

Bodensee-Dorfgespräche

Verdichtet Bauen im Dorf

Donnerstag 19. September 2019, 10 bis 17 Uhr in Muolen, St. Gallen.

Programm

- 10 – 12 Uhr Begrüßung, Impulsreferate
- Begrüßung durch Gemeindepräsident
Bernhard Keller.
- Manfred Walser:
Themenüberblick und Projektbeispiele
aus der Region
- Joëlle Zimmerli
Wohnbedürfnisse und Einflussmöglichkeiten
kleiner Gemeinden
- 12 – 14 Uhr Geführter Spaziergang durch Muolen,
Mittagessen,
Postergalerie mit Beispielen aus der Praxis
- 14 – 16 Uhr Erfahrungsaustausch in Diskussionsrunden
- 16 – 17 Uhr Wissenssicherung und Ausblick
- ab 17 Uhr Apéro mit Möglichkeit zum informellen
Austausch



Veranstalter

Verein Dorfleben
in Zusammenarbeit mit ILE-Bodensee e. V., Deutschland und
Ostschweizer Zentrum für Gemeinden an der FHS St. Gallen, Schweiz

Das Projekt wird vom Kleinprojektfonds der Internationalen Bodenseekonferenz IBK im Rahmen des Programms INTERREG zur grenzüberschreitenden Zusammenarbeit sowie vom Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) Baden-Württemberg gefördert.

Verdichtet bauen im Dorf - Einführung in das Thema

(Manfred Walser,
siehe auch die Rechercheergebnisse im Anhang
mit zahlreichen weiteren Projektbeispielen)

Warum verdichtet bauen? Für die Situation am Fuß der Alpen kann Vorarlberg als Beispiel dienen: Die ebenen Flächen in Rheintal und Walgau machen nur 11% der Landesfläche Vorarlbergs aus. Hier ist der Großteil von Gewerbe, Wohnen, Verkehr und anderen Infrastrukturen, hier sind die leicht bewirtschaftbaren und fruchtbaren Landwirtschaftsböden und einige Naturschätze und Erholungsangebote zu finden. Jede Ausweitung einer Flächennutzung geht zu Lasten einer anderen. Und die Region ist seit Jahrzehnten von einem dauerhaften Zuzug geprägt.

Wenn man also die Siedlungsgrenzen halten will und nicht zulasten anderer Nutzungen nach außen schieben, dann muss man die verfügbare Fläche besser nutzen: Das ist im Dreiklang von Flächenreserven, Leerstand und Verdichtung möglich.

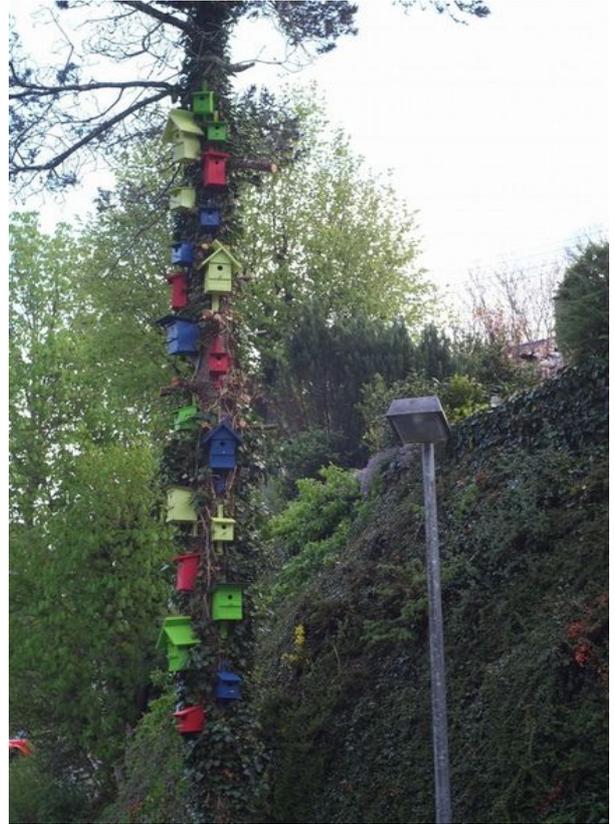
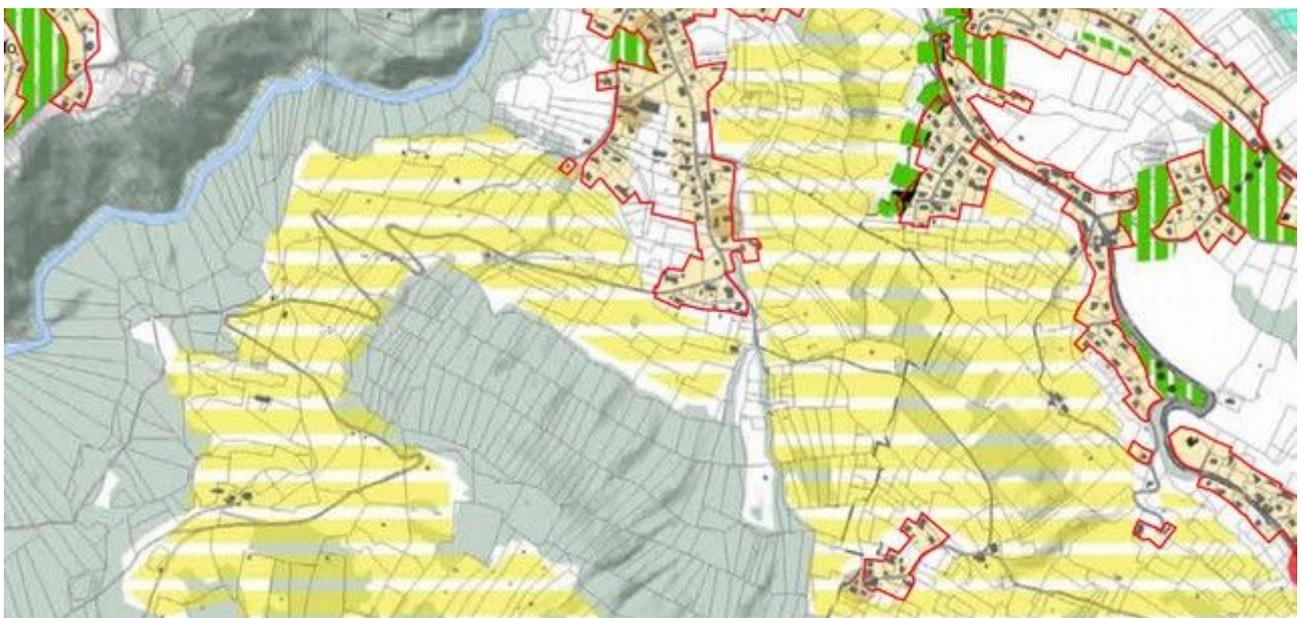


Bild: privat



Ausschnitt aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Nenzing

Aber Verdichtung ist nicht nur aus Gründen des Landschaftsschutzes und des Erhalts von Freiräumen notwendig. Verdichtung hat auch wirtschaftliche Gründe.

Küchentischgespräche mit Walgauer Bürgerinnen und Bürgern haben gezeigt, dass das Problem allen bewusst ist: Das Einfamilienhaus kann sich heute kaum noch jemand leisten. Und schon gleich gar nicht, wenn er keinen eigenen Baugrund hat. Inzwischen gibt es in Österreich eine Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs, nach der einer Schaffung leistbaren Wohnraums im öffentlichen Interesse liegt.

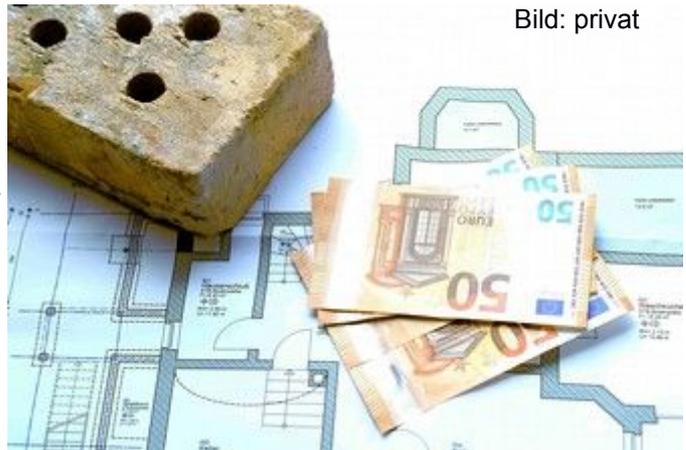
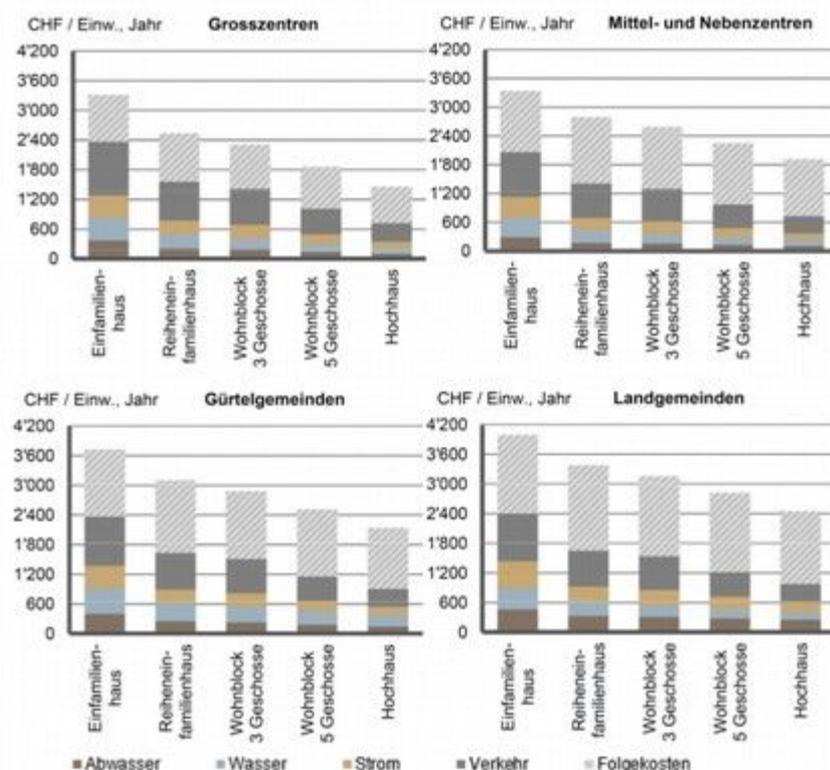


Bild: privat

Aber nicht nur der private Häuslebauer hat ein Kostenproblem, auch den Gemeinden entstehen Kosten: Zu den Erschließungskosten für ein Neubaugebiet (die je nach Baudichte pro Wohneinheit sehr unterschiedlich sein kann) kommen noch die jährlich wiederkehrenden Infrastrukturkosten durch Wasser-, Abwasser- und Stromversorgung / Straßenbeleuchtung, Müllabfuhr, Schneeräumung u.v.m. In einer Studie im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung Schweiz heißt es in der Kurzfassung: „Eine verdichtete Siedlungsentwicklung nach innen kann in den Infrastrukturbereichen Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Verkehr und Stromversorgung bis zu dreimal tieferen Kosten pro Einwohner führen, als eine Neuerschliessung, bei der die Siedlungserweiterung durch eine flächenmässige Ausdehnung der Gebiete erfolgt. Da die Nutzniessenden der Infrastruktur nicht in allen Fällen für die vollständige Finanzierung aufkommen, belasten diese höheren Kosten nicht nur die

privaten Haushalte, sondern auch die Allgemeinheit.“

Abbildung 2: Durchschnittliche Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungs- und Ortstypen, in CHF / Einw. und Jahr



(Ecoplan, B+S, Hunziker Betatech (2017), Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen. Oder: Ist verdichtet und zentral bauen billiger? im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung, Bern)

1) Thema 'Ortskern / Verdichtung'

Aber beim Thema „Verdichtung“ geht es nicht nur um Kosten; damit im Zusammenhang stehen Dorfleben, Zentrumsentwicklung, Nahversorgung (im Dorf oft auch das Thema 'Dorfladen'), Gastronomie und viele weitere Einrichtungen. Zum Thema 'Zentrumsentwicklung' und zur Entwicklung von Angeboten der Nahversorgung im weiteren Sinn werden heute einige Projekte präsentiert, z.B.:

- Masterplan Zentrumsentwicklung (Marktgemeinde Frastanz, AT)
- Hotelprojekt und Zentrumsentwicklung (Gemeinde Klösterle, AT)
- Zentrumsentwicklung (Gemeinde Schnifis, AT)
- Projekt 'Gesundheitshaus' (Gemeinde Steißlingen, DE)

Verdichtetes Bauen wirkt dabei zweischneidig: Einerseits führt Dichte zu höheren Nutzerzahlen, und damit können sich Infrastrukturen und Gemeinschaftsangebote besser rechnen. Andererseits kann der Zuzug, der letztlich die Notwendigkeit zur Verdichtung mit sich bringt, auch zu mehr Anonymität in der Dorfgemeinschaft führen.

In der Gemeindeentwicklung geht es immer auch um die Identität des einzelnen in und mit seiner Gemeinde. Verdichtetes Bauen genießt rund um den See nicht den besten Ruf. Ein Grund dafür ist sicherlich, dass die Menschen bestimmte Bilder damit verbinden. Bei Verdichtung denken die Leute an Wohnblocks, möglichst hässlich gebaut und nebeneinander gestellt, und die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind so lieblos gestaltet, dass man sie nicht als Vorgarten sondern eher als „Abstandsgrün“ bezeichnen möchte.

Emotional hängen wir aber viel eher an dem, was wir von früher her kennen.

Wir fühlen uns von alten Bildern angesprochen und manchmal wünscht man sich die gute alte Zeit zurück.



Bild: privat

Dieses Gefühl nimmt zu, weil wir in der Realität mit einem immer schnelleren Wandel konfrontiert sind. Die Geschwindigkeit der Veränderungen in allen Bereichen verunsichert uns.

Die Aufgabe heißt daher:
Wie können wir die Leute mitnehmen, wenn es um die Gestaltung ihres Siedlungsraums geht?



Ansetzen können wir mit der Frage: „Was macht den speziellen Charakter der Gemeinde aus?“ In der Gemeinde Wil (CH) wurde die Diskussion um Verdichtung damit begonnen, die 'innere Logik des Ortes zu skizzieren:



Innere Logik der Stadt. Konstituierende räumliche Elemente. Die Achse Altstadt - Bahnhof liegt quer zu den historischen Strassenachsen und zur Bahnlinie. Die eingetragenen räumlichen Elemente sind die Hauptstützen der räumlichen Identität der Stadt.

(Bildquelle: Stadt Wil, Atelier Wehrlin (2013): Hochhausstudie Wil)

Dieses Vorgehen wurde auch beim Projekt 'Verdichtung im Walgau' angewandt. In der Vorarlberger Region wurden in 14 Gemeinden Workshops zur Erfassung der Verdichtungspotentiale durchgeführt (siehe Poster).

Verdichtetes Bauen muss für den spezifischen Einzelfall geplant werden. Die Aussagen beziehen sich immer auf eine bestimmte Situation in einer Parzelle, oder in einem Quartier. In einem Fall braucht es einen Fußweg, in einem anderen Fall ist eine Sichtachse oder Sichtbeziehung betroffen usw. - das entscheidet immer der konkrete Einzelfall. Die qualitativen Aussagen sind oft nicht messbar und daher schwer kommunizier- und begründbar. Dies sollen die folgenden Beispiele belegen:

Beispiel 1: Gemeinde Nenzing (AT)

Alte Bauernhäuser im Ortszentrum, große Kubaturen, bereits verdichtet, historisches Ortsbild, Probleme der Sanierung und Neu-Nutzung. Um hier eine Baunutzungszahl von 70 zu erreichen, müsste man Häuser abreißen.



(Bildquelle: Land Vorarlberg, www.volare.at)

Beispiel 2: Gemeinde Göfis (AT)

Die Anordnung der alten Bauernhäuser in den Parzellen bildet kleine Plätze, die es zu erhalten gilt.



(Bildquelle: Land Vorarlberg, www.volare.at)

Beispiel 3: Gemeinde Schaffhausen (CH)

Den Grünraum mitplanen – in einem solchen Wohnumfeld ist verdichteter Geschosswohnungsbau eingebunden in eine vielfältige Grünstruktur – das verträgt wesentlich dichteres Bauen bei gleichzeitig hoher Lebensqualität.



(Bildquelle: ARE, SECO, BAFU(Hrsg., 2018): Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014–2018: Die Bedeutung des Freiraums für eine qualitätsvolle Innenentwicklung, eine Reportage)

Beispiel 4: Gemeinde Nüziders (AT)

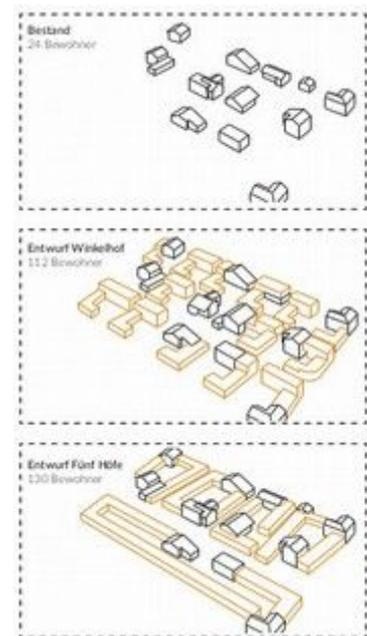
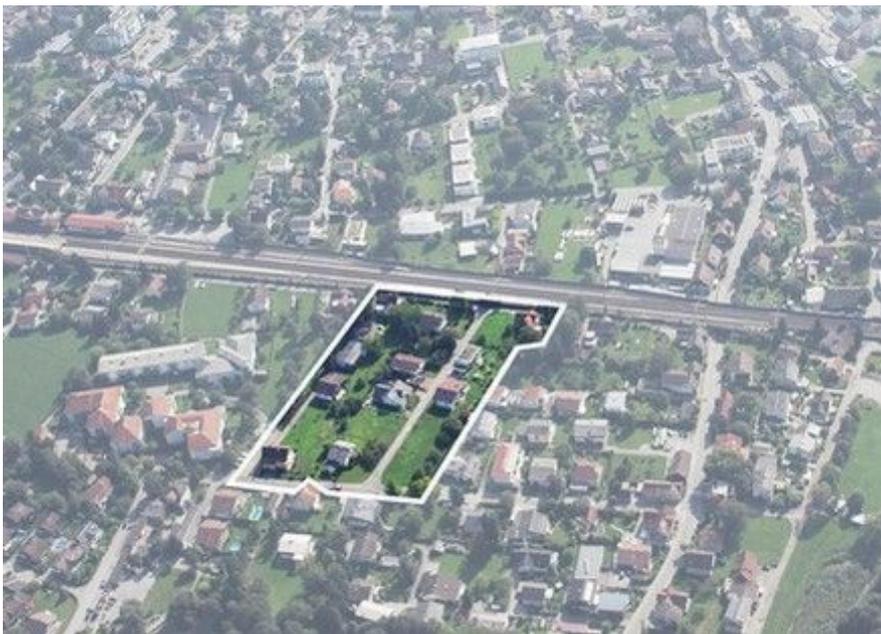
In diesem Teil von Nüziders beeinflusst die Hangkante die mögliche Siedlungsentwicklung und architektonische Gestaltung.



Bild: privat

Beispiel 5: Gemeinde Götzis (AT):

In Götzis hat eine Studentengruppe unter der Leitung von Prof. Roland Gnaiger die Einfamilienhaussiedlung 'Unter der Bahn' beplant. Mit allen Bewohnern (und auch mit deren Erbgeneration) wurde diskutiert, welche Form der Verdichtung hier möglich wäre. In einem Fall wurde von den Bewohnern von vier benachbarten Häusern der gemeinsam genutzte Garten zwischen den Häusern besonders geschätzt. Um ihn zu erhalten, könnten sich die Bewohner sogar eine Art von 'Blockrand-Bebauung' vorstellen – eine eher unübliche Form des verdichteten Bauens im Einfamilienhausquartier. Manchmal verlangen eben auch die Bedürfnisse der Bewohner*innen besondere Lösungen.

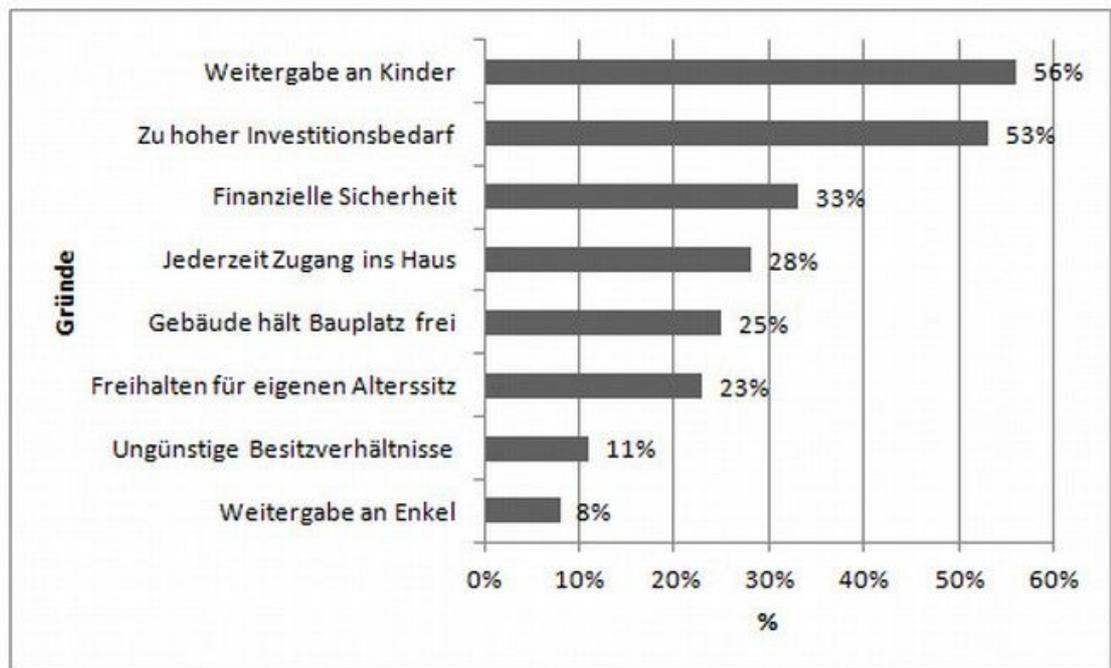


(Bildquellen: Kuëss Helmut, Schmidt Lorenz, Walser Manfred (2018): Innenentwicklung und bauliche Verdichtung. Beiträge zu Planungsstrategien. Amt der Vorarlberger Landesregierung (Hrsg.), Schriftenreihe der Abteilung Raumplanung und Baurecht, Ausgabe 32, teilw. übernommen aus Rodsberger Nicole, Vilanek Johannes Sebastian, Jell Julius (2017): Unter der Bahn. Masterarbeit an der Univ. Linz)

2) Thema 'Leerstand / Umnutzung'

Ein großes Thema ist der Leerstand – sowohl was gewidmete, aber ungenutzte Bauflächen im Siedlungsgebiet betrifft, als auch leerstehende Wohnungen, nicht mehr genutzte Scheunen und Stallgebäude im Ort oder zur Umnutzung anstehende Gewerbebrachen (vgl. Projektposter 'Verdichtet bauen' der Ortschaftsgemeinde St. Gallen, CH).

Im Bregenzerwald wurde eine detaillierte Erhebung von leerstehenden oder mindergenutzten Bauernhäusern durchgeführt und die Eigentümer nach den Gründen befragt. Es zeigt sich, dass die Gründe vielfältig sind und oft ein ganzes Bündel unterschiedlicher Gründe zum Tragen kommt (siehe Grafik unten). In der Folge wurde in der Vorarlberger LEADER-Region Vorderland-Walgau-Bludenz das Projekt 'Sanierungslotse' ins Leben gerufen (siehe Poster).



Grafik: Projekt 'Alte Bausubstanz, Bregenzerwald, <http://www.altebausubstanz.at/index.php?id=9>

Wie man mit einer Zwischennutzung gezielte Öffentlichkeitsarbeit zur Leerstandsproblematik betreiben kann, zeigt das Projekt 'usgenutzt', ein „Leerstands- Festival“, das in der Vorarlberger Gemeinde Röthis durchgeführt wurde.

In locker gebauten Einfamilienhaus- Strukturen sind es die schleichenden Entwicklungen, die die Planungen einer Gemeinde erschweren. Während bei einem großen Bauprojekt Planung und öffentliche Diskussion selbstverständlich sind, sind die Schließung von Baulücken und viele kleine An- und Zubauten schleichende Entwicklungen. Sie werden erst wahrgenommen, wenn Parkplätze fehlen, der Verkehr auf den schmalen Straßen zunimmt und die Schneeräumung Probleme bekommt.



(Bildquelle: Land Vorarlberg, www.volare.at)

3) Thema 'alte und neue Wohnformen'

Rings um den Bodensee ist das Einfamilienhaus die dominante Wohnform. Zwar ist in der Schweiz die Eigenheimquote statistisch gesehen wesentlich geringer; das ändert sich aber, wenn man den Blick speziell auf kleine Gemeinden im ländlichen Raum richtet – hier nähert sich die Eigenheimquote den statistischen Durchschnittswerten der Nachbarländer an.

Insgesamt gibt es wenig gesichertes Wissen über die Wohnbedürfnisse der Menschen; vielmehr besteht Konsens darüber, dass im Zuge einer Individualisierung und Ausdifferenzierung der Gesellschaft auch die Wohnbedürfnisse immer heterogener werden. Dementsprechend sollte eine moderne Siedlungsplanung auch neue Wohnformen berücksichtigen.



Bild: privat

Ein Thema dabei ist der Gegentrend zur jahrzehntlang gestiegenen Wohnfläche pro Kopf, der nicht zuletzt von den gestiegenen Wohnkosten genährt wird. Dieser Gegentrend führt zu Wohnformen, die räumlich stark reduziert sind („Tiny House“) oder zu gemeinschaftlichen Wohnlösungen, bei denen – je nach Ausgestaltung – einzelne Funktionen in Gemeinschaftsräume ausgelagert werden.

Derartige Wohnformen sind allerdings in der Planungspraxis der Gemeinden noch kaum verankert. Es fehlt an geeigneten finanzierbaren Flächen zur Erprobung solcher Modelle. Das Projekt „Wohnkontaktbörse Ravensburg“ (VIA- Institut, DE → siehe Poster) wurde initiiert, um die Vernetzung und den Erfahrungsaustausch zwischen solchen Wohnformen zu schaffen und ein Bewusstsein dafür bei den öffentlichen Entscheidungsträgern zu fördern.

Solche Wohnprojekte sind in der Bodensregion nichts ganz Neues. Bereits in den 70er Jahren etablierten sich Baugruppen und Hausgemeinschaft, die teilweise über mehrere Generationen bis heute funktionieren. Das Projekt „Ruhwiesen“ in der Gemeinde Schlins (AT → siehe Poster) ist ein solches Beispiel, bei dem eine Baugruppe sechs Wohneinheiten in verdichteter Flachdachbauweise erstellte. Derartige Gebäudekubaturen sind auch gut im klassischen Einfamilienhausgebiet realisierbar.



(Bildquelle:
Land Vorarlberg, www.volare.at)

4) Ökologie und Aufenthaltsqualität in der Gemeinde



Foto: privat

Wir leben in einer Zeit, in der sich drei ökologische Krisen überlagern und gegenseitig beeinflussen: Der Klimawandel, der Verlust der Biodiversität und der Rückgang fruchtbarer Böden. Das hat auch Auswirkungen auf die Siedlungspolitik.

Sowohl in Bezug auf den Klimawandel als auch unter dem Gesichtspunkt der Biodiversität sind Grünzüge bzw. Grünschnitten wichtige Elemente im Siedlungsbereich. Sie ermöglichen Artenvielfalt, vernetzen Lebensräume und erhöhen die Spiel- und Aufenthaltsqualität.



Bildquelle:
Stadt Ravensburg,
Photogrammetrie,
freig.: Reg von Obb G 7/89533

Auch grüne Wände und Dächer wirken als Ersatzlebensräume zum Erhalt der Artenvielfalt und sind Bausteine für eine klimagerechte Siedlungsplanung – selbst wenn es sich nur um die Begrünung der Mülltonnenbox handelt.



Bilder: privat

Ein wichtiges Element ist der Ortsrand. Hier herrschte schon immer die höchste Artenvielfalt. Das liegt an den vielfältigen Kleinstrukturen und 'unaufgeräumten Ecken', die von Alters her die Randbezirke des Siedlungsraumes prägen: Die Scheunen und Ställe, Steinhäufen und Bretterstapel, Zäune und Gebüsch. Und der Dorfrand war umsäumt von Streuobstwiesen, die ebenfalls als Hotspot der Artenvielfalt gelten.



Bilder: privat

Das Projekt „Bürger – Bienen – Biodiversität“ der Bodensee-Stiftung (→ siehe Poster) hat unter anderem die Förderung solcher Strukturen zum Ziel.

Ein letzter Gesichtspunkt, der heute stärker ins Blickfeld rückt, ist die Anpassung an den Klimawandel. In der Bodenseeregion wird sich der Klimawandel dadurch äußern, dass die durchschnittlichen Temperaturen steigen und die Niederschläge ungleichmäßiger verteilt sind. In der Folge werden einerseits Hitzeperioden und andererseits starke Niederschläge zunehmen. Gegen beides muss sich die Siedlungsplanung wappnen.

Starke Niederschläge erfordern ausreichend Retentionsräume für Bäche und Flüsse, aber auch die Möglichkeit für ein schnelles Abfließen des Wassers. Denn wenn es in einer Stunde 50 – 60 mm regnet, dann braucht es keinen Bach im Dorf, um die Keller voll Wasser laufen zu lassen.

In Hitzeperioden heizt sich das Siedlungsgebiet auf. Abhilfe schaffen hier Bäume (und alle anderen Arten der Begrünung wie bewachsene Wände und unversiegelte Parkplätze), Schattierungen, Wasser und helle Oberflächen, die die Hitze nicht so stark speichern.



Bild: privat

5) Steuerungsinstrumente der Gemeinden

Das Instrumentarium, das den Gemeinden zur Verfügung steht, wenn sie ihre Wohnungs- und Siedlungspolitik planen wollen, ist ein schwieriger Punkt beim Austausch um den Bodensee. In den drei Ländern gibt es unterschiedliche Planungssysteme und -instrumente (→ siehe Überblick im Recherche teil). In Vorarlberg bietet die „Vertragsraumordnung“ den Gemeinden die Möglichkeit, Ziele über private Verträge zu regeln; in der Schweiz wurde per Bundesgesetz den Kantonen Regelungen ermöglicht, wie Gemeinden über eine Mehrwertabgabe einen Teil der Widmungsgewinne abschöpfen können. In Deutschland dagegen wurde – ebenfalls bundesgesetzlich – ein zeitlich befristeter Ausnahmeparagraph ins Baugesetz eingefügt, der den Gemeinden die Ausweisung neuer

Baugebiete am Siedlungsrand erleichtert, worauf der Druck zum sparsamen Umgang mit Flächen deutlich gesunken ist. Da ist die Diskussion in Vorarlberg und den Ostschweizer Kantonen schon wesentlich weiter gediehen.

Trotzdem ist vieles auch vergleichbar, denn in allen drei Ländern haben die Gemeinden die Planungshoheit. Sie müssen eine Planungskultur pflegen (und teilweise weiter entwickeln), wie sie die Wünsche privater Grundbesitzer und Bauherren mit dem Allgemeinwohl in Übereinstimmung bringen. Das ist keine leichte Unterfangen und unter Bürgermeistern und Gemeindepräsidenten kursiert verbreitet die Auffassung, dass Raumplanung wohl der schwierigste und undankbarste Teil ihrer Arbeit ist, weil man es nie allen recht machen könne.



Bild: privat

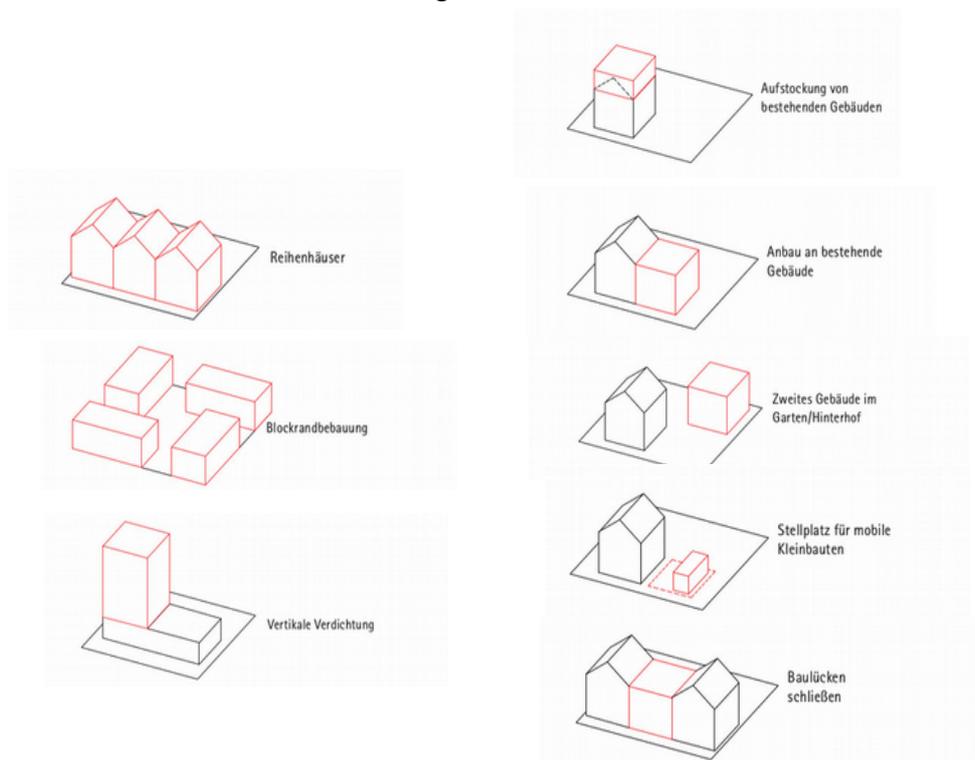
6) Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Angesichts der oben skizzierten „undankbaren Aufgabe Raumplanung“ ist es umso wichtiger, die Bürgerinnen und Bürger in den Planungsprozess einzubeziehen. Allerdings ist die Art und Weise der Beteiligung eine große Herausforderung für die Gemeinden, denn als erstes stehen die direkt betroffenen Grundbesitzer und Anwohner mit ihren Einzelinteressen beim Bürgermeister vor der Tür.

Im Rahmen des Projekts „Verdichtung im Walgau“ (→ siehe Poster) wurden mit Anwohnern „Küchentischgespräche“ geführt. Alle waren der gleichen Meinung: Verdichtung ist notwendig, um Flächen zu sparen und leistbares Wohnen zu ermöglichen. Aber wenn es um die eigene Nachbarschaft geht, kommt oft das NIMBY-Prinzip zum Tragen („not in my backyard“). Die Befürchtungen sind im wesentlichen (a) die Gebäudegröße / Kubatur, (b) eine geringe Qualität des umgebenden Raums / Freiraums, (c) die Zunahme des fließenden und ruhenden Verkehrs und (d) die Befürchtung, eine Wohnanlage könnte sich zum sozialen Brennpunkt entwickeln. Darauf gilt es frühzeitig Antworten zu finden.

Eine weitere Erkenntnis aus den „Küchentischgesprächen“ ist – wie bereits oben gezeigt – dass die Menschen mit dem Begriff „Verdichtung“ zuerst einmal die großen Wohnblocks in Verbindung bringen. Das gesamte Spektrum der Verdichtungsformen im Wohnbau ist jedoch wesentlich differenzierter und umfasst auch viele Formen einer „dezentralen Verdich-

„...“, wie sie sich laufend heute schon im Einfamilienhausgebiet abspielt. Die folgende Abbildung zeigt verschiedene Formen von Verdichtung:



Bildquellen: Kuëss Helmut, Schmidt Lorenz, Walser Manfred (2018): Innenentwicklung und bauliche Verdichtung. Beiträge zu Planungsstrategien. Amt der Vorarlberger Landesregierung (Hrsg.), Schriftenreihe der Abteilung Raumplanung und Baurecht, Ausgabe 32

Es wird in den Gemeinden zukünftig also nicht nur darum gehen, was geplant wird, sondern auch darum, wie geplant wird. „Wie können wir die Bürgerinnen und Bürger mitnehmen?“ Ist eine zentrale Frage der Siedlungsentwicklung. Die Beteiligung der Bürger*innen und Anwohner*innen kann in verschiedene Phasen unterteilt werden:

- Die allgemeine (= Anlass- unabhängige) Diskussion über Verdichtung im Dorf,
- die Diskussion über den konkreten Planungsfall (incl. der Baubegleitung für Anwohner bei der Realisierung eines Projekts,
- und – was derzeit teilweise noch etwas stiefmütterlich behandelt wird – die



Integration für Zuzügler im Geschosswohnungsbau.

Bild: privat

Je nach Anlass und Ziel können verschiedene Formen der Beteiligung gewählt werden. Prinzipiell kann man unterscheiden zwischen

- einer ermöglichenden Beteiligung (öffentliche Einladung, es kommen in der Regel die Engagierten bzw. Betroffenen)
- und einer aufsuchenden Beteiligung (zu den Menschen hingehen und deren Meinung abholen – ein aufwändiger Weg, der jedoch zu repräsentativeren Ergebnissen führt).

Unter den Projektpostern finden sich Beispiele, die verschiedene Zugangsweisen rund um den Bodensee zeigen:

- Projekt 'd'Sidlig' (Marktgemeinde Nenzing, AT)
- Bürgerverein Linde e.V., Begegnungsstätte für Jung und Alt (Stadt Tengen, DE)
- Ortsplanungsverfahren mit Befragung (Gemeinde Vilters-Wangs, CH)
- Richtplan Zentrum (Politische Gemeinde Stettfurt, CH)



Bild: privat

Aus der Diskussion zum Input

Links zu weiteren Informationen:

Eine Broschüre der Hochschule Luzern, die Innentwicklung gut auf den Punkt bringt und einfach zu lesen ist:

https://www.hslu.ch/de-ch/wirtschaft/institute/ibr/kompetenzen/regionaloekonomie/innenentwicklung-gestalten/?utm_source=Hochschule+Luzern&utm_campaign=3f7e97eb57-SA+KOIN+191003&utm_medium=email&utm_term=0_bba356daab-3f7e97eb57-197287573&mc_cid=3f7e97eb57&mc_eid=fdc251968b

im Kanton Zug ist es mittels Einbezug aller relevanter Akteure gelungen, einen praxistaugliche Leitfaden für das Bauen ausserhalb der Bauzonen zu entwickeln und damit sogar in streng ortsbildgeschützten Weilern eine moderate Verdichtung zu ermöglichen: <https://www.kommunalmagazin.ch/bau/bauen-zg>

Link zum Age-Stiftung-Dossier für die Tagungsdokumentation von Joëlle Zimmerli, wo es darum geht, alte Gebäude umzunutzen: <https://www.age-stiftung.ch/themen/bauen-und-autonom-wohnen/>.

Weitere Quellen und Links finden sich im Rechercheteil im Anhang zur Dokumentation. Es folgt der Input von Joëlle Zimmerli (ZimRaum)

Impressionen vom Vormittag



Dorfspaziergang durch Muolen





Protokoll der Gesprächsrunde

„Zentrumsentwicklung, Leerstand, Umnutzung, alte & neue Wohnformen“

Herausforderungen in den besagten Themen:

Die erste Runde der Diskussion bestand darin, aktuelle kommunale Herausforderungen in den Gemeinden, die mit ihren Vertreterinnen und Vertretern präsent waren, zu sammeln. Folgende Themen wurden genannt (vgl. grüne und rote Post-It-Karten auf der Abbildung unten):

- Fehlendes Leben im Dorfzentrum durch Mobilität / fehlende Begegnungsorte
- Fehlende Aussenraumgestaltung
- Die hohe planerische Komplexität in Gebieten mit schützenswerten Bauten (ISOS in der Schweiz)
- Erstmals gleichzeitiges Zusammenleben von vier Generationen (gestiegene Lebenserwartung) Neubau oder Umbau? Was ist in welchem Fall die bessere Alternative?
- Leerstand und verschiedene Ursachen dafür (z.B. starre Regeln zugunsten der Mieter*innen oder leerstehende Investitionsobjekte) und der spezifische Umgang mit leerstehenden Scheunen und Bauernhöfen oder der Umgang mit einem leerstehenden Restaurant respektive Kindergarten

Gemeinsam skizzierte Lösungsansätze:

Genannte Herausforderung	Lösungsmöglichkeiten / Handlungsspielräume für die Gemeinden
Fehlendes Leben im Zentrum / fehlende Begegnungsorte	<p>Alternative Nutzungskonzepte für zentrale Areale prüfen</p> <ul style="list-style-type: none">- Co-Working-Spaces (kann auch lokales Wirtschaftswachstum ankurbeln → mehr verkaufte Essen in der Dorfbeiz, höhere Frequenzen im Dorfladen, ...)- Generationenhaus mit multifunktional nutzbaren Räumen (je nach Bedarf für Kita, Nachmittagscafé für ältere Menschen oder etwa für Vereinsaktivitäten nutzbar, Jugendtreff etc.) <p>Digitaler Dorfplatz (z.B. www.crossiety.ch)</p> <ul style="list-style-type: none">- Informationen der Gemeinde können gezielt kommuniziert werden- Interaktionen der Einwohnerinnen und Einwohnern können gefördert werden → hilft auch zur gemeinsamen Projektentwicklung gegen fehlendes Leben
Fehlende Aussenraumgestaltung	Nicht diskutiert
Hohe planerische Komplexität	<ul style="list-style-type: none">- Heimatschutzbehörde möglichst früh miteinbeziehen- Spezifische Fachkompetenz in der Verwaltung kann durch ge-

zieltere Anstellungspolitik gefördert werden (z.B. Architekt*innen auf der Bauverwaltung)

- Proaktives Anbieten von kommunaler Bauberatung oder Finanzieren von sachkundigen Architekturgutachten für die Entwicklung in komplexen baulichen (ISOS-) Situationen

Raumordnungspolitik generell

Proaktives Handeln als kommunalpolitische Maxime

- Wissen, was man will!
 - Was ist ein gutes Dorfzentrum? Was wollen wir überhaupt erreichen?
 - Was mit ortsbildrelevanten oder strategisch wichtigen Arealen passiert, muss möglichst früh und möglichst mit der Bevölkerung gemeinsam erarbeitet werden
- Dient der Diskussion auf Augenhöhe mit potentiellen Investoren
- Bevölkerung in die Verantwortung nehmen, nicht nur Bedürfnisse abholen
- Gestaltungsplanpflicht als potentieller Hebel für proaktive Gestaltung

Bilder statt Berichte:

- Bilder sind im politischen Diskurs häufig stärker als theoretische Berichte
- Anwendung beispielsweise dann, wenn es um die proaktive Planung von strategisch relevanten Arealen geht: Lieber klären, wie die Gebäude stehen sollen, um den Charakter des Orts zu stärken, als Abstandsziffern zwischen Gebäuden zu definieren.
- Trotzdem: Achtung haben vor zu stark idealisierten Vorstellungen (z.B. hinsichtlich der gewünschten vs. der überhaupt möglichen Belebung des Ortszentrums)!

Kommunikation als zentrale Aufgabe der Gemeinde

- über relevante raumordnungspolitische Projekte sollte möglichst mit der Bevölkerung in Austausch gegangen werden
- Kommunikation mit relevanten Grundstückbesitzer*innen ist zwar eine grosse und herausfordernde, aber auch eine sehr gewinnbringende Arbeit → Was planen Private? Wer will entwickeln, wer nicht?

Einbezug alter Bauten in Neubauquartiere

- Nutzungskonzepte für die alten Bauten muss entweder von den privaten Bauträgern gefordert oder selbst aus Sicht Gemeinde entwickelt und in die Verhandlung miteingebracht werden → sonst Gefahr der Vernachlässigung alter Bauten und somit Verfall

Vier Generationen und neue Wohnformen

- Ältere Menschen ziehen ins neu gebaute Zentrum, während jüngere die alten EF-Häuser beziehen → neuer barrierefreier

Protokoll der Gesprächsrunde „Steuerungsinstrumente und Bürgerbeteiligung“

In zwei Durchläufen wurden in dieser Gesprächsrunde die Handlungsmöglichkeiten und Steuerungsinstrumente der Kommune bezüglich dörflicher Innenentwicklung besprochen sowie Erfahrungen und Voraussetzungen gelingender Bürgerbeteiligung ausgetauscht.

Die Anliegen und Fragen, mit denen die Teilnehmenden kamen, waren vielfältig:

- Wie gelingen generationengerechte Planungen, so dass Wohnbedürfnisse aller Generationen miteinander vereinbart werden?
- Wie kann die Mobilität der Dorfbevölkerung sichergestellt werden?
- Wie gelingt ein Wachstum in Maßen?
- Kommunen haben oft zu wenig (insbesondere barrierefreien) Wohnraum für zu viele Interessenten.
- Innenverdichtung kann bei starkem Bauinteresse zum Selbstläufer werden.
- Wie finden wir gute Wege der Bürgerbeteiligung bzw. wie können BürgerInnen frühzeitig gut informiert und einbezogen werden?
- Wie lassen sich Bedürfnisse der Menschen und strategische Planung gut aufeinander abstimmen?
- Nahversorgung ist elementar wichtig für die Lebensqualität im Dorf. Wie lässt sich die Infrastruktur erhalten und dörfliche Nahversorgung langfristig sichern?
- Wie gelingt eine nachvollziehbare Darstellung der Planungen, um BürgerInnen die Ängste vor Innenverdichtung zu nehmen?
- Wie können mindergenutzte oder leerstehende Häuser umgenutzt werden für altersgerechtes Wohnen?
- Betreutes Wohnen in der Ortsmitte – wie kann das gut gelingen?
- Wie kann man BürgerInnen auf den Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente gut vorbereiten?
- Wie gelingt eine solide finanzielle Planung der Kommune in Bezug auf Innenentwicklung?

Intensiver diskutiert wurden dabei folgende Themen:

Partikularinteressen und strategische Planung müssen möglichst gut übereingebracht werden. „Short wins“, d. h. kurzfristige Interessen von BürgerInnen stehen dabei oft langfristigen Planungsprozessen gegenüber. Dies kann zu Frustration und Energieverlust führen. Zudem herrscht rund um den See eine hohe Eigentumsaffinität. Geld erweist sich dabei oft als starker Steuerungsmechanismus.

Transparenz und Kommunikation sind entscheidend für gelingende kommunale Planungsprozesse. BürgerInnen können besser mitgenommen werden, wenn Planungen veranschaulicht und erläutert werden und Chancen aufgezeigt werden, z. B. im Rahmen

von Ortsbegehungen, Wahrnehmungsspaziergängen, 3-D-Modellen, Exkursionen ... Die Erfahrung zeigt, dass Bedenken und Sorgen oft nicht vorrangig bei Besitzern sondern bei Nachbarn vorherrschen. Entscheidend ist, die Menschen und ihre Sorgen ernst zu nehmen; aber auch mit Offenheit und nicht zu fixen Vorstellungen auf die BürgerInnen zuzugehen, damit diese tatsächliche Mitwirkungsmöglichkeiten erfahren können.

Präventive Planung ist sinnvoll. Kommunikation und Beteiligung gelingen vorausschauend oft besser, als wenn bereits Vorhaben im Raum stehen, die Stimmung aufgeheizt ist und persönliche Interessen – oft emotional – vertreten werden. Zu viele konfliktbehaftete Projekte verhindern auch künftige Ansätze der Nachverdichtung. Es kann für eine Gemeinde wichtig sein, auch unverbaute Flächen vorzuhalten. Aufenthaltsqualität sollte stets im Fokus bleiben. Ortsplanung kann den Menschen Bilder vermitteln, wo es hingehen könnte, dazu muss sie attraktive Visionen entwickeln! Der ländliche Raum hat jedoch auch seine eigenen Regeln. Höhergeschossiger Wohnungsbau ist beispielsweise in der Stadt besser vermittelbar als auf dem Dorf.

Wirtschaftliche Rentabilität vs. soziale Rentabilität (Bsp.: Ein wirtschaftlich zunächst nicht rentabler Dorfladen kann durch seine Funktion als Begegnungsort langfristig soziale Rentabilität für ein Gemeinwesen erzielen.) Nahversorgung ist ein Gemeinschaftsinteresse, das Solidarität erfordert.

Die Wortwahl macht den Unterschied: „**Innenentwicklung**“ statt „**Nachverdichtung**“ klingt positiver, nimmt die BürgerInnen mit und erzeugt weniger Widerstände und Ängste. Interessant erscheinen auch gemeinsame Begehungen, bei denen aufgezeigt wird, wo bereits erfolgreich nachverdichtet wurde. Nicht immer werden die vielfältigen Möglichkeiten dörflicher Nachverdichtung als solche wahrgenommen.

Eine **gelingende Innenentwicklung** bedarf einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde (Aufkauf von Grundstücken und Steuerung der Nutzung). Raumplanung funktioniert nur langfristig und erfordert einen engen Schulterschluss zur Verkehrsplanung. Priorisierung in Planungsprozessen ist wichtig. Und: nicht immer muss wirklich verdichtet werden. Oft würde es ausreichen, zu nutzen, was bereits vorhanden ist (Leerstände und Mindernutzungen umnutzen, Bebauung bereits gewidmeter aber nicht bebauter Flächen...).

Moderation und Protokoll:

Christine Derschka/Karl-Heinz Marent

Protokoll der Gesprächsrunde

„öffentlicher Raum / Siedlungsrand / Ökologie & Biodiversität / Klimawandel“

Die Anliegen und Themen, die die Diskutierenden in die beiden Runden einbrachten, waren zahlreich. Diskutiert haben wir:

Was zeichnet den öffentlichen Raum aus?

- Gestaltung und Belebung bedingen sich gegenseitig.
- Der öffentliche Raum braucht Anlaufstellen für die Belebung (Orte, die frequentiert werden: Bushaltestellen, Brunnen und Bänke, Hochbeete...). Gestaltung als Spiel- und Begegnungsplatz.
- Niederschwellige Infrastruktur bei der Gestaltung des Dorfplatzes: Möglichkeit für Verkaufsstände, Platzkonzerte (die Dorfmusik ist sehr wichtig – Raum geben!) müssen bei der Gestaltung bedacht werden.
- Alltagstauglichkeit bedenken (nicht nur für die einzelnen Feste planen) – das kann im Alltag auch ein Parkplatz sein.
- Widersprüchliche Anforderungen an die Gestaltung eines Platzes (leere Fläche für verschiedene Nutzungen vs. Baumbestand für heiße Tage → Klimawandel!).
- Oft haben wir immer noch eine Dominanz des Verkehrs im öffentlichen Raum, auch auf Plätzen

Wie bringt man die Themen in die Ortsplanung? Wie kann man das als Gemeinde gestalten?

→ Klimawandel(-anpassung)

- Stadtplanung im Klimawandel bedeutet: Die Städte und Dörfer müssen grün (Bepflanzung), blau (Wasser) und weiß (helle Oberflächen) werden, um bei Hitzewellen Aufenthaltsqualität zu bieten.
- Wand- und Dachbegrünungen, Pergola usw. → da gibt es noch enorme Wissensdefizite über die Möglichkeiten, richtige Anwendung usw.
- Pflanzempfehlungen anpassen (z.T. werden bereits Bäume und Sträucher empfohlen, die südlich der Alpen beheimatet sind).

→ Erhöhung der Biodiversität

- kommunale Einflussmöglichkeit: Straßenbegleitgrün → kann auch als Vorbild für die Bürgerinnen und Bürger dienen.
- Biodiversität ist nicht mit einer Blumenwiese getan (vgl. österreichisches Projekt „ordentlich! gschlampert!“ zur Sensibilisierung für den Wert von „unordentlichen“ Ecken) → Wie bekommt man es hin, dass der Bauhof /Werkhof die Pflege „richtig“ macht?
- Verordnungen nutzen (Umgebungsgestaltung bei der Baueingabe, Begrünung von Flachdächern etc.) → hilft nur, wenn es auch Kontrollen und Sanktionen gibt.
- Kt. Thurgau: starkes Engagement gegen Neophyten (Rodung, in Bebauungsplanung verboten). Außerdem Fonds zur ökologischen Umgestaltung öffentlicher Flächen.

- Projekte „essbare Grünanlagen“ und „Biodiversitäts-Chischтли“ (vom Werkhof bepflanzt, werden gegen Gebühr eine Saison lang vor einem Gebäude aufgestellt und von den Leuten gepflegt).

Wie schafft man Öffentlichkeit und Motivation? Wie kann man einen Klimabeirat installieren?

- Aufklärung als A & O! Anschauungsbeispiele, Exkursionen... Und bei jedem Projekt eine Tafel mit Informationen dazu stellen.
- CH: nationale Aufklärungskampagne mit Radio und Fernsehen → ein Naturgarten in der Gemeinde wurde als gutes Beispiel gefilmt, das brachte gute Diskussionen.
- Modell Herxheim (Hessen): Eine gemeinsame Aktion von der Kommune, den Landwirten und den Bürgerinnen und Bürgern (jeder gestaltet seine Flächen naturnah, gemeinsam Verantwortung übernehmen).

Was gehört zu einem gut gestalteten Siedlungsrand?

- Gemeinde Muolen: Rasen – Mauer – Obstwiese → Beispiel für einen „harten“ Ortsrand.
- Bsp. Vorarlberg: eine Gemeinde- eigene Streuobstwiese am Ortsrand wird langfristig an den Obst- und Gartenbauverein verpachtet → bei Streuobstwiesen generell: Wie schafft man Wissen und Verständnis für die pflege der Bäume?
- Aufwertung des Ortsrands durch öffentlich nutzbare Grünstreifen (auch in Verbindung mit dem öffentlichen Raum innerorts), evtl. auch Kleingartenanlagen mit ökologischer Bewirtschaftungsform (per Satzung festgelegt).

Wie erhöht man die Biodiversität auf landwirtschaftlichen (Gemeinde- eigenen) Flächen?

- Schwieriges Thema, man darf sich da als Gemeinde nicht so stark exponieren. Die Landwirte fühlen sich in der Opferrolle, aber die ökologischen Probleme sind ja tatsächlich existent.
- Kulturwandel auf dem Land notwendig („Naturnah“ ist nicht gleichbedeutend mit „ungepflegt“) → landwirtschaftliche Ausbildung als Hemmschuh. Starker Stadt – Land Graben in der Wahrnehmung.
- Auf der deutschen Seeseite werden derzeit massiv Blühstreifen am Rand der landwirtschaftlich genutzten Flächen gefördert – oft auch von den Kommunen.
- Projekte: „Hochzeitswiese“ (mit Seeblick, attraktiver Ort); „Tag der offenen Gärten“.

Moderation und Protokoll:
Manfred Walser

Impressionen aus den Gesprächskreisen



Verdichtet bauen im Dorf

Warum verdichtetes Bauen?

Die sogenannte Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) beinhaltet neben Gebäuden und Infrastruktur auch gebäudebezogene Frei- und Verkehrsflächen, industrielle und gewerbliche Betriebsflächen, Friedhöfe und Erholungsflächen. Diese Flächen haben sich in Deutschland in den letzten 60 Jahren verdoppelt und man schätzt, dass bis zu 50 % dieser Flächen versiegelt sind. Im Schnitt beansprucht jeder Bundesbürger 618 m² SuV. In ländlichen Gemeinden unter 2.000 Einwohnern sind es 1.545 m², in Großstädten ab 500.000 Einwohnern wegen der höheren Bebauungsdichte und einer besser ausgelasteten Infrastruktur nur 219 m² (Bundesstiftung Baukultur 2018). Flächenverbrauch wird damit zu einem Problem des ländlichen Raums und der Dörfer.

Entwicklung von Bevölkerung und Siedlungs- und Verkehrsfläche im Vergleich

Quelle: Statistisches Bundesamt: Fachserie 3 Reihe 5.1 2015, 2016; Pressemitteilung Nr. 409, 2017; <https://tinyurl.com/ydhmy3ob>, Zugriff: 11.2018

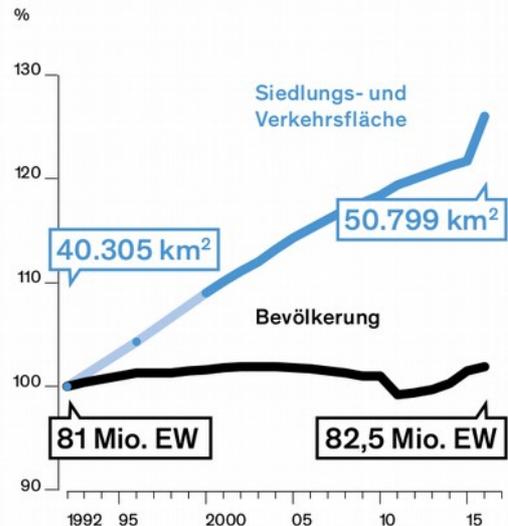


Abb. 1
Entwicklung der SuV und der Einwohner*innen in Deutschland.

Durch die dezentrale Siedlungsstruktur entstehen auch höhere Kosten für die Gemeinden. Dies betrifft sowohl die Erschließungskosten für die Bebauung eines Grundstücks als auch die laufenden Kosten, von der Straßenreinigung und Schneeräumung über die Beleuchtung bis hin zur Kanalisation. Es gibt sowohl in Deutschland als auch in der Schweiz und in Österreich verschiedene Studien, die diese Unterschiede in den Kosten für unterschiedliche Siedlungsstrukturen berechnen. Und nur ein Teil der Kosten wird von den Bauherren getragen, den Rest bezahlt die Gemeinde.

Mit Dichte Kosten sparen

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) bei mittlerem Kostenniveau von 2017

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018; Datengrundlage: Gertz Gutsche Rügenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR; www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018

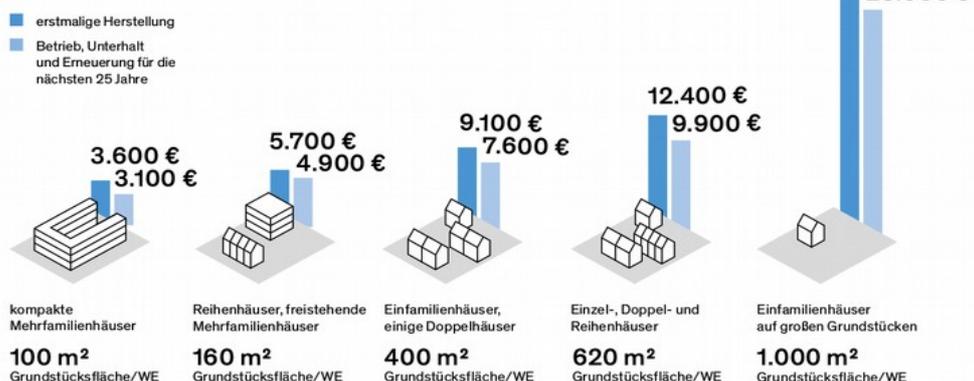


Abb. 2:
Erschließungs- und Folgekosten unterschiedlicher Siedlungsstrukturen.

Der Wohnsoziologe Tilmann Harlander charakterisiert die Entwicklung der vergangenen Jahre und Jahrzehnte folgendermaßen: „Aus Bodenpolitik wurde Haushaltspolitik. Das heißt, die Stadtkämmerer schauten nur noch darauf, wie sie aus dem Verkauf von kommunalen Grundstücken Höchstpreise von Investoren erzielen, um ihre Stadtkassen zu füllen.“ Eine aktive und vorausschauende Bodenpolitik, bei der die Gemeinde Einfluss nimmt auf die gewünschte Siedlungsstruktur, die Freiräume und die Quartiersqualität, blieb dabei vielfach auf der Strecke – auch in kleinen Gemeinden in Zuzugsregionen.

Im Alpenraum wird die Situation noch von der speziellen Topographie verschärft. In Vorarlberg sind nur 11 % der Landesfläche ebene Tallagen (Rheintal und Walgau), davon werden 2 % für den Hochwasserschutz benötigt. Auf den verbleibenden 9 % der Landesfläche findet ein Großteil der Siedlungstätigkeit statt. Hier drängen sich Industrie, Gewerbe und Handel rings um die Verkehrsinfrastrukturen (Autobahn, Landstraßen, Eisenbahnlinien). Und hier befinden sich auch die fruchtbaren Böden der Landwirtschaft, hochwertige Naturreservate und Erholungsflächen für die Wohnbevölkerung. Die Beschreibung trifft in ähnlicher Form auch auf andere Gebiete am Südufer des Bodensees zu.

Wenn in einer solchen Situation eine Nutzung des Raumes ausgeweitet wird – beispielsweise das Siedlungsgebiet – dann geht das zu Lasten einer anderen Nutzung. Oft ist das die Landwirtschaft, denn üblicherweise sind die Dörfer von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Und während die Landwirtschaft die Flächen als Produktionsgrundlage nutzt, werden sie vom Häuslebauer unproduktiv konsumiert, wie Benedikt Loderer (2010) kritisiert. Im Alpenraum wird dieser Entwicklung mit Gesetzen und planerischen Vorgaben begegnet: In Vorarlberg ist dies die Ausweisung einer Landesgrünzone in Rheintal und Walgau, in der Schweiz ist es der Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF).

Verdichtetes Bauen – ungeliebt, aber notwendig

2017 - 2018 wurde in der Region Walgau in Vorarlberg ein Projekt zum Thema „verdichteter Siedlungsbau“ durchgeführt (Kuëss, Walser 2018). Dabei wurden – angeregt durch ähnliche Untersuchungen aus der Schweiz – in den untersuchten Gemeinden sogenannte Wohnzimmergespräche mit Anrainern und engagierten Bürgern geführt. Als Ergebnis lässt sich zusammenfassen: Allen Befragten ist klar, dass angesichts der knappen Flächen und der hohen Baukosten verdichtetes Bauen notwendig ist. Mit dem Begriff „Verdichtung“ wird jedoch zuerst einmal der Geschosswohnungsbau und insb. der soziale Wohnbau assoziiert. Das Bild vom „tristen Wohnblock“ ist fest in den Köpfen verankert. Die Überlegung, dass Verdichtung schon im Einfamilienhausquartier beginnt, wenn ein Dach ausgebaut oder ein Anbau an ein Wohnhaus errichtet wird, hat sich bei den Befragten noch nicht verbreitet.

Des Weiteren wurden verschiedene mögliche positive und negative Begleiterscheinungen von verdichtetem Bauen genannt und gefragt, wie gut oder schlecht die Befragten diese mit dem Begriff der Verdichtung in Zusammenhang bringen würden. Dabei zeigte sich, dass vor allem drei Probleme die Menschen bewegen: Das Problem des (fließenden und ruhenden) Verkehrs, die Frage nach der Größe der Baukörper und der Gestaltung und Nutzbarkeit der umliegenden Freiflächen und die Frage, wer denn da zuziehen würde. Wenn auf diese Fragen befriedigende Antworten gefunden werden, sind einzelne Projekte leichter realisierbar.

Vergleichbare Ergebnisse lieferte schon 2014 eine Befragung von Bürgermeister*innen und Bauamtsleitern im Vorarlberger Rheintal (Projekt IQ – Innenentwicklung mit Qualität / Büro stadmland 2014). Sie identifizierten folgende acht Faktoren als wesentlich, wenn es um verdichtetes Bauen geht:

- 1) Es ist eine Diskussion über das Verhältnis „Dichte – Höhe – Freiraum“ notwendig.
- 2) Nachverdichtung benötigt im Gegenzug öffentliche Räume.
- 3) Sanierungen im Altbestand sind ein wesentlicher Faktor.
- 4) Auch die laufende Nachverdichtung in Einfamilienhausquartieren muss beachtet werden.
- 5) Das ganze Quartier muss betrachtet werden, nicht nur das einzelne Projekt.
- 6) Der rechtliche Rahmen orientiert sich derzeit stark am „Bauen auf der grünen Wiese“.
- 7) Leistbares Wohnen benötigt eine aktive Bodenpolitik der Gemeinden.
- 8) Manche Veränderungen gehen zu schnell – Menschen müssen mitgenommen werden.

Ähnliche Ergebnisse, jedoch differenziert nach städtischer bzw. ländlicher Umgebung, zeigt Joëlle Zimmerli (2016) in ihren Untersuchungen im Kanton Zürich. Wobei in der Schweiz die Diskussion um verdichtetes Bauen bereits am längsten und intensivsten geführt wird; in Vorarlberg hat sie die kleinen Gemeinden erst in den letzten Jahren so richtig erreicht, während auf der deutschen Seite – gefördert durch ein Baurecht, welches die Erweiterung des Siedlungsrandes in den letzten Jahren erleichtert hat – das Thema „verdichtetes Bauen“ im ländlichen Raum nur in Einzelfällen angekommen ist.

Handlungsmöglichkeiten für die Gemeinden

Bezahlbares Wohnen – lebendige Ortszentren – stabile Siedlungsgrenzen: Mit diesen Stichworten lassen sich die Herausforderungen in der Siedlungsentwicklung beschreiben. Folgende Themen werden in den „Bodensee-Dorfgesprächen“ gemeinsam diskutiert:

- Zentrumsentwicklung, Ortsbild und Siedlungsrand
- Leerstand und Umnutzung
- Alte und neue Wohnformen
- Ökologie und Aufenthaltsqualität in der Gemeinde
- Steuerungsinstrumente der Gemeinden
- Wie nehmen wir die Einwohnerinnen und Einwohner mit?

1) Zentrumsentwicklung, Ortsbild und Siedlungsrand

Entgegen den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung wächst das Siedlungsgebiet und der Nutzungsdruck auf die freien Flächen steigt. Zuwanderung und eine Zunahme der pro Kopf verbrauchten Fläche im Gebiet der „Bodensee-Dorfgespräche“ machen auch vor kleinen Gemeinden nicht Halt. Die traditionellen Dorfstrukturen lösen sich auf. In dieser Situation verfolgt das „Wachstum im Bestand“ zwei Ziele parallel: Die Verringerung des Flächenverbrauchs und den Erhalt (oder die Rückgewinnung) der dörflichen Strukturen als Lebensraum.

Folgende Fragen spielen eine Rolle: Wie können Ortszentren aufgewertet und lebendig gemacht werden (inkl. Nahversorgung, Gastronomie, Treffpunkten...)? Welche Funktionen gehören ins Zentrum? Wie kann man große Gebäude und Gebäudekomplexe in das Ortsbild und in eine funktionierende Siedlungsstruktur einbinden? Welche Rolle spielen in diesem Zusammenhang halb-öffentlich und öffentlich nutzbare Räume?

Dörfer sind stärker als Städte geprägt von lokalem Zusammenhalt und Identität. Von der freiwilligen Feuerwehr über das Vereinswesen bis zur ehrenamtlichen Hilfe im Alter lebt das Dorf vom „Gemeinsinn“ der Bürgerinnen und Bürger. Doch die Gemeinschaft ist unter Druck geraten. Die Dorfgemeinschaft ist häufig gespalten zwischen Alteingesessenen und Zugezogenen und durch die Abwertung des Dorfzentrums und den Wegfall dörflicher Kontaktpunkte (Schule, Laden...) so wie die Dominanz des Autos sind die Begegnungszonen im Dorf seltener geworden. Das Thema „verdichtetes Bauen“ muss daher auch im Zusammenhang mit sozialer Begegnung und lokaler Identität diskutiert werden. Dazu gehören auch Themen wie Verkehrsanbindung und Weg-Erschließung, Ortsbildschutz, etc.

Beispiele aus der Region:

Masterstudien Zentrumsentwicklung in der **Gemeinde Frastanz (Vorarlberg)**, ausgearbeitet von sechs Architekten aus der Gemeinde Frastanz, ergänzt durch Arbeitsgruppen von Bürgerinnen und Bürgern und einen „Verdichtungsworkshop“ im Rahmen des regionalen Projekts; beinhaltet neben Wohnen auch Gewerbe, Gastronomie und ein neues Gemeindezentrum (siehe Poster), <https://frastanz.at/leben-in-frastanz/frastanz-portraet/gemeindeentwicklung/masterplan.html>.

Rössliüberbauung im Dorfzentrum, **Gemeinde Muolen (Kanton St. Gallen)**: Im Jahr 2017 Überbauung im Dorfzentrum, Wohnraum für 60 Personen sollte entstehen. Mitten im Dorfkern grosse Wiesenfläche mit auffälligen Scheunen, Remisen und Häusern – diese sollen abgerissen werden. Das Restaurant Rössli wird ebenfalls abgerissen. In verschiedenen Workshops wurde ein Überbauungsplan ausgearbeitet. Neben den Wohnhäusern soll der Rössli-Beck aus Muolen einen neuen Standort auf dem Areal finden und dort auch ein Café eröffnen. Dies soll der Gemeinde einen neuen modernen Treffpunkt bieten (siehe Poster), <https://www.tagblatt.ch/ostschweiz/stgallen-gossau-rorschach/25-wohnungen-fuer-den-muoler-dorfkern-ld.331185> und <https://www.tagblatt.ch/ostschweiz/stgallen-gossau-rorschach/muolen-die-letzten-tage-des-roessli-ld.328859>.

Die **Gemeinde Stettfurt (Kanton Thurgau)** hat zusätzlich zur Rahmennutzungsplanung ein strategisches Instrument gewählt, welches insbesondere die zukünftige Entwicklung des Dorfzentrums von Stettfurt vertieft. Dazu wurde der vorliegende Dorfentwicklungsplan in Form eines Richtplans Zentrum ausgearbeitet. Der Gemeinderat führte zum Auftakt einen Workshop durch, in dem die Stärken und Defizite benannt sowie Entwicklungsvorstellungen erarbeitet wurden. In der weiteren Bearbeitung wurden Behörden sowie alle Grundeigentümer im Planungsgebiet über die Planung informiert und einbezogen. Die Erarbeitung wurde in drei Hauptphasen gegliedert: Auslegeordnung, Analyse und Bedürfnisabschätzung. Das Ergebnis des Konzepts floss in den behördenverbindlichen Dorfentwicklungsplan ein. In den Dorfentwicklungsprozess wurde auch die Region Frauenfeld miteinbezogen. Der Gemeinderat hat sich in einem Workshop mit interessierten Bewohnerinnen und Bewohnern von Stettfurt mit den Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde auseinandergesetzt (siehe Poster), http://www.stettfurt.ch/documents/04_Planungsbericht.pdf.

Eine Bürgerinitiative in **Tengen (Landkreis Konstanz)** hat ein leerstehendes Gasthaus im Ortszentrum in ein Bürgerzentrum umgewandelt. Die Bürgerschaft investiert sehr viele ehrenamtliche Arbeitsstunden in Umbau und Betrieb (siehe Poster), <http://www.bv-linde.de/>.

Die **Tourismusgemeinde Klösterle (Vorarlberg)** profitierte einerseits von einer Umgehungsstraße aufgrund der Beruhigung des Ortskerns, die Gastronomie im Zentrum verlor dadurch aber durchreisende Gäste. In der Folge wurde ein Gasthof im Zentrum mitsamt der benachbarten Bebauung in ein Hotelressort umgewandelt (siehe Poster).

In der **Gemeinde Steißlingen (Landkreis Konstanz)** wurde ein Projekt zur Stärkung des Ortskerns und zur Sicherung der Gesundheitsversorgung initiiert. In Gesprächen mit den praktizierenden Ärzten wurde nach Möglichkeiten gesucht, den Hausarztberuf in Steißlingen attraktiver zu gestalten. Als Ergebnis stellte die Gemeinde zusammen mit einem privaten Grundstückseigentümer Flächen zu Verfügung, auf denen von einem privaten Investor ein Gesundheitshaus errichtet wurde (siehe Poster),

https://www.steisslingen.de/buerger/buergernachrichten/gesundheitshaus-im-dorfkern-steht-vor-realisierung-id_2508/.

Die **Gemeinde Ludesch (Vorarlberg)** besitzt keine historisch gewachsene Ortsmitte. Dem wurde mit dem Bau eines neuen Gemeindezentrums abgeholfen, das auf Grundlage eines intensiven Bürgerbeteiligungsprozesses geplant wurde. Der U-förmige Holzbau, der von Architekten aus aller Welt besichtigt wird, umfasst einen multifunktional nutzbaren Platz, der von einer transparenten Solaranlage überdacht wird (<https://www.hkarchitekten.at/projekt/gemeindezentrum-ludesch/>).

Weitere Beispiele:

Im Ortszentrum von **Garmisch-Partenkirchen (Bayern)** wurde ein Wohnprojekt realisiert, das von einer Baugruppe bestehend aus 27 Familien vorangetrieben wurde. Die verdichtete Bauweise ist mit Holzfassaden auf den örtlichen Architekturstil abgestimmt,

<https://www.marlowes.de/garmisch-am-scheideweg/>.

2) Leerstand und Umnutzung

Die Nutzung leer stehender oder untergenutzter Gebäude ist ein wichtiges Element einer flächensparenden Siedlungspolitik. Im ländlichen Raum handelt es sich dabei oft um Höfe und landwirtschaftliche Gebäude (sowie seltener um Betriebsflächen), die aufgegeben wurden oder aus dem Dorfkern ausgesiedelt sind. Oft handelt es sich dabei um große Kubaturen, die das Dorfbild prägen. Aber auch Wohngebäude können im Zuge des Generationenwechsels leer stehen.

Gründe sind beispielsweise ungeklärte Erbschaftsregelungen, ein hoher Sanierungsbedarf, eine Nutzung als Zweit- oder Ferienwohnsitz oder einfach die mangelnde Notwendigkeit einer weiteren Nutzung verbunden mit dem Wunsch, die Immobilie im Familienbesitz zu halten (Warten auf die Enkel- Generation). Verschiedene Erhebungen in Vorarlberg kommen zu dem Ergebnis, dass dies etwa 5 – 10 % aller Gebäude im Land betrifft.

Sowohl bei Wohnungen und Gebäuden als auch bei Flächen stellt sich die Frage: Welche Hindernisse stehen im aktuellen Fall einer Nutzung entgegen? Was sind mögliche Maßnahmen zur Aktivierung, d. h. wie können die Eigentümer einer Immobilie unterstützt werden (Beratung, Erwerb, Steuerungsinstrumente...)? Und welche Möglichkeiten haben umgekehrt Gemeinden zur aktiven Bodenpolitik und zur Steuerung der Baulandentwicklung in Richtung einer besseren Ausnutzung bestehender Reserven?

Beispiele aus der Region:

Das Vorarlberger Projekt „Alte Bausubstanz“ begann im **Bregenzerwald**. Auslöser war das Problem leerstehender oder nur von ein bis zwei alten Menschen bewohnten großen Bauernhäuser sowohl für die überforderten Bewohner*innen als auch für die Siedlungsstruktur der Gemeinde. Projekt „Leerstandserhebung“: 2007 wurde eine Grundlagenerhebung durchgeführt, die eine große Anzahl an leerstehenden Häusern im Bregenzerwald aufzeigte, im Anschluss erfolgte eine Eigentümerbefragung, die ein komplexes Bündel verschiedener Problemlagen aufzeigte,

<http://www.altebausubstanz.at>.

Der Sanierungslotse ist ein Projekt vom Energieinstitut Vorarlberg in Zusammenarbeit mit der **LEADER-Region Vorderland-Walgau-Bludenz und der Stadt Feldkirch**. Er berät zu Fragen wie Bedarf, Nutzung, Energie, Folgekosten und Förderungen. Zu Beginn wird ein kostenloses Impulsgespräch zum gegenseitigen "Beschnuppern" und Festlegen des ungefähren Beratungsbedarfs durchgeführt. Anschließend arbeitet der Sanierungslotse ein Begleitungskonzept aus, das die Grundlage für den Beratungsauftrag darstellt. Das Impulsgespräch und das Erarbeiten eines Begleitungskonzepts sind kostenlos, danach erfolgt die Abrechnung nach tatsächlichem Beratungsaufwand, <https://www.energieinstitut.at/buerger/energieberatung/energieberatung-zu-neubau-und-sanierung/sanierungslotse-beratung-von-der-idee-bis-zur-abrechnung/>.

Das Projekt „Unter der Bahn“ in der Gemeinde **Götzis in Vorarlberg** ist ein Studentenprojekt der Univ. Linz unter Leitung von Prof. Roland Gnaiger. Das Thema war die Entwicklung von Strategien zur Innenentwicklung einer Einfamilienhaussiedlung. Es zeigt einerseits, dass in diesem Gebiet mit derzeit elf Einfamilienhäusern knapp 180 zusätzliche Personen leben könnten, ohne dass der Charakter der Einfamilienhausstruktur nachteilig beeinträchtigt wäre. Andererseits wird mit der Studie anschaulich, wie durch gemeinsames Arbeiten mit den Bewohner*innen realistische Umsetzungsideen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung entstehen, <https://vorarlberg.at/documents/21336/101680/Materialien+2018-2+Unter+der+Bahn+-+Strategien+zur+Innenentwicklung+einer+Einfamilienhaussiedlung/8025f6e1-5089-4d18-9a6e-70cca40be94f?version=1.4>.

In **St. Gallen** wurde ein ca. 12.000 m² großes Grundstück in zentrumsnaher Lage umgenutzt – von einem ehemaligen Sägewerk zu einer Wohnbebauung für Studierende. Zur Entwicklung des Areals wurde ein Studienauftrag (Wettbewerb) mit 13 Planungsteams durchgeführt (siehe Poster).

In der **Vorarlberger Gemeinde Röthis** wurde eine stillgelegte Tischlerei, die in Wohnraum umgewandelt werden sollte, als Zwischennutzung mit einem Festival zum Thema 'Leerstand und Unternutzung' bespielt. Die Veranstaltungen umfassten einen Spaziergang mit einer Schulklasse, Ausstellungen, Musik, Impulsvorträge, Diskussionen und einen Jane's-Walk (siehe Poster und https://www.leader-vvw.at/projekte/170703_dokumentation_usgnutzt.pdf).

In **Allensbach (Lkr. Konstanz)** entstehen auf einem Grundstück, das früher für eine Sägerei mit einer Mühle genutzt wurde, auf einer Fläche von ca. 11.400 m² aktuell 11 Wohnhäuser mit 65 Wohnungen mit einer großzügigen Grünanlage (siehe Poster).

Beispiele aus anderen Regionen:

Gemeinde Köniz – Vertikale Verdichtung der **Siedlung Nessleren (Bern)**: Das Projekt Nessleren in Wabern (Gemeinde Köniz) zeigt, dass Bauten aus den 1980er-Jahren nicht immer abgerissen und ersetzt werden müssen. Der Siedlung Nessleren beginnt einen neuen Lebenszyklus: Sie wurde umfänglich saniert und aufgestockt. Dank 60 % mehr Wohneinheiten, einem um 30 % tieferen Wärmeverbrauch als im Kantonalen Energiegesetz (KEng) vorgeschrieben sowie einem hochwertig gestalteten Aussenraum ist die Überbauung ein Beispiel für eine nachhaltige vertikale Verdichtung, <https://www.densipedia.ch/im-ortsteil-wabern-wurde-die-siedlung-nessleren-vertikal-verdichtet>.

Das Projekt „ALWIN – aktives Leerstandsmanagement **Wittlicher Innenstadt**“ beinhaltet verschiedene Bausteine, um leerstehende Handelsflächen im Erdgeschoss wiederzubeleben: Vermietung zu günstigen Konditionen an Menschen mit innovativen Konzepten, Unterstützung beim Kontakt zwischen Mieter und Eigentümer, die Möglichkeit, ein Ladenkonzept auszuprobieren (für 75 €/Woche), sowie eine kostenlose Beratung durch Experten, https://www.wittlich.de/fileadmin/bilder/wirtschaft/gewerbeflaechen/ladenlokale/171122_PD_F_alwin_.pdf.

In der Gemeinde **Burbach im Siegerland** ist eine konsequente Flächenpolitik ein Kernthema der Gemeindeentwicklung. Die Gemeinde versucht konsequent, die Potenziale von Baulücken, Brachen und Leerständen zu nutzen. So wurden beispielsweise neue Flächen auf dem Dach eines einstöckigen Supermarkts gewonnen; hier entstanden eine Turnhalle und eine Schulhoferweiterung, <https://www.bauwelt.de/themen/bauten/Burbach-Ortszentren-staerkung-Zukunftsraum-Land.jpg-2154686.html>.

Der Verein „HausHalten e.V.“ in **Leipzig** sieht Leerstand nicht als Problem, sondern als Potential für eine Belebung. Insbesondere viele der gründerzeitlichen Häuser stehen leer. Deshalb entwickelte der Verein das Modell „Wächterhäuser“, bei dem leere Häuser für wenig Geld an engagierte, kreative Nutzer vermietet werden, die auf der Suche nach Fläche für ihre Ideen sind. Grundlage ist eine Gestattungsvereinbarung zwischen Eigentümer und dem HausHalten e.V., http://www.haushalten.org/de/waechterhaeuser_modell.asp.

3) Alte und neue Wohnformen

Der Wunsch nach Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Wie er jedoch wohnen will, ist zum einen kulturell bedingt und zum anderen von seinen individuellen Vorlieben abhängig. Kulturell lässt sich in der gesamten Bodenseeregion eine Zunahme der Pro Kopf- Wohnfläche und eine Dominanz des Wohnmodells „freistehendes Einfamilienhaus“ feststellen. Zwar ist in der Schweiz die Eigenheimquote statistisch gesehen wesentlich geringer; das ändert sich aber, wenn man den Blick speziell auf kleine Gemeinden im ländlichen Raum richtet – hier nähert sich die Eigenheimquote den statistischen Durchschnittswerten der Nachbarländer an.

Die individuellen Wohnbedürfnisse jedoch unterscheiden sich deutlich von Person zu Person. Untersuchungen über die Ansprüche der Bevölkerung an das Wohnen und die Wohnumgebung kommen zu dem Ergebnis, dass die Bedürfnisse des Einzelnen in einem Spannungsfeld liegen (vgl. Buchecker 2008): Während der eine die Zugehörigkeit zu einer Gruppe schätzt, sucht der andere das Auffallende, die Anerkennung. Während der eine sich eher in die eigenen vier Wände zurückzieht, sucht der andere den Kontakt nach außen. Was dem einen sein Bedürfnis nach Sicherheit ist, ist dem anderen sein Wunsch nach Selbstverwirklichung. So heterogen die Bedürfnisse sind, so heterogen sollten auch die Wohnmöglichkeiten geplant werden. Neben das Einfamilienhaus treten die Eigentums- oder Mietwohnung, die Wohngenossenschaft und das 'Tiny House'.

Neue Wohnformen sind jedoch noch nicht stark verbreitet und den Gemeinden fehlen dazu Erfahrungen: Wo gibt es schon gute Beispiele (neue Wohnformen, Wohnen mit Betreuungsangeboten, Baugruppen und Baugenossenschaften, flexible Grundrisse, Wohnen auf Zeit, Mehrgenerationenwohnen in alten Bauernhöfen,...)? Und es fehlt noch die öffentliche Diskussion darüber, welche Zukunft das Einfamilienhaus hat und welche ergänzenden Wohnangebote benötigt werden.

Beispiele aus der Region:

Gemeinde **Schlins (Vorarlberg)**, Projekt Ruhwiesen. Die Siedlung „Ruhwiesen“ in Schlins ist ein Pionierprojekt und wurde zwischen 1971 und 1973 mit einer Baugruppe geplant und realisiert. Die Wohnanlage stellt ein heute noch gültiges Referenzbeispiel für einen verdichteten Flachbau dar, eine Alternative zum Einfamilienhaus. Das Projekt gilt nicht nur als Pionier für die österreichische Holzbautechnik, sondern auch für das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen. Die Wohnform und der vorhergegangene „Findungsprozess“ führen zu einer Art von „gewollter Nachbarschaft“, die gut zu einem gewachsenen Einfamilienhausquartier passt (siehe Poster), <https://www.nextroom.at/building.php?id=2403>.

Das VIA-Institut in **Ravensburg (BaWü)** veranstaltet zweijährlich eine Wohnkontaktbörse zur Unterstützung selbstorganisierter Wohnprojekte und zur Vernetzung von Gemeinden und Gruppen, die im Bereich „Neue Wohnformen“ Initiativen gründen wollen. Die Veranstaltung richtet sich an Entscheidungsträger und private Interessenten und ermöglicht breite Information über das Thema. Hier werden zum einen Informationen und Referate zum Thema gemeinschaftliches Wohnen geboten. Zum anderen können Projekte an Infoständen ihre Initiative darstellen, mit Interessenten ins Gespräch kommen und konkrete Fragen beantworten (siehe Poster), <http://www.viainstitut.de/gemwoh.php>.

Das Frauen-Wohnprojekt „Paradies GmbH“ in **Konstanz** wurde entwickelt vom Verein WIB e.V. (Wohnen in Begegnung). Das gemeinsam geplante und gebaute Haus bietet auf 784 m² Grundfläche Wohnmöglichkeiten für elf Personen. Unterstützt wurde es vom **Mietshäuser Syndikat**, einem Projektverbund, der zum Ziel hat, Wohnhäuser dem Immobilienmarkt dauerhaft zu entziehen und auf diese Weise günstigen Wohnraum zu erhalten. Das Mietshäuser Syndikat beteiligt sich an Projekten, hilft mit Know How bei der Projektfinanzierung und initiiert neue Projekte. Allein in Baden-Württemberg sind 309 Wohnprojekte angeschlossen, in ganz Deutschland sind es derzeit 147 Projekte, <https://www.syndikat.org> und https://www.syndikat.org/de/projekte/wib_wohnen_im_blick/.

Beispiele aus anderen Regionen:

Der **Kölner** Verein „Jack in the box e.V.“ (dt. Springteufelchen) ist ein gemeinnütziger Verein zur Beschäftigungsförderung. Neben den Arbeitsmarktdienstleistungen beschäftigt er sich auch mit den Themen Wohnen und Architektur, widmet sich dem Ausbau von Seecontainern und hat 2013 einen Architekturwettbewerb für ökologisch hochwertige Wohnmodule aus Holz initiiert. Der Wettbewerb war als Open Source-Projekt konzipiert, d.h. die Ergebnisse dürfen kopiert werden, <https://www.koelnerbox.de/rachel-architektur-projekt/>.

Im Forschungsfeld "Jugend belebt Leerstand" des **Deutschen Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung** wurde in Modellvorhaben untersucht, wie Jugendliche in besonders innovativer Art und Weise Räume umnutzen und dadurch ihre Belange und Interessen direkt umsetzen konnten. Auf der Homepage finden sich zahlreiche Projekt-Steckbriefe, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2009/JugendlichemStadtquartier/Jugend_belebt_Leerstand/05_Modellvorhaben.html.

In der „**Offensive gegen Leerstand Kyllburg**“ arbeiten Bürgermeister, Tourismus und Immobilienbesitzer zusammen. Sie startete ihre Aktivitäten mit einer generellen Verschönerungsaktion der Gebäude, ggf. mit den Außenanlagen, und mit der von Künstlern realisierten Gestaltung der freien Schaufenster, <http://www.kunst-kultur-kyllburg.de/offensive-kyllburg-dajeh/der-anfang/>.

4) Ökologie und Aufenthaltsqualität

Verdichtete Bauformen benötigen als Gegenpol Überlegungen zur Nutzung und Aufwertung der Freiräume und zu deren ökologischer Qualität. Dabei geht es um die Gestaltung der Siedlungs-ränder, die Pflege von Grünflächen, Bäumen und Hecken, um die Planung und den Erhalt von Grünzügen durch das Siedlungsgebiet, um Wand- und Dachbegrünungen, offenes Wasser im Dorf. Das alles sind mehr als nur „Begleitmaßnahmen“ zum verdichteten Bauen. Neben dem ökologischen Nutzen steigern sie vor allem die Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Gemeinde. Dabei geht es nicht nur um Flächen im Besitz der öffentlichen Hand, auch die Unterstützung und Anregung privater Akteure bietet der Gemeinde wichtige Handlungsmöglichkeiten.

Grünanlagen bzw. grüne Freiräume wie Parks, Alleen, Uferböschungen oder Stadtwälder erfüllen verschiedene Wohlfahrtsfunktionen: Sie erhöhen die Aufenthalts- und Freizeitqualität, helfen sozial-räumliche Polarisierung zu vermeiden und können Umweltrisiken wie Starkregen, Überschwemmungen und Hitze abfedern. Auch wenn manche Effekte eher in größeren Städten zum Tragen kommen, werden sie auch in den wachsenden Dörfern immer wichtiger. Und je besser es gelingt, durch eine attraktive Gestaltung die Bürgerinnen und Bürger heraus aus ihren Häusern und Autos in den gemeinschaftlich genutzten öffentlichen Raum zu bringen, desto mehr profitiert das Gemeinwesen.

Wer auch profitiert, das ist die Natur. Je intensiver die landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden, desto stärker drängt die Tierwelt ins Siedlungsgebiet. Vor allem die Flächen am Siedlungs-

rand waren schon immer „Hotspots“ der Artenvielfalt. Neben den traditionellen Streuobstwiesen betrifft dies vor allem die Dorfränder mit ihren Schöpfen und Schuppen, Steinhäufen und Holzstapeln, Holderboschen und Brennesseldickichten. Wenn heute der Vorgarten im Neubaugebiet durch Gabionen oder eine Kirschlorbeerhecke von der intensiv bewirtschafteten Wiese mit sechs Schnitten pro Jahr abgegrenzt wird, dann sind auch die Lebensräume für Vögel und Insekten verschwunden. Grünstrukturen im Siedlungsgebiet sind heutzutage wichtige Ersatzlebensräume.

Beispiele aus der Region:

Flurgehölz- und Grünraumplanung der Gemeinde **Mäder (Vorarlberg)**: Als Kompensationsmaßnahme erarbeitete die Gemeinde Mäder 1973 den sogenannten Flurgehölzplan. Auf Basis dieser Planung wurden bis heute mehr als 80.000 Bäume und Sträucher im Gemeindegebiet, meist auf gemeindeeigenem Grund, gepflanzt. Nun, mehr als 50 Jahre nach Umsetzung des Flurgehölzplans, profitiert die Bevölkerung von Mäder ganz besonders von der Durchgrünung des Dorfes. Es wurde Anfang der 1980er Jahre nicht nur der Grundstein für eine erhöhte Lebensqualität für die Bevölkerung, sondern auch für Pflanzen und Tiere im Gemeindegebiet von Mäder gelegt, <https://maeder.at/umwelt-mobilitaet/naturvielfalt/lebensraeume-und-artenvielfalt-von-a-z/40-jahre-flurgehoelze>.

"Naturvielfalt in der Gemeinde" ist ein Programm der **Vorarlberger Landesregierung**. Das Programm hat das Ziel, die Gemeinden zu unterstützen und zu begleiten, wenn sie die Arten- und Lebensraumvielfalt fördern wollen. Durch individuelle Beratung, Vernetzung und Erfahrungsaustausch, durch Bereitstellung von Fachinformationen und einem praxisorientierten Bildungsprogramm werden die Gemeinden beim Aufbau von Wissen und bei der Entwicklung von Strategien und Maßnahmen unterstützt. Die Beteiligung der Bevölkerung ist dabei von zentraler Bedeutung. Ein Beispielprojekt ist die Gestaltung des **Kornmarkts in Bregenz** durch zahlreiche Bauminseln, die jeweils eine Baumart mit einem eigenen Charakter, einer bestimmten Blütezeit oder Blattfärbung beherbergen. So wandelt der Platz je nach Jahreszeit sein Aussehen, www.naturvielfalt.at und http://www.ecology.at/nig_koordination.htm.

Das Projekt „Naturnahe Firmenareale“ zeigt, dass sich Ökologie und Lebensqualität (in diesem Fall speziell die Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten in den Betrieben) gegenseitig ergänzen. Projektpartner waren **Naturschutzverbände, Wirtschaftsverbände und Gewerkschaften aus der Bodenseeregion**. Die zugrunde liegenden Planungsüberlegungen und Wirkungsweisen lassen sich direkt auf den Geschosswohnungsbau und den umgebenden (halb-)öffentlichen Raum übertragen, <http://www.naturnahefirmengelaende.de/>.

Im neuen Projekt der **Bodenseestiftung** „Bürger – Bienen – Biodiversität“ werden Bürger als „Blühbotschafter“ ausgebildet, die interessierte Menschen beraten können. Außerdem sollen sog. „Be-Deals“ entwickelt werden, durch die entsprechende Maßnahmen angestoßen werden können (siehe Poster).

Beispiele aus anderen Regionen:

Basel: Der Erlenmattpark vereint Stadt-, Frei- und Grünraum mit Naturschutz: Das ehemalige Areal der Deutschen Bahn im Nordosten Basels – die Erlenmatt – bietet neben Wohnraum und Arbeitsplätzen sehr viele Grün- und Freiräume. Mitten drin: der 5,7 Hektaren grosse Erlenmattpark. Seine Größe verdankt der Stadtpark dem Engagement der Bevölkerung und des Kantons, der in Basel-Stadt für fast sämtliche kommunale Aufgaben verantwortlich ist. Das Beispiel zeigt, wie Grossprojekte von der Partizipation profitieren, welche Hebel die aktive Bodenpolitik bietet – und was die Mehrwertabgabe zu leisten vermag, <https://www.stadtgaertneri.bs.ch/stadtgruen/paerke-gruenanlagen/erlenmattpark.html>.

Bern: Mit einem öffentlichen „walk on the wild side“ für Vertreterinnen und Vertreter von Verwaltung, Planungsbüros und Quartieren wurden Orte in den einzelnen Siedlungen aufgesucht, an denen die Beteiligten sich wohlfühlen, und die Gründe dafür herausgearbeitet. Diese intensive Erkundungstour kann auch im Dorf (oder in mehreren Dörfern gemeinsam) organisiert werden. <https://www.bern.ch/themen/umwelt-natur-und-energie/stadtnatur/naturliche-vielfalt/biodiversitaet-im-siedlungsraum/wohnumfeld/walk-on-the-wild-side>.

Ebenfalls in **Bern**: Die „Bauliche Verdichtung Stöckacker Süd“ schafft Raum für eine ökologische Aufwertung. Die Überbauung Stöckacker Süd wurde nach den Nachhaltigkeitskriterien von Minergie-P-ECO erstellt. Das Programm des Architekturwettbewerbs stellte hohe Anforderungen an die neue Siedlung. Es forderte rund 150 Wohnungen mit vielfältigen Grundrissen, qualitativ hochwertige Aussenräume mit einer diversifizierten einheimischen Bepflanzung sowie einen Schilfteich für die Reinigung des Regenwassers. <https://www.densipedia.ch/die-bauliche-verdichtung-stoekacker-sued-schafft-raum-fuer-eine-oekologische-aufwertung>.

In **Wollishofen im Kanton Zürich** befindet sich auf den 100 Jahre alten Flachdächern des See-wasserwerks „Moos“ eine Dachbegrünung, deren Artenzusammensetzung und Blütenpracht den Wiesen entspricht, wie sie noch zu Beginn des 20. Jahrhunderts hier üblich waren – eine Mager-wiese mit 175 Pflanzenarten, darunter neun verschiedene Orchideen. Die Dachabdichtung wurde etwa 1914 angelegt und befindet sich noch im Originalzustand. Sie musste in der Zeit nur einmal am Rand ausgebessert werden

http://www.ecology.at/files/bericht_exkursion_dachbegruenung.pdf und https://www.stadt-zuerich.ch/dib/de/index/wasserversorgung/wasser_u_natur/orchideendaecher_im_moos.html.

Verdichtung muss auch die Folgen des Klimawandels berücksichtigen. Dabei spielen verschiedene Themen eine Rolle: Regenwasserabfluss, Kaltluftzufuhr, Durchgrünung etc. Manche Städte haben bereits Planungsgrundlagen für die Anpassung an den Klimawandel geschaffen (z. B.

Karlsruhe, Hannover, Berlin). Es gibt aber auch erste Projekte in kleinen Gemeinden: Die **bayerische Gemeinde Gerolzhofen** fördert die Begrünung von Wänden und Dächern. Sie übernimmt das Ausheben der Pflanzlöcher und stellt geeignete Pflanzen zur Verfügung. Die Stadtgärtnerei steht mit fachlichem Rat zur Verfügung. Vom BBSR wurde ein Leitfaden mit Beispielen möglichen Planungsinstrumenten für die kommunale Ebene veröffentlicht:

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ministerien/BMVBS/Online/2013/DL_ON162013.pdf?__blob=publicationFile&v=2.

5) Steuerungsinstrumente der Gemeinden

Rings um den Bodensee gibt es verschiedene Planungssysteme, die jeweils auf das Thema „verdichtetes Bauen“ einwirken. Maßnahmen, die im einen Land hilfreich und wirkungsvoll sind, können im Nachbarland nicht ergriffen werden, weil die gesetzlichen Grundlagen fehlen. Und auch die unterschiedliche Planungskultur trägt dazu bei, dass gute Beispiele nicht 1:1 auf eine andere Region übertragen werden können. Trotzdem lohnt es sich, die Steuerungsinstrumente der Gemeinden zu vergleichen, denn sie haben prinzipiell überall mit denselben Problemen und Tatbeständen zu tun. Eine Gegenüberstellung der Planungsinstrumente in den drei Ländern, die die Handlungsspielräume der jeweiligen Gemeinden bestimmen, findet sich im Anhang.

Der gesetzliche Rahmen regelt, mit welchen Maßnahmen die Gemeinde überhaupt raumplanerisch steuern kann (planerische Festlegungen in verschiedenem Detaillierungsgrad, gemeinde-spezifische Verordnungen, Widmungen und Widmungsänderungen, aber auch Anreize und Förderungen, Befristungen, Verträge, etc.). Er bestimmt aber nicht allein die Bandbreite der Möglichkeiten; dazu kommt auch die Planungskultur, die sich auch im selben rechtlichen Rahmen von Gemeinde zu Gemeinde unterscheidet. Die Frage, wie stark die Gemeinde durch planerische Vorgaben in privates Eigentum eingreifen darf, werden im Zweifelsfall auch benachbarte Gemeinden für sich jeweils unterschiedlich beantworten.

Dabei richtet sich das Augenmerk auf den Planungsprozess, wie die Ziele zur Siedlungsentwicklung festgelegt und mit welchen Akteuren und Gruppen sie diskutiert werden. Dies bestimmt wesentlich die politische Kultur in der Gemeinde und damit die Art, wie sensible Themen mit Konfliktpotential im Einzelfall angegangen werden.

Beispiele aus der Region:

Politische Gemeinde Eschlikon (Kanton Thurgau), Revision der Ortsplanung:(Prozess 2019 gestartet): Die Planung teilt sich in sechs Phasen: Während in den Phasen eins bis vier der „Masterplan“ erarbeitet wird, der die räumliche Entwicklungsstrategie der Gemeinde bündelt, stehen die Phasen fünf und sechs im Zeichen der Bereinigung und Verabschiedung des kommunalen Richtplanes. In verschiedenen Gremien wird die Planung fortwährend verdichtet und konkretisiert. Die Mitwirkung der Bevölkerung ist in zwei sogenannten Echoräumen verankert. „Echoraum 1“ reflektiert die Ergebnisse der Planer auf der Fachebene: Was wird verstanden, was nicht. „Echoraum 2“ ist als Gremium der Mitwirkung zu verstehen, in dem Interessierte ihre Anliegen und Ideen einbringen können, <https://www.tagblatt.ch/ostschweiz/frauenfeld/sechs-phasen-bis-zum-richtplan-ld.1090957>.

In allen 14 Gemeinden der **Vorarlberger Region Walgau** werden Workshops mit Bürgermeister, Gemeindevertretern und Verwaltungsmitarbeitern durchgeführt. Dabei wird das Siedlungsgebiet flächendeckend auf seine Verdichtungspotentiale hin betrachtet. Dabei beginnt „Verdichtung“ schon im Einfamilienhaus-Gebiet (Aufstockungen, Zubauten) und reicht bis zum Geschosswohnungsbau. Die Ergebnisse der Workshops werden von den einzelnen Gemeinden zur Überarbeitung ihrer Räumlichen Entwicklungspläne REP genutzt. Für das Land Vorarlberg liefern sie einen Input zur konkreten Ausgestaltung des Instruments „Verdichtungszone“, das 2018 in das überarbeitete Raumplanungsgesetz des Landes Eingang gefunden hat (siehe Poster). Das Projekt baut auf einer Studie aus dem Jahr 2017 - 2018 auf. Für diese Studie wurden für ausgewählte Flächen in den Walgau-Gemeinden Musterplanungen („Gedankenspiele zur Verdichtung“) erarbeitet und Anwohner in Küchentisch-Gesprächen befragt (Kuëss, Walser 2018, <https://vorarlberg.at/documents/21336/101677/Schriftenreihe+32+Innenentwicklung+und+bauliche+Verdichtung/69745af1-07b0-41c9-b2b9-8e82afc711bc>).

Die Gemeinde **Göfis im südlichen Vorarlberg** hat 2018 - 19 hat unter Mitwirkung des Gestaltungsbeirates sowie des Planungsbüros metron ihre „Leitlinien zur baulichen Entwicklung“ überarbeitet. Diese Leitlinien beinhalten neben konkreten Vorgaben für die Bauwerber und die Baubehörde auch Aufgaben und Ziele für die zukünftige Raumplanung, besonders hinsichtlich Flächenwidmung, Verkehrserschließung, Geländeänderungen u. v. m. Die Leitlinien sehen zwar Höchstgrenzen vor, aber lassen trotzdem einen entsprechenden Spielraum für gestalterisch gute Projekte zu, welche bei der Erfüllung definierter Bonuskriterien von den Grenzen abweichen dürfen, <https://www.goefis.at/buergerservice/bauen-wohnen/leitlinien-zur-baulichen-entwicklung/>.

Die Gemeinden **Bludesch und Ludesch in der Region Walgau** haben Verordnungen über das Maß der baulichen Nutzung (Dichte-VO) als Planungsgrundlagen festgelegt. In der Dichte-VO wird das Gemeindegebiet in Gebietskategorien untergliedert; für sie werden Baunutzungszahlen und Geschossezahlen definiert, in den Kern- und Zentrallagen auch eine Mindestnutzung. Die Baunutzungszahl kann mithilfe von Bonuspunkten erhöht werden, die es bspw. für unterirdische Parkierung, Wegverbindungen, Grünzüge, Nachverdichtung oder einen Gestaltungswettbewerb gibt, http://www.dlzblumenegg.at/site/assets/files/1348/6713_everordnung_masserbaulichennutzung_text.pdf.

Die **Gemeinde Schnifis (Vorarlberg)** hat in ihrem Räumlichen Entwicklungskonzept REK den Siedlungsrand parzellenscharf und sehr eng am Gebäudebestand definiert. Das führt dazu, dass bereits Tendenzen zu einer inneren Verdichtung erkennbar sind. Da die Bestimmungen im REK bereits sehr streng sind, ist die Gemeinde vorsichtig, wie viel planerische Eingriffe sie ihren Bürgerinnen und Bürgern darüber hinaus zumuten will und kann. Für gemeindeeigene Grundstücke wurde der sparsame Umgang mit Grund und Boden und das verdichtete Bauen festgelegt. So konnte entlang der Hauptstraße eine Wohnanlage mit 15 Wohneinheiten errichtet werden.

Die Gemeinde **Alberschwende (Vorarlberg)** führte für die Planung der Bebauung eines größeren Grundstücks im Ortszentrum eine Quartiersbetrachtung durch. Diese beinhaltet eine Bestandsaufnahme (Planungsgrundlagen, Verkehr, Infrastruktur, ortstypische Bebauung und Ortscharakteristik, Umfeldanalyse), qualitative Interviews mit Bürgerinnen und Bürgern und eine Entwicklungswerkstatt, in der in mehreren Phasen Gemeindevertreter, Anwohner und die Gesamtbevölkerung beteiligt waren, <http://www.alberschwende.eu/fileadmin/Download/Leandoblatt/April2018.pdf>, S. 7 ff.

In der Gemeinde **Wil im Kanton St. Gallen** wurde für Überlegungen zur Verdichtung eine Skizze der „inneren Logik“ der Gemeinde zugrunde gelegt. Die darin skizzierten Elemente werden als die „Hauptstützen der räumlichen Identität“ angesehen. Eine solche Darstellung bildet den logischen Rahmen für eine Verdichtungsplanung und eignet sich sehr gut als Auftakt zu einer Diskussion über die Siedlungsstruktur in einer Gemeinde, <http://wehrlin.ch/Datei-Upload/Wil%20Hochhausstudie.pdf>, S. 10.

Die Stadt **Weingarten (Baden-Württemberg)** hat in ihrem Siedlungsentwicklungskonzept ISEK das Stadtgebiet in verschiedene Zonen eingeteilt, für die unterschiedliche Formen der (Nach-) Verdichtung vorgeschlagen werden. Jede Zone wurde in einem eigenen Quartierssteckbrief mit Beschreibung, Fotos, Zeichnungen und Planskizzen dargestellt, https://www.weingarten-online.de/site/Weingarten/get/documents_E1695526230/weingarten/Mediathek_Weingarten/WEK/01%20Wohnraumentwicklungskonzept_Endbericht_2016-12-21_web.pdf.

Beispiele aus anderen Regionen:

Die **bayerische Stadt Marktheidenfeld** arbeitet mit finanziellen Maßnahmen, um eine ökologische Bauqualität zu erreichen. Bei Baubeginn muss der Bauherr eine Kautions von 5.000 € hinterlegen. Bei der Umsetzung umweltfreundlicher und energiesparender Maßnahmen bekommt er diese Stück für Stück zurück. Werden die Vorgaben der Gemeinde übererfüllt, erhält er sogar kleinere Fördersummen zusätzlich. Die Regelungen ließen sich auch auf flächensparendes Bauen und die Reduzierung von Versiegelungen übertragen (StMLU 2002).

Die „Bodenbevorratungspolitik“ der Stadt **Ulm (Baden-Württemberg)** sieht vor, dass Bebauungspläne für neue Baugebiete nur dann ausgewiesen werden, wenn die Stadt Eigentümerin der betroffenen Flächen ist. Und da die Stadt seit 125 Jahren eine vorausschauende Bodenpolitik betreibt, verfügt sie heute über ein großes Portfolio von Bau- und Tauschgrundstücken. So erreicht sie eine deutliche Eindämmung der Mietpreise, denn private Investoren können nur von der Stadt Grundstücke kaufen und dürfen diese nicht spekulativ weiter veräußern, <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/rund-ums-grundst%C3%Bcck/grundst%C3%Bcckspolitik>.

6) Wie nehmen wir die Bürgerinnen und Bürger mit?

Siedlungsentwicklung geschieht im Zusammenspiel verschiedener Interessen – Dorfbewohner, Zuzügler, Architekten, Bauträger / Investoren usw. Bei gemeindeprägenden Projekten stellt sich bald die Frage, wie man die verschiedenen und oft auch widersprüchlichen Interessen „ins Boot bekommt“. Welche Beteiligungsprozesse sind nötig, um zwischen den Anspruchsgruppen zu vermitteln? Neben den direkt betroffenen Anspruchsgruppen sind auch die Gemeindeglieder im Planungsprozess anzuhören, denn gerade in kleinen Gemeinden steht bald der „Dorfcharakter“ in der öffentlichen Diskussion.

Letztlich geht es um einen grundlegenden Konsens über die Ziele der Siedlungsentwicklung, der es ermöglicht, dass auch größer-maßstäbliche Strategien oder konfliktbehaftete Einzelprojekte im Konsens beschlossen werden können, ohne den „Dorffrieden“ zu gefährden. Mit einem ausschließlich hoheitlichen Handeln ist es heutzutage nicht mehr getan. Vielmehr geht es darum, in welchem Maß die verschiedenen Akteure Gestaltungsspielräume und (Mit-)Entscheidungsbefugnisse erhalten. Dabei werden die Rollen von Bürgermeister, Gemeindepolitik, Verwaltung und Bürgern resp. Anspruchsgruppen neu definiert.

Beispiele aus der Region:

Die Ortskernentwicklung **Eschlikon, CH** (siehe oben Pkt. 5) startete mit folgenden Fragen: Wie will sich Eschlikon als Teil der Region und des Kantons in den nächsten 10 bis 20 Jahren in Bezug auf die Nutzungsmischung (Wohnen/Arbeiten/Mobilität) weiterentwickeln? In welcher Dy-

namik will der Gemeinderat die Bevölkerungsentwicklung vorantreiben? Wo soll sich das Einwohnerwachstum der nächsten 15 Jahre unter der Prämisse der haushälterischen Bodennutzung konzentrieren? Welche Wohnqualitäten sollen in den nächsten 10 bis 20 Jahren weiter- oder auch neu entwickelt werden? Welchen Stellenwert sollen siedlungsbezogene öffentliche (Frei-)Räume künftig in der Gemeinde erhalten? Welchen Stellenwert sollen Erholungsräume (Wald, Wanderrouten, Schutzgebiete etc.) in Zukunft haben? Mit welchen Verkehrsmitteln soll sich die Bevölkerung in Zukunft bewegen? Wo sollen sich Arbeitsplätze entwickeln? Die Fachplaner erarbeiteten in einem straff geführten, partizipativen Verfahren die gewollte Gemeindeentwicklung und fassten die Ergebnisse in einem „Masterplan“ sowie dem kommunalen Richtplan als Grundlage für den Zonenplan zusammen. Mit diesem Vorgehen stellt der Gemeinderat sicher, dass die Ergebnisse umgesetzt werden.

Gemeinde Nenzing (Vorarlberg), Projekt „d'Sidlig“: Der Nenzinger Sportplatz im Ortsteil „Siedlung“ wurde 2014 durch einen Neubau ins nordwestliche Gemeindegebiet verlegt. Das frei werdende Areal mit ca. 1,6 ha im Eigentum der Gemeinde bot die Chance für den Weiterbau des Wohngebiets. Die Gemeinde hat einen Planungsprozess mit BürgerInnen, Studierenden und FachplanerInnen eingeschlagen, um die Ziele und Bedürfnisse von AnwohnerInnen, Bauinteressierten und der Raumplanung für ein qualitativvolles Wohnquartier einzubringen (siehe Poster).

In der Gemeinde **Düns (Vorarlberg)** wurden bereits 1997 die Außengrenzen als Siedlungsrand festgelegt, unter anderem in Zuge von Begehungen mit den Gemeindegürgern. Wohl auch deshalb hält dieser Rahmen bis heute weitgehend; seither erfolgten nur geringfügige Korrekturen, www.duens.at.

In **Lorüns (Vorarlberg)** wurde im Zuge der Gemeindeentwicklung eine offene Planungswerkstatt durchgeführt. Als Vorbereitung haben Schülerinnen und Schüler alle Haushalte besucht und zu ihren Ideen für Lorüns befragt. In einem Büchlein konnten Bürgerinnen und Bürger ihren ganz persönlichen Blickwinkel von einem lebendigen Dorf darstellen bzw. ihre Ideen, was für die Zukunft der Gemeinde wichtig ist, eintragen,

<https://vorarlberg.at/documents/21336/267728/Lor%C3%BCns+-+Offene+Planungswerkst%C3%A4tte.pdf/055cca20-0540-4d9f-9228-81c39006e637>.

Das Ortsplanungsverfahren der **St.Galler Gemeinde Vilters-Wangs** wurde auf der Grundlage einer Bürgerbefragung durchgeführt. Grundlage für die Befragung war ein Forschungs- und Entwicklungsprojekt „Sozial.Raum.Planung“ (2016 bis 2018) vom Institut für Soziale Arbeit und Räume der FHS St.Gallen (IFSAR-FHS). Mit der Befragung wurde herausgefunden, wie sozial-räumliche Themen in der Raumentwicklung berücksichtigt werden können (siehe Poster).

Um das Thema Raumplanung sowie die räumlichen Qualitäten und Charakteristika der **Vorarlberger Gemeinde Hittisau** vor Ort zu veranschaulichen, organisiert die Gemeinde Spaziergänge im Dorf mit fachlicher Begleitung. Diese führt an verschiedenste Standorte in Hittisau und verdeutlicht die dahinterliegenden Raumplanungsinstrumente und Entscheidungsfindung der Gemeinde. Das Instrument der Wahrnehmungsspaziergänge wird vom Land gefördert, <https://www.energieinstitut.at/gemeinden/strategie-planung/best-practice-beispiele/wahrnehmungsspaziergang/>.

Beispiele aus anderen Regionen:

In **Schweinsdorf (Bayern)** besuchten neben Mitgliedern des Gemeinderats auch 15 Bürgerinnen und Bürger ein Fachseminar Innenentwicklung an der Schule der Dorf- und Flurentwicklung Klosterlangheim. Danach wurde eine „Vision 2015“ für den Ort entwickelt und auf dieser Grundlage wurden in Arbeitskreisen zusammen mit Fachexperten verschiedene Themen bearbeitet, <https://www.asg-goe.de/pdf/LR0316.pdf> (S. 73).

Die ehrenamtlich agierende „Bürgergruppe für den Erhalt **Wanfrieder Häuser**“ fand in den Jahren 2009 bis 2016 für 52 Häuser und den städtischen Campingplatz neue Käufer und machte sich als ehrenamtlicher Dienstleister für schwer vermittelbare Immobilien einen Namen. Auch das ortsnahe Handwerk profitiert von der Arbeit der Bürgergruppe. Ihr gehört auch der Bürgermeister des Ortes an, <https://buengergruppewanfried.de/>.

In der Burgundersiedlung in **Bern-Bümplitz** gibt es einen „action day“, bei dem die Bewohner des Quartiers gemeinsam etwas für das Quartier schaffen (bauen, anlegen, pflanzen, pflegen...) und danach zusammen feiern,
https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Medien_Beitraege_ueber_maw/Broschuer_e_ARE_Nachhaltige_Entwicklung_und_Lebensqualitaet_im_Quartier.pdf, S. 52 ff.

Literatur

- Agrarsoziale Gesellschaft e.V. (2016): *Innenentwicklung gestalten – in Dörfern und Kleinstädten*. Schwerpunktthema Ländlicher Raum, 67, Jahrgang 03/2016; <https://www.asg-goe.de/pdf/LR0316.pdf>.
- Amann Wolfgang, Mundt Alexis (2018): *Investiver Wohnungsleerstand a) Statistische Erfassung b) Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung*. Endbericht, Mai 2018, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH im Auftrag der Vorarlberger Landesregierung, Wien, <https://vorarlberg.at/documents/21336/84243/Investiver+Wohnungsleerstand+-+Studie+des+IIBW/f1467bf8-1c64-45a5-bf77-68ff7f6d047b>.
- ARE (Hrsg.) (2008): *Nutzungsreserven im Bestand – Konzeptstudie*. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bern;
<https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/raumplanung/publikationen/nutzungsreservenimbestand.pdf.download.pdf/nutzungsreservenimbestand.pdf>.
- ARE (Hrsg.) (2013): *Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung: Nutzungspotenziale für eine Siedlungsentwicklung nach innen*. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bern;
<https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/programme-und-projekte/modellvorhaben-nachhaltige-raumentwicklung/modellvorhaben-nachhaltige-raumentwicklung-2007-2011/nutzungspotenziale-fuer-eine-siedlungsentwicklung-nach-innen.html>.
- ARE (Hrsg.) (2016): *Nachhaltige Entwicklung und Lebensqualität im Quartier*. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bern;
https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/nachhaltige_entwicklung/publikationen/nachhaltige_entwicklung_und_lebensqualitaet.pdf.download.pdf/Nachhaltige%20Entwicklung%20und%20Lebensqualit%C3%A4t%20im%20Quartier.pdf
- ARGE Alp (2007): *Alpine Siedlungsmodelle. Städtebauliche Leitprojekte. Exemplarische Einzelqualitäten. Zeitgemäßes und ortsgerechtes Bauen im ländlich geprägten Raum*. Arbeitsgemeinschaft der Alpenländer ARGE Alp, Bozen.
- Becker Carlo W., Neuhaus Anna (2016): *Stadtentwicklungsplan KlimaKONKRET: Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt*. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/klima/step_klima_konkret.pdf.
- Buchecker Matthias (2008): *Welche Ansprüche hat die Bevölkerung an ihre Wohnumgebung? Inhaltliche und prozedurale Voraussetzungen für eine bedürfnisgerechte Planung*. In: Forum für Wissen 2008, pp. 43-54, https://www.dora.lib4ri.ch/wsl/islandora/object/wsl%3A13770/datastream/PDF/Tobias-2008-Ballungsraum_f%C3%BCr_Mensch_und_Natur-%28published_version%29.pdf.
- BMVBS (2013): *Flexibilisierung der Planung für eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung. Verfahren, Instrumente und Methoden für anpassungsflexible Raum- und Siedlungsstrukturen*. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, BMVBS-Online-Publikation, Nr. 16/2013, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ministerien/BMVBS/Online/2013/DL_ON162013.pdf?__blob=publicationFile&v=2.
- Bundesstiftung Baukultur (2018): *Besser Bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung*. https://www.bundesstiftung-baukultur.de/sites/default/files/medien/8349/downloads/bsbk_besser-bauen-in-der-mitte.pdf.
- Deckstein Dagmar, Harlander Tilmann (2017): *Die neue Wirklichkeit der Städte. Gespräch mit einem Wohnsoziologen*. Süddeutsche Zeitung, <https://www.sueddeutsche.de/geld/gespraech-miteinem-wohnsoziologen-die-neue-wirtlichkeit-der-staedte-1.3469194>.

- Ecoplan, B+S, Hunziker Betatech (2017): *Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen. Oder: Ist verdichtet und zentral bauen billiger?* im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung, Bern; <https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/infrastruktur/publikationen/infrastrukturkosten-unterschiedlicher-siedlungstypen.pdf.download.pdf/infrastrukturkosten-unterschiedlicher-siedlungstypen.pdf>.
- Kanton Basel-Stadt (2015): *Was ist eigentlich Verdichtung?* http://www.entwicklung.bs.ch/dam/jcr:6f3fdce1-8e36-40e4-8f7f-10349c9bc153/KSTE-BS_Grundlagenpapier-Verdichtung_Aktualisierte-Version_2016.pdf.
- Kanton Thurgau (2018): *Leitfaden kommunaler Richtplan mit Fokus Innenentwicklung*. Amt für Raumentwicklung, <https://raumentwicklung.tg.ch/public/upload/assets/71896/Leitfaden%20kommunaler%20Richtplan%20mit%20Fokus%20Innenentwicklung.pdf>.
- Kanton Zürich (2015): *Dichtevorgaben umsetzen*. Baudirektion und Amt für Raumentwicklung der Stadt Zürich; https://are.zh.ch/internet/baudirektion/are/de/raumplanung/formulare_merkblaetter/jcr_content/contentPar/form_13/formitems/kein_titel_gesetzt__1/download.spooler.download.1430980286079.pdf/2015_04_Leitfaden_Dichtevorgaben.pdf.
- Katrin Fahrenkrug et al. (2010): *Qualitätvolle Innenentwicklung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen*. Im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein; https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/IV/Service/Broschueren/Broschueren_Landesplanung/innenentwicklung_arbeitshilfe_kommunen.html.
- Kuëss Helmut, Walser Manfred (2018): *Innenentwicklung und bauliche Verdichtung. Beiträge zu Planungsstrategien*. Schriftenreihe der Abteilung Raumplanung und Baurecht, Amt der Vorarlberger Landesregierung, Ausgabe 32, Dez. 2018; <https://vorarlberg.at/documents/21336/101677/Schriftenreihe+32+Innenentwicklung+und+bauliche+Verdichtung/69745af1-07b0-41c9-b2b9-8e82afc711bc>.
- Lexer, Wolfgang & Linser, Stefanie (2005): *Nichtnachhaltige Trends in Österreich: Qualitative Lebensraumveränderung durch Flächenverbrauch*. UBA, Wien; https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/presse/news2006/NNT_Flaechenverbrauch.pdf.
- Loderer Benedikt (2010): *Das Hüsli ist die Krankheit des Landes : starke Worte von Benedikt Loderer zum Bauen in der Schweiz*. In: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design, Heft. 4, 23/2010.
- 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.
- Meyer, Benjamin & Moser, Peter (2014): *Akzeptanz der Dichte*. Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich; https://are.zh.ch/internet/baudirektion/are/de/raumplanung/strategien-konzepte/langfristige-raumentwicklungsstrategie/studien8_14/jcr_content/contentPar/downloadlist_1/downloaditems/359_1422373887343.spooler.download.1422968786586.pdf/Akzeptanz_Dichte_2014.pdf.
- Moser, Peter & Stocker, Eva (2001): *Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen – eine Motivenanalyse*. SRZ, Wien.
- Österreichische Raumordnungskonferenz (2017): *Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik*. ÖROK-Empfehlung Nr. 56, Februar 2017. Wien; https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/1.OEREK/OEREK_2011/PS_Flachensparen/OeROK-Empfehlung_56_Flaechensparen_Internet.pdf.
- Rodsberger Nicole, Vilanek Johannes Sebastian, Jell Julius (2017): *Unter der Bahn*. Masterarbeit an der Univ. Linz. Schriftenreihe der Abteilung Raumplanung und Baurecht, Amt der Vorarlberger Landesregierung, Ausgabe 32, Dez. 2018; <https://vorarlberg.at/documents/21336/101680/Materialien+2018-2+Unter+der+Bahn+-+Strategien+zur+Innenentwicklung+einer+Einfamilienhaussiedlung/8025f6e1-5089-4d18-9a6e-70cca40be94f>.
- Ruggia Alberto et al. (2018): *Dichte sichtbar machen. Eine Sammlung mit konkreten Beispielen von Wohnbauten nach baulicher Dichte sortiert*. Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE); https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/Grundlagen/Dichte%20sichtbar%20machen_web.pdf.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2012): *Verdichten?! Umgang mit städtischem Raum*. IBA-Werkstattgespräch.
- Siedentop Stefan et al. (2006): *Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten – Bilanzierung und Strategieentwicklung*. Endbericht Mai 2006, BBR-Online-Publikation Nr. 3/2006, BBR-Online-Publikation, Herausgegeben vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn; https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2002_2006/DL_ON032006.pdf?__blob=publicationFile&v=3.
- StMLU (2002): *Arbeitshilfe Kommunales Flächenressourcenmanagement*. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München.
- Vision Rheintal (2015): *Was von Planung übrig bleibt. Dichte: Vom konstruktiven Umgang mit Widerständen*. <http://www.vision-rheintal.at/themen/qualitaetsvolle-innenentwicklung/vom-konstruktiven-umgang-mit-widerstaenden.html>.
- Walser Manfred (2016): *Angemessene Beteiligung in der Raumplanung*. Werkheft 0.1 im Auftrag des Amtes der Vorarlberger Landesregierung, Abt. VIIa – Raumplanung und Baurecht; <https://vorarlberg.at/documents/21336/101677/27b.pdf/eb94b807-d63f-4c64-b77e-a36e05ee0429>.
- Wonneberger Eva (2011): *Neue Wohnformen. Neue Lust am Gemeinsinn?* Centaurus Verlag & Media KG (Freiburg).
- Wonneberger Eva (2018): *Neues Wohnen auf dem Land. Demografischer Wandel und gemeinschaftliche Wohnformen im ländlichen Raum*. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.
- Zimmerli, Joëlle (2016a): *Akzeptanz städtischer Dichte. Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich*. Zimraum, Zürich; <http://www.zimraum.ch/stadt/studien-akzeptanz-staedtischer-dichte>.
- Zimmerli, Joëlle (2016b): *Auf der Suche nach dem poetischen Ort*. In: Hochparterre Heft 6-7/2016, S. 54ff.

Recherchen:

Manfred Walser, Beratung für Gemeinden, Regionen, Institutionen (Ravensburg)

mit Unterstützung von:

Christine Derschka (Integrierte Ländliche Entwicklung ILE Konstanz)

Lineo Devecchi und Evamaria Hassheider (Ostschweizer Zentrum für Gemeinden an der FHS St. Gallen)

Stefan Obkircher (Amt der Vorarlberger Landesregierung)

Klaus-Dieter Schnell (Internationale Bodenseekonferenz IBK)

Rechtliche Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde

	Landkreise in Baden-Württemberg	Ostschweizer Kantone	Vorarlberg
Vorgaben von übergeordneten politischen Ebenen (Bund)			
	Raumplanungsgesetz (Bund) mit Zielen der Raumplanung – Überarbeitung zur vereinfachten Siedlungserweiterung Leitbilder der Raumordnung	Raumplanungsgesetz (Bund) – Revision mit Zielen Innenentwicklung, Bauen außerhalb Bauzonen, funktionale Räume	
	BaunutzungsVO und PlanzeichenVO (Bund)	Technischen Richtlinien Bauzonen (Definition der angemessenen Größe der Bauzonen in einem Kanton)	
		Sachplan Fruchtfolgeflächen und andere Sachpläne (Bund)	
		Festlegung von Ortsbildern mit nationaler und überkommunaler Bedeutung	
Vorgaben von übergeordneten politischen Ebenen (Land, Kanton, Region)			
	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (Raumkategorien, Zentrale Orte-System, Entwicklung von Siedlung, Verkehr...)	Kantonaler Richtplan, ggf. Bestimmung von Planungszonen für Gemeinden	Raumplanungsgesetz (Land). Ziele der Raumplanung – neu: REP-Pflicht, befristete Widmung, Verdichtungszone
		Langfristige Raumentwicklungsstrategien des Bundes	Raumbild Vorarlberg 2030
	Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB.	Kantonale Nutzungspläne (Bau-, Freihalte-, Erholungs-, Landwirtschafts-, Schutz- und Reservazonen)	Landesraumpläne (Grünzone, Blauzone, Handelsflächen)
	Regionalplan (Region Bodensee-Oberschwaben) mit Teilplänen Energie, Landschaft, Rohstoffe...	Regionaler Richtplan, regionale Entwicklungskonzepte von Planungsverbänden (nur in großen Kantonen)	Regionale Räumliche Entwicklungskonzepte

Planungsgrundlagen der Gemeinden			
	Landkreise in Baden-Württemberg	Ostschweizer Kantone	Vorarlberg
Strategische Planungsgrundlagen			
	Leitbild, Dorfentwicklungsplan	Leitbild, Dorfentwicklungsplan, Strategie, Vision	Leitbild
	Städtebauliches Entwicklungskonzept (Stadt- bzw. Dorfentwicklungsplan), städtebaulicher Rahmenplan	Kommunaler Richtplan, ggf. kommunaler Siedlungsplan	Räumlicher Entwicklungsplan REP
	Informelle Entwicklungs- und Rahmenpläne (z.B. Klimaschutz/ Energie)		Spiel- und Freiraumkonzept
	Ausweisung von Sanierungs- und Entwicklungsgebieten		Straßen- und Wegekonzept
		Gebietsplanung	Quartiersbetrachtung, Quartiersentwicklungsplanung
			Festlegungen zum Instrumentenmix, bspw. zur generellen Anwendung der Vertragsraumordnung oder der Baugrundlagenbestimmung
Detaillierte Planungsgrundlagen			
	Flächennutzungsplan	Kommunale Nutzungspläne	Flächenwidmungsplan
	Bebauungsplan, Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13b	Bau- und Zonenordnung, parzellenscharfe Ausweisung von Bauzonen	Bebauungsplan
		Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan, Quartierplan...)	Kommunale Verordnung (z.B. Dichte-VO)
		Planungszone	Veränderungssperre
Planungsgrundlagen auf Projektebene			
			Raumplanungsvertrag
	Vorhaben-bezogener Bebauungsplan		Flächenwidmung
	Baugenehmigung	Bauprojekt, Baubewilligung	Baubewilligung
	Städtebauliches Zielbild		Masterplan
	Architektenwettbewerb, Investoren- und Planungswettbewerb, städtebaulicher Wettbewerb	Architekturwettbewerbe, andere private/öffentliche Qualifizierungsverfahren	Architektenwettbewerb

Verdichtung im Walgau

Bodensee-
Dorfgespräche

Die **Regio Im Walgau** ist ein Zusammenschluss von **14 Gemeinden** zwischen Feldkirch und Bludenz mit **ca. 38.000 Einwohnern**. Die Gemeinden haben etwa zwischen 150 und 6.500 Einwohnern, das Spektrum reicht von der industrialisierten Talgemeinde an der Autobahnzufahrt bis zu Streusiedlung am Hang. Die Region bearbeitet Themen der Raumplanung, die 14 Gemeinden haben gemeinsam ein regionales Räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet.

Der Regio-Vorstand besteht aus 14 Bürgermeistern, die sich monatlich für einen halben Tag treffen, um die regionalen Projekte zu beraten. An den Treffen ist ein Vertreter der Landesraumplanung mit beratender Stimme beteiligt. Die Region verfügt über eine Geschäftsstelle mit drei Mitarbeiterinnen, zum Teil auf Projektbasis.



Verdichtet Bauen im Dorf



In allen 14 Gemeinden des Walgaus werden Workshops mit Bürgermeister, Gemeindevertretern (Gemeindevorstand, Raumplanungsausschuss) und Verwaltungsmitarbeitern durchgeführt. Dabei wird das Siedlungsgebiet flächendeckend auf seine Verdichtungspotentiale hin betrachtet.

„Verdichtung“ beginnt bei dieser Betrachtung schon im Einfamilienhaus-Gebiet (Aufstockungen, Zubauten) und reicht bis zum Geschosswohnungsbau.

Die Ergebnisse der Workshops werden von den einzelnen Gemeinden zur Überarbeitung ihrer Räumlichen Entwicklungspläne REP genutzt. Für das Land Vorarlberg liefern sie einen Input zur konkreten Ausgestaltung des Instruments „Verdichtungszone“, das 2018 in das überarbeitete Raumplanungsgesetz des Landes Eingang gefunden hat. Das Projekt baut auf einer Studie aus dem Jahr 2017-2018 auf. Für diese Studie wurden für ausgewählte Flächen in den Walgau-Gemeinden Musterplanungen („Gedankenspiele zur Verdichtung“) erarbeitet und die Anwohner in Küchentisch-Gesprächen befragt.



Rahmenbedingungen

Die enge Zusammenarbeit der Regio Im Walgau mit der Landesraumplanung führt dazu, dass sich die Region wiederholt als Pilotregion für neue Planungsansätze zur Verfügung gestellt hat. Die Regionalförderung des Landes Vorarlberg, die mit einer inhaltlichen Leistungsvereinbarung zwischen Land und Gemeinden verbunden ist, ermöglicht kontinuierliches Arbeiten an gemeinsamen Themen.

Empfehlungen

Der Blick auf das gesamte Siedlungsgebiet, losgelöst von einzelnen Bauvorhaben und Widmungswünschen, ermöglicht eine strategische Gesamtbetrachtung. Damit kann in der Gemeinde ein grundsätzlicher Konsens darüber geschaffen werden, welche Siedlungsformen wo wünschenswert sind und welche Auswirkungen das auf die Infrastrukturen hat.

Grenzen

Die Bereitschaft, raumplanerisch wünschenswerte Überlegungen bei den privaten Grundbesitzern dann auch hoheitlich-planerisch durchzusetzen, ist insgesamt begrenzt. Dabei unterscheidet sich die langjährig gewachsene Planungskultur von Gemeinde zu Gemeinde deutlich.

Unterstützung

Zu den Workshops in den Gemeinden wurden verschiedene Raumplanungsexperten hinzugezogen, die unterschiedliche Aspekte in die Diskussion eingebracht haben. In der regionalen Zusammenschau weitet dies noch einmal den Blick. Auch die Diskussion anhand von – zuvor fotografisch dokumentierten – Einzelbeispielen war erhellend.

Ansprechpartner

Regio Im Walgau
Birgit Werle
Wolfhaus, Bazulstraße 2,
A 6710 Nenzing
Tel +43 5525 62215 150
sekretariat@imwalgau.at

Amt der Vorarlberger Landesregierung
DI Lorenz Schmidt
Landhaus, A 6901 Bregenz
Tel +43 5574 511 27115
lorenz.schmidt@vorarlberg.at

Wohnkontaktbörse Ravensburg

Bodensee-
Dorfgespräche

Ort der Veranstaltung ist die **Stadt Ravensburg**, das Oberzentrum in Oberschwaben mit **fast 50.000 Einwohnern**. Die Stadt ist Zentrum für Arbeitsplätze, Gewerbe und Einkaufsmöglichkeiten für die 39 Gemeinden des Landkreises Ravensburg. Die Stadt beheimatet zahlreiche Schulen und Ausbildungsstätten, eine Volkshochschule und verschiedenste Beratungsstellen.

Hier befindet sich auch die Regionalstelle des Forum Gemeinschaftliches Wohnen, die beim VIA-Institut angesiedelt ist. Das VIA-Institut ist ein Zusammenschluss mehrerer Freiberufler, die Projekte im regionalen Umfeld mit sozialwissenschaftlichem Inhalt durchführen. Derzeit handelt es sich vor allem um Exkursionen und Begleitungen von Neuen Wohnformen.



**Verdichtet Bauen
im Dorf**



Das VIA-Institut veranstaltet zweijährlich in Ravensburg Wohnkontaktbörsen zur Unterstützung selbstorganisierter Wohnprojekte und zur Vernetzung von Gemeinden und Gruppen, die im Bereich ‚Neue Wohnformen‘ Initiativen gründen wollen. Die Veranstaltung richtet sich an Entscheidungsträger und private Interessenten, und ermöglicht breite Information über das Thema.

Die Veranstaltung findet in mehreren Räumen im Begegnungszentrum des Mehrgenerationenhauses Ravensburg statt. Hier werden zum einen Informationen und Referate zum Thema gemeinschaftliches Wohnen geboten: Was versteht man darunter, in welchen Ausprägungen kommt es vor, wie kann es organisiert werden? Zum anderen können Projekte an Infoständen ihre Initiative darstellen, mit Interessenten ins Gespräch kommen und konkrete Fragen beantworten.

Die nächste Wohnkontaktbörse in Ravensburg ist geplant für November 2020 am selben Ort, dem Begegnungszentrum am Hirschgraben 7, in 88212 Ravensburg.



VIA-Institut in
Ravensburg

Rahmenbedingungen

Zwei positive Rahmenbedingungen sind zu nennen: Zum einen die Förderung der Veranstaltung durch die Trias Stiftung, zum anderen die Möglichkeit, an einem innerstädtischen Ort geeignete Räume zu bekommen. Es gab jeweils Grußworte des Baudezernates Ravensburg, die Presse hatte die Veranstaltung gut vorangekündigt. Einen Schritt voran brachten uns Exkursionen zu bereits existierenden Wohnprojekten in kleinen Gemeinden.

Empfehlungen

Der Durchführung der Wohnkontaktbörsen waren Vorträge und Exkursionen vorangegangen, die uns bereits eine Resonanz in den interessierten Kreisen versprochen.

Grenzen

Die Umsetzung der Vernetzungsbemühungen in konkrete Organisationsformen ist uns bisher nicht gelungen.

Unterstützung

Wir würden die Vernetzung von Know How auf dem Sektor „Neue Wohnformen“ gerne verbessern und verstetigen. Der direkte Kontakt zu den Planungsämtern in Ravensburg, Weingarten und Friedrichshafen ist nur punktuell gegeben. Für die Verstetigung der Kommunikation über neue Wohnformen, wie sie etwa in München und Tübingen angeboten wird, fehlen bisher die finanziellen Ressourcen.

Ansprechpartner

**Regionalstelle
Gemeinschaftliches
Wohnen**
VIA-Institut in Ravensburg

Dr. Eva Wonneberger

Raiffeisenstr. 12
+49 152-5360 9313
Email: ew@viainstitut.de

Nenzing - d'Sidlig

Bodensee-
Dorfgespräche

Die **Marktgemeinde Nenzing (ca. 6.200 Einwohner)** beherbergt zahlreiche Industrie- und Gewerbebetriebe und ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region Walgau. Das Gemeindegebiet besteht aus Nenzing Dorf und den Parzellen Beschling, Latz, Gurtis, Mittelberg. Zwischen Bahnlinie und dem Fluss Ill, auf der ehemaligen Allmende, entstanden seit den 1930er Jahre Wohnhäuser, vornehmlich für Zuzügler aus den umliegenden Bergtäler und Bergparzellen. Der Name des Ortsteils, der vorwiegend durch gemeinschaftlich errichtete Privathäuser geprägt wurde, ist schlicht „**Siedlung**“. Heute gehört der Gemeinde selbst noch die Fläche des ehemaligen Fußballplatzes. Für die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung des 2014 frei gewordenen Areals mit ca. 1,6 ha hat die Gemeinde 2013 einen offenen Planungsprozess mit BürgerInnen und FachplanerInnen begonnen, der 2019 verbindliche Ergebnisse für die bauliche Realisierung lieferte.



Verdichtet Bauen im Dorf



Das gemeindeeigene Areal sollte zur Finanzierung der neuen Sportanlagen verkauft werden. Im Zuge des Verkaufs wollte die Gemeinde bestimmte Qualitäten für die zukünftige Siedlungsentwicklung einfordern. Um diese Qualität zu klären, wagte die Gemeinde ein vom Land gefördertes Pilotprojekt mit breit angelegtem Prozess und offenem Ergebnis.

Der Prozess durchlief mehrere Phasen, in Abständen wurde reflektiert und der Kurs neu justiert. Mit möglichst vielen Aktivitäten wurden BürgerInnen, Bauherren, Baugruppen, Bauträger, PolitikerInnen, Studierende miteinander in den Dialog gebracht. Voneinander lernen, das Mögliche und das Unmögliche ausloten, erzeugten ein gemeinsames Verständnis.

- Ideenwerkstatt: Mit BürgerInnen wurden Bedarf und Bedürfnisse ergründet und Rahmenbedingungen für den Städtebau erstellt.
- Siedlungsmodelle testen - Testentwürfe wurden von Studierenden vorort erstellt und mit Interessierten diskutiert.
- Grundstücksbewerbung: Verschiedene Grundstücksteile wurden für Bauträger, einzelne Bauherren als auch Baugruppen angeboten
- Bauträgerwettbewerb zur Findung verbindlicher qualitätsvoller Projekte
- Qualitätssicherungsbeirat implementieren: Qualität ist entscheidend für den Verkauf



Rahmenbedingungen

Die Lage des gemeindeeigenen Grundstücks direkt am Bahnhof mit einer Größe von ca. 1,6 ha und inmitten der vorhandenen speziellen Siedlungstypologie waren drei Parameter, die das Projekt stärkten. Aus der „Leere“ des ehemaligen Fußballplatzes einen kompakten Ortskern mit bester Anknüpfung an das öffentliche Verkehrsnetz und gemeinschaftlichen Freiräumen zu generieren, ist eine einmalige Chance für eine idealtypische Entwicklung, die die Politik rechtzeitig erkannt und genutzt hat.

Empfehlungen

Ortsentwicklung ist eine hoheitliche Planungsaufgabe und beschäftigt Gemeinden ständig. Oft fehlt es insbesondere in Kleingemeinden an fachlicher Kompetenz, Zeit und Geld. Deswegen werden diese wichtigen Agenden oft den Bauträgern überlassen. Deren Interesse gilt dem Immobiliengeschäft und weniger dem öffentlichen Raum, der allen zur Verfügung steht. Die Begleitung und Umsetzung hoheitlicher Planungsaufgaben durch unabhängige FachexpertInnen ist deswegen eine gute Investition.

Grenzen

Die Wahl des Verkehrsmittels, ob Bahn, Auto oder Fahrrad entscheiden die ersten und letzten 100 Meter eines Weges. Die Idee, den Ortskern für den zu Fuß gehenden Menschen zu bauen, hätte konsequenterweise zur Folge, die Parkplätze am nahe gelegenen Bahnhof anzubieten. Das ist aber gesellschaftlich noch nicht akzeptiert. Kaum jemand will auf den Komfort „von der Wohnungstür direkt in die Garage“ verzichten. Der Kompromiss: Sammelgarage, immerhin mit Aufgang zum öffentlichen Bereich.

Unterstützung

Die Unterstützung durch die Landesregierung und die zuständigen Landesämter war vorbildlich. Die Finanzierung war aufgrund der in sechs Planungs Jahren deutlich gestiegenen Grundstückspreise gesichert. Der Bauträgerwettbewerb brachte ein ambitioniertes Ergebnis. Aber die Vertragsgestaltung mit dem Bauträger zur Sicherung des Ergebnisses war sehr mühsam und langwierig. Hier bräuchte es mehr Informationen und Austausch mit anderen Regionen, da Bauträgerwettbewerbe in Vorarlberg eher unüblich sind.

nenzing
MARKTGEMEINDE

Ansprechpartner

Marktgemeinde Nenzing
Bürgermeister
Florian Kasseroler

Landstraße 1
A 6710 Nenzing
Telefon: +43 5525 / 62215-0

gemeinde@nenzing.at

Bürgerverein Linde e.V.

Die Begegnungsstätte für Jung und Alt

Die Stadt **Tengen** (Landkreis Konstanz) liegt in Deutschland, direkt an der Landesgrenze zur Schweiz.

Mit rund 62 km² Fläche zählt sie zu den flächenmäßig größten Gemeinden im Landkreis.

Die **4500 Einwohner** leben verteilt auf insgesamt neun Teilorte. Tengen ist weltweit die einzige Gemeinde mit einem grenzüberschreitenden Fußballplatz – die Seitenauslinie des Platzes ist gleichzeitig die Landesgrenze zur Schweiz.



2009: Eine Bürgergruppe formiert sich mit dem Ziel: Rückbesinnung auf dörfliche Strukturen. Verloren gegangene Lebensqualität war das Schlagwort. Eine umfangreiche Meinungsumfrage in Büßlingen ergab den allgemeinen Wunsch, eine „**Begegnungsstätte für Jung und Alt**“ im Dorf zu schaffen. **2010:** Der „**Bürgerverein Linde e.V.**“ (gemeinnützig) wurde von 69 Personen gegründet. Mit ELR-Mitteln, einem Zuschuss der Stadt Tengen und einem Kredit wurden Kauf, Innen- und Außenrenovierung und die Neueinrichtung des leerstehenden Gasthauses „Zur Linde“ finanziert. **2011** erfolgte die Innen- und Außensanierung des Gebäudes durch Vereinsmitglieder und örtliche Handwerker. Etwa fünftausend freiwillige Arbeitsstunden wurden geleistet. **2012:** Seither ist die Begegnungsstätte jeden Mittwoch von 15-23 Uhr geöffnet. Sie wird von allen Alters- und Bevölkerungsgruppen als **Treffpunkt** frequentiert. Das Angebot umfasst: Kaffee, selbstgebackene Kuchen, Getränke, einfache Vesper. Der Verein finanziert sich aus Mittwochsveranstaltungen, Mitgliedsbeiträgen, Spenden, Vermietungen, sonstigen Veranstaltungen.



Rahmenbedingungen

Büßlingen verlor 1975 die polit. Selbständigkeit, Einkaufsläden, Gastwirtschaften, landwirtschaftliche Betriebe, Poststelle, Bankfiliale, Pfarrer, Grundschule. Vereine litten unter Mitgliederschwund. Diese Entwicklung förderte z. B. Alters einsamkeit und Individualhandeln. Die seit Generationen gepflegte Nähe untereinander wurde deutlich weniger. Da musste sich was ändern! Im Entwicklungsprozess des Projekts wurden wir beraten und begleitet von: PLENUM-Modellprojekt-Bodensee, Stadt Tengen, RP Freiburg.

Empfehlungen

Nach der Gewinnung von Befürwortern ist die Bildung einer „Kümmergruppe“ wichtig. Alle Akteure brauchen gesunden Menschenverstand und einen langen Atem! Auch bei Turbulenzen muss der Blick auf das Wesentliche gerichtet sein. Es ist ratsam, Spezialisten und kompetente Berater (Fachleute) mit ins Boot zu holen. Ein Projekt ist nicht geheim, es muss nach allen Seiten transparent sein. Nachfolgeregelungen müssen rechtzeitig getroffen werden. Es ist sinnvoll, ein Leitbild zu entwickeln.

Grenzen

Wir mussten im Laufe der Zeit erkennen, dass die „Begegnungsstätte Linde“ sich im Rahmen ehrenamtlichen Handelns nicht von selbst trägt und weiterentwickelt. Es gehören auch Menschen dazu, die bereit sind, über das Normalmaß hinaus verantwortlich zu handeln. Nötig für den fachgerechten Betrieb unserer Begegnungsstätte sind insbesondere auch unsere Mini-Jobberinnen. Diese gewährleisten eine gleichbleibende, verlässliche Garantie im Umgang mit Lebensmitteln und Getränken.

Unterstützung

Wir sind von den Behörden und Fachleuten immer gut beraten worden. Die Presse hat uns wohlwollend begleitet. In den mittlerweile sieben Jahren hätten wir uns aber z. B. von Referenten mehr Bereitschaft zu kostenlosen Vorträgen aller Art gewünscht. Ein finanzielles Entgegenkommen der GEMA gab es indessen nie.



Verdichtet Bauen im Dorf



Ansprechpartner

Bürgerverein Linde e. V.
Ulrich Ritzi, 1. Vorsitzender

Schaffhauserstraße 8
D 78250 Tengen-Büßlingen
Telefon: +49-7736 7376

E-Mail: buergerverein.linde.ev@t-online.de
www.bv-linde.de

Verdichtet bauen im Dorf

Bodensee-
Dorfgespräche

Die Ortsbürgergemeinde **St.Gallen (OBG)** ist eine Spezialgemeinde in der Stadt St.Gallen. Sie steht im Dienste der gesamten städtischen Bevölkerung und fördert Kultur, Natur und gesellschaftliches Leben in St.Gallen in vielfältiger Weise. Die OBG ist bestrebt, wegweisende Projekte wie eine Überbauung für Studierende und weitere Wohnnutzungen auf dem eigenen Areal der ehemaligen Stadtsäge zu realisieren. Das rund 12'260 m² grosse Planungsareal der Ortsbürgergemeinde St.Gallen (OBG) liegt an einem Nordwesthang am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt St.Gallen (Bevölkerung 75'481 Stand 31.12.2017). Die Altstadt, ein Naherholungsgebiet sowie diverse Bildungsstätten und Gesundheitseinrichtungen liegen in Fussdistanz. Die nähere Umgebung des Areals ist geprägt von Wohnnutzungen und einer grossmassstäblichen Autogarage. Das leicht gegen Nordwesten abfallende Areal scheint räumlich eigenständig und nur gegen Westen an den Stadtraum angebunden. Grund dafür ist die markante und an den Rändern stark begrünte Topographie, welche von einem ehemaligen Steinbruch herrührt. Auf dem Areal befinden sich ein Restaurationsbetrieb (OBG), Gebäude einer ehemaligen Sägerei (OBG), eine Holzschnitzelheizung (OBG) sowie ein Wasserstollen. Das Areal zählt aufgrund der Lage zu den potentiell bevorzugten Wohnlagen in der der Stadt.



Verdichtet Bauen im Dorf



Infolge der Aufgabe des Sägereibetriebs ist das Areal frei für eine neue Nutzung. Die OBG als Eigentümerin beabsichtigt es baulich zu entwickeln. Die Realisierung soll nicht durch die OBG sondern durch einen Baurechtsnehmer erfolgen.

In einem ersten Schritt wurden die massgebenden raumplanerischen Rahmenbedingungen der Stadt eingeholt. In einem Variantenstudium wurde darauf das effektiv vorhandene Potential für die Wohnnutzung aufgezeigt und der Nachweis für die Machbarkeit erbracht. Im Studium zeigte sich, dass die Vorteile einer Überbauung mit Sondernutzungsplan gegenüber einer Bebauung in Regelbauweise überwiegen. Um die für den Sondernutzungsplan erforderliche hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Vorprojekts zu erlangen, entschied die OBG einen selektiven Studienauftrag durchzuführen. Am Studienauftrag nahmen 13 Planungsteams teil. Die Teams mussten zwingend aus Fachleuten der Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur sowie einem Investor bestehen. Der überzeugendste Beitrag aus dem Studienauftrag wurde der OBG zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die Weiterbearbeitung wird durch einen Ausschuss des Beurteilungsgremiums begleitet. Zur planungs- und baurechtlichen Umsetzung wird derzeit ein Sondernutzungsplan ausgearbeitet.



Ansprechpartner
war nicht angegeben?
Aber er hat mir die Unterlagen geschickt

Rahmenbedingungen - Studienauftrag

Die bauliche Entwicklung sollte in der rechtskräftigen Zonierung (WG3) und im Interesse einer sorgsam Verdichtung mit Sondernutzungsplan umgesetzt werden. Zur indirekten Förderung des Fachkräftenachwuchses war im Beitrag Wohnraum für min. 150 Studierende vorzusehen. Des Weiteren wurden innovative Wohnräume gefordert. Aufgrund der Verbundenheit der OBG zum Material Holz und der vergangenen Nutzung des Areals wurde eine Bebauung mit Holzanteil gefordert. Die bestehende Holzschnitzelheizung musste in das Areal integriert werden (Umbau/Neubau). Zwingend vorzusehen war ein gastronomisches Angebot.

Empfehlungen

Die erfolgreiche Abwicklung von raumplanerischen Prozessen setzt mehrheitsfähige Lösungen voraus. Die unterschiedlichen Rahmenbedingungen, Ansprüche und Interessen von Entscheidungsträgern und potentiellen Einsprechenden sind daher möglichst früh im Prozess einzuholen und auf einen Nenner zu bringen. Im Idealfall sind neben Fachleuten auch private Stakeholder in die Entscheidungsprozesse miteinzubeziehen.

Grenzen

Mit der Entwicklung des Areals gehen grosse Veränderungen im Quartier einher. Langjährige Gewohnheiten, wie die Aneignung von öffentlichen Verkehrsräumen als Spielflächen, müssen aufgegeben werden. Die Veränderungen sind grössten-

teils negativ behaftet und lösen Verunsicherung bei der Quartierbevölkerung aus. Die Bevölkerung von den Veränderungen und den damit verbundenen Mehrwerten zu überzeugen, erweist sich als grosse Herausforderung.

Unterstützung

Eine Arealentwicklung ist eine interdisziplinäre Aufgabe. Die Entscheidungskompetenzen für unterschiedliche Themen sind oft auf verschiedene Schultern verteilt. Im Sinne einer effizienten Projektentwicklung sollten sämtliche erforderliche Entscheidungsträger von Beginn an in das gesamte Verfahren involviert und bei wichtigen Entscheiden anwesend sein. Einzelne wesentliche Entscheidungsträger der öffentlichen Hand lehnten eine direkte Mitwirkung am Prozess ab.

Ansprechpartner

Erwin Selva
Raumplaner FSU

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19 | 9001
CH St.Gallen

T +41 71 227 62 73
T +41 71 227 62 62 (Zentrale)
E-Mail: erwin.selva@err.ch
www.err.ch

Vilters-Wangs fragt nach Ortsplanungsverfahren mit Befragung

Bodensee-
Dorfgespräche

Eine Bevölkerungsbefragung als Teil des Ortsplanungsverfahrens – eine Kooperation der Gemeinde Vilters-Wangs mit der Fachhochschule St.Gallen (Institut für Soziale Arbeit und Räume)

- Gemeinde **Vilters-Wangs** im Wahlkreis Sarganserland im Kanton St.Gallen in der Tourismusregion Heidiland
- 4.800 Einwohner/innen (Stand 31. Dezember 2018)
- zwei Dörfer, eine Gemeinde (seit 1816)
- unmittelbare Nähe zur lokalen Zentrumsgemeinde Sargans

Die Gemeinde Vilters-Wangs ist – wie alle Schweizer Gemeinden – angehalten, ihre raumplanerischen Instrumente entsprechend den neuen gesetzlichen Vorgaben zu überarbeiten. Dabei ist sie u. a. mit sozialräumlichen Fragestellungen konfrontiert, z. B. in Bezug auf das Zusammenleben, die Wohn- und Freiraumqualitäten oder die Mobilität.

Angestossen durch die Teilnahme der Gemeinde am Forschungs- und Entwicklungsprojekt «Sozial.Raum.Planung.» (2016 bis 2018, durchgeführt von Eva Lingg und Nicola Hilti vom Institut für Soziale Arbeit und Räume der FHS St.Gallen (IFSAR-FHS), finanziert von der Gebert Rüt Stiftung) entstand der Wunsch der Gemeinde Vilters-Wangs, als Grundlage für ihr laufendes Ortsplanungsverfahren die Perspektive der Bevölkerung auf ausgewählte Aspekte der räumlichen Entwicklung kennenzulernen, um diese dann möglichst in die planerischen Massnahmen miteinzubeziehen.

Unabhängig vom Projekt «Sozial.Raum.Planung» erhielten die Institute IFSAR-FHS und das Institut für Qualitätsmanagement und Angewandte Betriebswirtschaft der FHS St.Gallen (IQB-FHS) daraufhin den Auftrag zur Konzeption und Durchführung dieser Bevölkerungsbefragung. Gemeinsam mit der Gemeinde sollte anhand der lokalspezifischen planerischen Herausforderungen herausgefunden werden, wie sozialräumliche Themen in der Raumentwicklung berücksichtigt werden können.

Die Gemeinde erkannte damit ihre Bewohner/-innen als wichtige Akteure ihres Planungshandelns an, da diese zu zentralen planungsrelevanten Fragen aus Sicht der Menschen vor Ort beitragen können: Wer wohnt aus welchen Gründen bei uns? Wo arbeiten die Menschen, wo verbringen sie ihre Freizeit? Wie möchten sie wohnen? Wie soll sich die Gemeinde aus Sicht der Bevölkerung räumlich entwickeln?

Die Antworten wurden im Rahmen einer zweiteiligen Bevölkerungsbefragung gefunden: Im ersten Teil wurde eine standardisierte Fragebogenerhebung bei der Bevölkerung durchgeführt. Anschliessend wurden zu ausgewählten Befragungsthemen Vertiefungsworkshops mit Erwachsenen und Jugendlichen gemacht. Der Ergebnisbericht wurde mit den Gemeindevorstandlichen sowie dem zuständigen Planungsbüro diskutiert und schliesslich in der Ortsplanung berücksichtigt.



Verdichtet Bauen im Dorf

Rahmenbedingungen

Im Wesentlichen gab es drei Faktoren, die zum Erfolg dieses Projekts beigetragen haben:

1. Durch das von der Gebert Rüt Stiftung finanzierte Projekt «Sozial.Raum.Planung» hat sich der weitere Auftrag der Konzeption und Durchführung der Bevölkerungsbefragung für die FHS St.Gallen ergeben.
2. Es war ausreichend Zeit vorhanden, die wesentlichen Themen und Fragen in Bezug auf sozialräumliche Aspekte der Raumentwicklung gemeinsam im Dialog zu finden.
3. Es waren interessierte und engagierte Partner beteiligt: der Gemeindepräsident Bernhard Lenherr, der Leiter der Bauverwaltung Albert Lutz, der Gemeinderatsschreiber Patrik Schlegel und der zuständige Raumplaner Heini Forrer vom Büro ERR Raumplaner AG in St.Gallen.

Empfehlungen

Impuls für das Projekt war die Finanzierung des Projekts «Sozial.Raum.Planung» durch die Gebert Rüt Stiftung. Dadurch konnten Eva Lingg und Nicola Hilti vom Institut für Soziale Arbeit und Räume der FHS St.Gallen gemeinsam mit zwei Gemeinden (Adliswil, Vilters-Wangs) während zweier Jahre an sozialräumlichen Themen in der Raumentwicklung arbeiten. Und daraus wiederum entstand das – separat durch die Gemeinde finanzierte – Projekt «Bevölkerungsbefragung».

Grenzen

Das Projekt konnte wie geplant durchgeführt werden, die erzielten Ergebnisse entsprachen in ihrer Reichhaltigkeit den Erwartungen. Punktuell konnten Anliegen der Bevölkerung bereits umgesetzt werden. Die wesentliche Erkenntnis über

die Zusammenarbeit zwischen Vilters-Wangs, der FHS St.Gallen sowie dem Planungsbüro ERR Raumplaner AG ist: Zentral ist der Dialog; und dieser sollte geprägt sein von Offenheit für die Perspektive und Verständnis für den Zugang des Gegenübers sowie einer fragenden (nicht wissenden) Haltung.

Unterstützung

Wesentlich ist, dass im Dialog zwischen den relevanten Akteuren und Projektpartnern zunächst die zentralen Themen bzw. Fragen identifiziert werden. Hierfür lohnt es, sich die notwendige Zeit für den Austausch zu nehmen.



Ansprechpartner

Bernhard Lenherr
Gemeindepräsident Vilters-Wangs
Patrik Schlegel
Gemeinderatsschreiber
Vilters-Wangs
Eva Lingg und Nicola Hilti
Institut für Soziale Arbeit & Räume
FHS St.Gallen
Daniel Jordan, Institut für Qualitätsmanagement und Angewandte Betriebswirtschaft, FHS St.Gallen

Link zum Schwerpunkt «Wohnen und Nachbarschaften» und zum Angebot «Sozial.Raum.Planung» des Instituts für Soziale Arbeit & Räume der FHS St. Gallen:
www.fhsg.ch/wohnen

Masterplan für die Marktgemeinde Frastanz

Bodensee-
Dorfgespräche

Die **Marktgemeinde Frastanz** liegt im südlichen Vorarlberg im Walgau, benachbart zur Stadt Feldkirch, zur Gemeinde Nenzing und zum Fürstentum Liechtenstein. Die Marktgemeinde entwickelte sich entlang der Samina, die in die Ill mündet. Die Wasserkraft war auch der Grund für die Ansiedlung der Textilindustrie in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, deren Gebäude heute noch den Ort prägen. Frastanz bildet das Eingangstor zum Walgau in Vorarlberg und grenzt direkt an Liechtenstein. Mit rund **6.500 Einwohnern** ist Frastanz einwohnermäßig die größte Gemeinde im Walgau, in der Menschen aus 70 unterschiedlichen Ländern leben. Grund für diese Vielfalt ist zum einen die Stadtnähe zu Feldkirch, zum anderen die rasante wirtschaftliche Entwicklung im 20. Jahrhundert. Heute zählt Frastanz zu den wirtschaftlich bedeutendsten Gemeinden der Region.

Die über 2.700 Haushalte verteilen sich auf die Ortsteile Einlis und Hofen im Ortszentrum sowie die vier höher gelegenen Parzellen Amerlügen, Fellengatter, Frastafeders und Gampelün. Frastanz verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Das Krankenhaus Maria Ebene, die Auqa Mühle Vorarlberg, die Vorarlberger Museumswelt mit dem Landesfeuerwehrmuseum, das Buddhistische Kloster Letzehof und das Naturbad Untere Au sind Beispiele für Einrichtungen mit regionaler Strahlkraft.

Die Marktgemeinde Frastanz initiierte 2011 einen Gemeindeentwicklungsprozess. Unter starker Bürgerbeteiligung wurden für 10 Arbeitsfelder Zukunftsvisionen definiert. Höchste Priorität räumten alle Beteiligten dem Thema Zentrumsgestaltung ein: Im Bereich um das Rathaus soll ein attraktives Dorfzentrum mit Geschäften, leistbare Wohnungen, Dienstleistungseinrichtungen und Ruhezonen entstehen. Architekten aus Frastanz entwickelten dazu einen Masterplan, der im März 2016 der Bevölkerung vorgestellt wurde und viel Zustimmung erntete.

Mit dem „Saminapark“ der Raiffeisen und E-Werke Frastanz ist Anfang September 2019 ein erstes wichtiges Puzzle-Teil für die Zentrumsgestaltung eröffnet worden. Die drei Gebäude umfassen ein Seminarhotel, Eigentums- und Mietwohnungen, Büros, Seminarräume, die neue Polizeidienststelle, einen Genussladen für regionale Produkte, einen Weltladen sowie eine Bäckerei mit Café sowie eine Eisdielen.

Während die Bauarbeiten für den „Saminapark“ abgeschlossen sind, entsteht in der Nachbarschaft das größte Bauprojekt in der Geschichte der Marktgemeinde Frastanz: ein modernes Bildungszentrum für Kinder zwischen 1,5 und 10 Jahren. Mit der Errichtung von Handels- und Wohnflächen durch die Hefel Wohnbau AG steht bereits das nächste Bauprojekt im Frastanz Ortszentrum in den Startlöchern.

Rahmenbedingungen

Der Gemeindeentwicklungsprozess hat Ideen hervorgebracht, die von privaten Investoren umgesetzt worden sind. So haben sich die E-Werke und die Raiffeisenbank Frastanz mit dem Saminapark engagiert. Als wichtiges Instrument fungiert der Masterplan, an dem sich auch die Hefel Wohnbau AG orientiert. Da die Marktgemeinde Frastanz direkt im Ortszentrum noch Flächen zur Verfügung hat, sind weitere Projekte für eine proaktive Zentrumsgestaltung möglich.



Verdichtet Bauen im Dorf



Empfehlungen

- Beurteilung der örtlichen Situation durch ortsfremde Experten -> Blick von außen
- Erarbeitung eines Masterplans als Entwicklungsgrundlage im Sinne der Gemeinde
- Bürgerbeteiligung und Kontakt zu privaten Investoren

Grenzen

- Privateigentum
- Mitsprache bei Detailgestaltungen (Oberflächen etc.)
- Finanzierung durch öffentliche Hand

Unterstützung

- straffer Zeitplan



Ansprechpartner

Christian Neyer MA
Gemeindesekretär
Marktgemeindegam

Frastanz
Sägenplatz 1
A 6820 Frastanz

T +43 5522/51534-13
F +43 5522/51534-6
christian.neyer@frastanz.at
www.frastanz.at

Hotelprojekt

ArlbergResort****Klösterle

Die österreichische Gemeinde **Klösterle am Arlberg** liegt im hinteren Klostertal im Bundesland Vorarlberg. Die Einwohnerzahl beträgt **687** (Stand 01.01.2019).

Bedingt durch die enge Tallage (V-Tal) und das hochalpine Gebiet ist eine klassische Streusiedlung mit Ortschaften Stuben, Langen, Klösterle und Danöfen entstanden.

Im Zentrum des Ortsteiles Klösterle bestimmte der Alpengasthof Krone das Ortsbild. Die direkt vorbeiführende Durchzugsstraße Klösterle wurden in den 1990er-Jahren zurückgebaut. Die Ortschaft Klösterle wird seither über den 2,4 km langen Langener Tunnel umfahren. Dieser Umstand hatte negative Auswirkungen auf den Tagestourismus mit erheblichen wirtschaftlichen Einbußen für die örtlichen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe. Andererseits bedeutete die Straßenverlegung ein Segen bzw. große Chance für die Gemeinde, weil dadurch die Lebensqualität ohne die stetig steigenden Emissionen des Transitverkehrs enorm gestiegen ist. Der Alpengasthof Krone verlor an Bedeutung und wurde im Jahre 2010 endgültig geschlossen. Die Raiffeisenbank Bludenz hat die Liegenschaft erworben. Es wurde die Idee entwickelt, das gesamte Areal vom ehemaligen Alpengasthof Krone bis zum Wäldletobel, d.h. also unter Einbeziehung der bebauten Grundflächen (Bankfiliale und Bergrettungsheim) einer Zentrumsverbauung zuzuführen. Für die neuen Eigentümer und die Gemeinde stand relativ schnell fest, an diesem Standort ein Hotelprojekt mit ca. 200 Betten im gehobenen Qualitätssegment zu errichten, um den Ortskern zu beleben, den örtlichen Tourismus durch eine wesentliche Anhebung der gewerblichen Bettenkapazität zu stärken sowie neues Potential für die benachbarten Nahversorgungs- und Gastronomiebetriebe zu schaffen. Leider gestaltete sich die Suche nach einem Investor als sehr schwierig. Es vergingen einige Jahre bis wir auf die Fa. Jägerbau (Schruns) als potentiellen Investor und Bauträger gestoßen sind. Schließlich haben sie das vorliegende Projekt im Kaufwege übernommen und entsprechend mit einer perfekten Raumnutzung adaptiert. Es besteht aus insgesamt vier Gebäudekomplexen, einem Residenzgebäude mit 10 gewidmeten Ferienwohnungen und einer Tiefgarage im privaten Eigentum sowie dem eigentlichen Hotelprojekt »ArlbergResort**** Klösterle«, bestehend aus drei Gebäudetrakten mit 38 Ferienappartements, Wellness mit Fitnessraum, Saunaräume, Außenpool, einer Tiefgarage und Räumen für die Unterbringung von Automaten zur Erledigung von Bankgeschäften.

Rahmenbedingungen

Ein wesentlicher Punkt ist die Bettenstruktur und die rückläufige Zahl an Gästebetten insgesamt im Ortsteil Klösterle. Der Anteil an Gästebetten in Privatquartieren von über 60 % gegenüber gewerblichen Unterkünften ist verhältnismäßig hoch. Das liegt darin begründet, dass seinerzeit die meisten einheimischen Häuslebauer zur Mitfinanzierung ihres Eigenheimes eine Privatzimmervermietung im Nebenerwerb betrieben haben.

Vor 20 Jahren hatte fast jedes Haus Gästebetten zu vermieten. Dieses Bettenangebot ist stark rückläufig, da die Häuser heute größtenteils schuldenfrei sind. Viele davon werden nur mehr für den eigenen Wohnbedarf genutzt oder sogar lukrativ als Personalunterkunft verkauft. Zwei Voraussetzungen waren ausschlaggebend für das Zustandekommen des Projektes oder die schlussendliche Investorenbereitschaft. Erstens wurde die Integration eines Restaurantbetriebes aus wirtschaftlichen Überlegungen (zu hohe Personalkosten) von vornherein ausgeschlossen. Zweitens hat die Gemeindevertretung aufgrund des besonderen öffentlichen Interesses an der Realisierung dieser modernen Hotelanlage (Leitbetrieb) im Ortszentrum zehn Ferienwohnungen gemäß den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes als wesentlicher Bestandteil des Finanzie-

rungskonzeptes (Verkauf an private Investoren) gewidmet.

Empfehlungen

Wir haben eine Arbeitsgruppe aus Gemeindegan- dataren, Touristikern und anderen interessierten Bürgerinnen und Bürgern gebildet. Es wurden verschiedene Vorschläge erarbeitet, die teilweise ins Projekt eingeflossen sind. Wir würden empfehlen, die Bevölkerung von Beginn an im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsprozesses einzubinden.

Grenzen

Angesichts der unbefriedigenden gastronomi- schen Situation mit fehlenden Sitzplätzen woll- ten wir unbedingt, dass im Hotelprojekt ein Res- taurant vorgesehen wird. Leider ließ sich das aus

erwähntem Grund und in Verbindung mit den all- gemein schwierigen Rahmenbedingungen in der Gastronomie nicht umsetzen. 200 neue Gästebet- ten sind aber eine echte Chance für die bestehen- den Betriebe und sollten eigentlich zu Investi- tionen anregen.

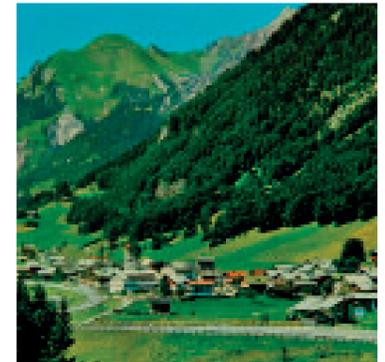
Unterstützung

Es wäre vielleicht sinnvoller gewesen, zunächst in der Gemeinde einen Ideenwettbewerb zu star- ten, d.h. unter Einbeziehung der Grundeigentü- mer und dem weiteren relevanten Interessens- kreis die konkreten Vorstellungen und Ziele zu formulieren und dann mit potentiellen Investo- ren auf regionaler, nationaler und internationaler Ebene in Kontakt zu treten. Es böte sich dadurch ein breiteres Spektrum an Umsetzungsvarianten.



Bodensee-
Dorfgespräche

Verdichtet Bauen im Dorf



Ansprechpartner

Bürgermeister
Florian Morscher

am Arlberg 59b
A 6754 Klösterle

+43 5582 204

florian.morscher
@kloesterle.at

„Ruhwiesen“ in Schlins

Bodensee-
Dorfgespräche

Die Gemeinde Schlins (2.574 Einwohner) liegt im Walgau im südlichen Vorarlberg und gehört zum Verwaltungsbezirk Feldkirch.

Die Siedlung „Ruhwiesen“ in Schlins 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 ist eine Weiterentwicklung von Rainers (und ursprünglich Loos') Prinzip der Holzboxen zwischen Mauerscheiben. 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.



Verdichtet Bauen im Dorf



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 weit unter 100.000 €, was für die heutigen Standards sehr günstig ist.

Ein zweijähriger ortsungebundener Findungsprozess, der zugleich eine intensive soziale Erfahrung war, führte dann zur Suche nach einem Grundstück „irgendwo zwischen Hörbranz und Schruns“. 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.

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 und der Terakottaboden mit Bodenheizung ausgerüstet und durchgefliest ist.



Rahmenbedingungen

Gute architektonische Beispiele dienten als Vorbild und inspirierten die Baugruppe (z.B. Haldensiedlung Bludenz, Siedlung Halen bei Bern). Von Beginn an war mit Rudolf Wäger ein hervorragender Architekt in die Planungen involviert. Das Grundstück in Schlins mit seiner nach Süden ausgerichteten Hanglage entpuppte sich als Glücksfall, obwohl niemand eine persönliche Verbindung zum Ort hatte.

Empfehlungen

Für ein Einfamilienhausquartier ist diese Siedlungsform eine geeignete Ver-

dichtungsform, die sich nahtlos in gewachsene Strukturen einfügen kann. 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 Verhältnis zu den Nachbarn ist persönlich und auf Augenhöhe.

Grenzen

Die persönlichen Beziehungen und die engen Verbindungen in der Nachbar-

schaft sind ganz nie ohne Probleme, doch aufgrund der Wohnqualität und der schlüssigen Konzeption der Anlage konnten diese zufriedenstellend gelöst werden.

Unterstützung

Das Projekt hatte die benötigte Unterstützung, doch möglicherweise benötigen derartige Baugruppen, die einen Findungsprozess über einen längeren Zeitraum betreiben, Unterstützung mit Information und Moderation.

Ansprechpartner

Reinhard Gassner
Waldrain 24
A 6824 Schlins

rg@reinhardgassner.at

Zentrumsentwicklung Schnifis

Bodensee-
Dorfgespräche

Schnifis - eine von 14 Gemeinden in der Vorarlberger Region Walgau, am sonnendurchfluteten Hang, eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft, am Ortsein- und ausgang kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe, dazwischen durch und durch dörfliche Struktur.

Wohnen ist hier ein Grundgefühl, das die Gemeinde mit einer gut ausgebauten Infrastruktur zu stärken sucht. Nicht jedes Dorf dieser Größenordnung kann sich heute noch über eine Bank, zwei Lebensmittel-Nahversorger, eine Post-Servicestelle und ein Gasthaus freuen. Das Aushängeschild des Dorfes - die Sennerei - produziert einen vielfach prämierten Bergkäse, die kleine Seilbahn, ein Natursee und ein dichtes Wanderwegenetz tragen zum Erholungswert bei. Bei einer Einwohnerzahl von **rund 800 sind** rund 170 Personen über 60 und 51 Personen 80 Jahre und älter. Eine Besonderheit des Dorfkerns sind die „Abbrandhäuser“, die für die Gemeindeverantwortlichen im Rahmen der Zentrumsentwicklung eine besondere Rolle spielen.



Verdichtet Bauen im Dorf



Prozess-Chronologie

Steuerungsinstrumente der Gemeinde

9 Jahre laufender Raumplanungsprozess über mehrere Wahlperioden

2010 Erstellung Bauleitlinien in der Gemeinde

2011 Etablierung Gestaltungsbeirat

2011 - 2015 Erstellung „Räumliches Entwicklungskonzept“

und „Spielraumkonzept“ mit spezieller Betrachtung des Dorfkerns;

2016 - 2017 Vorbereitung Bebauungsplanungsprozess Dorfkern mit Überlegungen zur Entwicklung der Abbrandhäuser und leerstehenden Flächen

2018 - 2019 Bebauungsplanungsprozess Dorfkern (2 Arbeitsgruppen, öffentliche Veranstaltungen, laufende Medienberichte, Exkursion, Befragung Gesamtbevölkerung, Tiefenbefragung Eigentümer, Planungen) zu den Themen „Aktive Immobilienpolitik der Gemeinde (Umgang mit eigenen Grundstücken, Ankauf Gebäude im Zentrum), Tausch-Modell (verkaufte EFH und kaufe/miete Wohnung im Zentrum; Umgang mit Abbrandhäusern“ (Erstuntersuchung Baustandard, Gestaltungsstandards, Themen für Bebauungsplan, Muster für Sanierung, Erstellung Planungsgrundlagen, Abklärung mögliche Investoren / Bauträgerwettbewerb);

Derzeit laufende Überlegung zur Option, drei nebeneinander liegende Abbrandhäuser durch die Gemeinde zu erwerben und damit maßgeblich in die Zentrumsgestaltung einzuwirken.

2019 Eröffnung der ersten gemeinnützigen Wohnanlage mit 15 Einheiten



Im Mai 2019 erhielt die Gemeinde Schnifis für diesen Entwicklungsprozess den europäischen CESBA-Neighbourhood-Award.



Siedlungsrand

Die Genossenschafter der Sennerei - unsere Bauern - bauten im Laufe der Zeit neue landwirtschaftliche Anwesen, die von der Gemeindepolitik als „Aussiedlerhöfe“ aus dem Dorfzentrum an den Rand der Gemeinde-Außengrenzen bewilligt wurden. Damit sollte der ausgezeichneten Wohnqualität im Zentrum ebenso wie der Vermeidung von Zersiedelung Rechnung getragen werden. 2010 wurde ein bis heute neun Jahre laufender Raumplanungsprozess begonnen.

Ortsbild - Zentrumsentwicklung

Eine gelungene Quartiersentwicklung verbindet die Anliegen der Raumplanung und der Wohnbauförderung und sichert den Menschen ein

gutes Wohnumfeld. Neben der nachhaltigen Gesamtgestaltung der Gemeinde Schnifis versucht die Gemeindepolitik unter möglichst breiter Einbindung der Bevölkerung die Entwicklung von Bauflächen und die effiziente Nutzung von Gebäuden nachhaltig mitzugestalten.

Ökologie und Nutzen für Gemeinde und deren Bevölkerung

- Sozialraumanalyse; vollständige Erhebung der Energie- und Wasserkennwerte eines Quartiers sowie Treibhausgasemissionen
- Fußwegerelationen in die Gesamtgemeinde mit Wegekonzept, Erhebung und Gestaltung Parkplatzsituation
- Kulturwandel hin zur Stärkung des Zentrums

und Wertschätzung der Abbrandhäuser als identitätsstiftende Bebauung

- Klarheit über die Entwicklung der Flächen im Eigentum der Gemeinde und die gestalterischen Rahmenbedingungen
- Option für die älteren Eigentümer, das zur Last werdende Einfamilienhaus abzugeben
- Option einer kostengünstigeren Wohnmöglichkeit für junge Bürger im Zentrum von Schnifis
- Vitales Gemeindezentrum mit guter fußläufiger Anbindung der Peripherie
- Durch die positive Entwicklung als Wohngemeinde gilt es, besonderes Augenmerk auf die Anbindung im öffentlichen Nahverkehr zu legen.

Richtplan Zentrum

der Politischen Gemeinde Stettfurt

Die Politische Gemeinde Stettfurt liegt im Bezirk Frauenfeld im Kanton Thurgau. Stettfurt hat rund 1'200 Einwohner. Die Gemeinde Stettfurt ist Mitglied der Regio Frauenfeld (Regionalplanungsgruppe). Im kantonalen Richtplan ist die Gemeinde der sog. Kulturlandschaft zugeordnet. Dies bedeutet insbesondere, dass nur noch punktuelles Wachstum angestrebt wird und dieses vor allem durch innere Verdichtung ermöglicht werden soll. Stettfurt ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen. Insbesondere das Dorfzentrum weist zudem zahlreiche geschützte Bauten auf.

Ausgangslage

- Bedürfnis nach Wohnen im Alter und nach einem Treffpunkt im Dorf
- Stettfurt ist Pilotgemeinde im Regio-Projekt «Umsorgt älter werden» und entwickelt Ideen zu «Wohnen im Alter», «Treffpunkt für Jung und Alt» sowie «Nachbarschaftshilfe»
- Verändernde Bedürfnisse bei verschiedenen Liegenschaften im Zentrumsbereich
- Vorgaben des kantonalen Richtplans: Innere Verdichtung und Umnutzung schlecht genutzter Bauten sind zu fördern – Hauptpotential liegt in Stettfurt im Zentrum.
- Baureglement per 1. Januar 2017 an kantonale Gesetzgebung angepasst

Ziel des Gemeinderats ist ein strategisches Instrument zur zukünftigen Entwicklung des Dorfzentrums: Entwicklungsplan, der in den Richtplan Zentrum mündet.

Projekttablauf

- Durchführung eines Workshops mit der Dorfbevölkerung zur Entwicklung des Dorfes («Ideensammlung»)
- Durchführung eines Workshops durch den Gemeinderat (Benennung von Stärken und Defiziten, Erarbeitung von Entwicklungsvorstellungen)
- Erstellung einer systematischen Übersichtskarte, welche bisherige Erkenntnisse aus den Workshops, bekannte oder geplante Projekte, Vorhaben der Öffentlichkeit und von Privaten sowie ortsplanerische Überlegungen, wie Umnutzungs- und Verdichtungspotenziale, verortet und zeitlich einordnet.
- Ausarbeitung eines Entwicklungskonzepts auf Basis dieser Grundlagen
- Vorstellung des Konzepts an Informationsveranstaltungen Möglichkeit zur Vernehmlassung
- Erstellung Richtplan Zentrum:
Das Ergebnis des Konzepts fliesst in den behördenverbindlichen Richtplan Zentrum ein. Dieser äussert sich zu den Bereichen Siedlung, Verkehr (inkl. Fusswegverbindungen) und Freiräume.

Rahmenbedingungen

Die Bundesgesetzgebung und der neue kantonale Richtplan haben die Rahmenbedingungen grundlegend geändert. Kleinere Gemeinden wie Stettfurt müssen sich intensiv mit der bestehenden Substanz befassen. Deren Entwicklung muss unter verschiedensten Aspekten genügen (heutiger Wohn- und Arbeitsstandard, Freiräume, historische Substanz, schützenswertes Ortsbild, Fusswegverbindungen, etc.).

Empfehlungen

Das «Mitnehmen» der Bevölkerung in diesen Prozess hat sich als sehr wichtig erwiesen. Die Bevölkerung muss sich



mit den neuen Begebenheiten in der Raumplanung auch auseinandersetzen. Nur so erkennen Grundeigentümer und öffentliche Institutionen die Chancen, welche diese neuen Begebenheiten mit sich bringen.

Grenzen

Anstehende Bauprojekte oder Ideen für Entwicklungen im Zentrum zeigen heute, dass Eingriffe in diese Substanz rasch auf Opposition stossen können – es bedarf wohl noch intensiverer Kommunikation.

Unterstützung

Wir sind im Prozess von einem Planungsbüro sehr gut unterstützt worden. Wichtig ist, dass eigene Ideen eingebracht und auch durchgesetzt werden – insbesondere wenn kantonale Instanzen den Eindruck vermitteln wollen, sie wüssten es besser.

Bodensee-
Dorfgespräche

Verdichtet Bauen im Dorf



Ansprechpartner

Markus Bürgi
Gemeindepräsident
der Politischen Gemeinde
Stettfurt
markus.buergi@stettfurt.ch

www.stettfurt.ch

Gesundheitshaus Steißlingen

Sicherung der Gesundheitsversorgung und Stärkung des Ortskerns

Bodensee-
Dorfgespräche

Gemeinde Steißlingen, Landkreis Konstanz, Baden-Württemberg, Deutschland, ca. 4.900 Einwohner
Steißlingen ist eine kinder-, jugend- und familienfreundliche Gemeinde. Sie bietet jungen Familien mit Kindern ideale Startchancen. Mit einer innovativen Familienpolitik, bei der die Bürgerinnen und Bürger selbst mitreden, werden neue Maßstäbe für Kinder- und Familienfreundlichkeit gesetzt. Darüber hinaus bietet Steißlingen für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe und bauinteressierte Familien durch die ausgewiesenen Industrie- und Wohnbaugebiete ausgezeichnete Rahmenbedingungen. So kann in Steißlingen Wohnen, Arbeiten und Familie ideal kombiniert und organisiert werden. 2018 wurde Steißlingen zudem mit dem Qualitätsprädikat „Familienfreundliche Kommune Plus“ ausgezeichnet.



Verdichtet Bauen im Dorf

Wie auch in vielen anderen Regionen zeichnen sich bei der Ärzteversorgung der Zukunft Engpässe ab. Zu viele Ärzte gehen nach oftmals jahrzehntelanger Tätigkeit in Ruhestand und zu wenige folgen ihnen nach.

Die Gemeinde beschäftigte sich mit diesem Thema, führte Gespräche mit den praktizierenden Ärzten und suchte nach Möglichkeiten, den Hausarztberuf in Steißlingen attraktiver zu gestalten. Es stellte sich heraus, dass die Praxisform ein wichtiges Kriterium dafür ist. Aus diesem Grund stellte die Gemeinde zusammen mit einem privaten Grundstückseigentümer Flächen zu Verfügung, auf denen die BDS Universalbau Konstanz GmbH ein Gesundheitshaus errichtet. Dieses bietet die Möglichkeit, größere Praxisgemeinschaften unterzubringen, eine gastronomische Einheit, Parkmöglichkeiten im UG wie auch 4 Wohnungen im DG.

Die Gemeinde handelt somit nicht selbst, sondern stellte die Fläche dafür zur Verfügung und fördert sowohl durch Kontakte und Organisation.

Ziel des Projekts ist es, Anreize für Ärzte zu schaffen, sich in Steißlingen niederzulassen. Neben der damit einhergehenden Stärkung des Gesundheitsbereichs soll es zu einer zusätzlichen Belebung und Aufwertung des Ortskerns kommen.

Rahmenbedingungen

Es besteht bei uns eine begrenzte Verfügbarkeit an Flächen für eine Realisierung des Projekts.



Empfehlungen

Frühzeitiger Kontakt zu (Haus-)Ärzten, um diese bei der Nachfolgesuche bzw. bei der Raumsuche zu unterstützen.

Unterstützung

Wir hätten uns seitens der Kassenärztlichen Vereinigung eine Beratung sowie eine Hilfestellung gewünscht.

Ansprechpartner

BDS Universalbau
Konstanz GmbH
Geschäftsführer
Felix Deggelmann
Tel.: +49 7531 89265-0

Gemeinde Steißlingen
Bürgermeister
Benjamin Mors
Tel.: +49 7738 9293-51

Bürger – Bienen – Biodiversität:

Engagement mit Mehrwert

Das Projekt „**Bürger – Bienen – Biodiversität: Engagement mit Mehrwert**“ (Kurz: **BBB**) wird von der internationalen Bodensee-Stiftung als Koordinatorin, gemeinsam mit dem Amt der Vorarlberger Landesregierung – Abteilung Umwelt und dem BUND Naturschutz Naturerlebniszentrum Allgäu umgesetzt. Das Projekt läuft seit Januar 2019 bis Ende 2021. Das Projekt wird gefördert durch das Förderprogramm „Interreg – Alpenrhein-Bodensee-Hochrhein“ mit Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung und der elobau Stiftung.

BBB baut auf den Erfahrungen verschiedener Initiativen und Projekte, die die Projektpartner – aber auch Dritte – in der Vergangenheit in der Region angestoßen und umgesetzt haben, auf. Weitere Informationen zur Bodensee-Stiftung:

www.bodensee-stiftung.org

Weitere Informationen zu BBB: www.bluehbotschafter.eu



Verdichtet Bauen im Dorf



Die Grundidee des Projekts ist es, Menschen in die Lage zu versetzen, sich in ihrem unmittelbaren Lebensumfeld für blütenbesuchende Insekten und eine blühende Landschaft einzusetzen. Hintergrund war die Erfahrung der Projektpartner, dass viele Menschen sich mit Fragen wie „Ich möchte eine Blühfläche anlegen“ an Naturschutzorganisationen oder die öffentliche Verwaltung wenden. Man sieht hier die große Bereitschaft, im eigenen Lebensumfeld aktiv zu werden und die große Nachfrage nach Ansprechpartnern, die Hilfestellungen bieten.

Um ein Netzwerk lokaler Ansprechpartner („**Blühbotschafter**“) einzurichten, werden „**Blühbotschafterkurse**“ angeboten, die Informationen über blütenbesuchende Insekten und pragmatische Möglichkeiten zur Verbesserung der Lebensbedingungen für Bestäuber vermitteln.

Zusätzliche Angebote zur Unterstützung der Blühbotschafter beinhalten u. a. themenspezifische Vertiefungsmodule (z. B. „Bienen am Arbeitsplatz“) sowie den Austausch untereinander.

Außerdem werden „**Bee-Deals**“ entwickelt und erprobt, mit denen Kommunen gemeinsam mit den Blühbotschaftern Menschen und Organisationen vor Ort motivieren können, sich aktiv für den Schutz blütenbesuchender Insekten zu engagieren.



Rahmenbedingungen

Zahlreiche Akteure und Initiativen sind am Thema aktiv und haben im Rahmen verschiedener Netzwerke und Projekte Partnerschaften, in denen sie vertrauensvoll kooperieren und solide Inhalte aufbauen.

Ohne Zweifel ist die aktuell große gesellschaftliche Aufmerksamkeit für Insektensterben und Rückgang der Artenvielfalt ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Sehr wichtig ist die Verfügbarkeit von Fördermitteln aus „Interreg Alpenrhein-Bodensee-Hochrhein“ und Unterstützung seitens der elobau Stiftung.

Empfehlungen

Wir möchten im Rahmen des Projekts Ansätze erproben, mit denen lokale Akteure motiviert werden können, sich für Bestäuberinsekten zu engagieren. Beispielsweise suchen wir noch Kommunen, die mit uns gemeinsam „Bee-Deals“ (Arbeitsbegriff) anstoßen möchten. Hier sollen – gemeinsam mit der Kommune und den BlühbotschafterInnen – lokale Akteure motiviert werden, Maßnahmen umzusetzen. Aufhänger ist die Frage: „Die Biene tut viel für uns – was tun wir für die Biene? Wir brauchen einen neuen Bee-Deal!“

Grenzen

Die Nachfrage an Expertise/Beratung zur Anlage von insektenfördernden Strukturen (Blühflächen, artenreiches Grünland, Gehölze usw.) und dem Thema Insekten allgemein ist aktuell sehr hoch und auch inhaltlich gibt es einige Fragen zu diskutieren, wie wir den aktuellen „Bienenhype“ in eine nachhaltige Richtung lenken und verstetigen.

Unterstützung

Das Projekt erfreut sich großer Nachfrage und öffentlichen Interesses. Die beteiligten Natur- und Umweltschutzorganisationen müssen noch eine Kofinanzierungslücke schließen. Wichtig scheint uns aber vor allem, inhaltlich miteinander zu diskutieren, wie wir mit dem „Bienenhype“ umgehen: Wir müssen das positive Momentum nutzen und verstetigen, aber auch konfliktbeladene Fragen diskutieren. Ein Beispiel hierfür ist die Frage nach dem Verhältnis von „Wildbiene“ und „Biene als Nutztier“.

Ansprechpartner

Bodenseestiftung
Sven Schulz
Saskia Wolf
Fritz-Reichle-Ring 4
78315 Radolfzell
Deutschland

Tel. +49 77 32-99 95-40
Fax +49 77 32-99 95-49

sven.schulz@bodensee-stiftung.org
saskia.wolf@bodensee-stiftung.org

www.bodensee-stiftung.org

Sanierungslotse

Beratung und Begleitung von Sanierungen

Viele potenzielle Sanierungen im Bereich von Wohnhäusern unterbleiben aus verschiedensten Gründen; z.B. aus erb- und steuerrechtlichen sowie finanzierungsplanerischen Gründen, bürokratischem Aufwand, unklarer zukünftiger Nutzungen, familiärer Rahmenbedingungen. Oder aber sie werden nur unvollständig durchgeführt. „Sanierungslotse“ ist eine neu konzipiertes Beratungs- und Begleitungsangebot in den Regionen Vorderland-Walgau-Bludenz (VWB) und der Stadt Feldkirch.

EigentümerInnen sanierungsbedürftiger Objekte werden eng und bei Bedarf langfristig durch SanierungslotsInnen betreut. Der/die Sanierungslotse/In begleitet EigentümerInnen bei allen Fragen und gibt Empfehlungen zu wichtigen Kontakten. Insgesamt werden rund 40 konkrete Sanierungsbegleitungen umgesetzt und dokumentiert werden.



Verdichtet Bauen im Dorf



Das Energieinstitut Vorarlberg entwickelte das Projekt Sanierungslotse um die Sanierungsrate in Vorarlberg wieder anzukurbeln. Dazu wurden im Vorfeld erste Projekte begleitet und Erfahrungen darüber gesammelt, wieviele Stunden eine Beratung dauert oder welche gebraucht Angebote werden. In einem weiteren Schritt wurden geeignete Personen gesucht, die als SanierungslotsInnen ausgebildet werden.

Hintergrund - die Sanierungsrate sinkt

Die letzten Jahre zeigen eine markante Stagnation der Sanierungen von Wohnhäusern und einen Leerstand, der immer mehr zu nimmt. Gleichzeitig sinkt jedoch die Anzahl der Beratungen zu energetischen Gebäudesanierungen drastisch. In der Realität werden Sanierungen oft aufgeschoben, weil die Eigentümer von sanierungswürdigen Gebäuden mit den verschiedenen Fragestellungen der Planung, Finanzierung, rechtliche Rahmenbedingungen und/oder Zukunftsgestaltung überfordert sind. Nicht zuletzt lässt man die Gebäude dann oft lieber leer stehen, was in Zeiten der Boden- und Wohnungsknappheit ein erhebliches raumplanerisches Problem darstellt.

Energieautonomie

Das ökonomische und ökologische Einsparungspotential von Sanierungen wird meist nicht voll ausgeschöpft, da die Eigentümer die Kosten zur Einbeziehung von Fachleuten scheuen. Ausgebildete Personen, sogenannte Sanierungslotsen, in jeder Teilregion, die die Eigentümer „an die Hand nehmen“ und durch die Fülle an Entscheidungen und Problemen lotst, soll zur Lösung dieser Problematik beitragen.

Ausbildung von LotsInnen

Das Energie Institut Vorarlberg ist für die Suche und die Ausbildung der Lotsen zuständig. Im Projektverlauf wird die Ausbildung durch „learning on the job“ optimiert. Rund zehn Personen finden sich derzeit in Ausbildung. Die Sanierungslotsen begleiten in einem maßgeschneiderten Angebot, bei dem auch die Chemie zwischen Bauleuten und Sanierungslotsen passen muss. Zum gegenseitigen „Be-



schnuppern“ und zum Ausloten, ob und wie die Sanierungslotsen zur wertvollen Unterstützung werden, gibt es für ein kostenloses erstes Impulsgespräch für Interessenten.

Öffentlichkeitsarbeit

In mehreren Infoveranstaltungen werden BürgerInnen angesprochen und zu dem neuen Angebot informiert. Nach einem kostenlosen Erstgespräch wird ein Vertrag gemacht, das Beratungs-

angebot ist gefördert, aber ein Teil müssen Sanierungswillige selbst beitragen.

Weiterführung des Projekts

Eine Begleitgruppe bestehend aus Vertretern der Landesabteilungen Wohnbauförderung, Raumplanung, Energie, des Energieinstitut Vorarlberg sowie der beteiligten Regionen entwickeln ein Konzept für die Weiterführung und Weiterfinanzierung des Angebots.



Energieinstitut Vorarlberg

Ansprechpartner

Energieinstitut Vorarlberg
DI Beate Haiden
Bürgerservice
und Information

+43 5572 31 202 - 22
beate.haiden@energieinstitut.at

usgnutzt

Festival zum Thema Leerstand

usgnutzt war 2017 Festival zum Thema Leerstand in der Gemeinde **Röthis** in Vorarlberg mit 2000 EinwohnerInnen im Herzen des Vorderlandes.

Die Initiatoren Gudrun Sturn und Johannes Herburger fanden, dass zu wenig über Leerstand geredet wird, die Gemeinde und Land wenig unternehmen und eigentlich sehr viele Möglichkeiten und Potentiale in leer stehenden Objekten schlummern.

Das Projekt wurde als Kleinprojekt über EU-Leader und vom Land Vorarlberg gefördert. Ohne sehr viel ehrenamtlichem Engagement der InitiatorInnen, von Vortragenden, den EigentümerInnen des Leerstandes oder den teilnehmenden KünstlerInnen wäre das Leerstands-Festival aber nicht möglich gewesen.

Für drei Tage bezog **usgnutzt** eine seit 23 Jahren stillgelegte Tischlerei im Zentrum von Röthis. Die neuen BesitzerInnen wollen hier Wohnraum schaffen und stellten während der Planungsphase das Gebäude kostenlos zur Verfügung. Eine klassische Zwischennutzung - eine Möglichkeit, um zu experimentieren, Potentiale sichtbar zu machen, Sehnsüchte zu wecken und Impulse zu geben.

Im Thema Leerstand und Unternutzung von Gebäuden stecken viele Chancen und Potentiale, wie etwa die Aktivierung von mehr (leistbarem) Wohnraum, die Verringerung des Drucks auf Grund und Boden, den Erhalt von historischen Gebäuden mit kulturellen Identitäten und mehr Leben und Miteinander in Ortschaften.

An den drei Tagen wurden verschiedene Veranstaltungen für ein breit gefächertes Publikum organisiert: Spaziergang mit einer Schulklasse, Ausstellungen, Musik, Impulsvorträge, Diskussionen und einen Jane's-Walk.

Gemeinsam dachten alle lustvoll über den Leerstand nach. Auf Augenhöhe begegneten sich Fachleute, Interessierte, Kinder und Schaulustige. Die Ergebnisse von diesen drei Tagen usgnutzt wurden in einer Dokumentation zusammengefasst, wo das Wissen und die Meinungen der Leute vor Ort gesammelt wurden. Das Festival war ein Impuls, um sich in Vorarlberg und besonders in der LEADER-Region Vorderland- Walgau-Bludenz aktiv des Themas anzunehmen und mehr Bewußtsein für das Thema zu schaffen..

Empfehlungen

Leerstand ist vielfältig, eine Querschnittsmaterie. Unterschiedlichste Gründe und Arten von Leerständen treffen aufeinander, daher gibt es auch keine einfachen Patentrezepte, um alle Gebäude wieder mit Leben zu füllen. Mit politischem Willen, Engagement von EigentümerInnen und der interdisziplinären Zusammenarbeit von Fachleuten und Verwaltung könnte aber vieles besser usgnutzt (vorarlbergisch für besser ausschöpfen) werden.

Grenzen

Bei dem Festival haben wir uns keine Grenzen gesetzt und einfach gemacht. Mut zu machen und selbst die Initiative zu ergreifen ist daher eine Empfehlung. Trotzdem ist usgnutzt letztendlich sehr viel ehrenamtlichem Engagement geschuldet. Der Wunsch nach weiteren Diskussionen und Veranstaltungen zum Thema Leerstand wird oft an uns Herangetragen, dazu fehlen derzeit einfache Finanzierungsmodelle.



Bodensee-
Dorfgespräche

Verdichtet Bauen im Dorf



Ansprechpartner

FRAU STURN
Gudrun Sturn
+43 699/19 23 14 22
hallo@frausturn.at
www.frausturn.at

Johannes Herburger
+43 664/94 19 518
johannes@modul5.at

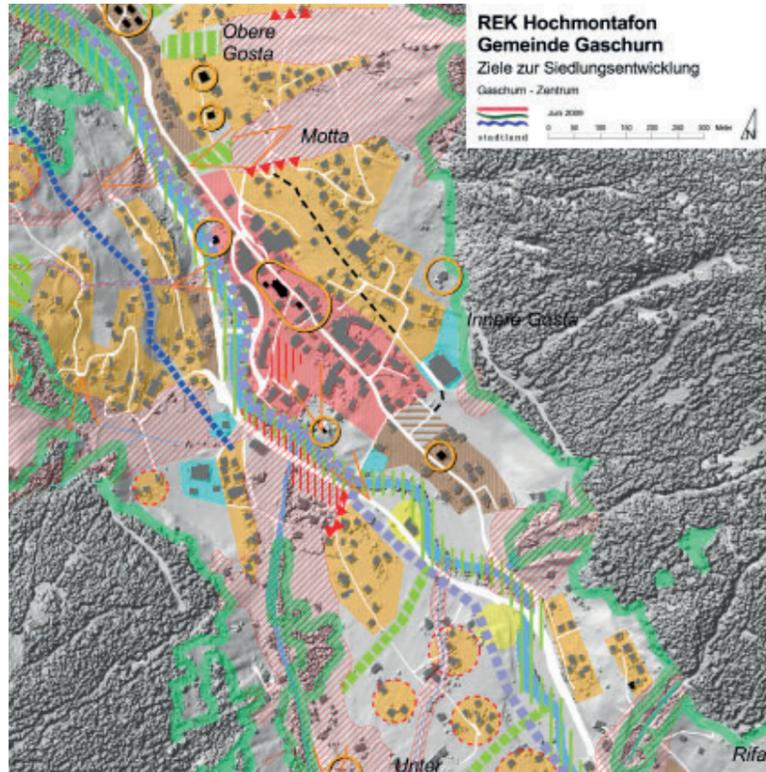
Verdichtung in Gaschurn+ Partenen

Wohnbauprojekte

Die Gemeinde **Gaschurn** setzt sich aus den beiden Ortschaften Gaschurn und Partenen zusammen und ist mit **176 km²** die flächengrößte und südlichste Gemeinde Vorarlbergs. Die Gemeinde Gaschurn (Bezirk Bludenz/Vorarlberg/Österreich) ist eine Tourismusgemeinde mit ca. 490.000 Nächtigungen im Jahr.

Die Gemeinde hat ca. **1470 Einwohner**, die zu zwei Drittel in Gaschurn und zu einem Drittel in Partenen ansässig sind. Grundsätzlich handelt es sich um eine Streusiedlung.

Vier Projekte innerhalb von 14 Jahren. Die Gemeinde Gaschurn verfolgte dabei ein klares Zielbild das im Räumlichen Entwicklungskonzept erarbeitet wurde. Gerne können sich interessierte zu einer Exkursion vor Ort beim Bürgermeister melden. Mit der Schaffung von verdichtetem Wohnbau in Kooperation mit Wohnbauträgern schafft die Gemeinde interessante Wohnmodelle mit dem Ziel, die Bewohner im Ort zu halten und Abwanderung einzudämmen.



Verdichtet Bauen im Dorf



Wohnbau 01 „living in the south I“

In Partenen gingen 2006 in der vierstufigen und einklassigen Volksschule noch 6 Kinder in die Schule. Junge Familien mussten wegziehen, weil diese weder einen Bauplatz noch eine Wohnung erwerben bzw. mieten konnten. Dadurch sind einige junge Familien abgewandert. Wirklich barrierefreien Wohnraum gab es bis zu diesem Projekt eigentlich keinen.



Wohnbau 03 Feschadona

An der Landesstraße an der Grenze zur Nachbargemeinde St. Gallenkirch gelegen wurde – mit der Wohnbauselbsthilfe als Partner – die Wohnanlage Feschadona mit 11 Wohneinheiten errichtet. Normalerweise wären hier zwei Bauplätze für je ein Einfamilienhaus vorgesehen gewesen.



Da es sich hier nicht um keine gemeindeeigene Fläche handelte und um zu verhindern, dass andere Interessenten an die Eigentümer herantreten, wurde ein Optionsvertrag verbunden mit einem Kaufvertrag abgeschlossen. Gleich nach der Eröffnung hat die Wohnanlage elf Parteien Platz geboten hat.



Wohnbau 02 Goldivor

Das Wohnbauprojekt „Goldivor“ besteht aus 16 Wohneinheiten, welche sich auf zwei Gebäude aufteilen, die im Untergeschoss mit einer gemeinsamen Tiefgarage, Fahrradraum etc. ausgestattet sind. Sowohl die Dorfstraße als auch der Radweg aber auch die Haltestelle und das Zentrum sind unweit vom Wohnbau entfernt. Hier wurde wie schon in Partenen die Geschoszahl ausgereizt und der ökologische Fußabdruck äußerst klein gehalten.



Wohnbau 04 „living in the south II“

Dieses Projekt ist derzeit in Umsetzung. Es besteht aus 12 Wohneinheiten, die direkt neben der schon bestehenden Wohnanlage „living in the south I“ errichtet wird. Die Tiefgarage der bestehenden Wohnanlage wurde hierfür kurzerhand verlängert. Bis zu 3 Wohnungen können auch durch Interessenten erworben werden, die nicht unter die Förderungsrichtlinien fallen. Diese erwerben diese vom Bauträger.

Heute sind acht Kinder im Kindergarten und zehn Kinder besuchen die vierstufige, einklassige Volksschule. Das Projekt besteht aus 15 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Eröffnung: Oktober 2011

Eröffnung: November 2016

Eröffnung: Ende 2017

in Umsetzung

Ansprechpartner

Gemeinde Gaschurn
Martin Netzer, MSC
Bürgermeister

Dorfstraße 2
A 6793 Gaschurn
+43 5558-8202-0
gemeinde@gaschurn.at

www.gaschurn-partenen.at



„living in the south II“

sozialer Wohnbau in Partenen

Die Gemeinde **Gaschurn** setzt sich aus den beiden Ortschaften Gaschurn und Partenen zusammen und ist mit **176 km²** die flächengrößte und südlichste Gemeinde Vorarlbergs. Die Gemeinde Gaschurn (Bezirk Bludenz/Vorarlberg/Österreich) ist eine Tourismusgemeinde mit ca. 490.000 Nächtigungen im Jahr.

Die Gemeinde hat ca. **1470 Einwohner**, die zu zwei Drittel in Gaschurn und zu einem Drittel in Partenen ansässig sind. Grundsätzlich handelt es sich um eine Streusiedlung.

Dieses Projekt ist derzeit in Umsetzung. Es besteht aus 12 Wohneinheiten, die direkt neben der schon bestehenden Wohnanlage „living in the south I“ errichtet wird. Die Tiefgarage der bestehenden Wohnanlage wurde hierfür kurzerhand verlängert.

Bis zu 3 Wohnungen können auch durch Interessenten erworben werden, die nicht unter die Förderungsrichtlinien fallen. Diese erwerben diese vom Bauträger.



Verdichtet Bauen im Dorf



Nachdem das erste Projekt so erfolgreich umgesetzt werden konnte, wurde – was schon früher von Seiten des Bürgermeisters beabsichtigt war – ein weiteres Zweifamilienhaus der Gemeinde direkt an die bestehende Wohnanlage angrenzend, abgetragen. Zuvor wurde ein Miethaus der Vorarlberger Illwerke, taleinwärts davon schon abgetragen. Im Rahmen der Verhandlungen für den Kraftwerksausbau wurde der Gemeinde von Seiten der Illwerke zugestanden, dass diese Fläche für ein mögliches Wohnbauprojekt veräußert wird. Dies ist dann auch so erfolgt.

Auch diese Mal haben Nachbarn versucht, das Projekt in der geplanten Art und Weise zu verhindern bzw. eine Projektänderung zu erwirken. Wie schon das vorangegangene Projekt wurde auch hier jedes Rechtsmittel ausgeschöpft. Eigentlich hätten die Interessenten schon im Dezember 2019 einziehen können. Durch den langen Instanzenlauf wird die Wohnanlage nun im Dezember 2020 bezogen. Diese zweite „Ausbaustufe“ wurde wie schon die erste vom Büro mitiska wäger architekten geplant und wird gerade mit dem GU Firma Rhomberg Bau umgesetzt.



Empfehlungen

Standortentwicklung funktioniert nicht durch reagieren. Die Gemeinde bzw. die Verantwortlichen brauchen eine langfristige Perspektive, eine Vision, wenn nicht noch besser ein relativ konkretes Bild der zukünftigen Entwicklung.

Nur so war es möglich, auch Flächen, die der Gemeinde nicht gehörten, zu sichern. Heute – schon nach der Umsetzung des ersten Projekts – haben wir wieder mehr Familien mit Kindern in Partenen als lange zuvor.

Man sollte nicht das Wohnen für „Alt und Jung“ propagieren. Damit schreckt man eher ab. Über den gesunden Mix der Wohnungsgrößen ergibt sich diese Mischung von selbst.

Bei diesem Projekt wollten wir noch „eines drauf setzen“: Die bisherigen drei Projekte wurden immer mit Miet- und Mietkaufmodellen angeboten. Dieses Mal wollte die Gemeinde – auch hier wieder eine Idee des Bürgermeisters – nicht nur denjenigen, die förderungswürdig sind, die Möglichkeit geben, eine Wohnung zu bekommen, sondern auch solchen, die entweder

kein Haus bauen möchten, aber die finanziellen Mittel dazu hätten oder einfach auch anderen die Möglichkeit bieten sich barrierefreien Wohnraum zu sichern. Bis sie einen solchen benötigen können diese Wohnungen sogar an andere – und die könnten ja wiederum förderungswürdig (Wohnbeihilfe) sein – vermieten. Eine solche Wohnung konnte schon einem jungen Einheimischen aus Partenen verkauft werden.

Grenzen

Zwei Projekte – auch wenn ein zeitlicher Abstand – und beide Male bis zum Verwaltungsgerichtshof. Das zehrt schon.

Ansprechpartner

Gemeinde Gaschurn
Martin Netzer, MSc
Bürgermeister

Dorfstraße 2
6793 Gaschurn
+43(0)5558-8202-0
gemeinde@gaschurn.at

www.gaschurn-partenen.at



Feschadona

Bodensee-
Dorfgespräche

Die Gemeinde **Gaschurn** setzt sich aus den beiden Ortschaften Gaschurn und Partenen zusammen und ist mit **176 km²** die flächengrößte und südlichste Gemeinde Vorarlbergs. Die Gemeinde Gaschurn (Bezirk Bludenz/Vorarlberg/Österreich) ist eine Tourismusgemeinde mit ca. 490.000 Nächtigungen im Jahr.

Die Gemeinde hat ca. **1470 Einwohner**, die zu zwei Drittel in Gaschurn und zu einem Drittel in Partenen ansässig sind. Grundsätzlich handelt es sich um eine Streusiedlung.

An der Landesstraße an der Grenze zu Nachbargemeinde St. Gallenkirch gelegen wurde – einmal mehr mit der Wohnbauselbsthilfe als Partner – die Wohnanlage Feschadona mit 11 Wohneinheiten errichtet. Normalerweise wären hier zwei Bauplätze für je ein Einfamilienhaus vorgesehen gewesen.

Eröffnung: Ende 2017



Verdichtet Bauen im Dorf

Rahmenbedingungen

Die Eigentümer Cousine und Cousin des Bürgermeisters traten an ihn heran, ob nicht die Gemeinde eine Verwendung für die Flächen hätte, bevor sie einen Makler kontaktieren müssten. Der Sohn der Cousine hat sich für den Weg ins Priesterseminar entschieden. Daher kam sie auf die Idee die Fläche zu veräußern. Der Cousin – alleinstehend – wollte zunächst eigentlich auch nicht ein Haus für sich bauen. So wurde die Idee entwickelt, dass die Wohnbauselbsthilfe eine Option abschließt und ein Projekt entwickelt und der Cousin mitunter eine Wohnung aus dieser Wohnanlage erwirbt. Schlussendlich konnte das zwischenzeitlich umgesetzte Projekt verwirklicht werden. Anstatt auf zwei relativ kleinen Bauplätzen zwei Einfamilienhäuser zu errichten, konnte eine Wohnanlage mit drei Geschossen – auch etwas höher als dort bisher üblich – geschaffen werden, die gleich nach der Eröffnung elf Parteien Platz geboten hat.



Empfehlungen

Da es sich auch hier – wie zuvor beim Projekt Goldivor – nicht um eine gemeindeeigene Fläche handelte und um zu verhindern, dass mitunter andere Interessenten an die Eigentümer herantreten, wurde ein Optionsvertrag verbunden mit einem Kaufvertrag abgeschlossen, um kein Risiko einzugehen. Auch hier – unabhängig vom Verwandtschaftsverhältnis im aktuellen Fall – sieht man, dass der Bürgermeister als Standortentwickler eine wichtige Funktion inne hat. Manche Dinge erge-

ben sich, aber nicht wirklich von selbst.

Grenzen

Nur das relativ kleine Baufeld.

Unterstützung

Nichts.

Dieses Projekt wurde, wie das erste erste Projekt „living in the south I“ vom Büro mitiska wäger architekten geplant.

Ansprechpartner

Gemeinde Gaschurn
Martin Netzer, MSc
Bürgermeister

Dorfstraße 2
A 6793 Gaschurn
+43 5558-8202-0
gemeinde@gaschurn.at

www.gaschurn-partenen.at

„living in the south I“

sozialer Wohnbau in Partenen

Die Gemeinde **Gaschurn** setzt sich aus den beiden Ortschaften Gaschurn und Partenen zusammen und ist mit **176 km²** die flächengrößte und südlichste Gemeinde Vorarlbergs. Die Gemeinde Gaschurn (Bezirk Bludenz/Vorarlberg/Österreich) ist eine Tourismusgemeinde mit ca. 490.000 Nächtigungen im Jahr.

Die Gemeinde hat ca. **1470 Einwohner**, die zu zwei Drittel in Gaschurn und zu einem Drittel in Partenen ansässig sind. Grundsätzlich handelt es sich um eine Streusiedlung.

Das Projekt besteht aus **15 Wohneinheiten** und einer Tiefgarage.

Eröffnung: Oktober 2011

In Partenen gingen 2006 in der vierstufigen und einklassigen Volksschule noch 6 Kinder in die Schule. Junge Familien mussten wegziehen, weil diese weder einen Bauplatz noch eine Wohnung erwerben bzw. mieten konnten. Dadurch sind einige junge Familien abgewandert. Wirklich barrierefreien Wohnraum gab es bis zu diesem Projekt eigentlich keinen.

Auf dem Areal befanden sich zwei Miethäuser der Gemeinde als auch ein Stallobjekt. Die Mietwohnung der Häuser waren teilweise noch belegt. Die Mieter mussten „umgesiedelt“ werden, um die drei Objekte auch abreißen zu können. Zu Beginn wurden Interessierte eingeladen ihre Konzepte vorzustellen. Möge das Beste gewinnen. Dafür wurde kein üblicher Wettbewerb ausgeschrieben. Weder Preisgelder noch Aufwandsentschädigungen wurden bezahlt.

„Wichtig war, Menschen, die in unserer Gemeinde wohnen möchten, auch die Möglichkeit dafür zu bieten. Zugleich haben wir uns jedoch zum Ziel gesetzt, den Menschen auch die Möglichkeit zu geben, Eigentum bilden zu können.“, so der Bürgermeister. Dies wurde durch das Mietkaufmodell, welches neben dem normalen Mietwohnungsangebot gewählt werden konnte, abgedeckt. Mit dem Mietkaufmodell wird quasi eine Art Anker gesetzt und gehofft, dass die Familie auf Dauer ansässig bleibt. Von der Schaffung von neuem Wohnraum hat sich die Gemeinde erwartet, dass die dörfliche Infrastruktur aufrechterhalten und vielleicht sogar ausgebaut werden kann.

Schlussendlich wurde das Projekt mit der Wohnbauselbsthilfe umgesetzt. Diese Partnerschaft sollte sich dann bis heute fortsetzen. Nach zwei weiteren Projekten sollte dann noch das Projekt „living in the south II“ folgen.

Rahmenbedingungen

Man muss sich trauen und den Mut haben, andere Wege zu gehen. Hier wurden interessierte Unternehmen, Bauträger etc. eingeladen, ihre Ideen zu entwickeln. Das war für die Architektenkammer natürlich ein „Horror“. Aber der Erfolg gab uns Recht.

Dass eine Gemeinde eigene Objekte abreißt und nicht saniert und dann noch die Flächen veräußert, führt unweigerlich zu Diskussionen. Es kam auch der Vorwurf auf, dass hier nur Ferienwohnungen geschaffen würden, weil die Nachfrage gar nicht vorhanden sei. Das muss man einfach durchstehen. Auch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wurden alle Möglichkeiten durch Nachbarn – bis zum Verwaltungsgerichtshof – ausgenutzt. Dadurch hat sich das Projekt auch etwas verzögert. Hier braucht es vor allem die Standhaftigkeit des Bürgermeisters.

Empfehlungen

Das Zusammenspiel zwischen Wohnbauselbsthilfe und der Gemeinde war und ist der Erfolgsfaktor schlechthin. Die Menschen, die innerhalb einer absehbaren Zeit keine Wohnung bekommen, aber eine bräuchten, ziehen weg und kommen nicht wieder. Das darf nicht passieren. Diese Menschen treten aber auch nicht groß in Erscheinung. Hier sind die Gemeinde und der Bürgermeister dafür zuständig, dafür zu sorgen, dass Wohnraum geschaffen wird. Die Betroffenen werden nie aussprechen, dass sie sich das auch erwarten, aber es ist unbestritten. Wenn die Gemeinde nicht für Wohnraum sorgt sind die Menschen verloren und die Gemeinde verliert diese als Bewohner.

Den Bewohnern der früheren Objekte wurde eine Ersatzwohnung organisiert. Teilweise wohnen diese immer noch in diesen, weil sie nicht mehr

umziehen wollten und sich dort wohlfühlen.

Zwei Mieter haben jedoch in der neuen Wohnanlage ein neues Zuhause gefunden. Der Schlüssel zum Erfolg, war jedoch ihnen zugestehen, dass sie – nach der Umsetzung des Projekts – sich eine Wohnung aussuchen können und bei der Vergabe die höchste Priorität erhalten. Nach nicht einmal einem Jahr waren alle Wohnungen besetzt. Das wurde auch immer wieder kommuniziert werden. Dadurch war das Thema „Bedarf“ für die nächsten drei Projekte die noch folgen sollten kein Diskussionsthema mehr.

Grenzen

Manchmal braucht es etwas länger als man denkt.

Unterstützung

Eigentlich keine.



LIVING IN THE SOUTH –

WOHNBAU PARTENEN

Im Frühjahr 2010 ist es so weit. Das Gemeinschaftsprojekt der Wohnbauselbsthilfe, Rhomberg Bau, Mitiska-Wäger Architekten und der Gemeinde Gaschurn kann gestartet werden. Die

Wohnanlage mit 15 Wohneinheiten wird im Zentrum von Partenen barrierefrei und – wie es sich für eine e5-Gemeinde gehört – im Passivhausstandard errichtet.



Erich Mayer (Wohnbauselbsthilfe), Thomas Schöpf (Rhomberg Bau), Vize-Bgm. Thomas Biegler, Markus Mitiska (Mitiska-Wäger Architekten), Bgm. Martin Netzer. (v.l.)

Verdichtet Bauen im Dorf



Ansprechpartner

Gemeinde Gaschurn
Martin Netzer, MSc
Bürgermeister

Dorfstraße 2
A 6793 Gaschurn
+43 5558-8202-0
gemeinde@gaschurn.at

www.gaschurn-partenen.at



Goldivor

Wohnbauprojekt

Die Gemeinde **Gaschurn** setzt sich aus den beiden Ortschaften Gaschurn und Partenen zusammen und ist mit **176 km²** die flächengrößte und südlichste Gemeinde Vorarlbergs. Die Gemeinde Gaschurn (Bezirk Bludenz/Vorarlberg/Österreich) ist eine Tourismusgemeinde mit ca. 490.000 Nächtigungen im Jahr.

Die Gemeinde hat ca. **1470 Einwohner**, die zu zwei Drittel in Gaschurn und zu einem Drittel in Partenen ansässig sind. Grundsätzlich handelt es sich um eine Streusiedlung.

Das **Wohnbauprojekt „Goldivor“** besteht aus 16 Wohneinheiten, welche sich auf zwei Gebäude aufteilen, die im Untergeschoss mit einer gemeinsamen Tiefgarage, Fahrradraum etc. ausgestattet sind. Sowohl die Dorfstraße als auch der Radweg aber auch die Haltestelle und das Zentrum sind unweit vom Wohnbau entfernt. Hier wurde wie schon in Partenen die Geschosshöhe ausgereizt und der ökologische Fußabdruck äußerst klein gehalten.

Eröffnung: November 2016



Verdichtet Bauen im Dorf



Rahmenbedingungen

Nachdem das Projekt „living in the south I“ in Partenen erfolgreich abgeschlossen und alle Wohnungen belegt waren, wurde auch den kritischen Menschen klar, dass die Schaffung von sozialem Wohnraum auch in Gaschurn ein Gebot der Stunde ist.

Bevor jedoch mit der Planung begonnen wurde, wurde von Seiten des Bürgermeisters eine Mieterbefragung der Mieter der Wohnanlage in Partenen initiiert. Diese Erkenntnisse wurden in das Projekt eingearbeitet und waren äußerst hilfreich und interessant zugleich. Aus Loggen wurden Wintergärten oder offene Balkone etc.

Dieses Mal galt es jedoch einen privaten Grundeigentümer zum Verkauf seiner Flächen zu bewegen. Dies ist glücklicherweise gelungen.

Diese Wohnanlage wurde von Architekt DI Jürgen Matt geplant und begleitet und von Rhomberg Bau als GU umgesetzt.



Empfehlungen

Nachdem mit dem Grundeigentümer mündlich Einigung erzielt wurde, war das Grundstück aus der größeren Grundstücksfläche herauszuteilen. Das hat dazu geführt, dass die Vermessungsarbeiten natürlich wahrgenommen wurden, was wiederum andere Interessenten auf den Plan gerufen hat, die sich an den Eigentümer gewandt haben und ihm natürlich auch ein Angebot unterbreitet haben.

Es war sehr ehrenwert, dass der Eigentümer sein Wort gehalten hat. Die Motivation dazu war vielleicht auch, dass schon im Erstgespräch – der Eigentümer ist alleinstehend und war damals schon Ende 70 – angeboten wurde, dass sollte er eine barrierefreie Wohnung benötigen und eine solche verfügbar sein, er als Dank auch eine solche zugesprochen bekäme. Dazu kam auch das enge Vertrauensverhältnis zwischen ihm und dem Bürgermeister.

Gespräche allein durch den Vertreter der Wohnbauselbsthilfe hätten wahrscheinlich nicht dazu geführt, dass er die Fläche überhaupt veräußert hätte.

Grenzen

Welche Grenzen? ;-)

Ansprechpartner

Gemeinde Gaschurn
Martin Netzer, MSc
Bürgermeister

Dorfstraße 2
A 6793 Gaschurn
+43 5558-8202-0
gemeinde@gaschurn.at

www.gaschurn-partenen.at

Allensbach

Entwicklung alter Industriefläche in Bauland

Gemeinde Allensbach, Landkreis Konstanz, Baden-Württemberg, Deutschland, Gemarkungsfläche 2.653 ha, 7.211 Einwohner, davon 5.200 im Kernort Allensbach, Teilorte: Hegne, Kaltbrunn, Langenrain/Freudental.

„Allensbach hat's“ ist ein Slogan, der die vielfältigen Standortvorteile unserer Gemeinde auf den Punkt bringt. Markenzeichen sind:

- verkehrstechnisch außerordentlich günstige Lage zwischen Radolfzell und Konstanz direkt an der vierspurigen B33
- gut ausgebildete Arbeitskräfte
- zuverlässige Plattform für mittelständische Unternehmen der Dienstleistungs- und Technologiebranche, sowie Handwerk und Gewerbe
- hohe Wohn- und Freizeitqualität in attraktivem Ambiente am Untersee
- vielfältiges kulturelles Angebot



Das Grundstück „Höfler-Areal“ wurde früher für eine Sägerei mit einer Mühle genutzt. Nach dem Tod des Sägewerksbesitzers vor einigen Jahren ließen die neuen Eigentümer, eine Erbgemeinschaft, Anfang 2015 dessen Wohnhaus abreißen mit dem Plan, das Areal als Bauland zu vermarkten. Die BDS-Universal-Bau GmbH ist Bauträger des Projekts. Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 11.400 m². Auf diesem Grundstück sollen 11 Wohnhäuser mit einer großzügigen Grünanlage entstehen.

- 65 Wohnungen zwischen 2- und 5-Zimmern
- Aufzug in jedem Haus
- Privatgärten in den Erdgeschossen
- Tiefgarage
- Der anliegende kanalisierte Mühlenbach wurde von der BDS Universal-Bau GmbH aufwendig renaturiert.



Rahmenbedingungen

Ein für unsere Gemeinde so großes Projekt ging nur im Miteinander zwischen Gemeinde und Bauträger. In einem städtebaulichen Vertrag wurden die Rahmenbedingungen gemeinsam festgelegt und beschlossen.

Empfehlungen

Bei diesem Vorhaben wurde der Bach renaturiert und diese Maßnahme kommt allen Bürgern zu Gute, nicht nur den künftigen Bewohnern. Ebenfalls von Seiten der Gemeinde gefordert war die Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen für alle Wohneinheiten, so dass die angrenzende Straße frei bleibt von Parkierung.

Grenzen

Das Ziel der Nachverdichtung und die Akzeptanz der direkten Anwohner sind gegenläufige Interessen. Während Naturschutzverbände uns für eine dreigeschossige (anstatt zwei) Bebauung gelobt haben, haben die Angrenzer dies komplett anders gesehen.



Bodensee-
Dorfgespräche

Verdichtet Bauen im Dorf



Ansprechpartner

Stefan Friedrich
Bürgermeister Allensbach
Gemeinde Allensbach
Rathausplatz 1
D 78476 Allensbach
bm.friedrich@allensbach.de
Telefon: +49 7533 801-0

Felix Deggelmann
BDS Universal-Bau GmbH
Reisstr. 13
D 78467 Konstanz
info@bds-universal-bau.de
Telefon: +49 7531-89265-0

Rössliplatz Muolen

Bodensee-
Dorfgespräche

Die Gemeinde Muolen liegt auf 500 m.ü.M. und ist die nördlichste Gemeinde im Kanton St.Gallen. Wir zählen aktuell **1.200 Einwohner** auf 10,31 km² verteilt. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich Muolen vom reinen Bauerndorf zu einer attraktiven, kinderfreundlichen Wohngemeinde zwischen Bodensee und Alpstein entwickelt und hat seinen ländlichen Charakter mit Sicht aus jedem Fenster ins Grüne erhalten. Verkehrstechnisch sind wir sehr gut angebunden mit je rund 20minütigen Fahrdistanzen in alle Himmelsrichtungen wie z.B. Stadt St.Gallen, Romanshorn, Weinfelden, Gossau. Halbstündige ÖV-Verbindungen nach Romanshorn (11 Minuten) oder in die Stadt St.Gallen (20 Minuten) machen Muolen auch für Pendler sehr attraktiv.

Es sind am Ort rund 30 KMU-Gewerbebetriebe sowie 40 aktive Landwirtschaftsbetriebe mit insgesamt rund 250 Arbeitsplätzen vorhanden. Letztere pflegen mitunter 12'000 Hochstammbäume und sorgen damit für das typische Muoler Landschaftsbild. Weiter runden zudem 30 Vereine ein attraktives und abwechslungsreiches Gesellschaftsleben ab.



Die Eigentümerfamilie des Areals Rössliplatz gab schon vor einigen Jahren den Landwirtschaftsbetrieb auf. Das über Jahrzehnte parallel geführte Restaurant wurde zunehmend sanierungsbedürftig. Für diverse alte Ökonomiebauten gab es keinen Verwendungszweck mehr. Zudem ergab sich die Chance ebenfalls eine sanierungsbedürftige Nachbarliegenschaft käuflich zu erwerben und dadurch eine Gesamtplanung durchzuführen.

In einem rund 1 ½ Jahre dauernden Workshopverfahren konnten alle Anspruchsgruppen an einem Tisch die verschiedenen Interessen und Anliegen vorbringen und Lösungen im Interesse aller finden. Im anschließenden öffentlichem Auflageverfahren gab es keine einzige Einsprache. Nach Erteilung der Baubewilligung im Frühjahr 2017 folgte eine zweijährige Bauphase bis im März 2019 die ersten Wohnungen bezugsbereit waren. Ein externer Moderator (Ortsplanungsbüro Strittmatter Partner AG, St.Gallen) organisierte das Workshopverfahren. Beteiligt waren: Eigentümerschaft, Gemeinde, Amt für Raumentwicklung, das Amt für Kultur (Abt. Denkmalpflege), Bruno Bossart, St.Gallen als Fachplaner im Bereich Ortsbildschutz und Martin Klausner, Rorschach als Fachplaner im Bereich Umgebung. An zwei öffentlichen Informationsveranstaltungen wurde die Nachbarschaft und die Öffentlichkeit orientiert.



Rahmenbedingungen

Das Areal Rössliplatz liegt mit im Dorfkern in der Ortsbildschutzzone. Das erfordert eindeutig eine gute Einbettung einer neuen Überbauung in der bestehenden Gebäudestruktur. Eine erste Idee der Eigentümerschaft eine „0815-Überbauung“ mit Hochhäusern, grossen Fensterflächen, rechtwinklig zur Hauptstrasse angeordnet wurde zurückgewiesen. Dank dem Workshopverfahren konnte eine sehr ansprechende Gesamtwirkung erreicht werden. Insbesondere mit den Aussenräumen, dem Vorplatz mit Dorfbrunnen und der Ansiedelung eines Café's/Bäckereiladens sichert den gewünschten Erhalt eines lebendigen Dorfkerns.

Empfehlungen

Mögliche Eigentümerschaften für Ortsplanungs- und Dorfentwicklungsprozesse frühzeitig sensibilisieren und direkt angehen, damit nicht viel Zeit und Geld in Planungen investiert wird, welche in der Folge wegen übergeordneter Vorgaben (z.B. Ortsbildschutz) unbrauchbar sind.

Grenzen

Ursprünglich hatte die Eigentümerschaft eine grössere Nutzfläche als Endziel vor Augen. Die Wirtschaftlichkeitsfrage stellte sich unweigerlich. Alle Akteure mussten auch Kompromisse eingehen, ansonsten keine Gesamtlösung hätte erreicht werden können.

Unterstützung

Anfangs war grosse Skepsis hinsichtlich dem Workshopverfahren spürbar. Informieren, informieren, informieren aller Akteure aber auch der Bevölkerung und der umliegenden Nachbarschaft waren nötig und können auch als zentrale Erfolgsfaktoren empfohlen werden.



Ansprechpartner

Bernhard Keller
Gemeindepräsidium
Gemeinde Muolen

Dorfstrasse 9
CH 9313 Muolen

Tel. +41 58 228 68 68
bernhard.keller@muolen.ch

www.muolen.ch
www.roessliplatz-muolen.ch