bludenz – „Südtiroler Siedlung“ Dornbirn – Bahnhofsumfeld Hatlerdorf
50	05 Verdichtung mit Beteiligten/Betroffenen planen
54	06 Zusammenfassung und Empfehlungen für das weitere Vorgehen
	Anhang
58	07 Anhang I: Workshop mit Expertinnen und Experten
60	08 Anhang II: Ergebnisse der „Küchentisch-Gespräche“
70	09 Literaturrecherche: Verdichtung planen mit Bürgern und Betroffenen

Vorwort

von Landesstatthalter Karlheinz Rüdisser

In Vorarlberg prosperiert die Wirtschaft, die Bevölkerung wächst und der Druck auf unverbauten Flächen steigt kontinuierlich. Vorarlbergerinnen und Vorarlberger stellen sich die Frage: Wer kann sich heutzutage überhaupt noch das Bauen leisten? Und wo sollen die Menschen künftig wohnen?

Durch das erfreuliche jahrelange Bevölkerungswachstum sind auch die Siedlungsränder unter Druck geraten. Auf der einen Seite der Siedlungsraum, auf der anderen Seite der Freiraum – das sind zwei gegenläufige Kräfte, die auf die Siedlungsgrenze einwirken. Um die äußeren Siedlungsränder halten und gleichzeitig ein größeres Wohnungsangebot schaffen zu können, braucht es zwei Strategien, die sich gegenseitig ergänzen:

- die innerörtliche (Nach-)Verdichtung;
- die Aufwertung des öffentlichen Raumes.

Aus diesen Überlegungen heraus entstand in der Regio Im Walgau in Zusammenarbeit mit dem Land Vorarlberg der Wunsch, die beiden Strategien zu konkretisieren. Dies führte unter anderem zum vorliegenden Projektbericht. Er wirft ein Licht auf die Frage, wie neue, verdichtete Siedlungsformen zusammen mit der Bevölkerung gut geplant werden können.

(Nach-)Verdichtung ist eine Veränderung der Nutzung eines Raumes und damit ein planerisch und emotional herausforderndes Thema. Deswegen muss sowohl die städtebaulich-architektonische als auch die soziale und prozesshafte Seite der Planung betrachtet werden – beide ergänzen einander. Im Projekt werden die zwei Seiten der Planung zusammen betrachtet.

Inhaltlich lassen sich in Vorarlberg verschiedene Siedlungstypen identifizieren, von der Streusiedlung im Berggebiet bis zum Geschosswohnungsbau in den Städten. Welche Formen der Verdichtung eignen sich für welchen Siedlungstyp? Verdichtung beginnt schon, wo ein Dachgeschoss ausgebaut oder ein Anbau errichtet wird. Jeder Siedlungstyp hat seine eigene Qualität und die Art der Verdichtung muss mit dieser Qualität korrespondieren.

Wie müssen Projekte eines verdichteten Wohnbaus geplant werden, damit sie die Bevölkerung akzeptiert? Wenn sie plötzlich mit einem fertigen Projekt in der Nachbarschaft konfrontiert werden, steigen Anwohner zu Recht auf die Barrikaden; sie wollen beteiligt werden. Und es sind bestimmte Aspekte des verdichteten Bauens, die immer wieder genannt werden, wenn nach Vorbehalten und Bedenken gefragt wird. Diese Aspekte gilt es frühzeitig in den Blick zu nehmen.

Mit ortsspezifischen Lösungen, Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner in verschiedenen Planungsstadien und sorgfältigem Blick auf das gesellschaftliche Leben gelingt bauliche (Nach-)Verdichtung in höchster städtebaulicher und auch sozialer Qualität. Verdichtung ist vielfältig; ebenso vielfältig sind die damit verbundenen Chancen. Die vorliegende Publikation gibt Mut – Mut zur Umsetzung.

Landesstatthalter Karlheinz Rüdisser

Kurzfassung

Das gegenständliche Pilotprojekt in Zusammenarbeit mit der Regio Im Walgau identifiziert zehn Siedlungstypen für das Vorarlberger Rheintal und den Walgau. Diese wurden entweder fiktiv als Gedankenspiel geplant oder es wurden vorbildhafte Planungen ausgewertet. In sogenannten Küchentisch-Gesprächen wurden 22 Anwohnerinnen und Anwohner zur Verdichtung generell und zu den Verhältnissen in ihrer Wohnumgebung befragt. Aus den Gesprächen und einer Literaturrecherche wurden Hypothesen zur Frage: „Wie kann bzw. soll Verdichtung in Vorarlberg geplant werden?“ formuliert. Die Hypothesen wurden in einem Expertenworkshop sowie im Rahmen der Raumbild-Konferenz am 9. und 10. April in Feldkirch diskutiert und reflektiert.

Zentrale Erkenntnisse aus dem Projekt:

- Unter dem Aspekt der Verdichtung lassen sich in Vorarlberg verschiedene Siedlungstypen identifizieren, von der nachverdichteten Streusiedlung im Berggebiet bis zum Geschosswohnungsbau in den Städten.
- Für jeden Siedlungstyp sind bestimmte Formen der Verdichtung besser und andere weniger gut geeignet. Was aber für einen bestimmten Ort die beste Siedlungsstruktur ist, das hängt vom Einzelfall, von der spezifischen Qualität des Ortes ab. Eine pauschale Empfehlung für die Gestaltung von verdichteten Bauformen ist kaum sinnvoll.
- Den Befragten ist in der Regel klar, dass es in Vorarlberg mehr Verdichtung braucht, um überhaupt noch leistbares Wohnen ermöglichen zu können. Es geht also nicht mehr um das „Ob“, sondern um das „Wie“ (und natürlich auch um das „Wo“).
- Im Bewusstsein der Menschen wird mit Verdichtung Geschosswohnungsbau assoziiert, mit all den befürchteten Begleiterscheinungen. Dass aber auch der Ausbau des Dachstocks in einem Einfamilienhaus bereits eine Maßnahme zur Verdichtung ist, muss erst noch ins Bewusstsein gerufen werden.
- Besondere Bedeutung haben gute Beispiele. Eine Sammlung solcher Beispiele aus Vorarlberg und angrenzenden Ländern ist wünschenswert.
- In den Gesprächen wurden bestimmte Anliegen und Befürchtungen öfters genannt als andere. Diese müssen bei Planungen frühzeitig mit den Betroffenen diskutiert werden. Besonders häufig genannt wurden:
 - das Verhältnis Kubatur zu Freiraum (Baukörper im Raum und die Umgebungsqualität),
 - die Zunahme des ruhenden und fließenden Verkehrs sowie
 - die soziale Durchmischung und Integration von neu Zugezogenen.
- Die Beteiligung der Bürger und Anwohner sollte nicht erst beginnen, wenn ein konkretes Bauprojekt geplant ist. Wenn es gelingt, schon im Vorfeld – noch ohne konkreten Anlass – in der Gemeinde eine Diskussion über die Notwendigkeit und gewünschte Qualität von Verdichtung zu führen, können danach konkrete Projekte leichter umgesetzt werden.
- Hilfestellungen seitens des Landes insbesondere für kleinere Gemeinden sind wichtig. Neben den bestehenden Förderinstrumenten können dies ein Beratungsangebot, die Unterstützung von Pilotprojekten sowie die Förderung eines regionalen Kompetenzaufbaus sein.

Was könnten weitere Schritte sein?

1. Workshops mit Städten und Gemeinden:

Konkretisierung des im neuen Raumplanungsgesetz erschaffenen Instruments der Verdichtungszone für Städte und Gemeinden. Bisher gibt es für diese Verdichtungszone noch kaum inhaltliche Vorgaben oder Kriterien. Workshops mit Städten und Gemeinden können helfen, das Instrument der Verdichtungszone zu konkretisieren und dabei der kommunalen Planungshoheit Rechnung zu tragen. Dabei können auch die gewünschten Hilfestellungen seitens des Landes diskutiert werden. Arbeitsgruppen mit Vertretern von Städten und Gemeinden zum Erfahrungsaustausch können daran anschließen.

2. Konkretisierung in der Pilotregion Walgau:

Im Walgau sollen die Ergebnisse des Projekts in die Situation der Walgau-Gemeinden übertragen werden. Es gibt verschiedene Formen der Verdichtung: Wo in der Gemeinde ist welche Form der Verdichtung sinnvoll? Die Workshops sollen für Mitglieder der Bauausschüsse und Bauverwaltung stattfinden. Gegebenenfalls könnten dabei mehrere Gemeinden zusammenarbeiten.

3. Workshop mit Planenden und Bauträgern:

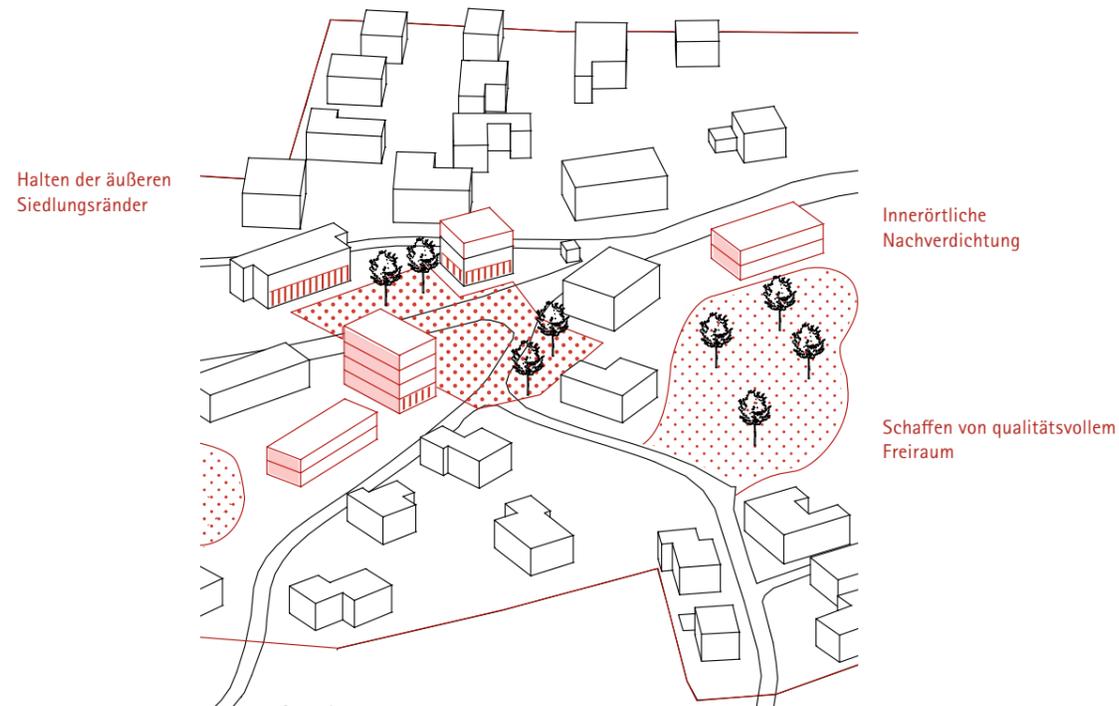
Ein solcher Workshop dient zur Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen Planenden und Bauträgern. Er kann dabei helfen, für die gemeinde-spezifische Qualität von Verdichtung zu sensibilisieren. Es werden neben Raumplanern und Architekten sowohl private als auch gemeinnützige Bauträger angesprochen. Zu überlegen ist auch der Einbezug der Abteilung Wohnbauförderung des Amtes der Landesregierung.

4. Weitere Aktivitäten dienen der Verbreitung der Ergebnisse in der Öffentlichkeit, z. B.:

- ein Preis für besonders gelungene Beispiele der baulichen (Nach-)Verdichtung (analog zum „Holzbaupreis“),
- ein Werkheft „Verdichtung“ (mit besonderer Berücksichtigung des Planungsprozesses),
- eine Sammlung guter Beispiele und deren Vermittlung (Publikation, Internet-Plattform, Vorträge, Exkursionen...) sowie
- Expertengespräche, um den Erfahrungsaustausch unter den Planenden zu vertiefen (unter Einbezug der Erfahrungen aus der Schweiz und aus Deutschland).

Dezember 2018, Helmut Kuëss und Manfred Walser

01 Einleitung und Hintergrund



Verdichtung & Freiraum im Doppelpack

In Vorarlberg prosperiert die Wirtschaft, die Bevölkerung wächst und der Druck auf unverbaute Flächen steigt kontinuierlich. Dadurch geraten die Siedlungsränder unter Druck. Auf der einen Seite der Siedlungsraum, auf der anderen Seite der Freiraum – das sind zwei gegenläufige Kräfte, die auf die Siedlungsgrenze einwirken. Um die äußeren Siedlungsränder halten und gleichzeitig ein größeres Wohnungsangebot schaffen zu können, braucht es zwei Strategien, die sich gegenseitig ergänzen:

Grundsätzliche Strategien der Siedlungsentwicklung:

- Innerörtliche (Nach-)Verdichtung
- Aufwertung des öffentlichen (Frei-)Raums

Aus diesen Überlegungen heraus entstand in der Regio Im Walgau, in Zusammenarbeit mit der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Amtes der Vorarlberger Landesregierung, der Wunsch, die beiden Strategien zu konkretisieren. Dies führte zu zwei Projekten: Ein Projekt bestand in der Erarbeitung der Grundlagen für ein Landschaftsinventar.

Das andere Projekt, dessen Ergebnisse in diesem Bericht präsentiert werden, besteht in der Frage, wie neue, verdichtete Siedlungsformen gemeinsam mit der Bevölkerung gut geplant werden können.

Das Projekt

Im Projekt werden die zwei Seiten der Planung betrachtet und in Zusammenhang gebracht:

- **Die inhaltliche Komponente:** Welche Formen der Verdichtung eignen sich für welchen Siedlungstyp? Man kann in Vorarlberg verschiedene Siedlungstypen identifizieren – von der Streusiedlung im Berggebiet bis zum Geschosswohnungsbau in den Städten. Jeder Siedlungstyp hat seine eigene Qualität und die Art der Verdichtung muss mit dieser Qualität korrespondieren. Niemand wird ein Hochhaus in einer Einfamilienhausiedlung planen. Verdichtung beginnt allerdings schon dort, wo ein Dachgeschoss ausgebaut oder ein Anbau errichtet wird.
- **Die prozesshafte Komponente:** Wie müssen Projekte eines verdichteten Wohnbaus geplant werden, damit sie die Akzeptanz der Bevölkerung erhalten? Wenn Anwohner plötzlich mit einem fertigen Projekt in der Nachbarschaft konfrontiert werden, steigen sie zu Recht auf die Barrikaden; sie wollen beteiligt werden. Es sind bestimmte Aspekte des verdichteten Bauens, die immer wieder genannt werden, wenn nach Vorbehalten und Bedenken gefragt wird. Diese Aspekte gilt es frühzeitig in den Blick zu nehmen.

Für Vorarlberg wurden zehn Siedlungstypen identifiziert und zum Teil neu (fiktiv) „beplant“. Zusätzlich wurden bestehende, vorbildhafte Planungsprojekte ausgewertet. In „Küchentisch-Gesprächen“ wurden 22 Anwohnerinnen und Anwohner zur Verdichtung generell und zu den Verhältnissen in ihrer Wohnumgebung befragt. Die Ergebnisse wurden in Thesen zusammengefasst und in einem Expertenworkshop sowie während der Raumbild-Konferenz diskutiert und reflektiert.

Auf Grundlage der doppelten Betrachtung werden Empfehlungen für künftige Planungsprozesse definiert. Darüber hinaus haben die Gespräche und Workshops geholfen, Lücken zu identifizieren, wo noch Unterstützungsbedarf für Städte und Gemeinden besteht.

Verdichtung ist notwendig

Der vorliegende Projektbericht legt den Fokus auf Flächen, die für das Wohnen benötigt werden. Handels- und Gewerbeflächen sowie flächenhafte Infrastrukturen waren in dem Projekt nicht Gegenstand der Betrachtung.

Als Ausgangspunkt dient die Abschätzung des quantitativen Wohn- und Flächenbedarfs der nächsten Jahrzehnte: Allein für das Gebiet des Vorarlberger Rheintals werden laut Wohnungsbedarfsprognose 2013 bis zu 33.000 zusätzliche Wohnungen benötigt. Die einfach zu nutzenden und gut erschlossenen Flächen in Rheintal und Walgau und die Wohnflächen in Pendlerdistanz sind begrenzt. Viele als Bauland gewidmete Bauflächen stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung, da sie als Wertanlage oder Erbe zurückgehalten werden. Dadurch steigt der Flächenbedarf für neuen Baugrund bei gleichzeitigem Anspruch, Flächen im Talbereich frei zu halten und die Siedlungsgrenzen so wenig wie möglich auszuweiten. In den letzten Jahren sind dadurch die Baugrundstücke, sofern sie überhaupt verfügbar sind, immer teurer geworden. Wie in den im Zuge des Projekts geführten Gesprächen deutlich wurde, stellen sich die Vorarlbergerinnen und Vorarlberger die Frage: Wer kann sich heutzutage überhaupt noch das Bauen leisten? Und wo sollen die Menschen künftig wohnen?

Grundsätzlich gibt es drei Möglichkeiten, wie unsere Gesellschaft auf die Bevölkerungsentwicklung reagieren kann:

- Wir können das Wachstum bzw. den Zuzug begrenzen.
- Wir können die Siedlungsgrenzen vergrößern und weiter ins Umland bauen.
- Wir können die bestehenden Siedlungen verdichten.

Eine Begrenzung des Zuzugs steht in Vorarlberg nicht zur Debatte. Der einfachste Weg zur Schaffung neuen Wohnraums ist die Ausweisung von Bauland auf der „grünen Wiese“. Dies ist von Politik und Gesellschaft aus guten Gründen nicht erwünscht. Somit bleibt Variante 3 – die Verdichtung im Siedlungsgebiet.

Innerhalb der bestehenden Siedlungsråder liegen beträchtliche Potenziale: Derzeit liegen in den Vorarlberger Gemeinden ca. 35 % der Bauflächen brach, d.h. sie sind nicht bebaut. Würden diese in der heutigen Dichte bebaut, hätten allein im Rheintal zusätzliche 180.000 Einwohner Platz. Die Leerstandserhebung Walgau 2011 zeigte, dass allein im Walgau ca. 1.400 Wohneinheiten mindergenutzt sind oder leer stehen; bei einer durchschnittlichen Familiengröße von 2,3 Personen könnten in diesen Häusern mehr als 3.000 Menschen eine Wohnung finden. Landesweit dürfte es sich hochgerechnet um ca. 6.000 – 10.000 Wohneinheiten handeln. Um die äußeren Siedlungsråder halten und gleichzeitig ein größeres Wohnungsangebot schaffen zu können, braucht es die Nutzung von Leerstand und die innerörtliche (Nach-)Verdichtung. Diese darf allerdings nicht zu Lasten der Wohnqualität gehen.

Verdichtung muss geplant werden

Qualitätsvolle Verdichtung bedarf planerischer Strategien, die sich am Bestand orientieren und diesen weiterentwickeln. Orientierung am Bestand bedeutet jedoch nicht, die bestehende architektonische Formsprache einfach weiterzuschreiben.

Auch bei einer maßvollen Verdichtung kann und wird sich der Charakter eines Wohngebiets ändern. Das bedarf des Denkens im richtigen Maßstab, was neben dem konkreten Bauprojekt auch (Zwischen-)Räume und Freiräume umfasst und vom gesamten Quartier bis zur Architektur von einzelnen Gebäuden reicht. Zu einer planerischen Verdichtungsstrategie gehören verständliche und

konsistente Ziele hinsichtlich der Entwicklung des Wohnraums im Allgemeinen ebenso wie eine nachvollziehbare Begründung dafür, warum eine Verdichtung genau an dieser Stelle erfolgen soll. Gegenwärtig beschränkt sich die Planung von verdichtetem Wohnraum oft darauf, auf einem verfügbaren Grundstück eine möglichst hohe, der Umgebung zuträgliche Baunutzungszahl zu erreichen. Qualitätsvolle Verdichtung setzt jedoch ein Gesamtbild des Siedlungsraumes voraus, aus dem sich räumliche Muster und Verteilungen ergeben.

Verdichtung hat Akzeptanzprobleme

Um eine Ausbreitung der Siedlungsfläche in die Landschaft zu verhindern, müssen bestehende Strukturen umgebaut werden. Das ist nicht immer leicht durchzusetzen. Nachverdichtung bedeutet immer eine Veränderung der Nutzung eines Raumes. Solche Veränderungen stoßen schnell auf Ablehnung bei den betroffenen Bürgern. In einer Schweizer Handreichung zur Planung wird in diesem Zusammenhang ein Rechtsanwalt zitiert:

„Der größte Feind der Verdichtung ist der Nachbar, denn im Kontext von Eigentum funktionieren die Leute oft irrational.“ (metron 2011)

Akzeptanz hat zwei Gesichter. Zum einen geht es darum, in der Stadt bzw. Gemeinde die Notwendigkeit einer verdichteten Bauweise generell zu thematisieren und einen Konsens darüber herzustellen. Dies gelingt am ehesten, wenn nicht schon ein konkreter Planungsfall vorliegt. Ein Diskurs, der nicht von einem konkreten Anlass überschattet wird, führt leichter zu einem gesellschaftlichen Konsens, denn die oben genannten Alternativen zum verdichteten Bauen sind mindestens genauso unpopulär.

Ist dann ein konkreter Anlassfall gegeben, geht es darum, die Anwohner und Betroffenen über die Planung in einem sehr frühen Stadium persönlich zu informieren und anzuhören (Hausbesuch statt Infoveranstaltung). Andernfalls kommt es schnell zu einem „Abwehr-Automatismus“ (Warum gerade hier? Da tritt dann doch dieses oder jenes Problem auf ...). Dieser Reflex tritt u.U. schon ein, wenn das Thema das erste Mal in der Gemeindevertretung diskutiert wurde. Ein grundsätzlicher Konsens in der Gemeinde und ein frühzeitiges „Gehörtwerden“ der Anwohner können die befürchteten Konflikte minimieren.

Ergo: Ein doppelter Blick auf die Planung

Nachverdichtung ist eine Veränderung der Nutzung eines Raumes und damit ein planerisch und emotional herausforderndes Thema. Deswegen muss sowohl die städtebauliche / architektonische als auch die soziale / prozesshafte Seite der Planung betrachtet werden – beide ergänzen einander.

Die Ergebnisse des Projekts werden auf den folgenden Seiten vorgestellt. Wir danken der Regio Im Walgau und den untersuchten Gemeinden dafür, dass sie das Projekt unterstützen und sich dafür als Pilotregion bzw. Pilotgemeinden zur Verfügung gestellt haben.

02 Verdichtung hat viele Gesichter

Was ist Verdichtung?

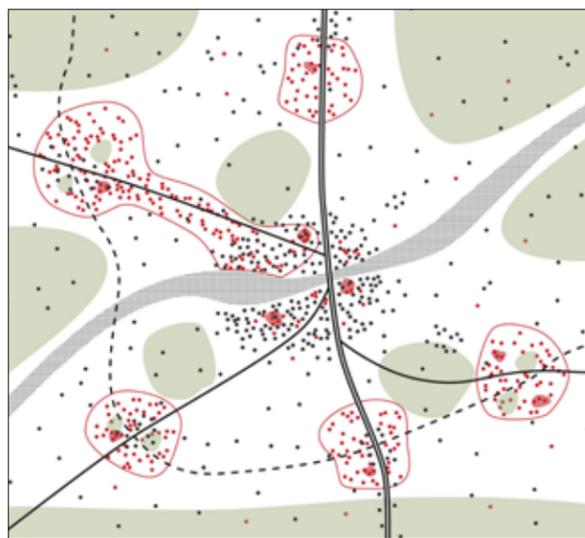
Der Begriff „Verdichtung“ ist sehr allgemein und mit sehr unterschiedlichen Assoziationen besetzt. Bei Verdichtung denken viele Menschen zuerst an den Wohnblock. Verdichtung umfasst jedoch eine Vielzahl von Maßnahmen, vom Ausbau des Dachgeschosses im Einfamilienhaus bis zum Bau eines Hochhauses.

Nähert man sich dem Begriff analytisch, dann liefert beispielsweise die Studie des Kantons Basel-Stadt „Was ist eigentlich Verdichtung?“ Ansatzpunkte. Sie unterscheidet fünf Aspekte von Dichte, die jeweils getrennt voneinander betrachtet werden können:

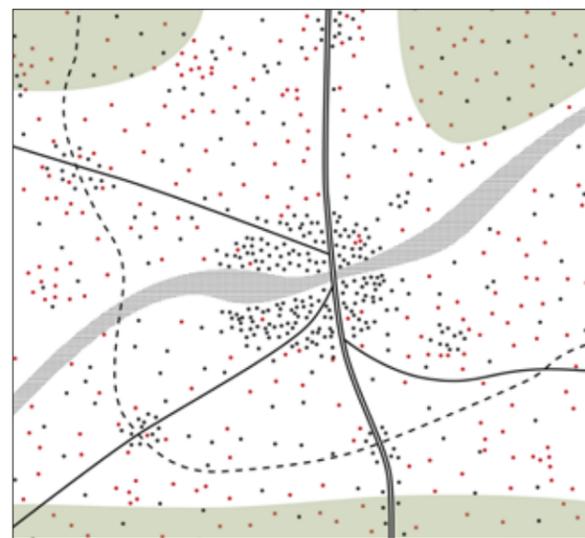
Aspekte von Dichte

- Siedlungsdichte (Siedlungsfläche pro Einwohner, inkl. Gewerbe, Verkehrsflächen etc.)
- Bauliche Dichte (Ausnutzungsziffer je nach Gebäudetyp und jew. Umgebungsqualität)
- Belegungsdichte (Haushaltsgröße und Wohnfläche (m²/Kopf))
- Interaktionsdichte (Gegenseitige Einwirkungen der Bewohner, anonym oder nicht anonym)
- Funktionale Dichte (Vielfalt der Funktionen in einem Gebäude/Quartier)

Hierbei zeigt sich, dass eine Reduzierung der Diskussion um verdichtetes Bauen auf die möglichst optimale Ausnutzung von Flächen zu kurz greift. Wird nur die reine Wohnnutzung betrachtet, ohne die anderen Nutzungen im Umfeld mitzudenken, dann geht viel Qualität der Siedlungsstruktur verloren. Martin Hofer (2007:149) stellt dazu fest: „Verdichtung hat einen schlechten Ruf. Der Begriff der Dichte ist so lange negativ besetzt, als er rein quantitativ und monofunktional gemeint ist. In den Vorstädten der 1950er- bis 1970er-Jahre sind Wohnungen aus ökonomischen Gründen so dicht als möglich gestapelt worden, denn bauliche Dichte verhält sich fast vollständig proportional zum Profit (...) Durch die Beschränkung auf reine Wohnnutzung geht aber die Erlebnisdichte der traditionellen Stadt mit ihrem simultanen Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Essen, Trinken und Unterhalten verloren.“



Qualitative Verdichtung / strukturgebende Verdichtungen



Quantitative Verdichtung / Verdichtung gemäß Zufallsprinzip



Dichte hat viele Auswirkungen.

Dichte

Welche Auswirkungen hat Verdichtung?

Probleme treten vor allem dann auf, wenn Dichte nur in ökonomischen Kategorien betrachtet wird, denn Dichte hat viele Auswirkungen. Neben der Flächenproblematik gibt es auch Argumente aus dem Bereich des Umweltschutzes, die für eine verdichtete Bauweise sprechen: Energieeinsparung, Ressourcenknappheit, CO₂-Ausstoß, Klimawandel etc.

Welche Möglichkeiten zur Verdichtung gibt es?

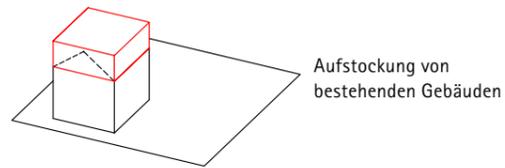
Prinzipiell gilt es zu unterscheiden zwischen:

- Nachverdichtung innerhalb eines bereits überbauten Raums und
- verdichtetem Bauen auf zusammenhängenden Flächen, die bisher frei von Bebauung waren.

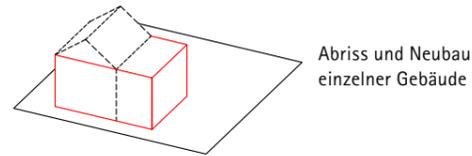
Eine Sonderform der Verdichtung ist die bessere Nutzung leer stehender oder unternutzter Gebäude. Die Leerstandproblematik bildet in Vorarlberg einen wichtigen Teil der Diskussion um Verdichtung. Aufgrund der Vorarlberger Siedlungsstruktur lautet die zentrale Frage: Gibt es sinnvolle Möglichkeiten zur Verdichtung in kleinen Gemeinden?

Entgegen der öffentlichen Wahrnehmung, nach der Verdichtung mit Geschosswohnungsbau oder ähnlich großen Kubaturen gleichgesetzt wird, beinhaltet der Begriff „Verdichtung“ eine ganze Palette größerer und kleinerer Maßnahmen, die in der folgenden Grafik skizziert werden:

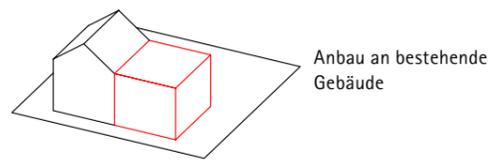
Skizzen zu Verdichtungsformen



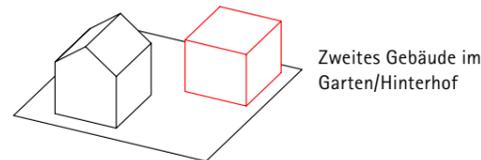
Aufstockung von bestehenden Gebäuden



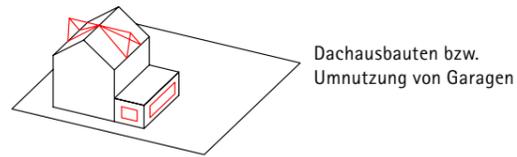
Abriss und Neubau einzelner Gebäude



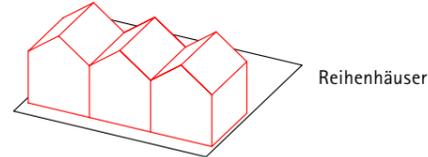
Anbau an bestehende Gebäude



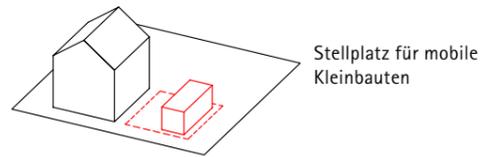
Zweites Gebäude im Garten/Hinterhof



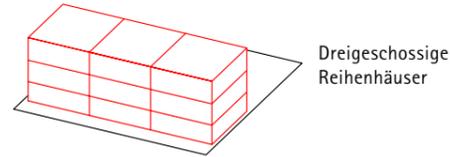
Dachausbauten bzw. Umnutzung von Garagen



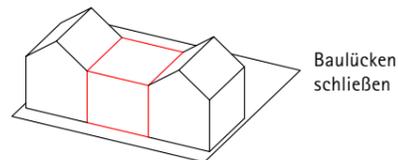
Reihenhäuser



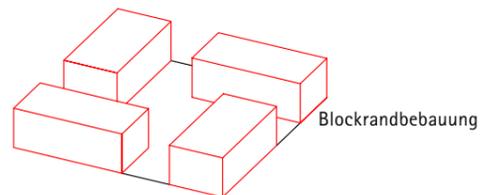
Stellplatz für mobile Kleinbauten



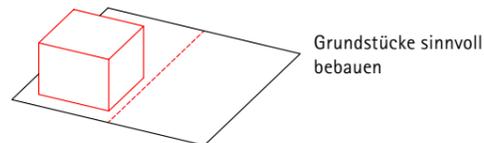
Dreigeschossige Reihenhäuser



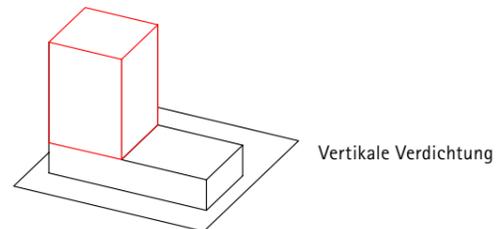
Baulücken schließen



Blockrandbebauung



Grundstücke sinnvoll bebauen



Vertikale Verdichtung

Was denken die Menschen über Verdichtung?

In der gesellschaftlichen Wahrnehmung von Dichte stehen einander verschiedene Auffassungen gegenüber:

- Dichte als Ursache von Belästigungen (insbesondere Verkehr, unangenehme Nachbarn, Lärm, Verlust an Freiraum etc.),
- Dichte als ungeliebte, aber notwendige Siedlungsentwicklung (bessere Ausnutzung des Bodens, bezahlbarer Wohnraum etc.),
- Dichte als Voraussetzung für positiv erlebte Urbanität (besseres ÖV-Angebot, Nahversorger, Kinderspielplatz etc.).

Auf Anhub dominiert allerdings – zumindest in Vorarlberg und in der Schweiz – eine negative Konnotation des Begriffs. Der Begriff „Dichtestress“ wurde 2014 in der Schweiz sogar zum Unwort des Jahres gekürt.

Aus einer Recherche von Zeitungsberichten (meist über umstrittene Projekte) ergeben sich vor allem folgende Befürchtungen:

- Verlust an Grünflächen und ökologischem Baumbestand,
- mangelnde Sozialverträglichkeit,
- zu hohe Verkehrsbelastung und zu wenig Stellplätze,
- Mieterhöhungen.

Bei unseren „Küchentisch-Gesprächen“ im Walgau (ergänzt durch eine telefonische Befragung in Dornbirn) wurden ausgewählte Bürgerinnen und Bürger gefragt: „Wenn Sie generell über Verdichtung nachdenken – welche der folgenden Stichwörter bringen Sie damit mehr oder weniger gut in Zusammenhang?“ Die Antworten zeigen folgende Einschätzung (siehe Seite 16).

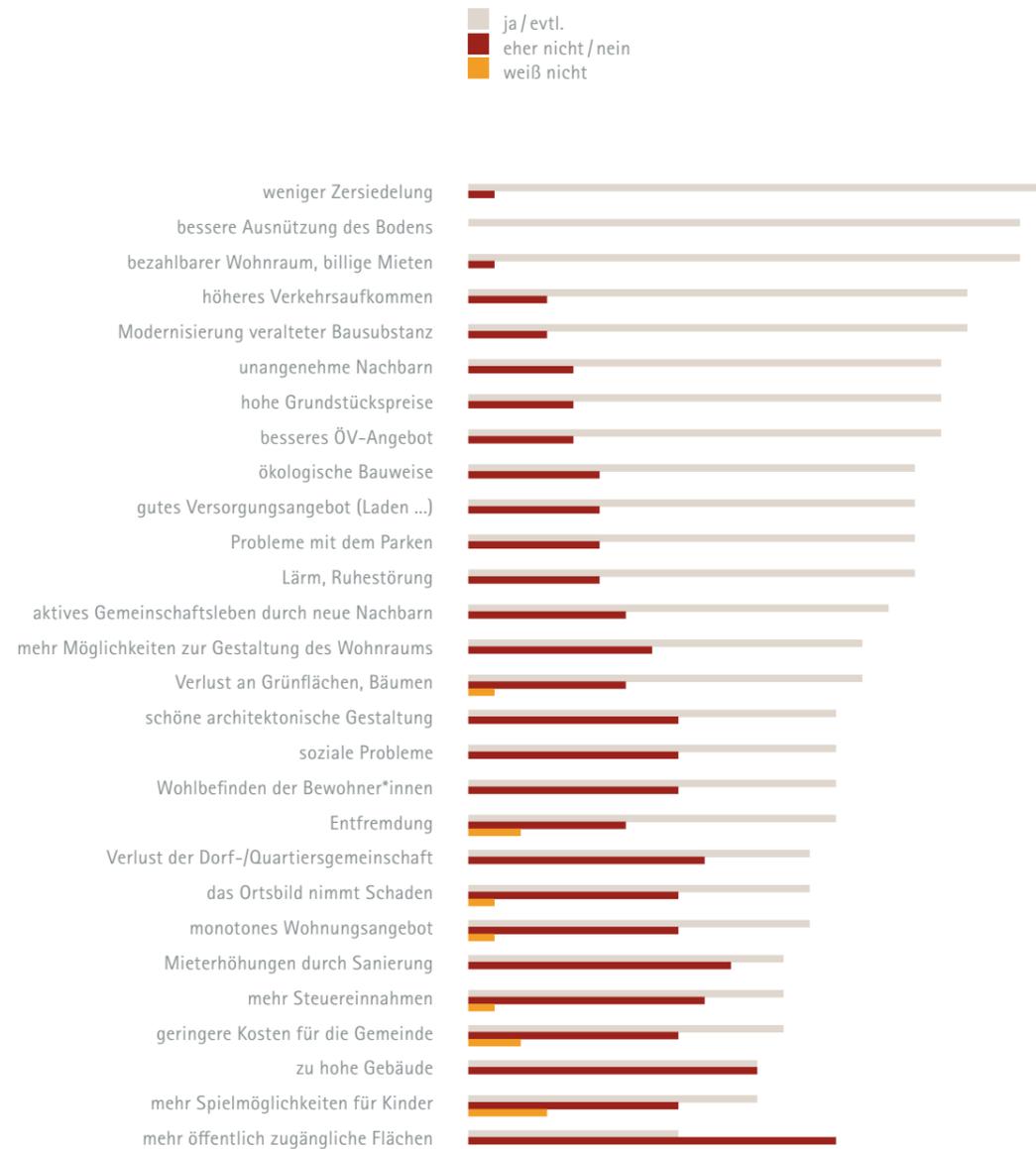
Eine Untersuchung in der Schweiz (Zimmerli 2016) zeigt, dass die Chancen und Befürchtungen, die Menschen mit dem Konzept der Verdichtung in Zusammenhang bringen, je nach eigener Wohnsituation bzw. Wohnumgebung unterschiedlich ausfallen: In der Stadt werden mit dem Begriff „Nachverdichtung“ relativ hohe Chancen verbunden

(bezahlbarer Wohnraum, Differenzierung des Angebots für Freizeit/Versorgung). Ähnlich ist die Situation in der Agglomerationsgemeinde im Umland einer großen Stadt (bessere Ausnutzung des Bodens, breiteres Versorgungsangebot, Modernisierung der Bausubstanz). Auch im ländlichen Raum werden in einer Nachverdichtung Chancen gesehen (gutes Versorgungsangebot, gute Infrastruktur, mehr Steuereinnahmen, Modernisierung veralteter Bausubstanz, aktives Gemeinschaftsleben durch neue Nachbarn), allerdings werden hier die Befürchtungen deutlich höher gewichtet (Entfremdung, Verlust der Dorfgemeinschaft). Befürchtungen bestehen aber auch in der Agglomerationsgemeinde (Verlust an Grünflächen und „Resträumen“) und in der Stadt (teures, monotones Wohnungsangebot).

Eine ähnliche Tendenz lässt sich auch bei unseren „Küchentisch-Gesprächen“ und Telefon-Interviews erkennen: In unterschiedlichen Siedlungsstrukturen bestehen unterschiedliche Einschätzungen zum Thema „Verdichtung“. Die Wahrnehmung von möglichen Problemen einer verdichteten Bauweise ist je nach aktueller Wohnsituation sehr unterschiedlich. Verkehrsprobleme, neu Zugezogene von außerhalb oder die Bedeutung von Grünstrukturen werden in kleinen Gemeinden völlig anders wahrgenommen als in städtisch geprägten Quartieren.

In städtischen Räumen ist eine gewisse Verdichtung bereits selbstverständlich (selbst wenn man im Einfamilienhaus wohnt); befürchtete soziale Probleme mit neu Zugezogenen werden entweder konkret benannt oder nicht als Problem wahrgenommen. In ländlichen Räumen bezieht man sich auf Einzelfälle, öfters aber auch aufs „Hörensagen“, und gewichtet diese Probleme generell wesentlich stärker. Umgekehrt ist es bei dem Thema „Grünstrukturen“. In Gemeinden im ländlichen Raum wohnt man meist nur wenige Querstraßen von der Siedlungsgrenze entfernt; das Bedürfnis nach Grünstrukturen im Siedlungsgebiet ist dadurch deutlich geringer ausgeprägt als im städtischen Umfeld.

Nennungen auf die Frage: „Wenn Sie generell über Verdichtung nachdenken – welche der folgenden Stichwörter bringen Sie damit mehr oder weniger gut in Zusammenhang?“ (N = 22)



Für die Planung bedeutet diese Erkenntnis, dass es **keinen generell gültigen Maßstab** für die Qualität einer verdichteten Bauweise gibt; vielmehr müssen die Qualitätsanforderungen ortsspezifisch und auf den konkreten Einzelfall bezogen herausgearbeitet werden. Generell gilt: Bei vielen ist eben das Einfamilienhaus immer noch das Maß aller Dinge.

Deswegen stellt sich die Frage, ob es der Planung und der politischen Entscheidungsfindung gelingen kann, verstärkt die positiven Seiten der Verdichtung in den Mittelpunkt zu rücken. Das Thema „Verdichtung“ trägt immer auch eine versteckte Wertediskussion in sich; diese Werte gilt es stärker zu thematisieren. Der Begriff der Verdichtung muss

aus seinem „mentalen Korsett“ befreit werden und das Spektrum der ihm innewohnenden Möglichkeiten stärker thematisieren.

Die „inneren Bilder“, die in Menschen entstehen, wenn sie den Begriff „Verdichtung“ hören, sind sehr unterschiedlich. Diese Bilder prägen jedoch die Bereitschaft, neue Überlegungen zuzulassen. Es ist daher wichtig, den „Bilderbogen“ auszuweiten, um alle Potenziale zu erfassen. Dies betrifft zum einen das Spektrum der Verdichtungsmöglichkeiten (von der Dachgaube bis zum Hochhaus) und zum anderen die Präsentation von guten Beispielen von verdichtetem Bauen und Wohnen.

Die Notwendigkeit von Verdichtung

Die Notwendigkeit einer verdichteten Bauweise leuchtet den meisten Menschen ein und sie erwarten auch zukünftig eine stärker verdichtete Siedlungsstruktur, insbesondere in den Talflächen. Dies zeigen die Ergebnisse unserer „Küchentisch-Gespräche“ und Telefon-Interviews. Alle Befragten sehen die prinzipielle Notwendigkeit von verdichteten Bau- und Wohnformen. Sie unterscheiden klar zwischen Wunsch („soll so bleiben“) und Wirklichkeit („wird kommen“). Sie machen ihre Zustimmung allerdings von der Gestaltung abhängig – manche befürchten auch soziale Probleme.

Die steigenden Grundstückspreise werden gleichzeitig als Treiber und Effekt von Verdichtung gesehen. Es dominiert die Auffassung, dass ohne eigenen Baugrund das Einfamilienhaus nicht mehr leistbar ist. Andere Gründe für Verdichtung, wie zum Beispiel die Notwendigkeit ressourcensparenden Bauens, spielen in der Wahrnehmung der Befragten kaum eine Rolle.

Im Expertenworkshop wurde angeführt, dass es im Vergleich zu anderen österreichischen Bundesländern spezifisch für Vorarlberg zu sein scheint, dass das Verdichtungsthema eindeutig in der Öffentlichkeit angekommen ist. Das ist eine gute Voraussetzung für den politischen Diskurs, der sowohl auf Landesebene als auch in den Städten und Gemeinden geführt werden sollte. Ziel dieses Diskurses ist es, von der Wahrnehmung der Notwendigkeit zur Akzeptanz der Verdichtung zu gelangen.

Man gewinnt aus den Befragungsergebnissen sogar den Eindruck, dass mancherorts die Öffentlichkeit den Entscheidungsträgern voraus ist. Vor allem kleine und mittlere Gemeinden nehmen bisher eine eher defensive Haltung zum Thema ein, weil sie Konflikte mit Anwohnern und Dorfbevölkerung befürchten. Zum Teil haben sie aufgrund aktuell anstehender Projekte Angst davor, „schlafende Hunde zu wecken“ und mit einer frühzeitigen Diskussion ungewollte Gegenreaktionen zu provozieren. Diese Sichtweise reflektiert Verdichtung als notwendiges Übel. Die Möglichkeiten zur qualitätsvollen

Gestaltung von Verdichtung – mit Maß und mit Ziel – wird zu wenig erkannt.

Es gibt ein paar zentrale Ängste oder Vorbehalte in der Bevölkerung, die frühzeitig in den Blick genommen werden müssen und von deren Berücksichtigung die Akzeptanz eines Projekts im hohen Maß abhängt. Dies sind die geplanten Kubaturen im Verhältnis zur umliegenden Bebauung und das Verhältnis zwischen Kubatur und Freiräumen („Leere“), es sind die Verkehrs- und Parkprobleme und es ist – zumindest in kleineren Gemeinden – die Frage, wer zuzieht und wie die neu Zugezogenen ins Dorfleben integriert werden.

Die Planung von Verdichtung

Verdichtung muss geplant werden, und das geschieht überwiegend einzelfallspezifisch. Durch eine Einheitsstrategie lassen sich in Vorarlberg nicht alle Probleme abdecken, dafür ist die Siedlungsstruktur in unterschiedlichen Teilen des Landes zu heterogen. Trotzdem gibt es grundsätzliche Fragestellungen, die das ganze Land betreffen:

- In welcher Form wollen wir die zusätzlich erforderlichen Wohnflächen schaffen – verteilt innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur oder konzentriert auf ausgewählte Flächen (siehe Skizzen auf Seite 12)?
- Welche Aufgaben sollen gesetzliche Vorgaben und planerische Unterstützungsleistungen des Landes erfüllen?
- Welche Formen der Öffentlichkeitsarbeit und des öffentlichen Diskurses sind nötig, um die Akzeptanz für verdichtete Wohnformen zu verbessern? Dabei wirken raumplanerische, städtebauliche und architektonische Fehler der Vergangenheit als Hypothek.

Die Planung von Verdichtung ist nicht zuletzt eine Frage des Zusammenspiels der verschiedenen Planungsebenen.

Die Ebene der Landesplanung

Das Land als Gesetzgeber hat schon jetzt die Sicherstellung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Ziel der Raumplanung im Raumplanungsgesetz verankert. Mit der geplanten Novelle des Raumplanungsgesetzes (beschlossen im Landtag am 14.11.2018) soll klarer als bisher zum Ausdruck gebracht werden, dass die Siedlungsentwicklung nach innen zu erfolgen hat (Verdichtung). Es sollen qualitätsvolle Maßnahmen zur Verdichtung gesetzt werden (z.B. Verpflichtung der Gemeinden zur Erlassung eines Räumlichen Entwicklungsplans, Regelungen über Verdichtungszone).

Auf Verordnungsebene hat das Land zur Sicherung von überörtlich zusammenhängenden Freiflächen vor Zersiedelung die Landesgrünzone verordnet. In der Baubemessungsverordnung hat das Land die Bemessungszahlen für das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Baunutzungszahl) definiert; die Festlegung des geeigneten Maßes der baulichen Nutzung ist in erster Linie Aufgabe der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich.

Eine grundsätzliche Diskussion dreht sich darum, inwieweit bzw. mit welchen Instrumenten das Land beim Thema „Verdichtung“ in die Planung der Gemeinden eingreifen kann und sollte.

Vonseiten des Landes kommen derzeit überwiegend Angebote an Gemeinden zum Einsatz, es wird wenig über Verbote und Gebote gesteuert. Traditionell legt das Land Wert auf eine hohe Gemeindeautonomie. Aufgaben, die in den Wirkungsbereich der Gemeinden fallen, sollen von diesen wahrgenommen werden mit möglichst wenig Vorgaben (Gesetze und Verordnungen) vonseiten des Landes. Dies könnte durchaus auch als „Planungsverweigerung“ wahrgenommen werden, wie ein Experte im Workshop anmerkte.

Die Gestaltung der räumlichen Ordnung durch Angebote an die planerisch tätigen Gemeinden kann verschiedene Formen annehmen: Leitfäden, Kriterienkataloge oder die Sammlung modellhafter Planungen und guter Beispiele, um den planenden Gemeinden Anregungen und Hilfestellungen zu geben. Dem können auch Studien zu konkreten Problemlagen zugrunde liegen, die das Land in Auftrag gibt oder selbst erarbeitet. Ein weiteres Angebot sind Förderungsinstrumente für bestimmte Planungsleistungen. Auch die derzeit im Aufbau befindlichen Maßnahmen zum Management des Leerstands gehören zu dieser Kategorie der Angebote.

Mit dem in Ausarbeitung befindlichen Planungsleitbild „Raumbild Vorarlberg 2030“ sollen alle raumrelevanten Themen zusammengeführt, raumplanungspolitisch abgestimmt und als Ziele mit entsprechenden Strategien und beabsichtigten Umsetzungsmaßnahmen formuliert werden. Das Raumbild Vorarlberg 2030 bildet damit den strategischen Handlungsrahmen für die Landesverwaltung und Landespolitik. Als übergeordnetes Leitbild entfaltet es auch Wirkung für Regionen und Gemeinden.

Die Ebene der regionalen Planung

Obwohl die Raumplanung Aufgabe der Gemeinden ist, kommen auch der Ebene der regionalen Kooperationen wichtige Aufgaben zu: Die Wirkung mancher Planungen geht über den örtlichen Wirkungsbereich der Gemeinden hinaus (z. B. Gebiete mit einer hohen Dichte). Wenn man beispielsweise Dichteschwerpunkte festlegt, reagiert der Bodenmarkt. Hierbei ist eine regionale Betrachtung notwendig. Die generelle Zieldefinition der angestrebten Siedlungs- bzw. Raumentwicklung sollte in einem regionalen REK (Räumliches Entwicklungskonzept) festgeschrieben werden. Überörtliche Planungsansätze können Eignungszonen mit sehr hoher baulicher Dichte beinhalten, welche zu einer Entlastung für andere sensible Bereiche führen können. Insgesamt wirkt der Aufbau einer regionalen Planungskultur positiv unterstützend bei derartigen Planungen. Kleinen Gemeinden stehen oftmals keine eigenen Planer zur Verfügung, sie sind darauf angewiesen, Wissen in Planungsverbänden aufzubauen.

Die Ebene der Gemeinde- bzw. Stadtplanung

In einer Stadt oder Gemeinde sollten am Anfang des Planungsprozesses Überlegungen stehen, in welchen Quartieren oder Gebieten im Siedlungsbereich welche Form von Verdichtung wünschenswert ist. Dabei spielen auch Fragen der Verkehrerschließung, der Grünräume und der Versorgungsstrukturen eine Rolle. Ein REK (Räumliches

Entwicklungskonzept/künftig: Räumlicher Entwicklungsplan) der Gemeinde mit Verdichtungszone und Kriterien für bestimmte Qualitäten stellt dafür ein geeignetes Planungsinstrument dar. Auf dieser Grundlage können Verdichtungszone im Flächenwidmungsplan ausgewiesen werden, allenfalls in differenzierten Widmungskategorien. Hier kann jede Gemeinde ihre eigenen Modelle entwickeln.

Quartiersplanung

Neben Verkehr und Versorgung müssen weitere Fragen teillörtlich bzw. im Quartier betrachtet werden. Die Tragfähigkeit für stark verdichtete Quartiere ist Gegenstand einer Einzelfallbetrachtung, insbesondere was die soziale Durchmischung anbelangt (Mix aus Eigentum und sozialem Wohnungsbau). Auch die Frage nach der Nutzung von gewidmeten, aber auf absehbare Zeit nicht bebauten Flächen im Siedlungsgebiet kann relevant sein, beispielsweise als temporäre Nutzung als öffentliches Grün (Pacht), Bauen im Baurecht etc.

Einzelgebäude

Auf der Ebene der Architektur sind alle Maßnahmen Minimalereignisse. Trotzdem ergibt sich aus der Summe solcher Einzelmaßnahmen ein gewisses Verdichtungspotential, insbesondere in klassischen Einfamilienhaus-Siedlungen.

Grenzübergreifende Planung als Spezialfall

Im Rheintal werden die Siedlungsstrukturen auch grenzüberschreitend betrachtet. Hier können die Schweizer und die Vorarlberger Planungsverantwortlichen eine gemeinsame Vision bzw. Strategie entwickeln, auf deren Grundlage sie die Entscheidungen dann jeweils autonom treffen (vgl. das Beispiel der Metropolregion Basel).

Die Qualität von Verdichtung

Für die Planung einer verdichteten Bauweise lassen sich drei Grundsätze formulieren:

Maßvolle Verdichtung: „Qualität vor Quantität“ sollte ein selbstverständlicher Planungsgrundsatz sein. Viele Menschen wünschen sich eine „Verdichtung mit Augenmaß“, bei der nicht das Maximale aus einem Grundstück herausgeholt, sondern eine maßvolle, nicht so dominante Verdichtung geplant wird. Es sollte gelingen, mit der Verdichtung einen spürbaren Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner zu generieren.

Ortsspezifische Verdichtung: Die Arten und Maßnahmen der baulichen Verdichtung können und sollen unterschiedlich sein und auf den jeweiligen Ort reagieren. Die ortsspezifischen Verhältnisse sind mit einem hohen Zuspruch der Bewohner belegt, deswegen sollte jede Planung auf die örtlichen Verhältnisse heruntergebrochen werden. Je nach städtebaulicher Situation sind horizontale und/oder vertikale bauliche Reaktionen möglich. Grundlagenforschungen und Analysen müssen die gewählten Konzepte nachvollziehbar belegen.

Austesten der „neuen Dichte“: Verdichtete Siedlungsstrukturen müssen ausprobiert und erlebt werden. Die Gemeinden, Planer und Bauherren müssen sich gemeinsam an die „neue Dichte“ herantasten und diese mit Projekten auf den Boden bringen. Dabei ist es wichtig, nicht die Schwierigkeiten zu thematisieren, sondern anhand von konkreten Beispielen die Möglichkeiten zu diskutieren. Die Planenden müssen die Menschen einladen, die bereit sind, Konkretes zu entwickeln: in Gemeinden, Quartieren, Nachbarschaften, mit Betrieben etc.

Die wichtigsten Themen mit hohem Qualitätsanspruch sind:

- die Gestaltung von öffentlichen und halb-öffentlichen Außenräumen,
- die soziale, kulturelle und allgemeine Infrastruktur,
- die architektonische Gestaltung (inkl. der Umgebungs-/Ensemble-Gestaltung),
- die Verkehrsplanung (ruhender, privater und öffentlicher Verkehr),
- die soziale Durchmischung, Verbindung zur Nachbarschaft, private Rückzugsorte etc.,
- Ressourcenknappheit, CO₂-Ausstoß, Klimawandel etc. als Teil der Qualitätskriterien.

Eine spezielle Form des verdichteten Bauens ist die Nachverdichtung im Bestand. An dieser Frage scheiden sich die Geister, wie der Experten-Workshop zeigt. Die Bandbreite der Aussagen reicht von der Einschätzung „Nachverdichtung ist die dümmste Art der Flächenverfügbarkeit“ bis zur Feststellung „Wir haben in Österreich 60–70 % Einfamilienhäuser, davon wird die Hälfte von 1–2 Personen bewohnt. Da gibt es noch ein riesiges Potential.“ Es lässt sich kaum bestreiten, dass vor allem zwei Siedlungsstrukturen in der Bevölkerung aktuell eine sehr hohe Akzeptanz genießen: das Einfamilienhaus und das urbane Stadtzentrum. Eine mittlere Dichte findet schwerer Akzeptanz. Deswegen spielt hier die Qualität der Wohnungen, des Wohnumfelds und der Angebote im Quartier eine besondere Rolle.

Verdichtungsmaßnahmen in Einfamilienhausquartieren bedingen generell eine hohe Rücksichtnahme auf Privatheit und werden vor allem in innerfamiliären Entscheidungen gefunden. Dem Umstand, dass das Einfamilienhaus nach wie vor als eine bevorzugte Wohnform gilt, kann auch insofern Rechnung getragen werden, als alternative Wohnformen gesucht werden können, welche die Qualitäten des Einfamilienhauses in veränderter Form aufweisen. Baugruppen und ähnliche Wohn-

formen mit einem gemeinsamen „Findungsprozess“ können gut in gewachsene, kleinstrukturierte Nachbarschaften integriert werden. Auch die Modelle Wohnungstausch oder Generationenwohnen (inkl. der Integration von betagten Bewohnern mit Betreuungsbedarf) können hier eine Rolle spielen.

Eine wesentliche Rolle für die Qualität der Verdichtung spielt der Freiraum. Der Freiraum setzt den Rahmen für die Verdichtung. Je dichter die Bebauung, desto höher der Bedarf an Freiraum im Siedlungsgebiet (welcher nicht mit privaten Gärten gleichzusetzen ist). Dabei lassen sich unterschiedliche Formen von Freiraum definieren, die je nach Siedlungstyp unterschiedliche Bedeutung haben und jeweils gesondert betrachtet werden müssen.

Formen von Freiraum:

- die Landschaft um den Ort / das Quartier (abhängig von der fußläufigen Entfernung);
- der Straßenraum als öffentlicher Raum inkl. seiner kleinräumigen Ausweitungen;
- zweckgebundene öffentlich zugängliche Räume wie Spielplätze, Parks, Schulhöfe etc.;
- der privat genutzte Raum zwischen zwei Gebäudekörpern über die reinen Abstands- und Schattenflächen hinaus

Die Planung von Freiräumen geschieht im Spannungsfeld mit privater Nutzung / Privatheit. Während Verdichtung in der Regel von der einzelnen Parzelle aus gedacht wird, braucht öffentlicher Raum / Freiraum eine großräumige Betrachtung. Hier ist es sinnvoll, Landschaftsplaner frühzeitig in die Siedlungsplanung einzubinden.

Maßnahmen der baulichen Verdichtung müssen qualitativ hohen städtebaulichen bzw. ortsbaulichen Ansprüchen genügen. Die architektonische Gestaltung verdichteter Bauformen ist in der Öffentlichkeit ein schwieriges und umstrittenes Thema, bei dem sehr unterschiedliche, zum Teil auch gegensätzliche Auffassungen aufeinanderprallen.

Hier sind ein transparenter Entscheidungsprozess und eine nachvollziehbar begründete Entscheidung notwendig.

Verdichtung hat Veränderungsprozesse im sozialen Raum zur Folge. Viele Probleme verdichteter Siedlungsformen werden im Zusammenhang mit dem Sozialen Wohnbau und dem Zuzug bestimmter gesellschaftlicher Gruppen gesehen. Eine gute Durchmischung wird als Erfolgsfaktor für funktionierende verdichtete Wohnformen benannt. Vor allem im kleinstrukturierten ländlichen Raum, wo sich die Menschen im Dorf gegenseitig kennen, spielt es eine große Rolle, wer zuzieht. Bei Wohneigentum wird eine gute Integration der neu Zugezogenen in die dörflichen Strukturen angenommen. Die Qualität von verdichteten Siedlungs- und Wohnformen hängt auch von der Qualität der Integrationsbemühungen und sozialen Begleitprozesse ab.

03 Siedlungstypen und Verdichtung in Vorarlberg

Situationsspezifische Betrachtung

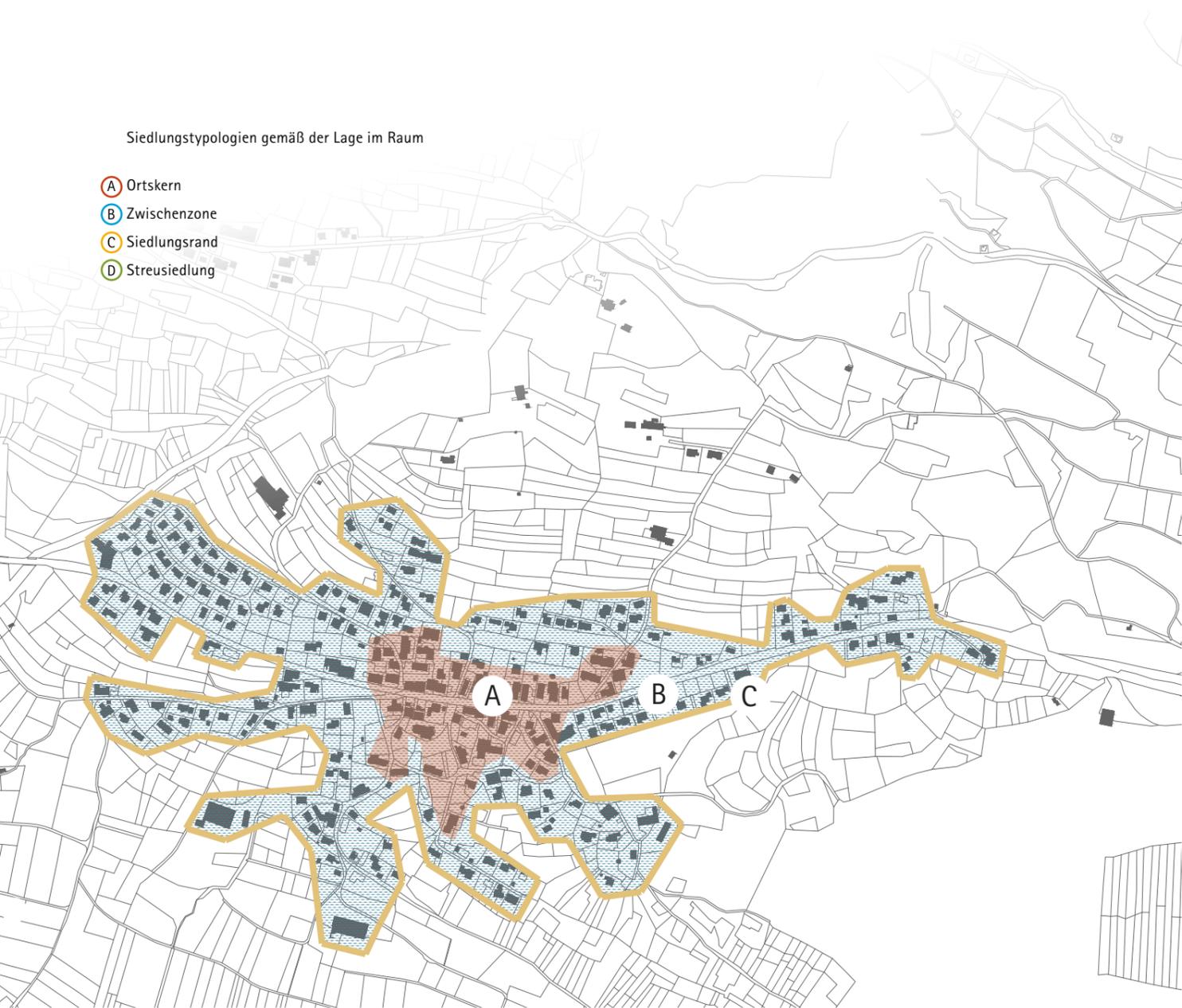
Eine Betrachtung der Verdichtungsformen und Verdichtungsmöglichkeiten in Vorarlberg kann bzw. muss grundsätzlich unterscheiden zwischen vier Siedlungstypologien – die Form von Verdichtung muss an die jeweiligen ortsspezifischen Gegebenheiten angepasst werden.

Siedlungstypologien gemäß der Lage im Raum:

- Verdichtung im Ortskern,
- Verdichtung in der Zwischenzone,
- Verdichtung am Siedlungsrand sowie
- Verdichtung in der Streusiedlung.

Siedlungstypologien gemäß der Lage im Raum

- (A) Ortskern
- (B) Zwischenzone
- (C) Siedlungsrand
- (D) Streusiedlung



Siedlungstypen in Vorarlberg

Landesweit lassen sich – idealtypisch – folgende Siedlungsformen unterscheiden, die im Hinblick auf ihr Verdichtungspotential unterschiedlich betrachtet werden sollten.

Alle Siedlungstypen werden im Folgenden anhand von einem oder mehreren Beispielen aus dem Rheintal und Walgau genauer analysiert. Überwiegend sind dies fiktive Planungen für ein spezielles Gebiet, die im Rahmen des Projekts angefertigt wurden. Aber auch Studien und Projekte anderer Autoren in verschiedenen Stadien der Realisierung wurden integriert, um die Bandbreite der Beispiele zu vergrößern.

Gedankensammlung zur Verdichtung

Impulsgeber polyzentrische Struktur

Ortsraum für höhere bauliche Dichten definieren
Zentrumsfunktionen in Erdgeschossen aktivieren
(Temporäre) Leerstandsaktivierung

Impulsgeber Mobilitätsknoten

Fußläufige Erreichbarkeiten an Zentrumsfunktionen
Parkplatzangebot an ÖV-Angebot anpassen

Impulsgeber Baulandreserven

Aktivierung von Baulandflächen
Transformation von Industriearealen

Qualitätssichernde Planungsverfahren

Mehrwertekennzeichen für Dichte erzeugen
Quartiersbetreuung / Community Building
Beteiligungsverfahren
Kooperative Verfahren

Impulsgeber Freiraum

Verwebung Naturraum und Siedlungsstruktur
Verstärkung von naturräumlichen Potenzialen
Mikro- bis Makrofreiräume aktivieren

Siedlungstyp	Charakterisierung	Beispiel
1 Verdichtung in Streusiedlungen	Einzelne oder mehrere zusammenhängende Bauplätze, ggf. Ausbau als Weiler möglich, teilweise bauen in (Steil-) Hanglagen.	Dünserberg-Bassig
2 Verdichtung in der Einfamilienhaussiedlung	Lockere Bebauung, im Bestand meist wenig flexible Grundrisse für altersbezogene wechselnde Wohnbedürfnisse, oft große Grundstücke (> 1.000 m ²), hohe Bedeutung des motorisierten Individualverkehrs.	Götzis – „Unter der Bahn“ Schlins – „Ruhwiesen“
3a Verdichtung in Ortskernlage – Einzelfläche	Freie Einzelgrundstücke, über die Jahre gewachsene Siedlungsstruktur mit z. T. gemischter Bausubstanz, evtl. Erdgeschossnutzungen zu beachten.	Nenzing – „Sägewerk“
3b Verdichtung in Ortskernlage – Modernisierung alter Bausubstanz	Unternutzte Gebäude mit schwierigen Kubaturen, oft orts- bzw. stadtbildprägend.	Schnifis – „Abbrandhäuser“
4a Bebauung einer größeren zusammenhängenden Fläche im Siedlungsgebiet	Häufig Umnutzung von alten innerörtlichen Gewerbe- bzw. Industrieflächen, starke Nutzungsmischung, ggf. Zentrumsfunktionen im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit.	Nenzing – „d’Sidlig“
4b Bebauung einer größeren zusammenhängenden Fläche am Siedlungsrand	Quartiersbetrachtung notwendig, beispielsweise im Hinblick auf die Erschließung, die Infrastruktur, die Verkehrssituation und die Freiflächen mit der Durchgrünung, Wohnanlagen erzeugen Druck auf den Grad der Ausnutzung.	Bludesch – „Oberfeld“
5a Verdichtung im Villenviertel	Alte, zum Teil repräsentative Bausubstanz (inkl. Gärten), Ortsbild, ggf. Denkmalschutz.	Dornbirn-Oberdorf
5b Verdichtung in Arbeiter-siedlung – Einfamilienhaus	Entweder EFH oder Reihen-/Doppelhäuser dominieren, einheitliche Baustruktur nach Alter und Aussehen, evtl. große Gärten vorhanden.	Dornbirn – „Bündlitten“
6 Nachverdichtung im Geschosswohnungsbau	Bereits verdichtete Strukturen vorhanden, ggf. zusätzliche Verdichtungspotenziale in Innenhöfen erfordern sensibles Vorgehen, z. T. historische Strukturen.	Bludenz – „Südtiroler Siedlung“
7 Höhenentwicklung / Aufstockung / Hochhaus	An markanten Orten gelegen (Hauptverkehrsstraßen, ÖV-Knoten), daher lage- und ortsspezifisch zu betrachten, Erdgeschossnutzung und Nutzungsmischung beachten.	Dornbirn – Bahnhofsumfeld Hatlerdorf

Auswahl der Untersuchungsgebiete

A Ortskern

- 5 Nenzing – „Sägewerk“
- 6 Schnifis – „Abbrandhäuser“

B Zwischenzone

- 2 Göfis-Pfitz
- 9 Dornbirn – „Bündlitten“
- 10 Bludenz – „Südtiroler Siedlung“ Gerold
- 11 Dornbirn – Bahnhofsumfeld Hatlerdorf

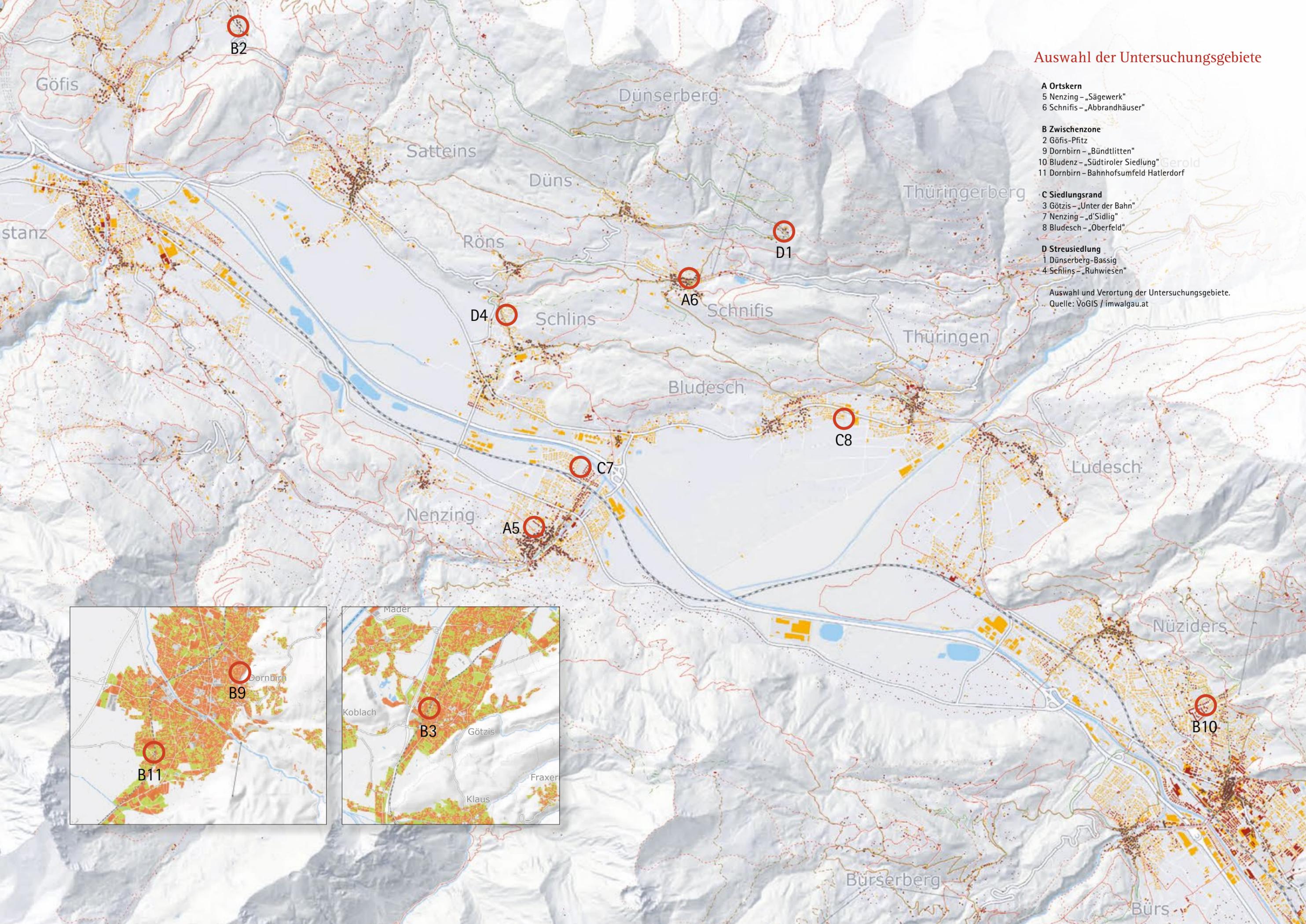
C Siedlungsrand

- 3 Götzis – „Unter der Bahn“
- 7 Nenzing – „d'Sidlig“
- 8 Bludesch – „Oberfeld“

D Streusiedlung

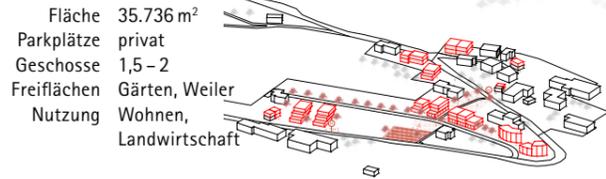
- 1 Dünserberg-Bassig
- 4 Schlins – „Ruhwiesen“

Auswahl und Verortung der Untersuchungsgebiete.
Quelle: VoGIS / imwalgau.at



04 Elf Beispiele für bauliche Verdichtung im Rheintal und im Walgau

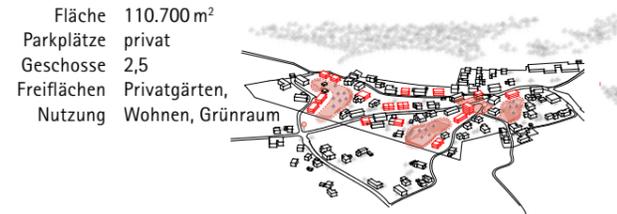
Typ 1: Verdichtung in Streusiedlungen
Dünserberg-Bassig



Empfehlungen/Potenziale

- Erhalt des dörflichen Charakters
- Nachverdichten des Bestands durch Terrassen- und Doppelhäuser, Aufstocken von Gebäuden etc.
- Ausbau der Versorgungsstruktur und Erhöhung der Nutzungsmischung
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen, z. B. durch Gemeinschaftsgarten

Typ 2: Verdichtung in der Einfamilienhaussiedlung
Göfis-Pfitz



Empfehlungen/Potenziale

- Schaffung eines Ortsteilzentrums durch die Aktivierung der EG-Zonen, Nutzungsmischung und die Belebung des öffentlichen Raums
- Nachverdichtung entlang der bestehenden Infrastruktur
- Neubau, Aufstocken und Anbau bestehender Gebäude
- Raum lassen für „grüne Inseln“
- Ausbau der Versorgungsstruktur

Typ 2: Verdichtung in der Einfamilienhaussiedlung
Götzis – „Unter der Bahn“



Empfehlungen/Potenziale

- Punktbebauung, Hofstrukturen, Reihengebäude
- kostengünstiger Wohnraum für spätere Generationen
- Belebung der Nachbarschaft durch junge Familien
- gemeinsame Nutzung der Garagen oder der Vorplätze
- barrierefreie Zonen

Typ 2: Verdichtung in der Einfamilienhaussiedlung
Schlins – „Ruhwiesen“



Empfehlungen/Potenziale

- verdichteter Flachbau in Hanglage
- 2 Reihen mit jeweils 3 Erdgeschosshäusern (je 100 m²)
- Flachdach und vollverglaste Südseiten mit Terrassen
- Holzskelett-Konstruktion
- ein- und ausbaubare Wände
- hoher Selbstbauanteil der Bauherren

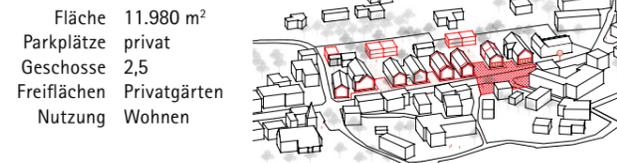
Typ 3a: Verdichtung in Ortskernlage – Einzelfläche
Nenzing – „Sägewerk“



Empfehlungen/Potenziale

- verdichtetes Wohnen im ehemaligen Industrieareal
- Aktivierung der EG-Zone und Belebung des öffentlichen Raums zur Stärkung des Ortsteilzentrums
- Erhöhung der Nutzungsmischung neben Wohnen durch Kleingewerbe und Nahversorgung

Typ 3b: Verdichtung in Ortskernlage – Modernisierung alter Bausubstanz
Schnifis – „Abbrandhäuser“



Empfehlungen/Potenziale

- Identitätsbildung durch Aufwertung historischer Fassaden
- Transformation der landwirtsch. Nutzung auf der Rückseite der Gebäude
- Nachverdichtung in 2. Reihe
- Mehrgenerationenwohnen als Sonderwohnform
- Erhöhung der Nutzungsmischung
- Ausbau der Nahversorgung
- Attraktivierung des ÖV

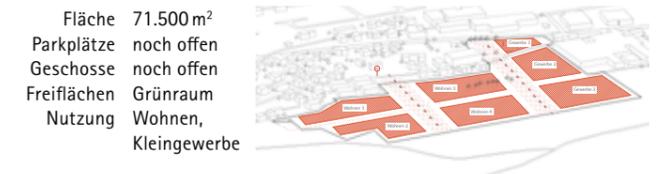
Typ 4a: Bebauung einer größeren zusammenhängenden Fläche im Siedlungsgebiet
Nenzing – „d'Sidlig“



Empfehlungen/Potenziale

- Nachnutzung des Fußballplatzes
- Wohnsiedlung mit Duplex-Einheiten (Verdichtung)
- große Anzahl an verschiedenen Außenräumen

Typ 4b: Bebauung einer größeren zusammenhängenden Fläche am Siedlungsrand
Bludesch – „Oberfeld“



Empfehlungen/Potenziale

- grünes Zentrum, basierend auf dem naturräumlichen Bestand schaffen
- verkehrsberuhigtes Quartier schaffen durch den Ausbau von ÖV
- Nutzungsmischung neben Wohnen durch Kleingewerbe und Dienstleistungen schaffen

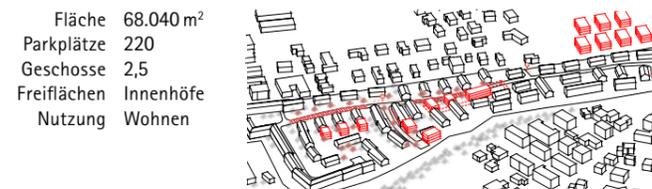
Typ 5b: Verdichtung im Arbeitersiedlung – Einfamilienhaus
Dornbirn – „Bündtlitten“



Empfehlungen/Potenziale

- Sanierung Bestand (Denkmalschutz) und Änderung Wohnungsstruktur (Reihenhäuser)
- Erweiterung Bestand (verdichteter nachhaltiger Wohnbau mit EG-Nutzungen + Dorfplatz, autofrei)

Typ 6: Nachverdichtung im Geschosswohnungsbau
Bludenz – „Südtiroler Siedlung“



Empfehlungen/Potenziale

- Nachverdichtung und energetische Sanierung des Geschosswohnungsbaus
- vertikale Verdichtung, um (halb-)öffentlichen Freiraum zu schützen
- Erhöhung der Nutzungsmischung
- Errichtung von öffentlichen Räumen für Jugendliche
- neue Parkplatzlösungen (TG, begrünte, mehrfach nutzbare Parkplätze)

Typ 7: Höhenentwicklung / Aufstockung / Hochhaus
Dornbirn – Bahnhofsumfeld Hatlerdorf

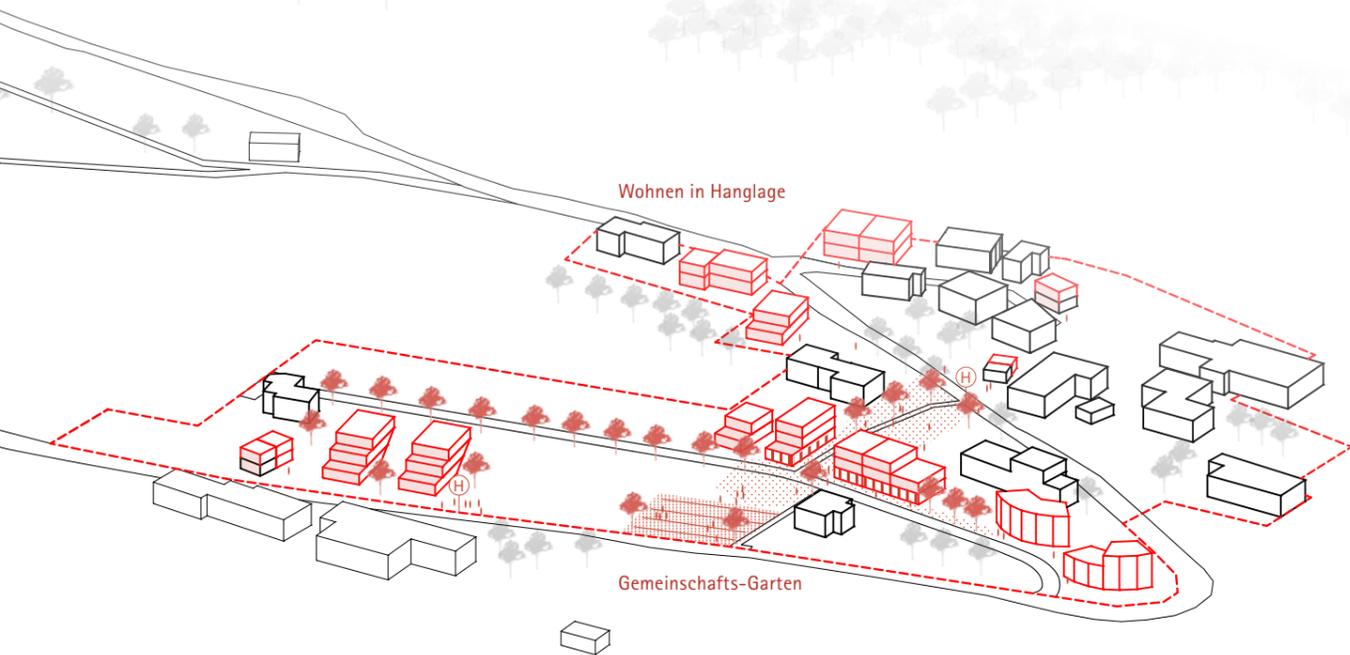


Empfehlungen/Potenziale

- Verdichten und Belebung des öffentlichen Raums an Bahnstation
- Tiefgarage statt Parken an der Oberfläche
- Hochpunkt als städtebaulicher Akzent an der Bahnstation
- Verbesserung des Wegenetzes und der Anbindungen

Alle Siedlungstypen werden im Folgenden anhand von einem oder mehreren Beispielen aus dem Rheintal und Walgau genauer analysiert. Überwiegend sind dies fiktive Planungen für ein spezielles Gebiet, die im Rahmen des Projekts angefertigt wurden. Aber auch Studien und Projekte anderer Autoren in verschiedenen Stadien der Realisierung wurden integriert, um die Bandbreite der Beispiele zu vergrößern.

Typ 1: Verdichtung in Streusiedlungen



Gedankenspiel: Planung Dünserberg-Bassig

Im Dünserberger Ortsteil Bassig wird mittelfristig die vorhandene Streusiedlungsstruktur zu einem kleinen Weiler verdichtet. Über eine Umlegung wurden dort etwa dreißig Bauplätze geschaffen. Das löste im Ort kontroverse Diskussionen aus, denn damit könnte die Zahl der Einwohner um rund ein Drittel zunehmen.

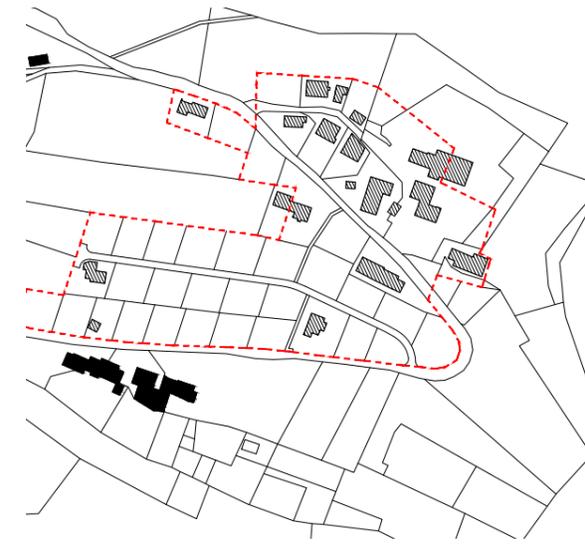
Für das Gebiet wurde der „Teilbebauungsplan Bassig“ aufgestellt, der eine maximale Baunutzungszahl von 45 und eine Höchstzahl von 2 Geschossen in Hanglage unten (7,5 m Traufhöhe) und 2,5 Geschossen im oberen Hangbereich (8 m Traufhöhe) vorsieht. Möglich ist eine offene, halb-offene oder geschlossene Bebauung mit Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30°. Ab einer Gesamtgeschossfläche >300 m² ist eine verbindliche Baugrundlagenbestimmung vorgesehen.

In Dünserberg standen die „Küchentisch-Gespräche“ unter dem Einfluss eines aktuellen Projekts. Im Planungsgebiet sind aktuell drei Doppelhäuser mit insgesamt sechs Wohneinheiten geplant, wobei jede Wohneinheit bei Bedarf

(z. B. bei Veränderungen in der Familie) in zwei separate kleine Wohnungen unterteilt werden kann. Eine Bauausführung in Holzziegeln ermöglicht Eigenleistungen des Bauherren. Aufgrund der knappen Verkehrsflächen am Hang ist eine Tiefgarage für 14 PKWs vorgesehen.

Die „Küchentisch-Gespräche“ in Dünserberg zeigen eine durchwegs sehr hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation und dem Wohnumfeld, die Wohnlage in noch guter Pendlerdistanz zu Rheintal und Walgau, eine noch zufriedenstellende Versorgungssituation als Kleinstgemeinde (Nahversorger in Düns und lokale Ab-Hof-Anbieter) sowie die Problematik eines zunehmenden Verkehrs durch die gute Naherholungs-Infrastruktur. Die nachbarschaftlichen Verhältnisse werden als ausgezeichnet beurteilt.

Der Planungsprozess beim aktuellen Projekt wird sehr widersprüchlich beurteilt, zwei positiven Aussagen steht eine sehr negative Einschätzung gegenüber. Dieselbe Einschätzung wird auch bzgl. der bisher erfolgten Neubauten und bzgl. des Einbezugs der Bevölkerung in den Planungsprozess vertreten.



Darstellung des Bestands

Fläche	35.736 m ²
Parkplätze	privat
Geschosse	1,5 – 2
Freiflächen	Gärten, Weiler
Nutzung	Wohnen, Landwirtschaft

Charakter mehrere zusammenhängende Bauplätze
Ausbau als Weiler
ggf. Bauen in (Steil-)Hanglagen
Projekt „Lebensabschnittshäuser“
vorhanden

Was können sich Bewohner dort vorstellen?

Die Notwendigkeit zu verdichtetem Bauen wird gesehen, in der Gemeinde spielt auch die Situation der Landwirtschaft eine große Rolle. Zwei von drei Befragten sind gegenüber verschiedenen Formen von verdichtetem Bauen bis hin zu einer moderaten Mehrgeschossigkeit aufgeschlossen, auch wenn sie teilweise architektonische Mängel beklagen (Fassadengestaltung, Dachform).

Wichtig ist für die Befragten, dass für die Menschen auf dem Dorf Bauplätze verfügbar sind, damit die Kinder im Dorf wohnen bleiben können.

Durch den ländlichen Charakter (dörfliches Zusammenleben, „Jeder kennt jeden“), gibt es Bedenken gegenüber neu Zugezogenen, falls diese sich nicht in die Dorfgemeinschaft integrieren möchten oder womöglich durch individuelle Ansprüche die bestehenden Nutzungen behindern (exemplarisch dafür sind Streitigkeiten um Kuh-schellen). Es besteht eine klare Erwartungshaltung gegenüber neu Zugezogenen.



Quelle: Land Vorarlberg, 2017.

Empfehlungen zur Verdichtungsstrategie

Baulich-räumliche Struktur

- Erhalt des dörflichen Charakters durch Ortsbildung
- Verdichten bereits gewidmeter Parzellenstruktur durch den Neubau von Doppel- und Terrassenhäusern, Aufstocken und Anbau bestehender Gebäude und die Umnutzung von Garagen bzw. Ställen
- Nutzen von bestehenden Weilern, wie z. B. des Bio-Ladens, als Anker
- Südhang-Lage (Energiethema)

Nutzung & Soziales

- Schaffen von leistbarem und Mehrgenerationen-Wohnen
- Ausbau der bestehenden Versorgungsstruktur und Erhöhung der Nutzungsmischung, insb. in der EG-Zone
- Erhöhen der Außenraum- und Aufenthaltsqualität durch die Schaffung eines Gemeinschaftsgartens
- Verbesserung der ÖV-Anbindung durch Bus-Haltestelle

Planungsprozess

- frühzeitiger Einbezug der NachbarInnen bei Planungsvorhaben und Verleihen von Mitspracherecht
- Erhöhung des Verständnisses und der Akzeptanz gegenüber neuen Verdichtungsformen durch eine verbesserte Darstellung der baulichen Vorhaben

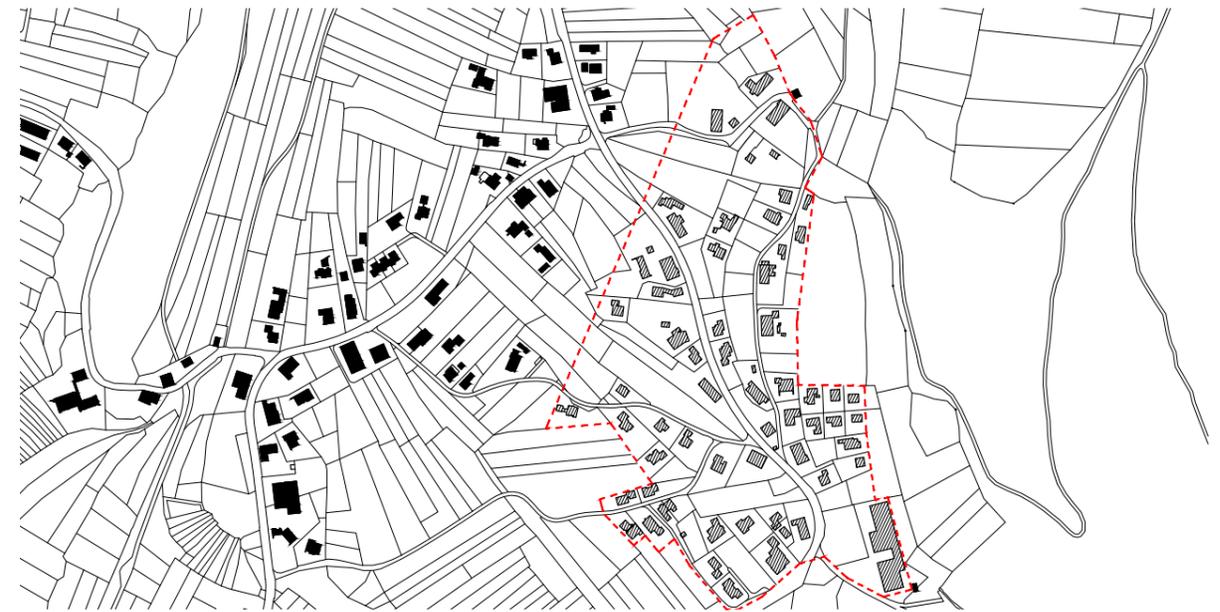
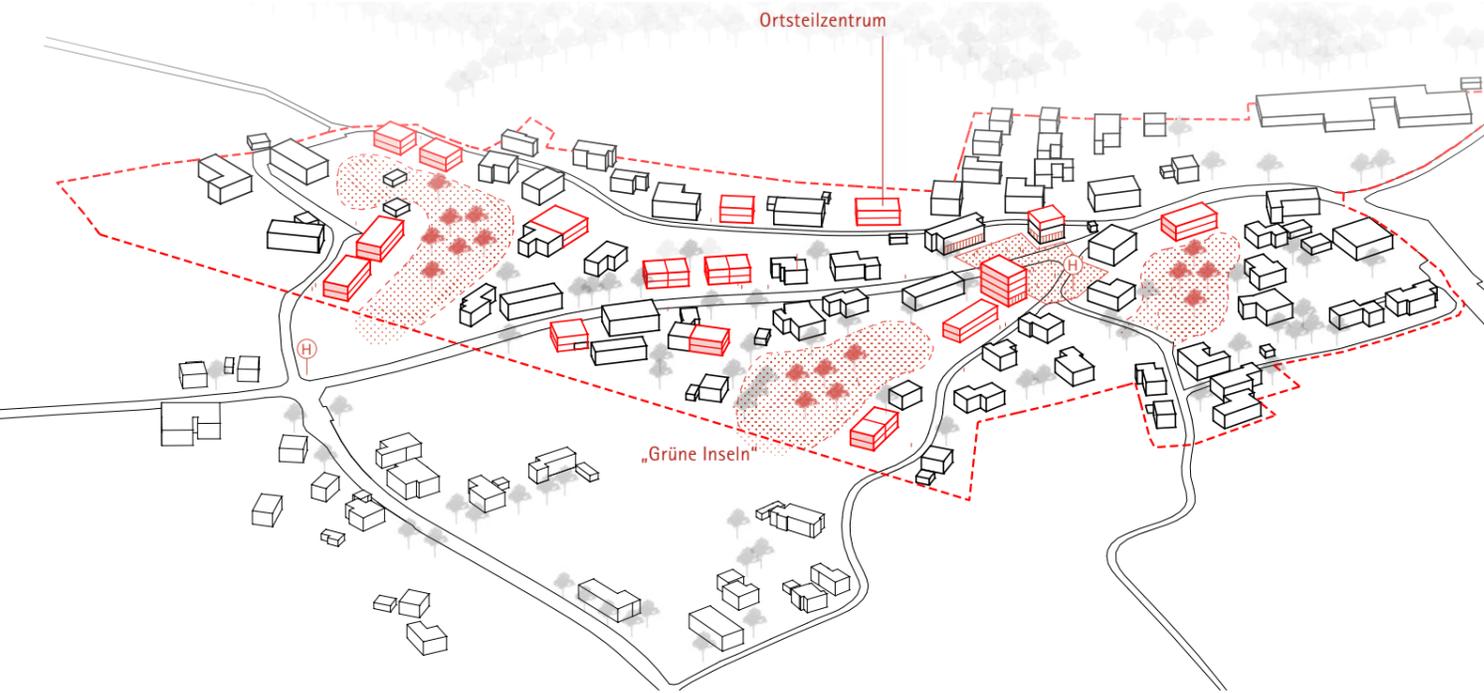
Typ 2: Verdichtung in der Einfamilienhaussiedlung

Darstellung des Bestands

Fläche	110.700m ²
Parkplätze	privat
Geschosse	2,5
Freiflächen	Privatgärten,
Nutzung	Wohnen, Grünraum
Charakter	große Grundstücke (> 1.000 m ²) wenig flexible Grundrisse für altersbezogen wechselnden Bedarf lockere Bebauung hoher Anteil motorisierter Individualverkehr



Quelle: Land Vorarlberg, 2017.



Gedankenspiel: Planung Göfis-Pfütz

Betrachtet wurde der Gölfner Ortsteil Pfütz, in dem bisher noch keine Verdichtung erfolgt ist. Der Ortsteil ist durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Gebäuden sowie durch zahlreiche unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke gekennzeichnet.

Die Nachbarschaft im Ortsteil wird als angenehm beschrieben („Man kennt sich, wenn man was braucht, bekommt man es, aber jeder ist für sich“). Der Ortsteil ist eine reine Wohnlage ohne Versorgungsstrukturen und mit wenig Verkehr. In den letzten Jahren gab es nur wenig Bautätigkeit.

Was können sich Bewohner dort vorstellen?

Verdichtung wird als notwendig betrachtet, aber die Gebäude sollten eine gewisse Höhe nicht überschreiten. Die Gestaltungswünsche eines Befragten sind eher konservativ („Die Architekten sollten etwas normaler bauen und auf die Bauherren hören, nicht ihre eigenen spinnigen und teuren Ideen durchsetzen wollen“).

Generell besteht der Wunsch nach mehr Wohnmöglichkeiten, aber die Gemeinde sollte selbst Wohnanlagen errichten und Bauflächen kaufen und für die eigenen Bürger vorhalten. Bei der Befragung war auch das Thema „Integration“ wichtig: „Das kommt vor allem darauf an, was gebaut ist; wenn das Leute aus dem Dorf sind oder wenn es sich um Eigentumswohnungen handelt, dann integrieren sich die Leute von selbst über die Vereine.“

Empfehlungen zur Verdichtungsstrategie

Baulich-räumliche Struktur

- Nachverdichten entlang der bestehenden Infrastruktur
- „Grüne Inseln“ mit klaren Siedlungsgrenzen definieren und von Bebauung frei halten und behutsam mit Naturraum in Umgebung umgehen
- Schaffen von leistbarem Wohnen und Generationen-Wohnen als Sonderwohnform

Nutzung & Soziales

- Ausbau der Versorgungsstruktur und Erhöhung der Nutzungsmischung
- Schaffen eines Ortsteilzentrums durch die Konzentration unterschiedlicher Nutzungen in der EG-Zone und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

- Planungsprozess

- Rechtzeitige Einbindung der NachbarInnen und BewohnerInnen des Quartiers bei Planungsvorhaben
- Veranstaltungen und Feste im öffentlichen Raum zur Integration und Vernetzung zwischen „Alteingesessenen“ und NeubürgerInnen
- Verständliche Vermittlung von Bauvorhaben, da bisher wenig Erfahrung mit Neubautätigkeiten vorhanden ist

Typ 2: Verdichtung in der Einfamilienhaussiedlung

Masterarbeit Kunstuniversität Linz
 AutorInnen: Nicole Rodlsberger,
 Johannes S. Vilanek, Julius Jell
 Betreuung: Univ.-Prof. Mag. arch. Roland Gnaiger

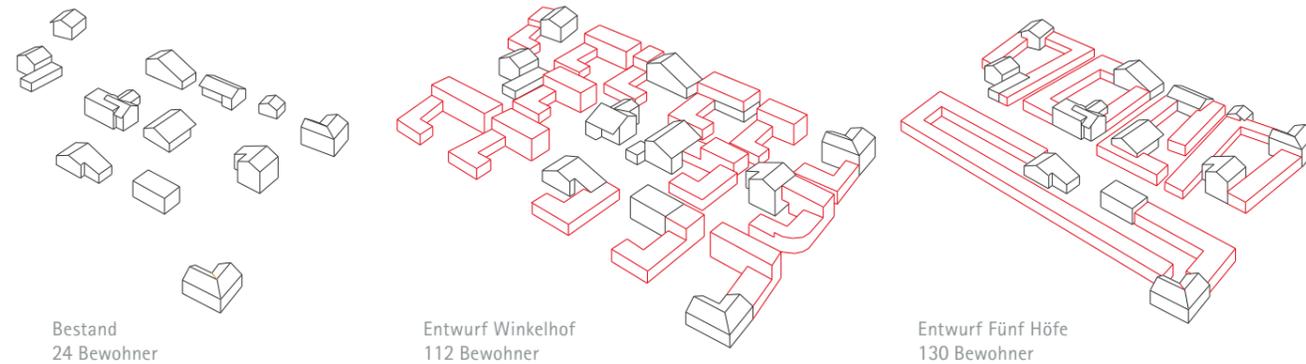
Masterarbeit „Unter der Bahn“. Quelle: Rodlsberger et al. (2017)



Darstellung des Bestands	
Fläche	13.300 m ²
Parkplätze	privat
Geschosse	2,5
Freiflächen	Privatgärten
Nutzung	Wohnen, Grünraum
Charakter	Studie



Quelle: Land Vorarlberg, 2017.



Projekt „Unter der Bahn“ in Götzis

Beim Projekt „Unter der Bahn“ in Götzis handelt es sich um eine Ko-Produktion des Vereins „Bodenfreiheit“ mit Studierenden der Kunstuniversität Linz unter Prof. Roland Gnaiger. Das Ergebnis wurde in Form einer Masterarbeit ausgearbeitet (Rodlsberger/Vilanek/Jell 2017), die in der Ausgabe 2018-2 der Reihe Materialien der Abteilung Raumplanung und Baurecht, Amt der Vorarlberger Landesregierung veröffentlicht wurde. Beim untersuchten Gebiet handelt es sich um ein klassisches Einfamilienhaus-Quartier mit großen Freiflächen. Hier wohnen derzeit 24 Menschen in neun Wohneinheiten mit 1.450 m² Nutzfläche. Die Nutzung konnte in der Studie um ca. 2.000 m² bzw. 50 zusätzliche Bewohnende gesteigert werden.

Im Projekt wurde besonderer Wert auf den Planungsprozess gelegt. Großen Raum nahm der persönliche Austausch mit den Bewohnern ein. Die Ergebnisse der Gespräche wurden mit Gemeindepolitikern und Fachleuten diskutiert, bevor die eigentliche Planungsphase begann.

Aus den Gesprächen lässt sich feststellen, dass der Wunsch nach einer baulichen Veränderung viele Gründe haben kann, z.B. familiäre (außerplanmäßige Kinder, neue Beziehung, Scheidung, Todesfall), finanzielle (Schulden) oder altersmäßige (Be-

lastung durch Haus/Garten zu groß, Behinderung, Wunsch nach neuen Wohngemeinschaften usw.). Eine wichtige Rolle spielt der anstehende Generationswechsel in Quartieren, die oft durch eine relativ homogene Altersstruktur gekennzeichnet sind.

Die Bedeutung des Planungsprozesses war auch ein zentrales Ergebnis des Projekts: „Die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Einfamilienhausgebiet hat gezeigt, dass die jeweiligen Situationen sehr spezifisch und unterschiedlich sind. Es ist deshalb nicht zielführend, ein Patentschema über diese Gebiete zu stülpen. Wir schlagen deshalb vor, für Nachbarschaften, in denen potentielles Interesse zur Nachverdichtung besteht, gemeinsam mit den BewohnerInnen einen Bebauungsplan der Ausbaustufe (Anm.: Modell Salzburg, zweistufiger Bebauungsplan, die Ausbaustufe ist der detaillierte zweite Schritt für ein konkretes Vorhaben) auszuarbeiten.“ (Rodlsberger et al. 2017:112)

Der Verein Bodenfreiheit stellt als das Besondere an den Projektergebnissen fest: Der Wandel kann bei einem solchen Vorgehen langsam und schrittweise vollzogen werden, wenn von Beginn an gemeinsam mit den Bewohnern und Eigentümern eine klare Entscheidung für ein bestimmtes Konzept getroffen wurde.

Was können sich Bewohner dort vorstellen?

In der Planung wurden verschiedene Varianten durchgespielt: punktförmige Ergänzungsbauten, Winkelhofhäuser, die Erweiterung zu einer Blockrandbebauung und die Ausformung von fünf großen Höfen. Dabei kam es zu Ergebnissen, die auf den ersten Blick für ein Einfamilienhaus-Quartier überraschend wirken, deren Begründung sich jedoch vom Einzelfall herleitet: „Eine große und für Einfamilienhausquartiere eher seltene Qualität ist der gemeinsame Garten zwischen den Häusern, welcher ohne Zäune auskommt. Die BewohnerInnen schätzen diese Qualität sehr und können vielleicht auch gerade deshalb der Variante Blockrand viel abgewinnen, da bei dieser Variante am ehesten der gemeinsame, große Garten erhalten werden kann.“ (Rodlsberger et al. 2017:111)

Entwurf Winkelhof

Durch die neue Bebauung werden gemeinsam mit den Bestandsbauten private Höfe gebildet. Die Wohnungen werden über die bestehenden Zufahrten und Straßen und einen neuen Weg erschlossen. Eine zweigeschossige Bebauung im Norden bildet mit einer eingeschossigen Winkelbebauung im Süden einen Hof. Die niedrige Bauhöhe im Süden ermöglicht eine gute Belichtung und bildet die Terrassen. Die neue Siedlung soll autofrei sein. In dieser Variante würden statt den bisher 24 Menschen 112 Menschen in dem Quartier wohnen können.

Entwurf Fünf Höfe

Die neue Bebauung ist als verdichteter Flachbau mit punktuellen Obergeschossen konzipiert und bildet parzellenübergreifend Höfe. Durch den höheren Ausnutzungsgrad des Grundstücks kann die Grundstücksfläche pro Haus reduziert werden.

In dieser Variante würden statt den bisher 24 Menschen 130 Menschen in dem Quartier wohnen können. Durch die neue Bebauung entsteht anstelle des bisher losen Gefüges eine städtische Großform, welche viele Qualitäten des Einfamilienhauses erhält und dennoch kollektive Identität im Außenraum stiftet.

Typ 2: Verdichtung in der Einfamilienhaussiedlung



„Ruhwiesen“ in Schlins

Die Siedlung „Ruhwiesen“ in Schlins war und ist ein Pionierprojekt für verdichtetes und gemeinschaftliches Bauen und Wohnen. Sie wurde zwischen 1971 und 1973 vom Architekten Rudolf Wäger in Zusammenarbeit mit einer Baugruppe geplant und realisiert. Die Wohnanlage stellt ein heute noch gültiges Referenzbeispiel für einen verdichteten Flachbau dar, eine Alternative zum Einfamilienhaus. Sie besteht aus zwei Reihen mit jeweils drei Erdgeschosshäusern (je ca. 100 m²) mit Flachdach und vollverglasten Südseiten mit Terrassen. Die Wohnanlage liegt am Hang und ist der Landschaft angepasst.

Die sparsame Holzskelett-Konstruktion mit gemauerten Wandscheiben gilt als Pionierarbeit in der Holzbautechnik in Österreich. Die Grundrisse im Inneren sind frei gestaltbar, da die Zimmerwände der Holzboxen zwischen den Mauerscheiben leicht versetzt oder aus- und eingebaut werden können.

Das Projekt gilt nicht nur als Pionier für die österreichische Holzbautechnik, sondern auch für das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen. In den 1960er- und 1970er-Jahren ist es in Vorarlberg zu

einem Wiederaufkommen von selbstorganisierten Wohnformen gekommen. Durch den hohen Selbstbauanteil der sechs Bauherren von „Ruhwiesen“ konnte sehr kostengünstig gebaut werden. Der Kaufpreis eines Hauses betrug umgerechnet 150.000 €, was für die heutigen Standards sehr günstig ist. Das Interesse für gemeinsames Bauen scheint seit ca. einem Jahrzehnt aufgrund der steigenden Grundstücks- und Baupreise wieder zuzunehmen. In Vorarlberg sind einige Projekte in Entwicklung.

Was können sich Bewohner dort vorstellen?

Ein zweijähriger ortsungebundener Findungsprozess, der zugleich eine intensive soziale Erfahrung war, führte dann zur Suche nach einem Grundstück irgendwo zwischen Hörbranz und Schruns. Das Grundstück in Schlins entpuppte sich als Glücksfall, obwohl niemand eine persönliche Verbindung zum Ort hatte. Und mit dem konkreten Grundstück wurde auch der gemeinsame Prozess konkret, denn nun standen architektonische Fragestellungen im Mittelpunkt. Was davor in manchen Phasen die Form von „partymäßigen“ Träumereien angenommen hatte, wurde nun geerdet.



Wohnanlage „Ruhwiesen“ in den 1970er-Jahren.
Quelle: proHolz 2007
(www.proholz.at/zuschnitt/27/holz-lehrt-bauen/)



Wohnanlage „Ruhwiesen“ heute.
Quelle: www.vorarlberg.at/kuenstlerportraet-rudolf-waeger-goetzis-vorarlberg/



Quelle: Land Vorarlberg, 2017.

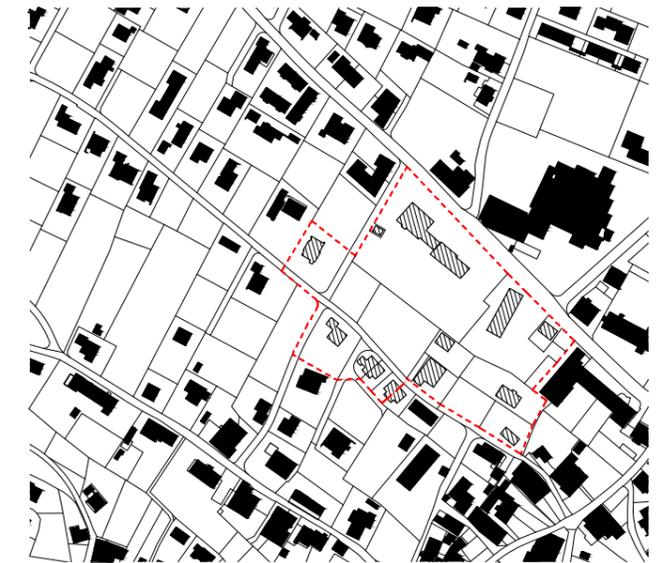
Die Wohnform und der vorhergegangene „Findungsprozess“ führen zu einer eigenen Art von „gewollter Nachbarschaft“, die gut zu einem gewachsenen Einfamilienhausquartier passt. Die Menschen, die zuziehen, sind aufgrund ihres gemeinsamen Projekts miteinander stark verbunden. Das Wohnverhältnis ist weniger „durchorganisiert“ als in einem Wohnblock mit seinen festen Regeln, das Verhältnis zu den Nachbarn ist persönlich und auf Augenhöhe. Es sind „weichere Übergänge“ von den Prozessen zwischen den unmittelbaren Nachbarn innerhalb der

Baugruppe zur erweiterten Nachbarschaft festzustellen. Für ein Einfamilienhausquartier ist diese Siedlungsform eine geeignete Verdichtungsform, die sich nahtlos in gewachsene Strukturen einfügen kann.

Typ 3a: Verdichtung in Ortskernlage – Einzelfläche



Quelle: Land Vorarlberg, 2017.



Darstellung des Bestands

Fläche	20.350 m ²
Parkplätze	privat
Geschosse	2,5
Freiflächen	Privatgärten, Grünraum
Nutzung	Wohnen, Sägewerk, Schule
Charakter	freie Einzelgrundstücke oft gemischte Bausubstanz EG-Nutzungen zu beachten

Gedankenspiel: Planung „Sägewerk“ in Nenzing

Das Gebiet um das alte Sägewerk in Nenzing liegt in der Ortsmitte in nächster Nähe zu zwei Schulen, Kirche und Gemeindeamt. Das Sägewerk, das derzeit nur noch an manchen Tagen in Betrieb ist, liegt auf einem etwa 2.500 m² großen Grundstück inmitten einer eher lockeren Bebauung, sieht man einmal von den öffentlichen Gebäuden ab. Daran schließen sich noch weitere unbebaute Grundstücke an. Neben den dominierenden Einfamilienhäusern gibt es in der Nachbarschaft eine bunte Mischung von Wohnformen: eine alte Hofstelle, zwei kleine Reihenhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten, ein Mehrfamilienhaus und nahebei sogar ein kleines Containerhaus.

Die Anwohner schätzen ihre Wohnsituation als „dörflich, im ländlichen Raum wohnend“ ein und bescheinigen ihr eine hohe Lebensqualität. Insbesondere unter den Alteingesessenen gibt es einen guten Kontakt, zu den neu Zugezogenen ist der

Kontakt geringer. Teilweise besteht Skepsis gegenüber neu Zugezogenen aus anderen Kulturkreisen, die allerdings weniger auf persönlichen Erfahrungen und mehr auf dem „Hörensagen“ beruht. Die Verkehrssituation wird überwiegend als „ruhig“ beschrieben, die Infrastruktur im Dorfzentrum ist gut. Die Bewohner äußern übereinstimmend, dass der Charakter und die Atmosphäre im Wohngebiet so bleiben sollen. Sie sind sich aber bewusst, dass Verdichtung notwendig ist.

Was können sich Bewohner dort vorstellen?

Die Meinungen der Befragten gehen auseinander. Während die einen möglichst keine Veränderung wünschen („Die beste Lösung wäre der Friedhof, der früher hier mal geplant war“) heißt es in einem anderen Gespräch: „Grundsätzlich stören mich Blocks nicht, aber ich möchte nicht drin wohnen.“ Insgesamt sind bis hin zu dreigeschossigen Reihenhäusern verschiedene Formen vorstellbar, vor allem jedoch die Bebauung der brachliegenden Grundstücke mit einer Verdichtung in Form von Einfamilien-Reihenhäusern.

häufern verschiedene Formen vorstellbar, vor allem jedoch die Bebauung der brachliegenden Grundstücke mit einer Verdichtung in Form von Einfamilien-Reihenhäusern.

Große Themen sind leer stehende bzw. unternutzte Gebäude (große, alte Doppelhäuser im Zentrum) und die Parksituation bei einer zunehmenden Verdichtung. Im Gespräch werden immer wieder „Bausünden“ der Vergangenheit angeführt, auch die architektonische Gestaltung ist ein Thema.

Auch die Meinungen zum Planungsprozess gehen auseinander; während einerseits eine stärkere Bevölkerungsbeteiligung bis hin zu Vier-Augen-Gesprächen in der Nachbarschaft gewünscht wird, heißt es andererseits, wenn zu viele Menschen mitreden, die keine fachliche Ahnung haben, dann kommt es auch zu keinem guten Ergebnis. Es stimmen jedoch alle dahingehend überein, dass der Planungsprozess beim Projekt „d'Sidlig“ (siehe hinten) sehr gut verlaufen ist.

Empfehlungen zur Verdichtungsstrategie

Baulich-räumliche Struktur

- Nachverdichten durch Anbau & Aufstockung von bestehenden Gebäuden, Umnutzung von Scheunen bzw. Garagen und punktuelle Neubebauung
- Hochpunkt als städtebaulicher Akzent entlang der Hauptstraße
- Umnutzung des Areals Sägewerk für verdichtetes Wohnen
- Herstellen von grünen Wegeverbindungen ins Zentrum

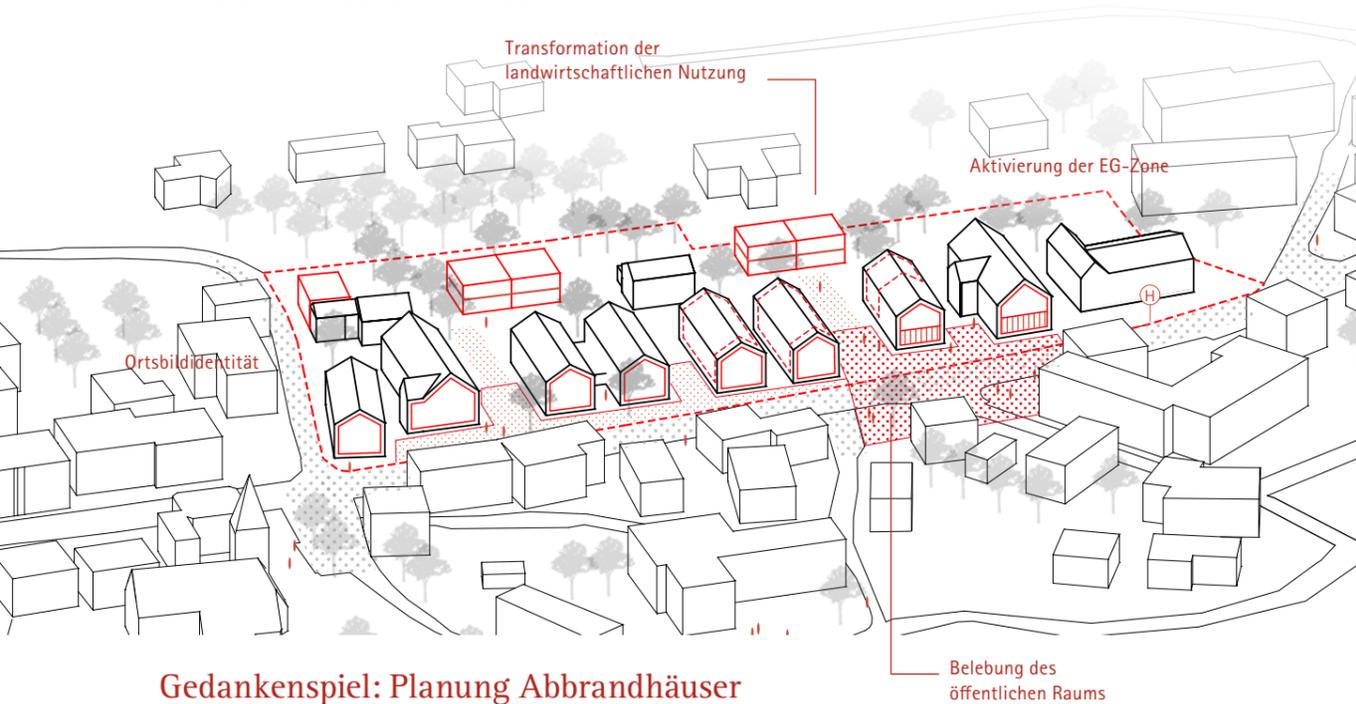
Nutzung & Soziales

- Erhöhen der Nutzungsmischung, insb. durch Nahversorgung, Kleingewerbe, Kunst und Kultur
- Attraktivierung des öffentlichen Raums im Ortsteilzentrum durch Schanigärten und Sitzgelegenheiten
- Belebung der EG-Zone im Zentrumsbereich mit Alternativnutzungen zum Wohnen
- Einbeziehen des Areals Volksschule in die Zentrumsentwicklung

Planungsprozess

- Beteiligungsformate für die Nachbarschaft, die über das Informieren hinausgehen und Möglichkeiten der Mitbestimmung und Mitgestaltung bieten
- Förderung von Eigeninitiative der BewohnerInnen
- Veranstaltungen und Feste zur Integration von NeubürgerInnen im öffentlichen Raum

Typ 3b: Verdichtung in Ortskernlage – Modernisierung alter Bausubstanz



Gedankenspiel: Planung Abbrandhäuser in Schnifis

Die hangseitig an der Ortsdurchfahrt gelegenen Häuser im Zentrum von Schnifis wurden errichtet, nachdem bei zwei Brandkatastrophen 1866 und 1868 über 20 Häuser zerstört worden waren. Sie wurden einheitlich gestaltet und prägen durch ihre Lage an der Hauptstraße und einheitliche Bauweise das Ortsbild. Die Diskussion um die Zukunft der „Abbrandhäuser“ zeigt exemplarisch das Dilemma zwischen privaten Eigentumsinteressen und den Interessen der Öffentlichkeit an der Gestaltung des Ortskerns. Die alten Häuser sind aufgrund ihrer Kubaturen (Größe, Raumhöhe etc.) nur mit Einschränkungen nutzbar und benötigen einen hohen Renovierungsaufwand.

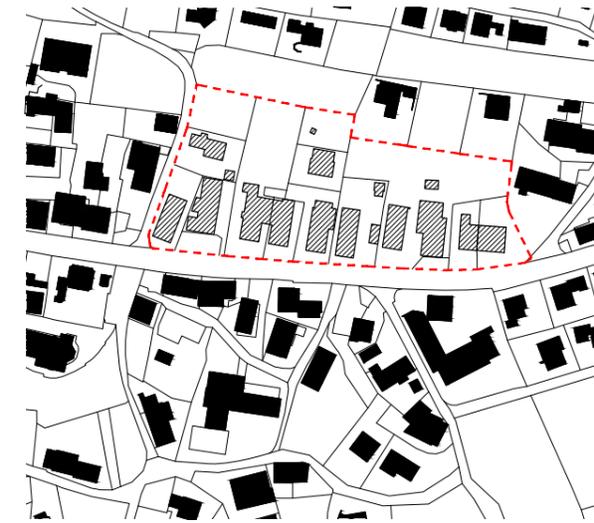
Die nachbarschaftlichen Verhältnisse und die Atmosphäre und Lebensqualität werden in Schnifis als sehr gut beschrieben. Dabei stehen die Ergebnisse der „Küchentisch-Gespräche“ in Übereinstimmung mit einer früheren EigentümerInnen-Befragung der Gebäude im Zentrum von Schnifis, die sich auf 48 Interviews gründet (Berchtold 2011). Weitere Punkte, die positiv hervorgehoben wurden: gute Pendlerdistanz zu Rheintal und Walgau, Nahver-

sorgung noch gut, sehr gute Freizeitinfrastruktur (See, Berge, Seilbahn, Naturflächen ...), sehr aktives ehrenamtliches Engagement in der Gemeinde.

In Schnifis standen die „Küchentisch-Gespräche“ unter dem Einfluss von zwei aktuellen Projekten: eine Wohnanlage auf Gemeindegrund und die Sanierung eines der „Abbrandhäuser“.

Was können sich Bewohner dort vorstellen?

Die Notwendigkeit zur Verdichtung wurde von allen drei Befragten gesehen. Bei neu Zugezogenen spielt der gemeinsame kulturelle Hintergrund eine Rolle. Speziell mit Blick auf die „Abbrandhäuser“ steht die Umnutzung im Mittelpunkt der Überlegungen, allenfalls noch der Abriss und Neubau einzelner Gebäude aufgrund der alten Bausubstanz. Dabei spielen die Gestaltungsspielräume der Hauseigentümer eine große Rolle. Hier fallen auch kritische Bemerkungen zum planerischen Eingriff in das Privateigentum (Schutz alter Bausubstanz). Die Vorgaben der Gemeinde und die Arbeit des Gestaltungsbeirats werden teilweise als „Verhinderung“, teilweise aber auch als notwendig angesehen. Es



Darstellung des Bestands

Fläche	11.980 m ²
Parkplätze	privat
Geschosse	2,5
Freiflächen	Privatgärten
Nutzung	Wohnen
Charakter	unternutzte Gebäude mit schwierigen Kubaturen orts- bzw. stadtbildprägend

besteht der dringende Wunsch nach Unterstützung (Musterlösungen, Hilfe bei bautechnischen Untersuchungen, finanzielle Unterstützung etc.). Die Diskussion zum Umgang mit Grund und Boden (speziell: Gemeindegrund) im Zuge des Bauprojekts am östlichen Dorfrand wird als hilfreich empfunden. Zwei Drittel der im Jahr 2011 Befragten sind der Meinung, die alten Häuser, insbesondere die „Abbrandhäuser“, sollten erhalten, saniert, genutzt werden, und das schöne Ortsbild ist immerhin für die Hälfte der Befragten wichtig. Insgesamt wird die zunehmende Verbauung der Landschaft und die „unkontrollierte“ Vielfalt der Architektur von einigen Schnifnern bedauert. Ein Drittel der Befragten äußert sich explizit gegen den Bau von „Wohnblöcken“ in Schnifis, ebenfalls ein Drittel gegen die weitere Zersiedelung der Landschaft. In der Befragung wird auch die Aussage zitiert: „Ein Ersatz der Abbrandhäuser mit kleineren Einfamilienhäusern ist vorstellbar.“ Eine andere Aussage lautet: „Der Umbau des Hauses Schnifis 21 könnte ein Muster für alle Abbrandhäuser sein (Ausbau Dachraum, Stall, interne Strukturierung, Fassade).“ (Berchtold 2011).



Quelle: Land Vorarlberg, 2017.

Empfehlungen zur Verdichtungsstrategie

Baulich-räumliche Struktur

- Ortsbildschutz in Bezug auf die historische Fassadengestaltung aufgrund des Potenzials zur Identitätsbildung
- Transformation der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Rückseite der Gebäude in Wohnraum
- Vorgärten mit hoher Aufenthaltsqualität
- Belebung der EG-Zonen im Ortszentrum
- Konzentration von Nachverdichtung in 2. Reihe

Nutzung & Soziales

- Schaffen von Mehrgenerationen-Wohnen als Sonderwohnform und Alternative zu Altersheimen
- Erhöhung der Nutzungsmischung, insbesondere durch Kleinbetriebe und Kultur in der EG-Zone
- Erhalt des Dorfladens und Ausbau des Angebots an Nahversorgung
- Ausbau und Attraktivierung des ÖV-Angebots

Planungsprozess

- kooperative Planungsprozesse und höhere Transparenz der Entscheidungsfindung
- professionelle Bearbeitung des Planungsgebiets in Form von Optimierungsverfahren
- Einforderung von klaren Gestaltungs- und Prozessvorgaben
- aktive Bodenpolitik durch finanzielle Unterstützung bzw. Anreize für Eigentümer des Althausbestands

Typ 4a: Bebauung einer größeren zusammenhängenden Fläche im Siedlungsgebiet



Quelle: Land Vorarlberg, 2017.

Darstellung des Bestands

Fläche	25.700 m ²
Parkplätze	privat
Geschosse	2,5
Freiflächen	Privatgärten, Sportplatz
Nutzung	Wohnen, Sport

Charakter Studie

Was wäre planerisch denkbar?

- Nachnutzung des Fußballplatzes
- Wohnsiedlung mit Duplex-Einheiten (Verdichtung)
- Große Anzahl an verschiedenen Außenräumen

Studienarbeiten

Phase II: Testlauf für die Planung im Rahmen eines Studierendenprojekts (Betreuung: Sybilla Zech & Geli Salzmann)



Projekt „d'Sidlig“ in Nenzing

Der ehemalige Fußballplatz in Nenzing soll zu einem Quartierszentrum für die gesamte Siedlung zwischen Bahnlinie und Ill entwickelt werden. Das Gebiet umfasst den ausgelagerten Fußballplatz mit knapp 16.000 m², darüber hinaus besitzt die Gemeinde südlich angrenzend weitere Grundstücke zur Entwicklung des Quartiers.

Das Projekt durchlief einen intensiven Beteiligungsprozess. In einer ersten Phase 2013 wurden gemeinsam mit Bürgern der Bedarf und die Bedürfnisse für die zukünftige Bebauung ergründet und das Konzept „Bauen in der Reihe“ entwickelt. In Phase II wurde in Kooperation mit den Universitäten TU Wien, Universität Liechtenstein und Kunstuniversität Linz ein Testlauf für die Planung durchge-

führt; im Zuge dessen wurden 25 Siedlungsmodelle erstellt. Aus den Ergebnissen wurden in Phase III ein städtebaulicher Rahmenplan und Bebauungsvorschriften entwickelt und für ein Teilgebiet ein Wettbewerb ausgeschrieben. Das Ergebnis des Wettbewerbs gilt bindend für den Erwerb der Grundstücke durch Baugruppen, Bauträger und Bauherren.

Als Planungsvorgaben für den städtebaulichen Wettbewerb wurde u. a. festgelegt:

- Eine Baunutzung BNZ 50 – 55 und eine Nettogrundfläche von ca. 14.000 m² bei einer Gesamthöhe von max. 9,5 m (im Randbereich max. 7 m).
- Sämtliche Wohnungen sollen die Standards der Wohnbauförderrichtlinie erfüllen, mindestens 35%

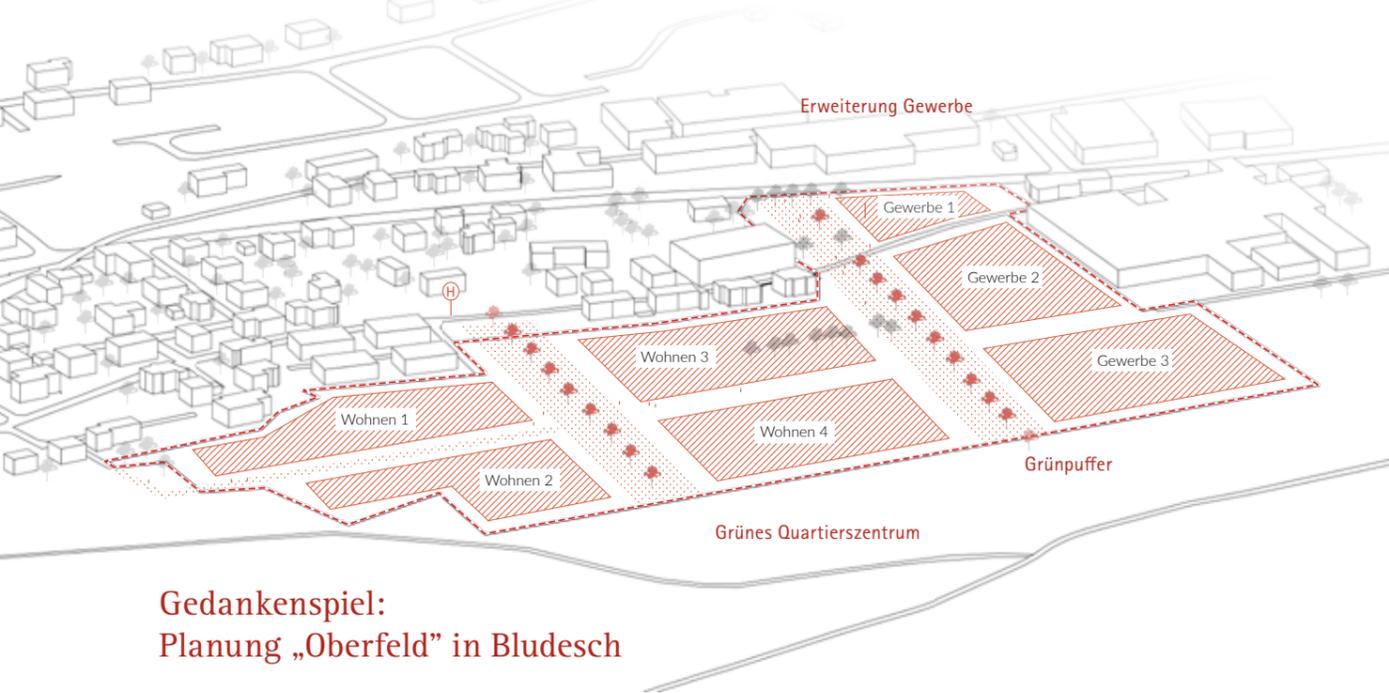
der Wohnungen sollen an förderungswürdige Personen vergeben werden.

- Im östlichen Bereich soll ein Quartiersplatz entstehen, im Anschluss daran ist eine gewerbliche Erdgeschossnutzung vorzusehen. Insgesamt sind die Bauhöhen im Erdgeschoss so zu wählen, dass sie Umnutzungen erlauben.
- Öffentliche, halbprivate und private Freiflächen sind darzustellen und an das öffentliche Wegenetz anzuschließen, der vorhandene Baumbestand soll wenn möglich in die Planungen einbezogen werden.
- Generell ist keine Nord-Süd-Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr erlaubt, oberirdisch dürfen max. 24 Besucherparkplätze errichtet werden.

Geladener Wettbewerb

- Nachnutzung des früheren Fußballplatzes
- I+R Schertler GmbH in Kooperation mit der Wohnbauselbsthilfe und dem Planungsteam Dorner/Matt Architekten sowie Gruber+Haumer Landschaftsplaner
- Zehn winkelförmige Gebäude, die zu fünf Duplexeinheiten verdichtet wurden
- Große Anzahl an unterschiedlichsten gut mit der Umgebung vernetzten Außenräumen
- Quartiersplatz mit Coffee / Guest House im südöstlichen Bereich wird gut ins Struktursystem integriert und an richtiger Stelle in Zusammenhang mit der Anbindung an den Bahnhof situiert
- Porosität des urban-dörflichen Ortes

Typ 4b: Bebauung einer größeren zusammenhängenden Fläche am Siedlungsrand



Gedankenspiel: Planung „Oberfeld“ in Bludesch

Die Umlegungsplanung „Oberfeld“ in Bludesch liegt am südöstlichen Ortsrand in Richtung Thüringen. Es ist im räumlichen Entwicklungskonzept als Siedlungsgebiet vorgesehen, welches in drei Etappen von innen nach außen entwickelt werden soll. Die Umlegung ist eine Voraussetzung für eine kohärente Beplanung des ganzen Gebiets mit einer Gesamtfläche von insgesamt knapp 8 ha.

In den „Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung“ im REK Bludesch von 2014 sind der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung, die Neuwidmung nur bei konkreten Bauvorhaben (Vertragsraumordnung) sowie eine verstärkte Bodenpolitik der Gemeinde festgeschrieben. Eines der im REK festgeschriebenen Ziele lautet: eine „maßvolle Verdichtung definieren“. Neben der Definition von Verdichtungsräumen und der zugehörigen Festlegungen sind dabei eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden (gemeinsames Auftreten gegenüber Bauträgern) und das verstärkte Einbringen öffentlicher Interessen in die Planung von Wohnanlagen als Maßnahmen geplant. Es gibt inzwischen einen ersten Kriterienkatalog, der aber noch genauer ausgearbeitet werden könnte (Verhältnis Höhe zu Kubatur).

In den angrenzenden Wohngebieten wird die Siedlungsentwicklung als akzeptabel eingestuft, wobei der Verkehr nach Meinung der Anwohner bereits an Grenzen stößt. Die Versorgungssituation und der Freiraum im Quartier werden als ausreichend eingeschätzt, der öffentliche Raum könnte etwas mehr werden. Die nachbarschaftlichen Beziehungen in den benachbarten Wohngebieten werden als „gut, aber nicht so intensiv“ beschrieben, denn auch hier hat schon einiger Zuzug stattgefunden, auch Wohnanlagen wurden gebaut und bezogen.

Was können sich Bewohner dort vorstellen?
Verdichtung wird generell als notwendig angesehen und ist auch im eigenen Quartier und im benachbarten Umlegungsgebiet denkbar. Nur stark verdichtete Formen (Blockrandbebauung, Hochhaus etc.) kommen nach Meinung der Anwohner überhaupt nicht in Frage. Es wird gewünscht, dass die Verdichtung quartiersmäßig betrachtet wird, nicht ein einzelnes Grundstück, sondern mehrere Bauten aufeinander abgestimmt mit einheitlicher Struktur nach bestimmten Vorgaben. Insgesamt wird eine geplante Verdichtung durchaus begrüßt, in den Randbereichen könnte man die Nutzungs-



Quelle: Land Vorarlberg, 2017.



Darstellung des Bestands

Fläche	71.500 m ²
Parkplätze	noch offen
Geschosse	noch offen
Freiflächen	Grünraum
Nutzung	Wohnen, Kleingewerbe
Charakter	Freiflächen / Durchgrünung Verkehrssituation gesamte Infrastruktur / Erschließung betrachten Druck durch Wohnanlagen Studie vorhanden

zahlen durchaus nach oben korrigieren. Bei der Gestaltung von einzelnen Bauwerken gehen die Meinungen auseinander, wie viel „Wildwuchs“ oder „spinnige Häuser“ die Gemeinde vertragen kann. Ein guter Beteiligungsprozess ist allen Befragten wichtig, wobei dies nicht unbedingt ein breiter öffentlicher Prozess sein muss. Ein wichtiges Thema der „Küchentisch-Gespräche“ ist die Nachbetreuung von Projekten des verdichteten Wohnens, die die Integration der neu Zugezogenen in die Nachbarschaft fördern. Hier wird durchaus der Gemeinde eine Aufgabe zugewiesen, denn dies kommt dem gesamten Gemeindeleben zugute.

Empfehlungen zur Verdichtungsstrategie

Baulich-räumliche Struktur

- (grüne) Wegeverbindungen und Vernetzung zum bestehenden Quartier beachten

Nutzung & Soziales

- Schaffen der Voraussetzungen für ein verkehrsberuhigtes Quartier durch den Ausbau und die Attraktivierung des ÖV-Angebots
- Herstellen von qualitätsvollen Begegnungsräumen im öffentlichen Raum, z. B. für Veranstaltungen
- Erhöhung der Nutzungsmischung durch Kleingewerbe und Dienstleistungen

Planungsprozess

- Qualitätssicherung des Neubaus durch einen Gestaltungsbeirat, Kriterienkatalog, Gemeindegremien und eine Evaluierung nach 5–10 Jahren
- Bürgerbeteiligung, v. a. in Bezug auf Fragen des Grünraums und Verkehrs, als Bestandteil des Planungsprozesses
- Straßenfeste und Veranstaltungen im öffentlichen Raum, um die neu Zugezogenen zu integrieren

Typ 5b: Verdichtung in Arbeitersiedlung – Einfamilienhaushalt



Dietrich/Untertrifaller Architekten: Visualisierung und Wettbewerbspläne. Quelle: Dietrich/Untertrifaller (www.dietrich.untertrifaller.com/projekt/quartierbuendtlitten).

Projekt „Bündtlitten“ in Dornbirn

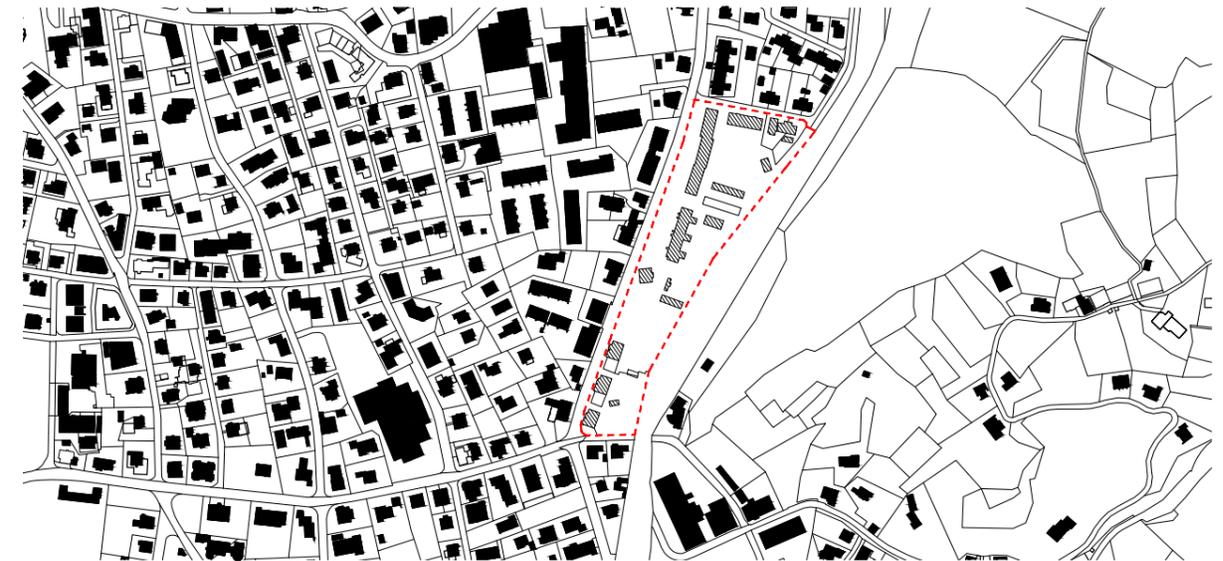
Die 1907 von der Textilfirma Hämmerle errichtete Arbeitersiedlung im Dornbirner Stadtteil Bündtlitten soll revitalisiert werden. Die Planung erfolgte durch das Team Dietrich / Untertrifaller Architekten. Der Stadtteil Bündtlitten befindet sich am Fuße des Rhomberts und entlang des Fischbachs. Ein Teil der Gebäude steht unter Denkmalschutz. Das Projekt befindet sich noch in der Bauphase.

Was wurde geplant?

Geplant ist ein lebendiges, zentrumsnahes Stadtviertel von hoher Lebens- und Wohnqualität. Die denkmalgeschützten ehemaligen Arbeiterhäuser werden sorgfältig saniert und zu Reihenhäusern umgebaut. Die mehrgeschossigen neuen Wohnbauten entlang des Fischbachs sind in der Gebäudetiefe und der Höhe gestaffelt und gliedern sich so har-

monisch in die kleinteilige städtebauliche Struktur der Umgebung ein. Die dreiseitig nach Süden ausgerichteten Häuser bieten flexibel gestaltete 2- bis 4-Zimmerwohnungen sowie attraktive Gewerbeflächen.

Das gesamte Quartier wird autofrei gestaltet, mit einem internen Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer. Die Gärten der Erdgeschosswohnungen münden in weite Rasenflächen und einen „Dorfplatz“ – diese grüne Mitte bietet den Bewohnern einen attraktiven Ort der Begegnung und Erholung.



Darstellung des Bestands

Fläche	18.000 m ²
Parkplätze	50
Geschosse	2,5
Freiflächen	Hof
Nutzung	Wohnen



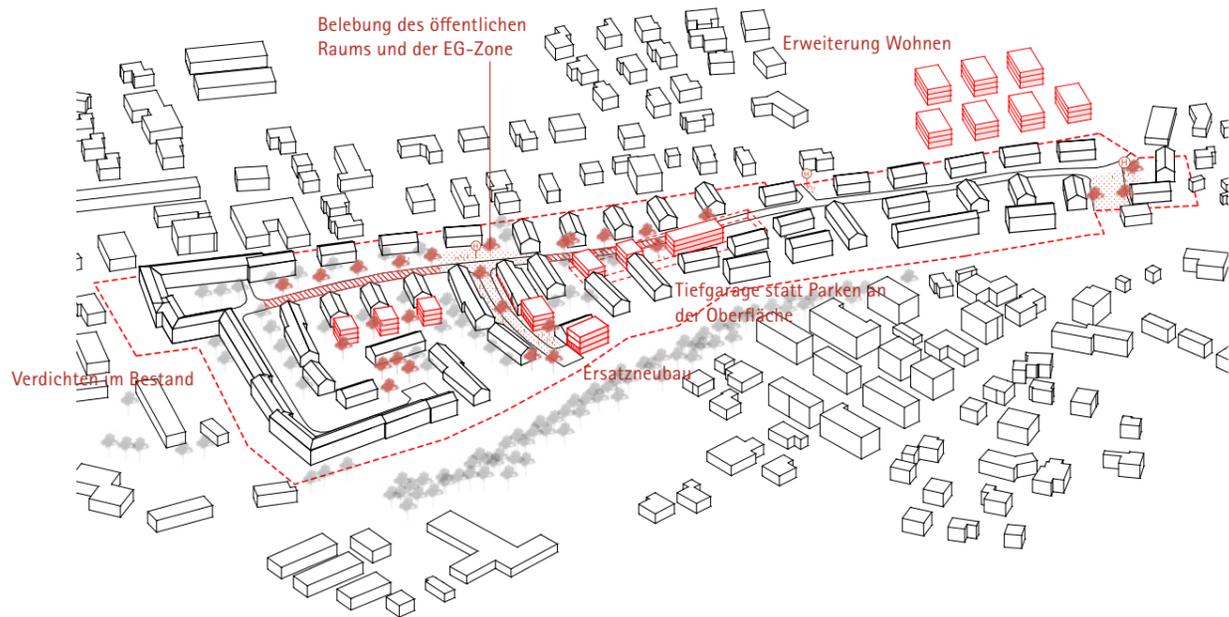
Quelle: Land Vorarlberg, 2017.



Projekt in Bau Dietrich | Untertrifaller Architekten

- Revitalisiert die Arbeitersiedlung mit neuen nachhaltigen Wohnbauten.
- So entsteht ein lebendiges, zentrumsnahes Stadtviertel von hoher Lebens- und Wohnqualität.
- Die mehrgeschossigen neuen Wohnbauten entlang des Fischbachs sind in der Gebäudetiefe und der Höhe gestaffelt und gliedern sich so harmonisch in die kleinteilige städtebauliche Struktur der Umgebung ein.
- Die denkmalgeschützten ehemaligen Arbeiterhäuser werden sorgfältig saniert und zu Reihenhäusern umgebaut.
- Das gesamte Quartier wird autofrei gestaltet, mit einem internen Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer.

Typ 6: Nachverdichtung im Geschosswohnungsbau



Darstellung des Bestands

Fläche	68.040 m ²
Parkplätze	220
Geschosse	2,5
Freiflächen	Innenhöfe
Nutzung	Wohnen

Charakter bereits verdichtete Bauformen vorhanden, ggf. Verdichtungspotenzial in Innenhöfen teilweise historische Strukturen

Quelle: Land Vorarlberg, 2017.

Gedankenspiel: „Südtiroler Siedlung“ in Bludenz

Der Baubeginn der sog. „Südtiroler Siedlung“ im Bludener Obdorf datiert auf das Jahr 1941 und zog sich bis 1954 hin. Ursache war die massive Abwanderung der Südtiroler in das Deutsche Reich, für die Unterkünfte gefunden werden mussten. Die Wohnungen wurden mit Einzelöfen beheizt, hatten jedoch schon ein eigenes Bad / WC. Auffallend sind die Torbögen als Eingang zur Siedlung.

Aktuell wohnen gut 700 Personen in der Siedlung, die Bausubstanz ist relativ alt und sanierungsbedürftig. Es gibt eine hohe Fluktuation und die Zusammensetzung der hier Wohnenden ist international. Die Wohnverhältnisse und die Nachbarschaft werden von den Befragten sehr unterschiedlich eingeschätzt, die Wertungen reichen von „sehr gut“ bis „katastrophal“. Manche Mängel wurden übereinstimmend von allen Beteiligten festgestellt, insbesondere der Sanierungsbedarf, der Mangel an Parkplätzen und die „Gruppenbildung“ einzelner Nationalitäten. Der große Anteil an Grünflächen innerhalb der umschlossenen Siedlung wird von

allen Befragten positiv gewertet.

Die Südtiroler Siedlung ist ein bestehendes Beispiel einer verdichteten Bauweise und zeigt exemplarisch einerseits die Probleme (insbesondere sozialer Art), die auftreten können, andererseits aber durchaus auch die vorhandene Wohn- und Lebensqualität.

Was können sich Bewohner dort vorstellen?

Eine weitere Verdichtung ist nicht vorstellbar, denn dies würde zulasten der großzügigen Grünflächen gehen, die eine der Hauptqualitäten des Quartiers ausmachen. Allenfalls der Abriss und Neubau von Gebäuden käme infrage, wobei auch ein gewisser Stolz auf den Gesamtstil und die zum Teil denkmalgeschützten Gebäude erkennbar ist. Der Sanierungsstau sollte allerdings dringend behoben werden.

Bezüglich der sozialen Zusammensetzung haben die Befragten viele Erfahrungen aus erster Hand. Dies führt zu einer gewissen Skepsis bzw. zur Überzeugung, dass in einer derartigen Häufung sozial schwächere Bewohner mehr Betreuung und Bera-

tung notwendig sind, als dies derzeit der Fall ist.

Auf der anderen Seite ist auch ein Zusammenhalt spürbar. Das Bedürfnis nach integrativen Maßnahmen und „miteinander reden“ wurde mehrfach geäußert und bei Abriss oder größerer Renovierung wurde ein „humaner Umgang mit den Mietern“ angemahnt.

Empfehlungen zur Verdichtungsstrategie

Baulich-räumliche Struktur

- Umnutzung und energetische Sanierung des Althausbestands
- Schaffen von Begegnungszonen durch gemeinsame TG, begrünte, mehrfach nutzbare Parkplätze und bauliche Maßnahmen zur Temporeduktion
- Schutz bestehender halböffentlicher Grünflächen durch vertikale Verdichtung in Form von punktueller Neubebauung und Ersatzneubauten

- Erweiterungsflächen in Form von verdichtetem Wohnen in Richtung Nüziders

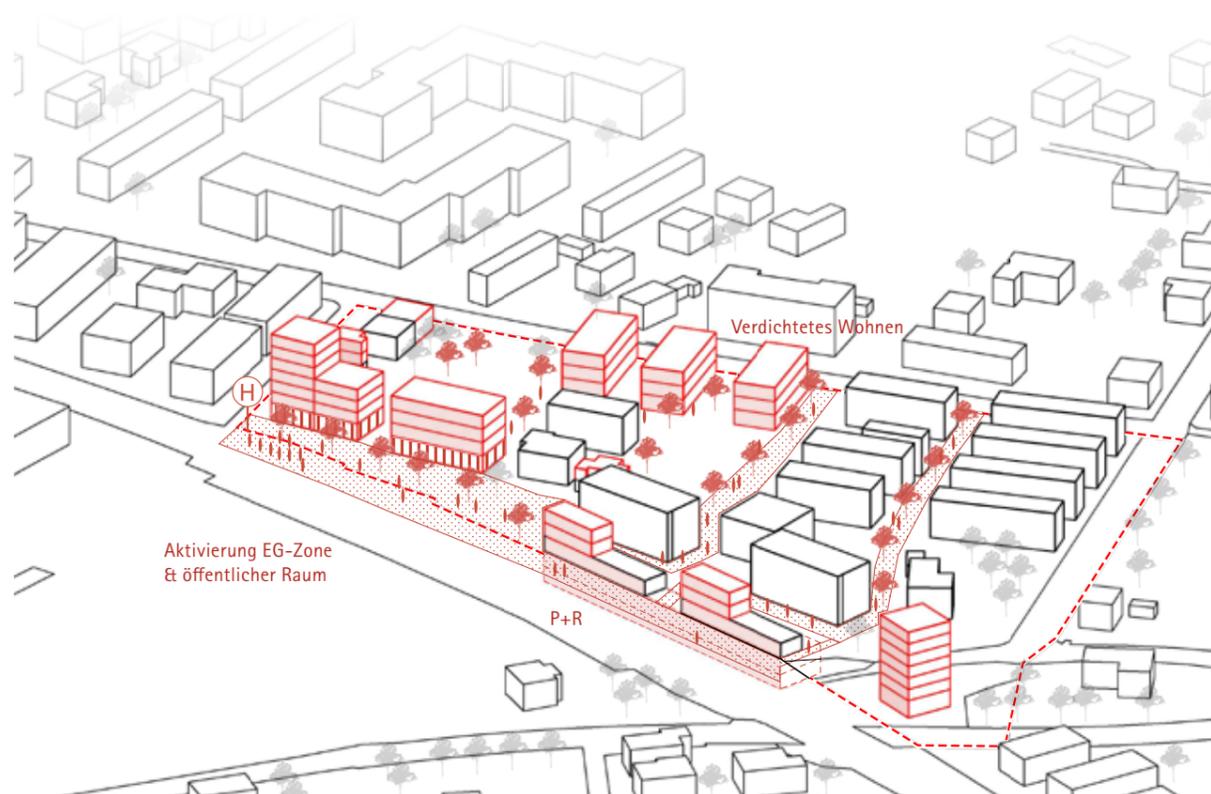
Nutzung & Soziales

- Entwicklung eines Ortsteilzentrums um das Café Meran durch Belebung der EG-Zone und Schaffung einer Begegnungszone
- Schaffen von öffentlichen Räumen für Jugendliche als Ergänzung zu den bestehenden Kinderspielplätzen
- Integrationsmaßnahmen und Sozialarbeit vor Ort, um soziale Probleme wie Gruppenbildung und Konflikte zwischen NutzerInnengruppen zu lösen

Planungsprozess

- Gefahr der Mieterhöhung und Vertreibung von Altmietern aufgrund von Sanierung entgegensteuern
- Garantie von gleichwertigem Ersatz für MieterInnen bei Abriss und Neubau des Gebäudes
- mehr finanzielle Mittel für bspw. ein Freiraumkonzept
- Einbeziehen der NachbarInnen, z. B. durch Online-Befragung, in den Planungsprozess

Typ 7: Höhenentwicklung / Aufstockung / Hochhaus



Quelle: Land Vorarlberg, 2017.

Darstellung des Bestands	
Fläche	28.270 m ²
Parkplätze	95
Geschosse	4
Freiflächen	Hof, Grünflächen
Nutzung	Wohnen, Bahnhof
Charakter	lage- und ortsbildspezifisch an markanten Orten, Hauptverkehrsstraßen, ÖV-Knoten Erdgeschossnutzungen und Nutzungsmischung beachten



Gedankenspiel: Planung Bahnhofsumfeld Hatlerdorf in Dornbirn

Analog zum realisierten Projekt im Umfeld des Bahnhofs Dornbirn-Schoren (Haltestelle) könnte auch der Bereich um den Bahnhof Hatlerdorf deutlich verdichtet und somit als Hotspot für den ÖV bezeichnet werden. Gemeinnützige Wohnbauten beidseitig der Bahnlinie und ein neues Pflegehaus ergänzen die bestehenden Strukturen und schaffen eine kompakte städtebauliche Markierung.

Was können sich Bewohner dort vorstellen?

Die telefonische Befragung von Dornbirner Bürgerinnen und Bürgern zeigt, wie ein städtisches Umfeld die Menschen prägt. Die Notwendigkeit von Verdichtung ist hier – wie in allen untersuchten Gemeinden – unbestritten. Dazu kommt jedoch ein ur-

banes Lebensgefühl, das sich darin ausdrückt, dass eine bunte Vielfalt von Menschen auch aus verschiedenen Kulturen zu einem Quartier gehört und die Integration von neu Zugezogenen (auf einer wesentlich anonymen Ebene als im Dorf) Alltagsaufgabe ist. Es muss nach Meinung der Befragten nur darauf geachtet werden, dass es nicht zu einer Konzentration bestimmter Gruppen und Schichten kommt.

Beim Verkehr spielen der öffentliche Verkehr und die Fuß- und Radverbindungen eine große Rolle. Gegenüber dem Leben auf dem Dorf werden die Bedeutung von Grün- und Freiräumen und das Vorhandensein von Spiel- und Sportanlagen in fußläufiger Distanz viel höher gewichtet, denn es fehlen die kurzen Wege zum Siedlungsrand.

Empfehlungen zur Verdichtungsstrategie

Baulich-räumliche Struktur

- verdichtetes Wohnen und Arbeiten durch Neubebauung entlang der Bahngleise und durch Aufstocken und Anbau von Bestandsgebäuden
- Beachten der Lärmentwicklung an Bahngleisen
- Tiefgarage als Alternative zum Parken an der Oberfläche (Park & Ride + Car Sharing)
- Hochpunkt an Bahnstation als städtebaulicher Akzent

Nutzung & Soziales

- Schaffen eines Quartierszentrums um die Bahnstation durch Belebung der EG-Zone mit Gastronomie und Nahversorgung und Attraktivierung des öffentlichen Raums

- Erhöhung der Nutzungsmischung durch Büros und Gewerbe v. a. entlang der Bahnstation
- verbesserte Wegeführung in Form von Grünverbindungen ins Quartierszentrum und zur Bahnstation

Planungsprozess

- Einbeziehung der NachbarInnen und BewohnerInnen der Umgebung in den Planungsprozess (Neubebauung, TG, Verkehrssituation) und frühzeitige Berücksichtigung ihrer Bedürfnisse

05 Verdichtung mit Beteiligten/ Betroffenen planen

Die Beispiele zeigen die Unterschiede zwischen den Vorstellungen der Anwohner und den Gedanken- spielen der Planer. Umso wichtiger ist ein guter Beteiligungsprozess.

Die Möglichkeit, sich an den Planungsprozessen zu beteiligen

Die unbedingte Voraussetzung für jeden Beteiligungsprozess ist der politische Wille zur Beteiligung. Nur wenn der Wille gegeben ist, stimmt die Qualität des Beteiligungsprozesses, andernfalls wird er zur halbherzigen „Pflichtübung“. Beteiligung braucht Ressourcen (finanzielle Mittel, Arbeitszeit) und (politische) Energie – die Ressourcen werden nur dann in ausreichendem Maß zur Verfügung gestellt, wenn ein klarer Wille zur Beteiligung vorhanden ist.

Für Verdichtungsprozesse sind gute Beteiligungsprozesse wichtig: „Zentral ist die Zustimmung zur veränderten Nutzung des Raums, die mit der baulichen Verdichtung einhergeht. Siedlungsverdichtung greift also dann, wenn hinter den Plänen auch klare Strategien stehen, wie man die betroffene Bevölkerung für eine veränderte Nutzung gewinnen kann. Und wenn sie jene Akteure ins Boot holt, die die Rahmenbedingungen für die veränderten Nutzungen mitgestalten.“ (Zimmerli 2016:54)

Wenn verschiedene Akteure in Verdichtungsprojekten von Beteiligung sprechen, haben sie sehr unterschiedliche Zielgruppen vor Augen – etwa Grundeigentümer, Investoren und Projektträger, Planer und Architekten, Fachexperten, Gemeindevertreter und Ausschussmitglieder, Anwohner, neu Zugezogene oder Gewerbetreibende.

Zum Teil werden diese Zielgruppen bei der Planung eines Beteiligungsprozesses nicht ausreichend differenziert berücksichtigt. Zudem müssen – wie bei jedem Beteiligungsprozess – die Ziele der Beteiligung geklärt werden. Je konkreter die

Fragestellungen, an denen in einem Beteiligungsprozess bzw. in einer Veranstaltung gearbeitet werden soll, desto besser kann die geeignete Methode ausgewählt werden und desto konkreter und nutzbarer sind auch die Ergebnisse.

[siehe auch die Literaturrecherche „Verdichtung planen mit Bürgern und Betroffenen“ im Anhang]



Phasen der Beteiligung

Beteiligungsprozesse in einer Gemeinde zum Thema „Verdichtung“ können sehr unterschiedlich geartet sein. Dabei können vier zeitlich aufeinanderfolgende Phasen unterschieden werden.

Ein gutes Beteiligungskonzept zum Thema „Verdichtung“ vernachlässigt keine dieser Phasen. Entsprechend den vier Phasen der Beteiligung gibt es unterschiedliche Ziele für Beteiligungsprozesse.

Beteiligungsziele

Ziele der 1. Phase – Generelle Diskussion um Verdichtung ohne konkreten Anlass

- Einen generellen Konsens über die Gemeindeentwicklung zu erzielen und
- den Rahmen für konkrete Projekte zu setzen.

Ein genereller Konsens in der Gemeinde entlastet konkrete Projekte von Grundsatzdiskussionen. Generelle Haltungen zu Verdichtungsmaßnahmen bzw. zu konkreten Projekten sind nicht selten

Auf private Bauvorhaben kann eine Gemeinde nur begrenzt Einfluss nehmen. Dementsprechend sind auch die Beteiligungsmöglichkeiten begrenzt. Umso wichtiger ist es, die rahmensetzenden Planungsgrundlagen der Gemeinde (z. B. Bebauungsplan) gut abzustimmen. Dazu gehört es, den beteiligten Bürgern die Auswirkungen verschiedener Regelungen zu veranschaulichen. Hier können auch Diskussionen stattfinden über Gemeinwohlinteressen versus Interessen der privaten Eigentümer (z. B. zum Thema Durchwegung); sie geben planerischen Festlegungen, die sich auf Privatei-

Themen für die politische Agitation. Dies macht sich in der Regel am konkreten Projekt fest, wenn sich gesellschaftliche und Anwohnerinteressen vermischen. Ein politischer Konsens sollte in Vorfelddiskussionen herbeigeführt werden. Anlassunabhängig können die Notwendigkeit von Verdichtung und die in der Gemeinde gewünschte Form und Qualität unbelasteter diskutiert werden.

Gemeinden müssen dazu ihre Identität klären; als Voraussetzung für konkrete Planungen mit Beteiligungsprozessen. Zur Klärung der Identität gehört ein generelles Bild davon, wohin sich die Gemeinde entwickeln soll (in Bezug auf Einwohnerzahlen, Siedlungsgrenzen, inneren Zusammenhalt, Versorgungsstrukturen etc.). All dies wird üblicherweise in einem REK (Räumliches Entwicklungskonzept/künftig: Räumlicher Entwicklungsplan) festgehalten.

gentum beziehen, die notwendige Legitimität. Voraussetzung dafür ist ein intensiver Diskussionsprozess, der sich nicht auf eine öffentliche Informationsveranstaltung oder das gesetzlich vorgeschriebene Auflageverfahren beschränkt.

Als zusätzliche Erschwernis kommt hinzu, dass die Instrumente der Raumplanung und der Beteiligung für den Durchschnittsbürger nicht klar sind. Diese müssen in ihrer Verbindlichkeit und ihren Auswirkungen den Bürgerinnen und Bürgern verständlich vermittelt werden.

Eine weitere, sehr frühzeitige Form der Beteiligung ist die Einbeziehung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, auf deren Grundstück eine bestimmte Form der Bebauung von der Gemeinde planerisch ermöglicht wird. Sie sollten über die Bedeutung ihres Grundstücks im größeren Zusammenhang der Gemeinde oder Stadt aufgeklärt werden.

Ziele der 2. Phase – Beteiligung im Verlauf eines konkreten Verdichtungsprojektes

Das Ziel der zweiten – und der dritten – Phase ist es, ein konkretes Projekt reibungslos und mit größtmöglichem Mehrwert für die Allgemeinheit zu realisieren. Bereits die Formulierung dieses Ziels beinhaltet Konfliktpotential, denn manchmal tendieren Entscheidungsträger dazu, den Mehrwert des privaten Eigentümers zu stark in den Fokus der Überlegungen zu rücken. Auch hier lohnt im Zweifelsfall der öffentliche Diskurs und vermag positive Wirkungen zu entfachen, die weit über das Verdichtungsthema hinausreichen.

Beteiligung muss frühzeitig erfolgen. Wenn bereits ein fertig ausgearbeitetes Projekt auf dem Tisch liegt, haben die Bürgerinnen und Bürger die Befürchtung, dass bereits alles entschieden ist, und agieren entsprechend kämpferisch. „Bestehen Wissenslücken über Vorhaben der öffentlichen Hand, führt dies bei Grundeigentümern und der Bevölkerung zu Unsicherheit. Unsicherheit führt zu Misstrauen unter den Akteuren und gegenüber der öffentlichen Hand. Das ist kontraproduktiv für eine erfolgreiche Zusammenarbeit und ein Projekt kann zum Stillstand kommen.“ (ARE 2013:22)

Die Forderung nach einer Anwohner- bzw. Bevölkerungsbeteiligung bei Verdichtungsprojekten steht sehr allgemein im Raum; die Beteiligung erschöpft sich dann allerdings oftmals in einem Informationsabend. Diese Form der Beteiligung ist nicht besonders gut geeignet, Vorbehalte gegenüber Verdichtungsprojekten abzubauen oder gar positive Impulse für ein Projekt zu generieren. Auf der anderen Seite ist auch nicht jedes Thema gleich gut für einen Beteiligungsprozess geeignet. **Gut geeignet sind Themen, die sich mit Fragen der Lebensqualität und Nutzungsmöglichkeiten und mit der Gestaltung befassen. Weniger gut geeignet sind Fachthemen, bei denen eine hohe Expertise benötigt wird.** Ist hier im Einzelfall eine Beteiligung erwünscht, dann muss ein gewisser Aufwand für den Kompetenzerwerb der Beteiligten eingerechnet werden.

Ein Sonderfall der Beteiligung ist die Beteiligung der künftigen Bewohner / Nutzer. Im ländlichen Raum und in Einfamilienhausquartieren mit alt-eingesessener Nachbarschaft ist die Frage, wer zuzieht, besonders wichtig. Hier kann ein sorgfältiger Planungsprozess, der schon in einer frühen Planungsphase Anwohner und interessierte neu Zugezogene zusammenbringt, unterstützend wirken. Projekte, bei denen die späteren Nutzer schon in der Planungsphase intensiv zusammenarbeiten, fördern das spätere nachbarschaftliche Zusammenleben. Das Problem dabei ist, dass die künftigen Bewohner nur als Bauherren oder allenfalls als künftige Besitzer von Eigentumswohnungen bekannt sind und damit einbezogen werden können. Abhilfe kann geschaffen werden, wenn der „bürgerliche Sachverstand“ stellvertretend bei anderen Gemeindebürgern abgeholt wird.

Ziele der 3. Phase – Beteiligung in der Umsetzungsphase (Baustellenbegleitung)

Dabei geht es zum einen um die Beteiligung der Nachbarschaft oder weiter entfernt wohnender Bürgerinnen und Bürger, wenn es um Belästigungen im Gefolge eines größeren Bauprojekts geht. Diese Phase der Beteiligung ist etabliert und die Vorgehensweisen sind bekannt.

Ziele der 4. Phase – Integration von neu Zugezogenen im verdichteten Quartier

Das Ziel der vierten Phase ist die angemessene Berücksichtigung von sozialen und Integrationsthemen, die das Gemeindeleben positiv oder negativ prägen.

Die vierte Phase findet bisher besonders wenig Beachtung. Ein Verdichtungsprojekt bringt neue Gesichter in eine bestehende Nachbarschaft. Die Kontaktaufnahme gestaltet sich besonders schwierig, wenn entweder das Quartier keine gewachsenen Strukturen und Beziehungen aufweist oder durch ein größer dimensioniertes Bauprojekt im Verhältnis zur Quartiersgröße viele Menschen von

auswärts zuziehen. Sowohl die Alteingesessenen als auch die neu Zugezogenen sind dann häufig mit der Selbstorganisation überfordert. Die Integration von neu Zugezogenen in die Nachbarschaft, wenn diese nicht aus dem Dorf oder dem näheren Umfeld kommen, kann eine Aufgabe der Gemeinde sein. Mögliche Maßnahmen bestehen darin, Anlässe zur Begegnung zu schaffen oder zumindest zu unterstützen, die BewohnerInnen zu informieren, bei neu Zugezogenen aus anderen Kulturkreisen das nachbarschaftliche Bekanntmachen intensiv zu begleiten etc. Bauträger können zur Unterstützung dieses Prozesses verpflichtet werden.

Das Integrationsthema beginnt jedoch – wenn man es gründlich und strategisch bearbeiten will – schon wesentlich früher – und zwar in der Verschränkung von Sozialraumplanung und Quartiersplanung. Bisher gibt es zwischen Raumplanung und Sozialplanung wenige Berührungspunkte. Sozialraumanalysen beschränken sich eher auf den städtischen Bereich und Quartiersplanungen finden häufig zu spät im Planungsprozess Anwendung. Damit wird wieder der Bogen zur ersten Phase der Beteiligung geschlagen, wenn es um das generelle Bild der Gemeindeentwicklung geht („Wie wollen wir zusammenleben?“).

Politik fördert Beteiligung

Zur Unterstützung derartiger Beteiligungsprozesse hat das Land Vorarlberg diesen in seinen neuen Förderrichtlinien einen wichtigen Stellenwert eingeräumt. Zum einen ist eine klar definierte Mindestqualität an Beteiligung, die deutlich über das reine Informieren hinausgeht, Voraussetzung zum Erhalt von Förderungen.

Zum anderen werden intensive Beteiligungsprozesse und Vorstudien, in denen solche Prozesse erarbeitet werden, zusätzlich gefördert. Ergänzend dazu wurde in der Ausgabe 27 der Schriftenreihe der Abteilung Raumplanung und Baurecht, Amt

der Vorarlberger Landesregierung das Werkheft „Angemessene Beteiligung in der Raumplanung“ veröffentlicht.

Solche Unterstützung ist vor allem für kleine Gemeinden notwendig, die meist nicht die notwendige Expertise haben und zum Teil nicht einmal wissen, wen sie für welchen Zweck engagieren sollen. Das hat zur Folge, dass unter Umständen Projektentwickler und Bauträger den Gesamtprozess in die Hand nehmen und nach ihren Interessen gestalten, die nicht unbedingt deckungsgleich mit den Interessen des Gemeinwesens sein müssen. Dieses Vorgehen ist für die Gemeinde einfach, aber die Beteiligung kommt meist zu kurz.

06 Zusammenfassung und Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Generelle Erkenntnisse

Es gibt eine unüberschaubare Fülle von Materialien (Artikel, Projektbeschreibungen, Leitfäden etc.) zum Thema „Verdichtung“.

Eine pauschale Empfehlung für die Gestaltung von verdichteten Bauformen ist – bis auf wenige Grundsätze – nicht möglich; auch nicht für einzelne Siedlungstypen, denn die örtlichen Bedingungen unterscheiden sich zu stark.

Aus den Recherchen und Gesprächen zeigen sich bestimmte, wiederkehrende Themen, die bei der Gestaltung einer verdichteten Bauweise berücksichtigt werden müssen:

- das Verhältnis Kubatur zu Freiraum (Baukörper im Raum und die Umgebungsqualität),
- ruhender und fließender Verkehr sowie
- soziale Durchmischung und Integration von neu Zugezogenen.

Die Notwendigkeit von Verdichtung ist in der Bevölkerung generell akzeptiert, aber damit nicht automatisch das konkrete Projekt. Besondere Bedeutung kommt deshalb der Vermittlung guter Beispiele zu. Eine Sammlung derartiger Beispiele in Vorarlberg und in den angrenzenden Ländern wäre wünschenswert.

Ein sorgfältiger Planungsprozess ist wichtig. Im Gegensatz zur baulichen Gestaltung können für den Planungsprozess durchaus verallgemeinerbare Empfehlungen ausgesprochen werden.

Empfehlungen für den Planungsprozess:

- der frühzeitige, fallunabhängige Diskurs über Verdichtung in der Gemeinde,
- die Erarbeitung guter Planungsgrundlagen,
- die frühzeitige Einbeziehung der Betroffenen bei konkreten Projekten und die „Nachbetreuung“ von Projekten durch Hilfestellungen bei der Integration der neu Zugezogenen.

Hilfestellungen seitens des Landes sind insbesondere für kleine Gemeinden wichtig. Neben den bestehenden Förderinstrumenten können dies ein Beratungsangebot (vgl. Leerstandsmanagement), die Unterstützung von Pilotprojekten sowie die Förderung eines regionalen Kompetenzaufbaus sein.

Welche nächsten Schritte werden empfohlen?

In der beschlossenen Novelle des Raumplanungsgesetzes wird das Instrument der „Verdichtungszone“ eingeführt. Planungsvorgaben und Kriterien für solche Zonen müssen noch entwickelt werden. Workshops mit Städten und Gemeinden können helfen, das Instrument der Verdichtungszone zu konkretisieren und dabei der kommunalen Planungshoheit Rechnung zu tragen.

Im Walgau sollen die Ergebnisse des Projekts in allen Walgau-Gemeinden diskutiert werden: Wo in der Gemeinde ist welche Form der Verdichtung sinnvoll? Die Workshops mit Mitgliedern der Raumplanungs- und Bauausschüsse und Bauverwaltungen erproben exemplarisch, mit welchen Grundlagen eine qualitätsvolle Verdichtung geplant werden kann.

Planer und Bauträger haben sehr unterschiedliche Vorstellungen von der Qualität verdichteter Bauweise. Auf der Grundlage dieses Projekts können gemeinsame Workshops durchgeführt werden, an denen die Landesraumplanung und die Wohnbauförderung mitwirken. Sie helfen dabei, für die ortsspezifische Qualität von Verdichtung zu sensibilisieren.

Was ist weiterhin zu tun?

Eine weitere Sammlung und Aufarbeitung guter Beispiele zur Verdichtung, die es in Vorarlberg schon reichlich gibt, ist empfehlenswert. Eine geeignete Form für die Bewusstseinsbildung könnte Preis für besonders gut gelungene Beispiele baulicher (Nach-)Verdichtung nach Vorbild des „Vorarlberger Holzbaupreises“ sein.

Außerdem könnte ein einfacher Handlungsleitfaden zum Planungsprozess mit Methoden für verschiedene Ziele im Zusammenhang mit Verdichtung erstellt werden.

Expertengespräche sind dazu geeignet, den Erfahrungsaustausch auch unter den Planenden zu vertiefen. Hier sollte man die Erfahrungen bestehender Projekte (z. B. Bonsai / Green San, „d'Sidlig“ Nenzing u. a.) einbeziehen. Auch Erfahrungen aus Nachbarländern wie beispielsweise der Schweiz sind wünschenswert, ebenso Workshops mit Bauträgern und Projektentwicklern.

Ebenfalls wurden im Verlauf des Projekts Workshops und eine Arbeitsgruppe aus Vertretern von Städten und Gemeinden zum Erfahrungsaustausch angeregt. Hier könnte auch die notwendige Hilfestellung für (kleine) Gemeinden diskutiert werden.

Modellhaft bzw. als Pilotprojekt könnten verschiedene Räume / Quartiere von unterschiedlichen Planern „beplant“ werden; dieser Prozess müsste koordiniert ablaufen und den Erfahrungsaustausch bzw. die Vermittlung neuer Erkenntnisse in den Mittelpunkt stellen.

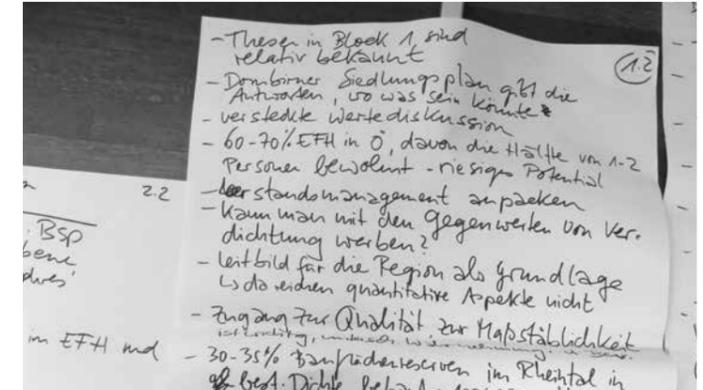
Anhang

07 Anhang I: Workshop für Expertinnen und Experten

Aussagen der Expertinnen und Experten

In einem Workshop am 22. Februar 2018 in Rankweil befassten sich Expertinnen und Experten mit der Frage, wie sich eine qualitätsvolle Innenentwicklung und Nachverdichtung in gewachsenen Strukturen mit einer hohen Lebensqualität verbinden lässt. Nach einer Einführung zum aktuellen Stand des Projekts und den darin erarbeiteten

Thesen zur Verdichtung entwickelte sich eine lebhafte und durchaus kontroverse Diskussion. Dabei wurde nicht nur über die planerische bzw. bauliche Qualität diskutiert, sondern auch über das Zusammenspiel von Land und Gemeinden, über Beteiligungsprozesse und generell über den Sinn von zentral entwickelten Lösungen und Kriterien. Die nachfolgenden Stichworte geben einen Eindruck von der breiten Palette der Meinungen.



1. Die Wahrnehmung von baulicher Verdichtung

- Wahrnehmung ist subjektiv – die Bewohner nehmen Räume unterschiedlich wahr. Das Ziel ist es, positive Wahrnehmungen aufzuzeigen.
- Wohnraumbedarf in Zahlen?
- Positive Beispiele vermitteln!
- Nachverdichtung ist immer auch eine Wertediskussion!
- Grenzen der Verdichtung aufzeigen!
- Aktuelle Maßnahmen sind „homöopathisch“ – früher gab es mehr Utopien
- Warum braucht es überhaupt mehr Flächen und Verdichtung? Wie schaut es mit Landwirtschaft und Gewerbe aus?
- Leerstand muss mitbedacht werden!
- Flächenbedarf ist eine räumliche Frage!

2. Planung von baulicher Verdichtung

- Planungskultur: Miteinander von Gemeinden als Teil des neuen Raumplanungsgesetzes
- Überörtliches Festlegen von Dichten hat Auswirkungen auf Bodenpreis (z. B. Bodenfonds Tirol)
- Beispiel Metropolregion Basel: gemeinsame Vision/Strategie über Gemeinde- und Staatsgrenzen hinweg, jeweils autonome Entscheidungen
- „Nichtdichter“ Raum: Wo definiert?
- Sozialer Aspekt = Planung
- Land sollte steuern (aktive Bodenpolitik, Ökonomie), aber nicht ins Planerische eingreifen!
- Welche übergeordneten Instrumente über Gemeindegrenzen hinweg gibt es?
- Modelle statt Empfehlungen!
- Es sollten Angebote an Gemeinden, aber nicht immer Rechtsvorschriften gemacht werden – Gemeinde bleibt zuständig für ihre Raumplanung
- Örtliches REK mit Qualitätskriterien als Vorgabe – Verdichtungszone ins REK

3. Beteiligungsprozesse

- Häufiges Problem: Künftige Bewohner sind oft nur bei Eigentumswohnungen bekannt
- Kleine Gemeinden haben meist keine Planer – Wissen ist in Planungsverbänden aufzubauen
- Beteiligungsprozesse bewusst einsetzen, sonst zu ressourcenintensiv und aufwendig
- Möglichkeit für das Land schaffen, sich sehr aktiv einzubringen (Unterstützung)
- Instrument der Beteiligung ist nur für Fachplaner klar, nicht für Bürger
- Unterstützung der Politik ist wichtig
- Qualität der Beteiligung ist maßgeblich
- Rechtliche Grundlagen für Abstimmungen bei Beteiligungen sind zu klären
- Es gibt wenig Beispiele für punktuelle/individuelle Beteiligungsprozesse

4. Die Qualität von Verdichtung

- Gute Beispiele sind wichtig – Thesen sind immer allgemein und können konkrete Beispiele nicht ersetzen
- Thema Verdichtung muss konkret diskutiert werden – Politik ist beim Thema Verdichtung widersprüchlich
- Best-Practice-Beispiele finden, aber immer wieder neu interpretieren und umsetzen
- Bereitschaft in Gemeinden, Quartieren und Nachbarschaften: Wo gibt es sie? Wie kann man sie unterstützen?
- Jeden Ort macht etwas anderes zu einem Vorzeigeort
- Wie neue Errichtungsmodelle (mehr als ein Bauträger) fördern?
- Ohne (aktive) Bodenpolitik sind Lösungen schwer umsetzbar!
- Wer übernimmt Verantwortung? Es gibt kaum Wettbewerbe in der Raumplanung
- An „neue Dichte“ herantasten und mit Projekten auf den Boden bringen
- Gewerbegebiete sind strukturell wie EFH-Gebiete – Aushandlungsprozesse bei Gewerbegebieten?

08 Anhang II: Ergebnisse der „Küchentisch-Gespräche“

Verdichtung – Ergebnisse allgemeiner Teil

Im Rahmen des Projekts wurden 22 Anwohnerinnen und Anwohner in ausführlichen, ein- bis zweistündigen „Küchentisch-Gesprächen“ zu ihrer Meinung befragt. Die Fragen drehten sich einerseits um Verdichtung generell: Wie notwendig ist Verdichtung? Welche Hoffnungen und Befürchtungen werden damit verbunden? Wie muss sie geplant werden?

Der zweite Frageblock hatte das Wohnquartier zum Thema: Welche Form der Verdichtung können sich die Anwohner in der unmittelbaren Nachbarschaft vorstellen? In welcher Form wollen sie von der Gemeinde in derartige Planungen eingebunden werden?

Die Auswahl der Gesprächspartner erfolgte auf Empfehlungen aus der Gemeindeverwaltung. Gesucht wurden engagierte und kritische Bürgerinnen und Bürger, die sich aktiv an den Diskussionen in der Gemeinde beteiligen. Die Auswertung des zweiten Gesprächsteils erfolgt nach Gemeindegrößenklassen, um angesichts der geringen Zahl der Gesprächsteilnehmer die Anonymität zu wahren.

1. Was fällt Ihnen spontan zum Thema „Verdichtung“ ein? Nennen Sie bitte Stichworte (Mehrfachnennungen möglich).

Notwendig:

- Prinzipiell notwendig und unumgänglich.
- Nur positiv, nicht den Boden versauen.
- Wir sind an den Grenzen des zumutbaren Flächenverbrauchs und darüber hinaus, für die Natur, für verschiedene Nutzungen ...
- Notwendigkeit wegen Bodenknappheit.
- Bodenverbrauch minimieren.
- Es ist eine Frage des Preises, wenn der Grundpreis steigt, wird es automatisch dichter.
- Wohnanlagen nehmen immer mehr zu, Einfamilienhäuser sind stark rückläufig, das kann sich ja niemand mehr leisten.
- Siedlungsgrenzen sind wichtig. Verdichtetes Bauen ist gut, weil der Grund knapp ist; die Landwirtschaft klagt, dass jedes Jahr Grund wekommt.
- Wenig Grünflächen in Vbg, für die Landwirtschaft ist die Verdichtung notwendig.
- Mehr in die Höhe bauen (4–5-stöckig), Flächen besser nutzen.

Eine Frage der Planung/Regulierung:

- Für eine dezentrale Verdichtung muss man die Planungsgrundlagen laufend nachbessern (mind. alle 5 Jahre).
- BNZ / GZ.
- Im derzeitigen Baugesetz schwierig möglich (Baubstände).
- 120 m² Wohnfläche eingeschossig sollten gesetzlich nicht mehr möglich sein.

- Beratungsgespräche für Bauherren.

Eine Frage der Gestaltung:

- Verdichtung hat verschiedene Aspekte: raumplanerisch, architektonisch, für die Lebensqualität.
- Verdichtung sollte ein gewisses Maß nicht überschreiten, nicht den alten Ortskern erschrecken.
- Es werden geänderte Wohnformen üblich werden, weg vom Einfamilienhaus mit Garten, organisatorisch hin zu mehreren Wohnungen in einem Haus.
- Wo bisher ein Haus stand, wurde rechts und links eines dazugeflückt, anders geht’s nicht.
- Zubetonierung von bestehenden Grünflächen, weniger Gärten, weniger Freiraum, mehr betonierete öffentliche Plätze, mehr strukturierte Räume.
- Gisingen ist schlimm, Göfis: Blöcke statt Wohnhäuser – viel neu bebaute Wiesen mit Blöcken zugepflastert.
- Häuser ausbauen (z. B. Dachboden), Familienhäuser, Ressourcen nutzen (Leerstand).
- Grünflächen sparen, kleiner bauen (es muss nicht immer ein ganzes Haus sein, das nach 20 Jahren zu groß ist).
- Allerdings muss man auf Spiel- und Freiflächen und auf Parkplätze Rücksicht nehmen (Straßen werden immer mehr zugeparkt, es läuft ja niemand mehr ...).
- Gute Beispiele in Vorarlberg vorhanden: Reihenhaussiedlung Bangs / Selbstbau, Haldenverbauung Bludenz.
- Höher bauen.
- Wenn eng auf eng gebaut wird, gefällt mir das nicht.
- Wir haben enge Flächen, neben Wohnbau müssen auch die Grünflächen erhalten bleiben, das ist speziell im Rheintal schwierig.
- Die Randgebiete weiten sich aus und wenn man aus der Höhe einen Blick auf das Rheintal wirft, dann sieht man ein durchgehendes Siedlungsband von Bregenz bis Hohenems – zumindest am östlichen Rand, westlich Richtung Schweiz gibt es noch grüne Flecken.

Soziale Themen:

- Mehr Einwohner, Urbanisierung des Lebensraums, Veränderung eines Wohngefühls.
- Streit, Unfrieden, Enge.
- Die Wohnungen der Bauträger sind zu klein, Zwei- oder Drei-Zimmer-Wohnungen, da kann man ja nicht bequem darin wohnen als junge Familie, das gibt ja Reibungspunkte. Und wo soll man da seine Sachen hintun, jeder hat ja so viel. Da heißt es, das sei nur für den Übergang, aber bei den Mietpreisen bleibt doch nichts übrig zum Sparen, selbst wenn beide verdienen.
- Ghettobildung – alles zu eng, kein Freiraum – Streitigkeiten in der Nachbarschaft – zu wenig Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder.
- Enger wohnen, automatisch weniger Platz,

weniger Privatsphäre.

- Wir wohnen in einem zu großen Haus – in Bezug auf einen späteren Lebensabschnitt kann ich mir einen Wechsel in eine Wohnung vorstellen (je nach Alter, Gesundheit ...). Tochter derzeit außer Haus, unklar, ob sie überhaupt zurückkommt.
- Berührt mich persönlich stark, weil wir derzeit zu zweit in einer zu großen Wohnung leben, was Platzverschwendung ist, und uns den Umzug in ein Gemeinschaftsprojekt überlegen. Generationenhäuser sind spannend.

Problem „Privatbesitz“:

- Es gibt ja 5 – 10.000 leerstehende Häuser in Vorarlberg, die genutzt werden müssten.
- Zu viele gewidmete Flächen im Kerngebiet, die nicht genutzt sind und nicht zur Verfügung stehen.
- Im Moment entscheidet das der Besitzer. Es ist ja schwierig, an Grundstücke zu kommen – wenn die Leute kein Geld brauchen, verkaufen sie nicht.
- Man kann Leute nicht dazu zwingen, ein Reihenhaus auf ihrem Grund zu bauen.
- Den Grund erhalten, Boden verkauft man nicht (das können dann die Kinder tun, wenn sie wollen).

2. Wie wird voraussichtlich die Wohn- und Siedlungssituation in Vorarlberg in 50 Jahren aussehen?

2a) Was ist zu erwarten?

Verdichtung wird kommen:

- Ballungszentren und deren Umgebung werden weiter verdichtet.
- Dass wir uns vom Eigenheim verabschieden, verdichtete Bauweise, mehr Wohnblocks ...
- Wohnbau läuft so weiter, dichter als bisher.
- Nachverdichtung von bestehender Bausubstanz.
- Das Rheintal wird eine Stadt. Und weil der Boden teuer ist, werden Wohnanlagen notwendig.
- Wahrscheinlich müssen wir uns mit mehr Verdichtung abfinden – größere Grundstücke sind ja nicht mehr leistbar und die Jungen wollen auch oft die Arbeit mit dem Garten nicht. Der Trend geht zu Wohnanlagen.
- Der Trend wird weitergehen, 1.100 m² mit einem Einfamilienhaus bebauen – das spielt sich zukünftig nicht mehr.
- Das Einfamilienhaus auf 1.200 m² ist sicherlich nicht mehr möglich, der Bodenverbrauch ist zu hoch und es ist auch nicht mehr finanzierbar. Außerdem verursacht es hohe Infrastrukturkosten für die Gemeinden (Erschließung ...).
- Hohe Bauweise wird kommen, denn die Bevölkerung wächst, aber die Fläche nicht.
- Finanziell ist das Einfamilienhaus nicht mehr möglich, da muss man großräumig auf

Wohnbauten zurückkommen.

- Verdichtete Bauweise wird kommen, egal ob es der Bevölkerung gefällt oder nicht. Die Baukosten sind einfach zu hoch. Vieles ist schon zugebaut (vgl. verschiedene Quartiere von Feldkirch), es sind kaum noch Flächen frei, das geht nur verdichtet.
- Wohnungen sind jetzt schon sehr schwierig zu bekommen, das wird nicht besser, die Nachfrage steigt, wird teuer, auch für höhere Einkommen nicht immer einfach.
- Es wird mehr Wohnanlagen geben, auch Hochhäuser, es wird viel enger in der Zukunft.
- Das klassische EFH ist vermutlich Geschichte, wir werden auch aufgrund des Preises vermehrt auf andere Wohnformen zurückgreifen. Junge Leute wohnen bspw. oft in Wohngemeinschaften.
- Viel mehr Verdichtung wegen Grundstückspreisen, leistbares Wohnen hat dann max. 4 – 500 m² zur Verfügung.
- Verdichtung ist gut, wird so kommen, wenn man die m²-Preise bedenkt. Das ist ja Wahnsinn, total schwierig für die jungen Leute, ohne eigenes Erbe kaum eine Chance.

Zersiedelung geht weiter:

- Massive Konflikte zwischen Landwirtschaft und Siedlung.
- Viel Zuzug – es ist nicht sicher, ob es gelingt, die Zersiedelung zu begrenzen.
- Die Frage ist: Sind wir so weit, dass wir unsere Grenzen gefunden haben? Vermutlich wird das Problem noch weitergehen, vor allem im Gewerbe; im Wohnbau sind wir vielleicht schon so weit.
- Vorarlberg wird eine riesige Stadt werden, das ganze Rheintal.
- Schwer zu sagen, die Häuser sind in Privatbesitz. Das ist alles mit viel Geld verbunden, das haben die Leute nicht.
- Wenn man vom Berg herab ins Rheintal blickt und die Zersiedelung mit EFH sieht, das ist grauhaft – auch optisch.

Verdichtung und Gestaltung:

- Mehr (Nach-)Verdichtung wird auf jeden Fall kommen, aber in welcher Qualität? Vermutlich nicht sehr geplant, eher nach Zufall, wo es nutzbare Grundstücke gibt.
- In den Ortszentren gibt es viel Leerstand. Und die alten großen Doppelhäuser, das vermögen die Leute nicht mehr. Aber man soll sie erhalten, solange es geht.
- Weniger Freiflächen für Kinder.
- „Dornbirn, die Gartenstadt“ – das wird verschwinden (wenn es nicht jetzt schon verschwunden ist).
- Innerstädtisch ist es leichter, höher zu bauen, aber auf dem Land wirkt ein Wohnblock befremdlich.

Verdichtung und Verkehr:

- Jeder will einen Arbeitsplatz, nicht weit fahren, aber keinen Betrieb in der Nähe – das spielt sich nicht.

2b) Was wäre wünschenswert?

Politische Steuerung:

- Gutes Konzept, das leerstehende Flächen in den Markt bringt und die Siedlungsråder entlastet.
- Den gesetzlichen Rahmen verschärfen (minimale Baunutzung definieren).
- ... dass die Leute einsehen, dass Verdichtung sein muss ... es ist notwendig.
- Wir brauchen einen sparsamen Ressourceneinsatz (Boden, andere Ressourcen).
- Es sollten nicht die kommerziellen Gründe der Bauträger für eine Planung maßgeblich sein, sondern die Gemeinschaftsüberlegungen (Verdichtung als Anliegen, nicht als lukratives Geschäft).
- Man muss Kompromisse finden.
- Das Land muss mitmachen, da braucht es finanzielle Unterstützung
- Ein Problem ist auch der Grundkauf durch große Firmen, und zwar nicht nur Flächen, die sie als Betriebsgebiet benötigen. Sie kaufen alles auf, schaffen Monopole und positionieren sich damit in der Region – das müsste man reglementieren.

Bestimmte Qualitäten von Verdichtung:

- Verdichtung mit Qualität.
- Es wird auch am Berg mehr Häuser geben, aber hoffentlich etwas bessere Wohnformen.
- Alte Strukturen sollte man verwenden (Schnifis: Abbrandhäuser) und die Besitzer dabei unterstützen, ihnen nicht so viele Steine in den Weg legen.
- An den Rändern des Siedlungsgebietes weniger konzentriert, zum Zentrum hin dichter und höher.
- Eine lebenswerte Verdichtung mit Struktur und Freiflächen (Grün ist schwierig zu planen, wenn die Grundstücke nicht der Gemeinde gehören).
- Dass die Siedlungen nicht ins Freie wachsen, Landwirtschaftsgebiete / Grünzone / ackerfähige Böden erhalten, lieber Hanglagen als ebene Flächen verbauen, Zuzug so weit begrenzen, dass der verfügbare Boden in Krisenzeiten zur Selbstversorgung ausreicht.
- Man muss aufpassen beim Planen – neben dem Wohnen sind noch andere Flächen notwendig – zwei Doppelhäuser ohne Parkplätze, das funktioniert nicht.
- Wünschenswert wäre ein ausgebauter Radverkehr, dass wenigstens ein Drittel der Ortsansässigen nicht mehr ins Auto steigt.
- Dornbirn hat bald 50.000 Ew, zehntgrößte Stadt Österreichs, da ist viel Potenzial vorhanden, aber

noch einiges zu regeln, vor allem im Verkehrsbereich.

- Aber bei alten Ensembles brauchen wir auch Luft um die Häuser (vgl. altes Gemeindeamt in Nenzing). Das ist je nach Situation unterschiedlich, da muss man Acht geben. Auch die Obstbünde um die alten Häuser sind erhaltenswert und die Verbindungswege (keine Sackgassen!).
- Wenn man mit Jugendlichen redet: Freiräume, Parks, Grünflächen, weniger Verkehr in der Innenstadt ..., das hat zentrale Bedeutung.
- EFH-Siedlungen kann man verdichten, beispielsweise durch Aufstockung bestehender Häuser, damit wird Wohnraum geschaffen, ohne dass neue Gebäude erstellt werden müssen. Nur so kann man die Siedlungsgrenzen halten.
- Verkehr gerne in den Untergrund, viele Spielflächen, Begegnungsräume.
- Maximal 3 Stockwerke, das ist noch überschaubar.
- Gute Architektur, mit der man möglichst wenig Grund verbraucht, aber keine Ghettos, die sind ja Wahnsinn (liegt an den Grundstückspreisen). Vgl. Südtirolersiedlung mit viel Grün, da würde man heute überall noch Häuser dazwischenbauen.
- Gute Durchmischung (aber das ist schwierig, weil manche Alten das Kindergeschrei nicht mehr hören können).
- Grüne Inseln müssen erhalten bleiben.
- Vielleicht kommen solche Selbstbau- und Baugruppen-Ansätze wieder, aus Kostengründen.
- Nicht unbedingt Plattenbauten, aber in die Höhe bauen, Mehrfamilienhäuser, Boden besser ausnutzen.
- Es gibt bisher wenig Projekte, bei denen Verdichtung im ländlichen Raum gut umgesetzt wurde. Da ist die Architektur gefordert, dass sie da angepasste Lösungen entwickelt. Und in den Städten sollen sie sich trauen, in die Höhe zu bauen.

Möglichst wenig Verdichtung:

- Eigentlich wäre es so recht, wie es jetzt ist, so leben wir noch frei. In der Nähe brauchen wir nicht unbedingt mehr Verdichtung.
- Das kommt ja immer auch darauf an, wie man selber groß geworden ist, im EFH auf einem großen Grundstück am Waldrand, mit viel Freiräumen für die Kinder – das wünscht man sich dann auch für die nächste Generation.
- Dass der ländliche Raum im Großen und Ganzen verschont bliebe, nur Einzelprojekte – die goldene Mitte finden, dass das Ländle noch Ländle bleibt.
- Bestehende Ressourcen nutzen. Leerstand (große Kubaturen) nutzen.
- Insbesondere muss das Land bei Leerstand aktiv werden und die Besitzer in Zugzwang bringen, das kommt noch vor einer verdichteten Bauweise.

Anderes, nämlich:

- Dass es bezahlbare Wohnungen gibt.

– Wir brauchen ganz dringend leistbaren Wohnraum.
 – Für Dornbirn muss man darauf achten, dass die beiden Industriegebiete entkoppelt werden – jedes mit eigener Autobahnzufahrt, damit der Kernbereich vom Durchzugsverkehr entlastet wird.

3. Wenn Sie generell über Verdichtung nachdenken – welche der folgenden Stichwörter bringen Sie damit mehr oder weniger gut in Zusammenhang?

– Siehe Tabelle Seite 16

4. Brauchen wir Ihrer Meinung nach mehr Verdichtung in den Städten und Gemeinden Vorarlbergs?

– 5 Befragte: Auf jeden Fall, ja unbedingt.
 – Kommt darauf an, wie viele Wohnungen leer stehen – die müsste man zuerst nützen.
 – 12 Befragte: Ja. (Die Zeit des EFH ist vorbei; aufgrund der Bodenknappheit, Finanzierbarkeit, Konzepte für das Zusammenwohnen von Jung & Alt anstelle von Altersheimen; aber gute qualitätsvolle Nachverdichtung.
 – Prinzipiell notwendig und unumgänglich.
 – Verdichtung ist notwendig.
 – Nein (Leerstand konsequent nutzen).

5. Wenn Sie ihre Nachbarschaft einschätzen: Wie wichtig für eine positive Einschätzung von Verdichtung ist ihnen die Frage, welche Menschen in das Quartier zuziehen?

Das spielt in jedem Fall eine Rolle, die Grundtendenz ist: Je näher, desto besser. Aber der Zusammenhang wird teilweise auch völlig unaufgeregelt gesehen und mit der Frage nach aktiver Integration (Aufgabe Gemeinde) und Integrationsbereitschaft in Zusammenhang gebracht. (Die Frage ist für viele schwierig zu beantworten)

Kommentare dazu:

– Herkunft der neu Zugezogenen spielt in jedem Fall eine Rolle.
 – Eigentum hat eine bessere Durchmischung als gemeinnützige Wohnanlagen.
 – Persönlich keine Präferenzen.
 – ... je auswärtiger, umso kritischer. Extrem ist es, wenn es sich um Asylanten handelt, dann sind die Leute skeptisch, wie sich das entwickelt.
 – Das ist eigentlich egal – sie sollen wertschätzen, wohin sie ziehen, sich am Dorfgeschehen beteiligen, „sich sehen lassen“ – billiges Wohnen darf nicht der Grund sein, dass Menschen herziehen.
 – ... ist meine persönliche Ansicht.
 – Das spielt schon eine Rolle (Doppelhäuser im Zentrum werden alle von Türken bewohnt) – aber

wir haben verschiedene Leute in der Nachbarschaft, z. B. aus Ungarn (?), mit denen wir sehr gut auskommen.
 – ... am besten Familien mit Walgauhintergrund, wenn schon nicht direkt aus Schnifis.
 – Für mich speziell spielt das keine Rolle.
 – Überwiegend kommen ja junge Leute / junge Familien wegen der Arbeitsplätze, vom Rheintal her kommen sie jetzt immer mehr in den Walgau.
 – Das spielt auf jeden Fall eine Rolle. Aber vor allem ist wichtig, wie häufig der Kontakt ist, wie oft man sich auf der Straße begegnet, welche Berührungspunkte es gibt.
 – Spielt eine sehr große Rolle, weil manche Nationalitäten zur Gruppenbildung neigen und sich abschotten – muss durch den Wohnungsausschuss gesteuert werden, die Empfehlungen des Landes reichen nicht aus.
 – Je unterschiedlicher die Leute sind, desto schwieriger wird es wegen den verschiedenen Mentalitäten.
 – Probleme nehmen zu, Leute sind unterschiedlich tolerant.
 – Das ist sehr wichtig.
 – Es macht einen großen Unterschied, was für Leute – in Eigentumswohnungen zieht ein normales Klientel, aber in Sozialwohnungen, wenn dauernd der Exekutor oder die Polizei da ist, das gibt ein ungesüßtes Gefühl, das mögen die Anrainer nicht.
 – Das ist für mich gar nicht wichtig.
 – Dornbirn lebt die Integration ja schon, ist eine bunte Mischung. Es muss eben das Dreieck „Wohnen – Arbeiten – Freizeit“ passen, wenn die Zahl der Einwohner zunimmt.
 – Meiner Meinung nach ist das überhaupt nicht wichtig.
 – „Kopftüchler“ sind nicht integrierbar, geben nicht einmal die Hand.
 – Die Durchmischung mit verschiedenen Nationalitäten ist kein Problem – für mich macht Vielfalt unser Leben aus Aber die Nachbarschaft schreit auf, wenn die Türkenfamilie mal ein Gartenfest macht.
 – Es ziehen ja viele Leute zu, das hat eine hohe Lebensqualität, solange keine Ghettos gebaut werden.
 – Neu Zugezogene sind die Nachbarschaft nicht gewohnt, man grüßt nicht zurück, kennt sich allenfalls noch vom Sehen, es wird städtischer.
 – Ja, es ist wichtig.
 – Alteingesessene sind seit der Flüchtlingsthematik sensibilisiert.
 – Verdichtung darf keine Konzentration bestimmter Schichten sein, für die Integration müssen Menschen aus anderen Religionen und Kulturen gut gemischt wohnen, sonst können sich Parallelgesellschaften ergeben. Da braucht es Verteilungsschlüssel.

Verdichtung – Ergebnisse in Kleingemeinden (< 1.000.Ew)

6 Befragte in Schnifis und Dünserberg, Wohnsituation nach eigener Einschätzung „... dörflich, im ländlichen Raum wohnend“

Brauchen wir mehr Verdichtung?

– 5 Befragte: Auf jeden Fall, ja, aber gute (qualitätsvolle) Nachverdichtung. Auch Konzepte für das Zusammenwohnen von Jung & Alt (anstelle von Altersheimen).
 – 1 Befragter: Es kommt auch darauf an, wie viele Wohnungen leer stehen – die müsste man zuerst nützen.

Wie wichtig ist in Ihrer Nachbarschaft die Frage, welche Menschen in das Quartier zuziehen?

– Meiner persönlichen Ansicht nach spielt das keine Rolle.
 – Das ist eigentlich egal – sie sollen wertschätzen, wohin sie ziehen, sich am Dorfgeschehen beteiligen, „sich sehen lassen“ – billiges Wohnen darf nicht der Grund sein, dass Menschen herziehen.
 – Jetzt können wir die Türe offen und die Autoschlüssel stecken lassen, das geht dann nicht mehr, weil man nicht weiß, wie die neu Zugezogenen gesinnt sind. Wie stehen sie zu Kuhschellen und krähenden Hähnen? Kann man dann noch ungestört Landwirtschaft betreiben?
 – Vor allem der gemeinsame kulturelle Hintergrund spielt eine große Rolle, Verwandtschaft o. Ä. eher weniger. Ein gemeinsamer kultureller Hintergrund ist wichtig ... am besten Familien mit Walgauhintergrund, wenn schon nicht direkt aus unserem Ort.

Zur Wohnsituation:

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung die Nachbarschaft, das soziale Miteinander und das Gemeinschaftsleben ein?

– Sehr gut, harmonisch, man kennt sich, es ist ein nachbarschaftliches Miteinander / Geben & Nehmen. Wer Anschluss sucht, findet schnell Kontakt.
 – Es gibt viel Events und Engagement, teilweise schon fast zu viel.
 – Gemischt – sowohl bei den Einheimischen als auch bei den neu Zugezogenen gibt es welche, die Kontakt pflegen, und andere tun das nicht – unterschiedliche Beteiligung.
 – Es soll so bleiben. Insgesamt ist die Welt noch in Ordnung, manche könnten sich etwas mehr beteiligen.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung den Verkehr ein (Autos fahrend und parkend, öffentlicher Verkehr, Fußgänger- und Radverkehr)?

– Autos fahren zu schnell, zu wenig Platz für Fußgänger, viele Motorradfahrer.
 – Die Durchzugsstraße Richtung Walsertal hat ein hohes Verkehrsaufkommen, ansonsten gut. Der Verkehr hat zugenommen, ist aber noch tolerierbar. Da es sich um eine Landesstraße handelt, wird man nicht viel machen können.
 – Verschiedene Ursachen: Wenn wir Wirtschaften wollen, von denen Leute leben können, dann gibt es auch Verkehr. Man merkt den Wochenend-Tourismus, dann gibt es viel IV. Etwas viel Schulweg-Verkehr.
 – Das Auto braucht es immer, aber im ÖV sollte es mehr Möglichkeiten geben. Keine größeren Verkehrsprobleme, zu wenig ÖV-Anbindung, ÖV lässt zu wünschen übrig.
 – Der IV sollte nicht mehr zunehmen, Verbesserung ÖV, mehr Möglichkeiten anbieten. Busanbindung regelmäßiger, auch für Berufspendler.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung die Versorgung ein (Einkaufen, Dienstleistungen ...)?

– Es gibt einen funktionierenden Nahversorger, Einkaufsmöglichkeit / Selbstversorger vor Ort. Dorfläden läuft noch, hat aber Probleme. Noch o.k.
 – Grundversorgung mit ÖV möglich, der Rest wird im Land erledigt.
 – Passt so, soll so bleiben, möglichst viele regionale Produkte.
 – Strukturen zur Grundversorgung erhalten, Dorfläden soll bleiben. Erhalten, Gastronomie sollte besser werden.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung den öffentlichen Raum, die Plätze, aber auch Natur und Grünanlagen ein?

– Großzügig, privilegiert (umgebende Natur ganz in der Nähe, aber auch Sport- und Spielplatz, See, Seilbahn ...). Das soll so bleiben.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung die Durchmischung ein (Wohnen, Arbeiten ...)?

– Schwerpunkt Wohnen, wenig Betriebe und relativ wenig Arbeitsplätze im Dorf.
 – Etwas Landwirtschaft, Gastronomie, das passt so, soll so bleiben.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung die Sicherheit ein?

– Sehr gut, kein Problem, das soll so bleiben.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung die Atmosphäre insgesamt ein?

– Gut, bestens, super, sehr positiv ... das soll so bleiben.

Wurde durch die Bautätigkeit der letzten Jahre die eigene Gemeinde schöner und lebenswerter?

– Eher schon, ich würde jeden Nachbarn missen. Ja, es gibt heute mehr Abwechslung.
 – Das waren alles Leute vom Dorf, da hat sich nichts groß geändert. Gleichbleibend – nicht besonders schön, aber auch keine großen Bausünden.
 – Nein – hat nicht mehr den Charakter, starke Beeinträchtigung (Flachdächer, Fassaden ...), das Landschaftsbild wird noch ganz kaputt gemacht.
 – Bauflächen für die einheimischen Kinder fehlen, die müssen dann wegziehen.

Welche Form der Verdichtung können Sie sich in Ihrer Gemeinde vorstellen?

	sehr gut	gut	gerade noch	eher nicht	überhaupt nicht
Aufstocken von bestehenden Gebäuden	2			3	1
Anbau an bestehende Gebäude	1	2	1	2	
Umnutzung von Garagen / Ställen	5	1			
Stellplatz für mobile Kleinbauten			1	2	3
Baulücken schließen / unbebaute Grundstücke bebauen	2		1	1	2
Abriss und Neubau einzelner Gebäude	2	3	1		
Zweites Gebäude in den Garten / Hinterhof	1	1	1	2	1
Reihenhäuser (Einfamilien-)	1	2			3
Reihenhäuser (dreigeschossig)		1	1		4
Einzelnes Reihenhauses (mehrstöckig) oder Terrassenhaus		2		1	3
Blockrandbebauung mit Innenhöfen				1	5
Hochhaus					6

Wenn die Gemeinde hier Überlegungen zur Verdichtung anstellen würde – was würden Sie sich wünschen?

... zur Art der Verdichtung?
 – Mir ist es wichtig, dass der Boden besser genutzt wird, sonst stehen dann 2 Häusle da und der Boden ist gleich versaut wie wenn dicht gebaut wird.
 – Man nimmt Rücksicht auf die Flächen oberhalb und verdichtet trotzdem – das gefällt mir. Wenn die Baurichtlinien eingehalten werden, habe ich kein Problem.
 – Schätzenswertes Dorfbild versus private Nutzungsinteressen.

– Fassadengestaltung, Architektur (Flachdächer) – da sollte man steuernd eingreifen. Jetzt wurde das Ortsbild / Ensemble bereits sehr verschandelt – mit der Festlegung der 8 m Traufhöhe wurden Flachdächer schon fast erzwungen. Dann sollte man sie wenigstens begrünen.
 – Am Anfang hatte ich Vorbehalte gegen Flachdächer, aber jetzt haben wir sie, jetzt hat sich das Thema erledigt und ist o.k..
 – Die alte Bausubstanz wieder zu beleben, benötigt mehr Gestaltungsspielraum. Das ist momentan nicht gegeben, deshalb traut sich bei diesen Vorgaben keiner drüber. Die Vorschriften sind rigoros (Erscheinungsbild) – das steht mancher Entwicklung im Weg. Hausumgestaltung unterstützen, nicht so viele Einschränkungen, evtl. Kubaturen belassen aber mehr Möglichkeiten zur Fassadengestaltung und Möglichkeit zum Abriss / Neubau.
 – Das Gemeindeprojekt ist o.k., aber es sollte nicht mehr verdichtet werden.

– Es wäre recht, wenn man für die eigenen Leute

aus dem Dorf Grundstücke zurückbehalten könnte.
 – Es gibt schon zwei Fälle, in denen Dorfbewohner das Interesse an einer kleineren, senioren-gerechten Wohnung geäußert haben und dafür ihr Haus der Gemeinde zur Verfügung stellen würden.
 – Was kann die Gemeinde machen, wenn es der Markt nicht selber regelt? (= intensive Diskussion in der Gemeindevertretung / Klausur).

... zum Planungsprozess?

– Der Prozess passt so, es gab eine öffentliche Informationsveranstaltung, die gut besucht war, und bei der sich jeder zu Wort melden konnte.

Der Prozess war in Ordnung, als Gemeindevertreter war ich informiert.

– Wir wurden vorher nicht gefragt – man fühlt sich vertrieben, auch die Jungen.

– Die Stimmung ist nicht gut beim Thema, da fallen in den Gasthäusern deutliche Worte. Das ist das erste Mal, dass die Gemeinde bei Privatbesitzern so mitbestimmt. In erster Linie die Besitzer / Erben / Nachkommen befragen und erst in zweiter Linie das Dorf.

Alte Bausubstanz:

– Vielleicht bräuchte es eine „Idealplanung“, damit man sich vorstellen kann, was möglich ist (eine Art Gestaltungswettbewerb). Wir benötigen spezielle Lösungen, nicht spezielle Vorschriften. Die Substanz sollte von einem Fachmann beurteilt werden.

– Von wem kommen die Vorstellungen zur Gestaltung – vom Land? Von externen Experten? Von der Gemeindevertretung? Der Gestaltungsbeirat hat nicht den besten Ruf, wird zum Teil als „Verhinderungsgremium“ wahrgenommen und nicht als Hilfe gesehen.

– Allerdings sind die Vorgaben nur im Grunde definiert, es kommt auf gute Lösungen im Einzelfall an, was möglich ist.

– Es wäre gut, wenn eines der Häuser als Mehrparteien-Anlage umgebaut werden könnte, um als Beispiel für die Eigentümer zu dienen. Mögliche Handlungsoptionen der Gemeinde: baubiologische Untersuchung unterstützen, finanzielle Anreize.

– Evtl. sollte auch die Gemeinde die Häuser kaufen.

Wie wollen Sie in einem solchen Prozess eingebunden werden, was erwarten Sie von Ihrer Stadt / Gemeinde hinsichtlich der Beteiligung?

... generell zur Gemeindeentwicklung?

– Frühzeitig öffentliche Veranstaltungen, beispielsweise zu Themen wie Umgang mit Grund und Boden (speziell: Gemeindeground); Wie wird das Ortsbild von den Einheimischen beurteilt, ist es ihnen wirklich so wichtig?

– Die Diskussionen haben im Zuge des REKs intensiv stattgefunden.

– Befragung im Ort mit ca. 110 Beteiligten, aus der unter anderem hervorgeht, dass es wichtig ist, die Siedlungsränder zu halten und im Bestand zu bleiben.

– In Städten ist das schwieriger, da beteiligen sich wenige und die Diskussionen wird eher im Einzelfall, in der Nachbarschaft geführt.

... anlassbezogen bei Planungen in Ihrer Umgebung?

– (Anm.: Die Antworten beziehen sich auf zwei konkrete Planungsfälle der jüngsten Vergangenheit)

– Der Diskussionsprozess hat über das konkrete Projekt stattgefunden.

– Öffentliche Veranstaltung war hilfreich für das neue Projekt.

– Möglicherweise wäre eine Befragung sinnvoll.

– Wie es war, war es gut.

– Ein Infoabend, wenn konkrete Ideen vorliegen, und darüber eine offene Diskussion führen. Hier sind Wünsche und Anregungen möglich.

– Man muss das mit den Leuten vorher besprechen, nicht mit dem fertigen Projekt kommen. Wir wurden vorher nicht gefragt – man fühlt sich vertrieben. Selbst die Gemeindeversammlung wurde vor vollendete Tatsachen gestellt.

– Die betroffenen Anwohner werden erst beim Besuch um die Baubewilligung gehört. Es gab eine Infoveranstaltung, aber die war für Bau-Interessierte, da kamen lauter Leute von auswärts und der Saal war überfüllt. Da konnte man nicht über das Vorhaben diskutieren.

– Es gibt keine vernünftige Darstellung der Gebäude von der Straßensicht aus, also so, wie man es wahrnimmt, wenn man vorbei läuft oder vorbeifährt. Das Schrägluftbild wirkt sehr beschönigend.

– Es ist schade, wenn sich da Leute aus der Nachbarschaft bei den Planungen nicht zu Wort melden und hinterher kommen sie und machen Wirbel. Das ist auch für die neu Zugezogenen nicht schön, wenn die Nachbarschaft dann gegen sie ist.

... bei der Umsetzung eines Projekts (z.B. Integration neu Zugezogener)?

– Die Nachbarn sollten einander schon selber finden, da habe ich keine Bedenken.

– Evtl. ein Gemeinschaftsgarten zur Integration von neu Zugezogenen (Arbeit mit sozialem Kontakt).

Verdichtung – Ergebnisse in größeren Gemeinden (< 10.000.Ew)

– 9 Befragte in Bludesch, Göfis und Nenzing, Wohnsituation nach eigener Einschätzung „... dörflich, im ländlichen Raum wohnend“, in einem Fall „ruhiges Wohnquartier / reines Wohngebiet im Dorf“

Brauchen wir mehr Verdichtung?

– Ja, für die Allgemeinheit ist das wichtig, Verdichtung ist prinzipiell notwendig bzw. unumgänglich, dringend.

Wie wichtig ist in Ihrer Nachbarschaft die Frage, welche Menschen in das Quartier zuziehen?

– Überwiegend kommen ja junge Leute / junge Familien wegen der Arbeitsplätze, vom Rheintal her kommen sie jetzt immer mehr in den Walgau.

– Für mich speziell spielt das keine Rolle. Eigentum hat eine bessere Durchmischung als gemeinnützige Wohnanlagen, aber persönlich hab ich keine Präferenzen.

– Das spielt schon eine Rolle (die großen, alten Häuser im Zentrum werden alle von Türken bewohnt) – aber wir haben verschiedene Leute in der Nachbarschaft, aus verschiedenen Ländern, mit denen wir sehr gut auskommen.

– Das spielt eine große Rolle. Je ähnlicher, desto leichter ist es. Das ist sehr wichtig. Es macht einen großen Unterschied – in Eigentumswohnungen zieht ein normales Klientel, aber in Sozialwohnungen, wenn dauernd der Exekutor oder die Polizei da ist, das gibt ein ungutes Gefühl, das mögen die Anrainer nicht.

– Das spielt auf jeden Fall eine Rolle. Aber vor allem ist wichtig, wie häufig der Kontakt ist, wie oft man sich auf der Straße begegnet, welche Berührungspunkte es gibt.

– ... je auswärtiger, umso kritischer. Extrem ist es, wenn es sich um Asylanten handelt, dann sind die Leute skeptisch, wie sich das entwickelt. „Kopftüchler“ sind nicht integrierbar, geben nicht einmal die Hand.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung die Nachbarschaft, das soziale Miteinander und das Gemeinschaftsleben ein?

– Sehr gut, gute Nachbarschaft, man hilft zusammen, ist offen / spontan / nicht zwingend. Man kennt sich, man bekommt, wenn man was braucht, aber jeder ist für sich – angenehm.

– Gutes Verhältnis zu den unmittelbaren Nachbarn, zwischen den direkten Nachbarn ist das Verhältnis gut, da besteht viel Kontakt. Ansonsten freundlich grüßend, aber es besteht kein aktiver Kontakt.

– Sehr gut, man hilft sich gegenseitig; wenn andere Leute zuziehen, gibt es vielleicht Probleme mit Lärm (krähende Hähne, vgl. Kirchenglocken nachts abstellen wg. Gästen). Die alten, gewachsenen Nachbarschaften sind eng und gut, zu den neu Zugezogenen ist kein Kontakt vorhanden.

– Überwiegende Einschätzung: Gut so, soll so

bleiben, hätte persönlich gar nicht mehr Zeit.

– Nachbarschaft findet kaum statt, anonym, „Schneckenhaus-Philosophie“. Bei verdichteten Häusern: Nur das EG hat Grünflächen, um sich zu treffen, die anderen leben auf dem Balkon. Das sollte sich öffnen – da ist jeder Einzelne gefragt.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung den Verkehr ein (Autos fahrend und parkend, öffentlicher Verkehr, Fußgänger- und Radverkehr)?

– Ruhig, kaum Verkehr, nur Anrainer, Schulkinder (zu Fuß ideal). Für mich gut, passt so. Zu eng für LKW und andere große Fahrzeuge.

– Verkehr hat stark zugenommen, teilweise ist die Straße zu eng (Baumaschinen, aber das ist zeitlich befristet), viele Kinder zu Fuß und mit dem Rad. Der IV ist gerade noch tragbar.

– Der ÖV ist gut, außer am Wochenende und bei der nächtlichen Anbindung der Bahnhöfe.

– Viel Schulverkehr, viel Verkehr an Stoßzeiten (Schule, Kindergarten), ansonsten ruhig.

– Soll so bleiben, eher weniger werden (evtl. Teile verkehrsberuhigt), Verbesserungen im ÖV, Kinder sollen mehr zu Fuß gehen (dürfen).

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung die Versorgung ein (Einkaufen, Dienstleistungen ...)?

– Sehr gut, passt so, Bäcker, Gasthaus, Kirche, Schule... gut eingebunden, zentrumsnah, alles Notwendige ist in der Gemeinde vorhanden, soll so bleiben.

– Zufriedenstellend, mit dem Auto ist sowieso alles erreichbar. Ausreichend (für die, die fit und mobil sind), aber für alte Leute spielt die Entfernung natürlich eine Rolle. Evtl. ein Nahversorger für alte Leute, aber der dürfte sich nicht rentieren.

– Mini-Nahversorger ist ständig in Gefahr, Erhalt nötig für die engere Umgebung.

– Ganz schlecht, man braucht immer ein Auto.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung den öffentlichen Raum, die Plätze ein?

– Öffentliche Spielplätze sind vorhanden, 2 Minuten zur Schule, Fußwege ...

– Passt, mehr brauche ich nicht, darüber hinaus habe ich selbst nicht viel Bedarf.

– Kann so bleiben, Freizeitplatz im Entstehen – sollte gut angenommen werden ... aber man kann dafür auch mal eine Straße sperren (und wird dabei von der Gemeinde unterstützt).

– Vereinshaus ist gut, da können noch mehr Angebote gestaltet werden.

– Vieles findet auch in den Privatgärten statt (Trampolin ...).

– Im Dorf nicht viel vorhanden, Platz für Veranstaltungen fehlt in der Gemeinde.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung Natur und Grünanlagen ein?

– Natur ist rund um das Siedlungsgebiet vorhanden, alle wohnen nicht weit vom Ortsrand.

– So wie es jetzt ist, ist es gut, passt, soll so bleiben (wenn man es so gewöhnt ist – wenn man im Block aufgewachsen ist, empfindet man anders).

– Hohe Bäume, Hochstamm-Obstbäume sind noch vorhanden. Es könnten noch mehr Bäume werden (Schatten, Kühle, Sichtschutz ...).

– Die Grünflächen sind zum Teil öde, Problem: Hundekot.

– Weitere Bäume pflanzen, öffentliche Flächen attraktiv machen, Hanglage (Magerwiesen) als Natur- und Naherholungsgebiet erhalten, keine Bebauung.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung die Durchmischung ein (Wohnen, Arbeiten ...)?

– Es gibt hier nur Wohnungen. Soll so bleiben.

– Mit Ausnahme eines Betriebs (nur noch nebenberuflich) ist das ein reines Wohnviertel, wenig Arbeitsplätze.

– Schwieriges Thema, Gewerbe bringt Verkehr, Lärm ..., wenn sich eine Firma entwickelt. Auch ist die Wahrscheinlichkeit gering, dass die Leute, die da arbeiten, auch da wohnen.

– Es gibt hier Wohnen und Schule, Kirche, Gasthof, evtl. Kleinbüros.

– Kleingewerbe wäre möglich, Kleingewerbe Dienstleistungen dürfte mehr sein (aber wg. Lärm aufpassen) – eher kleinräumige Gewerbegebiete in der Nähe ansiedeln.

Welche Form der Verdichtung können Sie sich in Ihrer Nachbarschaft vorstellen?

	sehr gut	gut	gerade noch	eher nicht	überhaupt nicht
Aufstocken von bestehenden Gebäuden	2	2		2	3
Anbau an bestehende Gebäude	4	2	2		1
Umnutzung von Garagen / Ställen	7		1		1
Stellplatz für mobile Kleinbauten	4	2	1	1	1
Baulücken schließen / unbebaute Grundstücke bebauen	7	1			1
Abriss und Neubau einzelner Gebäude	5	1	2		1
Zweites Gebäude in den Garten / Hinterhof	4	3		1	1
Reihenhäuser (Einfamilien-)	7			1	1
Reihenhäuser (dreigeschossig)	3	3	1	2	1
Einzelnes Reihenhaus (mehrstöckig) oder Terrassenhaus	2	1		3	2
Blockrandbebauung mit Innenhöfen		1	1	2	5
Hochhaus					9

Wurde durch die Bautätigkeit der letzten Jahre die Gemeinde (bzw. das Quartier) schöner und lebenswerter?

– Ja, insgesamt schon. Man hat sich bemüht, auf Lebensqualität, Optik ... Rücksicht zu nehmen (Spielflächen, Müllstationen ...).

– Es ist gleich geblieben, so viel ist nicht gebaut worden – zum Teil schön, zum Teil durchschnittlich, es gibt noch keine echten Bausünden. Es gibt mehr Häuser, aber das Quartier ist insgesamt gleich geblieben. Die Gebäude sind insgesamt noch gut beieinander. Es gibt mehr Verkehr, aber noch erträglich.

– Man muss leben und leben lassen. Es kommt auf die gute Nachbarschaft an.

– Nicht wirklich schöner, aber es bewegt sich was.

– Früher waren das alles Wiesen, die genutzt wurden. Da war jeder Grashalm wichtig, jeden Pfosten hat man ausgemäht, und die Kinder haben aufgepasst, dass sie nicht in die ungemähten Wiesen laufen. Das ist jetzt alles zugebaut.

– Architektonisch / städtebaulich eher schematisch, monoton. Die Leute wollen heute eben Flachdächer, damit muss man sich abfinden.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung die Sicherheit ein?

– Gut, es ist sicher (viele Hunde), präsent, informiert, tiptop. Soll so bleiben.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung die Atmosphäre insgesamt ein?

- Sehr gut, passt, positiv, soll so bleiben.
- Nachbarschaft nicht besonders intensiv, aber angenehmes Klima. Wenn alles verbaut und verdichtet ist, nehmen auch die Störungen zu, das ist nicht zu vermeiden.

Wenn die Gemeinde hier Überlegungen zur Verdichtung anstellen würde – was würden Sie sich wünschen?

... zur Art der Verdichtung?

- Es geht nicht mehr anders. Man sollte relativ schnell die Nutzungszahlen in den Randbereichen nach oben korrigieren, in die Höhe bauen, verschiedene Wohnbedürfnisse abdecken, durchmischen.
- Bei der Nachverdichtung ist schon Substanz vorhanden, Neues kann hineinwachsen, städtische Strukturen passen hier nicht.
- Die Gebäude sollten eine gewisse Höhe nicht überschreiten. Grundsätzlich stören mich Blocks nicht, aber ich möchte nicht drin wohnen.
- Wenn verdichtet geplant wird, auf jeden Fall ausreichend Parkmöglichkeiten planen.
- Eher Schöpfe und Ställe ausbauen, keine Ghettos.
- Es gibt riesige leer stehende Kubaturen mit Sanierungsbedarf im Ort. Im Ortskern die großen Doppelhäuser, die sollte die Gemeinde kaufen.
- Die Gemeinde sollte selbst Wohnanlagen errichten für die eigenen Bürger – der Bedarf kommt nach und nach, und wenn eine Wohnung eine Weile lang leer steht, bis wieder Bedarf da ist, dann ist das nicht so schlimm.
- Moderate Veränderungen (da wohnen Leute, die ihr Leben lang schon da gewohnt haben).
- Man sollte Verdichtung quartiersmäßig betrachten, nicht ein einzelnes Grundstück allein – mehrere Bauten aufeinander abgestimmt mit einheitlicher Struktur nach bestimmten Vorgaben.
- Man sollte nicht jede Lücke mit architektonisch beliebigen Bauten füllen. Lebensqualität entsteht auch durch Harmonie zwischen Gebäuden. Es gibt auch schöne Wohnanlagen. Die Bausubstanz wirkt ja auch auf das Wohlbefinden der Menschen. Ein Bauwerk steht ja Jahrzehnte oder länger – bei besonderen Gebäuden sollte man da schon auf die Gestaltung Wert legen. Abwechslungsreiche Bauten – die Wohnnutzung muss am Objekt ablesbar sein.
- Die Architekten sollten etwas normaler bauen und auf die Bauherren hören, nicht ihre eigenen spinnigen und teuren Ideen durchsetzen wollen.
- Es sollten große Wohnungen sein, in denen man sich wohlfühlen kann (mind. 4 Zimmer).

- Es ist immer auch die Frage: Was ist finanziell machbar?
- Es gibt einige Sünden aus der Vergangenheit, bei der Flächenwidmung und –vergabe.
- Am besten ist, wenn es so bleibt, wie es jetzt ist. Die beste Lösung wäre der Friedhof, der früher hier mal geplant war (ruhig, friedlich).
- Die Landwirte brauchen die freien Flächen noch zum Heuen.

... zum Planungsprozess?

- Man sollte die Anwohner mitreden lassen, wenn was geplant wird.
- Mit Grundeigentümern ins Gespräch kommen.
- Gesteuerter Prozess, vgl. Fußballplatz („d’Sidlig“) – das war ein guter Planungsprozess – so etwas ist gut vorstellbar.
- In der Gemeinde gibt es Sachverstand und Kompetenz, da ist ein gewisses Vertrauen vorhanden.
- Man muss jeden Fall einzeln betrachten, wie es aussehen soll und wer da zuziehen soll.
- Die Gemeinde kann Bauflächen kaufen und für die eigenen Bürger vorhalten (vgl. Düns).
- Nur Dichte und Geschossflächen sollten definiert werden, keine gestalterischen Vorgaben (Ausnahme bei alter Bausubstanz). Auch „spinnige Häuser“ haben eine Wirkung – oft noch weit über den Bauzeitraum hinaus. Andererseits gibt es auch „Wildwuchs“ – also wären gewisse Vorgaben nicht schlecht – z. B. könnte ein Gestaltungsbeirat kommunizieren, auf was man Wert legen sollte (aber er müsste dann tatsächlich mit den Grundbesitzern / Bauherren kommunizieren, nicht nur Vorschriften machen).

Wie wollen Sie in einem solchen Prozess eingebunden werden, was erwarten Sie von Ihrer Stadt / Gemeinde hinsichtlich der Beteiligung?

... generell zur Gemeindeentwicklung?

- Information. Spannend, wichtig – die Dinge müssen diskutiert werden. Es soll nicht der Ausschuss allein alles entscheiden, man sollte die Bevölkerung fragen. Macht Sinn, auch wenn immer wieder dieselben kommen und sich beteiligen, kann trotzdem interessant und befriedigend sein. Wichtig sind gute Methoden und eine gute Moderation.
- Gut eingebunden, habe öfters Gespräche mit Leuten von der Gemeinde.
- Es ist schwierig, die Leute abzuholen. Es hat eine grundsätzliche Diskussion gefehlt, wie man Ortsgestaltung betreiben könnte.
- War beim REK-Infoabend anwesend, das war sehr einseitig und expertengetrieben und es gab wenig Mitsprachemöglichkeit.
- Es ist auch die Frage, wie gemeinsam getroffene Entscheidungen so fixiert werden, dass sie nicht gleich wieder umgeworfen werden – es

- gibt zu oft die Ausnahme / den Regelbruch, auch wenn Prozesse natürlich Änderungen zulassen müssen.
- Die Leute sind immer nur präsent, wenn es einen konkreten Anlassfall gibt. Aber eine frühe Diskussion könnte oft helfen.
- Es wäre wichtig, nicht nur den Status quo zu ermitteln, sondern auch die Entwicklung rückwärts nachzuvollziehen und zu bewerten (mindestens 5 – 10 Jahre zurück).

... anlassbezogen bei Planungen in Ihrer Wohngegend?

- Rechtzeitig Einblick bekommen, mitverfolgen können, Eingriffsmöglichkeit.
- Unmittelbare Anrainer vorab fragen, nicht erst, wenn schon das meiste entschieden ist (so ist das meistens der Fall). Nachbarn haben baurechtliche Rechte
- Vier-Augen-Gespräche. Konsensfindung zwischen verschiedenen Interessen ist ein spannender Prozess.
- Bei einem einzelnen Haus könnte allenfalls der Gestaltungsbeirat beratend einen gewissen Einfluss ausüben. Je mehr dann verdichtet wird, desto eher sollten die Gemeindegremien mitreden. Nur bei großen zusammenhängenden Flächen sollte man die Bevölkerung beteiligen.
- Eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht nötig, keine Kompetenz. Wenn jeder mitredet, der keine Ahnung von der Sache hat, dann kommt auch nichts zustande. Hinterher kommen die Außenstehenden, die es immer schon besser gewusst haben ...
- Bei der Beteiligung besteht immer die Gefahr, dass man den Leuten vorgaukelt, sie könnten Einfluss nehmen, aber das kann man bei privaten Grundstücken ja sowieso kaum. Außerdem ist es mit Aufwand verbunden.
- Der Prozess zur „d’Sidlig“ war sehr gut, offener Forschungsprozess, auch die Durchmischung der Beteiligten.
- Beteiligungsthemen könnten Freiflächen und Grünverbindungen sein.

... bei der Umsetzung eines Projekts (z. B. Integration neu Zugezogener)?

- Nachdem es derzeit keinerlei Probleme gibt und wir in einer harmonischen Umgebung wohnen, hoffe ich, dass sich an diesem Zustand möglichst lange nichts ändert.
- Das kommt vor allem darauf an, was gebaut ist; wenn das Leute aus dem Dorf sind, oder bei Eigentumswohnungen, dann integrieren sich die Leute von selbst über die Vereine. Integration funktioniert über die Vereine, auch über Kinder (Kindergarten, Schule). Die meisten, die wegen der Arbeit oder der Wohnqualität zuziehen, bringen sich selbst ein.

- Als die große Ansiedlungswelle war, zu schnell gewachsen, zu wenig Gemeinschaftsgefühl. Der Zusammenhalt ist viel schlechter geworden, das merkt man bis hin zur Situation der Vereine und Gasthäuser.
- Schwieriger ist das mit anderen Kulturen, aber auch nicht wirklich belastend. Besonders bei der Integration von Asylanten ist die Gemeinde gefordert.
- Nachbetreuung, wenn Leute zuziehen (z. B. Straßenfest organisieren – Gemeinde und Wohnbauträger, Flüchtlinge den Nachbarn vorstellen ...). Straßen-/Quartiersfest als Integrationsmöglichkeit. Einen Leitfaden gibt es, Merkblatt für Zugezogene (Bringschuld).
- Am besten funktionieren Anlässe, bei denen man sich trifft. Die müssen eigenverantwortlich organisiert werden, aber die Gemeinde kann sie unterstützen. Oder sie macht jedes Jahr eine Veranstaltung für Neubürger.

Verdichtung – Ergebnisse in Städten

- 7 Befragte in Bludenz und Dornbirn, Wohnsituation nach eigener Einschätzung „... städtisch (Mehrfamilienhaus)“ bzw. „dichtes Wohnquartier“ oder „Mischung aus Wohnquartier und ländlichem Raum“, bei vier Befragten „Typ“ „ruhiges“ Wohnquartier“, „EFH in der Stadt“ oder „EFH in Randlage mit viel Grundbesitz“

Brauchen wir mehr Verdichtung?

- 6 Befragte: Ja, unbedingt, auf jeden Fall – die Zeit des EFHs ist vorbei, mit den Böden muss man sorgsam umgehen, in die Höhe bauen.
- 1 Befragter: Nein, Leerstand konsequent nutzen.

Wie wichtig ist in Ihrer Nachbarschaft die Frage, welche Menschen in das Quartier zuziehen?

- Das ist für mich gar nicht wichtig. Meiner Meinung nach ist das überhaupt nicht wichtig.
- Die Durchmischung mit verschiedenen Nationalitäten ist kein Problem – für mich macht Vielfalt unser Leben aus.
- Es ziehen ja viele Leute zu, das hat eine hohe Lebensqualität, solange keine Ghettos gebaut werden. Dornbirn lebt die Integration ja schon, ist eine bunte Mischung. Es muss das Dreieck „Wohnen – Arbeiten – Freizeit“ passen, wenn die Zahl der Einwohner zunimmt.
- Neu Zugezogene sind die Nachbarschaft nicht gewohnt, man grüßt nicht zurück, kennt sich allenfalls noch vom Sehen, es wird insgesamt städtischer.
- Ja, es ist wichtig. Alteingesessene sind seit der Flüchtlingsthematik sensibilisiert. Es spielt eine sehr große Rolle, weil manche Nationalitäten zur Gruppenbildung neigen und sich abschotten. Je unterschiedlicher die Leute sind, desto schwieriger wird es wegen der verschiedenen Mentalitäten. Probleme nehmen zu, Leute sind unterschiedlich tolerant. Die Nachbarschaft schreit auf, wenn die Türkenfamilie mal ein Gartenfest macht.
- Verdichtung darf keine Konzentration bestimmter Schichten sein, für die Integration müssen Menschen aus anderen Religionen und Kulturen gut gemischt wohnen, sonst können sich Parallelgesellschaften ergeben. Da braucht es Verteilungsschlüssel. Das muss durch die Wohnungsvergabe gesteuert werden, die Empfehlungen des Landes reichen nicht aus.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung die Nachbarschaft, das soziale Miteinander und das Gemeinschaftsleben ein?

- In der erweiterten Nachbarschaft gibt es ein gutes Nebeneinander. Gutes Umfeld mit allen Nachbarn, keine Zäune, man schaut aufeinander. Sehr

- gut, sehr eng, aber nicht aufdringlich, angenehm, feines, friedliches Miteinander, verständnisvoll, gemeinsame Feste.
- Mit manchen Nachbarn hat man weniger zu tun, mit manchen mehr (Kinder als Anknüpfungspunkt). Alteingesessene haben Kontakte, neu Zugezogene weniger, es gibt eine hohe Fluktuation.
- Für mich persönlich kann es so bleiben, passt für mich.
- Sehr gut, bis auf einzelne Nationalitäten, die zur Gruppenbildung neigen. Es gibt in einer Straße mehrere türkische Familien, die nehmen viel Allgemeinfläche in Besitz, andere Kinder werden vom Spielplatz verjagt etc.
- Generationenwechsel, ältere Leute, die schon lange da wohnen, und junge Familien, teilweise Konflikte um die Nutzung der Freiflächen.
- Katastrophal, da geht nichts zusammen, fast keine nachbarschaftlichen Beziehungen, verschiedene Charaktere, verschiedene Länder.
- Gruppenbildung verhindern durch entsprechende Wohnungsvergabe und Regelungen von Gemeinde / Land (nicht nur Richtlinien).

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung den Verkehr ein (Autos fahrend und parkend, öffentlicher Verkehr, Fußgänger- und Radverkehr)?

- Gebiet liegt an der Landesstraße, daher hohes Verkehrsaufkommen.
- Gute Fußweg- und Radverbindung in die Stadt, Innenstadt / Laden zu Fuß erreichbar, mehr Fahrradwege.
- Sehr gute ÖV-Anbindung (mehrfach), ÖV weiter ausbauen.
- Verkehr hat stark zugenommen, Autos sind oft zu schnell unterwegs, Tempomessungen einführen, Autos aus der Stadt heraus.
- Kaum Verkehr. Entlastung von LKW’s ist geplant.
- Zu wenig Parkplätze (vor allem in den Stoßzeiten am Wochenende), die Parkplätze sind eine Katastrophe, Straße wegen parkender Autos nur zur Hälfte benutzbar, hinderlich bei Schneeräumung, Straßenreinigung – Gehsteige frei halten. Parkplätze schaffen (evtl. begrünt / Rasengittersteine etc., damit sie außerhalb der Stoßzeiten auch anderweitig nutzbar sind), einen Parkplatz pro Wohnung vorhalten, Parkplätze bewirtschaften.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung die Versorgung ein (Einkaufen, Dienstleistungen ...)?

- Sehr gut, alles da, kurze Wege, alles fußläufig.
- Die wichtigsten Dinge (Lebensmittel) gibt es in der näheren Umgebung, passt so.
- Mit dem Bus alles erreichbar.
- Ein kleiner Laden wäre wünschenswert.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung den öffentlichen Raum, die Plätze ein?

- Im Radius von 1 – 2 km super, Sportanlage, Joggingstrecke, Spazierwege in der Nähe, Lage nahe am Ortsrand, kann so bleiben.
- Keine öffentlichen Räume, aber es gibt Spielplätze.
- Wenig, weit weg (15 Min. zum Spielplatz), in der näheren Umgebung ist noch was zu tun.
- Kleine Räume zum Verweilen sind wichtig, müssen grün sein.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung Natur und Grünanlagen ein?

- Viel Natur, große Grünfläche bis zum Wald, kurze Wege zum Berg, zur Ach.
- Fußläufig Wandergebiet erreichbar, aber kein Park für die Bevölkerung. Kann so bleiben. Naherholungsgebiete erhalten, nicht zu sehr ausbauen.
- Rasenflächen kosten viel Geld, werden nicht genutzt, kein Leben, wenig Familien, wenig Kinder im Sommer, ältere Leute wollen ihre Ruhe haben.
- Grünflächen zwischen den Häusern werden gut genutzt, Kinder spielen, Nachbarn sitzen im Sommer oft zusammen und grillen ...
- Parklösungen, grüne Inseln notwendig, wenn verdichtet wird.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung die Durchmischung ein (Wohnen, Arbeiten ...)?

- Überwiegend reine Wohngebiete, etwas Gewerbe, aber nicht produzierend / in EFH angesiedelt. Soll so bleiben.
- Ein Befragter: Durchmischung wäre gut.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung die Sicherheit ein?

- Sehr gut, grundsätzlich sicher, keine Probleme, kann so bleiben.
- Es gibt Kontrollen.
- Ein Befragter: Aber sehr viele soziale Probleme (Lärm, Ausraster, Drogensüchtige ...), kein Nachtdienst der Stadtpolizei und Streifenwagen haben ein so großes Gebiet, dass sie nicht kommen, wenn man sie braucht. Da muss man einiges verbessern.

Wie schätzen Sie in Ihrer Wohnumgebung die Atmosphäre insgesamt ein?

- Sehr gut, „spießig-angenehm“, easy. Soll so bleiben.
- Ein Befragter: Es gibt keine.

Welche Form der Verdichtung können Sie sich in Ihrer Nachbarschaft vorstellen?

	sehr gut	gut	gerade noch	eher nicht	überhaupt nicht
Aufstocken von bestehenden Gebäuden	2	1		2	2
Anbau an bestehende Gebäude	1	1		2	3
Umnutzung von Garagen / Ställen	2	1		1	3
Stellplatz für mobile Kleinbauten	2	1		1	3
Baulücken schließen / unbebaute Grundstücke bebauen	2	2			3
Abriss und Neubau einzelner Gebäude	4	1			1
Zweites Gebäude in den Garten / Hinterhof	2		1	1	3
Reihenhäuser (Einfamilien-)	1	3			3
Reihenhäuser (dreigeschossig)	1		2	1	3
Einzelnes Reihenhäuser (mehrstöckig) oder Terrassenhaus	1	1		2	3
Blockrandbebauung mit Innenhöfen	1			1	5
Hochhaus	1	1		1	4

Wurde durch die Bautätigkeit der letzten Jahre die Stadt (bzw. das Quartier) schöner und lebenswerter?

- Auf jeden Fall.
- Hat sich nicht so viel getan, nur der Verkehr hat zugenommen. Es gäbe noch das eine oder andere zu tun, aber insgesamt ist die Lebensqualität stabil hoch.
- Es wurde verbauter und es wurde bisher zu wenig in den gemeinsamen öffentlichen Raum investiert.
- In den Wohnblöcken wird nicht viel gemacht, nur innen in den Wohnungen, wenn jemand nach langer Wohnzeit auszieht, und dann auch nur das Nötigste und auf die billigste Art und Weise. Die Siedlung ist in einem traurigen Zustand, da wird nur Kosmetik betrieben, keine Sanierung. Die Bausubstanz ist alt. Energieverschwendung (Kohle, Gas, Holz).
- Wenn die Stadt hier Überlegungen zur Verdichtung anstellen würde – was würden Sie sich wünschen?

... zur Art der Verdichtung?

- Gibt es einen Masterplan für die Verdichtung des Rheintals? Was heißt das eigentlich, wenn man verdichten will? Was bedeutet das für öffentliche Gebäude? Warum immer nur E plus 1, warum nicht Wohnungen darüber?
- Derzeit besteht das Quartier aus vielen Einzelhäusern / Reihenhäusern – ein Eingriff in die bestehenden Häuser ist fast nicht möglich, das

macht bei den aneinandergereihten Häusern keinen Sinn.

- Anbauten, Umnutzung von alten Ställen, Aufstockungen etc. würden Möglichkeiten bieten.
- Freie Flächen möglichst gut und architektonisch ansprechend bebauen.
- Geht nur in die Höhe. Wenn noch weiter verdichten, sollte man höher bauen, damit zwischen den Blöcken genügend Raum bleibt (und vielleicht auf manchen Grünflächen Parkplätze anlegen).
- Erhalt des Freiraums und der Grünanlagen.
- Oft zu wenig Spielflächen (Spielplatz nur für kleine Kinder, Möglichkeiten zum Fußballspielen etc. für ältere Kinder fehlen, diese Altersgruppe wird komplett vergessen).
- Verdichtung benötigt ausreichend Erholungsräume, Spielflächen, Naherholungsflächen usw., die unterschiedliche Lebensbedürfnisse und Generationen berücksichtigen.
- Man sollte versuchen, verschiedene Bereiche als Versorgungsbereich zu deklarieren, wo in einem Gebäude oder in unmittelbarer Nachbarschaft verschiedene Sachen zusammengefasst sind (Lebensmittel, Apotheke ...).
- Bei verdichtetem Wohnen sind Raum für Privatsphäre, Rückzugsmöglichkeit, eine gute Bauqualität und eine Durchmischung (Generationen) wichtig.
- Da wird zum Teil wahnsinnig gebaut, kaum Fenster und die Wand vom Nachbarhaus vor der Nase – es muss doch Sonnenlicht in eine Wohnung kommen. Es gibt auch gute architektonische Gestaltung, z. B. Blockrand-Bebauung mit Innenhöfen ...

- Vor allem für ältere Leute mit zu großen Häusern sollte der Staat oder die Stadt altersgerechten, günstigen Wohnraum anbieten. Es braucht Projekte, in denen ältere Menschen zusammen wohnen können. Allerdings muss man da offen für Neues sein und seine Privatsphäre ein Stück weit aufgeben – das ist schwierig, wenn man immer im Eigenheim gewohnt hat. Und es gibt kein Zurück mehr – wenn ich mal „Ja“ gesagt habe, bin ich dabei.
- Das Land sollte jungen Menschen günstige Kredite geben, damit sie sich eine eigene, gute Wohnung leisten können.
- Mieter und Eigentümer im selben Block, das ist kritisch, sie haben einen unterschiedlichen Umgang mit dem Gebäude, ein unterschiedliches Verantwortungsgefühl.

Speziell Südtiroler Siedlung:

- Bausubstanz ist zu kaputt, Garagen sind zu klein, abreißen. Abriss und Neubau, die Substanz ist kaum noch sanierbar (keine Bodenplatte, Lehm Boden, Feuchtigkeit im Keller und in den Wänden ...). Aber wenn man die Bausubstanz verbessert, werden wieder die Mieterhöhungen zum Problem.
- Unbedingt Sanierung vor Abriss, Unterstützung bei eigenen Sanierungsleistungen, Eigentümer kümmert sich viel zu wenig um die Gebäude. Andere Grundrisse (weniger schlauchartige Räume). Dächer sanieren, dicke Ziegelmauern sind gut. Zentrales Heizwerk zur Versorgung der Siedlung, evtl. isolieren, E-Spar-Fenster. Gesamtstil erhalten.
- ... zum Planungsprozess?
- Bürgerbeteiligung, dass man eingebunden wird.
- Humanes Vorgehen, bei Abriss oder größerer Renovierung gleichwertiger Ersatz (Mieter wollen ja nicht weg).
- Südtiroler Siedlung: Rechtliche Schritte (z. B. Denkmalschutz) zum Erhalt der Siedlung, es gibt ja nur zwei in Vorarlberg.

Wie wollen Sie in einem solchen Prozess eingebunden werden, was erwarten Sie von Ihrer Stadt hinsichtlich der Beteiligung?

- ... generell zur Gemeindeentwicklung?
- Interesse an der Diskussion und den Projektergebnissen. Man sollte sich von Anfang an einbringen können, das gab es bisher eher wenig. Die Grundhaltung ist wichtig. Die Bevölkerung und die unmittelbare und erweiterte Nachbarschaft sollten in die Überlegungen einbezogen werden.
- Mehr Einbindung der Betroffenen (z. B. REK ging nur in den Ausschuss, Leute konnten sich in öffentlichen Veranstaltungen äußern und Ideen einbringen, aber insgesamt wurde man mehr oder

- weniger vor vollendete Tatsachen gestellt).
- Informationen online
- Man sollte konkrete Ideen einbringen können und ggf. sogar selbst investieren.
- Beteiligung ist sehr gut und sehr wichtig, braucht aber klare Rahmenvorgaben, was möglich ist und was nicht – kein Wunschkonzert.

... anlassbezogen bei Planungen in Ihrem Quartier?

- Möglichst früh und möglichst direkt einbezogen werden, seine Beteiligungsmöglichkeiten erfahren. Schon bei Widmungsfragen beteiligen, erfahren, was geplant ist, ein gewisses Maß an Mitsprache, nicht von oben herab. Auf alle Fälle sollte man die Leute informieren, rechtzeitig öffentliche Diskussionsmöglichkeiten bieten. Vielleicht wäre es eine Möglichkeit, wenn man über Internet seine Meinung kundtun könnte.
- Es sollte nicht nur fertige Lösungen mit festen Wohnungsgrundrissen geben, sondern man sollte gemeinsam Lösungen suchen, Flexibilität beim Planen anstelle starrer Standards.
- Gemeinsame Ziele vorher ausarbeiten und durch Beteiligung mit Leben erfüllen, verfeinern.
- Nicht „Was wünscht Ihr Euch / was hättet Ihr denn gern?“, sondern mit konkreten Vorschlägen auf die Dialoggruppen zugehen.
- Bei Renovierungen bekommt man die Informationen eher über Prospekte oder aus der Zeitung.
- Als künftiger Bewohner will ich möglichst mitreden können. Wenn ich nicht Eigentümer oder Mieter bin, muss ich auch nicht mitreden. Da gibt es ja die gesetzlichen Bestimmungen, die eingehalten werden müssen.
- Das muss architektonisch von Fachleuten gemacht werden, das ist zu kompliziert, es bringt nichts, wenn da jeder seinen Kommentar dazu abgibt. Da braucht es ein gewisses bauliches Verständnis, alles andere sind nur Wünsche.
- Freiraumkonzept – die Planerin bemüht sich, aber es ist kein Geld vorhanden.

... bei der Umsetzung eines Projekts (z. B. Integration neu Zugezogener)?

- Zuziehende bekommen Informationen bei der Wohnungsübergabe von den Hausvertrauenspersonen. Anlässe zur Begegnung schaffen, das mag für manche funktionieren, aber nicht für jeden gleich gut.
- „Man sollte sich nicht erst kennen lernen, wenn man miteinander streitet, mit reden kommen die Leute zusammen“. Aber das muss jemand in die Hand nehmen.
- Öffentliche Plätze, Begegnungsräume, Möglichkeiten zum Treffen (nicht von der Tiefgarage mit dem Lift in die Wohnung) – Kontakt entsteht über Kinder, Sport ... sehr wichtig, speziell über Freizeitbeschäftigungen funktioniert Integration.

Zuziehende in Vereine integrieren, am Fußballplatz findet keine Parallelgesellschaft statt.

- Das reicht nicht aus, es braucht auch gemeinsame Aktionen in Wohngegenden, Veranstaltungen / Straßenfeste zur Integration von neu Zugezogenen wären gut, müsste der Eigentümer 1-2 x / Jahr machen.
- Es gibt kein Miteinander zwischen Stadt (zuständig: Ortsvorsteher) und Wohnbauträger.
- Da kann die öffentliche Hand nur unterstützen, das muss von den Leuten kommen, das darf nicht nur auf dem Papier stehen, sondern muss gelebt werden.
- Vgl. Dornbirner Integrationskonzept 2001 (abgeleitet von der Basler Willkommenskultur) – das wird schon mehr oder weniger gemacht, aber da kann man noch vieles verbessern.
- Integration – da wird nichts gemacht.
- Generell zur Integration, da kann niemand was machen, das liegt an jedem einzelnen.

09 Literaturrecherche: Verdichtung planen mit Bürgern und Betroffenen

Zu raumplanerischen und gestalterischen Fragen der Planung von Verdichtung gibt es eine Fülle von Literatur. Die Literatur zum Thema „Bürgerbeteiligung bei Verdichtungsplanungen“ ist dagegen deutlich überschaubarer, auch wenn die vorliegende Literaturrecherche keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Sie diene als Grundlage für den Gesprächsleitfaden für die Küchentisch-Gespräche. Viele Erkenntnisse aus der ausgewerteten Literatur haben auch in den vorliegenden Bericht Eingang gefunden.

Gschichta us da Wohnblöck

Vor drei Jahr da bin i in an Neubaublock zoga.

Erscht hüt do isch mr klar, was für en Blödsinn i hon doa.

Es isch grad wie beim Kafka sine Geschichte bei dem Huus, du kummsch in ebbes inna und dann kummsch du nimme drus.

Alles isch schon klar, blos koin Überblick isch do, jede Tag do bin I dra am Rechnunga durgo.

I wohn' im 12. Stock, sogar an Aufzug het es do, Ufzugfahra hon I denkt isch feiner als z'Fuaß go, fünfmol bin i stecka bliaba, amol bis nachts um ois, Jetz gang i lieber 12 Stockwerk uff z'Fuaß und jedes Mal wenn der Ufzug stecka blieba isch, isch a Rechnig kumma, hon I au zahlt I Optimist.

I hon zwoi kloine Kind, die sind still wie a Muus, früher hond se memol glacht und gschria in dem Huus, es isch vorbei, a Nachbuara hat ene de Stimmbänder durchschnitte, sie heiet ziemlich laut im Steagahuus gschritta. Jetz kömmer us dafür – totaal konzentriera uf da Lärm hinterm Huus, do dont se pilotiera.

A vor zwe Jahr da hont se frontal vor üsrem Block a Hochhuus anebaut, mit fufazwanzg Stock. mir sollen's Licht aschalte, jo mag sei do it lang schnorra, a Wocha später isch dann prompt der Strom au tüürer worra. Jetz schoht des Huus scho volle zwoi Jahr leer, des wär sicher net aso, wenn's net so tüür wär.

Unser Block isch unnahbar und hundert and're Blöck, in jedem wohnat hundert Leut, ma goht anand auf d'Söck, dafür gibt's blos oin Lada, wo ma eikaufa ka, da schoht ma an der Kassa memol drei Schtunda a. Uns Essa isch viel tüürer als woandersch in der Stadt, im Gasthaus zahltsch es doppelte und trotzdem wirsch net satt.

Jeda Tag da kummt a Rechnung in, weiss it für was, oimol isch es Müllabfuhr un zwoimol isch es Gas. Und jeda Monat Mieterhöhung, Putzgeld und was no, I schaff blos no für'd Wohnung un hon sonsch nix meh vom Lohn. Jetz goht mi alles a, i zahl' koin Groscha meh, Jetzt schlof i nachts im Zelt und gang im Tag halt ins Café.

T. u. M.:
Bilgeri & Köhlmeier
(Michael Köhlmeier und
Reinhold Bilgeri 1973)

Verdichtung und Beteiligung – generell

„Verdichtung hat einen schlechten Ruf. Der Begriff der Dichte ist so lange negativ besetzt, als er rein quantitativ und monofunktional gemeint ist. In den Vorstädten der 1950er- bis 1970er-Jahre sind Wohnungen aus ökonomischen Gründen so dicht als möglich gestapelt worden, denn bauliche Dichte verhält sich fast vollständig proportional zum Profit (...) Durch die Beschränkung auf reine Wohnnutzung geht aber die Erlebnisdichte der traditionellen Stadt mit ihrem simultanen Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Essen, Trinken und Unterhalten verloren.“ (Hofer 2007:149)

„Betroffene wollen von Beginn an dabei sein und ihre Sicht einbringen; sie fordern, dass man sie als Partner ernst nimmt und ihre Anliegen in die Planung einbezieht.“ (Peter / Willener 2011:6)

„Zentral ist die Zustimmung zur veränderten Nutzung des Raums, die mit der baulichen Verdichtung einhergeht. Siedlungsverdichtung greift also dann, wenn hinter den Plänen auch klare Strategien stehen, wie man die betroffene Bevölkerung für eine veränderte Nutzung gewinnen kann. Und wenn sie jene Akteure ins Boot holt, die die Rahmenbedingungen für die veränderten Nutzungen mitgestalten.“ (Zimmerli 2016:54)

„Ein wichtiger Schritt zur Schaffung einer Vertrauensbasis ist Öffentlichkeitsarbeit, denn vielfach versteht die Bevölkerung nicht, was Siedlungsentwicklung nach innen für ihre Gemeinde und für sie persönlich bedeutet. Zudem sollte der Bevölkerung sowie anderen involvierten Akteuren von Beginn an kommuniziert werden, dass die Umsetzung nach innen ein langer Prozess ist, der bei grossen Projekten mehrere Jahre dauert. Ebenfalls wichtig ist die transparente Kommunikation mit den Grundeigentümern, deren Beteiligung am Projekt zu einem bestimmten Zeitpunkt notwendig sein könnte. So sollten sie zum Beispiel über die Bedeutung ihres Grundstücks im grösseren Kontext (im Dorf oder regional) aufgeklärt werden. Bestehen Wissenslücken über Vorhaben der öffentlichen Hand, führt dies bei Grundeigentümern und der Bevölkerung zu Unsicherheit. Unsicherheit führt zu Misstrauen unter den Akteuren und gegenüber der öffentlichen Hand. Das ist kontraproduktiv für eine erfolgreiche Zusammenarbeit und ein Projekt kann zum Stillstand kommen.“ (ARE 2013:22)

Im Leitfaden zum Projekt „Ananas“ (Hugentobler, Wiener 2016) werden als Beteiligungsformen empfohlen:

- Politik und Bevölkerung für positive Eigenschaften sensibilisieren (Best-Practice-Beispiele sind Ausstellungen und eine Beratungsstelle des Schweizer Verbands für Raumplanung).
- Bevölkerung und Beteiligte in Planungs- und Realisierungsprozesse einbeziehen (Best-Practice-Beispiele sind ein Angebot zur Zwischennutzung eines leerstehenden Bürogebäudes, ein Beteiligungsprozess zur Gestaltung einer Seeuferpromenade und eine Quartiersentwicklung, die durch eine Bevölkerungsiniziativa erzwungen wurde).

Bei der Erstellung des Leitfadens beschränkte sich die Beteiligung auf Investoren, Planer, Architekten, Fachexperten und Verwaltungsmitarbeiter (-innen).

„Der Schlüssel für die Akzeptanz baulicher Veränderungen und insbesondere von Nachverdichtungsprojekten liegt in einem Dialog zwischen Behörden, Bauträgerschaft und Betroffenen. Bei grösseren Nachverdichtungsprojekten ist es wichtig, dass die ansässige Bevölkerung frühzeitig über die geplanten Veränderungen informiert wird und ihre Bedürfnisse, Wünsche und Befürchtungen hinsichtlich der Quartierentwicklung einbringen kann. Entscheidend ist, wie Wünsche und Bedürfnisse der Bevölkerung abgeholt werden können, beispielsweise über Workshops, Ausstellungen oder Umfragen, und wie dieser Input in die weitere Planung einfließen kann, allenfalls im Rahmen von Testplanungen, durch Input zum Raumprogramm für Architekturwettbewerbe oder durch den Dialog mit Delegierten aus dem Quartier. (...) Eine zusätzliche „Einbindung“ kann in Form von Zwischennutzungen erfolgen.“ (Hugentobler, Wiener 2016: 44)

„Bereits auf der Ebene der Gesamtentwicklung der Gemeinde sollte die Bevölkerung mit einbezogen werden. (...) Wichtig ist, den Beteiligten transparent zu kommunizieren, um welche Art der Beteiligung – Information, Anhörung, Mitsprache oder Mitentscheidung – es sich handelt – und welche weiteren Schritte folgen.“ (Sturm et al. 2014:17)

Verdichtung und Beteiligung – Methoden

„Dabei fungierte eine kleinere Arbeits- oder Begleitgruppe, bestehend aus Gemeindevertretern, Projektteam und ggf. weiteren Experten (Ortsplanung, Denkmalpflege) als vorgelagertes Diskussions- und Sondierungsgremium zu den grösseren Dialogveranstaltungen sowie als Scharnier zum Gemeinderat. Die Inhalte durchlaufen – iterativ – mehrere Diskussions- und Optimierungsrounds, bevor sie dem Gemeinderat oder der Gemeindeversammlung als Entscheidungsgrundlage für die weiteren Planungsschritte vorgelegt wurden.“ (Sturm et al. 2014:20)

- Aushandeln von Zielräumen am runden Tisch:
- Einigung auf einen gemeinsamen Prozess
- Festlegen gemeinsamer Grundsätze zur Entwicklung und Gestaltung

Beteiligt werden sollten Bewohnende und Anwohnende, Nutzende wie Unternehmen, Schulen, Kirchen, Vereine ... (Sturm 2014:14f.) „Einleitend ist zu erwähnen, dass sich die Mandatierung eines Standortmanagers, welcher die Bedürfnisse der Grundeigentümer kennt und auf sie zugeht, sich insbesondere beim Einbezug der Grundeigentümer in Projekte als Erfolgsfaktor erwiesen hat. Dabei ist es in dieser Phase besonders wichtig, dass die Aufgabe des Standortmanagers von einer externen Person und nicht von der Gemeinde übernommen wird. Die Gemeinde ist selber eine Partei im ganzen Prozess z. B. bei Einzonungen und der Bewilligung von Baugesuchen und kann deshalb keine neutrale Position einnehmen. Für eine externe Person ist dies einfacher. (...)

Bei den Überlegungen, welche Grundeigentümer in den Umsetzungsprozess eines Projektes einbezogen werden, ist es sinnvoll an deren Organisation zu denken. Wird die Immobilie nicht direkt durch die Eigentümer, sondern durch eine Verwaltung (z. B. im Auftrag eines institutionellen Anlegers) betreut, ist eine Beteiligung unwahrscheinlicher als wenn die Eigentümer Privatpersonen sind. Oft hat für Privatpersonen ihr Grundstück mehr immateriellen Wert und sie sind deshalb eher an einer qualitativen Verbesserung dessen und des Umfeldes interessiert. (...) Ob sich ein Grundeigentümer an einem Projekt beteiligt oder nicht, hängt sehr stark vom Zeitpunkt der Anfrage ab. Oft sind die Zeiträume, in denen die Grundeigentümer zum Einbezug ihrer Liegenschaften in ein Projekt zur Siedlungsentwicklung nach innen bereit sind, sehr kurz (z. B. Erbgang oder Auslaufen eines langfristigen Mietvertrags) und die Situation ist nachher wieder Jahre lang blockiert. (...) Aus diesem Grund ist die für den Prozess verantwortliche Person (z. B. der Standortmanager) gefordert, auf dem Laufenden über die aktuellen Prozesse der potenziellen

Unterschiedliche Wahrnehmungen des Ortes

Entwicklungsflächen (Denkt der Grundeigentümer bereits über einen Verkauf nach? Gibt es bereits Interessenten für die Liegenschaft? Welche Absichten hat der Grundeigentümer? etc.) zu sein, und zum richtigen Zeitpunkt reagieren zu können. Ein guter Weg, stets über den aktuellen Zustand der potenziellen Liegenschaften informiert zu sein, ist ein einfaches Monitoringsystem.“ (ARE 2013:24f.)

„Bei einem gemeinsamen Spaziergang durch das Quartier zur Sebastianstraße haben wir ein Projekt besichtigt, bei dem die zweite Generation in den Garten des Elternhauses gebaut hat. Dieses Projekt löste große Diskussionen innerhalb der Nachbarschaft aus: Die erste Reaktion in der erweiterten Nachbarschaft war, dass man dies nicht machen könne, da das Elternhaus ‚total zugebaut würde‘. Die Bewohner des Neubaus selbst beschreiben eine sehr gute Synergie zwischen den beiden Häusern und ihren Bewohnern. Der Garten ist durch den neuen Baukörper viel geschützter, und eine größere Aufenthaltsqualität wurde geschaffen, auch die Eltern nutzen den Garten seither häufiger. Die Bewohner des neuen Hauses schätzen die Nähe zu den Eltern, welche große Vorteile auch für ihre vier Kinder mit sich bringt. Positive, bereits realisierte Beispiele könnten hier einen entscheidenden Beitrag leisten, um bestehende Ängste und Vorurteile bezüglich höherer Dichte abzubauen.“ (Rodlsberger et al. 2017:111f.)

„Die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Einfamilienhausgebiet hat gezeigt, dass die jeweiligen Situationen sehr spezifisch und unterschiedlich sind. Es ist deshalb nicht zielführend, ein Patentschema über diese Gebiete zu stülpen. Wir schlagen deshalb vor, für Nachbarschaften, in denen potentiell Interesse zur Nachverdichtung besteht, gemeinsam mit den BewohnerInnen einen Bebauungsplan der Ausbaustufe (Anm.: Modell Salzburg, zweistufiger Bebauungsplan, die Ausbaustufe ist der detaillierte zweite Schritt für ein konkretes Vorhaben) auszuarbeiten.“ (Rodlsberger et al. 2017:112)

„Nach Projektabschluss fördern die Strukturen, dank derer die Bewohnerinnen und Bewohner am Quartierleben teilhaben und dieses mitbestimmen können, die Identifikation mit dem Lebensumfeld sowie das harmonische Zusammenleben aller Nutzerinnen und Nutzer im Quartier.“ (ARE / BFE 2011:19)

„Ein ehemaliger Mitarbeiter der städtischen Denkmalpflege betreute fast zwanzig Jahre lang Quartiere in Zürich Nord. Vor seiner Pensionierung wechselte er zu Quartieren am Zürichberg. Erstaunt stellte er fest, dass sich nicht nur die Stadtteile, sondern auch die Bewohnerinnen und Bewohner in ihren Charakteren wesentlich voneinander unterscheiden.“ (Gmür 2012:7)

„Ganz wichtig ist auch, dass die Eigenlogik des Ortes berücksichtigt wird, dass regionale und lokale Charakteristika in massgeschneiderte Lösungen einfließen. Will man Akzeptanz bei den Betroffenen, muss man gewisse Identitätsmerkmale bewahren.“ (Peter / Willener 2011:6)

„Genauso verhält es sich mit der baulichen Dichte: Sie muss positiv besetzt sein. Darin liegt auch der Ursprung der Idee Stadt: Die Stadt ist ein Ort der Begegnung, des Tauschens, des Erlebens. Dichte ist hier nicht störend und bedrückend, sondern eine Voraussetzung, dass Leben stattfinden kann. Statt in ein langweiliges Einfamilienhausquartier ohne Nachbarkontakte heimzukommen und immer in Angst vor Einbrüchen zu leben, animiert die Aussicht, abends auf der Strasse noch schnell einkaufen zu können (...).“ (Hofer 2007:148)

„Sehr hohe bauliche Dichten, wie sie beispielsweise in gründerzeitlichen Blockrandvierteln zu beobachten sind, können genauso hohe Nutzerzufriedenheit bringen wie die sehr niedrige bauliche Dichte in Einfamilienhausquartieren. Beiden Wohnformen ist gemeinsam, dass sie eine geringere Mieterinnen- und Mieterfluktuation aufweisen und es dadurch stärker zu sozialen Interaktionen zwischen den Bewohnern kommt. Mittlere Quartiersdichten hingegen weisen oftmals eine hohe Fluktuationsrate und geringere Zufriedenheit der Nutzerinnen und Nutzer auf.“ (Hugentobler, Wiener 2016:15)

„Vergleicht man die Antworten auf diese Frage, so zeigt sich eine klare Abneigung gegenüber verdichtetem Bauen in den weniger dichten Quartiertypen (Einfamilienhausquartier locker / dicht = 42% / 43%, lockeres Mehrfamilienhausquartier = 47%). In den dichteren Quartiertypen spricht sich noch knapp ein Drittel klar gegen die Umgestaltung der Quartiere für mehr Bewohner aus.“ (Meyer, Moser 2014:24)

„Allgemein betrachtet zeigt sich, dass Veränderungen insbesondere beim Verkehrs- und Nachbarschaftslärm, den Einkaufsmöglichkeiten, der Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den Wohnkosten starke Auswirkungen auf die Akzeptanz von verdichtetem Bauen haben. Bei der Verschlechterung der Lärmverhältnisse und der Wohnkosten nimmt die Akzeptanz ab, während sie bei einer Verbesserung steigt. Im Fall der Einkaufsmöglichkeiten und der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zeigt sich besonders hinsichtlich Reduktion des Angebots eine hohe Sensibilität. Besonders die Kulturlandschaften reagieren auf eine Verbesserung in diesen Bereichen mit einer erhöhten Akzeptanz. Bei den anderen Faktoren bilden sich keine wesentlichen Unterschiede zwischen den Handlungsräumen ab.“ (Meyer, Moser 2014:24)

Verdichtung und Bedürfnisse

„Ob der Mensch gerne dicht oder weniger dicht wohnt, kann in dieser allgemeinen Form nicht beantwortet werden. Die Haltung dazu hat sich im Geschichtsverlauf immer wieder geändert und hängt bis heute wesentlich von den soziodemographischen Verhältnissen ab. (...) Wer zum ersten Mal eine Wohnung sucht, hat andere Bedürfnisse als eine Familie, kinderlose Paare oder alleinstehende Menschen. Sie alle gehen ausserdem mit Dichte anders um als Mütter und Väter mit Kleinkindern. Mit anderen Worten: Das Bedürfnis nach dichten oder weniger dichten Verhältnissen wird von der Zusammensetzung der Bevölkerung und der Stärke der einzelnen Haushaltstypen gesteuert.“ (Hofer 2007:147)

„Verdichtung wird heute aus unterschiedlichen Perspektiven untersucht, aber die sozialen Auswirkungen sind noch wenig bekannt. Zum Glück gibt es ja noch keine Sozialtechnologie, mit denen man Menschen bewusst steuern kann. Sicher ist aber: Wir definieren uns über unseren Lebensstil, und an diesem lässt sich nur bedingt rütteln. Veränderungen sind dort möglich, wo schon eine innere Bereitschaft besteht; wer vom Einfamilienhaus träumt, wird sich davon nicht abbringen lassen. Man kann an Mentalitäten nur kratzen und Anreize schaffen, um ein Bedürfnis anzuregen, erzwingen lässt sich nichts. Das ist die Ausgangssituation, die muss man respektieren.“ (Peter / Willener 2011:6)

„Als wir unterschiedliche Leute, die im Begriff sind, in ein Einfamilienhaus umzuziehen, nach ihren Bedürfnissen fragten, zeigte sich in den Antworten eine hohe Übereinstimmung: Für jene, die auf ein Haus verzichten würden, wäre die Alternative eine grosszügige Wohnung, die eine ausreichende Privatsphäre gewährleistet, kombiniert mit einem gut gestalteten, halböffentlichen Aussenraum. Immer weniger Leute leben auf immer mehr Quadratmetern Fläche; das werden wir nicht ändern können. Die Weite der Wohnung kompensiert auch die Tatsache, dass in den öffentlichen Räumen eine immer grössere soziale Verdichtung entsteht.“ (Peter / Willener 2011:6)

„Die kurze Darstellung der wichtigsten Ergebnisse konzentriert sich auf den Vergleich zwischen Einfamilienhausbewohnern und Bewohnern anderer Wohnformen. Wohnungsspezifische Gründe für den Wohnungswechsel: Platzmangel und Freiraummangel sind bei beiden Personengruppen die am häufigsten genannten Gründe für den Auszug. Auffallend ist nur, dass ein Fünftel der EF-Interessenten ‚unangenehme Nachbarn‘ angab. Vielleicht macht gerade das die Vorstellung, mit Nachbarn in verdichteten Wohnformen zu leben, besonders unattraktiv. In Frage

kommende andere Wohnformen: Sowohl bei den Bewohnern als auch bei den Interessenten an EF-Häusern wurden in der Phase des Wohnungswechsels kaum andere Wohnformen in Betracht gezogen: Nur 30 % der heutigen EF-Bewohner bzw. nur knapp ein Viertel der EF-Interessenten erwogen Alternativen, wobei das Reihenhaus an erster Stelle und die Eigentumswohnung an zweiter Stelle der Alternative zum vorrangig gewünschten EF-Haus steht. Bewohner verdichteter Wohnformen waren nicht in so starkem Maße auf ihr Wohnprojekt bzw. Reihenhaus fixiert: 57 % von ihnen dachten auch an ein Einfamilienhaus. Wahl des Ortes und des Grundstückes, Standortkriterien: Die Lagequalitäten werden von allen Bewohnergruppen am häufigsten (60 %) unter den wichtigen Gründen bei der Wahl genannt. Die kostengünstige Anschaffung des Grundstückes kommt erst an zweiter Stelle – allerdings gilt dies nicht bei den Bewohnern verdichteter Wohnformen: Bei diesen spielt der Preis des Grundstückes eine ebenso wichtige Rolle wie dessen Lagequalitäten (über 70 %). Nähe zur Natur, minimaler Verkehrslärm, Lage zur Sonne und die Nähe zu Kinderbetreuungseinrichtungen und Schule sind die wichtigsten Kriterien bei beiden Bewohnergruppen. Wunsch nach ‚Eigenem‘: Etwas Eigenes zu haben, ein eigenes Heim, einen eigenen Garten, ist unter den Einfamilienhausbewohnern eine deutlich häufiger genannte wichtige Begründung für ihre Entscheidung zur gewählten Wohnform als bei Bewohnern verdichteter Wohnformen. Bei letzteren rangiert das Schaffen von adäquaten Spielmöglichkeiten für die Kinder an erster Stelle, das vom ‚eigenen Heim‘ erst an vierter der ‚speziellen Wünsche‘.“ (Moser, Stocker 2001:2)

„Vor allem die Hausbesitzer können sehr stark von der Reorganisation oder einer Erweiterung ihres Einfamilienhauses profitieren (...) Der Wunsch nach Veränderung und die damit einhergehende notwendige bauliche Anpassung der Wohnsituation kann viele Gründe haben:

- außerplanmäßige Kinder
- Schulden
- neue Beziehung
- Scheidung
- Tod eines Partners oder des Eigentümers
- Alter bzw. Behinderung
- die Belastung durch Hausarbeit (z. B. Garten) wird zu groß
- der Wunsch nach neuen Wohngemeinschaften (Mehrgenerationenwohnen) usw.“ (Rodlsberger et al. 2017:232)

„Der grösste Feind der Verdichtung ist der Nachbar, denn im Kontext von Eigentum funktionieren die Leute oft irrational.“ (RA Luc Humbel in Metron 2011:7)

„Immer mehr Menschen suchen nach Lebensbedingungen, die neben Bezahlbarkeit und Sicherheit auch leichten Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, Schulen, Arbeitsplätzen, kulturellen Angeboten, attraktiven Frei- und Naherholungsräumen bieten. Nachhaltige Siedlungsentwicklung und qualitativvolles Wohnen treffen sich da, wo Verdichten für kurze Wege, mehr Begegnungen, Erleichterungen in der Alltagsgestaltung, Nutzungsvielfalt, pulsierende Urbanität ... steht.“ (Hugentobler, Wiener 2016:8)

„In unseren Gesprächen mit den BewohnerInnen konnten wir feststellen, dass diese dem Prozess gegenüber offen und interessiert begegnen, jedoch erachten die meisten TeilnehmerInnen das Thema der Nachverdichtung in der bestehenden Nachbarschaft eher für ihre Kinder als relevant. (...) Die Chance, in einen solchen Prozess einzutreten, scheint also in jenen Siedlungen, in denen ein Generationswechsel stattfindet, am grössten zu sein.“ (Rodlsberger et al. 2017:110)

„Die repräsentative Befragung von 1800 [Anmerkung der Redaktion: Es sind 1072] Personen macht deutlich, dass die Vorstellungen, ob Verdichtung in die Höhe oder in die Breite gehen soll, ob Lücken verbaut oder Areale umgenutzt werden sollen, von Fragen dominiert werden, die wenig mit Architektur und Städtebau zu tun haben. (...) dafür umso mehr mit Verkehrsplanung zu tun hat: Jeder Vierte befürchtet Mehrverkehr, weniger Parkplätze und mehr Lärm (...) Bauliche Veränderung wird nur akzeptiert, wenn Verkehrs- und Mobilitätsfragen überzeugend gelöst werden.“

„In ländlichen Gemeinden schürt Verdichtung neben Ängsten vor Mehrverkehr auch Sorge vor Entfremdung: Der Anteil der Zuwanderungsskeptiker übersteigt den Anteil derjenigen, die Verdichtung als Chance auf Belebung und Durchmischung sehen. (...) Wollen ländliche Behörden das Wachstum vorantreiben, müssen Baureglemente und Zonenpläne mit überzeugenden Strategien verknüpft werden, wie man neu Zugezogene zu integrieren gedenkt. (...) In ländlichen Gemeinden führt die bauliche Verdichtung zur Frage, ob eine Dorfgemeinschaft wachsen will; (...)“

„Das Näher-Zusammenrücken, das als Dichtestress hochstilisiert wird, nannte die betroffene Bevölkerung am häufigsten als positivsten Effekt der Verdichtung gegen innen. Die Chance auf neue Nachbarn und ein aktiveres Quartiersleben schätzen nicht nur die Bewohner der Stadt, sondern auch jene in der Agglomeration und in ländlichen Lagen. Wenn auch mit unterschiedlicher Gewichtung: In innerstädtischen Quartieren

Ausgewertete Literatur zur Bürgerbeteiligung bei Verdichtungsprozessen

schätzt jeder vierte, in städtischen Wohnquartieren jeder sechste Bewohner das Zusammenrücken; in der Agglomeration ist es jeder fünfte, in ländlichen Gemeinden kann nur jeder zehnte dieser Verdichtung etwas Positives abgewinnen.“ (Zimmerli 2016:54f.)

„Eine große und für Einfamilienhausquartiere eher seltene Qualität ist der gemeinsame Garten zwischen den Häusern, welcher ohne Zäune auskommt. Die BewohnerInnen schätzen diese Qualität sehr und können vielleicht auch gerade deshalb der Variante Blockrand viel abgewinnen, da bei dieser Variante am ehesten der gemeinsame, große Garten erhalten werden kann.“ (Rodsberger et al. 2017:111)

- ARE (Hrsg.) (2008): Nutzungsreserven im Bestand – Konzeptstudie. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bern.
- ARE (Hrsg.) (2013): Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung: Nutzungspotenziale für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bern.
- ARE (Hrsg.) (2016): Nachhaltige Entwicklung und Lebensqualität im Quartier. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bern.
- Atelier Wehrlin (2005): Hochhausstudie Rorschach – Rorschacherberg – Goldach, Kanton St. Gallen.
- ARE, BFE (Hrsg.) (2011): Nachhaltige Quartiere. Herausforderungen und Chancen für die urbane Entwicklung. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Energie BFE, Bern.
- Berchtold, Markus (2011): Eigentümer/innen-Befragung der Gebäude im Zentrum von Schnifis. Im Auftrag der Gemeinde Schnifis, Büro heimaten, Schwarzenberg, November 2011.
- Beyeler, Mariette (2017): Innenentwicklung im EFH-Quartier. In: forum raumentwicklung 03/2017, S. 28-29.
- Brandl, Anne; Barmann-Krämer, Gabriela; Unruh, Patric (2007): Gestaltungsstrategien für den sub-urbanen Raum. Wissenschaftliche Annäherung an seine stadträumlichen Qualitäten und Potenziale. In: DISP 168 / 2007, S. 44-55.
- Bundeskanzleramt Österreich (2017): Baukulturelle Leitlinien des Bundes. Antrag vom 17. August 2017.
- Eberle, Dietmar & Tröger, Eberhardt (2015): Dichte Atmosphäre. Über die bauliche Dichte und ihre Bedingungen in der mitteleuropäischen Stadt. Birkhäuser.
- Eichberger, Alfred (2014): Vision Rheintal – Innenentwicklung mit Qualität. Blick in die Gemeinden. Dokumentation von Gemeindeinterviews im Oktober/November 2014.
- Fessler, Flora (2016): Von der Schnittstelle zur Nahtstelle. Die Relevanz von Kommunikation und Beteiligung im Rahmen prozessorientierter raumplanerischer Verfahren. Bachelorarbeit an der TU Wien, E 033 240 Raumordnung und Raumplanung.
- Gmür, Patrick (2012): Diskrete Urbanität – Die Seele einer Stadt. In: Stadt Zürich (Hrsg.): Dichter. Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich – 30 Beispiele, Zürich.
- Hilti, Nicola & Hugentobler, Margrit (2015): Qualitätsvolle Innenentwicklung im Vorarlberger Rheintal (Recherche). ETH Wohnforum, Zürich.
- Hofer, Martin (2007): Nachfrage nach Urbanität. In: Lampugnani Vittorio Magnago, Keller Thomas K, Buser Benjamin (Hrsg.) (2007): Städtische Dichte. Avenir Suisse, Verlag NZZ, Zürich. S. 145-152.
- Hugentobler, Margrit & Wiener, Daniel (Hrsg.) (2016): ANANAS – Leitfaden und Checklisten zur nachhaltigen Arealentwicklung für Städte und Gemeinden. vdf, Zürich.
- Kanton Basel-Stadt (2015): Was ist eigentlich Verdichtung?
- Kanton Zürich (2015): Dichtevorgaben umsetzen. Baudirektion und Amt für Raumentwicklung der Stadt Zürich.
- Lexer, Wolfgang & Linser, Stefanie (2005): Nichtnachhaltige Trends in Österreich: Qualitative Lebensraumveränderung durch Flächenverbrauch. UBA, Wien.
- Marktgemeinde Nenzing (2016): Nenzing d'Sidlig – Bericht Phase I – III, Stand 15.2.2016.
- Marte, Matthäus (2017): Innenentwicklung und Nachverdichtung im Vorarlberger Rheintal. Diplomarbeit an der TU Wien.
- Metron (Hrsg.) (2011): 7 Tools zur Innenentwicklung: Die Metron Dichtebox. Metron Themenheft 27.
- Metron (2017): Masterplan Siedlungsentwicklung Lustenau. Bericht. 31. März 2017
- Meyer, Benjamin & Moser, Peter (2014): Akzeptanz der Dichte. Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich.
- Moser, Peter & Stocker, Eva (2001): Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen – eine Motivenanalyse. SRZ, Wien.
- Peter, Colette & Willener, Alex (2011): 4 Forderungen an den Verdichtungsprozess aus soziologischer Sicht. In: Metron (Hrsg.): Metron Dichtebox. Metron Themenheft 27, S. 6-7, Nov. 2011.
- Poloni Esquivié, Verena (2017): Dichte Siedlungsentwicklung braucht ein sensibles Vorgehen. In: forum raumentwicklung 03/2017, S. 26-27.
- Rodsberger Nicole, Vilanek Johannes Sebastian, Jell Julius (2017): Unter der Bahn. Masterarbeit an der Univ. Linz.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2012): Verdichten?! Umgang mit städtischem Raum. IBA-Werkstattgespräch.
- Stadtentwicklung St. Gallen (2005): Hochhausstandorte & Entwicklungsgebiete.
- Stadtland (2014): Vision Rheintal – Innenentwicklung mit Qualität: Blick in die Gemeinden. Bregenz.
- Sturm, Ulrike (2014): Qualitätsvolle Innenentwicklung. Was heisst das? Präsentation anlässlich einer Fachveranstaltung Region Sursee Mittelland am 17. November 2014.
- Sturm, Ulrike; Schwehr, Peter & Peter, Colette (2014): Smart Density – Verdichtung als dialogischer und kooperativer Prozess. In: Collage 5/14, S. 17-20.
- Tripartite Agglomerationskonferenz TAK (2014): Das 3x3 der nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Bearbeitet von Metron, Georg Tobler. Biel/Bienne.
- Verein Neustart Schweiz (2016): Nach Hause kommen. Nachbarschaften als Commons. Edition Volles Haus, Zürich.
- Zimmerli, Joelle (2016): Akzeptanz städtischer Dichte. Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich. Zimraum, Zürich.
- Zimmerli, Joelle (2016): Auf der Suche nach dem poetischen Ort. In: Hochparterre Nr. 6-7 / 2016, S. 54-55.

Weitere verwendete Literatur

- Atelier Wehrlin (2011): Verdichtung im Bahnhofumfeld – Eine Diskussionsgrundlage. Vision Rheintal, Zürich.
- Caviola, Hugo (2018): Verdichten – aber mit Qualität! Sprachbilder eröffnen neue Denkweisen im Siedlungsbau. UNI Bern, Collage 3/18.
- Deutsche Akademie für Städtebau u. Landesplanung (2015): Mehr Stadt – Wie weiter? Ergebnisse der Jahrestagung 2015 in Regensburg.
- Deutsche Bauzeitung (Hrsg.) (2016): Metamorphose Bauen im Bestand – Nachverdichten. Ausgabe vom Juni 2016.
- Eichberger (2016): Siedlungsanalyse Lustenau – Zusammenfassung der qualitativen u. quantitativen Siedlungsanalysen. stadtländ Jänner 2016.
- ETH Zürich (2011): Überlegungen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung; Nachhaltige Siedlungs- u. Infrastrukturentwicklung; Urbane Qualitäten in der Siedlungsentwicklung.
- Fachteam Siedlung und Mobilität (2006): Analyse und Ergebnisse – Bericht 2006. Vision Rheintal.
- Gallian, Lisa & Haas, Mara (2017): Qualitätsvolles Verdichten auf Quartiersebene als Beitrag zum Flächensparen. Masterprojekt Technische Universität Wien, E 033 240 Raumordnung und Raumplanung.
- Häussermann, Hartmann (2007): Phänomenologie und Struktur städtischer Dichte. In: Lampugnani, Vittorio Magnago; Keller, Thomas & Buser, Benjamin (Hrsg.) (2007): Städtische Dichte. Avenir Suisse, Verlag NZZ, Zürich. S. 19-30.
- Hochparterre AG (Hrsg.) (2014): Verdichtung nach oben. In: Zeitschrift Hochparterre November 2014.
- Hochparterre AG (Hrsg.) (2015): Spielend regeln. In: Zeitschrift Hochparterre August 2015.
- Hochparterre AG (Hrsg.) (2015): Die Toolbox. In: Zeitschrift Hochparterre November 2015. Zürich.
- Hochparterre AG (Hrsg.) (2017): Alternativen zum Hüslü – Wie wohnt Frauenfeld? Ein Streifzug mit dem Stadtbaumeister durch die Wohngebiete der Stadt. Themenheft von Hochparterre; Juni-Juli 2017. Zürich.
- Hochparterre AG (Hrsg.) (2017): Auf zur Stadtlandschau! In: Zeitschrift Hochparterre Juni-Juli 2017.
- Jauslin + Stebler Ingenieure (2014): Mehrfachnutzung von Nationalstraßen: Potenzial für Wohnnutzungen. Studie Oktober 2014.
- Kanonier, Arthur (2018): Stärkung der Orts- u. Stadtkerne in den Landesmaterien.
- KO Allgäuer & Bgm. Egger (2017): Wohin entwickelt sich die RP Vorarlberg? Anfrage an LH Wallner u. LSH Rüdiger gemäß § 54 GO d LT. Februar 2017.
- Krisch Partner (2016): ISEK Weingarten 2030 – Baustein Wohnen. Stadt Weingarten.
- Kühn, Christian (2016): Groß wie die Wiener Innenstadt – Seestadt Aspern. In: Bauwelt 12.2016.
- Land Vorarlberg (2018): Raumbild Vorarlberg 2030 – Kernthemen der Raumplanung.
- Lampugnani, Vittorio Magnago et al. (2007): Zum Umgang mit der Dichte: Eine ökonomische Kritik; In: Lampugnani, Vittorio Magnago; Keller, Thomas & Buser, Benjamin (Hrsg.) (2007): Städtische Dichte. Avenir Suisse, Verlag NZZ, Zürich.
- Lutz, Philip & Fachteam Siedlung u. Mobilität (2005): Wohnquartiere. Zusammenfassung April 2005.
- Meier, Hans Rudolf & Kuster, Jürg (2008): Siedlungsentwicklung nach innen – Frommer Wunsch oder Wende zum Besseren? In: Collage 1/08. S. 8-10.
- Metron (2012): Überarbeitung der Leitlinien zur baulichen Entwicklung – Richtlinien Baugrundlagen Gemeinde Göfis. Bericht vom 30. Mai 2012.
- Michaeli, Mark (2017): Land(d)ruck 4-arlberg; UNI FL + UNI München; Sommer 2017 (<https://www.art.um.de/en/land/teaching/archiv/ss-2017/landdruck-4-arlberg/>).
- ÖIR (Hrsg.) (2012): Die Arena der Nachhaltigkeit. In: Österr. Zeitschrift der Raumplanung, März 2012.
- ÖIR (2014): Wohnungsbedarfsprognose für Vorarlberg und die Region Rheintal zum Jahr 2030. Endbericht 29. August 2014.
- Österreichische Raumordnungskonferenz (2017): ÖROK-Empfehlung Nr. 56 – Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik. Februar 2017. Wien.
- Papazoglou, Liza (2016): Es wird oft dort verdichtet, wo es am wenigsten Sinn macht. In: Hintergrund vom 30.03.2016.
- proHolz Austria (2017): Zuschnitt 65 – Kreislauf Holz.
- proHolz Austria (2017): Zuschnitt 66 – Dichter in Holz.
- Research Studio iSPACE (2014): Bonsei! Bestand Optimal Nutzen – Sanierung Energieeffizient Implementieren!
- Schweizerische Eidgenossenschaft (2016): Bundesgesetz über die Raumplanung. Stand 1. Jänner 2016.
- Stadt Bauwelt (2016): Dichte Packung – Die Städte in Ballungsräumen wachsen. Wo bleibt die Qualität? Ausgabe vom Dezember 2016.
- Stadtland (2017): Fallstudie Innenverdichtung mit Qualität. Projekt Mäder.
- Stadtplanung Dornbirn (2017): Gemeinwohlorientierte Raumplanung – Maßnahmen gegen die Bodenhortung u. für die Baulandmobilisierung.
- vau | hoch | drei (2017): Petition für eine gemeinwohlorientierte Raumentwicklung in Vorarlberg.
- Vision Konkret – Das Magazin von Vision Rheintal (Hrsg.) (2015): Was von Planung übrig bleibt. Ausgabe Oktober 2015.
- Vision Rheintal 2016+: Fokusgruppe Experten Dokumentation. Oktober 2016.
- Walser, Manfred (2015): Raumplanung im Walgau – Regionale Grundsätze u. Ziele der räumlichen Entwicklung im Walgau.
- Wehrlin, Matthias (2006): Don't kill the Dragon – Städtebau in China. In: Bielefeld, Bert & Rusch, Lars-Phillip (2006): Bauen in China: Handbuch für Architekten und Ingenieure. Birkhäuser – Verlag für Architektur, Basel – Boston – Berlin.
- Zürcher Hochschule f. angew. Wissenschaft (2014): Ein Quartier entsteht – Best Practice für eine sozial nachhaltige Entwicklung von Neubaugebieten.

