

# Räumliches Entwicklungskonzept Zwischenwasser

11.12.2014

Langfassung





# Räumliches Entwicklungs- konzept

## Inhalt

### ***Grundlagen***

- 1 Ausgangssituation und Zielsetzung 5
- 2 Methodik 7

### ***Analyse und Bewertung***

- 1 Siedlungsmorphologische Analyse 9
- 2 Flächenanalyse - Bedarfsermittlung 19
- 3 Der Beteiligungsprozess 25
- 4 Entwicklungsszenarien 29
  - 4.1 Wie wächst Zwischenwasser? 29
  - 4.2 Untersuchung anhand zweier Ausschnitte von Muntlix und Batschuns 31
  - 4.3 Bebauungstypologien 34
  - 4.4 Abschätzung des Freiraumbedarfs 37
  - 4.5 Funktionsspezifische Programmierungen 39
  - 4.6 Ortsspezifische Programmierungen 39

### ***Ziele, Handlungs- empfehlungen und Werkzeuge***

- 1 Ziele 41
- 2 Handlungsempfehlungen 45
- 3 Werkzeuge 53
  - 3.1 Werkzeuge zur Bauflächenmobilisierung 54
  - 3.2 Gemeindebezogene Einrichtungen 55

- 3.3 Weiterführende Konzepte 55
- 3.4 Bewertungsbogen 57
- 3.5 Baurichtlinien 72
- 3.6 Änderungen des Flächenwidmungsplanes 79

### ***Nächste Schritte***

Zusammenfassung 81

### ***Anhang***

- 1 Plandarstellungen 83
- 2 Bewertungsbogen Formular 85
- 3 Bebauungsbeispiele 89
- 4 Definitionen 95
- 5 Abkürzungsverzeichnis 95
- 6 Dokumentenverzeichnis 95

### ***Impressum*** 97

*Das vorliegende Dokument stellt die Langfassung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes dar. Der Bewertungsbogen mit dem Kriterienkatalog und den Beispielbewertungen ist in der Langfassung integriert und liegt zur praktischen Anwendung auch als eigenes Dokument vor. Die Plandarstellungen sind als eigene Dokumente beigefügt. Zusätzlich wurde eine zusammenfassende Kurzfassung als eigenes Dokument verfasst.*

# Grundlagen

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Gemeinde Zwischenwasser im Vorarlberger Vorderland steht im österreichischen Vergleich sehr gut da. In der Randlage zum Rheintal und mit Siedlungseinheiten in der alpinen Kulturlandschaft zeichnen sich die drei Dörfer Batschuns, Dafins und Muntlix durch eine hohe Lebensqualität aus. Es gibt nicht nur attraktive Wohnlagen, auch lokale Traditionen sind in der Bevölkerung tief verankert. Gleichzeitig ist Zwischenwasser Vorreiter in vielen Bereichen - vor allem bei den Themen Baukultur, Bürger\_innenbeteiligung und Energie. Die enge Kooperation mit den Nachbargemeinden in der Region Vorderland führt zur besseren Nutzung von Synergien. Zwischenwasser gehört zu den innovativen Gemeinden Österreichs.

Die Basis des Erfolgs der Gemeinde sind der bewusste Umgang mit vorhandenen Qualitäten, das zeitgerechte Setzen von Akzenten, vor allem aber die Menschen, die an einer langfristigen Zukunftsentwicklung interessiert sind. Die kontinuierlichen Spitzenleistungen in vielen Bereichen sind Resultate des stetigen Verbesserns.

### Wozu ein räumliches Entwicklungskonzept?

Ein räumliches Entwicklungskonzept bietet der Gemeinde eine nachvollziehbare fachliche Grundlage für den Flächenwidmungsplan. Es zeigt die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde und den daraus abgeleiteten aktuellen Handlungsbedarf auf. Für die Entscheidungsträger\_innen ist das räumliche Entwicklungskonzept Orientierungshilfe und Argumentationsgrundlage.

Das räumliche Entwicklungskonzept dient neben der Formulierung der generellen Entwicklungsrichtlinien für die Gemeinde Zwischenwasser auch konkret als Basis für die Frage, ob ein Grundstück als Baufläche geeignet ist. Das betrifft sowohl eventuelle Bauflächenwidmungen als auch bestehende Bauflächen bzw. Bauerwartungsflächen.

Das Hauptanliegen der Maßnahmen des räumlichen Entwicklungskonzeptes ist es, Fehlentwicklungen zu vermeiden. Wesentlich ist, sich der langfristigen Konsequenzen der Handlungen und Planungen bewusst zu sein und sich so für die Zukunft nichts zu verbauen. Die Zukunft ist ungewiss – es werden mögliche Entwicklungen verglichen und diejenigen Maßnahmen und Handlungsempfehlungen ausgewählt, die für möglichst viele verschiedene „Zukünfte“ passend sind.

### Die Klimarelevanz des räumlichen Entwicklungskonzeptes

Das räumliche Entwicklungskonzept beschäftigt sich mit möglichen Zukunftsszenarios der räumlichen Entwicklung Zwischenwassers. Wachstum, demografische Entwicklung, sozialinfrastrukturelle Bedürfnisse der Bevölkerung aller Altersgruppen werden genauso behandelt wie Wohnen und Arbeiten, Fragen der Mobilität und der Erholungs- und Freizeitinfrastruktur.

Allen Überlegungen liegt das Thema Energie und Ressourcennutzung zugrunde:

Zwischenwasser ist bereits Vorreitergemeinde bezüglich Energieeffizienz. Als e5-Gemeinde hat Zwischenwasser nicht nur eine lange Tradition für den bewussten Umgang mit Ressourcen, sondern auch ein hohes Engagement in der Umsetzung, welches sich im internationalen Ranking widerspiegelt, bei welchem das kleine Zwischenwasser auf Platz 2 liegt neben Städten wie Zürich, Lausanne, Bremen und Besancon, mit 5 e's<sup>1</sup>.

Eine energie- und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, die zur Verringerung der Mobilität und so zur CO<sub>2</sub>-Einsparung beiträgt, ist wesentlicher Basisgedanke des räumlichen Entwicklungskonzeptes für Zwischenwasser.

Kompaktere Siedlungsstrukturen erfordern außerdem weniger Aufwendungen für Infrastruktur und Betrieb, es gibt weniger versiegelte Fläche; der Heizenergiebedarf ist bei kompakten Baukörpern geringer etc.

Die Klimarelevanz im Sinne von CO<sub>2</sub>-Einsparung ist zwar das wesentliche Ziel des räumlichen Entwicklungskonzeptes, wird aber im Abschnitt „Ziele“ nicht mehr explizit angeführt, da es implizit in den meisten der formulierten Ziele enthalten ist.

*„Das räumliche Entwicklungskonzept trifft Aussagen, wie Grund und Boden nachhaltig genutzt werden können, wo Entwicklungschancen für die nächsten Jahre liegen und wo Fehlentwicklungen zu korrigieren sind.“*

*(aus: „Das Räumliche Entwicklungskonzept – ein Leitfaden für Gemeinden“, Amt der Vorarlberger Landesregierung, Bregenz 1997)*

*„Das räumliche Entwicklungskonzept formuliert möglichst auf den Punkt gebrachte Ziele und Maßnahmen zu verschiedenen Sachbereichen, ohne die Maßnahmen im Detail auszuarbeiten. Es versucht, die Grundlagen zu den wesentlichen Fragen herauszuarbeiten und diejenigen Themen, die einer nachfolgenden vertieften Bearbeitung im Rahmen eines Fachkonzeptes bedürfen, zu identifizieren.“*

*(aus „Das Räumliche Entwicklungskonzept – ein Leitfaden für Gemeinden“, Amt der Vorarlberger Landesregierung, Bregenz 1997)*

<sup>1</sup> <https://sites.google.com/site/e5gemeinde/about-us> [Zugriff am 29.07.2013]

*Die vor ort ideenwerkstatt® ist ein partizipativer Ideenentwicklungsprozess, der direkt vor Ort stattfindet. Nach mehrwöchiger Aktivierungs- und Medienarbeit kommt ein Team aus Architekt\_innen, Raumplaner\_innen und Prozessbegleiter\_innen, sowie Expert\_innen für die jeweils wichtigen Themen für mehrere Tage direkt an den Ort des Geschehens und installiert ein temporäres Büro. Dort können von morgens bis abends alle Interessierten ihre Ideen, Vorschläge, Wünsche und Anregungen für die inhaltliche Entwicklung eines zuvor räumlich definierten Bearbeitungsgebiets einbringen.*

*Mittels eines Programms aus Workshops, Vorträgen und moderierten Diskussionen sowie eines Webauftritts mit Online-Spiel wird das Wissen der Bürger\_innen als „Expert\_innen für den Alltag im eigenen Ort“ eingebunden. Das vor ort-Team sammelt alle Ideen und verdichtet diese zu anschaulichen, realisierbaren Zukunftsszenarien. Am Ende kann ein Stimmungsbild über die ausgearbeiteten Ergebnisse eingeholt werden.*

*Bei der vor ort ideenwerkstatt® für das räumliche Entwicklungskonzept war ein siebenköpfiges Team für vier Tage vor Ort. Dem Beginn vor Ort war eine umfassende Vorbereitungs- und Aktivierungsphase mit verschiedenen Aktivitäten vorgelagert. Die vor ort ideenwerkstatt® fand im April 2013 statt und war der intensiven Arbeit mit der Bevölkerung gewidmet.*

## 2 Methodik

### Ideenfindungsprozess

Mit der vor ort ideenwerkstatt® geht die Gemeinde Zwischenwasser einen besonderen Weg. Gemeinsam mit der Bevölkerung wurden Ideen für ein räumliches Entwicklungskonzept entwickelt. Es bildet eine wichtige Orientierungsgrundlage für Planungsvorhaben und Investitionen der Gemeinde. So ein Zukunftspapier soll und kann nicht im stillen Kämmerlein des Gemeindeamtes entstehen. Das geht nur gemeinsam mit interessierten Bürger\_innen.

Dem Ideenfindungsprozess voran ging eine

### Siedlungsmorphologische Analyse

Die Siedlungsmorphologie befasst sich mit den baulich-physischen Strukturen inklusive deren Organisationsprinzipien. Im Mittelpunkt stehen dabei die Entstehungsbedingungen der jeweiligen Zeit und die räumlichen Eigenarten.

Die siedlungsmorphologische Analyse zielt darauf ab, ein Verständnis für die bestehenden territorialen Strukturen, die ortstypischen Bebauungs- und Raumstrukturen und ganz allgemein für die Wechselbeziehungen zwischen allen raumrelevanten Elementen auf verschiedenen Maßstabsebenen zu entwickeln.

- Territorium (Landschaft)
- Siedlungskörper und zugehörige Freiflächen
- Nachbarschaften bzw. Ensembles
- Gebäudetypen bzw. Bauprogramme
- Parzellierung
- ortstypische Sonderthemen

Entscheidend dabei ist, jene „Programme“ zu identifizieren, die hinter den sichtbaren „Bildern“ für die bisherigen Entwicklungen maßgeblich waren. Dazu gehören beispielsweise Aspekte der Topographie, des Klimas, der Geschichte, der Ökonomie und der Ökologie.

Methodisch wird dabei zwischen Aspekten unterschieden, die über das Betrachtungsgebiet hinaus verallgemeinerbar sind - also großmaßstäbliche Regelwerke, die Zwischenwasser nur als ein Element einer Reihe gleichartiger Elemente formten - und solchen, die es nur im Betrachtungsgebiet gibt und damit seine Identität und Unverwechselbarkeit ausmachen.

Ziel der Untersuchung ist es, jene Themen und Kriterien zu finden und argumentativ abzusichern, die für zukunftsweisende Überlegungen maßgeblich sein können.

### Synthese

Im nächsten Schritt wurden verschiedene potentielle Entwicklungen Zwischenwassers aufgezeigt. Um die Relevanz der einzelnen Aspekte bzw. die Konsequenzen der Szenarien bewerten zu können, wurden diese Fragen wieder gemeinsam mit Gemeindevertretern diskutiert. Um sie am Ende des Prozesses auch beantworten zu können, brauchte es Richtungsentscheidungen zu verschiedenen Themen, die sich auf die Nutzung und Inanspruchnahme von Boden auswirken.

Die Synthese der Entscheidungen und Erkenntnisse aus den Diskussionen der Entwicklungsszenarien, der Erkenntnisse aus der siedlungsmorphologischen Analyse und der Ideen und Ziele aus der vor ort ideenwerkstatt® ergibt das räumliche Entwicklungskonzept.

### Woraus besteht ein räumliches Entwicklungskonzept?

Es besteht aus konkreten Entwicklungszielen, die gemeinsam mit allen Interessierten in Worten und Bildern formuliert werden. Sie ergeben sich aus den für Zwischenwasser spezifischen Werten und Interessen. Die Ergebnisse sind in einem Zielekatalog und in einer Liste von Handlungsempfehlungen und Werkzeugen angeführt und in planlichen Darstellungen verortet.



^ Das Team der vor ort ideenwerkstatt (v.l.n.r.)

Christina Steininger, Roland Guber, Caren Ohrhallinger, Lenka Olesova, Brigitte Noack, Johanna Treberspurg, René Mayr

*Das Planen und Bauen kann mit der Befassung von ortsspezifischen Regelwerken wieder jenes kollektive Bewusstsein entfalten, das den historischen Siedlungen die Harmonie, die Orientierung, die Flexibilität, die Signifikanz und damit individuelle Bedeutung verliehen hat, die sie in der Moderne und im Fordismus mit dem aufkeimenden egozentrischen Individualismus verlor. Das Steuern und Planen hat noch nie zum gewünschten Ergebnis geführt.*

*[...] Die siedlungsmorphologische Annäherung stellt eine tiefgreifende Entwurfsmethodik für architektonische, siedlungsentwicklungspolitische oder auch künstlerische Lösungsvorschläge dar. Sie arbeitet mit dem tatsächlich gewachsenen Bestand und versucht, das Wesen der gebauten Umwelt, das sich nur über die Veränderungen begreifen lässt, einzufangen, um konzeptionell konsequente, logische, bauliche oder andere entwicklungspolitische Lösungen zu finden.*

(SMA 9)

# Analyse und Bewertung

## Siedlungsmorphologische Analyse

### 1 Siedlungsmorphologische Analyse

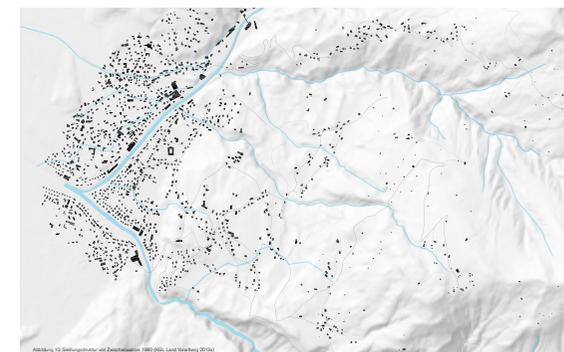
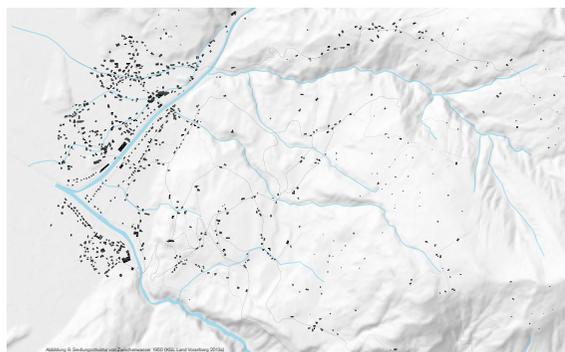
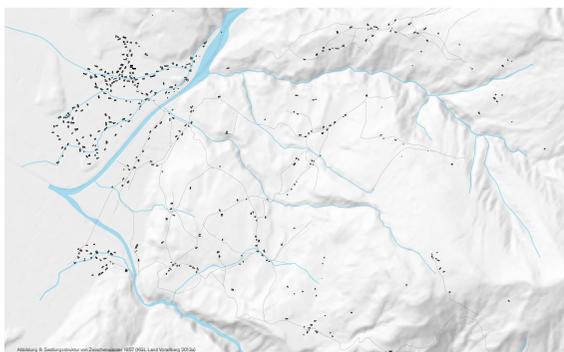
Um ein umfassendes Verständnis für Siedlungen und deren Werdegang zu entwickeln, können Informationen aus der wissenschaftlichen Literatur und aus Abbildungen gewonnen werden. Doch oftmals besteht weiterer Erklärungsbedarf. Tiefgreifendere Erklärungen zur Gestalt der Siedlung ermöglicht der Grundriss bzw. die gebaute Form einer Siedlung. Ableitungen aus diesen Quellen bleiben zwar in manchen Bereichen spekulativ, dennoch ist die „Lektüre“ der räumlichen Strukturen einer Siedlung unverzichtbar, um zu erfahren, warum Siedlungen heute aussehen, wie sie aussehen. Durch wiederkehrende Muster, multikausal bestätigte Sinnzusammenhänge und logische Argumentationsketten lassen sich verlässliche Aussagen treffen.

Siedlungsmorphologisch relevante Erklärungen, die üblicherweise für viele Siedlungen zutreffen, gegebenenfalls aber auch ganz siedlungsspezifisch sein können, lassen sich in verschiedenen Themengebieten finden. Es lässt sich erklären, warum Zwischenwasser an seinem Standort gewachsen ist, warum es in seiner Form gewachsen ist

und wie es in Zukunft weiterwachsen könnte. Entscheidende Rollen spielen dabei Gewässer, Topographie, natürliche Ressourcen, historische Wege- und Siedlungsnetze, Klima, Besonnung, kulturräumliche Regelwerke, Lichtungen und Wälder, mediale Netze, u.ä.

Das Ergebnis der siedlungsmorphologischen Analyse ist ein ausführliches Portrait des Gemeindegebiets Zwischenwasser und seiner Ortschaften bzw. Weiler, aufbereitet mit Texten, Bildern, Plänen, Zeichnungen, Skizzen sowie einer Rekonstruktion der historischen Entwicklung. Das morphologische „Portrait“ eines Ortes führt zu einem profunden Apparat an Argumenten und Aspekten, die in zukünftige Konzeptions- und Planungsprozesse einfließen werden. Damit werden nachvollziehbare Grundlagen zur Versachlichung und inhaltlichen Erweiterung zukünftiger Diskussionen geschaffen. Ein Mehrwert liegt erfahrungsgemäß schon darin, den vertrauten Lebensraum „mit anderen Augen“ sehen und ganzheitlicher verstehen zu können. Die Entwicklung von Zukunftsszenarien wird auf Basis einer bestehenden „Ortsmonographie“ professionalisiert und als sinnvolle Fortschreibung bzw. Korrektur historischer bzw. aktueller Entwicklungen verständlich und besser argumentierbar.

Abbildungen auf dieser und der folgenden Seite: Siedlungsstruktur Zwischenwassers 1857, 1959, 1980, 2003 und mögliche Siedlungsentwicklung lt. aktueller Flächenwidmung (SMA S.18.22)

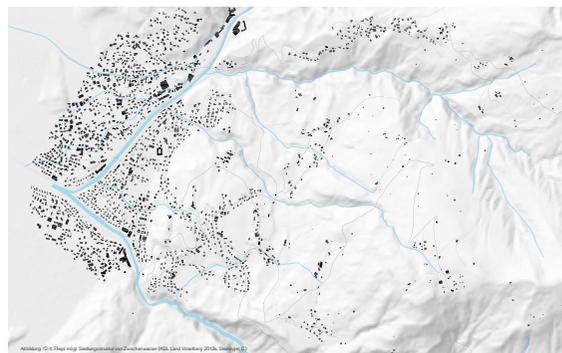
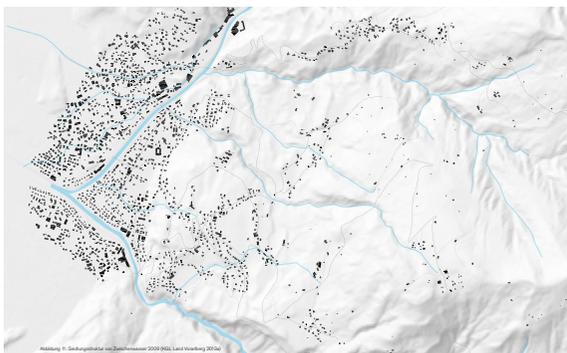
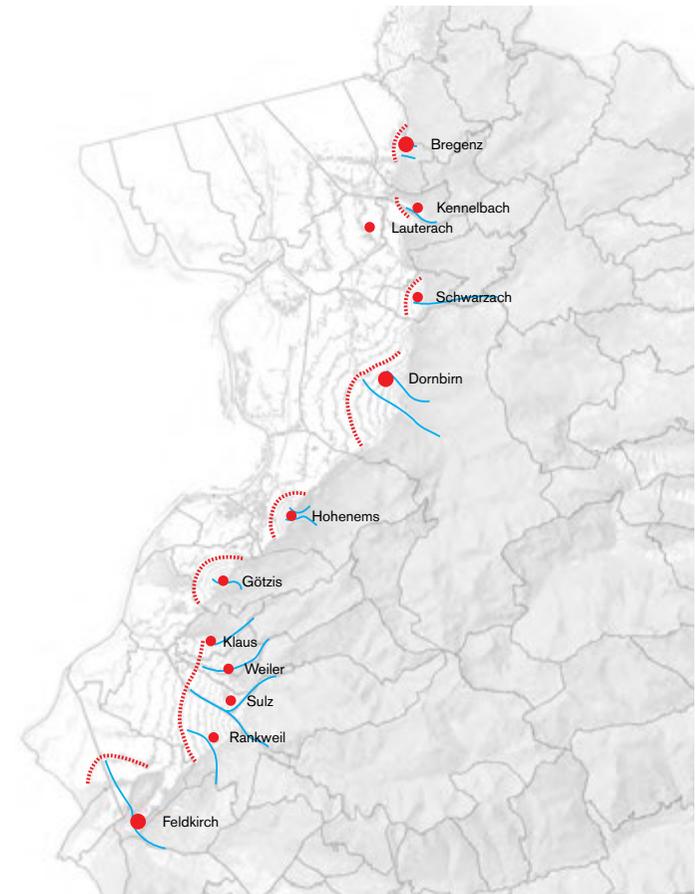


Im Folgenden sind ausgewählte in der Siedlungsmorphologischen Analyse<sup>1</sup> (im Folgenden kurz SMA) erörterte Konzepte der Siedlungen in der Gemeinde Zwischenwasser zusammengefasst. Um die vollständige Argumentation für die Konzepte und die detaillierte Konzeption der Gemeinde nachvollziehen zu können, ist ein Blick in die Langfassung der Siedlungsmorphologischen Analyse zu empfehlen:

Zwischenwasser gliedert sich durch Muntlix in die Kette der durch Schwemmkegel hochwassergeschützten Siedlungen am Ostrand des Rheintals ein. Muntlix ist damit integraler Bestandteil des östlichen Rheintalsiedlungsbandes (siehe Abbildung rechts).

Durch Frutz und Frödisch nimmt Zwischenwasser Anteil am rechten Wassereinzugsgebiet des Rheins und entspricht in diesem Punkt einer typischen östlichen Rheintalsiedlung. Siedlungen hielten stets ihrer Größe entsprechend Abstand von größeren oder kleineren Fließgewässern. An kleine Bäche konnte sich die Bebauung näher heranwagen als an große. Große Siedlungen konnten sich an Fließgewässer näher heranwagen als kleine. Mit Zunahme eines stadähnlichen Charakters in Muntlix können auch die größeren Flussläufe eine wesentlichere Rolle in der Siedlungsstruktur einnehmen und vermehrt ins Geschehen eingebunden werden. Die Hangsiedlungen werden von nur kleinen Bächen durchflossen, die unersetzliche Lebensader waren.

<sup>1</sup> Siedlungsmorphologische Analyse Zwischenwasser, erstellt im Auftrag der Gemeinde Zwischenwasser, von René Mayr als Auftragnehmer der nonconform architektur vor ort ztkg, mit Unterstützung von Erich Raith



<sup>^</sup> Siedlungen auf hochwassergeschützten Lagen am Hangfuß bzw. auf Schwemmkegeln des östlichen Rheintals (SMA S.33)

< Abbildungen auf dieser und der vorhergehenden Seite: Siedlungsstruktur Zwischenwassers 1857, 1959, 1980, 2003 und mögliche Siedlungsentwicklung lt. aktueller Flächenwidmung (SMA S.18.22)

Die Ortschaften von Zwischenwasser verteilen sich auf unterschiedliche Höhenstufen mit unterschiedlichen Siedlungskonzepten. Diese konnten stets unterschiedlichste Funktionen erfüllen, da sie sich nach Klima, Erreichbarkeit, Topographie u.ä. unterscheiden. Die unterschiedlichen Höhenstufen müssen je nach ihren Stärken und Möglichkeiten genutzt werden. Konzepte für den flächigen, dezentral strukturierten Siedlungskörper am Hangfuß fallen anders aus als jene für die Siedlungskörper der Höhenstufen und wieder anders für die Weiler der Höhenstufen. Neben den unterschiedlichen Siedlungsbändern existieren auch unterschiedliche Landschaftsbänder. Das Rheintal teilt sich von Westen nach Osten in ein Siedlungsband am Rhein, einen Grünraum im Tal, ein Siedlungsband am Hangfuß, eine locker besiedelte mit dem Naturraum verflochtene Hangzone und einen alpinen Naturraum (siehe Abbildung rechts).

Das Realteilungsrecht hat zu einer dezentralen Anordnung einheitlich kleinmaßstäblicher Baukörper im Rheintal geführt. Diese Maßstäblichkeit wirkt sich auf das Erscheinungsbild und die Funktionsweise des Siedlungsnetzes aus.

An den Rheintaler Hängen konnte sich das rätoromanische Haufendorf länger halten als im von den Alemannen früher besiedelten Rheintal. Folglich finden wir an Zwischenwassers Hängen Haufendorfstrukturen und in Muntlix eine dezentrale Struktur. Im Haufendorf werden Zentren weniger durch bauliche Verdichtung als durch erhöhte Aktionsdichte im Umkreis des sozialen Zentrums, das historisch bedingt oftmals das Gotteshaus ist, gebildet. Prinzipiell konnte stets außen weitergewachsen werden, solange das Konzept der kurzen, fußläufigen Wege ins Zentrum geachtet wurde. Die Wege führen strahlenförmig vom Aktionskern ins Umfeld, der Siedlungsabschluss verzahnt sich mit der Flur. Im dezentral organisierten Muntlix waren die Wegkreuzungspunkte Orte der baulichen Verdichtung und damit Bestandteil einer weiträumigen Zentrumsbildung.

Jede Ortschaft hat stets den zahlreichen Vorgaben ihrer Topographie gefolgt. Unter Batschuns liegt auf einer kesselförmigen Höhenstufe mit Bezug zum Rheintal, Ober Batschuns auf einem ausladenden Bergücken entlang einer Höhenkante. Dafins streckt sich über eine lange, flache Bergzunge. Suldis ruht am östlichen Ende einer zurückversetzten Höhenstufe, Buchebrunnen auf einer im Zwischenfeld liegenden schmalen Höhenstufe. Furx thront auf einer kleinen im Sattel geschützten Terrasse über der Gemeinde. Wengen und Morsch liegen auf stark nach Süden abfallenden Hangflächen. Solange die Bau-

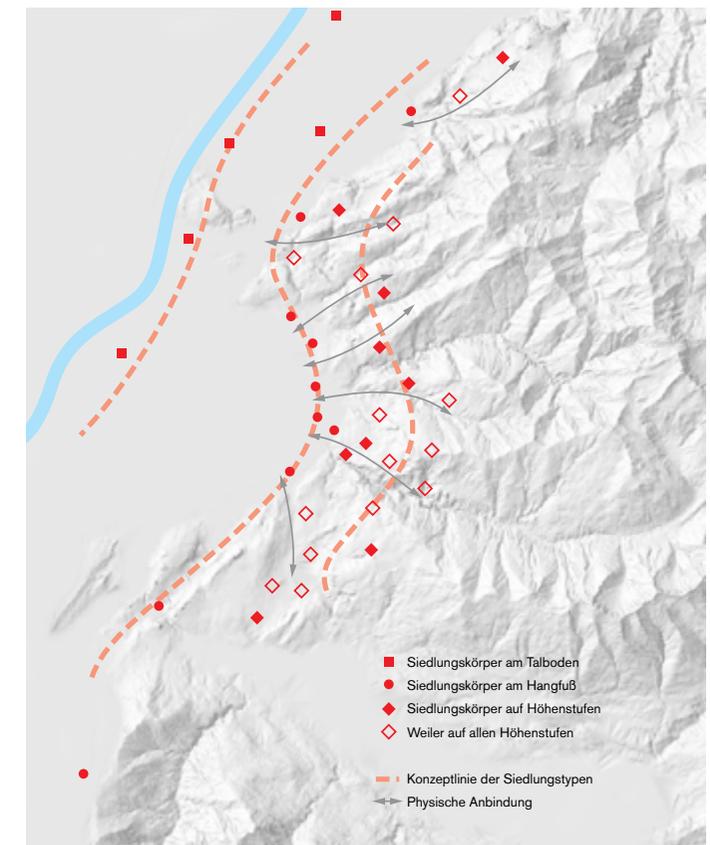
körper den topographischen Bedingungen folgen erzielen sie ein kulturlandschaftlich stimmiges Bild.

Siedlungen haben sich im Alpenraum stets am potentiellen Sonneneinstrahlung orientiert. Bei der Suche nach den Reaktionen der Siedlungskörper auf die potentielle Sonneneinstrahlung fallen folgende Regeln auf: Die alten Rodungsflächen und damit heutigen Siedlungsflächen wurden hauptsächlich auf nach Süden geneigten Hängen geschaffen, die über ihre Neigung besonders viele wirksame Sonnenstrahlen im 90° Winkel empfangen. Die steilen nicht nach Süden orientierten Hänge wurden dem Wald überlassen. Wesentlich ist das Abrücken der Bebauung oder der Wirtschaftsflächen von den Lichtungsrändern, da der Lichtungsrand durch den Schattenwurf der Bäume weniger Solarenergie erhält. Die Ortskerne befinden sich nie inmitten der besonders gut besonnten Flächen, da diese der lebensnotwendigen Nahrungsmittelproduktion vorbehalten waren. Deswegen rücken die Siedlungskörper stets an den hangaufwärtigen Rand der Terrassen. Frei gehaltene Rodungsflächen sind für einen brauchbaren Solareintrag unabdingbar.

Alle historischen Siedlungskerne an Zwischenwassers Hängen befinden sich über der üblichen Nebelgrenze des Rheintals, um vom größeren Sonneneinstrahlung und der wärmeren Luft bei Inversionslagen zu profitieren. Nur Unter Batschuns ist hierbei stärker der Rheintalsole zugeordnet. Die Lagen knapp über der Nebelgrenze bieten im Spannungsfeld zwischen guter Besonnung und geringer Distanz zur Rheintalsole den optimalen Kompromiss entlang der Hänge (siehe Abbildung folgende Seite).

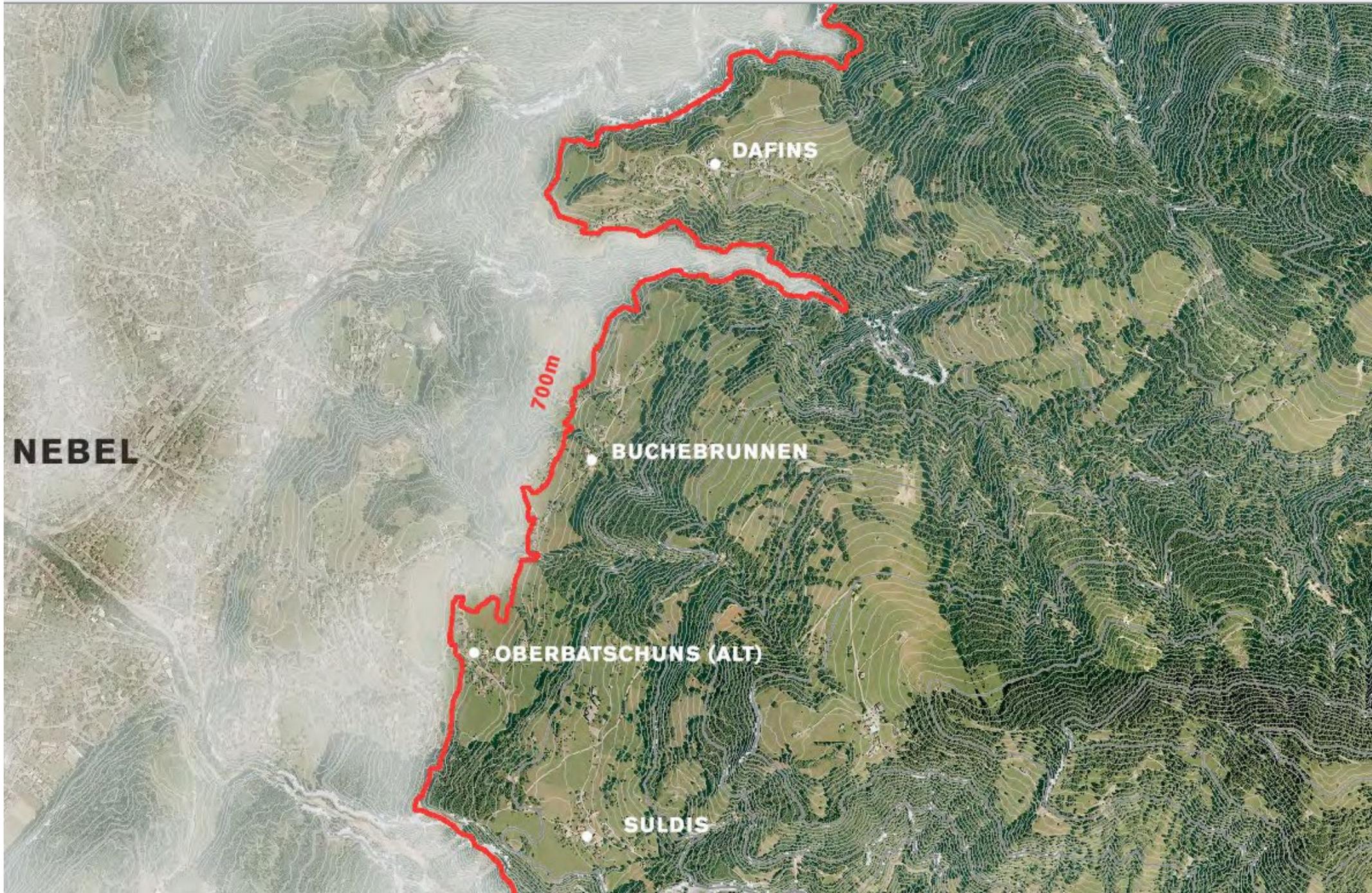
Zwischenwasser hat sich geschützt von Erhebungen im Süden und Norden abseits Kälte zuführender Winde entwickelt. Höhenkuppen und Sattel sind jedoch tendenziell eher von stärkeren Winden betroffen und blieben daher frei von Bebauung. In geschützten Beckenlagen wie Muntlix oder Unter Batschuns zu siedeln bedeutet weniger Wind- und Heizlast.

Der Grundstein für die heute schon viele Jahrhunderte bestehenden Lichtungen wurde durch die Hangkolonisation im damals modernen freien Kolonistenrecht gelegt. Bauern durften damals weitgehend frei Siedlungsplätze durch Rodungen am Hang wählen, die sie in Folge zu möglichst autarken Siedlungseinheiten ausbauten. Jede Ortschaft lässt sich einer individuell ausgeprägten Lichtung zuordnen. Die Baukörper halten Abstand zu den Lichtungsrändern, um nicht von den Bäumen beschattet zu werden, um den steilen Hängen fern zu bleiben und um die mühsam erzeugten Offenlandflächen zu erhalten.



^ Höhenstufen mit Siedlungstypen im Rheintal (SMA S.34)

Abbildung folgende Seite: Übliche Nebelgrenzen Zwischenwasser (SMA S.47)



Der Abstand zwischen Siedlungskörper und Lichtungsrand dient der Identifikation einer Ortschaft mit seiner Lichtung, deren Zusammenhalt und ihrer Integrität. Muntlix hat als einziger Ortsteil keinen Lichtungscharakter mehr. Vielmehr gibt es Naturraumrelikte gleichwie invertierte Lichtungen hinter den an der Straße errichteten Gebäuden. Die Bewegung von einer Ortschaft zur nächsten bedeutet, dass man durch einen Waldabschnitt in die nächste Lichtung einfährt. Der Austritt aus dem dunklen Wald in ein helles offenes Feld einer Lichtung ist eine theatralische Inszenierung der Bewegung durch die Gemeinde von Ortschaft zu Ortschaft (Abbildung folgende Seite).

In dörflichen Ortschaften entstehen Ortsmitten mehr durch Aktivitätendichte als durch Baudichte. Aktivitätendichte entsteht durch Clusterung von öffentlichen Funktionen, die nicht dem reinen Wohnen dienen und durch die dortige räumliche Nähe zwischen den Funktionen Wohnen und Arbeiten. In Zwischenwasser sind dies zumeist die Kirche oder Kapelle, die Gasthäuser oder Nahversorger, die Schulen, die alten Hofgruppen und die zeichenhaften Laubbäume. Eine Vielzahl von heute noch gültigen Besiedlungsregeln führte zum notwendigen Ziel, kompakte Ortschaften zu kreieren. Kompakte Siedlungskörper bedeuten stärkeren sozialen Zusammenhalt, we-

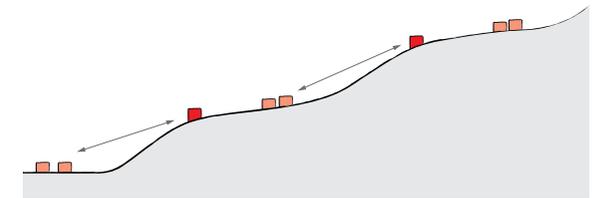
niger Abhängigkeit von technischen Hilfsmitteln, weniger Zwangsmobilität, weniger Ressourcenverbrauch, mehr Sicherheit durch soziale Kontrolle und weniger irreversibler Flächenverbrauch. Die kompakten Ortschaften sind deutlich voneinander separiert. Die mosaikhafte Zusammensetzung dieser Puzzesteine verleiht der Gemeinde ihre Wirkung und Identität.

Vom Berg hangabwärts kommend ergeben sich in den Ortsmitten oftmals räumliche Torwirkungen zwischen zwei die Straße flanierenden Gebäuden. Sitzt dieses Tor noch dazu auf einer Kuppe, wird die Wirkung besonders dramatisch, weil man dahinter in der Ferne das Rheintal sieht. Besonders auffällig sind diese Torwirkungen an den Kirchen. Bewusst solche Effekte zu beachten, kann die Bewegung durch die Gemeinde spannender machen.

Laubbäumen wird historisch eine hohe Schutzwirkung und damit gemeinschaftliche Bedeutung zugeschrieben. Deswegen finden wir heute in vielen Ortsmitten einen markanten Laubbäum, vielfach Lindenbaum.

Zwischen Orten hoher gemeinschaftlicher Bedeutung wurde früher versucht Sichtkontakt zu ermöglichen. Mit weit verstreuten Ortschaften musste Zwischenwasser in der Vergangenheit ein Kommunikationssystem entwi-

ckeln, das die tiefen Gräben der Täler und die großen Höhensprünge überwinden konnte. Zwischen den Ortschaften wurden Sichtbeziehungen hergestellt, indem Gebäude so gesetzt wurden, dass sie von der nächsten Ortschaft aus sichtbar waren, ausgewählte Teile davon so hoch gebaut wurden, dass sie über die Baumkronen reichten, oder so weit vor an eine Höhenkante gesetzt wurden, sodass sie in der nächsten darunter liegenden Ortschaft sichtbar waren. So konnte man zwischen Kirchen, wichtigen Höfen, Adelshäusern, Gipfeln etc. Informationen über das tägliche Geschehen austauschen und repräsentative Lagen erzeugen. Abseits der Informationsvermittlung geben Sichtachsen der Landschaft gelebten Zusammenhalt und bei dessen Begehung spannende Beobachtungsmomente.



^ Positionierung der Zeichen zwischen den Ortschaften (SMA S.59)

Abbildung unten: Ansicht von Zwischenwasser mit Beziehungen zwischen unterschiedlichen Lagen (SMA S. 58)

Abbildung folgende Seite: Waldlichtungen und deren Stärkung als Konzept in Zwischenwasser (SMA S.51)

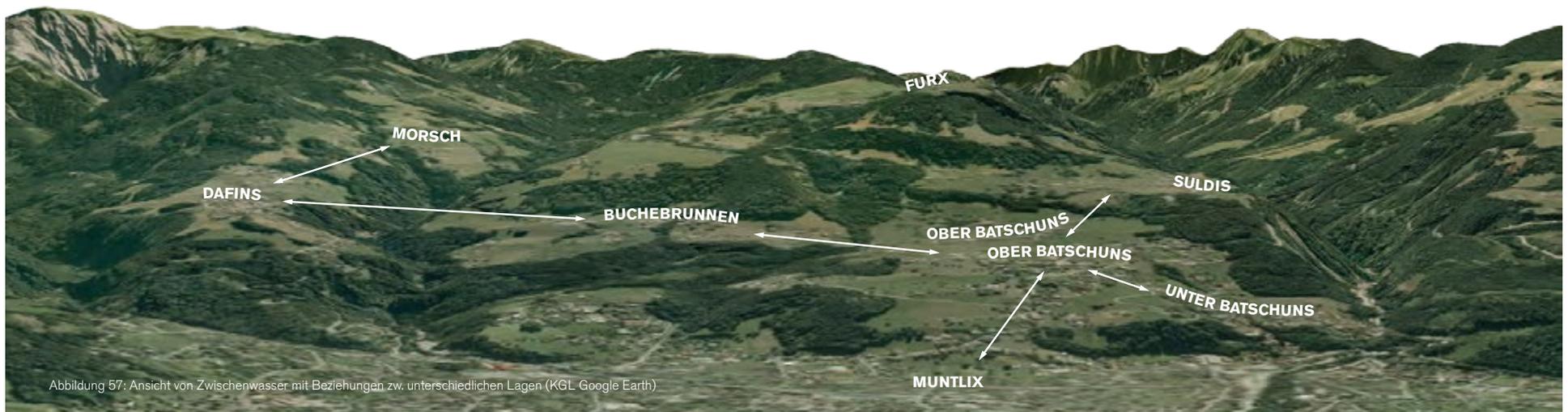


Abbildung 57: Ansicht von Zwischenwasser mit Beziehungen zw. unterschiedlichen Lagen (KGL Google Earth)

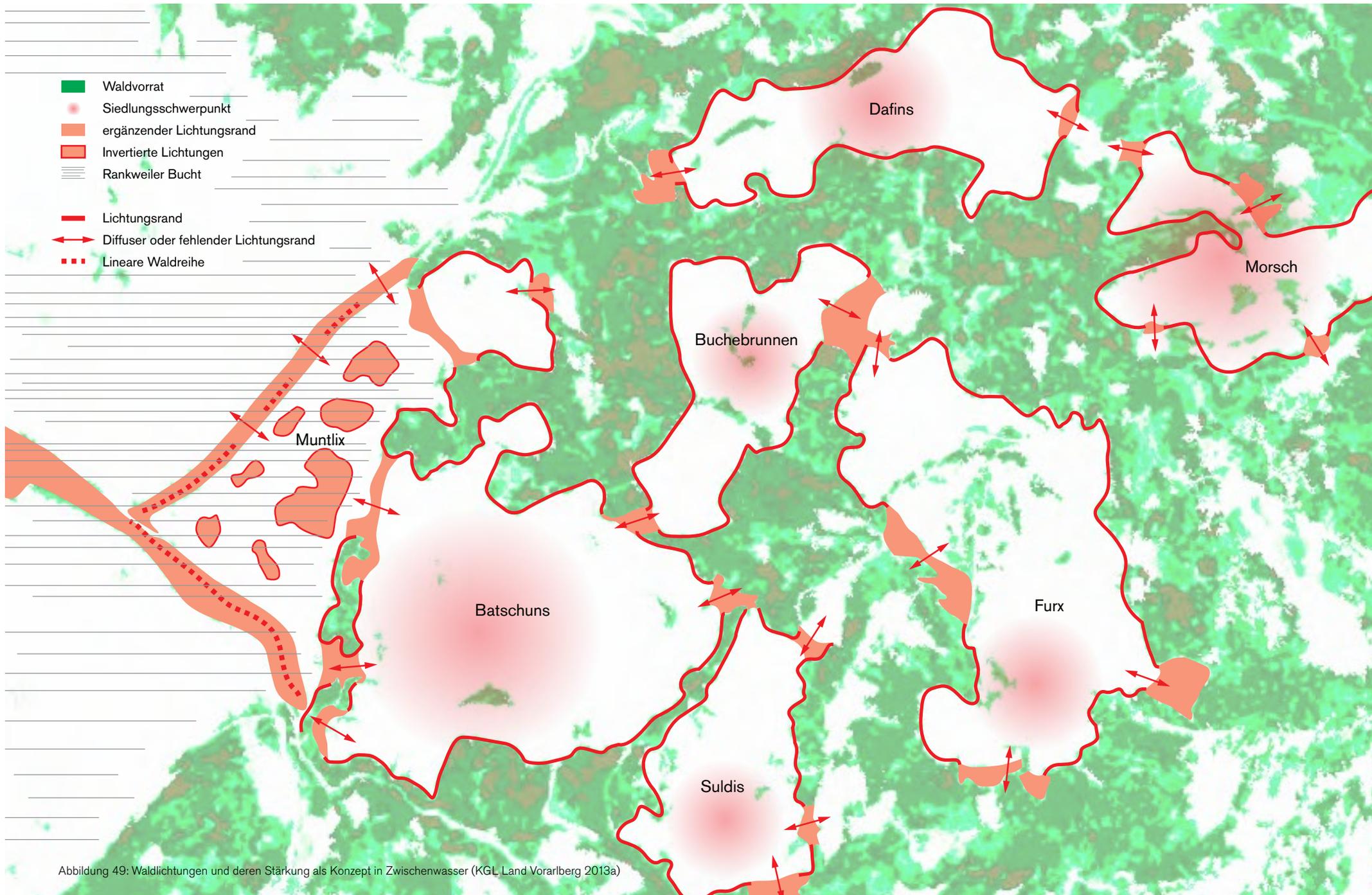


Abbildung 49: Waldlichtungen und deren Stärkung als Konzept in Zwischenwasser (KGL Land Vorarlberg 2013a)

Innerhalb der Siedlungsstruktur und im Kontext der Topographie erhalten bestimmte Orte eine überdurchschnittlich repräsentative Bedeutung. An diesen Orten wurden stets höherwertige Funktionen mit Fernwirkung ins Rheintal untergebracht bzw. die Baukörper mit besonderen architektonischen Qualitäten ausgestattet. Durch die allgemeine Wertschätzung gegenüber diesen Identität stiftenden und den Ort strukturierenden Repräsentationslagen erhielt sich die Repräsentationswirkung oftmals bis heute.

Die Rankweiler Bucht umgreifend bilden sich im Zuge der Alpenformung schmale lange mächtige Kreidefalten aus, zwischen denen Schluchten Wasser in Richtung Rhein abführen. Jeder dieser West-Ost orientierten Kreidefalten trägt eine Siedlung, die über eine Straße, Kanalleitungen, Stromleitungen, etc. an das Rheintal angebunden ist. Die Rankweiler Bucht wirkt quasi als Verteilerkreis für die im Osten liegenden Hangsiedlungen. Zumindest seit der Antike war der östliche Rheintalrand wie Muntlix stark bevorzugtes Siedlungsgebiet im Rheintal. Gründe dafür waren unter anderem ein geringer Ressourcenaufwand, eine Reduktion von Zwangsmobilität, eine automatische Vernetzung, eine fruchtbare Agrarkultur und eine einfache Bebaubarkeit. Erst der Mangel an nutzbarem Raum im Tal machte ein Ausweiten der Siedlungsflächen auf die östlichen Hänge attraktiv. Das gesamte Gemeindegebiet von Zwischenwasser ist integriert in ein System kleinerer hangauf- und abwärts führender Zubringer im Osten und der übergeordneten, mit unterschiedlichen Hierarchiestufen und Verkehrsträgern ausgestatteten, Nord-Süd orientierten Verkehrsachse im Rheintal (siehe Abbildung rechts).

In den Ortschaften entwickelten sich unter verschiedenen Bedingungen auf den Ort zugeschnittene Erschließungsstrukturen.

Muntlix ist in das Gewebe des Rheintals eingebunden, indem wenige Sackgassen existieren und Wege stets spitzwinklig in andere Wege einmünden.

Dem Haufendorf entsprechend nimmt ein sternförmiges Erschließungsnetz bei der Kirche von Unter Batschuns Ausgang ins Umfeld. Damit sind kurze Wege ins Aktionszentrum des Dorfes gesichert.

An den dicht liegenden Serpentina von Ober Batschuns reihen sich Einzelbaukörper aneinander. Die Kreuzungspunkte und Flächen zwischen den Serpentina bilden ob ihrer vielfältigen Erschließungsmöglichkeiten dichtere

Bauweisen.

Eine in einen Höhenrücken eingebettete Straße bildet den Lebensraum für Ober Batschuns.

Buchebrunnen ist entlang zwei charakterlich unterschiedlicher, parallel zum Hang führender Wege verortet. Die obere, „überirdische“ Achse hebt sich kämpferisch aus der Topographie hervor und von der Natur ab, die untere, „irdische“ Achse bindet sich in die Topographie und die Natur ein.

Dafins reiht sich fast einem Straßendorf gleich entlang einem linearen Straßenstrang auf, wobei es im Bereich der Serpentina baulich verdichtet. Nur die südliche Seite bot sich in der Vergangenheit wegen seiner guten Besonnung für eine Bebauung an. Die Baukörper sind nach Süden oder zur von Westen kommenden Straße ausgerichtet.

Aus der Kolonisationsstoßrichtung auf die Rheintalhänge heraus haben sich die bergwärts führenden Stichstraßen erhalten und zeichnen sich heute noch als Hauptwege verantwortlich. Für die ortschaftsinterne Vernetzung wesentlich sind allerdings die parallel zum Hang führenden niveaugleichen Wege, von denen es je Höhenstufe einen gibt. Historische Siedlungslagen entlang von Höhenstufen wurden durch eine horizontale Durchwegung begünstigt. Damit erfolgte die ortsinterne Mobilität weitgehend steigungsfrei. Für energieschonende Mobilitätskonzepte und für mobilitätseingeschränkte Personen sind diese horizontalen Wegführungen unumgänglich.

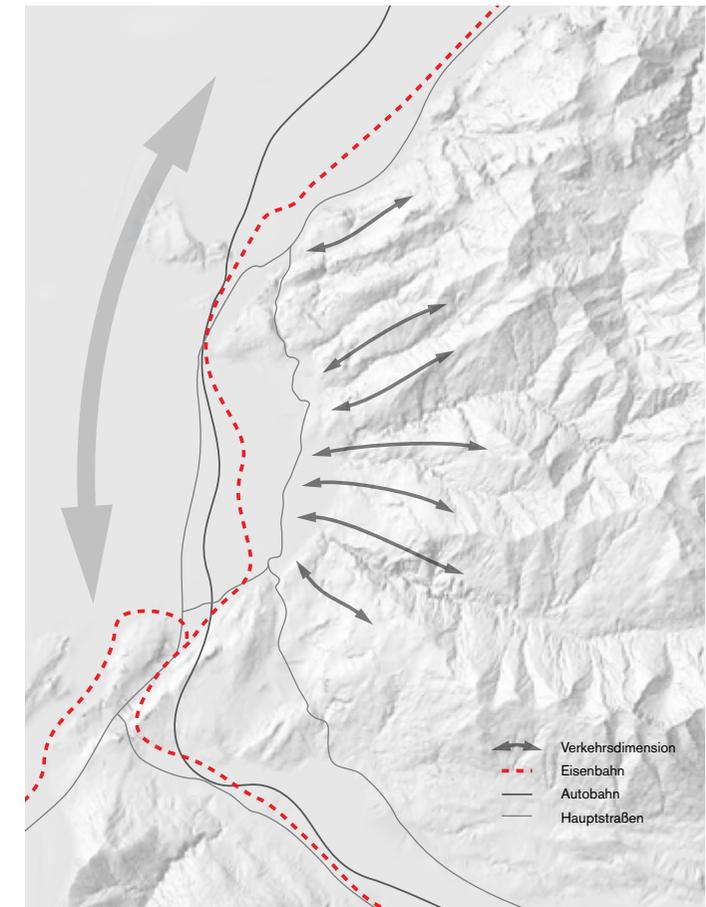
Auf Grund der so unterschiedlichen Bedingungen treten so manche ortsspezifische Regelwerke nur am Hangfuß bzw. nur an den Hanglagen auf:

### Hangfuß

Muntlix' historische, bauliche Verdichtungspunkte befinden sich an Kreuzungen wichtiger Verbindungswege zwischen Hang und Tal. Deutet man Muntlix' Zentrum als der Ortschaft entsprechend dezentral organisiert, so spannen die vier historischen Kreuzungen durch ihre kulturelle Aufladung das Zentrumsfeld auf.

Muntlix ist in vielerlei Hinsicht integraler Bestandteil der Rankweiler Bucht.

Indem Muntlix als „Kopf“ der Gemeinde die Verteilerfunktion übernimmt, führen alle Zufahrten bis auf jene nach Dafins über Frutz oder Frödisch durch Muntlix. Diese



^ Verkehrsinfrastrukturelle Ausrichtung der Rankweiler Bucht (SMA S.35)



^ Siedlungsteppich in Muntlix (SMA S.76)

bieten sich zur Eintrittsinszenierung mit Brückenköpfen als Ersatz für die dort fehlenden Lichtungstore an. An Bedeutung gewinnen manche Brücken dadurch, dass sie von Kirchen beidseits der Flüsse anvisiert werden. Die Brückenkopfausbildungen markieren den ansonsten nicht spürbaren weil eigentlich strukturfreien Übergang zwischen zwei Gemeinden in der Rankweiler Bucht.

Optisch sind Muntlix und seine Nachbargemeinden im Rheintal ineinander zerfließen. Frutz und Frödisch bilden als natürliche die einzig wirkungsvolle Trennung, indem dort ein Bruch in der gleichmäßigen Bebauung erfolgt, Ufergehölz wächst und beidseits der Flüsse merkbar andersartige Konzepte existieren.

### Hanglagen

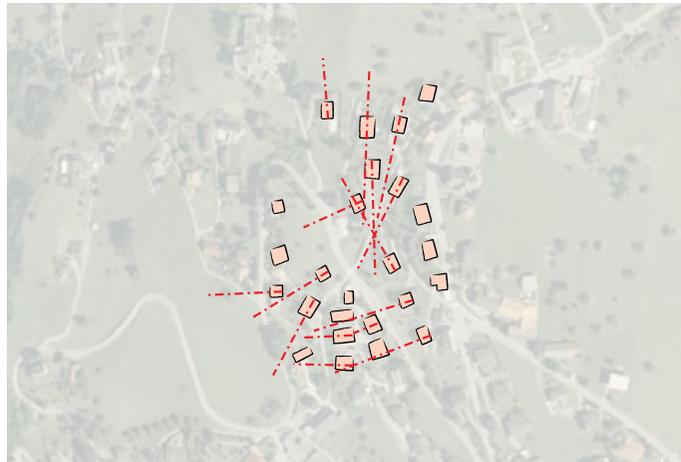
In der Anfangsphase der Landnahme an den Hängen waren die direkt auf den Hang führenden Steiglinien die bedeutsamste Wegstruktur. Nach Etablierung der Hangsiedlungen konnte vermehrt in die Breite gegangen werden, wodurch die Höhenkanten bedeutsamer wurden. In heutiger Betrachtung sind sie die wichtigsten Siedlungsspuren und bilden die ortschaftsinterne Erschließung (Abbildung folgende Seite).

Aussicht wird immer mehr zum Ziel der Hangbebauungen.

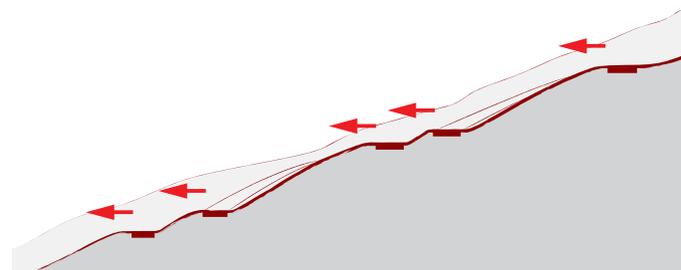
Grundsätzlich bieten Hanggrundstücke nicht nur vielen Baukörpern nebeneinander sondern auch hintereinander Aussicht, da sie über einander hinwegblicken können. Verdichtet sich dieses System, so muss nach weiteren Konzepten gesucht werden, wenn jedem Gebäude die Aussicht erhalten werden soll. In Batschuns und Dafins ist eine solche Lösung im Bestand skizziert. Die Baukörper drehen sich ein wenig, um neben dem davor liegenden Gebäude vorbeiblicken zu können.

Mit fortschreitender Kultivierung der Hanglagen bei höherer Nutzungs- und Bebauungsdichte verstärkt sich der Effekt der Terrassierung (in Vorarlberg historisch unter Anwendung von Natursteinmauern), indem immer neue Grundstücke für Bebauung und Landwirtschaft nivelliert und bedingt durch die Entwicklung neuer Verkehrsträger (Fuß -> Gespann -> Fahrrad -> PKW) noch flachere Straßen in den Hang geschnitten werden.

Das differenzierte Wegenetz serpentinerter Wege aus unterschiedlichen Zeiten mit unterschiedlichen Kurvenradien und Steigungen bietet jeweils für unterschiedliche Verkehrsträger beste Bedingungen. In Batschuns beispielsweise können Fußgänger den für sie optimalen alten Weg, PKW- bzw. RAD-Fahrer den für sie optimalen neuen Weg, Schifahrer bei durchlässigen Parzellen einer porösen Siedlungsstruktur am Hang frei den ihnen am besten geeigneten Weg wählen.

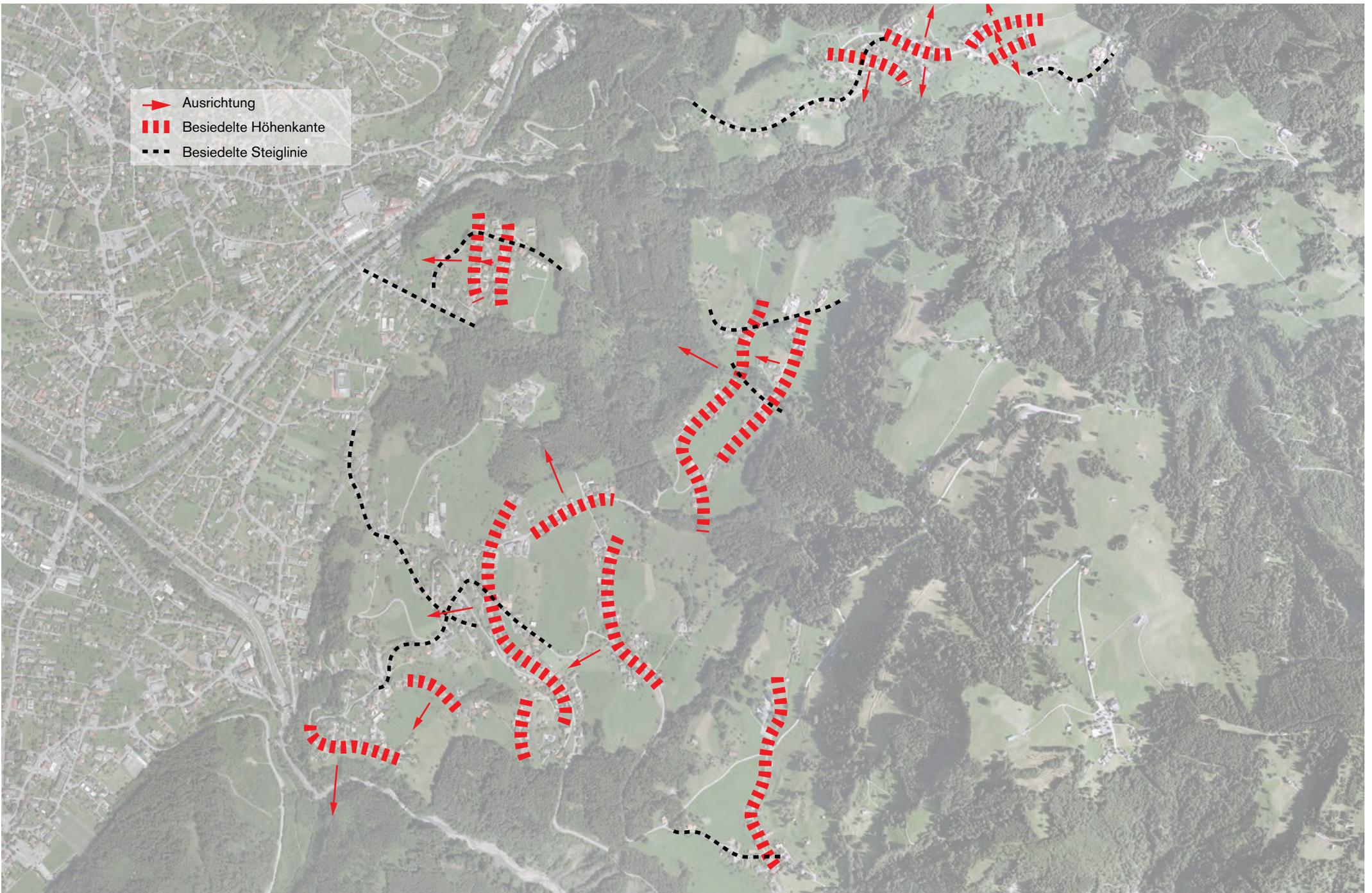


^ Gebäudeausrichtung am Hang von Batschuns (SMA S.90)



^ Terrassierung der Landschaft durch Serpentinengewebe (SMA S.91)

Besiedelte Höhenkanten in Zwischenwasser (SMA S.67) >



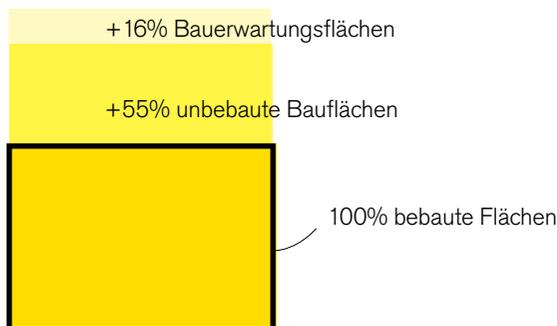


# Analyse und Bewertung

## Flächenanalyse und Bedarfsermittlung

Bauflächenüberhang 2009 nach Dörfern [m2]	Baufläche Mischgebiet		Baufläche Wohngebiet		Baufläche Betriebsgebiet		Bauerwartungsfläche Mischgebiet		Bauerwartungsfläche Wohngebiet		Summe Baufläche		Summe Baufläche ohne Betriebsgebiete		Summe Baufläche und Bauerwartungsfläche		Bauflächenüberhang ohne Betriebsgebiet	
	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	Überhang	Überhang mit Erwartungsgebiet
	Muntlix	239.650	82.087	77.511	44.845	5.906	130	7.796	49.190	1.678	28.086	323.067	127.063	317.161	126.933	332.540	204.339	<b>29%</b>
Buchebrunnen	6.285	1.890	27.189	12.318	-	-	0	3.241	690	18.610	33.474	14.208	33.474	14.208	34.164	36.059	<b>30%</b>	<b>51%</b>
Dafins	35.888	31.304	46.985	40.841	15.912	3.764	-	-	-	-	98.785	75.910	82.873	72.146	98.785	75.910	<b>47%</b>	<b>47%</b>
Furx	-	-	13.816	15.981	-	-	-	-	-	2.892	13.816	15.981	13.816	15.981	13.816	18.873	<b>54%</b>	<b>58%</b>
Batschuns	66.878	40.434	139.875	81.556	-	-	54	11.617	141	2.318	206.752	121.990	206.752	121.990	206.947	135.924	<b>37%</b>	<b>40%</b>
Suldis	-	-	22.349	23.685	-	-	-	-	-	-	22.349	23.685	22.349	23.685	22.349	23.685	<b>51%</b>	<b>51%</b>
<b>Zwischenwasser gesamt</b>	<b>348.700</b>	<b>155.715</b>	<b>327.724</b>	<b>219.227</b>	<b>21.818</b>	<b>3.894</b>	<b>7.850</b>	<b>64.048</b>	<b>2.509</b>	<b>51.906</b>	<b>698.243</b>	<b>378.836</b>	<b>676.425</b>	<b>374.942</b>	<b>708.602</b>	<b>494.790</b>	<b>36%</b>	<b>42%</b>
Summe Bauflächen bebaut / unbebaut	504.416		546.951		25.712		71.897		54.415		1.077.079		1.051.367		1.203.391		55%	71%

Flächenreserven bezogen auf bebaute Flächen



^ unbebaute Bauflächen in Bezug auf bereits bebaute Flächen

## 2 Flächenanalyse - Bedarfsermittlung

### Die vorhandenen Flächenpotenziale

Aktuell<sup>2</sup> sind 36% der als Baufläche gewidmeten Flächen

<sup>2</sup> Daten lt. VOGIS 2009.

Der Datenstand beschreibt, dass es 7.850m<sup>2</sup> Bauerwartungsfläche Mischgebiet und 2.590m<sup>2</sup> Bauerwartungsfläche Wohngebiet gibt, die bebaut sind. Rechtlich gesehen dürfte es diese Situation nicht geben. Die Summen überschreiten einfache Messungenauigkeiten beträchtlich. Es wird von einem Fehler im Datenstand des Flächenwidmungsplans ausgegangen, da Luftbilder das Vorhandensein der Bebauung bestätigen.

Die Berechnungen wurden jedoch nicht um diese Zahlen bereinigt. Eine Korrektur des Flächenwidmungsplans wird empfohlen.

nicht bebaut. Rechnet man die Bauerwartungsflächen<sup>3</sup> mit ein, so sind es 42% der Bauflächen- und Bauerwartungsflächen, die nicht bebaut sind. Das bedeutet, es gibt in Zwischenwasser, bezogen auf die bebauten Flächen 55% zusätzliche unbebaute, aber bereits als Baufläche gewidmete Flächen und zusätzlich 16% Bauerwartungsflächen. Gesamt mit den Bauwartungsflächen sind das zusätzlich zu den bebauten Bauflächen noch 71% (siehe Abbildung folgende Seite).

Diese Bauflächenreserven stehen dem Markt aktuell kaum bzw. nur in sehr geringem Ausmaß zur Verfügung. Ein wesentliches Ziel des vorliegenden Entwicklungskonzeptes ist die Mobilisierung dieser Flächen. Wenn wir aber davon ausgehen, dass auch bei aktiven Mobilisierungs-<sup>3</sup> Die Bauerwartungsflächen unterliegen keinem Rechtsanspruch auf Widmung und werden im vorliegenden Entwicklungskonzept dementsprechend behandelt.

## Wie sehen die Szenarien des Bevölkerungswachstums aus?

## Wie lange reichen die Bauflächenreserven?

maßnahmen für die Bauflächenreserven nur die Hälfte davon tatsächlich auf den Markt kommt, bedeutet das ein Potenzial für 27,5% Bevölkerungszuwachs.

### Wie lange reichen die Bauflächenreserven?

Die zukünftige Wachstumsrate eines Ortes abzuschätzen birgt der Natur der Sache nach zu viele Ungewissheiten; um sich auf eine Zahl festlegen zu können; auch hier geht es darum, eine realistische Bandbreite an Möglichkeiten aufzuzeigen, um deren Auswirkungen in verschiedenen Szenarien untersuchen zu können bzw. die Empfehlungen des Entwicklungskonzept dem allen Möglichkeiten anpassen zu können.

Lt. Statistik Austria erfolgte in den letzten Jahrzehnten (seit 1971) eine relativ lineare Entwicklung der Bevölkerungszahl bezogen sowohl auf den Bezirk Feldkirch und das Land Vorarlberg. Bezogen auf die Gemeinde Zwischenwasser ist ab 2001 bis dato eine geringere Bevölkerungsentwicklung zu beobachten:

Die absoluten Zahlen für Zwischenwasser von 2001 bis 2012 zeigen ein Wachstum von 1,64%; die Wachstumsraten für die 3 Jahrzehnte davor zeigen 9,6%, 10,2% und 8,4%. Die Wachstumsraten bezogen auf den Bezirk Feldkirch zeigen für die letzten Jahrzehnte von ca. 11 bis ca. 7%; diejenigen für das Land Vorarlberg ca. 10 bis ca. 6%.

Die Annahmen für die weitere Bevölkerungsentwicklung scheinen einerseits vom Bezugsrahmen Gemeinde bis zum Bezugsrahmen Land und andererseits vom Bezugsrahmen des letzten Jahrzehnts bis zu den letzten vier Jahrzehnten angebracht.

Das ergibt Rahmenwerte für die Bevölkerungsentwicklung von 1,5% bis 8,4% pro Jahrzehnt. Die 1,5% sind im Lichte der auf Bezirk und Land bezogenen höheren Wachstumsraten u.E. mit eher geringem Wahrscheinlichkeitspotenzial zu versehen.

Bei einem Potenzial von 27,5% Bevölkerungszuwachs bedeutet eine Wachstumsrate von 1,5% pro Jahrzehnt, dass die Reserven erst nach etwa 165 Jahren aufgebraucht sind (126,9% nach 160 Jahren, 128,8% nach 170 Jahren). Eine Wachstumsrate von 8,4% dagegen bedeutet, dass die Reserven bereits nach 30 Jahren aufgebraucht sind (27,4%).

Der Mittelwert der beiden Wachstumsszenarien liegt nicht linear zwischen den beiden Zeiträumen: Eine Wachstumsrate von 5% bedeutet einen Zeitraum von 50 Jahren (27,6%).

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

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

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

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

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

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

> Nach 30 Jahren können die aktuellen Bauflächenpotenziale erschöpft sein

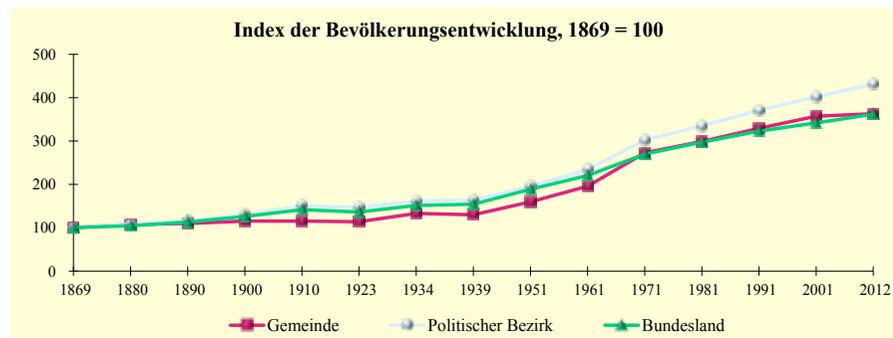
> Wenn die Bauflächenmobilisierung nicht oder weniger als zu 50% fruchtet, reduzieren sich die 30 Jahre

**Ein Blick auf die Gemeinde Zwischenwasser <80424>**  
 Politischer Bezirk: Feldkirch / Bundesland: Vorarlberg **G2.1**

**2.1 Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2012**

Q: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, Statistik der Standesfälle, Datenbank POPREG.

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	854	100	23.279	100	102.702	100
1880	920	108	25.241	108	107.373	105
1890	939	110	27.083	116	116.073	113
1900	983	115	30.385	131	129.237	126
1910	984	115	35.003	150	145.408	142
1923	971	114	34.090	146	139.979	136
1934	1.135	133	37.580	161	155.402	151
1939	1.109	130	38.142	164	158.300	154
1951	1.363	160	45.427	195	193.657	189
1961	1.671	196	54.520	234	226.323	220
1971	2.329	273	70.329	302	277.154	270
1981	2.552	299	78.007	335	305.164	297
1991	2.813	329	86.278	371	331.472	323
2001	3.050	357	93.600	402	351.095	342
2012	3.100	363	100.398	431	371.741	362



**2.2 Bevölkerungsentwicklung durch Geburten- und errechnete Wanderungsbilanz**

Q: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse.

Wohnbevölkerung	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Veränderung 1971-1981						
insgesamt	223	9,6	7.678	10,9	28.010	10,1
durch Geburtenbilanz	321	13,8	7.414	10,5	25.501	9,2
durch Wanderungsbilanz	-98	-4,2	264	0,4	2.509	0,9
Veränderung 1981-1991						
insgesamt	261	10,2	8.271	10,6	26.308	8,6
durch Geburtenbilanz	286	11,2	5.731	7,3	21.039	6,9
durch Wanderungsbilanz	-25	-1,0	2.540	3,3	5.269	1,7
Veränderung 1991-2001						
insgesamt	237	8,4	7.322	8,5	19.623	5,9
durch Geburtenbilanz	271	9,6	6.021	7,0	19.981	6,0
durch Wanderungsbilanz	-34	-1,2	1.301	1,5	-358	-0,1

**8.4 Verwaltungsbezirk Feldkirch**  
 Absolute Zahlen, Relativzahlen und Indexentwicklung

Jahresbeginn	Altersgruppe			Gesamt
	0 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 60 Jahre	60 und mehr Jahre	

Absolut

2010	17.497	63.342	19.159	99.998
2015	16.958	64.886	21.476	103.320
2020	16.958	65.053	24.236	106.247
2025	16.988	63.763	27.790	108.541
2030	17.058	62.172	31.359	110.589
2035	16.982	61.717	33.662	112.361
2040	16.803	61.895	35.199	113.897
2045	16.633	61.770	36.765	115.168
2050	16.584	61.744	37.827	116.155

Anteil in Prozent

2010	17,5	63,3	19,2	100,0
2015	16,4	62,8	20,8	100,0
2020	16,0	61,2	22,8	100,0
2025	15,7	58,7	25,6	100,0
2030	15,4	56,2	28,4	100,0
2035	15,1	54,9	30,0	100,0
2040	14,8	54,3	30,9	100,0
2045	14,4	53,6	31,9	100,0
2050	14,3	53,2	32,6	100,0

Index 2010 = 100

2010	100,0	100,0	100,0	100,0
2015	96,9	102,4	112,1	103,3
2020	96,9	102,7	126,5	106,2
2025	97,1	100,7	145,0	108,5
2030	97,5	98,2	163,7	110,6
2035	97,1	97,4	175,7	112,4
2040	96,0	97,7	183,7	113,9
2045	95,1	97,5	191,9	115,2
2050	94,8	97,5	197,4	116,2

^ Regionale Bevölkerungsprognose 2009 bis 2050, Amt der Vorarlberger Landesregierung Landesstelle für Statistik. Online verfügbar unter: <http://www.vorarlberg.at/pdf/regionalebevoelkerungspro.pdf>. Zugriff am 13.06.2013

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

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

Maximalwert der Wachstumsszenarien von 8,4% (38,1% nach 40 Jahren)

+8 bis +13% unter 14jährige  
+8 bis +16% 15-59jährige  
+107 bis +134% über 60jährige

Mittelwert der Wachstumsszenarien von 5% (21,32% nach 40 Jahren)

-1% bis +2% unter 14jährige  
+2% 15-59jährige  
+95 bis +105% über 60jährige

Minimalwert der Wachstumsszenarien von 1,5% (6,14% nach 40 Jahren)

-8 bis -13% 14jährige  
-10 bis -11% 15-59jährige  
+159 bis +180% über 60jährige

Die Bedarfszunahme an Infrastruktur ist für die einzelnen Einrichtungen getrennt zu betrachten. Einerseits verändert sich durch die demographische Entwicklung der anteilige Bedarf an altersspezifischen Einrichtungen, andererseits ist damit zu rechnen, dass die Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinde nicht linear mit der Bevölkerung wachsen.

Die Bevölkerungsprognose des Bezirkes Feldkirch geht bei einem Bevölkerungswachstum von 16,2% von 2010 bis 2050 von einer Verschiebung der Prozentanteile der Altersgruppen < 14 / 15 – 59 / > 60 von 17,5 / 63,3 / 19,2 zu 14,3 / 53,2 / 32,6 aus. Auf Basis dieser demographischen Verteilung wurden für die 3 Szenarien des Bevölkerungswachstums Zwischenwassers (Minimal, Mittelwert und Maximal) die relativen Veränderungen der Wachstumswahlen der einzelnen Altersgruppen errechnet.<sup>4</sup> (siehe Grafik nächste Seite).

<sup>4</sup> Nicht berücksichtigt bei der Berechnung sind die bei unterschiedlichem Gesamtwachstum unterschiedlichen Einflüsse von Geburten- und Sterbeziffern, Lebenserwartung und Wanderungsbilanzen. Ein Abgleich mit der Verschiebung der Prozentanteile anderer Landesteile (mit vergleichbarer Gesamtwachstumsrate) ergibt jedoch vergleichbare Ergebnisse; für die vorliegenden Zweck der „Einrahmung“ der möglichen Szenarien scheint die Methode ausreichend.

Der Bedarf an Einrichtungen für Kinder und Jugendliche wird sich auch im maximalen Wachstumsszenario aufgrund der demografischen Entwicklung nicht wesentlich ändern oder sogar leicht sinken (siehe Grafik rechts). Da der aktuelle Bedarf in der Gemeinde Zwischenwasser, v.a. an Kinderbetreuungseinrichtungen für Kleinkinder und Ganztagesbetreuung, nicht gedeckt ist, ist hier dennoch mit einer Bedarfssteigerung zu rechnen. Mittelfristig wird der Bedarf eventuell durch gesellschaftliche Veränderungen, etwa die Zunahme der Berufstätigkeit beider Elternteile, weiter steigen; langfristig allerdings sollte der eventuell wachsende Bedarf durch die dann vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden können.

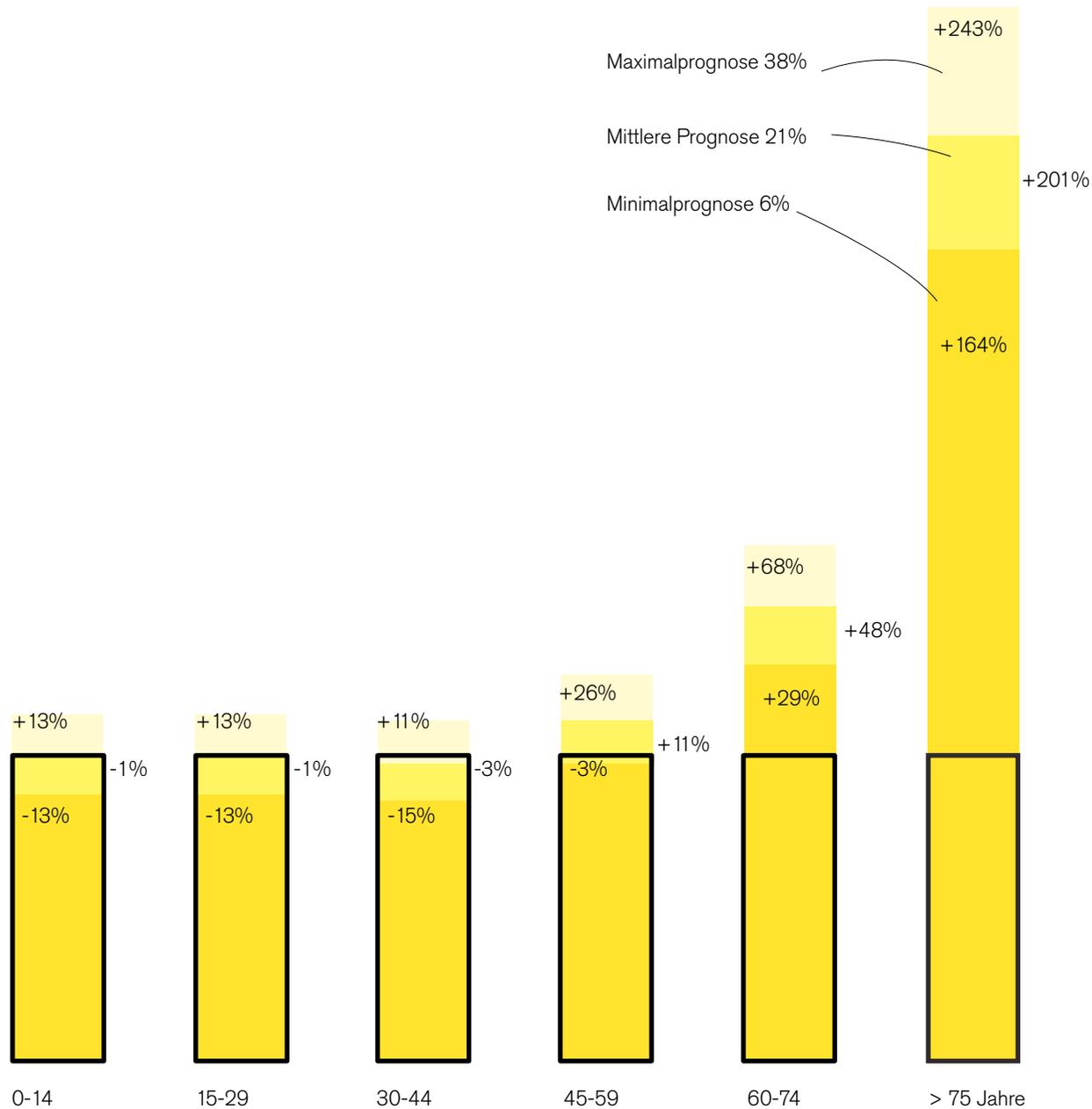
Für Einrichtungen wie den öffentlichen Verkehr (ÖV) und Sozialinfrastruktur für Ältere kann in den nächsten Jahrzehnten ein deutlich höherer Nutzungsdruck - auch beim minimalen Wachstumsszenario - erwartet werden. Die wachsende Bevölkerungsgruppe der 60- bis 75-jährigen, steht jedoch wahrscheinlich noch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

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

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

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

> Vorhandensein von lokaler, fußläufig erreichbarer Infrastruktur wird wichtiger



< Bevölkerungswachstum nach Altersgruppen 15-jährig.

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

## Was bedeutet das für die Entwicklung der Mobilität?

### Was bedeutet das für die Entwicklung der Mobilität?

Generell ist das Mobilitätsverhalten von der Raumplanung abhängig, nicht von der Altersverteilung. Studien zeigen, dass der Bedarf nach Mobilität bei nicht mehr erwerbstätigen Personen kaum abnimmt.

Die Zwangsmobilität wird sich also ca. linear mit dem absolutem Bevölkerungswachstum erhöhen – in 40 Jahren um einen Mittelwert von 21%.

Die Schaffung kleinteiliger Angebote innerhalb der einzelnen Ortsteile kann das Ausmaß der Zwangsmobilität verringern; das betrifft infrastrukturelle Einrichtungen wie Arbeitsplätze.

Unabhängig vom Bevölkerungswachstum ist ein eventuelles Ende der leistbaren individuellen motorisierten Mobilität zu bedenken:

Die täglichen Wege unabhängig von motorisiertem Individualverkehr zu bewältigen, ist prinzipiell mittels zweier Strategien verfolgbar:

> Minimierung der Wege und

> Bewältigung der Wege mittels alternativer Verkehrsmittel (ÖV, Sharing-Konzepte, Rad, fußläufig)

Die Lösung wird in der Kombination beider Strategien liegen. Die demgemäß zu verfolgenden Maßnahmen sind:

> Verdichtung der Infrastruktur in jedem Ortsteil, um diese zu einem größeren Teil unmotorisiert erreichen zu können – dies ist umso leichter realisierbar, je höher die Bevölkerungsdichte ist.

> Konzepte die die täglichen Wege zur Arbeit minimieren – bez. Anzahl und/oder Länge - wie Co-Working-Spaces und Wohnen und Arbeiten

> weiterer Ausbau des ÖV und intelligenter Sharing-Konzepte

Die Zwangsmobilität wird steigen; auch angesichts des (aufgrund des Verhältnisses von erwerbstätigen zu nicht erwerbstätigen Personen) zu erwartenden geringeren Budgets für Lebenshaltungskosten gewinnen intelligente alternative Mobilitätskonzepte an Bedeutung.

Wenn Wege vermehrt mit ÖV und fußläufig bzw. mit

dem (Elektro-)Rad zurückgelegt werden, kommt dem öffentlichen Raum, in dem man sich bewegt, eine höhere Bedeutung zu; dessen Gestaltung wird wichtiger.

Im Hinblick darauf sind öffentliche Räume bzw. Straßenräume bezüglich der Faktoren Verweilqualität; Attraktivität; Flächenzuteilung motorisierter / unmotorisierter Verkehr jedenfalls langfristig zukunftsfähig zu denken.

> Mobilitätsbedürfnisse ändern sich mit der demografischen Entwicklung nicht - d.h. es ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen

> Strategien sind einerseits Minimierung der Wege (z.B. Telearbeit), andererseits Bewältigung der Wege mittels alternativer Verkehrsmittel -> intelligente ÖV- und Sharing-Konzepte

> Öffentliche Räume mit mehr Verweilqualität

> (Straßen)räume, die den Bedürfnissen aller Nutzergruppen entsprechen

Das Mobilitätsbedürfnis wird unabhängig von der zukünftigen Widmungspraxis anwachsen, da (in Batschuns z.B.) sehr viele Flächen bereits gewidmet sind und also bebaut werden. Teilweise wird das vorhandene Verkehrsaufkommen bereits jetzt als zu hoch wahrgenommen.

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

Es braucht ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept für alle Ortsteile Zwischenwassers, das als lokale Vertiefung auf das bestehende Verkehrskonzept für das Vorderland aufbaut. Es soll alle Mobilitätsarten, nämlich MIV, ÖV, Rad- und Fußgängerverkehr einschließen.



^ Wege pro mobiler Person nach Altersklassen, Österreich 1995 – werktäglicher Personennormalverkehr. Aus: Bundesministerium für Verkehr, Infrastruktur und Technologie (Hrsg.), Verkehr in Zahlen, Österreich, Ausgabe 2007, S.91

# Analyse und Bewertung

## Beteiligungsprozess



### 3 Der Beteiligungsprozess<sup>s</sup>

Nach einer Aktivierungsphase im März 2013 über verschiedenste Kanäle (Postkarten, Medienaussendungen, Kooperation mit den Schulen, Webseite mit Online-Spiel und Transparente an den Ortseinfahrten) fand von 11.-14. April im Frödichsaal in Muntlix die vor ort ideenwerkstatt<sup>®</sup> statt. Der Frödichsaal war während der vier Tage mit einem gelben Baustellenband eingewickelt - das weckt Interesse am Geschehen im Gebäude.



Das Ideenbüro im Frödichsaal war täglich von 9:00 bis 21:00 für alle Interessierten offen; das vor ort-Team stand für persönliche Gespräche zur Verfügung und nahm Ideen in jeder Form an. Die Bürger\_innen konnten sich aber auch einfach durch Schaubilder, Pläne, mehrere Modelle sowie durch ein 5 x 6 Meter großen Luftbild, die Ergebnisse der Siedlungsmorphologischen Analyse und die Ideen Anderer inspirieren lassen.

Jeweils abends fanden moderierte Veranstaltungen statt, bei denen gemeinsam mit den Bürger\_innen die Ideen verdichtet wurden. Am 14. April schliesslich gab es die Abschlusspräsentation des Zwischenstandes beim Frühstücken mit Verlosung der Gewinne aus dem Online-Spiel.



*Wia gond mir gschied met Grund und Boda um?*

*Wia gond mir met Energiea um?*

*Wia viel Lüt hond bi üs no Platz?*

*D'Lüt wörand all älter. Was heat des für Uswirkiga?*

*Wia shtomr zu neua Leabans- und Familienforma?*

*Bleibt d'Mama dahoam odr brucht's a Kinderbetreug?*

*Wer brucht scho a Dorfzentrum?*

*Hond üsre Bura gnuag Platz zum burna?*

*Was mach i met minra Freiziet?*

*Warum kamma do neana ikofa go?*

*Wia kumm i met da Schi vor d'Hustür?*

*Warum isch min Bankbetreuer an Gealduomat?*

*Bringt üs Tourismus eppas?*

*Wia gohts mitm Armahus wietr?*

*Wär vrmog scho an Boda z'kofa odr a Hüsle z'baua?*

*Wer wohnt i deanna läära Hüsr?*

*Was lond mir üsrna Enkel für a Wealt zruck?*



<sup>s</sup> Für detaillierte Informationen über den Ablauf und die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses siehe Protokoll der vor ort ideenwerkstatt<sup>®</sup>.



**Die Bevölkerung ist sehr stolz auf die starken und sehr eigenständig funktionierenden Ortschaften. Auch der Stolz auf das „Gemeinsame Zwischenwasser“ ist zwar vorhanden, wird aber nicht nach außen getragen, sondern im Herzen getragen.**

### Ergebnisse

Während des Ideenfindungsprozesses der vor ort ideenwerkstatt® kristallisierten sich die wesentlichen Themen, an denen es weiterzuarbeiten gilt, heraus:

- > Gastgeberjahr
- > Vorhandene Raumpotenziale aktivieren statt neu widmen – Leerstandspotenzial und Gemeindegeldfonds
- > Zentren stärken
- > Die Jungen in die Ortsmitte
- > Lichtungsränder stärken
- > Repräsentative Orte wertschätzen
- > Angemessen bauen
- > Fußwegenetz sichern und verdichten

Diese Themen dienen gemeinsam mit der siedlungsmorphologischen Analyse und der Untersuchung verschiedener Entwicklungsszenarien als Basis für das vorliegende Räumliche Entwicklungskonzept.

Konkrete Anregungen und Wünsche aus den verschiedenen Ideenkanälen sind im Folgenden zusammengefasst:

#### Spiel- und Sportplätze

Die Zwischenwässler aller Ortsteile wünschen sich Spiel- und Sportplätze für Kinder und Jugendliche – sowohl „allgemein“ als auch jeweils spezifisch in den einzelnen Ortsteilen, sowohl informelle Plätze als auch formelle Spiel- und Sportplätze.

An speziellen Bedürfnissen werden v.a. ein Skaterplatz genannt; ferner auch Schwimmbad, Baseballplatz, Volleyballplatz, Tischtennistisch und Basketballplatz; ortsteilspezifisch wieder je ein Tschutterplatz.

Konkrete Wünsche / empfohlene Umsetzungsmaßnahmen:

- > Öffnung des eingezäunten Sportplatzes in Muntlix, Aushandeln von Nutzungsvereinbarungen zw. Jugendlichen und Nachbarn

- > Das Waldstück bei der Lebenshilfe (im Besitz der Gemeinde) als „informellen“ Platz zur Verfügung stellen

- > in Batschuns und Dafins Aufrüstung der bestehenden Plätze mit neuen Geräten (z.B. Schaukel, Rutsche, Tischtennistisch etc. - siehe Ideenprotokoll)

- > Vergrößerung des Kinderspielplatzes in Muntlix

- > Skaterplatz in Muntlix

- > Tschutterplatz in Batschuns

- > Tschutterplatz in Dafins erhalten

#### Weitere Freizeitmöglichkeiten

Für das Naherholungsgebiet Furx gibt es mannigfaltige Ideen und Vorschläge für Freizeitangebote, wie etwa Hochseilgarten, Erlebnispfad, Verbesserung der Skilifte, Mountainbikestrecken, Sinnesweg oder Sommerrodelbahn; weiters den Wunsch nach einer attraktiven Ausflugsgastronomie.

Konkrete Wünsche / empfohlene Umsetzungsmaßnahmen:



> Furx als Naherholungsgebiet mit einem entsprechenden Gesamtkonzept für das ganze Vorderland positionieren

> Einbindung in ein übergeordnetes Wanderwegenetz

Bademöglichkeiten:

> Naturbad „Bubengumpen“ in Dafins

> Spitz zw. Frutz und Frödisch als Badeort „legalisieren“

### Nahversorgung und Gastronomie

Ein besseres Angebot bei der Nahversorgung (Dorfladen) wird sehr oft gewünscht; auch immer kommt der Bedarf nach gastronomischer Versorgung; wobei hier v.a. in Richtung Kaffeehaus (Muntlix und Batschuns) gedacht wird; und für Muntlix und Dafins die Wiederaufnahme des Betriebs für das Gasthaus im Frödichsaaal bzw. das Gasthaus Krone gewünscht wird.

Konkrete Wünsche / empfohlene Umsetzungsmaßnahmen:

> Fixer Verkaufsladen für die Bäckerei in Muntlix (mit angeschlossenem Kaffeehausbetrieb nach Bedarf)

> Gemeindefuturinvestitionsfonds investiert in Betrieb des Gasthauses Krone in Dafins

> Wiederbetrieb des Gasthauses im Frödichsaaal ist bereits vorgesehen

> Gastronomie in Furx im Rahmen des touristischen Gesamtkonzeptes

> Unterstützung für selbstorganisierten temporären Betrieb (z.B. regelmäßige Kaffeetreffe) durch die Gemeinde

### Mobilität

Ein besseres Busnetz (z.B. nach Furx, Buchebrunnen und Batschuns) und Vorschläge für e-bike und car-sharing-Systeme; tw. unübersichtliche Kreuzungen und Querungen, der Zustand der Straßen und die Sicherheit als Fußgänger und Radfahrer sind Themen, die sehr oft, tw. sehr detailliert, genannt wurden (siehe Ideenkatalog).

Thematisiert wurde auch die Qualität des Zu-Fuß-Gehens und die Bedeutung von sicheren, attraktiven Fußwegen - „Man muss nicht jeden Meter mit dem Auto fahren“.

Konkrete Wünsche / empfohlene Umsetzungsmaßnahmen> Ausbau des Öffentlichen Verkehrs (ÖV)

> Ausarbeitung eines gemeinsamen Sharing-Systemes für Auto und e-bike

> Verbesserung der Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahren durch Prüfung der kritischen Situationen (v.a. der Schulwege)

> Bekenntnis zu zukunftsfähigem öffentlichem (Straßen)raum – Sicherung und Verdichtung des Fußwegenetzes, ev. auch unter Änderung der Flächenzuteilungen auch für den motorisierten Verkehr; ev. Reaktivierung der „alten“ steilsten Wege entlang der Hänge (siehe SMA).

> Einbindung des Fußwegenetzes in ein übergeordnetes Wanderwegkonzept

Textänderung!



***Mit den Mitteln eines Gemeindefuturinvestitionsfonds können brachliegender Grund und Boden aktiviert und leistbarer Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden.***

*Auf viele verschiedene Weisen gelangten Ideen an das Team der vor ort ideenwerkstatt®.*

*> Schriftlich und zeichnerisch verfasste Ideen aus der Ideenbox*

*> Mitschriften aus den persönlichen Gesprächen*

*> Beiträge der Schüler\_innen*

*> Fragen aus dem Online -Spiel*

*> Beiträge aus dem Online Forum*

*> Mitschriften bei moderierten Veranstaltungen*

*> Beschriebene Flipchartblöcke*



# Analyse und Bewertung

## Entwicklungsszenarien

### 4 Entwicklungsszenarien

#### 4.1 Wie wächst Zwischenwasser?

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

##### 1 - Wachstum im Bestand = nur im Rahmen der Leerstands- und Bauflächenreserven

Zwischenwasser trifft die bewusste Entscheidung, dass Wachstum nur gemäß den im Moment vorhandenen Reserven an Leerstand, Bauflächen und Bauerwartungsflächen mit gleicher Dichte möglich ist. Einzelne bereits gewidmete Flächen sollen unbebaut bleiben (Lichtungen; Abstandsflächen zu den Lichtungsrändern); Neuwidmungen gibt es nur in wenigen klar definierten Ausnahmen; die Siedlungsgrenzen werden entlang der bestehenden Bauflächen mit sporadischen Arrondierungen festgelegt.

Das bedeutet – immer in Hinblick auf den „maximalen“ Rahmenwert eines Wachstums von 8,4% pro Jahrzehnt –, dass damit zu rechnen ist, dass Zwischenwasser binnen 30 Jahren eventuell keine Flächen mehr für neue Einwohner, seien es Zuzügler oder in der Gemeinde aufgewachsene Menschen, zur Verfügung stellen kann.

> Wachstum nur gemäß den im Moment vorhandenen Reserven an Leerstand, Bauflächen und Bauerwartungsland mit gleicher Dichte möglich

> Zwischenwasser kann ev. binnen 30 Jahren keine Flächen mehr für neue Einwohner, seien es Zuzügler oder in der Gemeinde aufgewachsene Menschen mehr zur Verfügung stellen

*Um sich der langfristigen Konsequenzen der Handlungen und Planungen bewusst sein zu können, werden mögliche Entwicklungen - mögliche Szenarien, wie Zwischenwasser mit dem Thema Wachstum und Siedlungsentwicklung umgeht - verglichen.*

*Es geht darum, jetzt diejenigen Maßnahmen zu setzen, die für möglichst viele verschiedene „Zukünfte“ passend sind, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.*

## Wie wächst Zwischenwasser?

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

### **2 - Wachstum durch Verdichtung = zusätzlich durch bessere Ausnutzung der Bauflächenreserven**

Zwischenwasser lässt sich den Handlungsspielraum offen, auf jeden Fall auch nach 30 Jahren Flächen zur Verfügung stellen zu können. Das bedeutet, neu gebaut wird auf den vorhandenen Reserveflächen und das Potenzial der Leerstandsvermittlung wird ausgenutzt.

Im Unterschied zum ersten Szenario allerdings wird das vorhandene Flächenpotenzial anders genutzt; d.h. es wird teilweise dichter gebaut und zusätzlich Bestand nachverdichtet. Ziel ist die maximale Flächenausnutzung der bestehenden gewidmeten Flächen, um einerseits langfristig Wachstum zu ermöglichen und andererseits Zersiedelung zu vermeiden.

### **3 - Wachstum durch Neuwidmung = zusätzlich durch Neuwidmung von Grünflächen in Bauflächen**

Zwischenwasser lässt sich wie im Szenario 2 den Handlungsspielraum offen, auf jeden Fall auch nach 30 Jahren Flächen zur Verfügung stellen zu können; allerdings nicht (nur) durch Verdichtung, sondern (auch) durch Neuwidmung. Neuwidmungen sind gemäß den Kriterien des Bewertungsbogens (siehe Abschnitt Werkzeuge zur Umsetzung) möglich.

> Auch Neuwidmungen sind gemäß den Kriterien des Bewertungsbogens möglich

> Einerseits langfristig Wachstum ermöglichen, andererseits Zersiedelung vermeiden

> Vorhandenes Flächenpotenzial wird anders genutzt; d.h. es wird teilweise dichter gebaut und zusätzlich Bestand nachverdichtet.

Wenn wir davon ausgehen, dass ein Wachstum Zwischen-

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

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

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

> Bestehende Potenziale nutzen

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

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

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

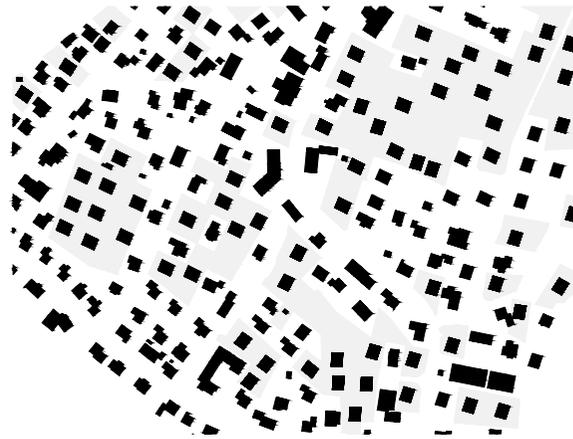
#### 4.2 Untersuchung anhand zweier Ausschnitte von Muntlix und Batschuns

An willkürlich gewählten Ausschnitten von Batschuns und Muntlix werden verschiedene Möglichkeiten der Verdichtung untersucht:

- > Einerseits das Potenzial für Neubebauung auf den bestehenden gewidmeten Grundstücken bei gleichem Ausnutzungsgrad, d.h. mit gelockerter Einfamilienhausbebauung.
- > Weiters das Potenzial für Neubebauung auf den bestehenden gewidmeten Grundstücken bei höherem Ausnutzungsgrad - also mit dichtere Bebauung, etwa verdichtetem Flachbau, Reihenhäusern und (in Muntlix) 3-4-geschoßigen Geschoßwohnbauten.
- > Zuletzt wird der Bedarf an neu zu widmenden Grundstücken gezeigt, wenn bei einem gleichbleibendem Ausnutzungsgrad (wie im Bestand) die gleiche Menge an Neubebauung erzielt werden soll, wie sie bei höherem Ausnutzungsgrad mit den vorhandenen Bauflächen erzielt werden kann.

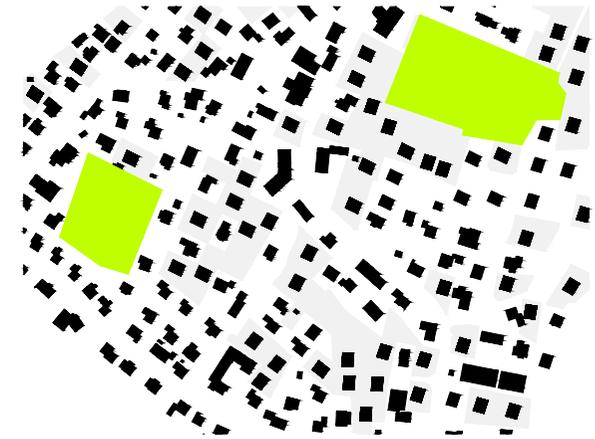
***Wie können die vorhandenen Bauflächen effizienter genutzt werden? Wie hoch ist das Verdichtungspotential?***

# Beispiel Muntlix



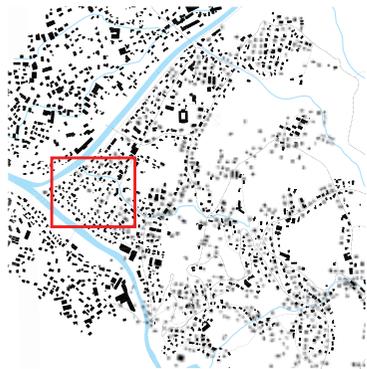
Variante 1 - Neubebauung mit **gleichbleibendem** Ausnutzungsgrad **mit** Verbauung der „invertierten Lichtungen“:

**+72 Einheiten = +28% mehr Bebauung!**



Variante 2 - Neubebauung mit gleichbleibendem Ausnutzungsgrad **ohne** Verbauung der „invertierten Lichtungen“:

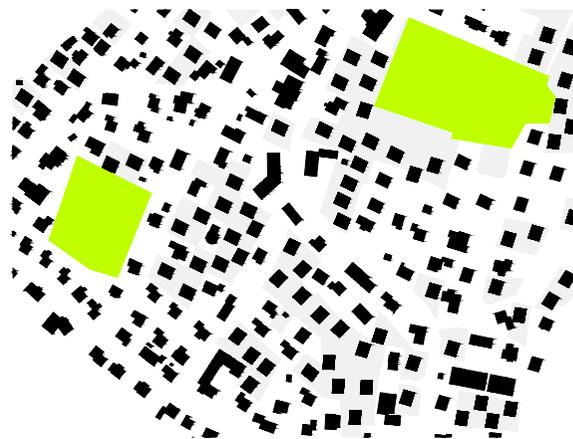
**+56 Einheiten = 22% mehr Bebauung**



Bestand:

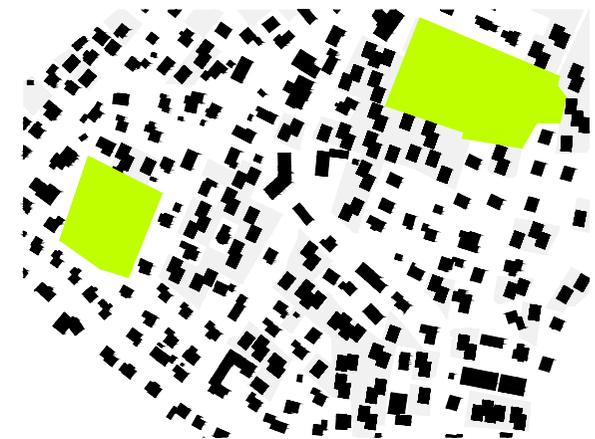
128 Bestandsgebäude

51 gewidmete unbebaute Grundstücke exkl. der „invertierten Lichtungen“



Variante 3 - Neubebauung mit **höherem** Ausnutzungsgrad **ohne** Verbauung der „invertierten Lichtungen“:

**+76 Einheiten = 29% mehr Bebauung**

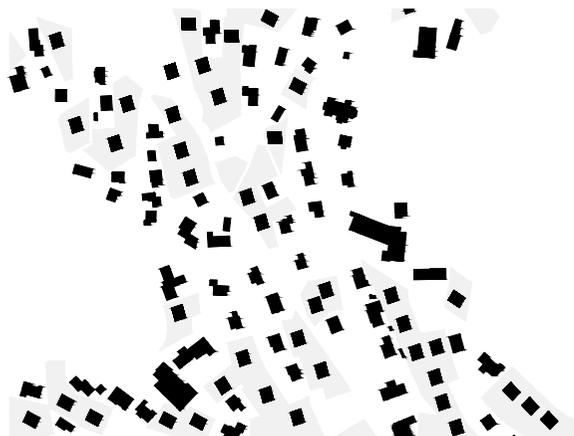


Variante 4 - Neubebauung mit **noch höherem** Ausnutzungsgrad **ohne** Verbauung der „invertierten Lichtungen“:

**+113 Einheiten = 44% mehr Bebauung**

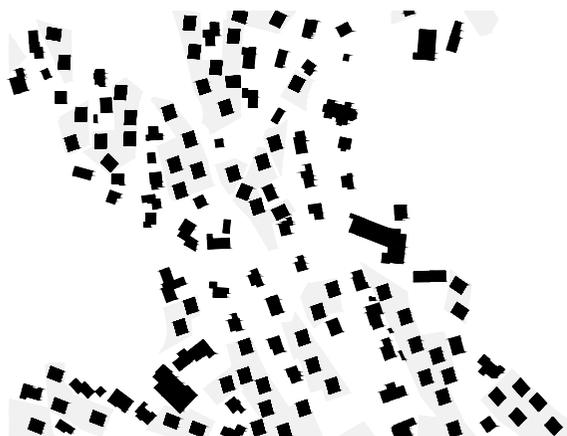
1 Bei Mobilisierung von 50% der Flächen, in Relation zu den Bestandsgebäuden. Die grafische Darstellung zeigt (abweichend zur Rechnung) 100% Mobilisierungsgrad.

## Beispiel Batschuns



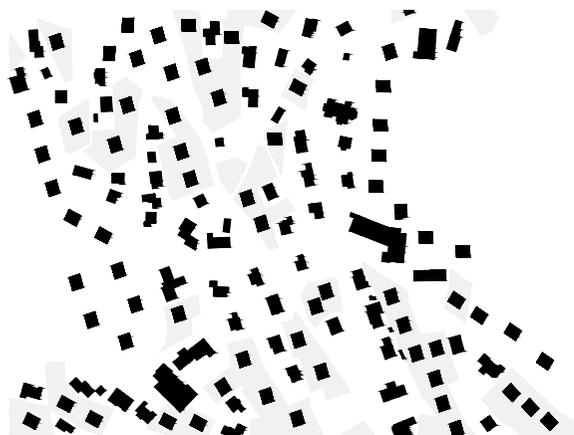
Variante 1 - Neubebauung mit **gleichbleibendem** Ausnutzungsgrad:

**+43 Einheiten = 29% mehr Bebauung**



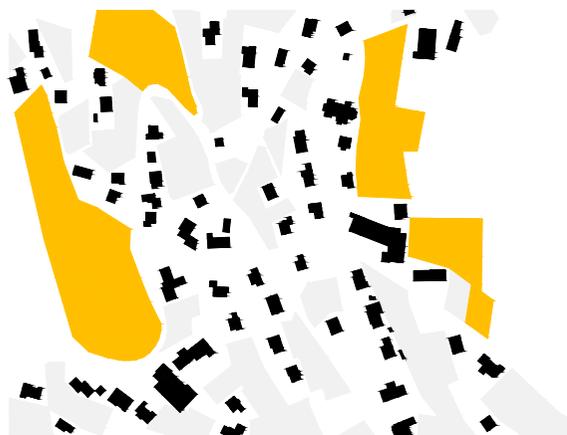
Variante 2 - Neubebauung mit **höherem** Ausnutzungsgrad:

**+67 Einheiten = 45% mehr Bebauung**



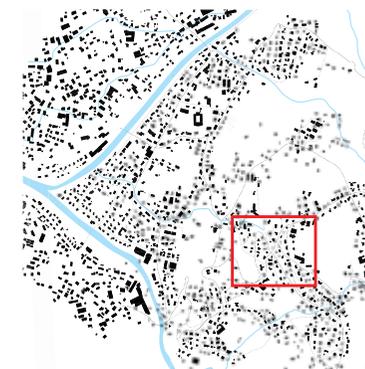
Variante 3 - Neubebauung für 67 Einheiten mit gleichbleibendem Ausnutzungsgrad

**+67 Einheiten = 45% mehr Bebauung**



Bedarf an neu zu widmenden Grundstücken bei Variante 3:

**+34 Grundstücke in Randlagen**

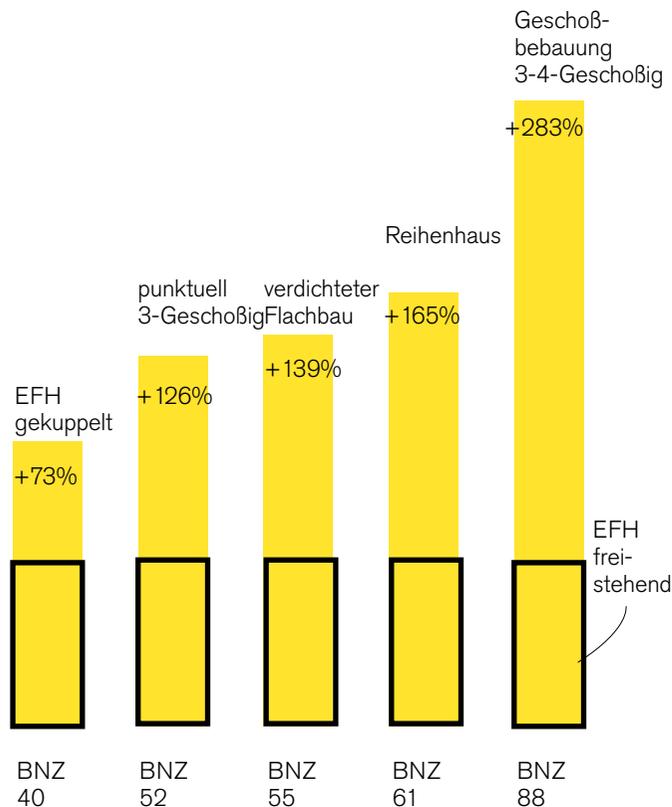


Bestand:

75 Bestandsgebäude (Einheiten)

43 gewidmete unbebaute Grundstücke

## Bebauungstypologien für höheren Ausnutzungsgrad



^Dichte verschiedener Bebauungstypologien im Vergleich zur Dichte einer freistehenden Einfamilienhausbebauung. Die Berechnung erfolgte anhand der fiktiven Bebauungsbeispiele auf der rechten Seite.

### 4.3 Bebauungstypologien

Die folgenden Beispiele veranschaulichen das Potenzial an Dichte verschiedener Bebauungstypologien im Vergleich zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern. Die Grafik links unten zeigt, dass bereits eine gekuppelte Bebauung anstatt einer freistehenden EFH-Bebauung durch die kleinere mögliche Parzellengröße eine um ca. 70% höhere Dichte erlaubt.

Bei den Beispielen 1-4 bleibt die Gebäudehöhe innerhalb von 2 Geschossen, eine direkte Zuordnung und Zugänglichkeit von Freiraum (Gartenflächen) zu jeder Wohneinheit ist möglich. Bei den Beispielen 5 und 6 sind die Gebäude 3- bzw. 4-geschoßig; eine direkt zugängliche Gartenfläche als Freiraum ist (kaum) mehr bei jeder Wohneinheit machbar.

Diese Bebauungstypen bewegen sich somit in einem „urbaneren“ Kontext als die Typen 1-4 und bedürfen als Kompensation einer kleinräumigen Durchsetzung mit



^ [www.architekt-unterrainer.com/image.php?id=451](http://www.architekt-unterrainer.com/image.php?id=451)

öffentlichen, attraktiv fußläufig zugänglichen nutzungs-offenen grünen Freiräumen.

In Muntlix besteht mit den sogenannten „invertierten Lichtungen“ - den innerörtlichen Freiraumreserven - das Potenzial, solche nutzungs-offenen Freiräume und somit mehrgeschoßige Verdichtungsformen in größerer Ausprägung zu schaffen.

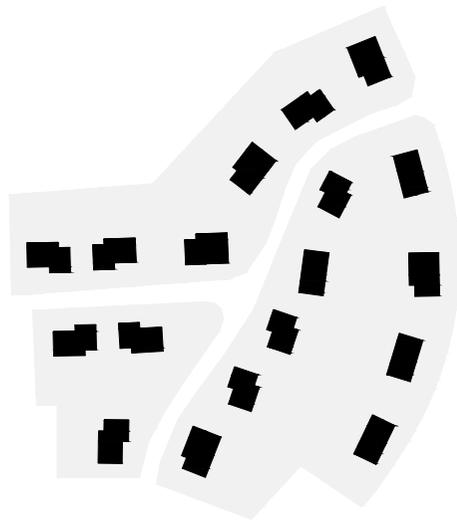
Wesentlich ist die Angemessenheit der Maßstäblichkeit - in Muntlix können jedenfalls 3-4-geschoßige Bebauungsstrukturen geschaffen werden, in den Bergdörfern sollten sich diese auf Zentrumszonen beschränken und müssen jedenfalls im Einzelfall geprüft werden.

Voraussetzung bei der Umsetzung kompakterer, dichter Bebauungen für beide Lagen (Muntlix und Bergdörfer) ist die Umsetzung kleinteiliger und dem Bestand angemessener Gestaltungen.

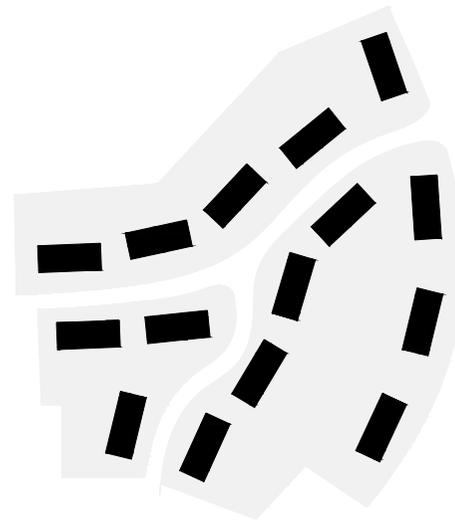
Beispiele für verschiedene verdichtete Bebauungsstrukturen im alpinen und urbanen Kontext finden sich im Anhang.



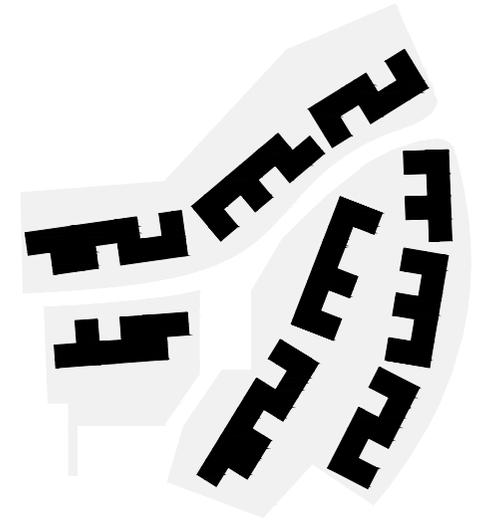
^ [www.zuhausewohnen.de/sites/zhw/files/styles/1024x768/public/images/zhw\\_0409\\_s66\\_haus\\_10\\_jalag\\_syndication.jpg](http://www.zuhausewohnen.de/sites/zhw/files/styles/1024x768/public/images/zhw_0409_s66_haus_10_jalag_syndication.jpg)



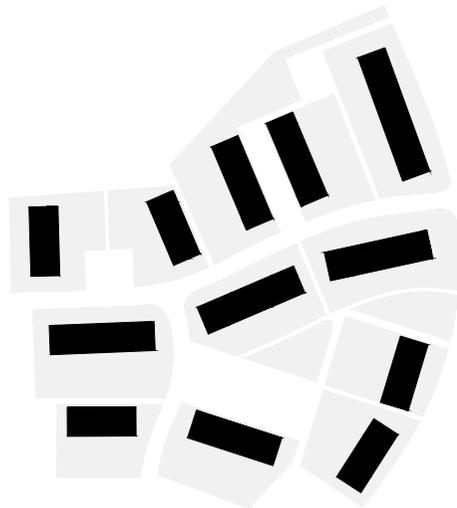
1 - Bebauung Einfamilienhäuser freistehend  
BNZ 23



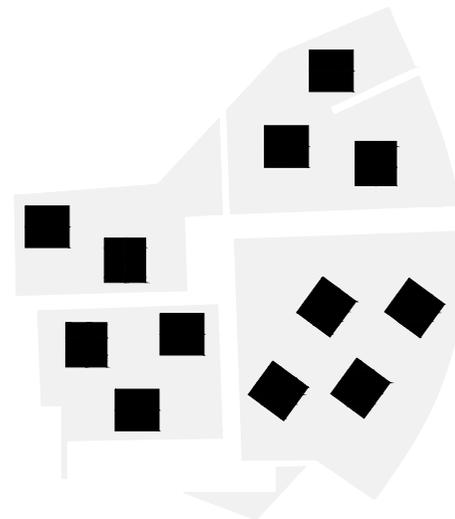
2 - Bebauung Einfamilienhäuser gekuppelt  
BNZ 40



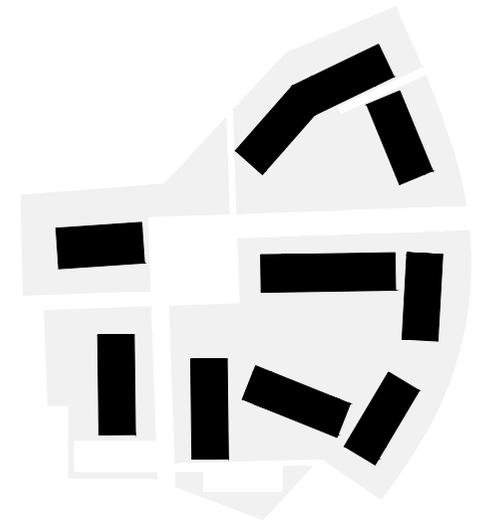
3 - Bebauung verdichteter Flachbau, 1-2-geschoßig  
BNZ 55



4 - Bebauung EFH als Reihenhaus, 2-geschoßig  
BNZ 61



5 - Geschößbebauung punktuell, 3-geschoßig  
BNZ 52



6 - Geschößbebauung, 3-4-geschoßig  
BNZ 88

## ***Bedeutung des öffentlichen Freiraums für verdichtete Bebauungsstrukturen***



*Die Grafiken zeigen die Bedeutung der Freiraumreserven der „invertierten Lichtungen“ als öffentliche Grünflächen in einer verdichteten Bebauungsstruktur, die kaum mehr private Grünflächen in größerem Ausmaß bieten kann:*

*Ganz oben die aktuelle Bebauungsstruktur mit ausreichend privaten Grünflächen; mittig ein Szenario, das die Freiraumreserven ebenfalls bebaut und dadurch langfristig keine Freiflächen mehr zur Verfügung hat; unten eine Verdichtung der Bebauungsstruktur mit Nutzung der Freiraumreserven als öffentliche Grünräume.*

#### 4.4 Abschätzung des Freiraumbedarfs

Die aktuelle Bebauungsstruktur hat wenig Bedarf an öffentlichen Freiflächen und Spiel- und Sportflächen, da ausreichend private Grünflächen zur Verfügung stehen.

Bei einer Verdichtung der Bebauungsstruktur werden einerseits die zur Verfügung stehenden privaten Grünflächen weniger, andererseits steigt die Einwohnerzahl, der absolute Bedarf an Freiflächen wird also höher.

Die folgende Betrachtung bezieht sich rein auf Muntlix:

Bestehende öffentliche Freiflächen sind

- > Tschutterplatz, ca. 3.000m<sup>2</sup>
- > Kindergartenspielplatz, ca. 1.000m<sup>2</sup>
- > Freifläche bei Schule, ca. 2.400m<sup>2</sup>
- > Flusssufer, ca. 4.800m<sup>2</sup>

Die vorgeschlagenen Freiraumreserven betragen

- > Freiraumreserve 1 - 5.800m<sup>2</sup>
- > Freiraumreserve 2 - 7.000m<sup>2</sup>
- > Freiraumreserve 3 - 5.200m<sup>2</sup>



Zur Rahmenschätzung des Flächenbedarfs werden die Orientierungswerte lt. Tabelle Dr. Schröter herangezogen:<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Dr. Frank Schröter, Orientierungswerte (Richtwerte) für die Planung. Online verfügbar unter <http://www.dr-frank-schroeter.de/planungsrichtwerte.htm#Freifl%E4chen> (Zugriff am 11.11.2013)

##### Öffentliche Grünflächen

z.B. allgemeines öffentliches Grün (Parkanlagen) im FNP  
22 qm/EW

##### Wohnungsbezogene Freiräume

z.B.: Grünplätze, Straßenbegleitgrün, Spielstraßen oder potentiell nutzbare öffentliche Verkehrsflächen bei entsprechender Gestaltung  
4 qm/EW  
150 m

Bsp. München (Nachbarschaftsversorgung)  
Größe: 0,2-1,0 ha; mind. 4 qm/EW  
250 m, 5 Min. Fußweg

##### Wohngebietsbezogene Freiräume

Mindestgröße ca. 5 ha  
6 qm/EW  
10 Min. Fußweg (300 m)

Bsp. München  
Größe: 1,0-10,0 ha; mind. 6 qm/EW  
500 m, 10 Min. Fußweg

##### Stadtteilbezogene Freiräume

7 qm/EW  
20 Min. Fußweg (750 m)  
Bsp. München  
Größe: > 7-40 ha; mind. 7 qm/EW  
1.000 m, 20 Min. Fußweg

##### Freiflächen für die arbeitende Bevölkerung

Bsp. München  
2 qm/Arbeitsplatz  
auf privatem oder öffentlichem Grund

##### Spielflächen

Allgemeine Spielfläche (auch für Erwachsene) im Spielplatzplan/Landschaftsplan  
2,5 qm/EW

Entfernung nach DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen“

Kleinkinder (bis 6 J.) 100 m  
Kinder (6 - 12 J.) 400 m  
Jugendliche (12 - 18 J.) 800 m  
Erwachsene u. Familien 1.000 m  
Senioren 200 m

nachbarschaftsbezogen  
0,75 qm/EW  
300 m

wohngbietsbezogen  
0,75 qm/EW  
750 m

Bolzflächen  
0,75 qm/EW  
750 m

Kleingärten  
1 Kleingarten je 7 - 10 WE (Deutscher Städtetag, 1971)  
300 - 400 qm  
18 qm/EW (nach FNP Stadt Braunschweig)

Die aktuelle Einwohnerzahl von Muntlix beträgt ca. 1.550 EW. Ein realistisches Potenzial bei einer dichteren Bebauung lässt sich bei ca. der doppelten Einwohnerzahl ansetzen und liegt damit zwischen einer Reihenhausbebauung und einer 3-4-geschoßigen Bebauung (siehe Grafik Seite 34).

Bei 3.100 Einwohnern liegt der Bedarf an wohngbietsbezogenen Freiräumen etwa bei 18.600m<sup>2</sup>; der Bedarf an allgemeinen Spielflächen bei 7.750m<sup>2</sup>. Das sind gesamt 26.350m<sup>2</sup>.

Die bestehenden öffentlichen Freiflächen betragen gesamt 11.200m<sup>2</sup> (diese sind jedoch hauptsächlich Spiel- und Sportflächen, lediglich der Flussuferbereich ist nicht mit einer bestimmten Nutzung versehen. Der langgestreckte Freiraum ist jedoch aufgrund seines Zuschnittes in Bezug auf seine Funktionen eingeschränkt).

Mit den vorgeschlagenen Freiraumreserven von insgesamt 18.000m<sup>2</sup> kommt Muntlix auf gesamt 29.200m<sup>2</sup> Freiflächen und könnte so den Bedarf bei verdoppelter Einwohnerzahl decken.

Da die Flächen für die vorgeschlagenen Freiraumreserven nicht in öffentlichem Besitz sind und eine Überführung in öffentliche Nutzung also zum derzeitigen Zeitpunkt nicht gewährleistet werden kann, ist es auch wesentlich, mehr potentielle Freiräume vorzuhalten, um bei Bedarf die Wahrscheinlichkeit zu erhöhen, die öffentliche Nutzungsmöglichkeit herstellen zu können.

***Welchen Unterschied macht es, ob Zwischenwasser nur an Wohnsitzen wächst oder auch an (Klein)unternehmen bzw. nutzungsoffenen Formen wie „Wohnen und Arbeiten“?***

***Welchen Unterschied macht es, ob Zwischenwasser an Haupt- oder Zweitwohnsitzen wächst?***

## 4.5 Funktionsspezifische Programmierungen

**Welchen Unterschied macht es, ob Zwischenwasser nur an Wohnsitzen wächst oder auch an (Klein-)unternehmen bzw. nutzungsoffenen Formen wie „Wohnen und Arbeiten“?**

Wenn Zwischenwasser nur an Wohnsitzen wächst, nicht aber an Arbeitsplätzen, so wird sich die relative Zahl derer, die auspendeln müssen, erhöhen; d.h. die Zwangsmobilität würde sich um mehr als das absolute Bevölkerungswachstum erhöhen.

Ein wesentliches Ziel sollte die Schaffung von Arbeitsplätzen im Ortsteil sein, um Zwangsmobilität und dadurch auch die Überlastung des vorhandenen Straßennetzes zu vermeiden.

Der wirtschaftliche Strukturwandel – neue Arbeitskulturen, der Trend zur Dienstleistungsgesellschaft und die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten durch Telearbeit – unterstützt das Ziel, kleine, dezentrale Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen, die in räumlicher Nähe zum Wohnort liegen können, etwa Gemeinschaftsbüros oder Wohnen und Arbeiten. Als widmungsunabhängige, jedoch in ihren Auswirkungen raumwirksame Maßnahme sollten seitens der Gemeinde Klein- und Kleinstunternehmen in Dienstleistungsbereich gefördert werden bzw. Pilotprojekte initiiert werden.

> Bei lediglich Wohnsitzen würde sich die Zwangsmobilität um mehr als das absolute Bevölkerungswachstum erhöhen

> Die Struktur Zwischenwassers eignet sich schlecht für große Gewerbegebiete

> Kleinteilige, dezentrale wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglichen

> Förderung von Klein- und Kleinstunternehmen

**Welchen Unterschied macht es, ob Zwischenwasser an Haupt- oder Zweitwohnsitzen wächst?**

Abgesehen von den unterschiedlichen Auswirkungen auf das Gemeindebudget bedeuten Zweitwohnsitze im Wesentlichen:

> kein Bedarf an Arbeitsplätzen

> kein Bedarf an Sozialinfrastruktur wie Kinderbetreuung, Schulen etc.

> höherer verfügbarer Freizeitanteil in der Nutzungszeit; dadurch (saisonal konzentriert) erhöhte Nachfrage nach entsprechenden Angeboten (Gastronomie, attraktiver öffentlicher Raum, Spiel- und Sportplätze ...)

> in Summe jedoch wahrscheinlich weniger Nachfrage nach Freizeitangeboten, außerdem weniger Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten aufgrund der zeitlich beschränkten Nutzung

> gleicher Bedarf an Verkehrsinfrastruktur

> gleiche Anschliessungskosten etc.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Zweitwohnsitzer bezüglich der Sozialinfrastruktur weniger, bezüglich der Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur gleiche Kosten verursachen; eher weniger Verkehrsbelastung generieren werden (keine tägliche Fahrt zur Arbeit); jedoch in Summe durch die beschränkten Nutzungszeiten und die Nichtkonsumation von Sozialinfrastruktur zum Erhalt der „mittels Aktivitätsdichte verdichteten Zentren“ deutlich weniger beitragen.

Starke Zentren brauchen eine gewisse Dichte (an Nutzern und Aktivitäten); wenn es ein Ziel ist, funktionierende, mit Infrastruktur ausgestattete Zentren zu haben, müssen Zweitwohnsitze unbedingt vermieden werden.

Ein Thema sind auch Menschen aus dem Ort, die wegziehen und den ehemaligen Hauptwohnsitz nicht aufgeben, sondern als Zweitwohnsitz behalten. Hier kann ev. auch die Gemeinde Anreize bieten, den Zweitwohnsitz zu verkaufen/vermieten. Einerseits mit einer Zweitwohnsitzabgabe, andererseits mit den Werkzeugen der Vermittlungsplattform oder des Gemeindefuturefonds (siehe Abschnitt Werkzeuge für die Umsetzung).

> Zweitwohnsitze verursachen bezüglich der Sozialinfrastruktur weniger, bezüglich der Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur gleiche Kosten

> Die Nutzung aller Infrastrukturen erfolgt zeitlich komprimiert und damit müssen sie auf Spitzenzeiten ausgelegt sein

> Zweitwohnsitze bringen wenig kommunalen Einnahmen

> Wegziehenden, die einen Zweitwohnsitz behalten wollen, Anreize bieten, diesen zu verkaufen / zu vermieten

> Zweitwohnsitzabgabe auf Basis von Kostenwahrheit

## 4.6 Ortsspezifische Programmierungen

Aus der vor Ort Ideenwerkstatt® haben sich tw. lokale Charakteristika der einzelnen Ortsteile ergeben: Furx als „Freizeitort“ mit nur (mehr) 5 Bewohnern, Dafins als enge Dorfgemeinschaft mit überdurchschnittlichen sozialinfrastrukturellen Einrichtungen; Muntlix als Verwaltungssitz und „städtischer“ Bezugsort für die Bergdörfer mit verschwommener Grenze über Frutz und Frödisch.

Funktionen, die für ein zukunftsfähiges Zwischenwasser vermehrt gefördert werden sollten, sind

> Einrichtungen für Ältere (z.B. betreubares Wohnen, Gemeinschaftswohnprojekte) und

> Einrichtungen, die neue Konzepte von wohnortbezogenem Arbeiten ermöglichen (Wohnen und Arbeiten, Gemeinschaftsbüros)

Erstere sind sinnvollerweise dort angesiedelt, wo auch fußläufig erreichbare Infrastruktur vorhanden ist oder entstehen kann – d.h. nahe eines lokalen Zentrums. Das kann genauso im Tal wie auch in einem Bergdorf sein, das das Potenzial für eine funktionierende lokale Infrastruktur besitzt. Als erstes bietet sich Dafins an, es ist aber genauso in Batschuns bei entsprechend höherer potentieller Nachfrage die Etablierung lokaler Infrastruktur denkbar.

Gemeinschaftsbüros und Wohnen-und-Arbeiten-Konzepte sind bevorzugt in öffentlich attraktiv erreichbaren Lagen anzusiedeln. Das ist z.Z. v.a. Muntlix; bei weiterem Ausbau des ÖV kann das desgleichen Batschuns oder Dafins sein.

Wesentlich ist aber, dass diejenigen, die die Möglichkeit hätten, am Wohnort (auch nur teilweise) zu arbeiten, die Infrastruktur dazu auch haben; d.h. dass Datenleitungen mit der nötigen Kapazität Standard werden und das bestehende Netz dahin ausgebaut wird.

> Einrichtungen für Ältere in der Nähe eines lokalen Zentrums

> Infrastruktur für Wohnen-und-Arbeiten / Telearbeit schaffen

> Gemeinschaftsbüros fördern

> Verkehrserreger in Muntlix

## **Furx als Erholungsgebiet für Zwischenwasser und das Vorderland oder Furx als Feriendorf und für Zweitwohnsitze**

Furx nimmt bereits jetzt eine Sonderstellung unter den Ortsteilen Zwischenwassers ein: Furx ist kaum bewohnt, am weitesten am Berg gelegen, hat einige Skilifte und wird von den Zwischenwasserern als „Freizeitort“ wahrgenommen.

Auch die Beiträge im Ideenfindungsverfahren nennen Furx als Ort für Freizeitnutzungen und wünschen sich einen Ausbau der momentan vorhandenen Möglichkeiten inkl. eines ansprechenden gastronomischen Angebotes (siehe Beteiligungsprozess - Ergebnisse).

Für den Betrieb solcher Einrichtungen ist ein größeres Einzugsgebiet notwendig. Eine Möglichkeit ist, Furx als Naherholungsgebiet mit sanftem Tagestourismus nicht nur für Zwischenwasser selbst, sondern mit einem entsprechenden Gesamtkonzept für das ganze Vorderland zu positionieren.

Dazu zählt einerseits auch die öffentliche Erreichbarkeit von Furx, andererseits die Einbindung in ein übergeordnetes Wanderwegenetz, das seinen Ausgangspunkt in Muntlix hat.

Ein Alternativszenario wäre, Furx nicht nur für Tagestourismus auszubauen, sondern in Richtung Feriendorf oder für Zweitwohnsitzer (mit Zweitwohnsitzabgabe zum finanziellen Ausgleich) zu entwickeln. Eventuell würde sich der Ort durch die zusätzliche Besiedelung, die, um rentabel sein zu können, ein gewisses Ausmaß haben müsste, deutlich verändern und an Attraktivität verlieren.

Furx nimmt jedenfalls die Funktion des Erholungsgebietes in Zwischenwasser ein und sollte nicht mehr weiter für Wohnnutzung verwendet werden, um weitere infrastrukturelle Aufwendungen zu vermeiden.

> Sonderstellung unter den Ortsteilen Zwischenwassers

> Furx soll nicht mehr weiter für Wohnnutzung verwendet werden

> Ort für Freizeitnutzungen

> Ausbau der momentane vorhandenen Möglichkeiten inkl. ein ansprechendes gastronomisches Angebot

>Größeres Einzugsgebiet

> Furx als Naherholungsgebiet mit sanftem Tagestourismus

oder

> Feriendorf oder für Zweitwohnsitzer (mit Zweitwohnsitzabgabe auf Basis der tatsächlich verursachten Kosten zum finanziellen Ausgleich)

Ob ein Feriendorf oder eine Zweitwohnsitzabgabe die dafür seitens der Gemeinde notwendigen Aufwendungen infrastruktureller Art kompensieren können, müsste eigens geprüft werden.

*Ein besonderes Augenmerk gilt der Identifikation der ortsspezifischen Besonderheiten, jener Themen des Ortes, die kulturell relevant und auch von symbolischer Bedeutung sind. Auch in dieser Hinsicht geht es nicht vordergründig um defensive Bewahrungsstrategien, sondern um die Frage, wie die Charakteristiken des Ortes aktualisiert und aufgewertet werden können. Insgesamt führt die morphologisch-typologische Analyse zu einem vertieften Verständnis der Prägung und Programmierung des Lebensraumes.*

(SMA.8)

*5.Wichtig ist die Einsicht: Nicht überall alles und nicht überall das Gleiche.“*

*(aus: Frey, René L.: „Alpine Brachen und ökonomische Perspektiven der Alpen“, Vortrag im Rahmen des AlpenForums 2010 «Metropolen und ‚ihre‘ Alpen» Bayerische Akademie der Wissenschaften, München, 6. Oktober 2010, CREMA Beiträge zur aktuellen Wirtschaftspolitik No. 2010-04)*

# Ziele, Handlungsempfehlungen und Werkzeuge

## Ziele

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

### 1 Ziele

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

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

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

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

In der momentanen Situation ist es für viele junge Menschen in Zwischenwasser schwer, leistbaren Wohnraum in der Gemeinde zu finden: Es sind nur wenig Bauplätze auf dem Markt verfügbar; wer keinen Grundbesitz in der Familie hat, ist jedoch darauf angewiesen. Der Baugrund und das Bauen selbst sind teuer, was bedeutet, dass für viele junge Menschen der Bau eines Einfamilienhauses auch abseits von Baugrundpreisen nicht mehr leistbar ist. Wenn man verhindern will, dass junge Gemeindebürger absiedeln (müssen), dann braucht es Alternativen, die leistbaren attraktiven Wohnraum unabhängig von Grundbesitz und Marktlage bieten.

Gleichzeitig wird für viele ältere Menschen der Besitz eines Hauses zur Last, weil es oft für eine Person zu

groß ist, nicht mehr erhaltbar oder zu pflegen ist. Gemeinschaftswohneinrichtungen mit oder ohne Betreuungsangebote sind für immer mehr Menschen im Alter eine bevorzugte Wohnform. Angesichts der zu erwartenden demografischen Entwicklung wird es für solche Angebote eine stark steigende Nachfrage geben.

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

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

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

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

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

Die in Muntlix benötigten sozial- und freizeitinfrastrukturellen Funktionen sollen zur Erhöhung der Aktivitätsdichte weiter im Zentrum (Gemeindeamt, Frödischsaal, Schule und Kindergarten) angesiedelt werden. Muntlix ist aber nicht als eigenständiger Ortsteil, der jeder Infrastruktur bedarf, anzusehen, sondern als Teil der Rankweiler Bucht

im Vorderland in das Gewebe eingebettet. Das bedeutet, dass die Basisversorgung mit Infrastruktur - auf Zwischenwasser bezogen - in den Bergdörfern wichtiger ist als im Tal. Die Einbettung Muntlix´ soll durch weitere Vernetzung aufbauend auf den bestehenden Kooperationen verstärkt werden, etwa durch eine weitere (Fußgänger-)Brückenverbindung am Spitz von Frutz und Frödisch. Die Kooperation über die Gemeindegrenzen hinweg soll weiter gefördert werden.

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

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

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

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

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

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

Die Attraktivität der Fortbewegung zu Fuß oder mit dem Rad (wobei das e-bike, obwohl motorisiert, hier dazugezählt wird) hängt von der Attraktivität des öffentlichen

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

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

Der Ortsteil Furx soll als Freizeitort als ein wesentlicher Teil (Gastronomie, Erlebnis) eines neuen Wanderwegenetzes ausgebaut werden.

## Ziele

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Handlungsempfehlungen

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

**Bestehende Potentiale aktivieren vor Neuwidmen**

**Bewusster Umgang mit Neuwidmungen**

**Neuwidmung nur unter Auflagen**

**Freiraumreserven erhalten**

**Repräsentative Orte aufwerten**

**Kleinstrukturierte Bauweise fortführen**

**Ortschaften als Lichtungen erhalten**

**Fußwegenetz sichern und verdichten**

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

**Mehr als nur Wohnen ermöglichen**

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

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

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

**Straßenräume zukunftsfähig und menschengerecht denken**

**Sozialen Zusammenhalt stärken**

**Zwischenwasser als Naherholungsgebiet des Vorderlandes positionieren**

## Werkzeuge

Siedlungsgrenzen im REK

Vorbehaltsflächen im Flächenwidmungsplan

Rad- und Fußwege als Ersichtmachung im Flächenwidmungsplan

Widmung - Abstandsflächen

Baurichtlinien

Leerstandsvermittlung

Gemeindezukunftsfonds

Grundstücksbesitzer aktiv ansprechen

Konzept Sichtachsen bzw. -bereiche / repräsentative Orte

Vertragsraumordnung

Widmungsabtausch

Bewertungsbogen für die Eignung als Baufläche

Gestaltungsbeirat

Eigene Planungshoheit der Gemeinde

Gastgeberjahr

Pilotprojekte durch die Gemeinde

Förderungen

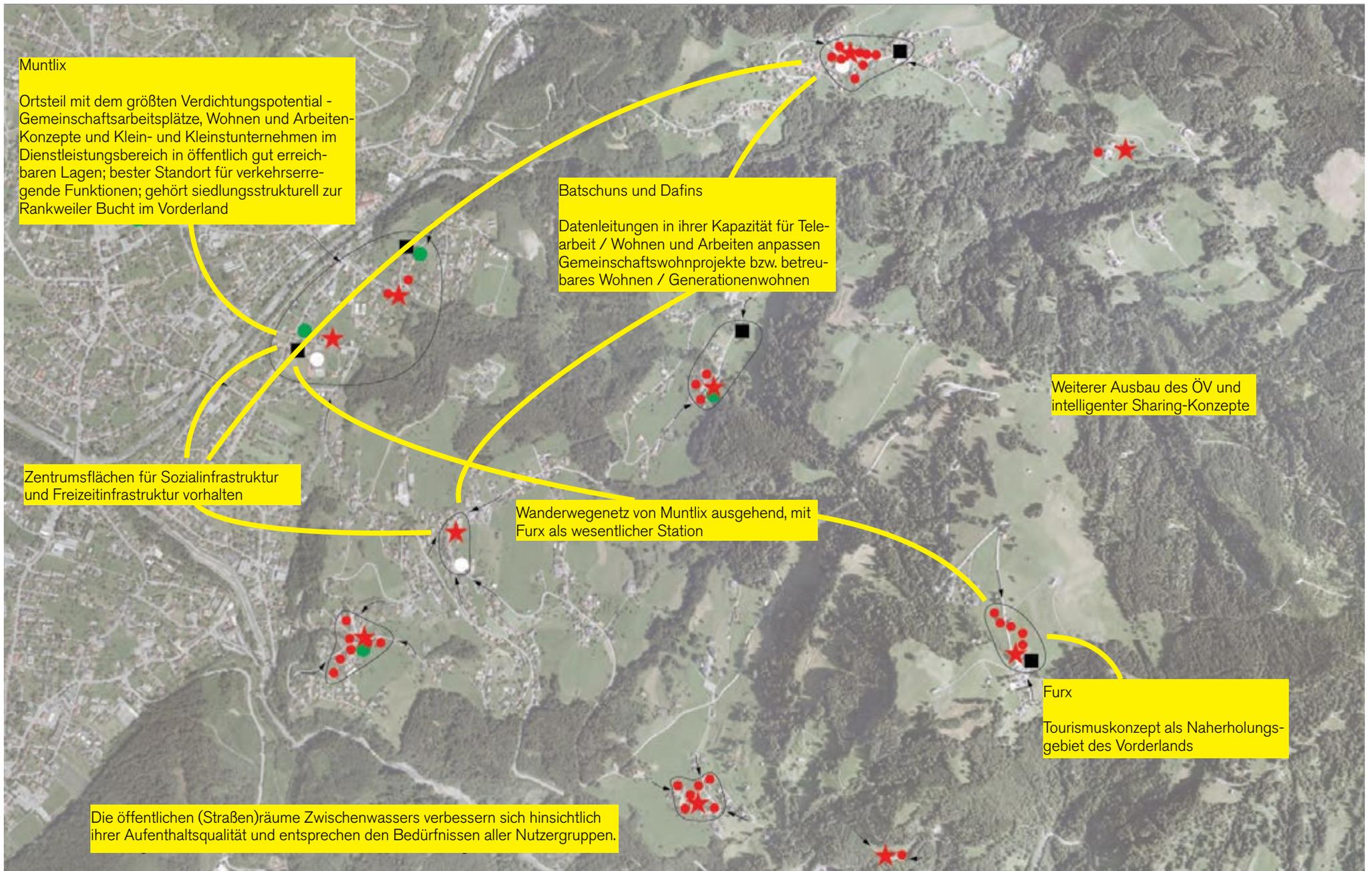
Architekturwettbewerb

Mobilitätskonzept

Leitsystem Wanderwege

Tourismuskonzept

Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde



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

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

Weiterer Ausbau des ÖV und intelligenter Sharing-Konzepte

Zentrumsflächen für Sozialinfrastruktur und Freizeitinfrastruktur vorhalten

Wanderwegenetz von Muntlix ausgehend, mit Furx als wesentlicher Station

Furx  
Tourismuskonzept als Naherholungsgebiet des Vorderlands

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

# Ziele, Handlungsempfehlungen und Werkzeuge

## Handlungsempfehlungen

### 2 Handlungsempfehlungen

Legende

**Handlungsempfehlung**

*Werkzeug*

#### **A. Verdichten als langfristige Strategie gegen Zersiedelung**

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

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

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

#### **Von Weilerbildung absehen**

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

#### **Baurichtlinien**

#### **Gestaltungsbeirat**

#### **Förderungen für kompakte Bauweisen**

#### **Plandarstellungen im REK**

#### **B. Bestehende Potentiale aktivieren**

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

#### **Leerstandsvermittlung**

#### **Gemeindezukunftsfonds**

#### **Widmungsabtausch**

#### **Bewertungsbogen für die Eignung als Bauflächen**

## C. Bewusster Umgang mit Neuwidmungen

Es gibt keinen Rechtsanspruch auf Bauflächenwidmung. Die Bauerwartungsflächen haben somit keine praktische rechtliche Bedeutung. Es gibt keinen rechtlichen Druck, diese zu widmen. Bauerwartungsflächen werden somit für das räumliche Entwicklungskonzept wie Grünflächen behandelt. Der Anteil der aktuell als Baufläche bereits gewidmeten Flächen - ohne Bauerwartungsflächen - macht 55% der bebauten Flächen aus<sup>1</sup>.

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

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

Die Ausnahmen können in folgenden Fällen gemacht werden:

### 1 - Ergänzungswidmungen

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

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

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

### 3 - Widmungen zum Zwecke des Gemeinwohls

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

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

### 4 - Widmungsabtausch

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

### 5 - Arrondierungswidmungen gemäß innerer Siedlungsgrenze

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

### 6 - Widmung in Reserveflächen

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

### *Bewertungsbogen*

### *Widmungsabtausch*

## D. Neuwidmungen nur unter Auflagen

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

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

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

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

### *Vertragsraumordnung*

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

## E. Freiraumreserven erhalten

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

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

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

### **Siedlungsgrenzen im REK**

### **Bewertungsbogen für die Eignung als Bauflächen**

### **Gemeindezukunftsfonds**

*Im Hinterfeld der Bauten an den Straßen, quasi im Innenhof eines Baublocks, blieben bis heute jedoch isolierte Grünräume zurück, die als invertiertes Abbild der Lichtungen in Hanglage gedeutet werden können. Im städtischen Gefüge des Rheintals bieten sich diese verbliebenen Grünräume als „Parkflächchen“ an.*

(SMA 80)

## F. Repräsentative Orte aufwerten

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

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

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

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

### **Bewertungsbogen**

### **Gestaltungsbeirat**

### **Architekturwettbewerb**

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

## G. Kleinstrukturierte Bauweise fortführen

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

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

### **Baurichtlinien**

### **Gestaltungsbeirat**

## H. Ortschaften als Lichtungen erhalten

Jede Ortschaft lässt sich einer Lichtung zuordnen. Die Baukörper halten Abstand zu den Lichtungsrändern, um nicht von den Bäumen beschattet zu werden, um den steilen Hängen fern zu bleiben und um die mühsam erzeugten offenen Flächen zu erhalten. Der Abstand zwischen Siedlungskörper und Lichtungsrand dient der Identifikation einer Ortschaft mit seiner Lichtung, deren Zusammenhalt und ihrer Integrität. Ein vom Lichtungsrand weiter entfernter Bauplatz ist jenem in dessen Nähe vorzuziehen.

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

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

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

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

### **Entsprechende Widmung der Abstandsflächen zum Wald**

*Die Gliederung der Gemeinde in Lichtungen entfaltet eine besondere Raumwirkung bei der Bewegung durch die Gemeinde, indem die Einfahrt in eine Lichtung durch ihre Torwirkung theatralisch dramatisiert wird. Eine Komposition aus unterschiedlichen Effekten übersteigert die Wirkung: Um innerhalb von Zwischenwasser von einer Ortschaft in die nächste zu gelangen, bewegt man sich durch einen Waldabschnitt. Beim Austritt aus dem Waldabschnitt wird es deutlich heller, die Baumkronen überwachsen die Ausfahrt und bilden ein Tor. Der Weg ist oftmals so angelegt, dass der Hang bei der Lichtungseinfahrt in Richtung Ortschaft abfällt bzw. auf der anderen Seite ansteigt. Bäume flankieren dabei häufig nur mehr die Seite hangaufwärts, was den Blick gezielt in Richtung Ortschaft lenkt. und eine deutliche Bewegungssuggestion auslöst.*

(SMA 50, 59 u. 91)

## I. Fußwegenetz sichern und verdichten

Das bestehende Fußwegenetz sollte gezielt verdichtet und attraktiviert werden:

- > Lücken zwischen bestehenden Fußwegen sollen (ev. durch Servitute) geschlossen werden.
- > Die zu erhaltenden Freiraumreserven im Ortsteil Muntlix sollen mit dem Fußwegenetz und mit vorhandenen Freiräumen (z.B. Flussufer) vernetzt bzw. durch diese verbunden werden.
- > Bei den Schulwegen ist besonders auf sichere Verbindungen zu achten

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

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

### **Leitsystem Wanderwege**

### **Mobilitätskonzept**

### **Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan**

### **Eigene Planungshoheit der Gemeinde**

### **Gemeindezukunftsfonds**

### **Widmungsabtausch**

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

Die Baugrundstücke werden immer teurer. Auch das Bauen selbst wird immer teurer und für viele junge Menschen ist der Bau eines Einfamilienhauses auch abseits von Baugrundpreisen nicht leistbar. So weiterzumachen wie bisher wird nicht mehr gehen, es braucht einen Strategiewechsel. Die Absiedelung von jungen Leuten kann nur dann verhindert werden, wenn attraktive und leistbare Wohnungen zur Verfügung stehen.

Wenn es das Ziel der Gemeinde ist, jungen Zwischenwasserern Wohnraum zu leistbaren Konditionen zur Verfügung zu stellen, dann braucht es weitere Maßnahmen, da die klassische Methode - Baufläche zu widmen - ohnehin nur für einige wenige mit Grundbesitz in der Familie greift.

Eine Möglichkeit ist, dass die Gemeinde neue Bauflächen für sozialpolitisch sinnvolle Projekte widmet, um explizit leistbare Wohnprojekte umzusetzen.

Ein weiteres Instrument ist hier die Leerstandsvermittlungsplattform, die das Potential erhebt, welche Häuser in den nächsten 1-2 Jahrzehnten frei werden (Alter der Bewohnerinnen und Bewohner, vorhandene Kinder etc.).

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

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

### Vorbehaltsflächen

### Gezielte Durchführung von Pilotprojekten

## Förderung von Gemeinschaftswohnprojekten

### Gemeindezukunftsfonds

### Leerstandsvermittlung

### Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde

*Angesichts aktueller Entwicklungen in Raumpolitik und Gesellschaft (Haushaltsgrößen, Energieverknappung, Verstädterung, etc.) soll auch in Zwischenwasser und insbesondere in Muntlix das Angebot von kleineren Wohnungen vermehrt werden, bzw. soll auf die Adaptierbarkeit von Grundrissen im Falle der Haushaltsgrößenveränderung z.B. im Falle des Auszugs der Kinder oder des Ablebens älterer Generationen geachtet werden. Bereits in der Gebäudeplanung kann auf eine spätere mögliche Gebäudeteilung Bedacht genommen werden.*

*[...] Durch die technologischen Entwicklungen im Kommunikationssektor (Teleworking, Internet, etc.) und das selbstbestimmte Abspalten des Quartärsektors in eine kleinstrukturiertere Selbständigkeit (arbeitsrechtliche Flexibilisierung, Drang zur individuellen Selbstverwirklichung, neue Selbständige, Home-Office, vermehrte Nebenbeschäftigungen, etc.) wird Wohnen und Arbeit am gleichen Ort wieder ökonomisch attraktiv.*

*Große wirtschaftliche Komponenten in Zwischenwasser sind heute noch die Herstellung von Waren, der Handel mit diesen und das Bildungs- und Sozialwesen. Die Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten wird daher in den nächsten Jahrzehnten noch überwiegen. Für einzelne Berufsgruppen wird die örtliche Zusammenlegung allerdings gerade in den ehemals relativ autark gewachsenen Hangsiedlungen attraktiv sein, denn große auf Einpendler angewiesene Industriebetriebe gibt es in Zwischenwasser nicht.*

(SMA 60 u. 61)

## K. Mehr als nur Wohnen ermöglichen

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

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

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

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

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

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

### Pilotprojekte

### Gemeindezukunftsfonds

### Förderungen

### Gestaltungsbeirat

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

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

### **Vorbehaltsflächen im Flächenwidmungsplan**

*Zentren in Haufendörfern werden über die erhöhte Aktionsdichte definiert, indem dort vermehrt Gebäude, die nicht dem reinen Wohnen dienen, beieinander stehen.*

(SMA.52)

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

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

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

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

Es wird empfohlen, dass die Gemeinde Grundstücke innerhalb dieser Zonen als Reserveflächen für langfristig notwendige, öffentliche Funktionen ankauft.

### **Vorbehaltsflächen für öffentliche Funktionen**

#### **Gemeindezukunftsfonds**

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

Der weitere Ausbau des öffentlichen Verkehrs und intelligenter, niederschwellig und flexibel nutzbarer Sharing-Konzepte soll als wesentlicher Baustein im Umgang mit der Zukunft des motorisierten Verkehrs vorangetrieben werden. Datenleitungen ausreichender Kapazität, auch für die Bergdörfer, sind als Basisinfrastruktur ein wesentlicher Baustein für kleinteilig strukturierte Wohnen und Arbeiten-Modelle.

Eine Möglichkeit wäre etwa ein Anreizsystem zur Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), indem neue (Wohnungs)nutzer und -nutzerinnen durch Bauträger und Gemeinde gemeinsam finanziell beim Kauf einer Jahreskarte für den ÖPNV unterstützt werden.

*Die alten Wege sind zumeist zu Nebenstraßen oder gar nur Fußwegen geworden, der PKW-Verkehr wird auf den neuen Wegen geführt. Dieses hierarchische System von ineinander greifenden Wegen führt dazu, dass die Ortskerne von feinen, untergeordneten, direkteren Wegen für den nicht motorisierten Verkehr und von großen, übergeordneten, indirekteren Wegen für den motorisierten Verkehr gleichermaßen durchkreuzt werden.*

(SMA.91)

## O. Straßenräume zukunftsfähig und menschengerecht denken

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

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

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

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

**Rad/Fußwege als Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan**

**Eigene Planungshoheit der Gemeinde**

## P. Sozialen Zusammenhalt stärken

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

**Gastgeberjahr**

## Q. Zwischenwasser als Naherholungsgebiet des Vorderlandes positionieren

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

**Leitsystem Wanderwege**

**Tourismuskonzept**

## Grundsätze für den Umgang mit Grund und Boden

### Aktive Boden- und Sozialpolitik

**> Bestehende Potenziale aktivieren** Da die klassische Methode der Bauflächenwidmung nur für einige wenige mit Grundbesitz in der Familie greift, soll Wohnraum zu leistbaren Konditionen verfügbar gemacht werden. Einerseits durch die Widmung neuer Bauflächen für sozialpolitisch sinnvolle Projekte und andererseits durch die Trennung der Wohnraumbeschaffung von der Flächenwidmung. Um Einfluss auf die Ortsentwicklung nehmen zu können, soll die Gemeinde Grundstücke im Zentrum ankaufen und selber bebauen bzw. nutzen oder vorerst nur als zukünftige Tauschoptionen kaufen. Die bestehenden Potenziale an leerstehenden oder halbleerstehenden Gebäuden, Bauflächen und Bauerwartungsflächen sollen erfasst und mittels aktiver Bodenpolitik auf den Markt gebracht werden. Das heißt, die Gemeinde soll Grundstücke mittels Gemeindegeldfonds kaufen:

#### > Leerstandsvermittlung

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

#### > Gemeindegeldfonds

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

#### > Pilotprojekte

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

### Bewusster Umgang mit Neuwidmungen nur unter Auflagen

Das Raumplanungsgesetz besagt, dass eine Bauflächenreserve für einen Zeithorizont von fünf Jahren nicht überschritten werden soll. Bis auf Weiteres - etwa bis die Bauflächenreserven auf diesen Wert reduziert sind - soll es daher mit wenigen begründeten Ausnahmen (siehe S.46) keine Neuwidmungen geben. Andere Neuwidmungen sollen aufgrund der zur Verfügung stehenden Raumpotenziale nicht erfolgen. Die Gemeinde strebt an, in Hinkunft bei Neuwidmungen grundsätzlich das Instrument der Vertragsraumordnung zum Einsatz zu bringen. Das sind privatrechtliche Verträge, durch die die Nutzung vereinbart und sichergestellt werden kann. Spekulationsabsichten können so unterbunden werden.

#### > Innere und äußere Siedlungsgrenzen

Die inneren Siedlungsgrenzen stellen die aktuelle Festlegung der Siedlungsgrenzen dar, die dem derzeitigen Bedarf und den aktuell vorhandenen Flächenreserven entsprechen. Die äußere Siedlungsgrenze wird eingeführt, um die scharfe Entwicklungsgrenze einer Siedlung zu bilden. Über sie hinaus, sprich in den Abstandsflächen, soll über den Geltungszeitraum des REK hinaus keine Neuwidmung durchgeführt werden. Zwischen der inneren und äußeren Siedlungsgrenze liegt die Reservefläche, in der die im Geltungszeitraum des REK - entsprechend dem Überarbeitungsintervall des Flächenwidmungsplanes lt. RPG § 24 - nur in bestimmten Ausnahmen und mit Erfüllung diverser Kriterien (siehe Bewertungsbogen) Baufläche gewidmet werden darf.

#### > Verdichten als langfristige Strategie gegen Zersiedelung

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

#### > Freiraumreserven erhalten

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

# Ziele, Handlungsempfehlungen und Werkzeuge

## Werkzeuge

### 3 Werkzeuge

#### Überblick

##### Werkzeuge zur Bauflächenmobilisierung

- Leerstandsvermittlung
- Gemeinezukunftsfonds
- Auflagen bei Neuwidmungen
- Abgabe auf nicht bebaute gewidmete Grundstücke
- Widmungsabtausch

##### Gemeindebezogene Einrichtungen

- Gestaltungsbeirat
- Eigene Planungshoheit der Gemeinde
- Gastgeberjahr
- Pilotprojekte
- Förderungen von Gemeinschaftswohnprojekten, Wohnen und Arbeiten, kompakten Bauweisen
- Architekturwettbewerb

##### Weiterführende Konzepte

- Wanderwegeleitsystem
- Tourismuskonzept
- Konzept Sichtachsen, -bereiche/ repräsentative Orte

##### Bewertungsbogen

- Bestehende Widmungen bewerten
- Umgang mit Neuwidmungen
- Inhalt des Bewertungsbogens
- Praktische Anwendung des Bewertungsbogens
- Erläuterung der Kriterien

##### Baurichtlinien

- Angemessene Bauweisen
- Umsetzung der Verdichtungszone in den BRL
- Freiraum und öffentlicher Raum
- Gebäudebezogene Konzepte

##### Änderungen des Flächenwidmungsplanes

- Abstandsflächen zum Wald
- Zentrumszone
- Freiraumreserven
- Ersichtlichmachung von Rad- und Fußwegen

##### Innere und äußere Siedlungsgrenze

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

### 3.1 Werkzeuge zur Bauflächenmobilisierung

Folgende Möglichkeiten der Bauflächenmobilisierung werden zur Zeit in Fachreisen der TU Wien v.a. unter Arthur Kanonier diskutiert:

- Hoheitliche Planungsmaßnahmen
  - > Vorbehaltsflächen ausweisen
  - > Rückwidmung von Bauflächen
  - > Befristete Bauflächenwidmung
  - > Enteignung (für städtebauliche Zwecke)

- Abgabenrechtliche Instrumente
  - > Bodenwertabgabe
  - > Einhebung von Infrastrukturabgaben für unbebaute Bauflächen

- Vertragsraumordnung (privatrechtliche Vereinbarungen)

- Bauzwang durch grundverkehrsrechtliche Regelungen

- Aktive Bodenpolitik (Bodenfonds)

- Bauflächenumlegungen (Grundstückstausch, um bessere und sinnvollere Bebaubarkeiten zu erreichen)

Vorbehaltsflächen werden für Zentrumszonen, die Nutzungen mit gewisser Öffentlichkeit vorbehalten sein sollen, bereits jetzt verwendet und sollen auch weiters in der Flächenwidmung eingesetzt werden.

Rückwidmungen wären selbstverständlich wünschenswert; in Anbetracht der schwierigen Umsetzung kann jedoch nicht damit gerechnet werden.

Folgende Werkzeuge werden zur Anwendung bzw. Ausarbeitung empfohlen:

#### 3.1.1 Leerstandsvermittlung

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

Um dieses schlummernde Wohnpotential überhaupt

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

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

Die ersten Schritte zur Realisierung der Leerstandsvermittlung sind:

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

- > Einführen einer Leerstandserhebung gegenwärtig freistehender Flächen und (halb)leerstehender Gebäude durch die Gemeinde

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

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

#### 3.1.2 Gemeindefutursfonds

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

In den Fonds investieren Bürgerinnen und Bürger unterschiedliche Summen von Geld, das nur für einen Zweck verwendet werden darf: für sinnvolle Grundstücke und Projekte im Gemeindegebiet. Der gemeindeeigene, aber unabhängig der Parteipolitik installierte Fonds gibt den Investorinnen und Investoren eine bestimmte Rendite zurück, die aus den Vermietungen und Verpachtungen entsteht. Mit den Mitteln aus dem Fonds kann z.B.

brachliegender Grund und Boden aktiviert und leistbarer Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden. Der Fonds dient als sichere Wertanlage für das ansonsten auf dem Grundstück gebundene Kapital und bietet daher eine Motivation für Grundstückbesitzerinnen und Grundstückbesitzer zum Verkauf des Grundstücks.

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

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

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

### 3.1.3 Vertragsraumordnung

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

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

Die genauen Inhalte des Vertrags sollen mit einem Vertragsjuristen in ausgearbeitet werden. Die Unterfertigung

<sup>2</sup> Vorarlberger Standortgespräch „Aktive Bodenpolitik und Vertragsraumordnung für die Vorarlberger Gemeinden“, Vortrag Andreas Falch / Josef R. Lercher 12.11.2013, FH Vorarlberg, Dornbirn

des Vertrags erfolgt entweder durch die Liegenschaftseigentümerin bzw. den Liegenschaftseigentümer und die Beschlussfassung des Raumplanungsvertrages in einem Tagesordnungspunkt und der Flächenwidmung im folgenden Tagesordnungspunkt, oder durch die Beschlussfassung über die Vertragsraumordnung und die Umwidmung in getrennten Gemeindevertretungssitzungen.

### 3.1.4 Widmungsabtausch

Der Widmungsabtausch ist im Abschnitt Handlungsempfehlungen (Pkt. C, Seite 46) erläutert.

## 3.2 Gemeindebezogene Einrichtungen

### 3.2.1 Gestaltungsbeirat

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

### 3.2.2 Eigene Planungshoheit der Gemeinde

Die Planungshoheit der Gemeinde kommt z.B. bei der Gestaltung der öffentlichen Räume, die nicht durch die Baurichtlinien geregelt werden können, zu tragen.

### 3.2.3 Gastgeberjahr

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

### 3.2.4 Pilotprojekte

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

### 3.2.5 Förderungen

Die Gemeinde kann für Funktionen mit mehr als nur Wohnen (Gemeinschaftswohnprojekte, Wohnen und Arbeiten) und kompakte Bauweisen Förderungen vergeben. Die

Mittel dafür können aus dem Gemeindezukunftsfonds aufgestellt werden.

### 3.2.6 Architekturwettbewerb

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

## 3.3 Weiterführende Konzepte

### 3.3.1 Wanderwegeleitsystem

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

### 3.3.2 Tourismuskonzept

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

- > Der Ausbau von Furx als Naherholungsgebiet vor allem mit sanftem Tagestourismus. Hier ist die Frage, ob das Einzugsgebiet groß genug sein kann, um zusätzliche Investitionen rentabel werden zu lassen bzw. Investoren eine attraktive Option zu bieten.
- > Furx als Feriendorf oder Hotelstandort, in Kombination mit dem Ausbau für sanften Tagestourismus.
- > Ein Ort für Zweitwohnsitzer - Voraussetzung dafür ist eine Zweitwohnsitzabgabe zum finanziellen Ausgleich, deren Höhe sich an den tatsächlichen Kosten bemisst.

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

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

Als Prüfunterlage für die Bewertung von Grundstücken soll ein Konzept erstellt werden, in dem die wesentlichen Sichtbezüge, Blickachsen, vorhandenen repräsentativen Gebäude und Orte erhoben und beschrieben werden (siehe Handlungsempfehlung F, Seite 47).

## Mobilitätskonzept

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

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



— bestehendes Fußwegenetz Muntlix  
- - - fehlende Verbindungen

Fußwegenetz - Bestand und fehlende Verbindungen >

# Bewertungsbogen

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

## 3.4 Bewertungsbogen

Der Bewertungsbogen ist ein Werkzeug, das Aussagen trifft, OB ein Grundstück als Baufläche geeignet ist oder nicht. Darüber hinaus dienen die Ergebnisse der Bewertungen von Grundstücken zum Vergleich, wie sehr sich ein Grundstück als Baufläche eignet. Weiters trifft der Bewertungsbogen in spezifischen Fällen Aussagen darüber, ob jede Funktion oder nur bestimmte, z.B. Funktionen des öffentlichen Interesses, auf dem Grundstück zulässig sind.

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

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

Die Kriterien erfahren eine unterschiedliche Wertung bzw. Gewichtung. Das Ergebnis ist nur im Falle der Prüfung einer Bauflächenwidmung in Reserveflächen als absolutes Ergebnis zu verstehen (außer es kommt ein absolutes Kriterium zum Tragen – das Ergebnis ist dann ein klar Negatives). Positive Ergebnisse bei Flächen innerhalb der inneren Siedlungsgrenze immer nur als Vergleiche zwischen zwei oder mehreren Grundstücken zu verstehen.

> Absolute Kriterien werden bei allen Flächen geprüft

> Das Entscheidungskriterium trifft eine Aussage über den weiteren Bewertungsvorgang

> Wenn relative Kriterien bei Grundstücken in den Reserveflächen geprüft werden, müssen diese mit  $\geq 35$  Punkten bewertet werden, damit sie als Baufläche gewidmet werden dürfen.<sup>3</sup> Des Weiteren werden die relativen Kriterien für die Grundstückswahl als vergleichendes Werkzeug herangezogen. So kann damit auch eine Entscheidung z.B. bei der Standortwahl von zwei zu vergleichenden Grundstücken der Gemeinde getroffen werden.

<sup>3</sup> Bei Vorlage eines Bebauungskonzeptes, das eine hohe Bau-dichte vorsieht, kann eine höhere Punkteanzahl erreicht werden. Damit die tatsächliche Realisierung ebenso dicht erfolgt, soll sich die Gemein-de diesbezüglich im Rahmen der Vertragsraumordnung absichern.

### 3.4.1 Anwendungsbereich

Der Bewertungsbogen ist zur Anwendung für folgende Funktionen geeignet:

- > Wohnen
- > Nahversorgung
- > Gastronomie
- > Handel
- > Dienstleistungen
- > Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- > Gemeinschaftswohnprojekte
- > leistbares Wohnen
- > Sozialeinrichtungen

Der Bewertungsbogen ist nicht zur Anwendung für Betriebsansiedlungen gedacht.

### 3.4.2 Bestehende Widmungen bewerten

Der Bewertungsbogen kann auch auf alle derzeit unbebauten, aber als Baufläche gewidmeten Flächen angewendet werden. Die Gemeinde sollte versuchen, Flächen, deren Widmung einem absoluten Kriterium widersprechen nach Möglichkeit von einer Bebauung freizuhalten, z.B. durch Ankauf dieser Flächen über den Gemeindezu-kunfts fonds.

Vor allem Flächen, die in einer Sichtachse oder einem Sichtbereich zu repräsentativen Orten liegen oder die selbst einen solchen darstellen, sind hier wesentlich. (Die Verfasser sehen es aber als ausreichend an, im Anlassfalle - Ansuchen auf Neuwidmung oder Einreichung für ein Bauvorhaben - dieses Kriterium zu prüfen).

Die Gemeinde kann entweder mit Hilfe des Gemeindezu-kunfts fonds versuchen, solche Flächen zu erwerben, oder sie mittels Widmungsabtausch rückzuwidmen. In dem Fall würde die Gemeinde der Besitzerin bzw. dem Besitzer der fraglichen Baufläche (A) ein anderes, lt. Bewertungsbogen zur Bebauung geeignetes Grundstück (B) anbieten. Grundstück B könnte (noch) Freiland sein, die Gemeinde würde dieses erwerben, als Baufläche widmen und dem Besitzer von Baufläche A verkaufen. Im Gegenzug würde dieser Baufläche A an die Gemeinde verkaufen, diese würde im Gegenzug für die Widmung von Grundstück B Baufläche A rückwidmen.

***Wenn die Maßnahmen zur Aktivierung der bestehenden Potenziale (Leerstandsvermittlung, Gemeindefuturefonds) greifen, so sind auch langfristig keine Neuwidmungen nötig. Sollte dies aber nicht zutreffen und die Bestandspotenziale weiterhin zum Großteil brachliegen, so ist, so Zuzugsdruck herrscht und dem nachgegeben werden will, mit Neuwidmungen zu rechnen.***

### 3.4.3 Umgang mit Neuwidmungen

Ansuchen für Bauflächenwidmungen sind erst darauf zu prüfen, ob sie den bei der Handlungsempfehlung „Bewusster Umgang mit Neuwidmungen“ (Langfassung Seite 46) taxativ aufgezählten Fällen entsprechen und im positiven Falle mittels des Bewertungsbogens zu bewerten. Für die Einordnung des Ergebnisses der relativen Kriterien sind die Beispielbewertungen als Vergleichswerte zu verwenden. Andere Neuwidmungen sollen (jedenfalls innerhalb des Zeithorizontes bis zur ersten Überarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzeptes) aufgrund der zur Verfügung stehenden Raumpotenziale nicht erfolgen.

### 3.4.4 Inhalt des Bewertungsbogens

Der Bewertungsbogen beinhaltet:

- > Die Kurzfassung des Bewertungsbogens als pdf und digital als Tabellenkalkulation zum Ausfüllen
- > Die Erläuterung der Kriterien
- > Beispielbewertungen

Im vorliegenden REK finden sich die Kurzfassung des Bewertungsbogens und die Beispielbewertungen im Anhang. Die Erläuterung der Kriterien folgt im Punkt. 3.4.5.

Zur leichteren praktischen Anwendung wird der Bewertungsbogen mit Kriterienkatalog und Beispielbewertungen dem REK zusätzlich als eigenes Dokument beigelegt.

### 3.4.5 Praktische Anwendung des Bewertungsbogens

Die Durchführung der Bewertung soll durch den Ausschuss für Raumplanung, Flächenwidmung und Entwicklungsplanung erfolgen. Der Entscheidungsprozess für die Bewertung der einzelnen Kriterien soll für die Nachvollziehbarkeit und die Transparenz des Widmungsverfahrens dokumentiert werden.

Der Bewertungsbogen liegt auch als xls-Datei vor.

**Schritt 1** - Erhebung der für die Bewertung notwendigen Daten und Unterlagen

Bei Flächenwidmungsaufgaben ist auf Planungen anderer Gebietskörperschaften sowie Regelungen und Verhältnisse aus anderen Sachbereichen (z.B. Natur-

schutz) Rücksicht zu nehmen. Zusätzlich sind natur- und kulturlandschaftsräumliche Bedingungen zu beachten.

Deshalb ist es notwendig, dass die diesbezüglichen Unterlagen für die zu bewertenden Grundstücke vorbereitet sind. Unterlagen, die diese Informationen enthalten sind z.B.:

- > Planungen des Bundes und des Landes
- > Landesraumplan
- > Regionale Konzepte, Entwicklungskonzepte und -pläne
- > Gefahrenzonen (Wildbach- und Lawinerverbauung, etc.)
- > Schutzgebiete (Naturschutz, Landschaftsschutz, Wasserschutz, etc.)
- > Solare Einträge, Solarkataster
- > Konzept Sichtachsen, -bereiche /repräsentative Orte

Weiters wird insbesondere auf §12 und §13 des Raumplanungsgesetzes verwiesen, wo Aussagen zur Flächenwidmung sowie der Festlegung von Bauflächen aufgrund der Eignung getroffen werden.

Nach Möglichkeit sollen Informationen zum geplanten Bauvorhaben - soweit vorhanden - eingeholt werden: Fläche, Geschoßigkeit, Positionierung am Grundstück, etc. Für Widmungsanträge von größeren Grundstücken bzw. mehreren zusammenhängenden Grundstücken sollte jedenfalls ein Bebauungsplan eingefordert werden.

**Schritt 2** - Es muss feststehen, welche Funktion auf dem Grundstück, für das um Widmung als Baufläche ange-sucht wird, umgesetzt werden soll. Es wird unterschieden zwischen Funktionen öffentlichen Interesses, das sind etwa:

- > Nahversorgung
- > Gastronomie
- > Handel
- > Dienstleister
- > Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- > Gemeinschaftswohnprojekte
- > leistbares Wohnen
- > Sozialeinrichtungen
- > etc.

und Funktionen rein privaten Interesses, das sind v.a. private Wohnhäuser.

Im Zweifelsfall ist gemäß den Beschreibungen der entsprechenden Ziele und Handlungsempfehlungen zu entscheiden - es geht darum, dass die Ortsmitten mit

Aktivitäten aufgeladen werden.

**Schritt 3** - Vorerst sind anhand der avisierten Funktion die absoluten Kriterien zu prüfen. Die absoluten Kriterien sind entweder erfüllt oder nicht erfüllt; bei Nichterfüllung auch nur eines der absoluten Kriterien soll das fragliche Grundstück nicht als Baufläche gewidmet werden bzw. eventuell nur mit einer anderen Funktion.

**Schritt 4** - Jene Grundstücke, die alle absoluten Kriterien erfüllen, kommen zum Entscheidungskriterium, das die Lage des Grundstückes im Bezug zur inneren Siedlungsgrenze bewertet. Wenn das Grundstück die innere Siedlungsgrenze nicht berührt, ist eine Widmung als Baufläche auszuschließen.

**Schritt 5** - Betreffend der Grundstücke in den Reserveflächen müssen die relativen Kriterien mit min. 35 Punkten bewertet werden, damit eine Widmung als Baufläche möglich ist. Für jene Grundstücke, welche innerhalb der inneren Siedlungsgrenze liegen, ist keine Mindestpunktzahl verpflichtend. Die relativen Kriterien sollen dennoch als Vergleichswert geprüft werden.

Die Skala enthält folgende Bewertungsmöglichkeiten:

0	entspricht dem Kriterium nicht
1	entspricht dem Kriterium minimal
2	entspricht dem Kriterium befriedigend
3	entspricht dem Kriterium sehr gut

Die einzelnen Kriterien sind nach ihrer Wertigkeit gewichtet. Die Summe der Ergebnisse der Kriterien ergibt die Gesamtbewertung, welche im Kontext der Vergleichswerte lt. den Beispielbewertungen zu lesen ist.



### 3.4.6 Erläuterung der Kriterien

## A Absolute Kriterien

A.1

### Äußere Siedlungsgrenze wird eingehalten

gemäß Plandarstellung: REK - Verdichtungszone, Stand 11.12.2014

Die äußere Siedlungsgrenze ist als parzellenscharf zu verstehen.

Eine Überschreitung der äußeren Siedlungsgrenze bei bestehenden Gebäuden ist bis zu einem maximalen Maß von 3m möglich, sofern Zweckmäßigkeit und Sinnhaftigkeit gegeben sind wie z.B. andere Situierung, Zubaumöglichkeiten an bestehende Gebäude, usw.

A.2

### Naturschutzgesetz wird eingehalten

Einhaltung von Abständen der Siedlungsflächen zu geschützten Gebieten, z.B. Wasserschutzgebieten.

A.3

### Gefährdungsbereiche und natürliche Umstände werden beachtet

gemäß RPG §13 (2)a<sup>4</sup>

<sup>4</sup> RPG §13 (2) Als Bauflächen dürfen nicht gewidmet werden Flächen, a) die sich wegen der natürlichen Verhältnisse (Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Vermurungs-, Steinschlag-, Rutschgefahr u.dgl.) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen, es sei denn, dass Maßnahmen zur Abwendung solcher Gefahren technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar sind, b) deren Erschließung unwirtschaftliche Aufwendungen, insbesondere für die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung oder Verkehrsverbindungen, erforderlich machen würde, c) deren Bebauung für die Einwohnerinnen und Einwohner besondere wirtschaftliche Schwierigkeiten oder besondere Belästigungen zur Folge haben würde, d) die zum Schutz des Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten sind.

A.4

### Unwirtschaftliche Aufwendungen werden vermieden

gemäß RPG §13 (2)b<sup>4</sup>

Z.B. Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Verkehrsverbindungen, etc. Das RPG bezieht sich hier explizit sowohl auf öffentliche als auch private Aufwendungen.

A.5

### Flächen, die zum Schutz des Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten sind, werden freigehalten

gemäß RPG §13 (2)d<sup>4</sup>

A.5.1

### Sichtachsen/ Sichtbereiche werden erhalten

gemäß Konzept Sichtachsen bzw. Sichtbereiche/ repräsentative Orte bzw. anlassbezogen zu prüfen

Zwischen Orten hoher gemeinschaftlicher Bedeutung wurde früher versucht Sichtkontakt zu ermöglichen. Mit weit verstreuten Ortschaften musste Zwischenwasser in der Vergangenheit ein Kommunikationssystem entwickeln, das die tiefen Gräben der Täler und die großen Höhensprünge überwinden konnte. Zwischen den Ortschaften wurden Sichtbeziehungen hergestellt, indem Gebäude so gesetzt wurden, dass sie von der nächsten Ortschaft aus sichtbar waren. Ausgewählte Teile davon wurden so hoch gebaut, dass sie über die Baumkronen reichen konnten oder so an eine Höhenkante gesetzt, sodass sie in der nächsten darunter liegenden Ortschaft sichtbar waren. So konnte man zwischen Kirchen, wichtigen Höfen, Adelshäusern, Gipfeln, etc. gut Informationen über das tägliche Geschehen austauschen und repräsentative Lagen erzeugen. Abseits der Informationsvermittlung geben Sichtachsen bzw. Sichtbereiche der Landschaft „gelebten Zusammenhalt“ und bei dessen Begehung spannende Beobachtungsmomente. In Zeiten neuer Kommunikationstechnologien wurden die alten, wirkungsvollen und symbolträchtigen Sichtachsen bzw. Sichtbereiche vernachlässigt. Sich dieser Achsen bewusst zu werden, sie zu erhalten oder wiederzubeleben dient



<sup>^</sup> Sichtachsen/Sichtbereiche erhalten: Die Kirche Oberbatschuns ist ein Beispiel für eine repräsentative Lage. Würde ein Gebäude eine Sichtachse bzw. einen Sichtbereich zu diesem Ort blockieren, so ist das Kriterium „Sichtachsen/Sichtbereiche erhalten“ nicht erfüllt.

einer integrativen Gesamtgemeindeentwicklung.

Die Kirche von Oberbatschuns etwa wurde so konzipiert, dass sie im Rheintal weitem sichtbar ist. Den Ort direkt vor der Kirche zu bebauen würde diese Sichtachse bzw. diesen Sichtbereich je nach baulicher Konzeption entweder zerstören oder durch Aufmerksamkeitsentzug schwächen.

A.5.2

### Freiflächen mit landwirtschaftlicher und landschaftsräumlicher Bedeutung werden freigehalten

gemäß Plandarstellung: REK-Übersicht, Stand 11.12.2014

Etwa Hanglagen, siedlungskörperstrukturierende landwirtschaftlich genutzte Flächen, etc.

A.5.3

### Innerörtliche Freiraumreserven werden erhalten

gemäß Plandarstellung: REK-Übersicht, Stand 11.12.2014

A.6

### Widerspruch mit regionalen Konzepten und Plänen wird vermieden

A.7

### Keine reine Wohnfunktion im Zentrum

gemäß Plandarstellung: REK-Verdichtungszone, Stand 11.12.2014

Reine Wohngebäude sind auf Grundstücken in Zentrumszonen nicht mehr zulässig; die Zentrumszonen sind für Funktionen abseits des reinen Wohnens reserviert. Die Stärkung von Funktionen mit „mehr als nur Wohnen“ in bestehenden Ortsmitten stärkt sowohl den physischen als auch den sozialen Zusammenhalt einer Ortschaft; z.B. „Wohnen und Arbeiten“-Konzepte, Gemeinschaftsarbeitsplätze, Bildungseinrichtungen, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, kulturelle oder soziale Einrichtungen, aber auch betreubares Wohnen sollten möglichst nah an den bestehenden Ortsmitten realisiert werden. In dörflichen Ortschaften wirken Ortsmitten mehr durch erhöhte Aktivitätsdichten als durch erhöhte bauliche Dichten.

Diese entstehen durch Konzentration von öffentlichen Funktionen, die nicht dem reinen Wohnen dienen, z.B. die Kirche oder Kapelle, die Gasthäuser oder Nahversorger, die Schulen, die alten Hofgruppen und die Laubbäume.

A.8

### Repräsentative Orte werden mit Gebäuden spezieller Bedeutung aufgeladen

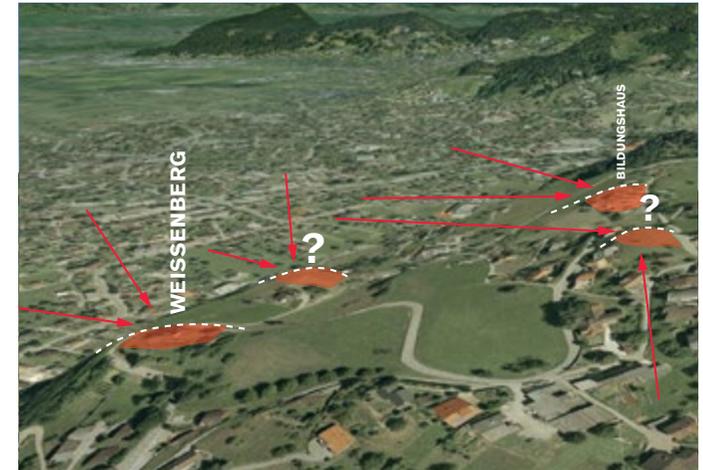
gemäß Konzept Sichtachsen bzw. Sichtbereiche/repräsentative Orte bzw. anlassbezogen zu prüfen

Handelt es sich um einen repräsentativen Ort, so ist die adäquate Bebauung mittels privatrechtlicher Vereinbarungen sicherzustellen. Kann dies nicht geschehen, so kann keine Bauflächenwidmung erfolgen. Repräsentative Orte dürfen mit Funktionen rein privaten Interesses nicht bebaut werden. Eine Bebauung mit Funktionen öffentlichen Interesses ist möglich, hat aber einem hohen baukulturellen Niveau zu entsprechen. Dieses ist mittels Durchführung eines Architekturwettbewerbs sicherzustellen.

Innerhalb der Siedlungsstruktur und im Kontext der Topographie erhalten bestimmte Orte eine überdurchschnittlich repräsentative Bedeutung. An diesen Orten wurden in der Vergangenheit höherwertige Funktionen u.a. mit Fernwirkung ins Rheintal untergebracht bzw. die Baukörper mit besonderen architektonischen Qualitäten ausgestattet. Durch die allgemeine Wertschätzung gegenüber diesen Identität stiftenden und den Ort strukturierenden Repräsentationslagen erhielt sich die Repräsentationswirkung oftmals bis heute. An den Repräsentationslagen sollte diese Wirkung durch die Zuweisung hochwertiger Funktionen und unter Verwirklichung von aus dem Ortsverband hervorstechenden baulichen Qualitäten erhalten werden.

Als eingliedernde Bauplätze stehen topographische Abflachungen, die Naturgefahren, geologische Schwierigkeiten und erhöhten Ressourcenaufwand vermeiden, und gegen den Hang aufwärts gerückte Flächen der Hochterrassen, die vor starkem Wind geschützt und von Sonnenstrahlen gut erreicht werden, zur Verfügung. Gebäude ohne herausragenden Stellenwert im Dorf sollen sich in die Topographie anpassen. Nur Gebäude mit spezieller Bedeutung können hier einen Sonderstatus erzielen, indem sie der Topographie trotzen.

Baukörper an Höhenkanten wie der Ansitz Weissenberg oder das Bildungshaus Batschuns erhalten durch ihre



^Bebaute und unbebaute repräsentative Orte in Batschuns

topographisch hervorstechende und von weither sichtbare Lage eine übergeordnete Bedeutung innerhalb der Gemeinde. Sie werden zu Bedeutungsträgern und repräsentieren die Gemeinde mit ihrer Funktion und ihrer baulichen Qualität nach außen und nach innen hin, weswegen deren Planung besondere Beachtung benötigt (siehe SMA S.59).

A.9

### Öffentliche Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit der Fluss- und Bachläufe wird bewahrt

Zwischenwasser liegt mit den Gemeinden im gesamten östlichen Rheintal in einem gemeinsamen Wassereinzugsgebiet. Die Fließgewässer haben für Zwischenwassers Ortschaften historische und lebensstiftende Bedeutung und sollen daher Thema im Leben der Gemeindebürgerinnen und -bürger und damit Thema der Kommunalplanung sein.

Siedlungen hielten stets ihrer Größe entsprechend Abstand von größeren oder kleineren Fließgewässern. An kleinen Bächen konnte sich die Bebauung näher heranwagen als an Große. Große Siedlungen konnten sich an Fließgewässer näher heranwagen als Kleine. Mit Zunahme eines städtischen Charakters in Muntlix können auch die größeren Flussläufe eine wesentlichere Rolle in der Siedlungsstruktur einnehmen und vermehrt ins Geschehen eingebunden werden. Die Hangsied-

lungen werden nur von kleinen Bächen durchflossen, die historisch als nahe Lebensader zu verstehen sind und in ihrer strukturgebenden Rolle nicht verrohrt werden sollen, sondern wahrnehmbar bleiben sollen.

Fließgewässer sollten nicht aus allen Sinnen in unterirdischen Rohre verschwinden, sondern strukturgebende Landschaftselemente sein. Sie sollen nicht als Störfaktor verschleiert werden, sondern aktiv eine Rolle zugewiesen bekommen. Sie können beispielsweise gut zugänglicher Erholungsraum sein und als verbindendes Element zwischen den Ortschaften verstanden werden. In Muntlix sind Frutz und Frödich die letzten strukturgebenden Merkmale, die Muntlix von der restlichen Rankweiler Bucht unterscheiden. Als momentane Siedlungsrückseiten könnten sie zu Siedlungsfronten werden.

Die öffentliche Zugänglichkeit zu Fluss- und Bachläufen kann - falls es sich um ein Grundstück handelt, dessen Bebauung diese u.U. verwehren würde - mittels privatrechtlicher Vereinbarungen gesichert werden.



<sup>^</sup> Uferkante als öffentlicher Raum ([www.messezimmer-essen.com/blog/wp-content/uploads/2012/07/ruhetreppe-essen-werden.jpg](http://www.messezimmer-essen.com/blog/wp-content/uploads/2012/07/ruhetreppe-essen-werden.jpg), Zugriff am 20.08.2013)

## B Entscheidungskriterium

### Lage des Grundstückes

Die entscheidende Frage ist: Wie liegt das Grundstück im Bezug zur inneren Siedlungsgrenze?

Drei Optionen sind möglich:

1. Innerhalb der inneren Siedlungsgrenze  
Hier ist eine Widmung als Baufläche möglich. Die relativen Kriterien sind zu prüfen, allerdings ist keine verpflichtende Punktzahl zu erreichen.
2. In der Reservefläche und berührt die innere Siedlungsgrenze:  
Die relativen Kriterien sind zu überprüfen und müssen verpflichtend eine Mindestpunktzahl von 35 erhalten, damit das Grundstück als Baufläche gewidmet werden kann.
3. In der Reservefläche und berührt die innere Siedlungsgrenze sowie die bestehende Erschließung nicht direkt:  
Trifft dies zu, ist eine Widmung als Baufläche nicht möglich.

## C Relative Kriterien

C.1

### Räumliche Zugehörigkeit

Bewertet wird die Zugehörigkeit zu den Hauptdörfern Muntlix, Batschuns und Dafins, da sich die weitere Siedlungsentwicklung hauptsächlich auf diese Orte konzentrieren soll.

Lagen in den Nebendörfern Buchebrunnen und Suldis sollen eine neutrale Wertung mit 1,5 erfahren.

C.2

### Lage im Siedlungszusammenhang

C.2.1

Nähe zum Zentrum des Dorfes bzw. Weilers

Bewertet wird die Entfernung des Grundstückes vom Zentrum des jeweiligen Dorfes bzw. Weilers. Je geringer die Entfernung des Grundstückes, desto besser die Bewertung. (Siehe Abbildung S.66)

Ein neues Bauvorhaben sollte der Nachverdichtung der bestehenden Siedlungskörper dienen. Ein Bauplatz im Ortskern bedeutet eine ressourcenschonendere Entwicklung als ein Bauplatz am Ortsrand. Eine Vielzahl von früher und heute noch gültigen Regeln der Besiedlung führt zum notwendigen Ziel, kompakte Ortschaften zu kreieren. Kompakte Siedlungskörper bedeuten stärkeren sozialen Zusammenhalt, weniger Abhängigkeit von technischen Hilfsmitteln, weniger Zwangsmobilität, weniger Ressourcenverbrauch, mehr Sicherheit durch soziale Kontrolle, weniger irreversibler Flächenverbrauch uvm. Daher sollten die Baukörper innerhalb der einzelnen Ortschaften Zwischenwassers zusammenrücken.

C.2.2

### Arrondierung – Verhältnis Siedlungsumfang zu Siedlungsfläche wird verringert

Bewertet wird die Änderung des Verhältnisses des Umfangs des (zusammenhängenden) Siedlungskörpers zur Fläche des Siedlungskörpers (gemeint sind die bestehenden gewidmeten Flächen, nicht die innere Siedlungsgrenze lt. Plandarstellung). Ein gleichbleibendes Verhältnis ist neutral mit 1,5 zu werten.

Ein neues Bauvorhaben sollte dem Schließen ausfransender Siedlungsgrenzen dienen (Arrondierung), um die Kompaktheit des Siedlungskörpers zu erhöhen.

C.2.3

### Es wird am gebauten Siedlungskörper angebaut

Das Grundstück grenzt an den gebauten Siedlungskörper an. Je mehr Seiten des Grundstückes am gebauten Siedlungskörper angrenzen, desto besser die Bewertung. (Siehe Abbildung S.66)

Eine Staffelung könnte wie folgt aussehen:

keine Seite - entspricht nicht  
eine Seite - entspricht minimal  
mehrere Seiten - entspricht befriedigend

C.3

### Das Zentrum wird mit Funktionen öffentlichen Interesses aufgeladen

gemäß Plandarstellung: REK-Übersicht, Stand 11.12.2014  
Die Platzierung von Funktionen abseits des reinen Wohnens in bestehende Ortsmitten stärkt sowohl den physischen als auch den sozialen Zusammenhalt einer Ortschaft. Z.B. „Wohnen und Arbeiten“-Konzepte, Gemeinschaftsarbeitsplätze, Bildungseinrichtungen, Handel, Nahversorger, Gastronomie, Dienstleistungen, kulturelle oder soziale Einrichtungen, aber auch z.B. betreubares Wohnen sollten möglichst nah an den bestehenden Ortsmitten realisiert werden. In dörflichen Ortschaften wirken Ortsmitten mehr durch erhöhte Aktivitätsdichten als durch erhöhte bauliche Dichten. Diese entstehen durch Häufung von öffentlichen Funktionen, die nicht dem reinen Wohnen dienen.

Dieses Kriterium ist nur für angedachte Funktionen öffentlichen Interesses zu bewerten. Für avisierte reine Wohnfunktionen ist der Mittelwert zu vergeben.

C.4

### Nähe zu lokaler Infrastruktur

Bewertet wird die fußläufige Distanz zu den folgenden Einrichtungen (bis zu 3min zu Fuß entspricht voll; ein Weg über 15min, der im Alltag meist nicht zu Fuß bewältigt werden wird, entspricht nicht).

C.4.1

#### Kindergarten / Kleinkinderbetreuung

C.4.2

#### Schule

C.4.3

#### Nahversorgung

C.4.4

#### Gastronomie

C.4.5

### Treffpunkt - attraktiver öffentlicher Raum mit Verweilqualität

Damit sind für Menschenansammlungen geeignete, gestaltete Räume in der Öffentlichkeit gedacht.

C.4.6

### Erholungsflächen

Z.B. Tschutterplatz, nutzungs offene, innerörtliche Freifläche, Freifläche an Flüssen, Wanderwege, Wald

C.4.7

### Nähe zu anderen sozialen Einrichtungen

z.B. Pfarrhaus, Spielgruppe, Bildungshaus

C.5

### Nähe zu überörtlichen Zentren

Bewertet wird die Nähe zur überörtlichen Infrastruktur

Nähe zu Einrichtungen des nicht täglichen Bedarfs, wie etwa Kultureinrichtungen, Handel, Dienstleistungen; weiters Arbeitsstätten und sonstige Einrichtungen überörtlicher Zentren.

C.6

### Mobilität

C.6.1

### Hangparallele Erschließungen werden bevorzugt

Flächen mit direkter Haupteinschließung entlang der Höhenkante der Ortsmitte eignen sich besser für weitere Zwangsmobilität erzeugende Bebauungen als die hangauf- oder abwärtsliegenden Flächen. Parzellen, die mit einer hangparallelen Erschließung an die Ortsmitte angebunden sind, sollen also bevorzugt bebaut werden.

Straßen und Gehwege sollen energieschonend benützbar sein - für ältere Menschen, Personen mit Kinderwägen, etc. ist die Steigung maßgeblich. Die mögliche oder

notwendige Steigung einer aufgrund einer Neuwidmung notwendigen neue Erschließung wird hier bewertet.

Aus der Besiedelungsstoßrichtung der Rheintalhänge heraus haben sich die bergwärts führenden Hauptstraßen erhalten und stellen auch heute noch die Hauptwege dar. Für die hanginterne Vernetzung wesentlich sind allerdings die parallel zum Hang führenden niveaugleichen Wege, von denen es je Höhenstufe einen gibt. Bei stärkerer Autarkie der Ortschaften am Hang muss diesen Wegen höhere Bedeutung beigemessen werden. In der Anfangsphase der Landnahme an den Hängen waren die direkt auf den Hang führenden Steiglinien die bedeutsamste Wegstruktur. Nach Etablierung der Hangsiedlungen konnte vermehrt in die Breite gegangen werden, wodurch die Höhenkanten bedeutsamer wurden. In heutiger Betrachtung sind sie die wichtigsten Siedlungsspuren, bilden die ortschaftsinterne Erschließung und bedürfen einer größeren Beachtung in der Ortschaftsentwicklung als die auf Verkehr reduzierten Steiglinie. Die Höhenkanten haben mehr Bedeutung in der Ortschaftsentwicklung als die Steiglinien. Hier soll in hochwertige Bebauung intensiviert werden, der Straßenraum als Platzraum gestaltet werden, der Verkehr zurückgenommen werden, u.ä.

Historische Siedlungslagen entlang von Höhenstufen wurden durch eine horizontale Durchwegung begünstigt. Damit erfolgte die ortsinterne Mobilität weitgehend steigungsfrei. Für energieschonende Mobilitätskonzepte und mobilitätseingeschränkte Personen sind diese horizontalen Durchwegungen heute hilfreich. Das Wachstum der Ortschaften an den Möglichkeiten intern horizontale Verbindungen zu schaffen zu orientieren, soll Bestandteil der Kommunalplanung sein.

Bewertet wird die Hangparallelität der Erschließung zum nächsten lokalen Zentrum (Zentrum Kernzone lt. REK). Nicht-Hanglagen sind mit der vollen Punktezahl zu bewerten, da die Anforderungen an die energieschonende Erschließung erfüllt sind.

C.6.2

### Hochrangige Verkehrserreger werden bevorzugt im Tal angesiedelt

Für Verkehr erzeugende Einrichtungen eignet sich am besten ein Standort in Muntlix, nahe der Anschlussstelle an das überörtliche Straßennetz, da diese von den Zwischenwässlern oft ohnehin auf dem Weg nach „draußen“ angefahren werden.

Zwischenwasser liegt am östlichen Rand der Rankweiler Bucht, die im Westen von den Hauptverkehrsstraßen tangiert wird. Zwischenwasser hatte in seiner Abseitslage nie besonders verkehrserzeugende Einrichtungen erhalten, was ein Hinweis für die künftige Gemeindeentwicklung sein soll. Nur Muntlix nimmt Anteil am "Verteilerkreis" Rankweiler Bucht, da dort einige Stichstraßen ins östliche Bergland bündeln. Verkehrserreger sind daher bevorzugt in Muntlix anzusiedeln.

Die Subkriterien B.5.3 bis B.5.6 bewerten die Nähe zu folgenden Infrastrukturen:

C.6.3

### Nähe zum hochrangigen Öffentlichen Verkehr (OV)

Hier ist der Anschluss zu überregionalen Verkehrsverbindungen, z.B. dem Bahnnetz, gemeint.

C.6.4

### Nähe zur nächsten Haltestelle des Öffentlichen Privatverkehrs (OPNV)

Mit Berücksichtigung der Taktung und Anzahl der bedienenden Linien

C.6.5

### Anschluss an den nicht motorisierten Individualverkehr (NMIV)

Vorhandensein eines unmittelbaren Anschlusses an attraktive NMIV-Netze (sicherer und attraktiver Fußweg, sicherer Radweg)

C.6.6

### Anschluss an den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Nähe zur nächsten Autobahnauffahrt

C.7

## Wirtschaftlichkeit

C.7.1

### Aufwendungen für die Gemeinde werden gering gehalten

Hier sind die durch eine Bauflächenwidmung des Grundstückes für die öffentliche Hand zu erwartenden Aufwendungen maßgeblich: Aufwand für zusätzliche technische Infrastruktur - Errichtung und Wartung/Betrieb (Straßen, Gehwege, Leitungsnetz, Kanal, Wasser, Datennetz)

C.7.2

### Aufwendungen für den Grundstückseigentümer\_in werden gering gehalten

Maßgeblich sind hier lediglich wirtschaftliche Aufwendungen für die Grundstückseigentümer, etwa erhöhte zu erwartende Baukosten aufgrund des Zustands von Boden und Topographie, etc.

C.8

## Naturraum

C.8.1

### Landwirtschaftlicher Wert wird geachtet

Flächen mit hohem landwirtschaftlichen Ertragswert sollen nicht versiegelt werden. Dieser ist ersichtlich lt. Karte „Ertragswert landwirtschaftlicher Grundstücke, Vision Rheintal, Download unter [http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Hintergruende/Freiraum/Ertragswert\\_landwirtschaftlicher\\_Grundstuecke.pdf](http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Hintergruende/Freiraum/Ertragswert_landwirtschaftlicher_Grundstuecke.pdf) (Zugriff am 11.11.2013).

Landwirtschaftlich genutzte Flächen besitzen einen hohen Stellenwert, der höher liegt als eine solar optimal zu nutzende Bebauung. Solange noch andere Flächen vorhanden sind, stehen aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht zur Disposition. Diese Flächen tragen auch maßgeblich zu den räumlichen Charakteristika Zwischenwassers bei – falls diese eventuell in Zukunft nicht mehr genutzt werden, sollte sich die Gemeinde um den Erhalt kümmern.

C.8.2

### Bedeutung im Biotopverbund beachtet

Bewertet wird das Ausmaß der eventuellen Störung der vorhandenen Lebensräume durch eine Neuwidmung anhand der Biotopbeschreibung für Zwischenwasser

C.9

## Mikroklima und Energie

Bewertet werden im einzelnen folgende Parameter, jeweils lokal auf das Grundstück bezogen:

C.9.1

### Es wird windgeschützt gebaut

ist anlassbezogen zu erheben

Zwischenwasser ist grundsätzlich durch seine von Erhebungen im Süden und Norden flankierte Lage von kalten Winden geschützt. Höhenkuppen und Sattel sind jedoch tendenziell eher von stärkeren Winden betroffen. In geschützten Beckenlagen wie Muntlix oder Unterbatschuns zu siedeln bedeutet weniger Wind- und Heizlast.

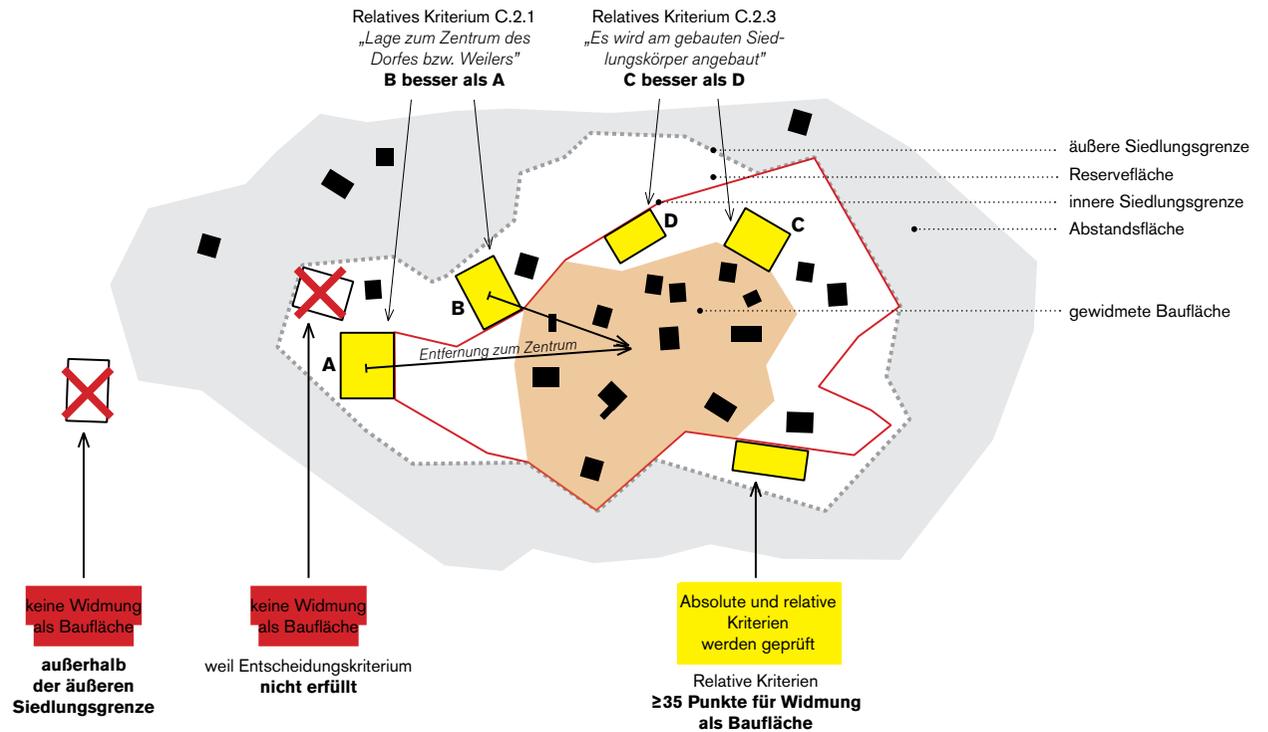
Um höhere Heizlasten zu vermeiden, sollte z.B. der von kalten Aufwinden betroffene Ort nördlich der Dafinser Kirche von Bebauung freibleiben bzw. zumindest baulich auf die klimatischen Einflüsse reagiert werden.

C.9.2

### Der solare Eintrag wird beachtet

Bewertung anhand der Karte „Solarenergie im Jahr“, ersichtlich im VOGIS, und im Solarkataster. Link: [vogis.cnv.at/atlas/init.aspx?karte=klimatologie\\_und\\_meteorologie&ks=digitaler\\_atlas\\_vorarlberg&redliningid=gzfvccopu20kca4q5rbkyimup&layout=vogis\\_atlas&box=-103284.899736148;184000;35358.8997361478;278000&srs=31254](http://vogis.cnv.at/atlas/init.aspx?karte=klimatologie_und_meteorologie&ks=digitaler_atlas_vorarlberg&redliningid=gzfvccopu20kca4q5rbkyimup&layout=vogis_atlas&box=-103284.899736148;184000;35358.8997361478;278000&srs=31254) (Zugriff 24.11.2014)

Grundsätzlich sind gut besonnte Flächen für die Siedlungsentwicklung zu bevorzugen. Geht es um die Erhaltung potentiell landwirtschaftlicher Flächen, so sind gut besonnte Flächen besonders relevant. Überwiegt der erwartete Nutzen einer Baustruktur jenen der Landwirtschaft, so sind für die Baustrukturen ebenfalls besser



^ Grafische Erläuterung zu Widmungsfragen und ihre Bewertung mit den absoluten und relativen Kriterien sowie dem Entscheidungskriterium des Bewertungsbogens des REK

besonnte Flächen zu bevorzugen. Siedlungen haben sich im Alpenraum stets am potentiellen Sonnenenergieeintrag orientiert. Die Siedlungsflächen liegen an nach Süden leicht abfallenden Hängen, die Bebauung hält Abstand von den schattenwerfenden Waldrändern überlässt aber den landwirtschaftlichen Flächen die besonders gut besonnten Flächen. Schattenfreie nach Süden gerichtete Offenlandflächen sollen erhalten werden bzw. angesichts eines möglichen, nahenden zweiten Solarzeitalters schwerpunktmässiger Siedlungsraum bleiben.

C.10

### Baudichte

C.10.1

#### Baunutzungszahl (BNZ) des Bauvorhabens

Hier geht es um die BNZ, also das Verhältnis der Fläche, die zu bauen beabsichtigt wird, im Verhältnis zur Grundstücksgröße. Je höher die BNZ, desto besser.

Eine Staffelung für Muntlix könnte wie folgt aussehen:  
 BNZ < 40 entspricht nicht  
 BNZ 40 - 70 entspricht minimal  
 BNZ 70 - 80 entspricht befriedigend  
 BNZ > 80 entspricht sehr gut

Eine Staffelung für die Bergdörfer könnte wie folgt aussehen:  
 BNZ < 40 entspricht nicht  
 BNZ 40 - 50 entspricht minimal  
 BNZ 50 - 60 entspricht befriedigend  
 BNZ > 60 entspricht sehr gut

Ist noch kein Bauvorhaben bekannt, so wird mit 0 bewertet.

C.10.2

#### Gebäudetypus

Bewertet werden wie viele Einheiten innerhalb eines Gebäudes errichtet werden sollen. Als Einheit zählen nicht nur Wohnhäuser, sondern auch Büros, Wohnungen, Gastronomien, usw. Eine Einheit sollte  $\geq 50\text{m}^2$  sein.

Die Bewertung kann wie folgt aussehen:

Einfamilienhaus - entspricht nicht  
 Doppelhaus - entspricht minimal  
 3fach Reihenhaushaus - entspricht befriedigend  
 noch dichter - entspricht sehr gut

Ist noch kein Bauvorhaben bekannt, so wird mit 0 bewertet.

C.11

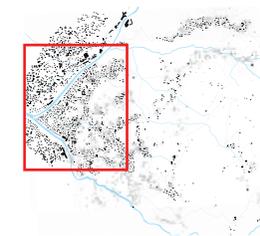
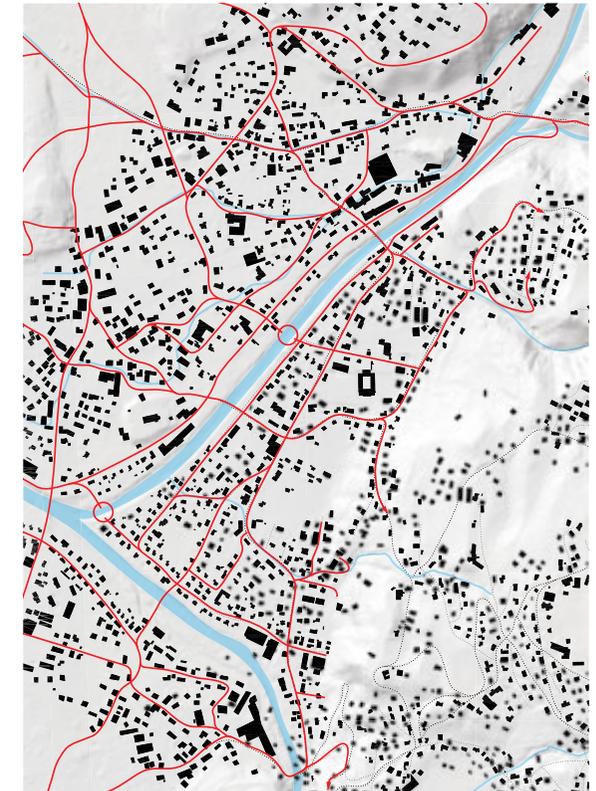
### Strukturen gemäß ortsspezifischer Bebauungs- und Erschließungslogiken werden fortgeführt

#### Muntlix - Rheintalgewebe

Neue Sackgassen sollen bei der Erschließungsstruktur vermieden werden. Da Muntlix in seiner Raumstruktur bereits unverkennbar dem Konzept der Nachbargemeinden im Rheintal angehört, ist auch der Ausbau der Anbindung an das Verkehrsgewebe anzuraten. Um dies zu erreichen, müssen die Regeln dieses Gewebes, wie das Verzichtens auf Sackgassen und das spitzwinklige Einmünden von Wegen, in Muntlix fortgeführt werden. Die konsequente Siedlungsstruktur im Gewebe unterliegt einer flächigen Organisation mit Verdichtungspunkten an den Wegkreuzungen.

Bewertet wird die Lage an Wegkreuzungen, da diese eine günstige Erschließung der Parzellen darstellen.

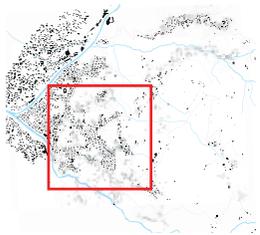
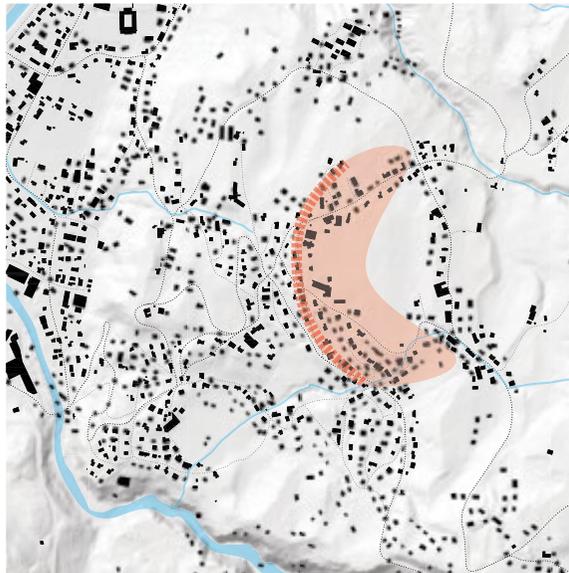
### Muntlix - Rheintalgewebe fortführen



## Oberbatschuns - Sonnenterrasse

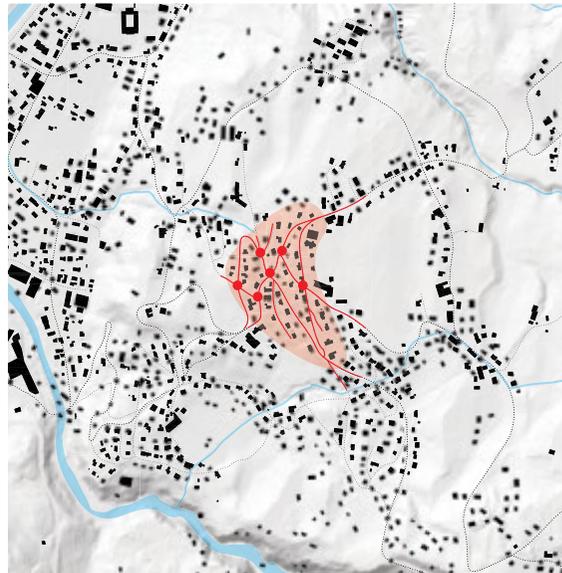
Batschuns hat die größte Lichtungsfläche auf einer großzügigen Sonnenterrasse. Der Siedlungskörper formt sich entlang einer bogenförmigen Höhenstufe, dessen Mittelpunkt die Kirche einnimmt.

Bewertet wird die konzeptionelle Zugehörigkeit des Grundstückes zur Batschunser Sonnenterrasse.



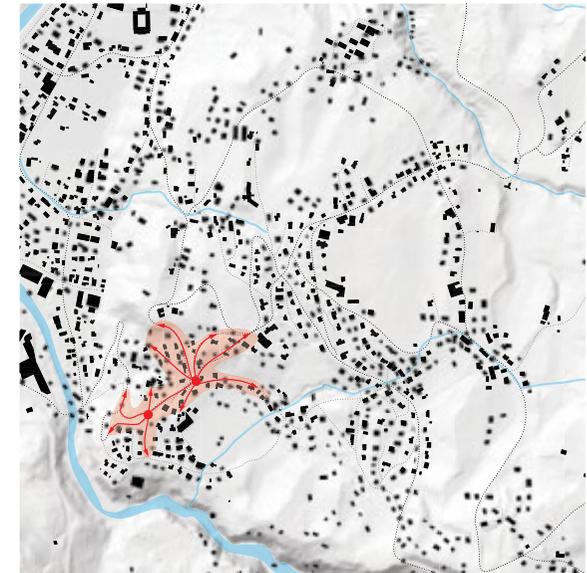
## Oberbatschuns - verdichtete Serpentinenkreuzungen

Die präferierten Lagen befinden sich an den Kreuzungspunkten. An den dicht liegenden Serpentin von Oberbatschuns reihen sich Einzelbaukörper aneinander. Die Flächen zwischen den Serpentin eignen sich ob ihrer vielfältigen Erschließungsmöglichkeiten besonders gut für dichtere Bauweisen. Die Kreuzungspunkte zwischen alten und neuen serpentinierten Wegen eignen sich wegen ihrer erhöhten Frequenz als zentraler Punkt in diesem Geflecht.



## Unterbatschuns - Sternstraßen

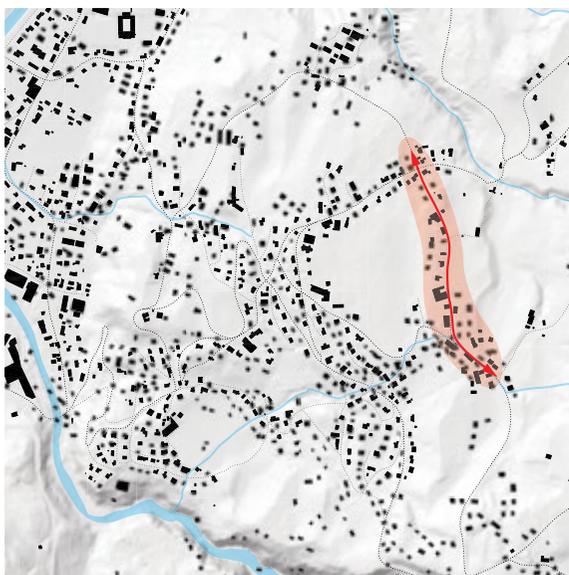
Ein neuer Siedlungskörper soll an einer Sternstraße liegen bzw. neue Sternstraßen erzeugen, indem die Straßen spitzwinklig in andere Sternstraßen einmündend kurze Wege ins Zentrum erzeugen. Dem Haufendorf entsprechend nimmt ein sternförmiges Erschließungsnetz bei der Kirche von Unterbatschuns Ausgang ins Umfeld. Damit sind kurze Wege ins soziale Zentrum des Dorfes gesichert. Diese Strukturen sollen nicht gebrochen werden, um deren günstige Erschließungs- und Vernetzungsfunktion mit dem Umland nicht einzuschränken. Die Sternstraßen sollen durchgängig sein und gleichmäßig ins Umland führen. Weitere Straßen sollen sich dem Sternensystem



eingliedern.

### Altes Oberbatschuns - Straßenweiler

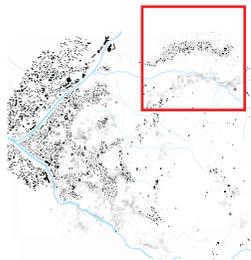
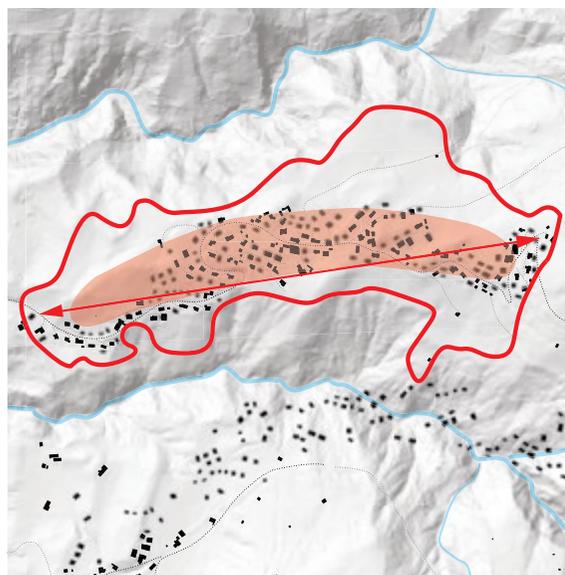
Eine auf einem Höhenrücken eingebettete Straße bildet den Lebensraum des alten Oberbatschuns. Als starkes ruhiges Konzept sollte dieser Weg nicht durch andere Erschließungsstrukturen irritiert werden.



### Dafins - Lichtungsstreifen

Dafins liegt in einem länglichen Lichtungsstreifen, der einseitig nach Süden ausgerichtet ist.

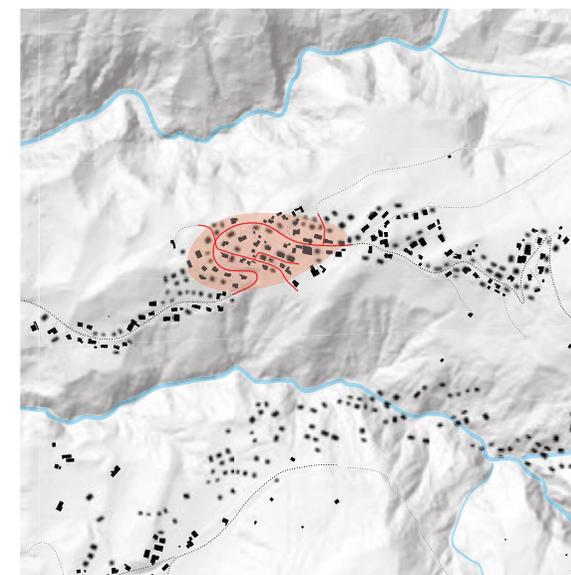
Eine streifenförmige Struktur in anderen Bereichen entspricht tendenziell dem Lichtungsstreifen.



### Dafins - verdichtete Serpentinenkreuzungen

Dafins reiht sich fast einem Straßendorf gleich entlang eines linearen Straßenstranges auf, wobei es im Bereich der Serpentin baulich verdichtet. Nur die südliche Seite bot sich in der Vergangenheit wegen seiner guten Besonnung für eine Bebauung an. Die Baukörper sind nach Süden oder zur von Westen kommenden Straße ausgerichtet. Diese Konzeptidee sollen in Zukunft weiter verfolgt werden. Der nördliche Abhang eignet sich nicht zur Bebauung.

Die Südorientierung von Baukörpern im Bereich der zu

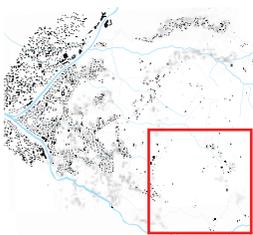
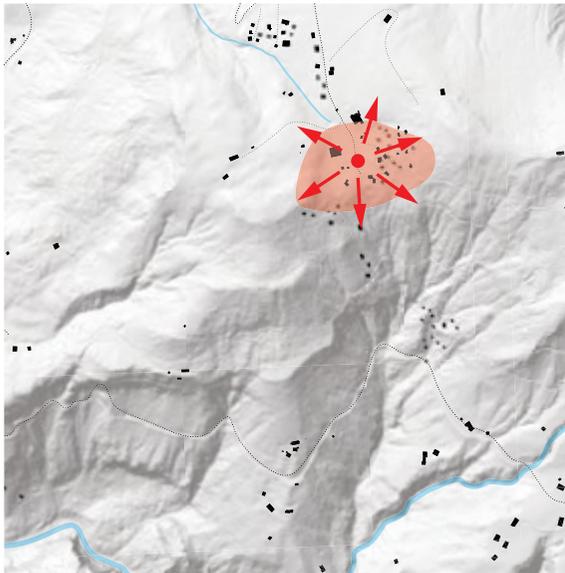


einem feinen Gewebe verdichtenden Serpentin soll Teil des Konzeptes sein.

## Furx - Krönung

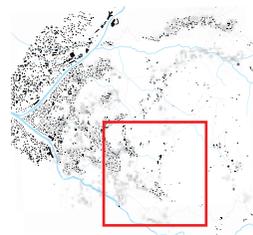
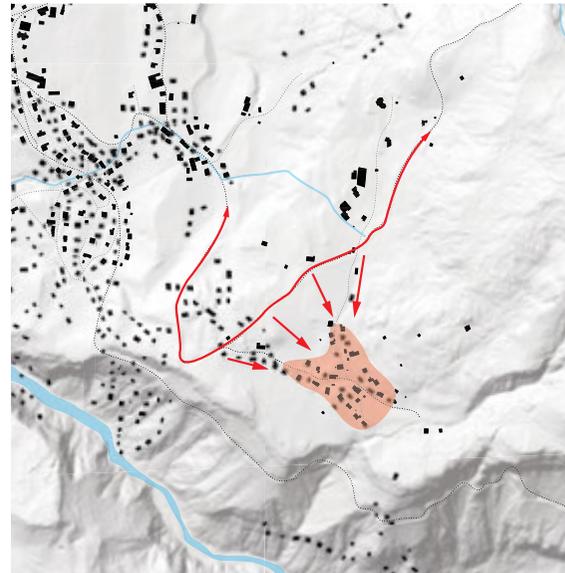
Furx bildet die Krone von Zwischenwasser und öffnet sich als Tor zwischen Rheintal und Bergland. Diese topographische Situation verschafft Furx eine eindeutige Schnittstelle zwischen Rheintal und den Bergen, eignet sich also dazu Freizeitfunktionen aufzunehmen. Eine dramatische Inszenierung des Übergangs von Kulturraum zu Naturraum bedeutet ein Potenzial für die Entwicklung von Furx.

Funktionen an der Schnittstelle zwischen menschlicher Besiedlung und naturräumlicher Freizeitkultur können in Furx Platz finden.



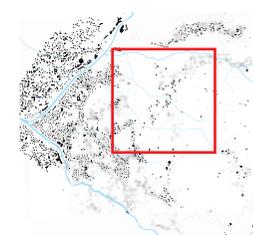
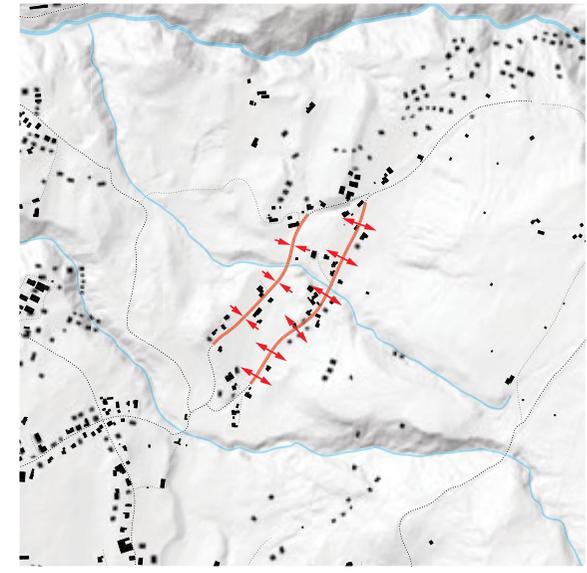
## Suldis - Abseitslage

Suldis liegt verschlafen auf einer überhöhten versteckten Muldenterrasse, die nach Süden gerichtet ist. Es soll aufgrund seiner schlechten Anbindung an das Rheintal und der schwierigen Versorgungslage den Abseitscharakter erhalten. Die Flächen inmitten von Suldis abseits der Straße nach Furx sind für eine Bebauung zu bevorzugen.



## Buchebrunnen - Hangparallelität

Buchebrunnen ist entlang zweier charakterlich unterschiedlicher, parallel zum Hang führender Wege verortet. Die obere, „überirdische“ Achse hebt sich aus der Topographie hervor und von der Natur ab, die untere, „irdische“ Achse bindet sich mehr in diese ein. Hier sollten in Zukunft jeweils keine widersprüchlichen Konzepte verfolgt werden. Die beiden Achsen bedingen unterschiedliche architektonische Konzepte. Wird die untere Achse weiter bebaut, so bieten sich invertierte, in die Natur einglie-

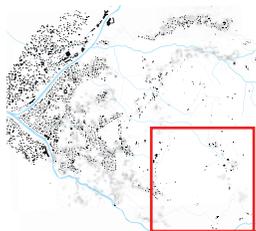
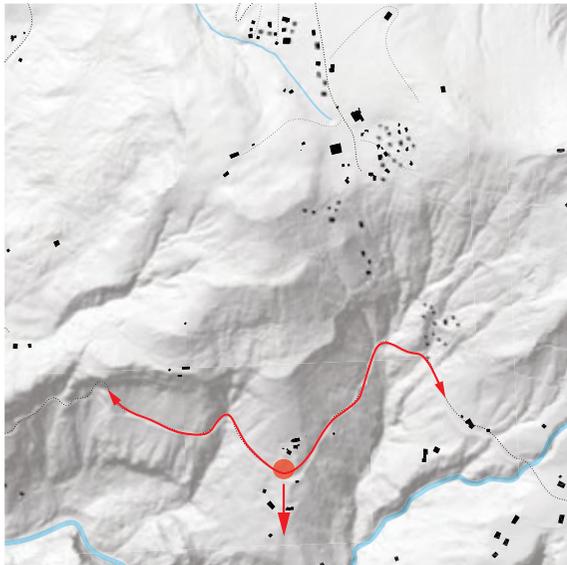


dernde Hofhaustypen an. Wird die obere Achse weiter bebaut, so bieten sich extrovertierte Reihenhaustypen an.

### Wengen - Sporn

Wengen liegt versteckt an einem knapp gehaltenen schmalen Sporn und stellt dabei eine Station am Weg nach Laterns da. Nach Süden orientierte Elemente, die als Wegstationen verstanden werden, können in Wengen verwirklicht werden. Ansonsten ist aufgrund der Abseitslage von Wachstum abzusehen.

Dem Weg dienliche Infrastrukturen wie Raststätte,



Aussichtspunkt o.Ä. wären bei Bedarf Ausnahmen für **Morsch und Birket - Hinterzimmer**

Morsch liegt offen und großzügig besonnt in einer diffus und locker bebauten Lichtung. Auf Grund der Abseitslage ist aber ohnedies ein Wachstumsstopp zu erwirken.

In Morsch soll von Wachstum abgesehen werden.

# Baurichtlinien, Flächenwidmungsplan und Siedlungsgrenzen

## 3.5 Baurichtlinien

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

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

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

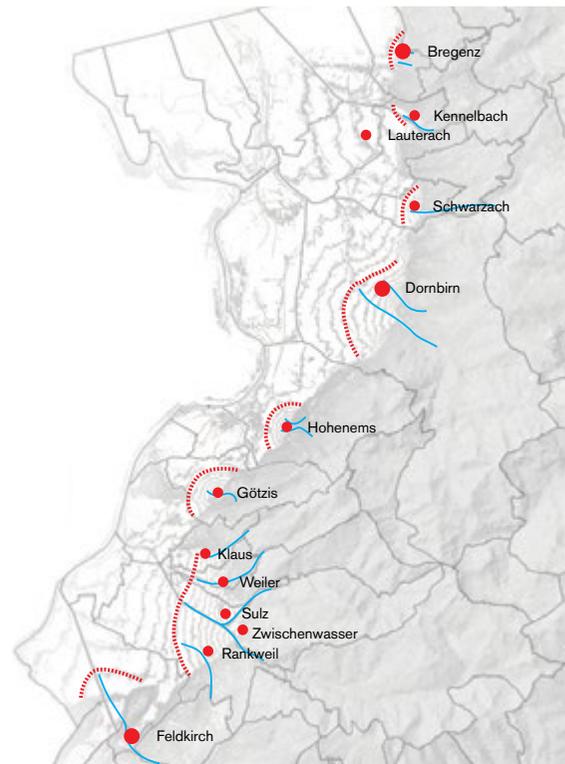
Die BRL sind als Fachgrundlage für die Baugrundlagenbestimmung vom Gestaltungsbeirat heranzuziehen. Somit dienen die vorliegenden Punkte auch als „Checkliste“ für Empfehlungen und Weisungen des Gestaltungsbeirats.

## Angemessene Bauweisen

### Schwemmkegel besiedeln

Im Rheintal liegen die hochwassergeschützten Siedlungskerne am östlichen Rand des Hangfußes, wo aus den östlichen Bergen herabfließende Fließgewässer über Jahrtausende Schwemmkegel aufgeschüttet haben. Muntlix liegt in der Rankweiler Bucht und damit auf einem besonders weiträumigen Schwemmkegel. Eine flächig gedachte intensivere Besiedlung dieses Teils der Rankweiler Bucht ist mögliche Konsequenz für die Siedlungsentwicklung.

**Muntlix als durchgehende Schwemmkegelfläche eignet sich für eine horizontal verdichtete Siedlungsentwicklung.**

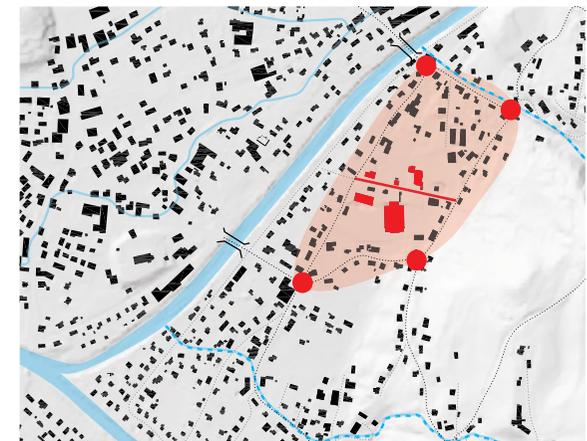


Siedlungen auf hochwassergeschützten Lagen auf Schwemmkegeln des östlichen Rheintals ^

### Knotenpunkte zentralisieren

Muntlix' historische, bauliche Verdichtungspunkte befanden sich stets an Kreuzungen wichtiger Verbindungswege. Sie eignen sich durch ihre historisch kulturelle Aufladung als das heutige Zentrum markierende Siedlungselemente. Vier historische Kreuzungen legen das heute entwickelte Zentrum in deren Mitte. Deutet man Muntlix' Zentrum als der Ortschaft entsprechend dezentral organisiert, so spannen die vier Kreuzungen mit dem Hauptzentrum in der Mitte das Feld für künftige Wachstumsentwicklungen auf.

**Müssen angesichts des Wachstumsdrucks stadtlandschaftliche Akzente gesetzt werden, so ist dafür das Zentrumsfeld zwischen den historischen Kreuzungen im Umfeld der heutigen Zentrums besonders geeignet.**



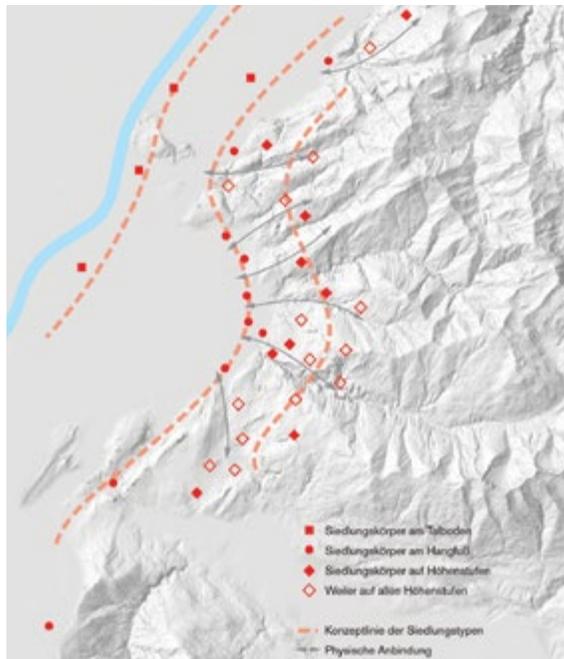
^historische Kreuzungspunkte in Muntlix

## Höhenstufen entsprechen

Die Ortschaften von Zwischenwasser verteilen sich auf unterschiedliche Höhenstufen mit unterschiedlichen Siedlungskonzepten. Diese konnten stets unterschiedlichste Funktionen erfüllen, da sie sich nach Klima, Erreichbarkeit, Topographie u.ä. unterscheiden. Die unterschiedlichen Höhenstufen je nach ihren Stärken und Möglichkeiten zu nutzen, sollen Hintergrund von Planungsgedanken sein. Konzepte für den flächigen, dezentral strukturierten Siedlungskörper am Hangfuß werden anders ausfallen müssen als jene für die Siedlungskörper der Höhenstufen und wieder anders für die Weiler der Höhenstufen.

Die Hanglagen sollen weiterhin in „irgendeiner passenden Weise“ Teil der räumlichen Entwicklungsszenarien sein. Der „städtisch“ entwickelbare Schwerpunkt liegt jedoch als Teil der Gesamtstadt Rheintal in Muntlix.

**Besteht die Suche nach einem regionalen Freizeitort, so bietet Furx weit mehr Potenzial als Muntlix oder Batschuns. Besteht die Suche nach einem horizontal verdichteten Quartiersprojekt, so wird Muntlix eher die richtigen Voraussetzungen bieten als Suldís.**



^Höhenstufen mit Siedlungstypen im Rheintal

## Rheintalkonzeptlinie folgen

Entlang des Rheintalhanges liegen immer wieder Siedlungen auf den gleichen Höhenstufen und unterliegen damit ähnlichen Kontexten.

Es handelt sich dabei um den Kontext des Talbodens, des Hangfußes und der Höhenstufen. Ist man auf der Suche nach Beispielen, Vorlagen oder Lernobjekten für die eigene Siedlung, so soll man sich nicht an den benachbarten Siedlungen hangauf- oder abwärts orientieren, sondern an den u.U. viel weiter entfernten Siedlungen anderer Gemeinden in gleicher Hanglage.

**Ginge es beispielsweise darum, eine soziale Infrastruktur in steiler Hanglage Oberbatschuns zu verwirklichen, so müsste man sich eher in Fraxern nach Musterprojekten/-konzepten umsehen als in Muntlix.**

## Parzellenmaßstäblichkeit anpassen

Das Realteilungsrecht in Vorarlberg hat zu gleichmäßig kleinen Parzellen und damit kleinen baulichen Maßstäblichkeiten geführt. Sich bei Neubauten konfliktfrei aber passiv reagierend an die kleinmaßstäbliche Struktur zu halten oder bei Einbindung in die Bandstadt Rheintal bewusst proaktiv planend entgegenzutreten und dafür Bauflächenumlegungen zu fördern sind zwei mögliche Strategien mit diesem Erbe umzugehen.

Einerseits sollen Überdimensionalität und Wuchtigkeit ausgeschlossen werden und andererseits fein gegliederte Strukturen horizontaler Verdichtung wie Hof- und Reihenhaustypen den Einfamilienhausteppich ergänzen (siehe Bebauungsbeispiele im Anhang).

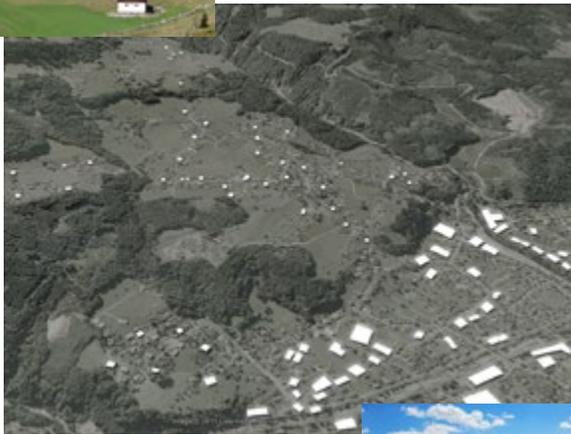
**Fein gegliederte verdichtete Rhein- oder Hofhaustypen bieten sich an, in Muntlix der Verstärkung des Rheintals zu entsprechen.**

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

## Maßstäblichkeiten einhalten

Die Maßstäblichkeit von Strukturen wie Straßennetzen oder Gebäuden kontrastiert zwischen Muntlix als Talboden und den Hanglagen. Während Muntlix großmaßstäbliche Strukturen ermöglicht, produzieren die Hanglagen weitab von der Rheintaler Stadtlandschaft feiner strukturierte Strukturen.

**Für großmaßstäbliche, städtische Konzepte ist Muntlix geeignet.**



## Siedlungsstrukturen entsprechen

An den Rheintaler Hängen konnte sich das rätoromane Haufendorf länger halten als im von den Alemannen überformten Rheintal. Deswegen finden wir an Zwischenwassers Hängen Haufendorfstrukturen und in Muntlix dezentral flächige Strukturen. Den jeweiligen Siedlungsstrukturen soll bei weiterer Planung entsprechen werden. Im Haufendorf werden Zentren weniger durch bauliche Verdichtung als durch erhöhte Aktionsdichte im Umkreis des sozialen Zentrums, das historisch bedingt oftmals das Gotteshaus ist, gebildet. Prinzipiell kann unter Achtung anderer raumplanerischer Kriterien außen weitergewachsen werden. Da an die Strukturen in den letzten Jahrzehnten aussen ungünstig locker angebaut wurde, muss heute innen nachverdichtet werden. Das Konzept der kurzen, fußläufigen Wege ist zu achten, die Wege führen strahlenförmig vom Aktionskern ins Umfeld, der Siedlungsabschluss verzahnt sich mit der Flur. Im dezentral organisierten Muntlix waren die Wegkreuzungspunkte Orte der baulichen Verdichtung und damit einer weiträumigen Zentrumsbildung für größere Maßstäbe. Von den im Entstehen begriffenen Miniaturstraßendörfern entlang der Hangstraßen soll in Zwischenwasser Abstand genommen werden.

**Punktuelle Nachverdichtungen sind in Haufendorfstrukturen immer möglich. In dispersen Strukturen wie Muntlix kann flächiger nachverdichtet werden.**

## Einfamilienhaustypus vermeiden

Durch Wegfall der den Einzelbaukörper bedingenden Regelwerke wie Bauerntum und erst früher zu etablierender Freiheitsgeist kann heute von der Bauform des Einfamilienhauses angesichts der zurückgehenden volkswirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Abstand genommen werden.

**Das Einfamilienhaus soll künftig so wenig wie möglich Verwendung finden, um dem Siedlungsdruck bei geringerem Flächenbedarf und höheren Energiekosten gerecht zu werden.**

## Freiraum und öffentlicher Raum

Freiräume - seien es öffentliche Straßen- und Platzräume, Grünräume oder private Freiräume - spielen für die Nutzung, Wahrnehmung und Charakteristik des Raumes eine genauso große Rolle wie Gebäude - sie sind ein Teil des gebauten Raumes.

Die folgenden Aussagen zum Freiraum und öffentlichen Raum sollen ebenfalls in die BRL aufgenommen werden bzw. können teilweise als direkte Umsetzungsempfehlungen von der Gemeinde gelten.

## Landschaftsbändern angehören

Das Rheintal teilt sich von Westen nach Osten in ein Siedlungsband am Rhein, einen Grünraum im Tal einem Siedlungsband am Hangfuß, einer locker besiedelten mit dem Naturraum verflochtenen Hangzone und einem alpinen Naturraum. Die Qualität in Zwischenwasser in drei unterschiedlichen Landschaftsräumen leben zu können, sollte erhalten bleiben und am jeweiligen Ort dem Landschaftsraum entsprechen werden.

**Die Hangsiedlungen bedürfen einer stärkeren Verflechtung und Erhaltung des Naturraums als Muntlix. Gebäude als Naturraumbarrieren (lange Baukörper) sind eher in Muntlix als in Dafins angemessen. Der alpine Landschaftsraum ist Rückzugsraum in letzter Instanz und damit in der Kommunalplanung nur für Naherholungsfunktionen interessant.**

## Naturraumbänder zuordnen

Entlang des Rheintals liegen verschiedene Naturraumbänder nebeneinander. Muntlix gehört zum östlichen Siedlungsband, die Hangsiedlungen zur Übergangszone zwischen Siedlungsband und Bergland.

Anschluss an das Bergland als bedeutendster Erholungs- und Naturraum des Rheintals bieten die entlegenen Weiler wie Furx und Morsch. Diese als Anknüpfungspunkt und regionale Sonntagsausflugsstation zu gestalten macht innerhalb dieser Naturraumbänder Sinn. Die Siedlungen am Hang sind als mit der Natur verschränkte suburbane Siedlungseinheiten aufzufassen. Muntlix ist durch seine Anteilnahme an der Stadtlandschaft Rheintal der städtische Teil Zwischenwassers ohne Verzahnung mit natürlichen Raumeinheiten.

^ Räumliche Differenzierung der Bebauungstypologien

**In Furx soll der Naturraum alle Funktionen bestimmen, an den Hangsiedlungen soll Gleichgewicht zwischen Siedlungs- und Naturraum herrschen. Muntlix wird bei einer möglichen Verstärkung artifiziiellere Freiräume zur Verfügung stellen müssen.**

### Lindenbäume wertschätzen

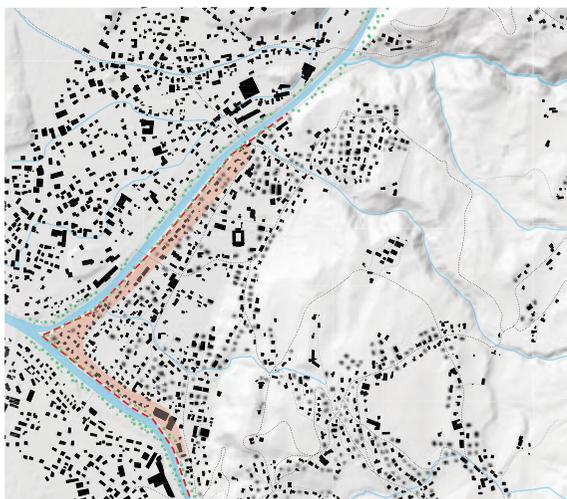
Laubbäumen wird historisch eine hohe Schutzwirkung und damit gemeinschaftliche Bedeutung zugeschrieben. Deswegen finden wir heute in vielen Ortsmitten einen markanten Laubbaum, vielfach Lindenbaum. Mit diesen langlebigen Bäumen ein Zeichen in einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung zu setzen, kann der Definition einer Ortsmitte behilflich sein.

**Um (neue) Ortsmitten, etwa in Oberbatschuns, zu stärken, können Lindenbäume gepflanzt werden.**

### Gemeindestruktur enthüllen

Optisch sind Muntlix und seine Nachbargemeinden im Rheintal ineinander zerfließen. Frutz und Frödisch bieten die größte Möglichkeit eine stark signalhafte natürliche Trennung zu zeigen, indem dort ein Bruch in der gleichmäßigen Bebauung erfolgt, Ufergehölzer großzügig hochgezogen, merkbar andersartige Konzepte entwickelt werden o.ä.

Langfristig haben die Flussufer das Potenzial einer Ufer-



^ Flussraum Muntlix als konzeptioneller Bruch

front - verdichteter Bebauungsstruktur mit hochwertigem öffentlichem Raum.

**Der Flussraum kann - z.B. mit Möblierungselementen, Beleuchtung, etc. bespielt werden; Ufergehölze gepflanzt werden, etc.**

### Lichtungstore pflegen

Die Bewegung von einer Ortschaft zur Nächsten bedeutet, dass man durch einen Waldabschnitt in die nächste Lichtung einfährt. Die Bewegung aus dem dunklen Wald in ein helles, offenes Feld einer Lichtung ist eine theatrale Inszenierung der Bewegung durch die Gemeinde von Ortschaft zu Ortschaft.

Diese Toreinfahrten zu inszenieren, den Blick in die Ortschaft zu lenken und im Ort zu bedenken kann der Stärkung der Ortsidentitäten dienen und die Bewegung durch die Gemeinde mit Spannung erfüllen.

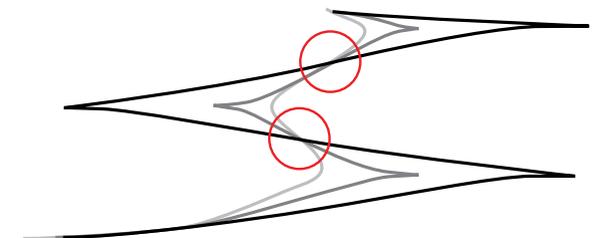
**Diese Tore können durch Aufforstung an ausdünnenden Stellen (siehe Plandarstellungen im Anhang sowie in der SMA) bzw. „torartigen“ Baumschnitt verstärkt und inszeniert werden. Jedenfalls soll sich die Gemeinde der Wirkung dieser Lichtungstore bewusst sein und diese erhalten.**

### Hangweghierarchie differenzieren

Serpentinierte Wege aus unterschiedlichen Zeiten mit unterschiedlichen Kurvenradien und Steigungen bieten für jeweils unterschiedliche Verkehrsträger beste Bedingungen. In Batschuns können Fußgänger den für sie optimalen alten Weg, PKW- bzw. Radfahrer den für sie optimalen neuen Weg, Schifahrer bei durchlässigen Parzellen frei den ihnen best geeigneten Weg wählen, usw. Ein differenziertes Wegenetz aufzubauen stellt einen gewissen Luxus dar, der aus der Vergangenheit vielfach schon vorhanden ist und sollte daher erhalten werden. Das Phänomen der abfahrenden Schifahrer zeigt den Vorteil einer Porosität der Siedlung am Hang, die keine potenziell konflikthaftern Hindernisse erzeugt.

Das hangwärtsführende Wegenetz soll nach verschiedenen Qualitäten differenzierend erhalten werden. Poröse Siedlungsstrukturen führen zu vielfältigen kürzesten Verbindungen, die wiederum den nicht motorisierten Verkehr ermöglichen.

**Das (zu erstellende) Mobilitätskonzept soll diese bestehende Wegehierarchie aufgreifen und verstärken - die Fußwege sollen autofrei gehalten werden und der Ausgestaltung entsprechen.**



^ Schema verschiedener, historisch entstandener, Wegehierarchien

## Brückenköpfe inszenieren

Indem Muntlix als „Kopf“ der Gemeinde die Verteilerfunktion übernimmt, führen alle Zufahrten bis auf jene nach Dafins über Frutz oder Frödisch nach Muntlix. Diese bieten sich zur Eintrittsinszenierung mit Brückenköpfen als Ersatz für die dort fehlenden Lichtungstore an. An Bedeutung gewinnen manche Brücken dadurch, dass sie von Gotteshäusern beidseits der Flüsse anvisiert werden.

Bei der Anfahrt an den Schluchtaustritt bei Frutz ist der Blick auf Teile von Unterbatschuns eine feinfühligte Kontaktaufnahme, die Flussüberfuhr weist genau auf die Unterbatschunser Kirche hin.

Der Brücke am Steg fehlt einstweilen die charakterstarke Einfassung. Die Engelbrücke unterliegt der stärksten historischen Baukörperverdichtung mit der alten Muntlixer Kirche als Fluchtpunkt, usw. Brückenkopfausbildungen markieren den ansonsten nicht spürbaren weil eigentlich strukturfreien Übergang zwischen zwei Gemeinden in der Rankweiler Bucht.

**Brückenköpfe können durch gezielt gesetzte Vegetation, durch Baukörper, durch die Ausbildung von dortigen Sichtachsen u.ä. erfolgen.**



- Bäume als Brückenkopfelemente
- ➔ Gebäude als Brückenkopfelemente
- denkbare ergänzbare Brückenkopfelemente

^ Brücken und deren Brückenkopfelemente

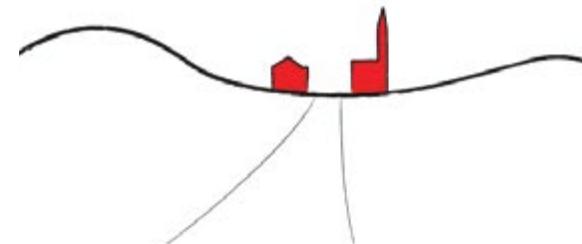
## Gebäudebezogene Konzepte

### Torwirkungen erzeugen

Vom Berg in Richtung Hang kommend ergeben sich oftmals räumliche Torwirkungen zwischen zwei die Straße flankierenden Gebäuden. Sitzt dieses Tor noch dazu auf einer Kuppe, wird die Wirkung besonders dramatisch, weil man dahinter in der Ferne das Rheintal sieht. Besonders auffällig sind diese Torwirkungen an den Kirchen. Bewusst solche Effekte zu beachten, kann die Bewegung durch die Gemeinde spannender machen.

Z.B. erzeugt das Heranrücken des Dafinser Kindergartens direkt an die Straße gegenüber der Dafinser Kirche auf der Kuppe sowohl bei Ab- als auch Auffahrt eine Torwirkung.

**Die genaue Situierung eines Gebäudes auf dem Grundstück kann unter diesem Gesichtspunkt in bestimmten Fällen räumlich optimiert werden.**



^ Torwirkung durch Gebäude am Beispiel Dafins

## Hangaussicht gewährleisten

Aussicht wird immer mehr zum Ziel der Hangbebauungen. Grundsätzlich bieten Hanggrundstücke nicht nur vielen Baukörpern nebeneinander sondern auch hintereinander Aussicht, da sie über einander hinwegblicken können. Verdichtet sich dieses System, so muss nach weiteren Konzepten gesucht werden, wenn jedem die Aussicht erhalten werden soll. In Batschuns und Dafins ist eine solche Lösung im Bestand skizziert. Die Baukörper drehen sich ein wenig, um neben dem davor liegenden Gebäude vorbeiblicken zu können.

**An den Hängen kann ein Bebauungskonzept erstellt werden, das kein paralleles System sondern ein immer leicht verschränktes System vorsieht.**



^ Schema zweier Hangbebauungskonzepte mit Aussicht (schräg) und ohne Aussicht (parallel) am Beispiel Batschuns

## Lichtungseintritte inszenieren

Am Ort der Lichtungseinfahrt soll der Blick auf die in der Lichtung geborgene Ortschaft freizügig sein. Neu zu errichtende Gebäude sollen so positioniert bzw. konzipiert werden, dass markante Bausteine der Ortschaft vom Lichtungstor aus in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

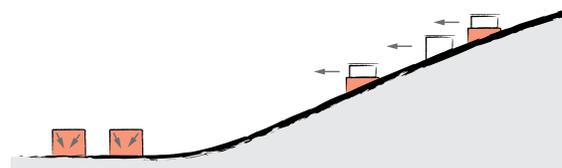
**Die genaue Positionierung des Gebäudes am Grundstück, Höhen, Aufbauten, etc. sollen im Einzelfall daraufhin überprüft werden.**

## In Architekturkonzepte eingliedern

Die Gebäude im Tal unterliegen anderen Bedingungen als jene am Hang. Daher haben sie unterschiedliche architektonische Konzepte ausgebildet, an die es sich in Zukunft zu halten lohnt. Gebäude am Talboden sind eher monolithisch und gänzlich mineralisch, die Gebäude am Hang über ihre Geschoße differenziert.

Offene Obergeschoße und verschlossenerer teilweise in den Hang versenkte Untergeschoße haben sich durchgesetzt und erhöhen die Lebensqualität am Hang. Dies kann als architektonisches Konzept weitergeführt werden.

**Da bei Hanglagen meist das untere Geschoß in Massivbauweise ausgeführt werden muss, setzt sich dieses Konzept zum Teil ohnehin selbsttätig fort. Die architektonische Haltung diesbezüglich soll Konsequenz zeigen.**

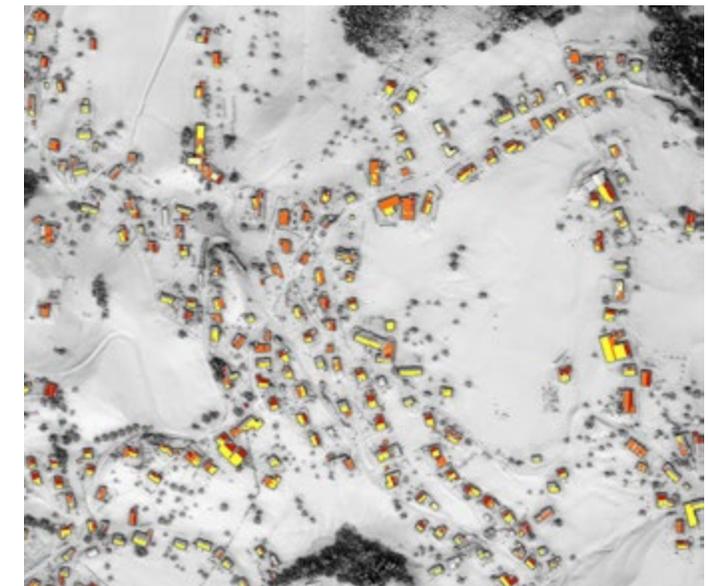


^ Architektonische Konzepte am Talboden und am Hang

## Ausrichtung nach bestmöglichem solarem Eintrag

Der Solarkataster Zwischenwassers zeigt, dass die Gemeinde bei Ausnutzung aller Dachflächen 1,5-mal mehr Strom durch Photovoltaik produzieren könnte, als es selber verbraucht.

Diese Potenziale sollen bei Neubauten jedenfalls so beachtet werden, dass die Gebäude- und Dachflächenausrichtung den bestmöglichen solaren Eintrag zulässt.



^ Auszug aus dem Solarkataster Zwischenwasser, Markus Markstaler, Institut für Energiesysteme Zwischenstand

**Es gibt drei Kategorien von Verdichtungs-zonen:**

- 1. Bereiche, die jetzt verdichtet werden sollen.**
- 2. Bereiche für eine - sehr langfristige - weitere Verdichtungsphase und**
- 3. Bereiche, wo auch langfristig nicht mehr gebaut werden soll.**

## Verdichtungs-zonen

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

### Zeitliche Differenzierung der Verdichtungs-zonen = Entwicklungsphasen

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

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

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

### Örtliche Situierung der Verdichtungs-zonen

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

- > Muntlix als Verteilerkreis zu überörtlicher Infrastruktur
- > Hochrangige Verkehrserreger im Tal ansiedeln
- > Nähe zu Infrastrukturen und lokalem Zentrum
- > Schwemmkegel besiedeln (Muntlix)

> Knotenpunkte zentralisieren - die Flächen zwischen den vier historischen Kreuzungen in Muntlix verdichten

> Struktur der Gemeinde ablesbar machen - Flussufer als langfristige Perspektive für eine verdichtete Uferfront

> Hohe Priorität für eine Verdichtung im Bereich um die Freiraumreserven in Muntlix (kürzere Wege zum öffentlichen Freiraum)

> Inszenierung der Brückenköpfe

> Verdichtungspunkte an den Wegkreuzungen

> Verdichtung der Flächen zwischen Serpentinaugen

> Höhenkanten besiedeln

> Hangparallelen weiterführen und verdichten

> Sternstraßen fortführen

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

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

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

### 3.6 Änderungen des Flächenwidmungsplanes

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

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

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

Die Abstandsflächen sind über den Geltungszeitraum des REK hinaus wesentlich: Ist die aktuelle innere Siedlungsgrenze „befüllt“ und es besteht die Notwendigkeit für weitere Bauflächenwidmungen, können die Reserveflächen zwischen innerer und äußerer Siedlungsgrenze unter bestimmten Umständen und der Erfüllung der Kriterien des Bewertungsbogens dafür herangezogen werden. Von der Neuwidmung von Bauflächen über die äußere Siedlungsgrenze hinaus ist auf jeden Fall abzuweichen.

#### Zentrumszonen

Das vorliegende REK weist eine Anzahl von Flächen auf, die als „Zentrum - Kernzonen“ nur für Funktionen mit mehr als privatem Wohnen genutzt werden sollen<sup>5</sup>.

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

<sup>5</sup> Das sind etwa „Wohnen-Arbeiten-Konzepte“, Gemeinschaftsarbeitsplätze, Bildungseinrichtungen, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, kulturelle oder soziale Einrichtungen, aber auch z.B. betreubares Wohnen.

#### Freiraumreserven

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

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

#### Ersichtlichmachung von Rad- und Fußwegen

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

#### Bestehende Einzelgebäude und Bauernhöfe

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

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

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



# Nächste Schritte

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

### Pilotprojekte und Initiativen der Gemeinde

#### > Gastgeberjahr

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

#### > Leerstandsvermittlungsplattform

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

#### > Gemeindegeldfonds

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

#### > Pilotprojekte

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

#### > Grundstücksankäufe

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

#### > Dateninfrastruktur

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

### Erarbeitung / Überarbeitung von Rechtsmitteln

#### > Vertragsraumordnung

Die genauen Inhalte für privatrechtliche Verträge zur

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

#### > Überarbeitung bzw. Ergänzung der Baurichtlinien

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

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

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

### Erarbeitung weiterführender Konzepte

#### > Tourismuskonzept

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

#### > Ergänzung des bestehenden Wanderwegeleitsystems

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

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

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

#### > Mobilitätskonzept

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



# Anhang

## 1 Plandarstellungen

### 1 - Übersicht

- > Siedlungsgrenzen - aktuelle Festlegung der inneren und äußeren Siedlungsgrenzen. Die äußere Siedlungsgrenzen sollen über den Geltungszeitraum des REK hinaus entsprechend dem Überarbeitungsintervall des Flächenwidmungsplanes lt. RPG § 24 nicht überschritten werden.
- > Aufforstung - kritische Bereiche der Waldränder, zur Schärfung der Torsituationen zwischen den Lichtungen aufgeforstet werden sollten
- > Freiflächen mit landwirtschaftlicher und landschaftsräumlicher Bedeutung (z.B. Hangflächen, einzelne landwirtschaftlich wertvolle Flächen)
- > innerörtliche Freiraumreserven mit der Notwendigkeit öffentlicher Zugänglichkeit
- > Zentrumszonen Kernzone – hier darf keine reine Wohnfunktion angeordnet werden
- > Zentrumszonen Randzone - hier sind Funktionen mit öffentlichem Interesse prioritär anzusiedeln, es dürfen jedoch auch Funktionen mit reiner Wohnfunktion angesiedelt werden

### 2 -Übersicht mit Luftbild

### 3 - Siedlungsgrenzen und Abstandsflächen in Relation zum Flächenwidmungsplan 2012

Die räumliche Entwicklung im Vergleich zur aktuellen Flächenwidmung

### 4 - Verdichtungszonen

Verdichtungszonen und Priorität

- > Abstandsflächen - Flächen, die zur Erhaltung der Siedlungsstruktur von Bebauung freigehalten werden sollen. Sie sind über den Geltungszeitraum des REK hinaus für die Entwicklung eines eventuellen zukünftigen erweiterten Siedlungsrand maßgeblich.



# Anhang

## 2 Bewertungsbogen Formular

Version 1.10 (11.12.2014)

Bewertungsbogen – Eignung für die Bebauung von Grundstücken		Gst. 1	Gst. 2	Gst. 3	Gst. 4
<b>A</b>	<b>Absolute Kriterien</b>	<b>Bewertung</b> 0 entspricht nicht 1 entspricht			
	A.1 Äußere Siedlungsgrenze wird eingehalten				
	A.2 Naturschutzgesetz wird eingehalten				
	A.3 Gefährdungsbereiche und natürliche Umstände werden beachtet (RPG §13 Abs. 2a)				
	A.4 Unwirtschaftliche Aufwendungen werden vermieden (RPG §13 Abs. 2b)				
	A.5 Flächen, die zum Schutz des Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten sind, werden freigehalten (RPG §13 Abs. 2d)				
	A.5.1 Sichtachsen werden erhalten				
	A.5.2 Freiflächen mit landschaftsräumlicher oder landwirtschaftlicher Bedeutung werden freigehalten				
	A.5.3 Innerörtliche Freiraumreserven werden erhalten				
	A.6 Widerspruch mit regionalen Konzepten und Plänen wird vermieden				
	A.7 Keine reine Wohnfunktion im Zentrum (Zentrum - Kernzone)				
	A.8 Repräsentative Orte werden mit Gebäuden spezieller Bedeutung aufgeladen				
	A.9 Öffentliche Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit der Fluss- und Bachläufe wird bewahrt				

**Absolute Kriterien sind ...**

<b>B</b>	<b>Entscheidungskriterium</b>	<b>Auswahl</b> Das Gst liegt innerhalb der inneren Siedlungsgrenze Das Gst liegt in der Reservefläche und berührt die innere Siedlungsgrenze Das Gst liegt in der Reservefläche und berührt die innere Siedlungsgrenze NICHT			
----------	-------------------------------	---	--	--	--

B.1 Lage des Grundstückes					
---------------------------	--	--	--	--	--

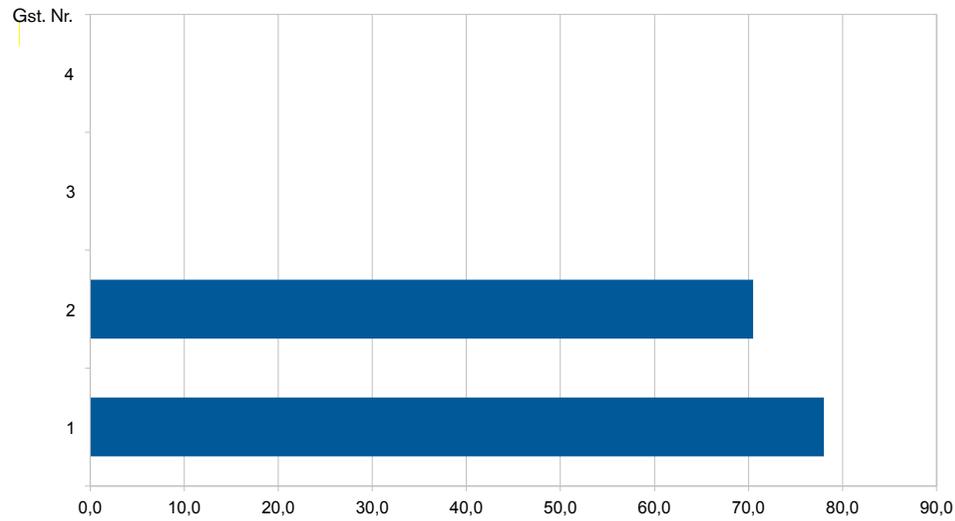
<b>Konsequenz</b>					
-------------------	--	--	--	--	--

<b>C Relative Kriterien</b>		<b>Bewertung</b>
		0 entspricht nicht 1 entspricht minimal 2 entspricht befriedigend 3 entspricht sehr gut
<b>Gewichtung</b>		
4	C.1 Räumliche Zugehörigkeit zu den Hauptdörfern Muntlix, Batschuns u. Dafins od. Nebendörfern Buchebrunnen u. Suldis	
4	C.2 Lage im Siedlungszusammenhang C.2.1 Nähe zum Zentrum des Dorfes bzw. Weilers C.2.2 Arrondierung – Verhältnis Siedlungsumfang zu Siedlungsfläche (in Bezug auf Widmung) wird verringert C.2.3 Es wird am gebauten Siedlungskörper angebaut	
1	C.3 Das Zentrum wird mit Funktionen öffentlichen Interesses aufgeladen* (Zentrum – Randzone)	
3	C.4 Nähe zu lokaler Infrastruktur C.3.1 Kindergarten / Kleinkinderbetreuung C.3.2 Schule C.3.3 Nahversorgung C.3.4 Gastronomie C.3.5 Treffpunkt - attraktiver öffentlicher Raum mit Verweilqualität C.3.6 Erholungsflächen C.3.7 Nähe zu anderen sozialen Einrichtungen	
3	C.5 Nähe zu überörtlichen Zentren	
3	C.6 Mobilität C.6.1 Hangparallele Erschließungen werden bevorzugt C.6.2 Hochrangige Verkehrserreger werden bevorzugt im Tal angesiedelt* C.6.3 Nähe zum hochrangigen ÖV (Bahnanschluss) C.6.4 Nähe zur nächsten Haltestelle des ÖPNV C.6.5 Anschluss an NMIV C.6.6 Anschluss an MIV (hochrangig – Autobahnauffahrt)	
1	C.7 Wirtschaftlichkeit - Aufwendungen für die Gemeinde werden gering gehalten	
1	C.8 Naturraum C.8.1 Landwirtschaftlichen Wert wird geachtet C.8.2 Bedeutung im Biotopverbund wird beachtet	
1	C.9 Mikroklima und Energie C.8.1 Es wird windgeschützt gebaut C.8.2 Der solare Eintrag wird beachtet	
2	C.10 Baudichte C.10.1 Baunutzungszahl (BNZ) des Bauvorhabens C.10.2 Gebäudetypus	
3	C.11 Strukturen gemäß ortsspezifischer Bebauungs- und Erschließungslogiken werden fortgeführt**	

\* Bei Nichtrelevanz des Kriteriums wird der Mittelwert 1,5 vergeben

\*\* Bei Orten mit mehreren Kriterien (Oberbatschuns, Dafins) eine gemittelte Bewertung eintragen

**Bewertungsbogen – Eignung für die Bebauung von Grundstücken** Gst. 1    Gst. 2    Gst. 3    Gst. 4



**78,0      70,5    #DIV/0!    #DIV/0!**

Maximal erreichbare Punktezahl bei Funktionen öffentlichen Interesses: 78  
 Maximal erreichbare Punktezahl bei anderen Funktionen: 76,5  
 Maximal erreichbare Punktezahl ohne Daten zur Baudichte: 70,5  
 Mindestpunktezahl für Bauflächenwidmungen: 35

\* Bei Nichtrelevanz des Kriteriums wird der Mittelwert 1,5 vergeben  
 \*\* Bei Orten mit mehreren Kriterien (Oberbatschuns, Dafins) eine gemittelte Bewertung eintragen



# Anhang

## 3 Bebauungsbeispiele

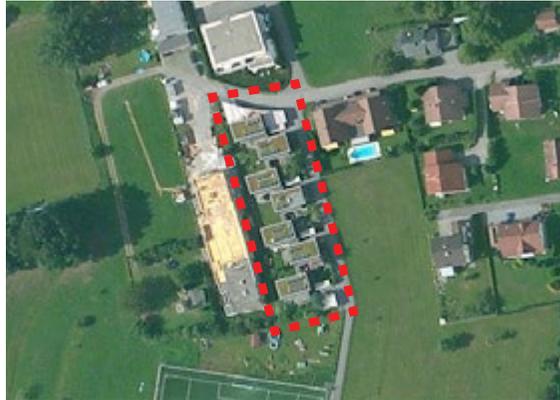
### **Beispiele für verdichtete Bauweisen für alle Ortsteile Zwischenwassers**

- > 2-3-geschoßig
- > Kleinteilige Strukturierung und Parzellierung
- > Freistehende Baukörper oder geringe Koppelung

### **Beispiele für verdichtete Bauweisen für Muntlix**

- > 3-4-geschoßig
- > Kleinteilige Strukturierung und Parzellierung
- > Erdgeschoßzonen mit Bezug zum öffentlichen Raum

Beispiele für verdichtete Bauweisen für alle Ortsteile Zwischenwassers



Verdichteter Flachbau, Wolfurt <sup>^</sup> [www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/)



Verdichteter Flachbau, Hard <sup>^</sup> [www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/)



<sup>^</sup> [www.competitionline.com/upload/images/6/6/1/f/e/1/0/2/661fe1020751326cd4d490917cf86f71\\_1.jpg](http://www.competitionline.com/upload/images/6/6/1/f/e/1/0/2/661fe1020751326cd4d490917cf86f71_1.jpg)



<sup>^</sup> [www.gohmhiessberger.com/sites/default/files/styles/gallery/public/01\\_wa\\_sebastianweg\\_Straßenansicht.jpg](http://www.gohmhiessberger.com/sites/default/files/styles/gallery/public/01_wa_sebastianweg_Straßenansicht.jpg)



<sup>^</sup> [www.competitionline.com/upload/images/1/4/d/c/2/4/b/3/14dc24b3e2134946f10c3e56800663fd\\_1.jpg](http://www.competitionline.com/upload/images/1/4/d/c/2/4/b/3/14dc24b3e2134946f10c3e56800663fd_1.jpg)



<sup>^</sup> [www.gohmhiessberger.com/sites/default/files/styles/gallery/public/03\\_wa\\_sebastianweg\\_gartenansicht2.jpg](http://www.gohmhiessberger.com/sites/default/files/styles/gallery/public/03_wa_sebastianweg_gartenansicht2.jpg)



Wohnhäuser, Zwischenwasser <sup>^</sup> [www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/)



MFH, Sulzberg <sup>^</sup> [www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/)



MFH, Göfis <sup>^</sup> [www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/)



<sup>^</sup> [www.architekt-unterrainer.com/image.php?id=451](http://www.architekt-unterrainer.com/image.php?id=451)



<sup>^</sup> [www.hermann-kaufmann.at/v2-1.php?kid=3&lg=de&oid=08\\_33&ds=c=Oberdorf%20564](http://www.hermann-kaufmann.at/v2-1.php?kid=3&lg=de&oid=08_33&ds=c=Oberdorf%20564)



<sup>^</sup> [www.architekturwerk.at/ViewProjekte.php?projid=17](http://www.architekturwerk.at/ViewProjekte.php?projid=17)



<sup>^</sup> [www.architekt-unterrainer.com/index.php?content=projects&post\\_id=123](http://www.architekt-unterrainer.com/index.php?content=projects&post_id=123)

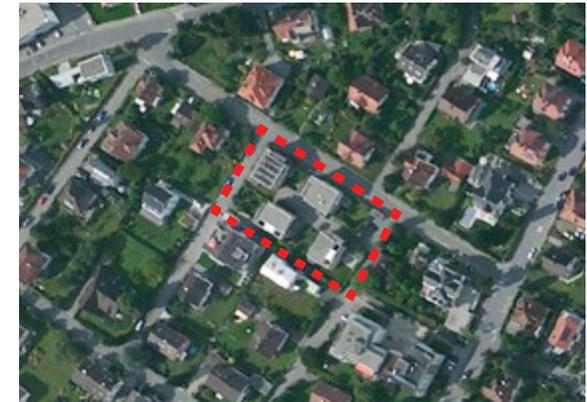


<sup>^</sup> [www.holzbauinto.com/modules/hbi/logos\\_duke/090aa996-aaa0-e211-bdec-005056a11c97.jpg](http://www.holzbauinto.com/modules/hbi/logos_duke/090aa996-aaa0-e211-bdec-005056a11c97.jpg)

Beispiele für verdichtete Bauweisen für Muntlix

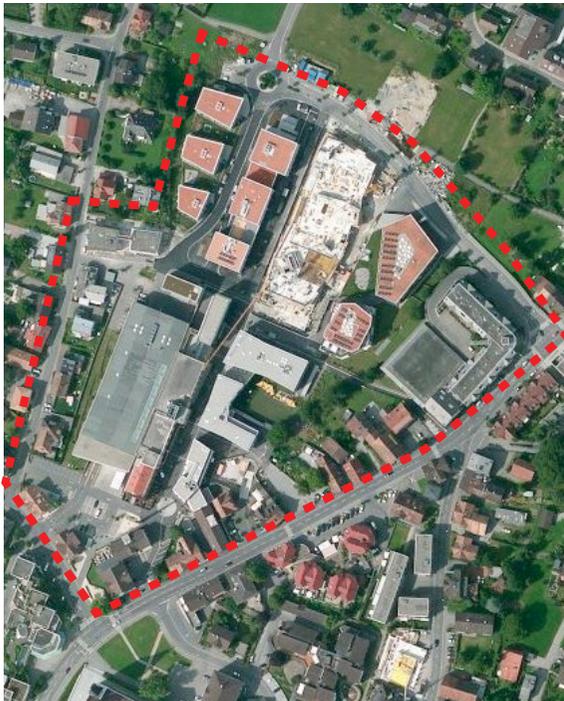


^ [www.garmarkt.at/files/dsc02491.jpg](http://www.garmarkt.at/files/dsc02491.jpg)



Wohnanlage, Bregenz

^ [www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/)



Zentrumsverdichtung Götzis

^ [www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/)



^ <http://cdn1.vol.at/2013/06/Am-Garmarkt-Goetzis-600x399.jpg>



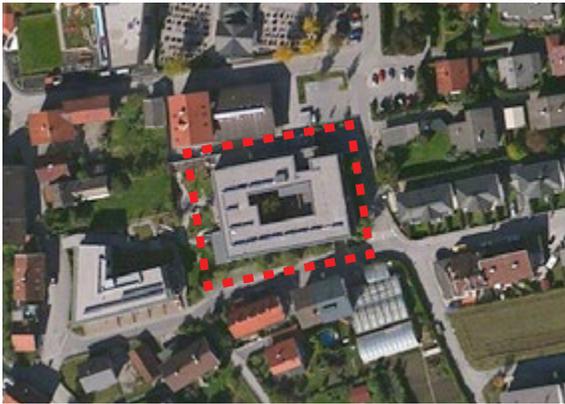
^ [www.norc.at/street-view/](http://www.norc.at/street-view/)



^ [www.waelderbau.com/fileadmin/galleries/aktuelles/20100510\\_Am-Garmarkt\\_Goetzis/garmarkt-01.jpg](http://www.waelderbau.com/fileadmin/galleries/aktuelles/20100510_Am-Garmarkt_Goetzis/garmarkt-01.jpg)

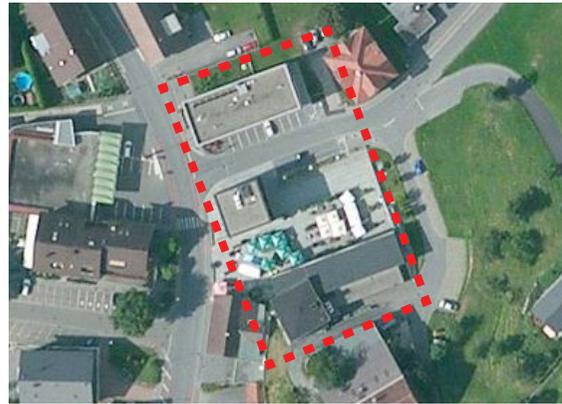


^ [www.gat.st/sites/default/files/imagecache/Vollbild/public/27052009\\_wab\\_wa\\_metzgerbildstr.ext\\_01\\_c\\_nina\\_baisch.jpg](http://www.gat.st/sites/default/files/imagecache/Vollbild/public/27052009_wab_wa_metzgerbildstr.ext_01_c_nina_baisch.jpg)



**Sozialzentrum Zirl, Tirol**

<sup>^</sup> [www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/)



**Dorfzentrum Schwarzach**

<sup>^</sup> [www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/)



<sup>^</sup> [www.nextroom.at/data/media/med\\_media/big/1181663533.jpg](http://www.nextroom.at/data/media/med_media/big/1181663533.jpg)



<sup>^</sup> [www.klomfar.com/fileadmin/Projekte/2007\\_07\\_08/2007\\_07\\_08\\_012\\_www.jpg](http://www.klomfar.com/fileadmin/Projekte/2007_07_08/2007_07_08_012_www.jpg)



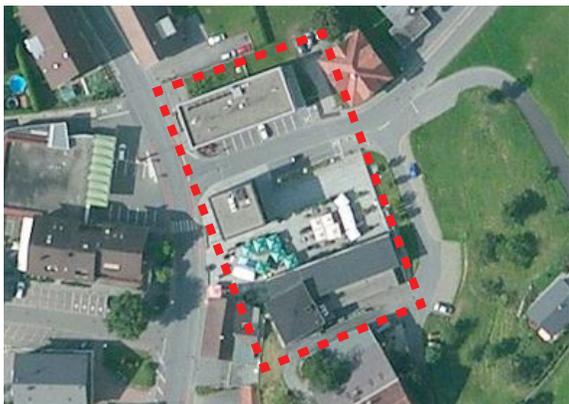
<sup>^</sup> [www.proholz.at/typo3temp/pics/6c542c03d1.jpg](http://www.proholz.at/typo3temp/pics/6c542c03d1.jpg)



<sup>^</sup> <http://c214210.r10.cf3.rackcdn.com/files/projects/19712/images/900:w/E3.1.jpg>

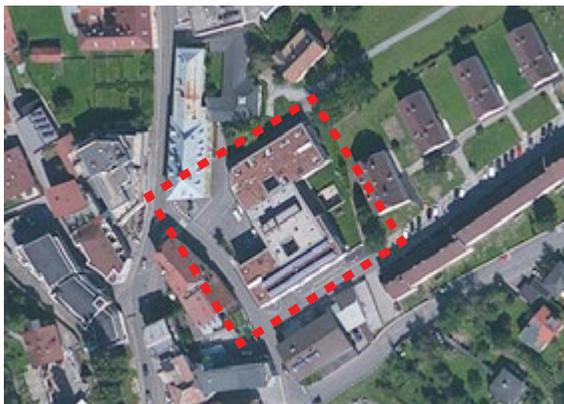


<sup>^</sup> <http://c214210.r10.cf3.rackcdn.com/files/projects/19712/images/900:w/E3.3.jpg>



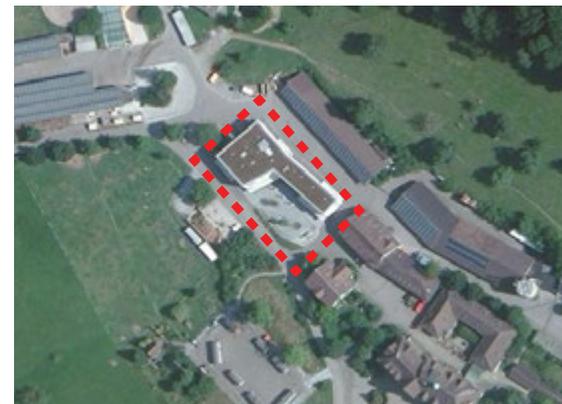
**Raiffeisenzentrum Matrei, Osttirol**

<sup>^</sup> [www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/)



**Pflegezentrum Gurgltal, Tirol**

<sup>^</sup> [www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/)



**Werk- und Wohnhaus zur Weid Mettmenstetten, Zürich**

<sup>^</sup> [www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/)



<sup>^</sup> [www.nextroom.at//data/media/med\\_media/big/27\\_ne1302275764\\_abb.4-500%20pixel.jpg](http://www.nextroom.at//data/media/med_media/big/27_ne1302275764_abb.4-500%20pixel.jpg)



<sup>^</sup> [www.proholz.at/fileadmin/proholz/media/zuschnitt/T\\_lmst.jpg](http://www.proholz.at/fileadmin/proholz/media/zuschnitt/T_lmst.jpg)



<sup>^</sup> [www.swiss-architects.com/img/frontend/pages/613/600:w/Bild-2.jpg](http://www.swiss-architects.com/img/frontend/pages/613/600:w/Bild-2.jpg)



<sup>^</sup> [www.nextroom.at//data/media/med\\_media/big/27\\_ne1302275764\\_abb.3-500%20pixel.jpg](http://www.nextroom.at//data/media/med_media/big/27_ne1302275764_abb.3-500%20pixel.jpg)



<sup>^</sup> [www.proholz.at/typo3temp/pics/6ac4b6dbae.jpg](http://www.proholz.at/typo3temp/pics/6ac4b6dbae.jpg)



<sup>^</sup> [www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/sd/Deutsch/Ueber%20das%20Departement/Medienmitteilungen/2009/september/090926\\_aussen-gassenbild.jpg](http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/sd/Deutsch/Ueber%20das%20Departement/Medienmitteilungen/2009/september/090926_aussen-gassenbild.jpg)

# Anhang

## 4 Definitionen

### Abstandsflächen

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

### Äußere Siedlungsgrenze

Sie stellt die parzellenscharfe Entwicklungsgrenze einer Siedlung dar.

### Innere Siedlungsgrenze

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

### Reservefläche

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

## 5 Abkürzungsverzeichnis

BRL Baurichtlinien

EFH Einfamilienhaus

BNZ Baunutzungszahl = GesamtGeschoßfläche bezogen auf die Nettogrundfläche

FF Freifläche Freihaltegebiet

lt. laut

MIV motorisierter Individualverkehr

NMIV nicht motorisierter Individualverkehr

ÖPNV Öffentlicher Personennahverkehr

ÖV Öffentlicher Verkehr

REK Räumliches Entwicklungskonzept

RPG Raumplanungsgesetz

SMA Siedlungsmorphologische Analyse

u.E. unseres Erachtens

u.v.m. und vieles mehr

v.a. vor allem

z.B. zum Beispiel

## 6 Dokumentenverzeichnis

> Räumliches Entwicklungskonzept - Langfassung (vorliegendes Dokument, enthält den Bewertungsbogen mit dem Kriterienkatalog und den Beispielbewertungen)

> Räumliches Entwicklungskonzept - Kurzfassung

> Räumliches Entwicklungskonzept - Bewertungsbogen mit Kriterienkatalog und Beispielbewertungen > Plandarstellungen

1 - Übersicht

2 - Übersicht mit Luftbild 2012

3 - Siedlungsgrenzen und Abstandsflächen in Relation zum Flächenwidmungsplan 2012

4 - Verdichtungszone

> xls-Datei des Bewertungsbogens als Ausfüllhilfe



# Impressum

## **raith nonconform architektur vor ort**

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

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

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