

# Räumliches Entwicklungskonzept Zwischenwasser

11.12.2014

Kurzfassung





# Räumliches Entwicklungs- konzept

## Inhalt

Flächenanalyse und Bedarfsermittlung 5

Ziele 7

Handlungsempfehlungen 11

Werkzeuge 15

Nächste Schritte 21

Anhang 23

Impressum 25

*Das räumliche Entwicklungskonzept für die Gemeinde Zwischenwasser wurde in einem gemeinschaftlichen Prozess zwischen der Bevölkerung und den politisch Verantwortlichen der Gemeinde sowie dem beauftragten Büro „raith nonconform architektur vor ort“ entwickelt. Dabei kam die partizipative Entwicklungsmethode vor ort ideenwerkstatt® zum Einsatz. Dem gemeinsamen Ideenfindungsprozess ging eine siedlungsmorphologische Analyse des gesamten Gemeindegebiets voran, die sich mit den baulich-physischen Strukturen inklusive deren Organisationsprinzipien befasste.*

*Das räumliche Entwicklungskonzept ist somit das Ergebnis einer Synthese aller Erkenntnisse und Entscheidungen aus der siedlungsmorphologischen Analyse und den Themen und Diskussionen aus der vor ort ideenwerkstatt®. Das Ergebnis besteht aus spezifischen Werten und Interessen von und für Zwischenwasser und aus konkreten Entwicklungszielen, die gemeinsam mit allen Interessierten in den letzten Monaten in Worten und Bildern ausformuliert wurden.*

*Die gesamten Ergebnisse sind in einem Zielekatalog und in einer Liste von Handlungsempfehlungen und Werkzeugen angeführt und in planlichen Darstellungen und einem Kriterienkatalog für die Bewertung der Bauflächeneignung von Grundstücken verortet.*

*Das vorliegende Dokument stellt die Zusammenfassung der Langfassung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes dar. Der Bewertungsbogen mit Kriterienkatalog und Beispielbewertungen ist in der Langfassung integriert und liegt zur praktischen Anwendung auch als eigenes, handlicheres Dokument vor. Die Plandarstellungen sind der Langfassung als eigene Dokumente beigelegt.*

# Flächenanalyse und Bedarfs- ermittlung

## Bauflächenreserven

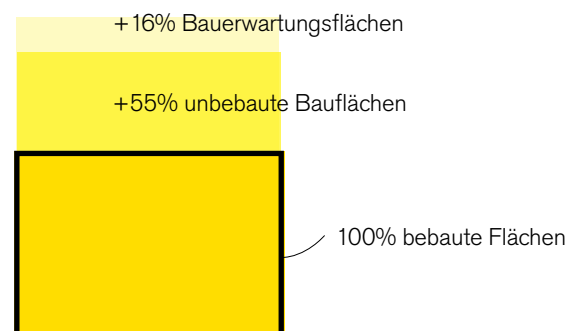
In Zwischenwasser gibt es, bezogen auf die bebauten Flächen, zusätzlich noch 55%<sup>1</sup> unbebaute, aber bereits als Baufläche gewidmete Flächen. Diese stehen dem Markt aktuell kaum bzw. nur in sehr geringem Ausmaß zur Verfügung. Ein wesentliches Ziel des vorliegenden Entwicklungskonzeptes ist die Mobilisierung dieser Flächen. Wenn wir aber davon ausgehen, dass auch bei aktiven Mobilisierungsmaßnahmen für die Bauflächenreserven nur die Hälfte davon tatsächlich auf den Markt kommt, bedeutet das ein Potenzial für 27,5% Bevölkerungszuwachs.

## Wachstumsszenarien

Aus den Zahlen der Statistik Austria<sup>2</sup> lassen sich nun folgende Szenarien für das Bevölkerungswachstum und den Zeithorizont der Bauflächenreserven der Gemeinde Zwischenwasser ableiten:

<sup>1</sup> siehe Langfassung S.19

<sup>2</sup> siehe Langfassung S.20



<sup>^</sup> unbebaute Bauflächen in Bezug auf bereits bebaute Flächen

> Maximales Wachstumsszenario 8,4% pro Jahrzehnt - Reserven reichen für 30 Jahre

> Mittleres Wachstumsszenario 5% pro Jahrzehnt - Reserven reichen für 50 Jahre

> Minimales Wachstumsszenario 1,5% pro Jahrzehnt - Reserven reichen für 165 Jahre

Einerseits stehen, wenn die Bauflächenmobilisierung nicht oder kaum fruchtet, de facto kaum Bauflächenreserven zur Verfügung; andererseits muss damit gerechnet werden, dass die Bauflächenreserven auch wenn sie auf dem Markt verfügbar werden nach 30 oder 50 Jahren ausgeschöpft sind.

Das vorliegende räumliche Entwicklungskonzept wird in 30 oder 50 Jahren längst durch Überarbeitungen oder gänzlich andere Ansätze ersetzt worden sein. Allerdings werden in den nächsten Jahren räumlich wirksame Entscheidungen getroffen, deren Auswirkungen auch in 30 Jahren und noch länger vorhanden sein werden. Ein jetzt gewidmetes Grundstück wird mit hoher Wahrscheinlichkeit auch nach Jahrzehnten noch dieselbe Widmung haben; ein jetzt errichtetes Bauwerk wird mit großer Wahrscheinlichkeit auch in einigen Jahrzehnten noch stehen.

Aus diesem Grund ist es unerlässlich, diese Prognosen als mögliches Szenario zu berücksichtigen und sich die langfristigen Konsequenzen bewusst zu machen.

> Nach 30 Jahren können die aktuellen Bauflächenpotenziale erschöpft sein

> Wenn die Bauflächenmobilisierung nicht oder weniger als zu 50% fruchtet, reduzieren sich die 30 Jahre

## Bedarf an Infrastruktur anhand der demografischen Entwicklung

Der Bedarf an Einrichtungen für Kinder und Jugendliche wird sich auch im maximalen Wachstumsszenario aufgrund der demografischen Entwicklung nicht wesentlich ändern oder sogar leicht sinken (siehe Grafik nächste Seite). Da der aktuelle Bedarf in der Gemeinde Zwischenwasser, v.a. an Kinderbetreuungseinrichtungen für Kleinkinder und Ganztagesbetreuung, nicht gedeckt ist, ist hier dennoch mit einer Bedarfssteigerung zu rechnen. Mittelfristig wird der Bedarf eventuell durch gesellschaftliche Veränderungen, etwa die Zunahme der Berufstätigen

**Wie sehen die Szenarien des Bevölkerungswachstums aus?**

**Wie lange reichen die Bauflächenreserven?**

**Was bedeutet das Bevölkerungswachstum für den Bedarf an notwendigen Dienstleistungen, die die Gemeinde bereitstellen sollte?**

keit beider Elternteile, weiter steigen; langfristig allerdings sollte der eventuell wachsende Bedarf durch die dann vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden können.

Für Einrichtungen wie den öffentlichen Verkehr (ÖV) und Sozialinfrastruktur für Ältere kann in den nächsten Jahrzehnten ein deutlich höherer Nutzungsdruck - auch beim minimalen Wachstumsszenario - erwartet werden. Die wachsende Bevölkerungsgruppe der 60- bis 75-jährigen, steht jedoch wahrscheinlich noch länger als heute im Erwerbsleben, hat aber in Summe einen höheren Freizeitanteil. Es ist also damit zu rechnen, dass Angebote wie Gastronomie und Verweilqualität im öffentlichen Raum dadurch ein größeres Nutzerpotenzial erfahren. Die Grafik links zeigt, dass der Anteil der über 75-jährigen extrem ansteigt. Das bedeutet einerseits einen höheren Bedarf an Freizeiteinrichtungen, andererseits einen sehr erhöhten Bedarf an Einrichtungen wie betreubarem Wohnen.

Ein wesentlicher Punkt dabei ist, dass für die Gruppe der nicht mehr erwerbstätigen Personen das Vorhandensein von lokaler, fußläufig erreichbarer Infrastruktur wichtiger wird; da der tägliche Weg zur Arbeit und damit die Möglichkeit, den Einkauf damit zu verbinden, wegfällt.

> Bedarf an Einrichtungen für junge Menschen ändert sich unwesentlich, sobald der aktuelle Bedarf gestillt ist

> Bedarf an Einrichtungen für Ältere steigt - Sozialinfrastruktur, betreubares Wohnen, Generationenwohnen

> Vorhandensein von lokaler, fußläufig erreichbarer Infrastruktur wird wichtiger

### Entwicklungsszenarien - wie wächst Zwischenwasser?

Die folgenden Entwicklungsszenarien bauen auf der Annahme auf, dass weiterhin Zuzugsdruck vorhanden ist und die Gemeinde Zwischenwasser den zusätzlichen Lebensraumbedarf auch decken möchte.

> Szenario 1 - Wachstum im Bestand = nur im Rahmen der Leerstands- und Bauflächenpotenziale

> Szenario 2 - Wachstum durch Verdichtung = zusätzlich durch bessere Ausnutzung der Bauflächenpotenziale

> Szenario 3 - Wachstum durch Neuwidmung = zusätzlich durch Neuwidmung von Grünflächen in Bauflächen

Wenn wir davon ausgehen, dass ein Wachstum Zwischen-

wassers langfristig über das Wachstumspotenzial von Szenario 1 hinausgehen kann, dann müssen die beiden Möglichkeiten Wachstum durch Verdichtung und Wachstum durch Neuwidmung in Betracht gezogen werden. Auch wenn aus heutiger Sicht ein solches Wachstum nicht sehr wünschenswert erscheint und eher abgelehnt wird, so kann dies bzw. die Notwendigkeit doch nicht ausgeschlossen werden.

Es ist auf jeden Fall sinnvoll, als erstes die bestehenden Potenziale zu nutzen; es geht aber darum, sicherzugehen, dass die Maßnahmen, die jetzt gesetzt werden, einer späteren Nachverdichtung nicht entgegenstehen und die nötigen Reserven für Infrastruktur (im Zentrum), Erschließung, Freiraum etc. die für eine dichtere Bebauung notwendig sind, freigehalten werden.

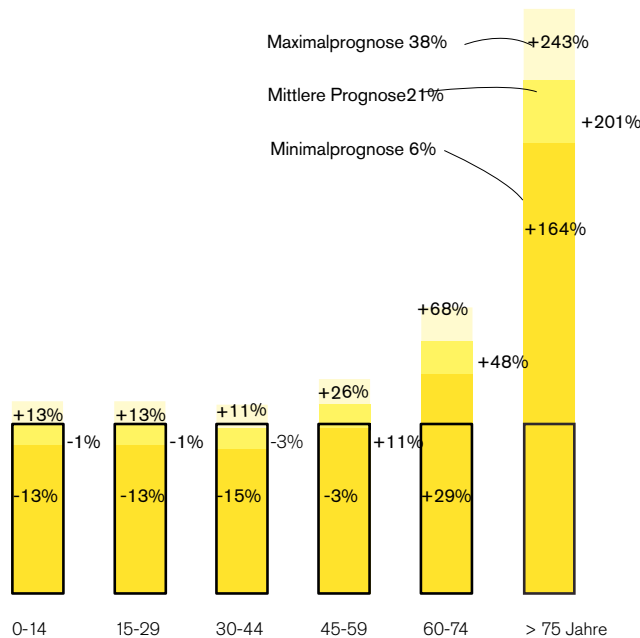
> Die Möglichkeit des Wachstums muss in Betracht gezogen werden, d.h. über die Optionen Verdichtung oder Neuwidmung muss jetzt nachgedacht werden

> Bestehende Potenziale nutzen

> Nötige Reserven für Infrastruktur/Nahversorgung (im Zentrum), Erschließung, Freiraum etc. freigehalten

> Dichter bauen oder so bauen, dass später nachverdichtet werden kann

Sollte es zu Schrumpfungsprozessen kommen - in naher oder ferner Zukunft, so ist die Verdichtung nach Innen im Gegensatz zur Zersiedelung nach Außen auf jeden Fall auch der günstigere Weg.



^Bevölkerungswachstum nach Altersgruppen 15-jährig.  
Berechnung der Prognose lt. der Wachstumsszenarien auf Basis der Zahlen der Regionalen Bevölkerungsprognose 2009 bis 2050, Amt der Vorarlberger Landesregierung Landesstelle für Statistik. Online verfügbar unter: <http://www.vorarlberg.at/pdf/regionalebevoelkerungspro.pdf>. Zugriff am 13.06.2013

# Ziele

**1. Zwischenwasser hat eine sehr hohe Wohnqualität. Die räumlichen Charakteristika im Allgemeinen und die unterschiedlichen Landschaftsräume im Besonderen sollen erhalten bleiben und gestärkt werden. Die für das Siedlungsbild wichtigen Grenzen, Abstandsflächen, Sichtbeziehungen und das Erscheinungsbild werden so klar definiert und gewahrt.**

Die hohe Wohnqualität ist den Bewohnerinnen und Bewohnern von Zwischenwasser wichtig. Einige Kriterien dafür sind die hohe Durchgrünung, die kleinteilige Bauweise, der Bezug zu den Flüssen; die spannende räumliche Situierung der Ortsteile in jeweils eigenen Waldlichtungen mit „inszenierten“ Einfahrten, die Sichtbeziehungen etc.

Wesentlich ist hier die Bedeutung dieser Qualitäten bezogen auf die zukünftige potentielle Entwicklung Zwischenwassers: in der bestehenden lockeren, durchgrüneten Gebäudestruktur wird (öffentlichem) Freiraum noch nicht die Bedeutung beigemessen, die dieser in einer dichteren Bbauungsstruktur haben wird. Einerseits ist es wichtig, bereits jetzt Flächen als Freiraumreserve vorzusehen, andererseits müssen detaillierte Anforderungen an die Bautypologie, Durchwegungen, Erscheinungsbild etc. definiert werden, damit diese bestehenden räumlichen Qualitäten erhalten werden können.

**2. Zwischenwasser will zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern leistbaren und attraktiven Wohnraum bieten. Vor allem werden Räume für junge Familien, aber auch Gemeinschaftswohnräume für alle Generationen angestrebt.**

In der momentanen Situation ist es für viele junge Menschen in Zwischenwasser schwer, leistbaren Wohnraum in der Gemeinde zu finden: Es sind nur wenig Bauplätze auf dem Markt verfügbar; wer keinen Grundbesitz in der Familie hat, ist jedoch darauf angewiesen. Der Baugrund und das Bauen selbst sind teuer, was bedeutet, dass für

viele junge Menschen der Bau eines Einfamilienhauses auch abseits von Baugrundpreisen nicht mehr leistbar ist. Wenn man verhindern will, dass junge Gemeindebürger absiedeln (müssen), dann braucht es Alternativen, die leistbaren attraktiven Wohnraum unabhängig von Grundbesitz und Marktlage bieten.

Gleichzeitig wird für viele ältere Menschen der Besitz eines Hauses zur Last, weil es oft für eine Person zu groß ist, nicht mehr erhaltbar oder zu pflegen ist. Gemeinschaftswohneinrichtungen mit oder ohne Betreuungsangebote sind für immer mehr Menschen im Alter eine bevorzugte Wohnform. Angesichts der zu erwartenden demografischen Entwicklung wird es für solche Angebote eine stark steigende Nachfrage geben.

**3. Kinder und Jugendliche werden in Zwischenwasser als Vertreter der nächsten Generation wertgeschätzt. Sie und ihre Aktivitäten sollen ihren Platz im Zentrum haben.**

Kinder sind die Erwachsenen von morgen. Will man die jungen Erwachsenen im Ort behalten, so muss man ihnen als Kinder und Jugendliche eine hohe Wertschätzung entgegenbringen. Das bedeutet, die Wünsche der Kinder und Jugendlichen müssen genauso prioritär behandelt werden wie die Wünsche und Anliegen der Erwachsenen, und sie brauchen die Möglichkeit der Mitgestaltung. Das bedeutet, Kindern und Jugendlichen Präsenz im Alltagsraum, im öffentlichen Raum zu gewähren. Dabei wird einerseits der Straßenraum auf die Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen als besonders schwache unmotorisierte Verkehrsteilnehmer zugeschnitten, andererseits benötigen sie einen Platz in der Ortsmitte. Die möglichen Konfliktpotentiale müssen besprochen und nicht vermieden werden.

**4. Der soziale Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger soll über die Ortsteile hinweg gestärkt werden.**

Die Bevölkerung ist sehr stolz auf die starken und sehr eigenständig funktionierenden Ortschaften. Auch der Stolz auf das „gemeinsame Zwischenwasser“ ist zwar vorhanden, wird aber nicht nach außen, sondern „im Herzen“ getragen. Die Gemeinde setzt auf die Stärken und besonderen Identitäten ihrer Ortschaften. Gleichzeitig sollen neue gemeinsame Aktivitäten das Miteinander innerhalb der Gemeinde fördern.

**5. Der Ortsteil Muntlix ist ein integraler Bestandteil der Rankweiler Bucht und kann deshalb an deren**

***Das grundsätzliche Ziel ist, mit Neuwidmungen sehr bewusst umzugehen, die vorhandenen Flächenpotentiale besser auszunutzen und die Zurverfügungstellung von leistbarem, attraktivem Wohnraum von der Widmungsfrage zu entkoppeln. So bleiben die hohe Wohnqualität und die räumliche Charakteristika Zwischenwassers erhalten.***

**Infrastruktur partizipieren. Diese Vernetzung soll erhalten und weiter verstärkt werden.**

Die in Muntlix benötigten sozial- und freizeitinfrastrukturellen Funktionen sollen zur Erhöhung der Aktivitätsdichte weiter im Zentrum (Gemeindeamt, Frödichsaaal, Schule und Kindergarten) angesiedelt werden. Muntlix ist aber nicht als eigenständiger Ortsteil, der jeder Infrastruktur bedarf, anzusehen, sondern als Teil der Rankweiler Bucht im Vorderland in das Gewebe eingebettet. Das bedeutet, dass die Basisversorgung mit Infrastruktur - auf Zwischenwasser bezogen - in den Bergdörfern wichtiger ist als im Tal. Die Einbettung Muntlix' soll durch weitere Vernetzung aufbauend auf den bestehenden Kooperationen verstärkt werden, etwa durch eine weitere (Fußgänger)brückenverbindung am Spitz von Frutz und Frödich. Die Kooperation über die Gemeindegrenzen hinweg soll weiter gefördert werden.

**6. Kleinteilig strukturierte, wohnungsnaher Arbeitsmöglichkeiten sollen die Zwangsmobilität verringern und die Aktivitätsdichte in den Zentren erhöhen.**

Die Verringerung der motorisierten Zwangsmobilität ist für ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept, das auf klimarelevante Aspekte reagiert, unverzichtbar.

Die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten war in der Historie insbesondere an den "entlegenen" Hängen Zwischenwassers vorzufinden, um die täglichen Wege kurz zu halten. Dieser Ansatz soll im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels, wo der Trend zur Dienstleistungsgesellschaft und die Quartärsektorausbildung neue Arbeitskulturen begünstigen, Vorbild für die Schaffung wohnortnaher Arbeitsmöglichkeiten sein. Ein „Nebeneffekt“ der Schaffung kleinteiliger zentrumsnaher Arbeitsmöglichkeiten ist die Erhöhung der Aktivitätsdichte, die wiederum eine Belebung und dadurch Attraktivierung des öffentlichen Raumes mit sich bringt.

**7. Intelligente Mobilitätskonzepte und eine lokale Infrastruktur und Nahversorgung in jedem Ortsteil sollen eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs ermöglichen.**

Weitere Möglichkeiten, die Anzahl der täglichen Wege, die mit dem eigenen PKW erledigt werden, zu senken, sind einerseits intelligente und vernetzte Konzepte für öffentlichen Verkehr und Sharing-Konzepte, andererseits die Erhöhung der Autarkie der einzelnen Ortsteile: das Vorhandensein von lokaler Infrastruktur des täglichen Bedarfs und der Nahversorgung, die leicht fuß- oder radläufig erreicht

werden können.

**8. Die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Straßen- und Freiräume verbessert sich und entspricht den Bedürfnissen aller Nutzergruppen.**

Die Attraktivität der Fortbewegung zu Fuß oder mit dem Rad (wobei das e-bike, obwohl motorisiert, hier dazugezählt wird) hängt von der Attraktivität des öffentlichen Raumes, des Straßenraumes, in dem man sich bewegt, ab. Die Flächenzuteilung für diesen Straßenraum ist meist vornehmlich auf motorisierten Verkehr ausgelegt und ohne Bezug des Bewegungsraumes zu den umliegenden Gebäuden. Dadurch ist eine langsamere Fuß- oder radläufige Fortbewegung nicht attraktiv. Der öffentliche Raum wird in Zukunft so gestaltet, dass auch Fußgänger und Radfahrer großzügige Flächen zur Verfügung haben. Die Wege werden abwechslungsreich gestaltet - nicht nur die Oberfläche, auch Beleuchtung, Sitzmöglichkeiten, Trinkbrunnen etc. - und machen dadurch die unmotorisierte Fortbewegung attraktiver.

**9. Zwischenwasser positioniert sich mit einem attraktiven Wanderwegenetz als „das Naherholungsgebiet“ für den sanften Tagestourismus des Vorderlandes - vom Rheintal zu Fuß auf die Berge!**

Der Ortsteils Furx soll als Freizeitor als ein wesentlicher Teil (Gastronomie, Erlebnis) eines neuen Wanderwegenetz ausgebaut werden



## Ziele

1. Zwischenwasser hat eine sehr hohe Wohnqualität. Die räumlichen Charakteristika im Allgemeinen und die unterschiedlichen Landschaftsräume im Besonderen sollen erhalten bleiben und gestärkt werden. Die für das Siedlungsbild wichtigen Grenzen, Abstandsflächen, Sichtbeziehungen und das Erscheinungsbild werden so klar definiert und gewahrt.

2. Zwischenwasser will zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern leistbaren und attraktiven Wohnraum bieten. Vor allem werden Räume für junge Familien, aber auch Gemeinschaftswohnräume für alle Generationen angestrebt.

3. Kinder und Jugendliche werden in Zwischenwasser als Vertreter der nächsten Generation wertgeschätzt. Sie und ihre Aktivitäten sollen ihren Platz im Zentrum haben.

4. Der soziale Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger soll über die Ortsteile hinweg gestärkt werden.

5. Der Ortsteil Muntlix ist ein integraler Bestandteil der Rankweiler Bucht und kann deshalb an deren Infrastruktur partizipieren. Diese Vernetzung soll erhalten und weiter verstärkt werden.

6. Kleinteilig strukturierte, wohnungsnahe Arbeitsmöglichkeiten sollen die Zwangsmobilität verringern und die Aktivitätsdichte in den Zentren erhöhen.

7. Intelligente Mobilitätskonzepte und eine lokale Infrastruktur und Nahversorgung in jedem Ortsteil sollen eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs ermöglichen.

8. Die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Straßen- und Freiräume verbessert sich und entspricht den Bedürfnissen aller Nutzergruppen.

9. Zwischenwasser positioniert sich mit einem attraktiven Wanderwegenetz als „das Naherholungsgebiet“ für den sanften Tagestourismus des Vorderlandes - vom Rheintal zu Fuß auf die Berge!

## Handlungsempfehlungen

**Verdichten vor Neuwidmen als langfristige Strategie gegen Zersiedelung**

**Bestehende Potentiale aktivieren vor Neuwidmen**

**Bewusster Umgang mit Neuwidmungen**

**Neuwidmung nur unter Auflagen**

**Freiraumreserven erhalten**

**Repräsentative Orte aufwerten**

**Kleinstrukturierte Bauweise fortführen**

**Ortschaften als Lichtungen erhalten**

**Fußwegenetz sichern und verdichten**

**Aktive Boden- und Sozialpolitik für Wohnraumschaffung betreiben**

**Mehr als nur Wohnen ermöglichen**

**Aktivitäten von Kindern und Jugendlichen in der Ortsmitte fördern**

**Verdichtung der sozialen Infrastruktur - Aktivitäten ins Zentrum**

**Verdichtung der technischen Infrastruktur - OV, Sharing-Konzepte und Datenleitungen**

**Straßenräume zukunftsfähig und menschengerecht denken**

**Sozialen Zusammenhalt stärken**

**Zwischenwasser als Naherholungsgebiet des Vorderlandes positionieren**

## Werkzeuge

Siedlungsgrenzen im REK

Vorbehaltsflächen im Flächenwidmungsplan

Rad- und Fußwege als Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan

Widmung - Abstandsflächen

Baurichtlinien

Leerstandsvermittlung

Gemeindezukunftsfonds

Grundstücksbesitzer aktiv ansprechen

Konzept Sichtachsen bzw. -bereiche/ repräsentative Orte

Vertragsraumordnung

Widmungsabtausch

Bewertungsbogen für die Eignung als Baufläche

Gestaltungsbeirat

Eigene Planungshoheit der Gemeinde

Gastgeberjahr

Pilotprojekte durch die Gemeinde

Förderungen

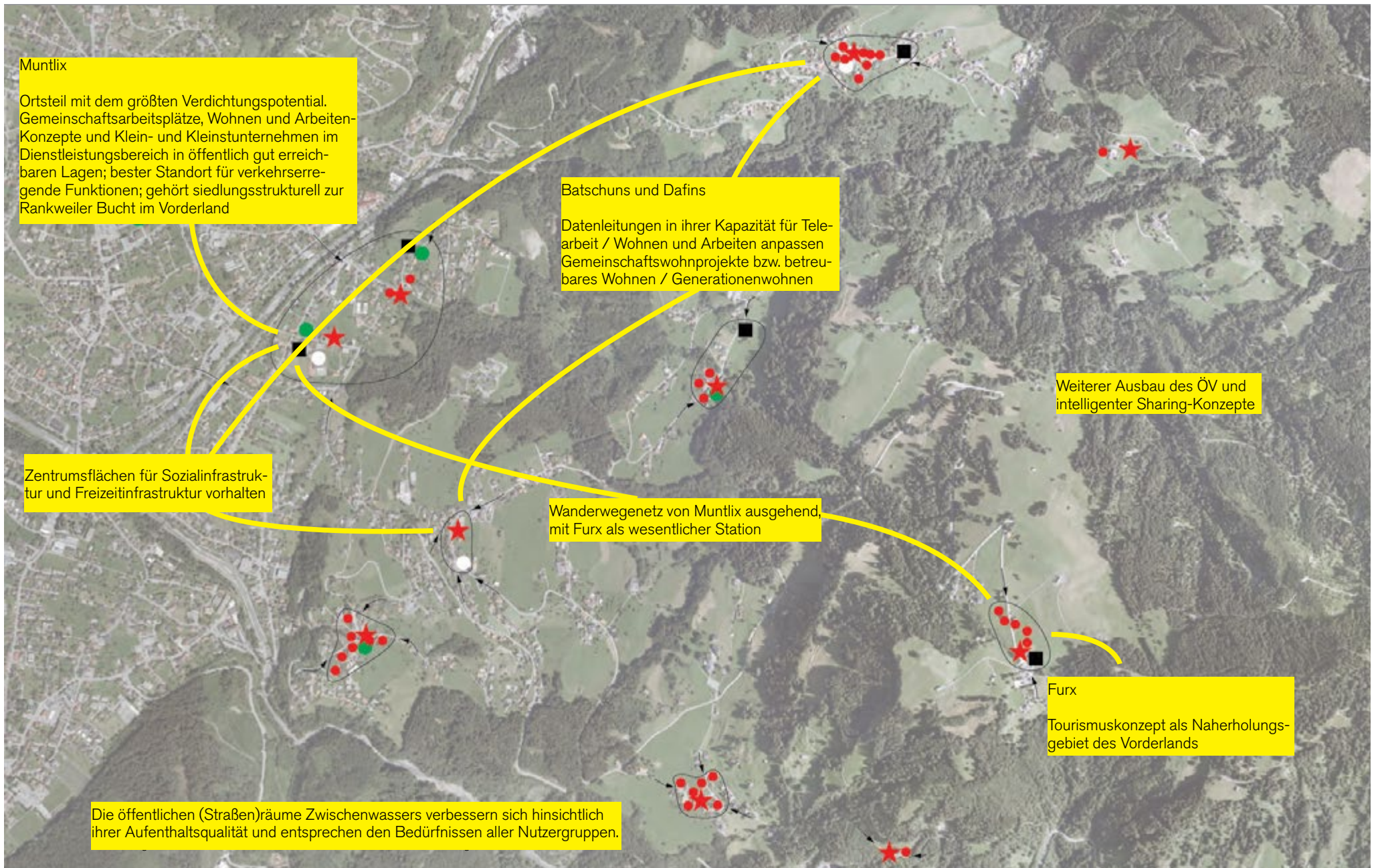
Architekturwettbewerb

Mobilitätskonzept

Leitsystem Wanderwege

Tourismuskonzept

Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde



Muntlix  
Ortsteil mit dem größten Verdichtungspotential. Gemeinschaftsarbetsplätze, Wohnen und Arbeiten-Konzepte und Klein- und Kleinunternehmen im Dienstleistungsbereich in öffentlich gut erreichbaren Lagen; bester Standort für verkehrserregende Funktionen; gehört siedlungsstrukturell zur Rankweiler Bucht im Vorderland

Batschuns und Dafins  
Datenleitungen in ihrer Kapazität für Telearbeit / Wohnen und Arbeiten anpassen  
Gemeinschaftswohnprojekte bzw. betreubares Wohnen / Generationenwohnen

Weiterer Ausbau des ÖV und intelligenter Sharing-Konzepte

Zentrumsflächen für Sozialinfrastruktur und Freizeitinfrastruktur vorhalten

Wanderwegenetz von Muntlix ausgehend, mit Furx als wesentlicher Station

Furx  
Tourismuskonzept als Naherholungsgebiet des Vorderlands

Die öffentlichen (Straßen)räume Zwischenwassers verbessern sich hinsichtlich ihrer Aufenthaltsqualität und entsprechen den Bedürfnissen aller Nutzergruppen.

# Handlungsempfehlungen

## A. Verdichten als langfristige Strategie gegen Zersiedelung

Die bestehenden Flächenpotenziale innerhalb der inneren Siedlungsgrenzen, d.h. bereits gewidmete Flächen (und eventuell neu gewidmete Flächen) sollen besser ausgenutzt werden. Langfristig geht es darum, eine höhere Ausnutzung neu zu erschließender Flächen zu gewährleisten.

Unter höherer Ausnutzung wird eine dichtere und eventuell kompaktere Bauweise verstanden. Die gewünschte Dichte kann entweder bei einer Neubebauung erzielt werden oder es sollte so gebaut werden, dass eine spätere Nachverdichtung möglich ist, z.B. durch die Gewährleistung der Teilbarkeit des Grundstücks oder durch die Möglichkeit, ein zweites Gebäude auf dasselbe Grundstück bauen zu können.

Die minimal erforderliche Dichte und Aussagen über „angemessene Bauweisen“ und Kleinteiligkeit sind ortsteilspezifisch unterschiedlich zu betrachten.

## B. Bestehende Potenziale aktivieren

Die bestehenden Potenziale an leerstehenden oder halbleerstehenden Gebäuden, Bauflächen und Bauerwartungsflächen sollen erfasst und mittels aktiver Bodenpolitik auf den Markt gebracht werden.

## C. Bewusster Umgang mit Neuwidmungen

Es gibt keinen Rechtsanspruch auf Bauflächenwidmung. Die Bauerwartungsflächen haben somit keine praktische rechtliche Bedeutung. Es gibt keinen rechtlichen Druck, diese zu widmen. Bauerwartungsflächen werden somit für das räumliche Entwicklungskonzept wie Grünflächen behandelt. Der Anteil der aktuell als Baufläche bereits gewidmeten Flächen - ohne Bauerwartungsflächen - macht

55% der bebauten Flächen aus<sup>1</sup>.

Das Raumplanungsgesetz (RPG) besagt, dass eine Bauflächenreserve für einen Zeithorizont von 5 Jahren nicht überschritten werden soll. Bis auf Weiteres - etwa bis die Bauflächenreserven auf diesen Wert reduziert sind - soll es daher mit wenigen begründeten Ausnahmen keine Neuwidmungen geben.

Diese Neuwidmungen sind nicht automatisch durchführbar, sondern unterliegen den Ergebnissen des Bewertungsbogens. (Siehe Kriterienkatalog 1.1 Bewertungsbogen S.3f)

Die Ausnahmen können in folgenden Fällen gemacht werden:

### 1 - Ergänzungswidmungen

Ergänzungswidmungen sind im untergeordneten Flächenausmaß möglich, um andere Widmungen zu erschließen. Es sollte allerdings die Eignung der Parzelle(n) als Baufläche lt. Bewertungsbogen (siehe Anhang zur Langfassung des REK oder eigenes Dokument „Bewertungsbogen“) gegeben sein. Wird eine Parzelle aufgrund eines absoluten Kriteriums bei der Bewertung als nicht geeignet ausgewiesen oder ist das Ergebnis eine (zu) schlechte Gesamtbewertung, so ist von einer Ergänzungswidmung abzusehen.

### 2 - Allseitig von Bauflächen umschlossene und infrastrukturell aufgeschlossene Flächen

Das sind zum Beispiel Flächen, die innerhalb des Siedlungskörpers an einer Straße liegen. Sie sind im Einzelfall mittels der Kriterien des Bewertungsbogens zu prüfen. Es ist grundsätzlich zu befürworten, solche Flächen einer Widmung als Baufläche zuzuführen.

### 3 - Widmungen zum Zwecke des Gemeinwohls

Die wesentliche Ausnahme stellt die Widmung für Funktionen dar, die dem Gemeinwohl und sozialpolitischen Zielen dienen. Dazu gehören z.B. leistbares Wohnen oder betreubares Wohnen.

Dafür sind prinzipiell Neuwidmungen möglich, aber auch hier ist eine Widmung nur mit hinreichend gutem Ergebnis des Bewertungsbogens möglich.

## 4 - Widmungsabtausch

Wenn ein bereits gewidmetes Grundstück rückgewidmet wird, kann im Gegenzug eine Neuwidmung erfolgen. Das neu gewidmete Grundstück muss jedoch eine gleich hohe oder höhere Eignung zur Bebauung haben wie das abgetauschte Grundstück.

## 5 - Arrondierungswidmungen gemäß innerer Siedlungsgrenze

Die innere Siedlungsgrenze lt. Plandarstellung sieht an einigen Punkten die Möglichkeit für Arrondierungswidmungen vor, also das Widmen einer Parzelle, sodass der Siedlungsumfang verringert wird. Auch hier ist eine eventuelle tatsächliche Widmung mittels des Bewertungsbogens zu prüfen.

## 6 - Widmung in Reserveflächen

Grundsätzlich ist die Bebauung und Verdichtung des Siedlungskörpers anzustreben. Erst danach soll auf andere Flächen ausgewichen werden. Unter bestimmten Umständen können Grundstücke in den Reserveflächen als Baufläche gewidmet werden.

## D. Neuwidmungen nur unter Auflagen

Die Gemeinde strebt an in Hinkunft bei Neuwidmungen grundsätzlich das Instrument der Vertragsraumordnung zum Einsatz zu bringen. Das sind privatrechtliche Verträge, durch die die Nutzung vereinbart und sichergestellt werden kann. Spekulationsabsichten können so unterbunden werden.

Der Inhalt dieser Verträge sorgt für Konsequenzen bei Nichteinhaltung der Nutzungsvereinbarungen nach einer bestimmten Frist. Wobei hier auch Bedacht auf Ausnahmefälle, z.B. wenn kein Selbstverschulden vorliegt, genommen werden soll.

Die genauen Vertragsinhalte müssen jedenfalls in Absprache mit Juristen ausgearbeitet und im Einzelfall angepasst werden. Ein Leitfaden bezüglich Vertragsraumordnung für Gemeinden wird gerade vom Land Vorarlberg erarbeitet.

Eine weitere Möglichkeit zur Vermeidung von gewidmeten, aber unbebaut bleibenden Grundstücken ist, in Zukunft generell erst zu widmen, wenn eine konkrete Bauabsicht besteht.

<sup>1</sup> Daten lt. VOGIS 2009

## E. Freiraumreserven erhalten

Ein dichter bebauter Ortsteil braucht mehr Freiflächen. Wenn Muntlix langfristig von der großteils vorhandenen Einfamilienhausstruktur zu einer 2-4-geschoßigen Bauweise wächst, werden die Freiraumreserven zu einer wesentlichen Qualität. Die bestehenden Grünräume innerhalb der bebauten Struktur von Muntlix sollen daher unbedingt als Freiraumreserven erhalten werden. Die entsprechenden Grundstücke soll nach Möglichkeit die Gemeinde ankaufen, so sie nicht im Besitz der Gemeinde sind. Zum jetzigen Zeitraum bedürfen die Flächen keiner speziellen Nutzung oder Gestaltung – in weiterer Folge, vor dem Hintergrund eines ev. in mehreren Jahrzehnten dichter bebauten Muntlix, wird diesen Grünräumen durch den dann anfallenden Nutzungsdruck eine hohe Bedeutung als innerörtliche Parks und dadurch Gestaltungsbedarf zuteil werden.

Die Bedeutung dieser Freiraumreserven in einem dichteren Bebauungsgefüge, in dem nicht (mehr) jeder über einen privaten Garten verfügt, kann mit der Bedeutung des freien Zugangs zu Seeufern verglichen werden - kaum jemand verfügt über einen privaten See. Die Seeufer zu privatisieren und keinen öffentlichen Zugang zu lassen, hieße das Gros der Menschen von einer wertvollen und notwendigen Erholungsressource abzuschneiden.

Die Flussläufe in Zwischenwasser sollen als Freiraumflächen aufgewertet werden, wesentlich ist jedenfalls die öffentliche Zugänglichkeit der Flussufer, diese muss bestehen bleiben. Durch Akzentuierung der Uferbereiche, etwa durch Bepflanzung, kann die Struktur der Gemeinde durch Frutz und Frödisch im Gewebe der Rankweiler Bucht im Vorderland ersichtlich gemacht werden.

## F. Repräsentative Orte aufwerten

An repräsentativen Orten sollen nur Funktionen mit einer gewissen Öffentlichkeit bzw. die von einer Gemeinschaft von Menschen genutzt werden, angesiedelt sein. Die Sichtbeziehungen zu bestehenden repräsentativen Orten sind zu erhalten bzw. wo sie bereits durch Gebäude gestört sind nach Möglichkeit langfristig wiederherzustellen.

Das bedeutet, dass bei Ansuchen auf Widmung eines Grundstückes als Baufläche geprüft wird, ob es sich um einen repräsentativen Ort handelt (siehe Werkzeuge 1.1.3). Wenn ja, kann in dem Fall nur eine Funktion des öffentlichen Interesses, die der repräsentativen Lage gerecht wird, erbaut werden.

Weiters muss bei jeder Widmung eines Grundstückes als Baufläche geprüft werden, ob eine Bebauung dieses Grundstückes einen vorhandenen Sichtbezug zu einem repräsentativen Ort blockieren würde. Bei Bauvorhaben auf bereits als Baufläche gewidmeten Grundstücken ist desgleichen zu prüfen, ob ein geplanter Neubau, Zubau oder eine Aufstockung vorhandene Sichtachsen bzw. Sichtbereiche verletzt. Ist das der Fall, so kann das Bauvorhaben nicht genehmigt werden bzw. ist eine Bebauung nur auf solche Art zulässig, dass die Sichtachsen bzw. Sichtbereiche erhalten bleiben, was eventuell Auswirkungen auf Höhe bzw. Position des Gebäudes hat.

Für die Bebauung eines repräsentativen Ortes ist ein hohes baukulturelles Niveau erforderlich. Dieses ist mittels Durchführung eines Architekturwettbewerbs sicherzustellen. Der Wettbewerb als Instrument der Qualitätssicherung soll jedenfalls für solche Bauvorhaben und auch für alle größeren Bauvorhaben (z.B. Wohnbauprojekte, Ferienhäuser in Furx, etc.) eingesetzt werden.

## G. Kleinstrukturierte Bauweise fortführen

Über das historisch wirksame Realteilungsrecht hat sich in Vorarlberg eine kleinstrukturierte Parzellenstruktur und Bauweise entwickelt. Es ist sinnvoll, diese Bauweise fortzuführen, damit sich neue Bauten in die Kulturlandschaft Zwischenwassers einfügen. Damit ist keinesfalls die Fortführung der volkswirtschaftlich auf Dauer schwer leistbaren Einfamilienhausmanie gemeint, sondern vielmehr der Ausschluss von Überdimensionalität und Wichtigkeit im Allgemeinen. Fein gegliederte Strukturen horizontaler Verdichtung wie Hof- und Reihenhaustypen mittlerer Höhen sind leistbare Ergänzungen zum Einzelbaukörperteppich.

Die Anforderungen an die Kleinstrukturiertheit und gleichzeitig Dichte und Kompaktheit, die im vorliegenden REK beschrieben werden, sollen in die Baurichtlinien übernommen werden. Da die Beeinflussbarkeit der Umsetzungsqualität zum Großteil in der Architekturebene (und nicht der Ebene der Baurichtlinien) liegt, ist es wichtig, die Intention v.a. mit Beispielen zu transportieren (siehe Beispiele im Anhang der Langfassung zum REK). Für die Qualitätssicherung bei der Umsetzung der Anforderungen kommt dem Gestaltungsbeitrag die wesentlichste Funktion zu.

## H. Ortschaften als Lichtungen erhalten

Jede Ortschaft lässt sich einer Lichtung zuordnen. Die Baukörper halten Abstand zu den Lichtungsändern, um nicht von den Bäumen beschattet zu werden, um den stei-

len Hängen fern zu bleiben und um die mühsam erzeugten offenen Flächen zu erhalten. Der Abstand zwischen Siedlungskörper und Lichtungsrand dient der Identifikation einer Ortschaft mit seiner Lichtung, deren Zusammenhalt und ihrer Integrität. Ein vom Lichtungsrand weiter entfernter Bauplatz ist jenem in dessen Nähe vorzuziehen.

Zwischenwasser ist sehr feingliedrig, da in unterschiedliche größere und kleinere Ortschaften aufgeteilt. Die mosaikhafte Zusammensetzung dieser Puzzlesteine verleiht der Gemeinde ihre Wirkung und Identität. Ein Zusammenwachsen der unterschiedlichen Ortschaften sollte daher verhindert werden.

Das Verschmelzen zwischen Muntlix und Batschuns am Hangfuß entspricht nicht der Kleinstrukturiertheit, der Integrität und dem endogenen Charakter der Ortschaften und verändert das mosaikhafte Zusammenspiel innerhalb der Gemeinde. Baukörper sollten innerhalb der Ortskerne errichtet werden und nicht auf die Flächen zwischen den Ortschaften.

Freiflächen mit landschaftsräumlicher Bedeutung sind z.B. die Hangflächen. Blickt man vom Tal bergauf, so nehmen die steileren Hangflächen einen substantiell größeren Teil des Blickfeldes ein. Eine Bebauung dieser würde in stärkerem Ausmaß das Landschaftsbild prägen als Bebauung auf weniger steilen Flächen. Weiters handelt es sich um landwirtschaftlich wertvolle Flächen, die gesichert werden sollen.

Zur Stärkung bzw. zum Erhalt der räumlichen Charakteristik müssen die Ortsteile, die in den Waldlichtungen liegen, bestimmte Abstandflächen zwischen Siedlungskörper und Waldrand aufweisen. Diese Flächen müssen dauerhaft von Bebauung freigehalten werden (bis auf vereinzelte Ausnahmen zu landwirtschaftlichen Zwecken, die allerdings bestimmte Ausmaße nicht überschreiten dürfen und unbedingt den Charakter von freistehenden Einzelgebäuden haben müssen).

## I. Fußwegenetz sichern und verdichten

Das bestehende Fußwegenetz sollte gezielt verdichtet und attraktiviert werden:

> Lücken zwischen bestehenden Fußwegen sollen (ev. durch Servitute) geschlossen werden.

> Die zu erhaltenden Freiraumreserven im Ortsteil Muntlix sollen mit dem Fußwegenetz und mit vorhandenen Freiräumen (z.B. Flussufer) vernetzt bzw. durch diese verbunden werden.

> Bei den Schulwegen ist besonders auf sichere Verbindungen zu achten

Im Rahmen eines zu erstellenden Mobilitätskonzeptes sollen auch die Fußwege behandelt und ein Masterplan für ein zusammenhängendes, attraktives und sicheres Fußwegenetz erstellt werden. Insbesondere geht es dabei um eine Vernetzung der bestehenden Frei- und Grünräume (z.B. an den Flussufern) und den innerörtlichen Freiraumreserven. Die bestehenden Wege und möglichen Verbindungen müssen erhoben werden.

Die Ersichtlichmachung von Fußwegen im Flächenwidmungsplan hat keine rechtliche Wirksamkeit. Die Gemeinde sollte versuchen, Wegerechte zu erwirken bzw. Flächen zu erwerben, die für kritische Verbindungsstücke notwendig sind.

### **J. Aktive Boden- und Sozialpolitik für Wohnraumschaffung betreiben**

Die Wohnraumbeschaffung für junge Menschen ist von der Flächenwidmung zu trennen. Die aktuell gewidmeten Bauflächen könnten den Bedarf gut fassen, sie sind aber nicht am Markt verfügbar. Es muss das erklärte Ziel sein, dass die wohnungssuchenden Menschen nicht aus Zwischenwasser wegziehen (müssen). Es geht darum, ob man – so wie bisher – durch Widmungen von Freifläche in Baufläche die Möglichkeit zu bauen nur denjenigen, die jetzt bereits Flächen haben, zur Verfügung stellt. Oder es werden alternative (und finanziell attraktive) Möglichkeiten für alle geschaffen und diese Möglichkeiten von der Flächenwidmung abgekoppelt.

Wesentlich für die aktive Bodenpolitik ist es für die Gemeinde, Grundstücke im Zentrum nach Möglichkeit anzukaufen um diese selber bebauen bzw. nutzen zu können und so maßgeblichen Einfluss auf die Ortsentwicklung nehmen zu können. Auch wenn eine Nutzung durch die Gemeinde kurzfristig nicht vorgesehen ist, sollen Grundstücke als spätere Tauschoption angekauft werden.

### **K. Mehr als nur Wohnen ermöglichen**

Die Faktoren Nutzungsoffenheit und Teilbarkeit von Gebäuden sollen als Parameter der Zukunftsfähigkeit im Bewusstsein der Menschen etabliert werden. Damit reduziert sich die Gefahr des späteren Leerstands (weil sich der Nutzungsbedarf geändert hat, das Gebäude aber nicht oder nur schwer adaptierbar ist). Der Gestaltungsbeirat als beratendes Gremium in der sehr frühen Planungsphase sollte in Zukunft diese Faktoren als Qualitätskriterien

vermitteln.

Konzepte für Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe sowie Gemeinschaftsbüros, wie auch Gemeinschaftswohnformen (Generationenwohnen, betreubares Wohnen) sollen in allen Ortsteilen gefördert werden:

> Die Gemeinde soll jedenfalls Grundstücke, v.a. im Zentrum, zur eigenen Nutzung / Bebauung oder zu späteren Tauschzwecken ankaufen.

> Die Gemeinde kann mit Hilfe des Gemeindefonds selbst Pilotprojekte durchführen und für junge Einzel-, Klein- und Kleinstunternehmern vergünstigte Start-up-Mieten vergeben.

> Die Gemeinde kann eigene Förderungen für Projekte vergeben, z.B. für Umbauten mit dem Ziel, die Arbeitsstätte in das bestehende Wohnhaus zu integrieren.

> Die Gemeinde kann Grundstücke in ihrem Eigentum für diese speziellen Nutzungen vergeben.

### **L. Aktivitäten von Kindern und Jugendlichen in der Ortsmitte fördern**

Kinder und Jugendliche brauchen ihren Platz in der Ortsmitte. In jedem Ortsteil sollen formelle und informelle Plätze für Kinder und Jugendliche geschaffen werden (detaillierte Maßnahmen siehe Langfassung, Abschnitt Ideenprotokoll, empfohlene Umsetzungsmaßnahmen).

### **M. Verdichtung der sozialen Infrastruktur - Aktivitäten ins Zentrum**

Alle Funktionen, die die Aktivitätsdichte erhöhen, sind in Zentrumsgebieten anzusiedeln.

Es werden Zentrumszonen definiert, in denen keine reinen Wohnfunktionen, sondern nur Funktionen mit öffentlichem Interesse zulässig sind, etwa Gemeinschaftswohnprojekte, Wohnen und Arbeiten, soziale Infrastruktur, Geschäfte, Gastronomie und andere öffentliche Funktionen.

Darüber hinaus sollen vor allem Flächen für Sozialinfrastruktur, d.h. für ältere Menschen sowie für Freizeitinfrastruktur vorbehalten werden, da sich in diesem Segment der Bedarf in den nächsten Jahrzehnten signifikant erhöhen wird.

Es wird empfohlen, dass die Gemeinde Grundstücke innerhalb dieser Zonen als Reserveflächen für langfristig

notwendige öffentliche Funktionen ankauft.

### **N. Verdichtung der technischen Infrastruktur – Öffentlicher Verkehr, Sharing-Konzepte und Datenleitungen**

Der weitere Ausbau des öffentlichen Verkehrs und intelligenter, niederschwellig und flexibel nutzbarer Sharing-Konzepte soll als wesentlicher Baustein im Umgang mit der Zukunft des motorisierten Verkehrs vorangetrieben werden. Eine Möglichkeit wäre etwa ein Anreizsystem zur Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), indem neue (Wohnungs)nutzer und -nutzerinnen durch Bauräger und Gemeinde gemeinsam finanziell beim Kauf einer Jahreskarte für den ÖPNV unterstützt werden. Datenleitungen ausreichender Kapazität auch für die Bergdörfer sind als Basisinfrastruktur ein wesentlicher Baustein für kleinteilig strukturierte Wohnen und Arbeiten-Modelle.

### **O. Straßenräume zukunftsfähig und menschengerecht denken**

Jede verkehrstechnische Maßnahme sowie jedes Straßenbauvorhaben soll auf die Zukunftsfähigkeit – in Hinblick auf Abnahme des mobilisierten Individualverkehrs (MIV) und Zunahme von Fußgänger- und Radverkehr – geprüft werden. Das bedeutet etwa:

> Gehsteigbreiten sind großzügig zu dimensionieren, Fahrbahnbreiten entsprechend der gewünschten Geschwindigkeit (je breiter, desto schneller).

> Angemessene Radfahrmöglichkeiten für alle: das bedeutet z.B. ausreichend breite, von der Straße baulich getrennte Radwege für Kinder und langsame, unsichere Radfahrer; die Möglichkeit, auf der Straße zu fahren für sichere, schnellere Radfahrer.

> Nutzungsoffene Verkehrsflächen – Shared Space: Diese passen sich jedem Verhältnis von motorisierten und unmotorisierten Verkehrsteilnehmern automatisch an.

### **P. Sozialen Zusammenhalt stärken**

Um die Eigenständigkeit und das Gemeinsame der Zwischenwässler gleichzeitig zu stärken, wurde die Idee des „Gastgeberjahres“ geboren. Jedes Jahr ist eine andere Ortschaft Gastgeber und lädt alle Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde zu den Festen und Veranstaltungen ein, die ein Gemeindejahr zu bieten hat.

## Q. Zwischenwasser als Naherholungsgebiet des Vorderlandes positionieren

Furx soll als zentrale Station eines Wanderwegenetzes mit attraktiver Gastronomie und attraktiven Freizeitangeboten im Naherholungsgebiet ausgebaut werden. Ob dies mit dem bestehenden Einzugspotential möglich oder ob der Ausbau als Feriendorf oder Hotelstandort sinnvoll ist, soll ein umfassendes Tourismuskonzept klären.

## Grundsätze für den Umgang mit Grund und Boden

### Aktive Boden- und Sozialpolitik

**> Bestehende Potenziale aktivieren** Da die klassische Methode der Bauflächenwidmung nur für einige wenige mit Grundbesitz in der Familie greift, soll Wohnraum zu leistbaren Konditionen verfügbar gemacht werden. Einerseits durch die Widmung neuer Bauflächen für sozialpolitisch sinnvolle Projekte und andererseits durch die Trennung der Wohnraumbeschaffung von der Flächenwidmung. Um Einfluss auf die Ortsentwicklung nehmen zu können, soll die Gemeinde Grundstücke im Zentrum ankaufen und selber bebauen bzw. nutzen oder vorerst nur als zukünftige Tauschoptionen kaufen.

Die bestehenden Potenziale an leerstehenden oder halbleerstehenden Gebäuden, Bauflächen und Bauerwartungsflächen sollen erfasst und mittels aktiver Bodenpolitik auf den Markt gebracht werden. Das heißt, die Gemeinde soll Grundstücke mittels Gemeindegeldfonds kaufen:

#### > Leerstandsvermittlung

In vielen Bauwerken wohnen heute nicht mehr so viele Menschen wie früher. Oft führen geänderte Familienverhältnisse zum teilweisen Leerstand von Gebäuden, eine Vermietung oder Nutzbarmachung für neue zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner geschieht nur selten. Um dieses schlummernde Wohnpotential überhaupt abschätzen zu können, ist es wichtig, dass die Gemeinde ihren vollständigen, teilweisen und auch zukünftigen Leerstände erhebt. Danach kann sie eine Vermittlungs- und Beratungsfunktion zwischen Wohnraumsuchenden und potentiellen Vermieterinnen und Vermieter einnehmen.

#### > Gemeindegeldfonds

Ein Hauptaugenmerk der Bauflächenmobilisierung soll auf dem Instrument des Gemeindegeldfonds liegen, der ein Werkzeug zur aktiven Bodenpolitik ist. Die Gemeinde soll aus dem Fonds in lokale Projekte investieren und Grundstücke, v.a. im Zentrum, ankaufen. So ist das Geld im eigenen Ort sinnvoll angelegt und die Gemeinde betreibt aktive Bodenpolitik. Für diejenigen, die bevorzugt Eigentümer ihres Grundstücks bleiben wollen, soll ein Pachtmodell angeboten werden.

#### > Pilotprojekte

Seitens der Gemeinde sollen Pilotprojekte für Gemeinschaftswohnen, leistbares Wohnen, Wohnen und Arbeiten etc. errichtet werden. Die dafür notwendigen Grundstücke kann die Gemeinde als Tauschflächen ankaufen und so aktive Bodenpolitik betreiben.

### Bewusster Umgang mit Neuwidmungen nur unter Auflagen

Das Raumplanungsgesetz besagt, dass eine Bauflächenreserve für einen Zeithorizont von fünf Jahren nicht überschritten werden soll. Bis auf Weiteres - etwa bis die Bauflächenreserven auf diesen Wert reduziert sind - soll es daher mit wenigen begründeten Ausnahmen (siehe S.46) keine Neuwidmungen geben. Andere Neuwidmungen sollen aufgrund der zur Verfügung stehenden Raumpotenziale nicht erfolgen.

Die Gemeinde strebt an, in Hinkunft bei Neuwidmungen grundsätzlich das Instrument der Vertragsraumordnung zum Einsatz zu bringen. Das sind privatrechtliche Verträge, durch die die Nutzung vereinbart und sichergestellt werden kann. Spekulationsabsichten können so unterbunden werden.

#### > Innere und äußere Siedlungsgrenzen

Die inneren Siedlungsgrenzen stellen die aktuelle Festlegung der Siedlungsgrenzen dar, die dem derzeitigen Bedarf und den aktuell vorhandenen Flächenreserven entsprechen. Die äußere Siedlungsgrenze wird eingeführt, um die scharfe Entwicklungsgrenze einer Siedlung zu bilden. Über sie hinaus, sprich in den Abstandsflächen, soll über den Geltungszeitraum des REK hinaus keine Neuwidmung durchgeführt werden.

Zwischen der inneren und äußeren Siedlungsgrenze liegt die Reservefläche, in der die im Geltungszeitraum des REK - entsprechend dem Überarbeitungsintervall des Flächenwidmungsplanes lt. RPG § 24 - nur in bestimmten Ausnahmen und mit Erfüllung diverser Kriterien (siehe Bewertungsbogen) Baufläche gewidmet werden darf.

#### > Verdichten als langfristige Strategie gegen Zersiedelung

Die bestehenden Flächenpotenziale innerhalb der inneren Siedlungsgrenzen sollen besser ausgenutzt werden. Langfristig geht es darum, eine höhere Ausnutzung neu zu erschließender Flächen zu gewährleisten.

#### > Freiraumreserven erhalten

Die bestehenden Grünräume innerhalb der bebauten Struktur von Muntlix sollen unbedingt als Freiraumreserven erhalten werden. Die Gemeinde soll die entsprechenden Grundstücke ankaufen, so sie nicht in ihrem Besitz sind. Ihre Nutzung und Gestaltung wird erst in einigen Jahrzehnten, wenn Muntlix dichter bebaut ist, zum Tragen kommen.

# Werkzeuge

## 1.1 Werkzeuge zur Bauflächenmobilisierung

### 1.1.1 Leerstandsvermittlung

In vielen Bauwerken wohnen heute nicht mehr so viele Menschen wie früher. Oft führen geänderte Familienverhältnisse zum teilweisen Leerstand von Gebäuden, eine Vermietung oder Nutzbarmachung für neue zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner geschieht nur selten.

Um dieses schlummernde Wohnpotential überhaupt abschätzen zu können, ist es wichtig, dass die Gemeinde ihren vollständigen, teilweisen und auch zukünftigen Leerstände erhebt. Danach kann sie eine Vermittlungs- und Beratungsfunktion zwischen Wohnraumsuchenden und potentiellen Vermieterinnen und Vermietern einnehmen. Aus den Mitteln des Gemeindefonds (siehe Pkt. 1.1.2.) können gänzlich leerstehende Bauwerke auch angekauft und nutzbar gemacht werden. So wäre die Gemeinde selbst Bereitstellerin von leistbarem Wohnraum.

In der Gemeinde Schwarzenberg im Bregenzerwald etwa wurden 2007 leerstehende oder mindergenutzte alte Gebäude mit Wohnanteil erfasst. Dabei wurden alle Gebäude erhoben, die a) als Hauptwohnsitz geführt werden, b) älter als 25 Jahre sind und c) leer stehen oder tatsächlich von maximal 2 Personen, welche ca. 70 Jahre alt oder älter sind, bewohnt werden.

Die ersten Schritte zur Realisierung der Leerstandsvermittlung sind:

> Die Leerstandsvermittlung als eigenständiges Projekt in der Gemeinde definieren und Projektzuständigkeiten, Zeitpläne, etc. festlegen

> Einführen einer Leerstandserhebung gegenwärtig freistehender Flächen und (halb)leerstehender Gebäude

durch die Gemeinde

> Jedes Gespräch am Gemeindeamt mit den Bürgerinnen und Bürgern ist für die Erhebung zu nutzen und die Grundstücksbesitzer sind aktiv anzusprechen und einzubinden.

> Mit dem neu gewonnenen Wissen kann vorhandenes räumliches Potential für eine zukünftige Nutzung aktiviert werden.

### 1.1.2 Gemeindefonds

Ein Hauptaugenmerk der Bauflächenmobilisierung soll auf dem Instrument des Gemeindefonds liegen, der ein Werkzeug zur aktiven Bodenpolitik ist.

In den Fonds investieren Bürgerinnen und Bürger unterschiedliche Summen von Geld, das nur für einen Zweck verwendet werden darf: für sinnvolle Grundstücke und Projekte im Gemeindegebiet. Der gemeindeeigene, aber unabhängig der Parteipolitik installierte Fonds gibt den Investorinnen und Investoren eine bestimmte Rendite zurück, die aus den Vermietungen und Verpachtungen entsteht. Mit den Mitteln aus dem Fonds kann z.B. brachliegender Grund und Boden aktiviert und leistbarer Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden. Der Fonds dient als sichere Wertanlage für das ansonsten auf dem Grundstück gebundene Kapital und bietet daher eine Motivation für Grundstücksbesitzer zum Verkauf des Grundstücks.

Die Gemeinde soll aus dem Fonds in lokale Projekte für die Bevölkerung in Zwischenwasser investieren und Grundstücke, v.a. im Zentrum, ankaufen. So ist das Geld nicht auf einer Bank, sondern im eigenen Ort sinnvoll angelegt und die Gemeinde betreibt aktive Bodenpolitik.

Für diejenigen, die bevorzugt Eigentümer ihres Grundstücks bleiben wollen, soll ein Pachtmodell angeboten werden: Bauwillige können Grundstücke für einen individuell definierten Zeitraum pachten anstatt zu kaufen. Da sie keinen Kredit für die Grundstückskosten aufnehmen müssen, ist die finanzielle Belastung geringer. Sie können dort Bauwerke errichten und zahlen eine Pacht an den/ die Eigentümer\_in. Die Abwicklung des Modells kann privat vereinbart erfolgen oder mit einer leicht höheren Pacht über die Gemeinde.

> Zur Entwicklung des Gemeindefonds soll ein von politischen Parteien unabhängiges Kernteam mit externen Expertinnen und Experten installiert werden.

***Der Gemeindefonds bietet eine win-win-win Situation: Den Bürgerinnen und Bürgern bietet er eine alternative Anlagemöglichkeit zur Bank, die dem eigenen Ort zugute kommt - das stärkt den sozialen Zusammenhalt, der Gemeinde bietet er die Möglichkeit, selbst Projekte umzusetzen, und dem Grundstückskäufer ein höheres Angebot am Markt, durch die Mobilisierung von Flächen.***

**Wenn die Maßnahmen zur Aktivierung der bestehenden Potenziale (Leerstandsvermittlung, Gemeindegeldfonds) greifen, so sind langfristig keine Neuwidmungen mehr nötig.**

### 1.1.3 Vertragsraumordnung

Generell gibt es verschiedene Arten von Raumplanungsverträgen; für die vorliegende Intention (nach einer Widmung soll auch tatsächlich eine Bebauung stattfinden) soll in Zukunft unter Beachtung der für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnisse, sofern dies zur Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2 Raumplanungsgesetz erforderlich ist, grundsätzlich bei Neuwidmungen eine Verwendungsvereinbarung zur Anwendung kommen; als (Bebauungs-) Frist sollen 5 Jahre festgelegt werden.

Als Sicherungsinstrumentarien können lt. DI Andreas Falch und MMag. Josef R. Lercher<sup>2</sup> Mittel wie Optionen, Benennungsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafen, ev. Kautionen oder Hypotheken oder Dienstbarkeiten als Verbot einer bestimmten Art der Bebauung zur Anwendung kommen.

Die genauen Inhalte des Vertrags sollen mit einem Vertragsjuristen\_in ausgearbeitet werden. Die Unterfertigung des Vertrags erfolgt entweder durch den Liegenschaftseigentümer und die Beschlussfassung des Raumplanungsvertrages in einem Tagesordnungspunkt und der Flächenwidmung im folgenden Tagesordnungspunkt, oder durch die Beschlussfassung über die Vertragsraumordnung und die Umwidmung in getrennten Gemeindevertretersitzungen.

### 1.1.4 Widmungsabtausch

Der Widmungsabtausch ist im Abschnitt Handlungsempfehlungen (Pkt. C, Seite 9) erläutert.

## 1.2 Gemeindebezogene Einrichtungen

### 1.2.1 Gestaltungsbeirat

Der bestehenden und etablierten Einrichtung des Gestaltungsbeirats kommt die wesentliche Aufgabe zu, die Inhalte der Baurichtlinien umzusetzen und auch die das Bauen betreffenden Maßnahmen aus diesem REK in Zukunft in die Arbeit einfließen zu lassen.

### 1.2.2 Eigene Planungshoheit der Gemeinde

Die Planungshoheit der Gemeinde kommt z.B. bei der Gestaltung der öffentlichen Räume, die nicht durch die 2 Vorarlberger Standortgespräch „Aktive Bodenpolitik und Vertragsraumordnung für die Vorarlberger Gemeinden“, Vortrag Andreas Falch / Josef R. Lercher 12.11.2013, 19.00 Uhr, FH Vorarlberg, Dornbirn

Baurichtlinien geregelt werden können, zu tragen.

### 1.2.3 Gastgeberjahr

Das Konzept des Gastgeberjahrs ist auszuarbeiten - die Intention ist die Vernetzung und Stärkung der Identität Zwischenwassers durch gemeinschaftliche Aktionen der einzelnen Ortsteile. Jedes Jahr soll eine andere Ortschaft Gastgeber sein und alle Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde zu den Festivitäten einladen, die ein Gemeindejahr zu bieten hat.

### 1.2.4 Pilotprojekte

Seitens der Gemeinde sollen Pilotprojekte für Gemeinschaftswohnen, leistbares Wohnen, Wohnen und Arbeiten, etc. errichtet werden. Die dafür notwendigen Grundstücke kann die Gemeinde als Tauschflächen ankaufen und so aktive Bodenpolitik betreiben.

### 1.2.5 Förderungen

Die Gemeinde kann für Funktionen mit mehr als nur Wohnen (Gemeinschaftswohnprojekte, Wohnen und Arbeiten) und kompakte Bauweisen Förderungen vergeben. Die Mittel dafür können aus dem Gemeindegeldfonds aufgestellt werden.

### 1.2.6 Architekturwettbewerb

Der Architekturwettbewerb ist ein gutes Werkzeug der Qualitätssicherung, etwa für die Realisierung von Projekten für repräsentative Orte. Für größere Bauvorhaben (z.B. Wohnbauprojekte, Ferienhäuser in Furx, etc.) soll jedenfalls der Wettbewerb als Qualitätssicherung eingesetzt werden.

## 1.3 Weiterführende Konzepte

### 1.3.1 Erweiterung des bestehenden Wanderweegeleitsystem

Ein Leitsystem für ein geschlossenes, gut markiertes und beschildertes Wanderwegenetz, beginnend mit den Fußwegen im Ortsteil Muntlix und mit dem Ortsteil Furx als attraktiver Station soll erarbeitet und eingerichtet werden.

### 1.3.2 Tourismuskonzept

In einem umfassenden Konzept sollten für Furx folgende Optionen geprüft werden:

> Der Ausbau von Furx als Naherholungsgebiet vor allem



mit sanftem Tagestourismus. Hier ist die Frage, ob das Einzugsgebiet groß genug sein kann, um zusätzliche Investitionen rentabel werden zu lassen bzw. Investoren eine attraktive Option zu bieten.

> Furx als Feriendorf oder Hotelstandort, in Kombination mit dem Ausbau für sanften Tagestourismus

> Ein Ort für Zweitwohnsitzer - Voraussetzung dafür ist eine Zweitwohnsitzabgabe zum finanziellen Ausgleich, deren Höhe sich an den tatsächlichen Kosten bemisst.

Ob ein Feriendorf oder eine Zweitwohnsitzabgabe die dafür seitens der Gemeinde notwendigen Aufwendungen infrastruktureller Art überhaupt kompensieren können, oder es (aus finanzieller Sicht) besser ist, nicht in Furx zu investieren, soll untersucht werden.

### 1.3.3 Konzept Sichtachsen bzw. Sichtbereiche/ repräsentative Orte

Als Prüfunterlage und Entscheidungsgrundlage für die Bewertung von Grundstücken soll ein Konzept erstellt werden, in dem die wesentlichen Sichtbezüge, Blickachsen, vorhandenen repräsentativen Gebäude und Orte erhoben und beschrieben werden (siehe Handlungsempfehlung F, Seite 10).

### 1.3.4 Mobilitätskonzept

Die bestehenden Konzepte widmen sich hauptsächlich nur dem Bereich des Ortsteils Muntlix (Verkehrskonzept für das Vorderland, Radroutenkonzept für Muntlix). Hier besteht expliziter Erweiterungsbedarf.

Es braucht ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept, das in einer lokalen Vertiefung des Bestehenden die ganze Region Zwischenwassers, also alle Ortsteile, betrachtet und alle Mobilitätsarten, nämlich den motorisierten Individualverkehr (MIV), den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Rad- und Fußgängerverkehr, einschließt. Insbesondere geht es dabei auch um eine Vernetzung der bestehenden Frei- und Grünräume (z.B. an den Flussufern) und den innerörtlichen Freiraumreserven.

## 1.4 Bewertungsbogen

Der Bewertungsbogen ist ein Werkzeug, das Aussagen trifft, OB ein Grundstück als Baufläche geeignet ist oder nicht. Darüber hinaus dienen die Ergebnisse der Bewertungen von Grundstücken zum Vergleich, wie sehr sich ein Grundstück als Baufläche eignet. Weiters trifft der Be-

wertungsbogen in spezifischen Fällen Aussagen darüber, ob jede Funktion oder nur bestimmte, z.B. Funktionen des öffentlichen Interesses, auf dem Grundstück zulässig sind.

Die Anforderungen an die Bauweise (WIE ein Grundstück bebaut werden soll) werden in den Empfehlungen für die Baurichtlinien geregelt.

Inhaltlich handelt es sich bei den Kriterien einerseits um die klassischen raumplanerischen Kriterien, andererseits um jene, die aus der siedlungsmorphologischen Analyse (SMA) und aus dem Ideenfindungsverfahren der vor ort ideenwerkstatt® abgeleitet wurden. Teilweise beziehen sich die Kriterien auch auf die Verortungen in den Plandarstellungen (Freiraumreserven, Abstandsflächen, etc.) und spiegeln diese wider.

### 1.4.1 Erläuterung der Kriterien des Bewertungsbogens

#### A Absolute Kriterien

- > Äußere Siedlungsgrenze wird eingehalten
- > Naturschutzgesetz wird eingehalten
- > Gefährdungsbereiche und natürliche Umstände werden beachtet
- > Unwirtschaftliche Aufwendungen werden vermieden (RPG)
- > Flächen, die zum Schutz des Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten sind, werden freigehalten (RPG)
- > Sichtachsen/Sichtbereiche werden erhalten
- > Abstandsflächen werden freigehalten (REK)
- > Freiflächen mit landwirtschaftlicher und landschaftsräumlicher Bedeutung werden freigehalten
- > Innerörtliche Freiraumreserven werden erhalten
- > Widerspruch mit regionalen Konzepten und Plänen wird vermieden
- > Keine reine Wohnfunktion im Zentrum
- > Repräsentative Orte werden mit Gebäuden spezieller Bedeutung aufgewertet
- > Öffentliche Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit der Fluss- und Bachläufe wird bewahrt

#### B Entscheidungskriterium

- > Lage des Grundstückes (innerhalb der inneren Siedlungsgrenze, in der Reservefläche und berührt die innere Siedlungsgrenze oder in der Reservefläche und berührt die innere Siedlungsgrenze nicht)

***Soll ein Grundstück aufgrund seiner Eignung für die Bebauung zur Verfügung stehen oder nicht? Wenn ja, wie gut und für welche Funktionen ist es geeignet?***

## **WIE die Bebauung aussehen soll, wird in den Baurichtlinien geregelt.**

### **Es gibt drei Kategorien von Verdichtungszone:**

#### **1. Bereiche, die jetzt**

#### **verdichtet werden sollen**

#### **2. Bereiche für eine - sehr**

#### **langfristige - weitere**

#### **Verdichtungsphase und**

#### **3. Bereiche, wo auch**

#### **langfristig nicht mehr gebaut**

#### **werden soll.**

### **C Relative Kriterien**

#### Lage im Siedlungszusammenhang

- > Nähe zum Zentrum des Dorfes bzw. Weilers
- > Siedlungsumfang wird verringert (Arrondierung bzw. Abrundung)

Das Zentrum wird mit Funktionen öffentlichen Interesses aufgeladen (Zentrum - Randzone)

#### Nähe zu lokaler Infrastruktur

- > Kindergarten/Kinderkrippe
- > Volksschule
- > Nahversorgung
- > Gastronomie

- > Treffpunkt - attraktiver öffentlicher Raum mit Verweilqualität

- > Erholungsflächen
- > Nähe zu anderen sozialen Einrichtungen

#### Nähe zu überörtlichen Zentren

#### Mobilität

- > Hangparallele Erschließungen werden bevorzugt
- > Hochrangige Verkehrserreger werden bevorzugt im Tal angesiedelt
- > Nähe zum hochrangigen Öffentlichen Verkehr (ÖV)
- > Nähe zur nächsten Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)
- > Anschluss an nicht motorisierten Individualverkehr (NMIV)
- > Anschluss an motorisierten Individualverkehr (MIV)

#### Wirtschaftlichkeit

- > Aufwendungen für die Gemeinde werden gering gehalten
- > Aufwendungen für den Grundstückseigentümer werden gering gehalten

#### Naturraum

- > Landwirtschaftlicher Wert wird geachtet
- > Bedeutung im Biotopverbund wird beachtet

#### Mikroklima

- > Es wird windgeschützt gebaut
- > Der solare Eintrag wird beachtet

#### Verhältnismässigkeit des Bauvorhabens

Strukturen gemäß ortsspezifischer Bauungs- und Erschließungslogiken werden fortgeführt:

- > Muntlix - Rheintalgewebe

- > Oberbatschuns - Sonnenterrasse
- > Oberbatschuns - verdichtete Serpentinenzweigungen
- > Unterbatschuns - Sternstraßen
- > Altes Oberbatschuns - Straßenweiler
- > Dafins - Lichtungstreifen
- > Dafins - verdichtete Serpentinenzweigungen
- > Furx - Krönung
- > Suldis - Abseitslage
- > Bucheburgen - Hangparallelität
- > Wengen - Sporn
- > Morsch - Hinterzimmer

Die Kriterien sind in dem eigenen Dokument „Bewertungsbogen mit Kriterienkatalog und Beispielsbewertungen“ detailliert erläutert.

### **1.5 Baurichtlinien**

Der Bewertungsbogen trifft Aussagen darüber, WO gebaut werden soll. Bei den folgenden Punkten, die als Basis für die Ergänzung der Baurichtlinien dienen sollen, geht es vor allem darum, WIE gebaut werden soll.

Die Siedlungsmorphologische Analyse (SMA) trifft ortsräumlich sehr differenzierte Aussagen zu angemessenen Bauweisen, zu Dichte und Bauungsstruktur, zur Ausrichtung und Eingliederung von Gebäuden in den bestehenden Siedlungskörper und zu Themen des Freiraums.

Im Folgenden sind einzelne Punkte und Empfehlungen für die Siedlungsentwicklung angeführt, die teilweise in die planlich verorteten Darstellungen im REK aufgenommen sind, teilweise als Grundlage für die gebäudebezogenen Festlegungen in den BRL dienen sollen. Die verbindliche Festlegung der folgenden Punkte durch die Baurichtlinien ist wesentlich für die Umsetzung der Ziele des Entwicklungskonzeptes.

Die BRL sind als Fachgrundlage für die Baugrundlagenbestimmung vom Gestaltungsbeirat heranzuziehen. Somit dienen die vorliegenden Punkte auch als „Checkliste“ für Empfehlungen und Weisungen des Gestaltungsbeirats.

### **Verdichtungszone**

Aussagen über „angemessene Bauweisen“, Kleinteiligkeit und minimal erforderliche Dichte sind ortsteilspezifisch differenziert zu betrachten. Dichte bedeutet im Ortsteil Muntlix etwas anderes als im Ortsteil Dafins. Es wurden höherprioritäre Verdichtungsfelder und zeitlich abgestufte Verdichtungszone definiert:

### **Zeitliche Differenzierung der Verdichtungs-zonen = Entwicklungsphasen**

Die weitere Siedlungsentwicklung Zwischenwassers soll sich in einer ersten Phase auf Muntlix, den zentralen Teil von Oberbatschuns (ohne das alte Oberbatschuns) und Dafins konzentrieren. Diese drei Ortsteile besitzen das Potenzial für ein lokales Zentrum mit entsprechender Infrastruktur.

Wenn in diesen Ortsteilen keine Bauflächenreserven mehr vorhanden bzw. mobilisierbar sind, so können in einer nächsten Entwicklungsphase Unterbatschuns, das alte Oberbatschuns und Buchebrunnen weiter verdichtet werden. Buchebrunnen ist siedlungsstrukturell über das Muster der Bebauung entlang von Höhenkanten bzw. hangparallele Bebauung an Oberbatschuns angehängt. Es kann aus dieser Topographie heraus, was die Erschließung betrifft, von der Infrastruktur des Ortsteils Oberbatschuns profitieren.

In Morsch, Wengen und Suldis soll von Wachstum aufgrund der Abseitslagen abgesehen werden. Für Furx gilt in Bezug auf normale Wohnnutzung dasselbe, für Ferienwohnungen kann eine Ausnahme gemacht werden (siehe Handlungsempfehlung Q, Seite 51).

### **Örtliche Situierung der Verdichtungs-zonen**

Folgende Konzepte aus den ortsspezifischen Kriterien und den Zielen des REK dienen als Basis, um eine räumlich differenzierte Anordnung von Verdichtungs-zonen zu entwickeln und diese in ihrer Priorität höher oder niedriger zu definieren (siehe Plandarstellungen im Anhang zur Langfassung):

- > Muntlix als Verteilerkreis zu überörtlicher Infrastruktur
- > Hochrangige Verkehrserreger im Tal ansiedeln
- > Nähe zu Infrastrukturen und lokalem Zentrum
- > Schwemmkegel besiedeln (Muntlix)
- > Knotenpunkte zentralisieren - die Flächen zwischen den vier historischen Kreuzungen in Muntlix verdichten
- > Struktur der Gemeinde ablesbar machen - Flussufer als langfristige Perspektive für eine verdichtete Uferfront
- > Hohe Priorität für eine Verdichtung im Bereich um die

Freiraumreserven in Muntlix (kürzere Wege zum öffentlichen Freiraum)

- > Inszenierung der Brückenköpfe
- > Verdichtungspunkte an den Wegkreuzungen
- > Verdichtung der Flächen zwischen Serpentin
- > Höhenkanten besiedeln
- > Hangparallelen weiterführen und verdichten
- > Sternstraßen fortführen

**Basierend auf der Plandarstellung der Verdichtungs-zonen im vorliegenden REK und den angeführten Beispielen (siehe Anhang zur Langfassung des REK) sind in den Baurichtlinien detaillierte Aussagen zur Bebauungstypologie in Hinblick auf Mindest- und Maximalausnutzung einer Parzelle, Nachweis der späteren Nachverdichtungsmöglichkeit, Kleinteiligkeit, Gliederung und Angemessenheit der Bauweise zu treffen.**

**Das bedeutet, dass u.a. eine Mindestbaunutzungszahl und eine Mindestanzahl an Geschoßen in den Baurichtlinien festzulegen ist. Wir empfehlen, mindestens zwei Vollgeschoße vorzuschreiben.**

Mit Kleinteiligkeit können fein gegliederte Strukturen horizontaler Verdichtung wie Hof- und Reihenhaustypen mittlerer Höhen als leistbare Ergänzungen zum Einzelbaukörper Teppich verstanden werden.

### **Von Weilerbildung absehen**

Die sogenannte Weilerbildung ist ein Instrument, das grundsätzlich in Gebieten extremer Streulage (disperse Ansiedelung), geringem Siedlungsdruck und einer drohenden sozialen Ausdünnung sinnvoll ist und zur Anwendung kommt. Zwischenwasser ist ein beliebter Zugsort, wo genügend Baufläche in siedlungsstrukturell geeigneteren Lagen vorhanden ist. Aus diesem Grund ist das Instrument der Weilerbildung hier nicht adäquat und kann nicht als Argument zur Bauflächenwidmung (insbesondere zu ausschließlichen Wohnzwecken) landwirtschaftlich gewidmeter Flächen herangezogen werden. Die Sicherung des Fortbestands von landwirtschaftlichen Betrieben und die Ermöglichung von Wohnen in ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden sind gemäß der Bestimmungen der Bestandsregelung (lt. RPG) möglich.

**Die äußeren Siedlungsgrenzen stellen langfristige - d.h. jedenfalls über den Planungszeitraum des REK hinaus verbindliche - scharfe Entwicklungsgrenzen dar.**

**Die innere Siedlungsgrenze stellt die momentane Festlegung der Siedlungsgrenze dar, die dem aktuellen Bedarf und den aktuell vorhandenen Flächenreserven entspricht.**

***Es soll sicher gestellt werden, dass die Maßnahmen, die jetzt gesetzt werden, einer späteren Nachverdichtung nicht entgegenstehen und die nötigen Reserven für Infrastruktur, Erschließung und Freiraum, die für eine dichtere Bebauung notwendig sind, freigehalten werden.***

## **1,6 Änderungen des Flächenwidmungsplanes**

### **Äußeren Siedlungsgrenzen, Abstandsflächen und Flächen landwirtschaftlicher und landschaftsräumlicher Bedeutung**

***Abstandsflächen, sprich jene Flächen zwischen der äußeren Siedlungsgrenze und dem Waldrand sowie Flächen mit landschaftswirtschaftlicher und landschaftsräumlicher Bedeutung (lt. Plandarstellungen im Anhang) sollen als Freifläche Freihaltegebiet (FF) gewidmet werden.***

So bleibt die landwirtschaftliche Nutzung möglich, Bebauungen sind allerdings nicht mehr möglich. Soll ein landwirtschaftliches Nebengebäude errichtet werden, so gibt es die Möglichkeit, im Anlassfall die entsprechende Fläche wieder in Freifläche Landwirtschaft umzuwidmen. Teilweise „ausgefrante“ Lichtungsränder sollen wieder aufgeforstet und so geschärft werden.

Die Abstandflächen sind über den Geltungszeitraum des REK hinaus wesentlich: Ist die aktuelle innere Siedlungsgrenze „befüllt“ und es besteht die Notwendigkeit für weitere Bauflächenwidmungen, können die Reserveflächen zwischen innerer und äußerer Siedlungsgrenze unter bestimmten Umständen und der Erfüllung der Kriterien des Bewertungsbogens dafür herangezogen werden. Eine Überschreitung der äußeren Siedlungsgrenze ist nur im Rahmen der Parzellenunschärfe bis zu einem mittleren Maß von 7m und einem absoluten Maß von 10m unter Berücksichtigung des relativen Kriteriums „Lage im Siedlungszusammenhang“ möglich.

Von der Neuwidmung von Bauflächen über die äußere Siedlungsgrenze hinaus ist auf jeden Fall abzusehen.

### **Zentrumszonen**

Das vorliegende REK weist eine Anzahl von Flächen auf, die als „Zentrum - Kernzonen“ nur für Funktionen mit mehr als privatem Wohnen genutzt werden sollen<sup>3</sup>.

***Diese sollen als Vorbehaltsflächen für die jeweils im Plan bestimmte Funktion lt. Planzeichenverordnung des digitalen Vorarlberger Flächenwidmungsplanes bzw. als Erweiterung bestehender Vorbehaltsflächen gewidmet werden.***

### **Freiraumreserven**

Die innerörtlichen Grünflächen in Muntlix (die sogenannten „invertierten Lichtungen“) sollen teilweise als Freiraumreserve erhalten werden. Es handelt sich dabei um wertvolle Flächen, deren Bedeutung bei Verdichtung der Bebauungsstruktur sukzessive steigen wird. Langfristig werden diese Flächen in Muntlix, wo eine Vielzahl an Menschen ohne großen eigenen Garten wohnt, als wohnungsnah, großzügige, nutzungsoffene Freiräume unabdingbar sein.

***Diese Flächen sollen als Vorbehaltsfläche Grünraum mit Unterlagsfläche Freifläche Freihaltegebiet gewidmet werden. Wenn die Vorbehaltsfläche Grünraum wegfällt, bleibt die Widmung Freifläche Freihaltegebiet bestehen.***

### **Ersichtlichmachung von Rad- und Fußwegen**

Das im Mobilitätskonzept zu erarbeitende Wegenetz soll im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht werden.

### **Bestehende Einzelgebäude und Bauernhöfe**

Es gilt die Bestandsregelung lt. RPG - bestehende Einzelgebäude / Bauernhöfe können im Rahmen dieser saniert werden und bedürfen keiner eigenen, inneren und äußeren Siedlungsgrenze.

<sup>3</sup> Das sind etwa „Wohnen-Arbeiten-Konzepte“, Gemeinschaftsarbeitsplätze, Bildungseinrichtungen, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, kulturelle oder soziale Einrichtungen, aber auch z.B. betreubares Wohnen.

# Nächste Schritte

## Zusammenfassung der notwendigen nächsten Schritte zur Umsetzung des räumlichen Entwicklungskonzeptes

### Pilotprojekte und Initiativen der Gemeinde

#### > Gastgeberjahr

Um die Eigenständigkeit und das Gemeinsame der einzelnen Ortschaften zu stärken, wird jedes Jahr eine andere Ortschaft Gastgeberin und lädt alle Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde zu den Festen und Veranstaltungen ein, die ein Gemeindejahr zu bieten hat.

#### > Leerstandsvermittlungsplattform

Zur Aktivierung brachliegender Ressourcen soll als erster Schritt das Potenzial an Häusern erhoben und vermittelt werden, die in den nächsten 1-2 Jahrzehnten frei werden.

#### > Gemeindegeldfonds

Entwicklung eines Gemeindegeldfonds als Instrument der aktiven Bodenpolitik, um brachliegenden Grund und Boden zu aktivieren und z.B. leistbaren Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen.

#### > Pilotprojekte

Konzepte und konkrete Projekte für „Wohnen-und-Arbeiten“ und Gemeinschaftsbüros, wie auch Gemeinschaftswohnformen (Generationenwohnen, betreubares Wohnen) sollen in allen Ortsteilen gefördert und von der Gemeinde initiiert werden.

#### > Grundstücksankäufe

Die Gemeinde soll nach Möglichkeit die Grundstücke innerhalb der Zentrumszonen und der innerörtlichen Freiraumreserven als Reserveflächen für langfristig notwendige öffentliche Funktionen oder als Tauschflächen ankaufen und kann so aktive Bodenpolitik betreiben.

#### > Dateninfrastruktur

Für die Bergdörfer ist die Herstellung von Datenleitungen mit ausreichender Kapazität zu forcieren, damit die Basisinfrastruktur für kleinteilig strukturierte Wohnen-und-Arbeiten-Konzepte gegeben ist.

### Erarbeitung / Überarbeitung von Rechtsmitteln

#### > Vertragsraumordnung

Die genauen Inhalte für privatrechtliche Verträge zur

Sicherstellung der Nutzung einer Neuwidmung sollen in Absprache mit Juristen ausgearbeitet werden.

#### > Überarbeitung bzw. Ergänzung der Baurichtlinien

Mit detaillierten Aussagen zur Bebauungstypologie in Hinblick auf minimale Baunutzungszahl und mindestens zweigeschoßige Bauweise, auf Nachweis der späteren Nachverdichtungsmöglichkeit, Kleinteiligkeit, Gliederung und Angemessenheit der Bauweise

#### > Überarbeitung des Flächenwidmungsplans im Hinblick auf Widmung

- der Abstandsflächen und der Freiflächen mit landwirtschaftlicher und landschaftsräumlicher Bedeutung als FF,
- der Zentrum Kernzone-Flächen als Vorbehaltsflächen lt. Planzeichenverordnung des digitalen Vorarlberger Flächenwidmungsplanes
- der innerörtlichen Freiraumreserven als Vorbehaltsfläche Grünraum mit Unterlagsfläche Freifläche Freihaltegebiet
- und auf Ersichtlichmachung der Rad/Fußwege im Flächenwidmungsplan.

### Erarbeitung weiterführender Konzepte

#### > Tourismuskonzept

Die Optionen eines Ausbaus des Ortsteils Furx als Naherholungsgebiet mit sanftem Tagestourismus oder in Kombination mit einem Feriendorf sollen untersucht werden.

#### > Ergänzung des bestehenden Wanderwegeleitsystems

Ein Leitsystem für ein geschlossenes, gut markiertes und beschildertes Wanderwegenetz, beginnend mit den Fußwegen in Muntlix und mit Furx als attraktiver Station

#### > Konzept Sichtachsen, -bereiche/ repräsentative Orte

Als Prüfunterlage und Entscheidungsgrundlage für die Bewertung von Grundstücken soll ein Konzept erstellt werden, in dem die wesentlichen Sichtbezüge, Blickachsen, vorhandenen repräsentativen Gebäude und Orte erhoben und beschrieben werden.

#### > Mobilitätskonzept

Es braucht ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept, das in einer lokalen Vertiefung des Bestehenden die ganze Region Zwischenwassers, also alle Ortsteile, betrachtet und alle Mobilitätsarten, nämlich MIV, ÖV, Rad- und Fußgängerverkehr einschließt.



# Anhang

## Definitionen

### Abstandsflächen

Abstandsflächen beschreiben die Flächen zwischen äußerer Siedlungsgrenze und Waldrand, die zur Erhaltung der Siedlungsstruktur von Bebauung freigehalten werden sollen. Dies gilt auch über den Geltungszeitraum des REK hinaus.

### Äußere Siedlungsgrenze

Sie stellt die scharfe Entwicklungsgrenze einer Siedlung dar. Es gilt die Parzellenunschärfe.

### Innere Siedlungsgrenze

Sie ist die aktuelle Festlegung der Siedlungsgrenzen basierend auf dem derzeit gebauten Siedlungskörper inklusive Arrondierungen. Die inneren Siedlungsgrenzen entsprechen dem aktuellen Bedarf und den derzeit vorhandenen Flächenreserven.

### Reservefläche

Die Fläche zwischen innerer und äußerer Siedlungsgrenze wird als Reservefläche bezeichnet. Hier kann unter bestimmten Ausnahmen (z.B. Siedlungskörper ist bereits „befüllt“) nach positiver Prüfung der absoluten und relativen Kriterien über eine Widmung als Baufläche nachgedacht werden.

## Abkürzungsverzeichnis

BRL Baurichtlinien

EFH Einfamilienhaus

BNZ Baunutzungszahl = Gesamtgeschoßfläche bezogen auf die Nettogrundfläche

FF Freifläche Freihaltegebiet

lt. laut

MIV motorisierter Individualverkehr

NMIV nicht motorisierter Individualverkehr

ÖPNV Öffentlicher Personennahverkehr

ÖV Öffentlicher Verkehr

REK Räumliches Entwicklungskonzept

RPG Raumplanungsgesetz

SMA Siedlungsmorphologische Analyse

u.E. unseres Erachtens

u.v.m. und vieles mehr

v.a. vor allem

z.B. zum Beispiel

## Verzeichnis der Dokumente des REK

> Räumliches Entwicklungskonzept - Langfassung (enthält den Bewertungsbogen mit Kriterienkatalog und Beispielbewertungen)

> Räumliches Entwicklungskonzept - Kurzfassung (vorliegendes Dokument)

> Räumliches Entwicklungskonzept - Kriterienkatalog mit Erläuterung der Bewertungskriterien und Beispielbewertungen

> Plandarstellungen

1 - Übersicht

2 - Übersicht mit Luftbild 2012

3 - Siedlungsgrenzen und Abstandsflächen in Relation zum Flächenwidmungsplan 2012

4 - Verdichtungszone

> xls-Datei des Bewertungsbogens als Ausfüllhilfe





# Impressum

## **raith nonconform architektur vor ort**

Lederergasse 23/8/EG  
1080 Wien  
tel +43 1 9294058  
mail [office@raithnonconform.at](mailto:office@raithnonconform.at)  
web [www.raithnonconform.at](http://www.raithnonconform.at)

Webseite zur vor ort ideenwerkstatt®:  
[zwischenwasser.vorortideenwerkstatt.at](http://zwischenwasser.vorortideenwerkstatt.at)

Der Entwicklungsprozess für das räumliche Entwicklungskonzept Zwischenwassers wurde im Auftrag der Gemeinde Zwischenwasser durchgeführt.