



## regREK Vorderland-Feldkirch

### Fokusgruppe Bauwirtschaft / Immobilien / Planung

17.10.2019, Gemeindeamt Sulz

### Dokumentation

#### 1. TeilnehmerInnen

**Klaus Baldauf**

Geschäftsführer Nägele Wohn- und Projektbau in Sulz

**Egon Hajek**

Geschäftsführer Hajek Riedmann Projekt GmbH in Röthis  
Gemeindevertretung Röthis (Ersatz)

**Harald Krammer**

Geschäftsführer Operations Rauch Fruchtsäfte GmbH & Co OG in Rankweil

**Hans-Peter Lorenz**

Geschäftsführer VOGEWOSI

**Peter Martin**

HTL Rankweil  
Gestaltungsbeirat Vorderland

**Alexander Pixner**

Abteilungsleiter technische Abteilung VOGEWOSI

**Gudrun Sturn**

Ingenieurbüro Frau Sturn in Sulz  
Gemeindevertretung Röthis

**Joe Welte**

Geschäftsführer Inside96 GmbH in Röthis  
Gemeindevertretung Viktorsberg

stadtland:  
Brigitte Noack, Luzian Burgstaller (Dokumentation)



### 3. Information zum regREK Vorderland-Feldkirch

Die 13 Gemeinden der Region Vorderland-Feldkirch arbeiten seit Juni 2019 gemeinsam an der Erstellung eines regionalen räumlichen Entwicklungskonzeptes (kurz: regREK).

Ein regREK ist ein raumplanerisches Leitbild: Es wirkt als eine Art „Selbstverpflichtung“ der beteiligten Gemeinden hinsichtlich der räumlichen Entwicklung der Region. Darin werden Ziele und Maßnahmen zu unterschiedlichen Themen festgelegt:

- » Siedlungsentwicklung inkl. Verdichtungsräume
- » Freiraumentwicklung
- » Wirtschaftsentwicklung
- » Publikumsintensive Veranstaltungsstätten
- » Verkehr und Mobilität
- » Verflechtung mit den Nachbargemeinden
- » Vorgangsweise, betreffend die Abstimmung regionaler Vorhaben zw. Gemeinden

Zudem werden im regREK Vorderland-Feldkirch die Themen **Regionale Betriebsgebietsentwicklung** und **regionale Freizeiteinrichtungen und Naherholung** vertiefend behandelt.

In der ersten Phase wird ein strategisches Zielbild erarbeitet. Dieses Zielbild soll bis Ende 2020 fertig gestellt und von allen 13 Regio-Gemeinden beschlossen werden.

Es werden laufend verschiedene Beteiligungsmöglichkeiten angeboten (z.B. Veranstaltungen, Umfragen, Onlinebeteiligung), die es den Bürgerinnen und Bürgern der Region ermöglichen, sich und ihre Ideen einzubringen.

Ergänzend werden Interviews und Gespräche mit relevanten Akteurinnen und Akteuren geführt, um unterschiedliche Sichtweisen, Anliegen und Entwicklungsabsichten in den Prozess herein zu holen. Neben Einzelinterviews mit allen BürgermeisterInnen fanden insgesamt drei Fokusgruppen statt: Land- & Forstwirtschaft / Jagd, Bauwirtschaft / Immobilien / Planung und Wirtschaft / Tourismus / Gastronomie.

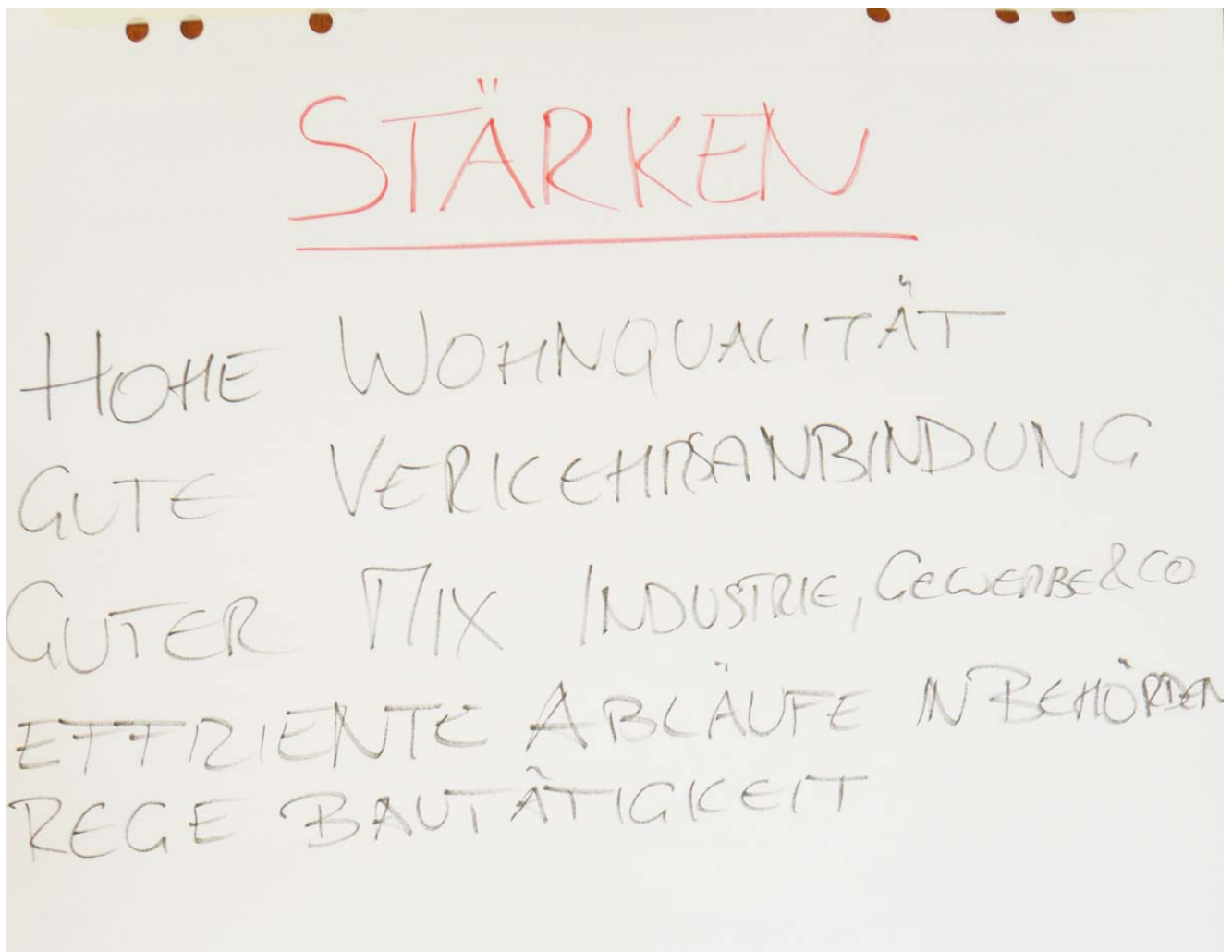
## 4. Diskussion

In einer gemeinsamen Diskussion werden folgende drei Fragen behandelt:

1. Was sind die Stärken der Region Vorderland-Feldkirch?
2. Was sind die Herausforderungen in der Region Vorderland-Feldkirch?
3. Was sind Ihre Visionen und Ideen für die Entwicklung der Region Vorderland-Feldkirch?

Die Fragen sollen jeweils sowohl allgemein als auch in Bezug zum Thema beantwortet werden. Die Antworten werden auf Flipchart festgehalten – siehe nachstehende Fotos. Eine Abschrift der Notizen findet sich unter Punkt 4.2.

### 4.1 Notizen aus der Diskussion



# HERAUSFORDERUNGEN

GEWERBE IM EG IN  
ZENTRALEN LAGEN

→ SCHWIERIG, JEMANDEN ZU FINDEN

VORGABEN SCHWIERIG → WARUM 1G MEHR,  
WENN GEWERBE IM EG?

## UMGANG MIT BESTAND

VORGABEN VS. BAUGESETZ

GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

VERFÜGBARKEIT VON GRUNDSTÜCKEN

TOLERANZ ZW. WOHNEN & GEWERBE

SEHR KLEIN (Bsp. Rauch Rankweil)

## WOHNRAUM SCHAFFEN

ZWILIA: 31

WELLER: 31

VIKTORSBERG: 2

RÖTHIS: 25

RAMM: 225

SULZ: 54



BEDARF  
(KLEIN)

GEMEINNÜTZIGER WOHNBAU  
UNTERSCHIED ZW. \*

# VISIONEN

REGE BAUTÄTIGKEIT NUTZEN  
UM QUALITÄT ZU SCHATTEN

→ BAUKULTUR

IDENTITÄTSSTIFTENDE  
ERHALTENSWERTE GEBÄUDE  
(ERHEBEN) → ERHALTEN

LEITBILD REG. FÜR BAULICHE  
ENTWICKLUNG ?

ABSTIMMUNG BEI BAULICHEN

VORGABEN → INDIVIDUELLE UMSETZUNG  
ZB. BEBAUUNGSPLÄNE  
+ ZU GEMEINDE

zB. SCHWERPUNKTE DEFINIEREN,  
FREIRÄUME...  
MEHR IN DIE HÖHE, DADURCH MEHR!  
FREIRAUM

QUARTIERSBETRACHTUNGEN / KONZEPTE  
BEBAUUNGSPLÄNE RASCH ADAPTIEREN

NUTZUNGSMIX IM ZENTRUM

→ UMSETZUNG SCHWIERIG + IDENTIFIZIEREN

ZENTREN FESTLEGEN IN REGION

SIEDLUNGSENTW. & MOBILITÄT ABSTIMMEN

# VISIONEN

FLEXIBILITÄT IM NEUBAU  
(z.B. 3M RAUMHÖHE IM EG)

**NACHVERDICHTUNG**

BESTAND NUTZEN → LEERSTAND VERMEIDEN

AUCH FÜR WOHNEN! WÄRE AUCH FÜR BAUTRÄGER INTERESSANT  
BSP. VOGEWOSI ZWISCHENW.  
NEURALGISCHE PUNKTE IN GEM. ANSCHAUEN! ZETZT ANGEHEN!

BRÄUCHT DRUCK VON LAND

**KURZFRISTIGE VORGABEN FÜR**

**BEBAUUNG**, ZB BK → BNR, GESCHOSSE FESTLEGEN  
NICHT WARTEN BIS BEFERTIG

ADAPTIERUNG DER GESETZL. RAHMENBEDINGUNGEN  
EINFORDERUN → ABSTÄNDE!

BAURECHT ZUR STEIGERUNG DER GST-VERFÜGBARKEIT FÜR GEMEINNÜTZIGE  
VERFÜGBARKEIT VON GST DURCH GESETZL. BESTIMMUNGEN (ZB RPG)  
→ INSTRUMENTE FINDEN

PUFFERZONEN ZWISCHEN WOHNEN + GEWERBE

**BETRIEBSGEBIETE**: FÜR BETRIEBE → 70. BÜROS  
+ ANDERE NUTZUNGEN IN DEN ORT  
REGIONALE LÖSUNGEN FÜR BB-STANDORTE: WO? WIE MANAGEN?  
TEILBEBAUUNGSPLÄNE FÜR BEST. GEBIETE

KURZE WEGE ZW. WOHNEN + ARBEITEN

VORRANG FÜR INNENENTWICKLUNG  
(HÄNGT MIT VERFÜGBARKEIT ZUSAMMEN)

MIT ENTWICKLUNG AUF SICH ÄNDERNDE BEDÜRFNISSE AN REAGIEREN (ZB MIETE, KLEINERE WHG...)

KOOPERATIONEN • BEI FREIZEITINFRASTRUKTUR  
www.soennecken.de

## 4.2 Zusammenfassung / Abschrift der Notizen

### Stärken

- » Hohe Wohnqualität
- » Gute Verkehrsanbindung
- » Guter Mix aus Industrie, Gewerbe und Co
- » Effiziente Abläufe bei den Behörden
- » Rege Bautätigkeit

### Herausforderungen

- » Gewerbe im Erdgeschoß in zentralen Lagen
  - » Es ist schwierig, Mieter zu finden.
  - » Vorgaben sind schwierig.  
(z.B. : Warum ein Geschoß mehr möglich, wenn im EG Gewerbe ist?)
- » Umgang mit Bestand
- » Vorgaben vs. Baugesetz
- » Gesetzliche Rahmenbedingungen
- » Verfügbarkeit von Grundstücken
- » Toleranz zwischen Wohnen und Gewerbe ist sehr klein (z.B. Rauch in Rankweil)
- » Schaffung von Wohnraum
- » Hinsichtlich Bedarf an gemeinnützigem Wohnbau besteht kein Unterschied zu anderen, vergleichbaren Regionen)

### Visionen

*Hinweis: Visionen, die als besonders wichtig erachtet wurden, sind unterstrichen.*

- » Rege Bautätigkeit nutzen, um Qualität zu schaffen (Baukultur)
- » Erhaltenswerte/identitätsstiftende Gebäuden bleiben erhalten  
(und erheben)
- » Regionales Leitbild für bauliche Entwicklung? (z.B.Schwerpunkte definieren, Freiräume...)
- » Abstimmung bei baulichen Vorgaben zwischen den Gemeinden
  - » Aber individuelle Umsetzung der Gemeinden sicherstellen, z.B. bei der Umsetzung, Bebauungspläne
- » Höheres Bauen, dadurch mehr Freiraum !



- » Quartiersbetrachtungen/-konzepte
- » Bebauungspläne rasch adaptieren
- » Nutzungsmix im Zentrum
  - » Umsetzung ist schwierig
- » Zentren in der Region identifizieren und festlegen
- » Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Mobilität
- » Flexibilität im Neubau  
(z.B. 3m Raumhöhe im EG)
- » Nachverdichtung
- » Bestand nutzen → Leerstand vermeiden
  - » Auch für Wohnen ! Wäre auch für Bauträger interessant, Bsp. Aktuelles Projekt der Vogewosi in Zwischenwasser
- » Kurzfristige Vorgaben für Bebauung: Jetzt gehen, nicht warten bis regREK fertig ist.
  - » Neuralgische Punkte in den Gemeinden anschauen.
  - » z.B. für Baufläche-Kerngebiet eine BNZ und Mindestgeschoßhöhe festlegen.
  - » Braucht auch Druck vom Land.
- » Adaptierung der gesetzlichen Rahmenbedingungen einfordern (als Region)  
(z.B. Abstände von Gebäuden)
- » Baurecht zur Steigerung der Grundstücks-Verfügbarkeit
- » Verfügbarkeit von Grundstücken durch gesetzliche Bestimmungen erhöhen, zB RPG, Instrumente finden
- » Pufferzonen zwischen Wohnen und Gewerbe
- » Betriebsgebiete:
  - » Betriebsgebiete für Betriebe, andere Nutzungen in den Ort (z.B. Büros)
  - » Regionale Lösung für Betriebsgebiets-Standorte : Wo ? Wie managen ? Wichtig !
- » Teilbebauungspläne für bestimmte Gebiete
- » Kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten
- » Vorrang für die Innenentwicklung  
(Hängt mit der Verfügbarkeit von Flächen zusammen)
- » Entwicklung, die auf sich ändernde Bedürfnisse reagiert  
(z.B. Miete, kleinere Wohnungen etc.)
- » Kooperationen bei Freizeitinfrastruktur → Handlungsdruck  
(z.B. Sportplatz Ratz in Röthis)