

# **SIEDLUNGSANALYSE LUSTENAU**

Zusammenfassung der qualitativen und quantitativen Siedlungsanalysen



bearbeitet von:

#### Qualitative Analyse

salzmann architektur | raumplanung

Mühlebacherstraße 25

6850 Dornbirn

Dipl.-Ing. MAS ETH Geli Salzmann

in Kooperation mit

Mag. arch Marina Hämmerle

#### Quantitative Analyse

stadland DI Alfred Eichberger GmbH

Kirchengasse 19/12, 1070 Wien

Albert-Bechtold-Weg 2/11, 6900 Bregenz

Dipl.-Ing. Alfred Eichberger

Dornbirn – Bregenz, im Jänner 2016



# INHALTSVERZEICHNIS

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>A</b> | <b>EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG.....</b>                                   | <b>7</b>  |
| <b>B</b> | <b>QUALITATIVE ANALYSE .....</b>  | <b>8</b>  |
| 1        | METHODE UND GRUNDLAGEN .....  | 8         |
| 1.1      | <i>Herangehensweise</i> .....   | 8         |
| 1.2      | <i>Relevante Grundlagen und Konzepte</i> .....                                | 9         |
| 2        | AUSGANGSLAGE SIEDLUNGSGEBIET.....   | 10        |
| 3        | DREI RAUMBILDER FÜR LUSTENAU.....   | 15        |
| 3.1      | <i>Den Rhein in die Mitte nehmen</i> .....                                    | 16        |
| 3.2      | <i>Kern mit Flanken zu Wasser und Ried</i> .....                              | 19        |
| 3.3      | <i>Inseldorf Lustenau</i> .....   | 21        |
| 4        | FÜNF LESARTEN DER SIEDLUNGSSTRUKTUR VON LUSTENAU .....                        | 23        |
| 4.1      | <i>Polyzentrik</i> .....  | 24        |
| 4.2      | <i>Gewebe</i> .....   | 30        |
| 4.3      | <i>Ränder und Portale</i> .....   | 33        |
| 4.4      | <i>Gräben</i> .....   | 37        |
| 4.5      | <i>Epochen</i> .....  | 39        |
| 5        | ZEHN SIEDLUNGSTYOLOGIEN IN LUSTENAU .....                                     | 43        |
| 5.1      | <i>Zentren</i> .....  | 66        |
| 5.2      | <i>An der Durchzugsachse</i> .....  | 67        |
| 5.3      | <i>An der Lebensader</i> .....  | 68        |
| 5.4      | <i>Am Kanal</i> .....   | 69        |
| 5.5      | <i>Im Labyrinth</i> .....   | 70        |
| 5.6      | <i>Im Raster</i> .....  | 71        |
| 5.7      | <i>Im Ensemble</i> .....  | 72        |
| 5.8      | <i>In der zweiten Reihe</i> .....   | 73        |
| 5.9      | <i>Im Garten</i> .....  | 74        |
| 5.10     | <i>Am Siedlungsrand</i> .....   | 75        |
| <b>C</b> | <b>QUANTITATIVE SIEDLUNGSANALYSE.....</b>                                     | <b>76</b> |
| 1        | AUFGABENSTELLUNG UND HERANGEHENSWEISE .....                                   | 76        |
| 2        | ERKENNTNISSE AUS DER DATENANALYSE (AUSSAGEKRAFT UND VALIDITÄT DER DATEN)..... | 77        |
| 3        | AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE .....  | 78        |
| 3.1      | <i>zum Einfamilienhaus</i> .....  | 78        |
| 3.2      | <i>zum Gebäudeleerstand</i> .....   | 81        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 3.3      | <i>zum Gebäudealtbestand</i> .....                                | 82        |
| 3.4      | <i>zur Dichte</i> .....   | 82        |
| 3.5      | <i>Zu den Bauflächenreserven</i> .....                            | 84        |
| <b>D</b> | <b>RESUMÉE</b> .....  | <b>87</b> |
| 1        | VIELE LUSTENAUERINNEN LEBEN IN VERDICTETEN WOHNFORMEN. ....       | 87        |
| 2        | BEBAUUNGSDICHTE IST NICHT GLEICH WOHDICHTE. ....                  | 87        |
| 3        | IDEEN FÜR EINFAMILIENHÄUSER SIND GEFRAGT. ....                    | 88        |
| 4        | ZUSAMMENHÄNGENDE FLÄCHENRESERVEN ALS CHANCE VERSTEHEN .....       | 88        |
| 5        | BAUBOOM IN LUSTENAU! .....  | 89        |
| 6        | HOSCHTAT UND OBSTGÄRTEN VERSCHWINDEN SCHLEICHEND.....             | 89        |
| 7        | WEGE DURCH LUSTENAU GLEICHEN EINEM DSCHUNDEL.....                 | 90        |
| 8        | LUSTENAU HAT VIELE ZENTREN MIT SPEZIFISCHEM CHARAKTER.....        | 90        |
| 9        | BAUKULTURGEMEINDEPREIS IST AUFTRAG.....                           | 91        |
| <b>E</b> | <b>LITERATURVERZEICHNIS</b> .....                                 | <b>92</b> |
| <b>F</b> | <b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b> .....                                | <b>93</b> |
| <b>G</b> | <b>ANHANG</b> .....   | <b>94</b> |
| 1        | BESONDERE GEBÄUDE.....  | 94        |
| 2        | QUANTITATIVE ANALYSE HINWEISE ZU DEN AUSGANGSDATEN / QUELLEN..... | 97        |
| 3        | QUANTITATIVE ANALYSE ANALYSEKARTEN UND HINWEISE .....             | 101       |
| 3.1      | <i>Analysekarten zum Gebäudebestand</i> .....                     | 101       |
| 3.2      | <i>Analysekarten zur Dichte</i> .....                             | 110       |
| 3.3      | <i>Analysekarte zur Bevölkerungsstruktur</i> .....                | 117       |

# A EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG

Die Siedlungsanalyse bildet den Auftakt für den Masterplan Siedlungsentwicklung. Die Marktgemeinde Lustenau hat für die Bestandsaufnahme das Büro stadtländ und salzmann architektur | raumplanung für die Bearbeitung beauftragt. Der Analysericht gliedert sich gemäß dem Organigramm der Marktgemeinde Lustenau in einen quantitativen und qualitativen Teil sowie daraus resultierenden Problemen und Potentialen.

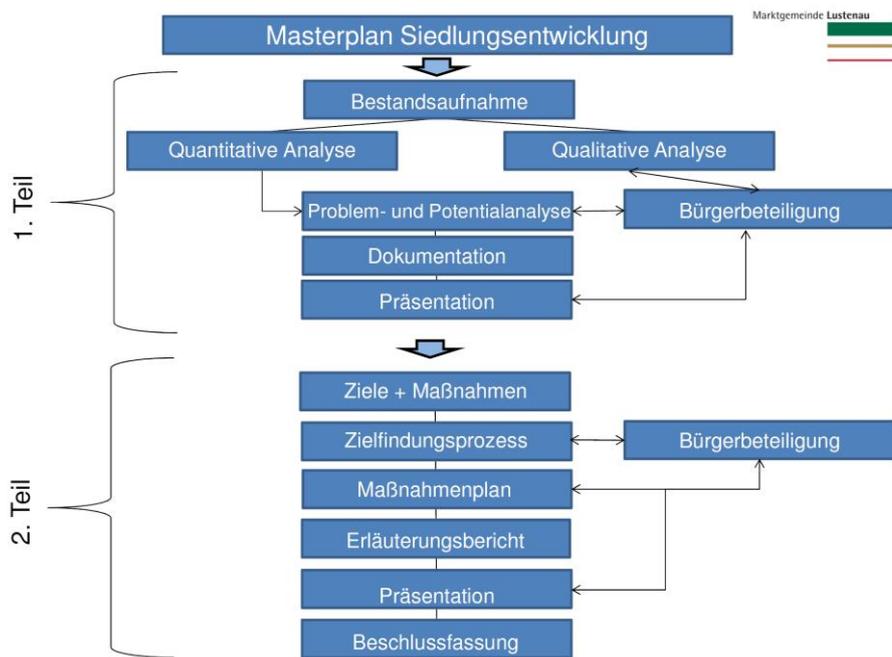


Abbildung 1 Masterplan Siedlungsentwicklung Quelle: Marktgemeinde Lustenau

## **B QUALITATIVE ANALYSE**

Die qualitative Siedlungsanalyse konzentriert sich auf die sichtbaren Elemente der Gemeinde. Dieser Analyseteil wird im Wesentlichen von sinnlich Wahrnehmbaren, dem physischen Bestand geprägt, wie zB. Bebauung, Straßenräume, Freiräume, Bäume oder Gräben, von bildhaft sichtbaren Teilen des Siedlungskörpers.

Die vorhandenen Elemente und Strukturen müssen „gesehen“ werden. Sie zu erkennen und auf ihre Entwicklungsfähigkeit zu untersuchen, sind Aufgaben dieser analytischen Arbeit.

### **1 METHODE UND GRUNDLAGEN**

#### **1.1 HERANGEHENSWEISE**

Mittels Begehungen vor Ort und der Reflexion bestehender Entwicklungskonzepte und Strategien entsteht eine Bestandsaufnahme, die das Gemeindegebiet in relevante Themenbereiche strukturiert. In drei Raumbildern und fünf Lesarten wird versucht das Gemeindegebiet zu fassen und zu gliedern.

Die Unterscheidung von Raumbildern und Lesarten wurde bewusst gesetzt. Raumbilder beziehen sich auf das gesamte Siedlungsgebiet, auch auf das erweiterte Umfeld. Lesarten umfassen hingegen die innere Logik des Siedlungskörpers und zeigen typische Gebietscharaktere Lustenaus auf.

Aus den Erkenntnissen der Begehung, den Raumbildern und den Lesarten lassen sich Siedlungstypologien verorten, die Lustenau prägen. Mit zehn Siedlungstypologien wird versucht, die ergründeten Potentiale und Defizite vor dem Hintergrund des gesamten Siedlungsgebiets kategorisch zu ordnen.

Die qualitative Analyse dient der Strategieentwicklung für die zukünftige Siedlungsentwicklung Lustenaus. In einem weiteren Schritt sollen die Ergebnisse in eine Handlungsanleitung für zukünftige Vorgaben in Bezug auf Bebauung, öffentlicher Raum und Freiraum münden, die praktikabel sind für die Bearbeitung in den betroffenen Ämtern.

## 1.2 RELEVANTE GRUNDLAGEN UND KONZEPTE

Folgende Grundlagen wurden von der Marktgemeinde Lustenau zur Verfügung gestellt:

### Entwicklungskonzepte

- Strategie Leitbild, Projektleitung Eugen Kanonier, Kernteam mit Stefan Hagen, März 2013
- Grünordnungsplanung Lustenau Masterplan 2015/20, Standortauswahl für öffentliche Grünräume, stadtländ Thomas Loacker, Hohenems, März 2010
- Masterplan Zentrumsentwicklung, Projektleitung Marina Hämmerle, Beat Consoni, Hartmann & Sauter, Müller Illien, Zimmerli, Lustenau, Dezember 2014
- Rahmenplan Rheintal Mitte, Renat, Heiner Schlegel, Schaan, 2010
- Rheintal Nord, vision rheintal, April 2014
- Richtplan, Metron, Alge, 1994
- Entwicklungskonzept Rheindorf, Architekturwerkstatt Hugo Dworzak, Lustenau 2014
- REK Räumliches Entwicklungskonzept, stadtländ, Alfred Eichberger
- Radwegkonzept, Besch und Partner, Feldkirch 2005

### Pläne/Bilder

- FWP, Flächenwidmungsplan Stand 23.2.2015
- DKM, Digitale Katastralmappe Stand 25.10.2014
- Straßennetz Umfahrungsvariante Z Variante, CP Variante, Stand 27.2.2015
- Luftbilder 2012, 2001, 1970er, 1950er
- Schrägluftbilder 2012
- Regionales Radroutenkonzept, Besch und Partner, Feldkirch 2015
- Netzgliederung Planung, Besch und Partner, Feldkirch 2014
- Historische Karten: Negrelliplan 1825, Urmappe 1857, Gemeindeplan 1957 und 1979

Für die Auswertung und Bearbeitung wurden zusätzliche Quellen genutzt. Neben einer Literaturlauswahl in Bezug auf historische Siedlungsentwicklung und die Dokumentationen der Architektorentwicklungen seit 1980er (zB Dehio, Achleitner, Kapfinger) bilden digitale Daten weitere Grundlagen.

- vogis (Vorarlberg Atlas)
- Google Earth Pro (seit 2015 als 3D Daten vorhanden)
- eigene Bildaufnahmen (ca. 2100 Fotos, georeferenziert)
- Literaturverzeichnis (s. Anhang)

## 2 AUSGANGSLAGE SIEDLUNGSGEBIET

Lustenau, wie es sich heute präsentiert, basiert auf der dezentralen Siedlungsstruktur von sieben Weilern, nämlich Wiesenrain, Grindel, Weiler, Rheindorf, Hag, Stalden und Holz. Eine Erhebung des Bestandes aus dem Jahr 1841 verzeichnete insgesamt 517 Häuser und 3128 Bürgerinnen und Bürger (Alge 1987, 30). Heute zählt Lustenau 7791 Gebäude (vgl. Quantitative Siedlungsanalyse) und mehr als 22.000 EinwohnerInnen. Im Schnitt wohnen und arbeiten die LustenauerInnen heute in mehr als doppelt so vielen Gebäuden, jedoch mit erheblich verändertem Alltag.



Abbildung 2 Karte Lustenau 1871 mit Überlagerung Gebäudebestand DKM 2015

Für die Planungshistorie der Marktgemeinde Lustenau ist der Negrelliplan 1825, der franziszeische Kataster (Urmappe, 1857) von großer Bedeutung. Die gesamt-hafte Darstellung des Siedlungsgebiets Ende des 19. Jhdts zeigt das in Entwicklung begriffene Zentrum Kirchdorf. Bis dahin bestand das Siedlungsgebiet vornehmlich aus den traditionellen Hausformen Tätschhaus und Rheintalhaus, eingebettet in die Garten- und Gewässerlandschaft von Lustenau.

Zwischen Weiler und Holz, entlang der Maria Theresien und Kaiser Franz Josef Straße sowie an der Schillerstraße entstanden durch die zunehmende Industrialisierung um die Jahrhundertwende zahlreiche noble, gemauerte Bürgerhäuser vornehmlich im Heimatstil, teilweise mit Jugendstilelementen verziert. Die Bauernhäuser wurden allmählich durch erdgeschossige Stickereizubauten ergänzt und einfache Tagelöhnerhäuser errichtet.

## **Wasserverläufe prägen heute noch die Parzellenstruktur**

Die Schutzplanungen vor Hochwasser veränderten das Siedlungsgebiet durch die Rheindurchstiche Diepoldsau und Fußach massiv. Seit den 1920er Jahren wurden ehemalige Rheinauen besiedelt. Bäche und Entwässerungsgräben sind allmählich aus dem Siedlungsgebiet verdrängt worden, geblieben ist jedoch die Parzellenstruktur, die heute noch als Grundgerüst maßgebend ist. Eine organische Netzstruktur kennzeichnet das Gebiet zwischen Grindelkanal und Rhein, östlich davon, in Richtung Ried bilden orthogonale Raster das Grundmuster.

## **„Verdichtung nach Innen“ hat in Lustenau Tradition**

Bis zum Beginn des 2. Weltkrieges verdichtete sich das Siedlungsgebiet zwischen Grindelkanal und dem regulierten Rhein. Das in Fließrichtung ausgerichtete Straßennetz verästelte sich in unzählige Stichstraßen und einzelne Querstraßen zu einem flächigen Siedlungsmuster. Neben dem Bau von Eigenheimen ab den 1930er wurde durch die sogenannten Südtiroler Siedlungen in den 1940er mit der Bautypologie des Geschoßwohnungsbaus begonnen. Bis heute werden neben Industrie- und Geschäfts/Bürogebäuden vornehmlich Einfamilienhäuser und Geschosswohnbauten errichtet. Vereinzelt Hochhäuser und Großanlagen prägen seit den 1970er Jahren das Ortsbild von Lustenau.

## **Bautätigkeit in Richtung Ried**

Nach dem zweiten Weltkrieg weitete sich das Siedlungsgebiet anfänglich unkontrolliert Richtung Ried aus. In den 1950er entstanden die Feldkreuzsiedlung und Eigenheime im Binsfeld, seit den 1970ern entstehen zwischen Grindelkanal und Staldenbach im Bereich Hofsteigstraße Einfamilienhäuser. Rasis Bündt am Moosbach, die Wiesen und Äcker des heutigen Milleniumparks und der Äußeren Heitere waren bis in die 1990er Jahre große unbebaute Flächen. Heute ist dort eine Vielzahl an Betriebsgebäuden angesiedelt und steht die Heitere vor einer städtebaulichen Entwicklung ähnlich der des Masterplans Milleniumpark. Seit den 2000er Jahren bilden bäuerliche Aussiedlerhöfe zusätzliche Siedlungspunkte im Ried.

## **Urbanes Lustenau mit grünem Charakter**

Im Richtplan 1994 wurden gemäß den Zielsetzungen aus dem Siedlungsleitbild 1993 Lustenau als „grünes Großdorf“ tituiert. Die Weiterentwicklung des Hauptzentrums Kirchplatz war bereits im Gange, bessere Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum sowie der Ausbau der Sport- und Freizeitanlagen und die Ansiedlung von zukunftsgerichteten Arbeitsplätzen bei Haltung der Siedlungsgrenzen und sparsamem Haushalten mit Grund und Boden standen im Vordergrund. Dabei sollte die

Orientierbarkeit anhand ortsbildprägender Landschaftselemente und Bauten sowie an Knotenpunkten im Straßennetz verdeutlicht werden.

Im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK, 2006) wird die Sichtweise des grünen Großdorfs adaptiert. Wirtschaftliche Dynamik verbunden mit hoher Lebensqualität in Bezug auf Wohnen, Arbeiten, Lernen, Erholen und Einkaufen sollen Lustenau durch gute Vernetzung ein größeres Maß an Urbanität verleihen und dabei die positiven Aspekte von Dorf, Markt und Stadt zu einer Lustenauer Identität mit grünem Charakter verbinden.

### **Siedlung mit Freiflächen abgestimmt weiterbauen**

Im Grünordnungsplan (GOP, 2010) wurden Standorte für gemeindebezogene, ortsteilbezogene und wohngebietsbezogene Grünräume ermittelt. Unter der Annahme von ca. 25.000 EinwohnerInnen im Jahre 2020 ist mit einem Gesamtbedarf von ca. 15 ha öffentlichen Grün- und Spielflächen zu rechnen. 2010 belief sich der Bestand auf ca. 8,7 ha. Beträchtlicher Fehlbestand wurde in den Ortsteilen Kirchdorf/Rheindorf und Rotkreuz/Zellgasse verortet. Vor dem Hintergrund von zunehmend verdichteten Bauweisen soll der Ausbau des Freiflächenangebots mit der Siedlungsentwicklung akkordiert werden.

### **Identitätsstiftende Straßenräume als Grundgerüst der Siedlung**

Mit der Netzgliederung in Bezug auf Verkehr und Mobilität ist aktuell das Planungsbüro Besch und Partner beschäftigt. Angestrebt wird derzeit nicht die laut Masterplan Zentrumsentwicklung vorgesehene Fußgängerzone sondern der Zwischenschritt einer Begegnungszone. Maßgeblich für das vom Transitverkehr schwer belastete Gemeindegebiet wird der Bau eines Autobahnverbindungsstücks zwischen der Schweizerischen A13 und Österreichischen A14 sein. Ob Z oder CP Variante als Entlastungstrasse realisiert wird, entscheidet sich bis 2020. Gesichert hingegen ist bereits die Verbindung Äußere Heitere, die Verlängerung der Sägerstraße zur Hohenemser Straße.

Seit 2014 werden Radrouten, Begegnungszonen, Fußwege, Hauptverkehrsachsen usw. analysiert um für den Langsamverkehr genauso optimale Lösungen zu generieren wie für den Durchzugsverkehr. In den Zentren Kirchdorf, Rheindorf, Rotkreuz und Hasenfeld sind Begegnungszonen vorgesehen, sodass abseits der stark frequentierten Straßenzüge wie zB. der L 203 ein attraktives Netz für ein Miteinander aller Verkehrsteilnehmenden entstehen kann.

Für die Siedlungsentwicklung ist eine klare, hierarchisierte Netzstruktur von großer Bedeutung. Künftige Bebauungen bergen das Potential die Charakteristik der einzelnen Straßenzüge zu untermauern. Im besten Fall verschmelzen Straßenraum

und Gebäudestruktur zu einer identitätsstiftenden Siedlungsstruktur und ermöglichen eine für alle Verkehrsteilnehmer komfortable Mobilität im Siedlungsgebiet.

### **Zentrumsentwicklung Lustenau**

2012 startete die Marktgemeinde Lustenau die Erstellung eines Leitbildes. Ergebnis dieses einjährigen Strategieprozesses sind drei thematische Säulen:

#### **leben & lernen**

- Bildung = Zukunftsstrategie Nr. 1
- Lebendiges, lebenswertes Lustenau
- Familien, Eltern und Kinder stärken
- Zusammenleben und Gemeinschaft

#### **arbeiten & gestalten**

- Attraktiver und vielfältiger Wirtschaftsstandort
- Innovativer Markt und Handel
- Kreative und offene Kunst-, Kultur- und Werkräume

#### **bewegen & genießen**

- Bewegtes und gesundes Lustenau
- Sportgemeinde Nr. 1
- Aktives Vereinsleben
- Natur- und Naherholungsräume
- Lustvoller Genuss

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen und der Analyse bestehender Konzepte und Grundlagen erarbeitete von September 2013 bis Dezember 2014 ein interdisziplinäres Team - Beat Consoni, Städtebau / Rita Illien (Müller Illien), Grünraumplanung / Peter Hartman (Hartmann & Sauter, Verkehrsplanung / Joëlle Zimmerli (Zimraum), Soziologie den Masterplan Zentrumsentwicklung Lustenau. Als Schnittstelle im breit verankerten Prozess mit Kernteam, Lenkungs- und Fokusgruppe wirkte Marina Hämmerle. Der Analysephase folgte eine Ausarbeitung der strategischen Leitsätze für die Entwicklung des Lustenauer Zentrums.

Ansatzpunkt für die Empfehlungen ist eine Fokussierung auf den Öffentlichen Raum und die vielen, zentralen gemeindeeigenen Liegenschaften. Einen gastlichen Raum für Bürgerbeteiligung bot für fünf Wochen das Feldhotel, ein temporärer Recycling-Pavillon im Dorfgarten. Eine Befragung der Handels- und Dienstleistungsunternehmen im Zentrum bestätigten neben den Rückmeldungen im Feldhotel und beim Zentrumsforum die eingeschlagene Linie. Der Masterplan bündelt vier Leitsätze, an denen sich die konkreten Empfehlungen orientieren:

- Zu Fuß, mit Bus und Fahrrad auf der Promenade entspannt zur einladenden Mitte
- Öffentliche Räume, atmosphärisch und unkommerziell gestaltet, lebendig genutzt
- Wohnraum, unkonventionell und generationenfreundlich, neu und mehr als heute
- Freiräume, gesichert, mit Naturvielfalt belebt und von der Gemeinschaft erobert

### 3 DREI RAUMBILDER FÜR LUSTENAU

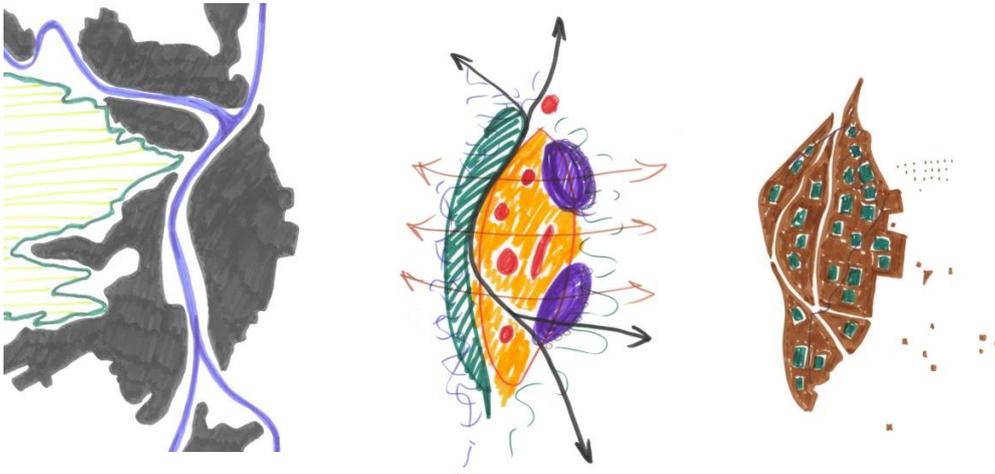


Abbildung 3 Raumbilder Lustenau

Mittels Raumbildern werden Wahrnehmungen, Vorstellungen und Assoziationen des momentanen Siedlungsgebiet Lustenaus aufgespürt. Inspiriert von Detlev Ipsens Konzept der Raumbilder werden vorhandene Raumkonstruktionen ausfindig gemacht und analysiert. Ein Charakteristikum dieser Raumbilder ist das der Diversität. Demnach können verschiedene Räume abweichende Raumbilder innehaben und entwickeln. Sie sollen für einen Raum nicht als verbindliches einheitliches Bild verstanden werden. Unterschiedliche Raumbilder können miteinander konkurrieren, nebeneinander existieren oder auch dominieren und somit andere Raumbilder verbergen.

Aus verschiedenen Flughöhen und Blickwinkeln wird Lustenau in Bezug auf ihre Nachbargemeinden sowie das Ried und den Rhein betrachtet und eine Art Selbstbildnis skizziert. Die unterschiedlichen Sichtweisen eröffnen neue Perspektiven für das Verständnis der bestehenden Siedlungsstruktur und zukünftigen Entwicklungspotentialen. Anhand von drei Raumbildern wird versucht, bestehende und neue Erkenntnisse in Bezug auf die Siedlungsentwicklung darzustellen.

Um eine „Siedlungsentwicklung nach Innen“ mit Qualität zu erzielen, bedarf es vorerst eines Blickes auf das Ganze, auf den umgebenden Naturraum, den gesamten Siedlungsraum und über die Gemeindegrenzen hinweg. Verdichtung nach Innen bedeutet nicht nur bauliche und infrastrukturelle Dichte, in gleichem Maß erfordert dies ein dichtes Netz an öffentlichen Straßen und Plätzen als auch Grünflächen und sonstigen freien Flächen, die der Bevölkerung zur Nutzung zur Verfügung stehen.

### 3.1 DEN RHEIN IN DIE MITTE NEHMEN



Abbildung 4 Raumbild 01 Den Rhein in die Mitte nehmen

Mit Au, Widnau und Diepoldsau, Höchst und St. Margrethen am Rhein gelegen, südlich des Hofsteigbogens Hard, Lauterach, Wolfurt, Schwarzach, Bildstein und Buch, auf der Querachse zwischen Dornbirn und Berneck befindet sich die Markt-gemeinde Lustenau an der EU Außengrenze zur Schweiz, inmitten von Europa. Diese besondere Lage formt die Siedlungsentwicklung seit der Gründung des karolingischen Reichshofs im 9. Jhdt. bis in die Gegenwart.

Im 16. Jhdt. wurde das linksrheinische Widnau-Haslach (das Gebiet der heutigen Gemeinden Widnau, Schmitter und Au) von Lustenau abgeteilt, erhielt aber aufgrund der ungleichen Flächenverteilung auch Grundbesitz auf der rechtsrhei-nischen Seite zugesprochen. Das heute noch sogenannte Schweizer Ried belegt fragmentarisch die ehemals zusammenhängende Siedlung über den Rhein hinweg. Der Rhein bildete über Jahrhunderte die Hauptverkehrsader zwischen Konstanz und Chur genauso wie zwischen Appenzell und Vorarlberg. Mit Lädinen

und Flößen gelangten Waren und Menschen über und entlang dem Rhein von Deutschland nach Italien, von Vorarlberg in die Schweiz.

Spätestens seit der Eröffnung der Eisenbahnlinie und dem Bau der ersten Rheinbrücke in den 1870er Jahren hat der Rhein als Wasserweg seine verbindende Bedeutung verloren. Verstärkt wurde die Trennung durch die Rheinregulierung nach den Plänen von Negrelli. Der Rhein ist zu einem technisch kanalisiertem Fließgewässer mutiert und mit dem Fußacher Durchstich teilte sich der Weiler „Bruggen“ in eine Höchstler und Lustenauer Seite.

Der Bau der Autobahnen A13 linksrheinisch und der A14 rechtsrheinisch hat genauso wie die EU Grenze weitere gravierende Schneisen – sichtbar und unsichtbar - in den Siedlungskörper des ehemaligen Reichshofes geschlagen.

Die Gewässer- und Uferzonen wurden allmählich von zentralen Räumen zu Randzonen im Siedlungsgefüge degradiert und haben neben der wirtschaftlichen Bedeutung auch die naturvielfältige Ursprünglichkeit verloren. Aus einem mäandrierenden Fluss mit Aulandschaft wurde ein Grenzraum, gesäumt von Autobahn, Eisenbahn, Entwässerungskanälen und Dämmen, abgeschottet von den Siedlungen hüben und drüben des Rheins.

Die zunehmende Bedeutung der Landschaft als Erholungsraum ist ein Erkenntnis des beginnenden 21. Jahrhunderts. Während in den 1970er Jahren technische, automobilaffine und isolierte Lösungen im Vordergrund standen, bestimmen heute ästhetische, ökologische und originäre Sujets die planerischen Herausforderungen. Bewegen im Freien, naturnahe Erholung vor der Tür genießen, Wasser erleben in der Stadt, im Dorf, Wildnisräume rekultivieren uvm. sind aktuelle Themen, die möglichst naturnah und gleichzeitig unsichtbar mit den technischen Komforts und modernen Standards einer Siedlung verknüpft gehören.

Den Rhein in die Mitte nehmen, den Rhein rein lassen, den Rhein sichtbar machen..... sind Gedankensplitter aus Workshops der Vision Rheintal 2006, die nun konkret werden können. Mit dem Projekt Rhesi (Rhein - Erholung und Sicherheit) <http://www.rhesi.org/> eröffnet sich ein enormes Potential für die zukünftige Lustenauer Rheinumgebung.

Verantwortlich für die Planung und Durchführung des Projekts Rhesi ist die Internationale Rheinregulierung (IRR) mit Sitz in St. Margrethen. Die IRR arbeitet im Auftrag der Staaten Österreich und Schweiz und basiert auf einem eigenen Staatsvertrag. Gemeinsam mit schweizerischen und österreichischen Rheingemeinden kann dadurch aus dem monotonen Kanal wieder ein dynamisches Fluss-

system, ein vielfältiger Lebensraum und Ausbreitungskorridor für Mensch, Tiere und Pflanzen werden.

Darüber hinaus hat dies immense Auswirkungen auf die zukünftige Siedlungsausrichtung. Menschen beiderseits des Rheins sollen die naturnahe Flusslandschaft erleben können, die harte EU Grenze etwas aufweichen, eine gute Verknüpfung zu den angrenzenden Lebensquartieren haben und in diese hineinragen. Dafür braucht der Alpenrhein mehr Raum mit großzügigen Aufweitungen und Dammabrückungen.

Nutzen wir diese Jahrhundertchance und lassen wir die Vision eines lebendigen Alpenrheins Realität werden!

### 3.2 KERN MIT FLANKEN ZU WASSER UND RIED

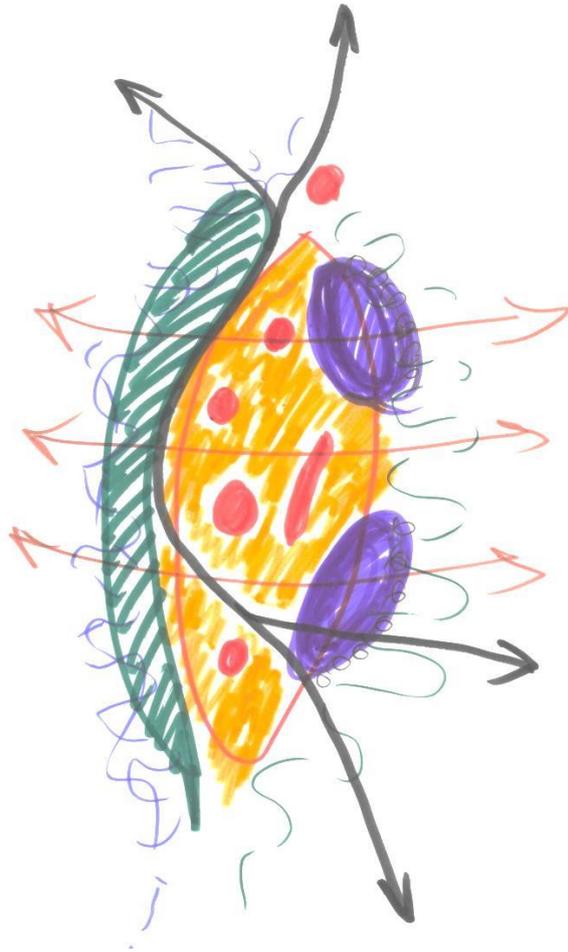


Abbildung 5 Raumbild 02 Kern mit Flanken

Dem Ried wurden Flächen für Siedlungserweiterungen, insbesondere Millenium-park und Umgebung – Heitere und Rasis Bündt entnommen und ergänzen das bäuerlich und textilindustriell geprägte Lustenau des letzten Jahrhunderts. Genau so wurden Auflandungen des Rheins sukzessive in Bauland umgenutzt und verloren ihre ursprüngliche Bedeutung als Nahrungsgrundlage.

Heute leben die LustenauerInnen kaum mehr von der Landwirtschaft und der Textilindustrie, die vielfältige Erwerbsstruktur orientiert sich in Lustenau zunehmend an Dienstleistungen und High Tech Unternehmen. Betriebsgebiete im tradierten Sinn braucht es für diese Unternehmungen keine. Die Kanäle fließen weder blau noch grünfärbig und der Lärm von Stickereimaschinen bestimmt nicht mehr den alltäglichen Takt.

Belastungen von Emissionen werden hauptsächlich durch Verkehr wahrgenommen. Im Westen trennt die Achse Bahnhofstraße - Reichsstraße – Reichhofstraße

– Grindelstraße – Dornbirnerstraße – Hohenemserstraße den Rhein und die Flanke Augarten, sowie das Hasenfeld vom Kerngebiet ab. Im Osten wirken die Betriebsgebiete Heitere, Milleniumpark, Rasis Bündt ebenfalls isoliert vom Kerngebiet, da eine strikte Trennung von Wohnen und Arbeiten aufgrund der Widmung vorprogrammiert ist.

Alles besiedelt oder alles zersiedelt? Die innere Ausrichtung sowie die der Teilräume zueinander beeinflussen die Zukunft von Lustenau gravierend. Drei Schwerpunkte zeichnen sich im Raumbild Kern mit Flanken zu Wasser und Ried ab.

### **Innere Ausrichtung der Teilräume**

Beide Flanken zeichnen große, zusammenhängende Baulandreserven aus, die je nach Standort intensiver für Arbeiten oder für Wohnen genutzt werden. Jedenfalls braucht es sowohl im Westen als auch Osten lebenswerte Quartiere.

### **Interaktion zwischen Kern und Flanken**

Lustenau hat sich entlang der Fließrichtungen der Kanäle hauptsächlich in Nord/Südrichtung entwickelt. Jetzt braucht es vor allem Querungen, damit aus drei Teilräumen ein Raum mit vielfältigen Qualitäten entstehen kann.

### **Dialog mit dem umgebenden Naturraum**

Die Geste zum umgebenden Naturraum bestimmt das äußere Erscheinungsbild von Lustenau. Ob osmotisch übergehend von Bebautem zu Unbebautem oder als klare Bebauung, je bewusster gesetzt, desto klarer positioniert sich Lustenau im Rheintal. Im Westen erhebt sich der Rheindamm als maßgebende Raumkante. Für den Osten sind mehrere Optionen offen; sei es eine Silhouette am Central Park der Rheintalstadt mit naturräumliche Einbuchtungen im Siedlungsgebiet, eine Aneinanderreihung von Einfamilienhäusern und Betriebsgebäuden oder auch eine Abfolge von verschiedenen Raumkanten.

### 3.3 INSELDORF LUSTENAU



Abbildung 6 Raumbild 03 Inselfdorf Lustenau

Im Schwarzplan, der die Abstraktion von Gebäuden und Freiraum darstellt, präsentiert sich Lustenau als Gebäudelins mit ca. 5 km Länge und 2 km Breite. Etwas genauer betrachtet, entpuppt sich das Siedlungsgebiet als perforiert, ähnlich einem Lochmuster. Der Siedlungsteppich wirkt aufgelockert mit Streuobstwiese, Bündt und Hoschtat. Größere und kleinere Grünflächen schwimmen wie Inseln im bebauten Gebiet. Umgekehrt, vom Freiraum aus betrachtet, ein Vexierbild. Auf dem Riedboden eine gebaute Insel Lustenau mit vorgelagerten Atollen als Aussiedlerhöfe und Schrebergärten.

In beiden Fällen ist die landschaftliche Originalität derzeit Verliererin, obwohl sie (senti)mental in den Köpfen der BewohnerInnen als schön und positiv verankert ist.

Bauträger beispielsweise werben mit Wohnen in ...bündt, ...park uvm. oder verwenden alte Flurnamen als Identifikation bzw. Adresse für ihre Wohnanlagen, auch wenn diese in der Regel Vorarlberg standardisiert sind und nicht auf den Ort reagieren.

### **Stanzen, Bördeln, Veredeln**

Um spezifische Qualitäten für Wohnen im Obstgarten zu erzielen, braucht es maßgeschneiderte Strategien für die Transformation einer Hoschtat in „Leben in bzw an der Hoschtat“. Hoschtat wird zum Qualitätsmerkmal. Die Potentiale eines perforierten Siedlungsteppichs liegen vor allem in der Länge der Siedlungsränder, sowohl innere Siedlungsränder zB. an der Hoschtat gilt es neu zu bördeln und veredeln als auch äußere Ränder zu Rhein und Ried.

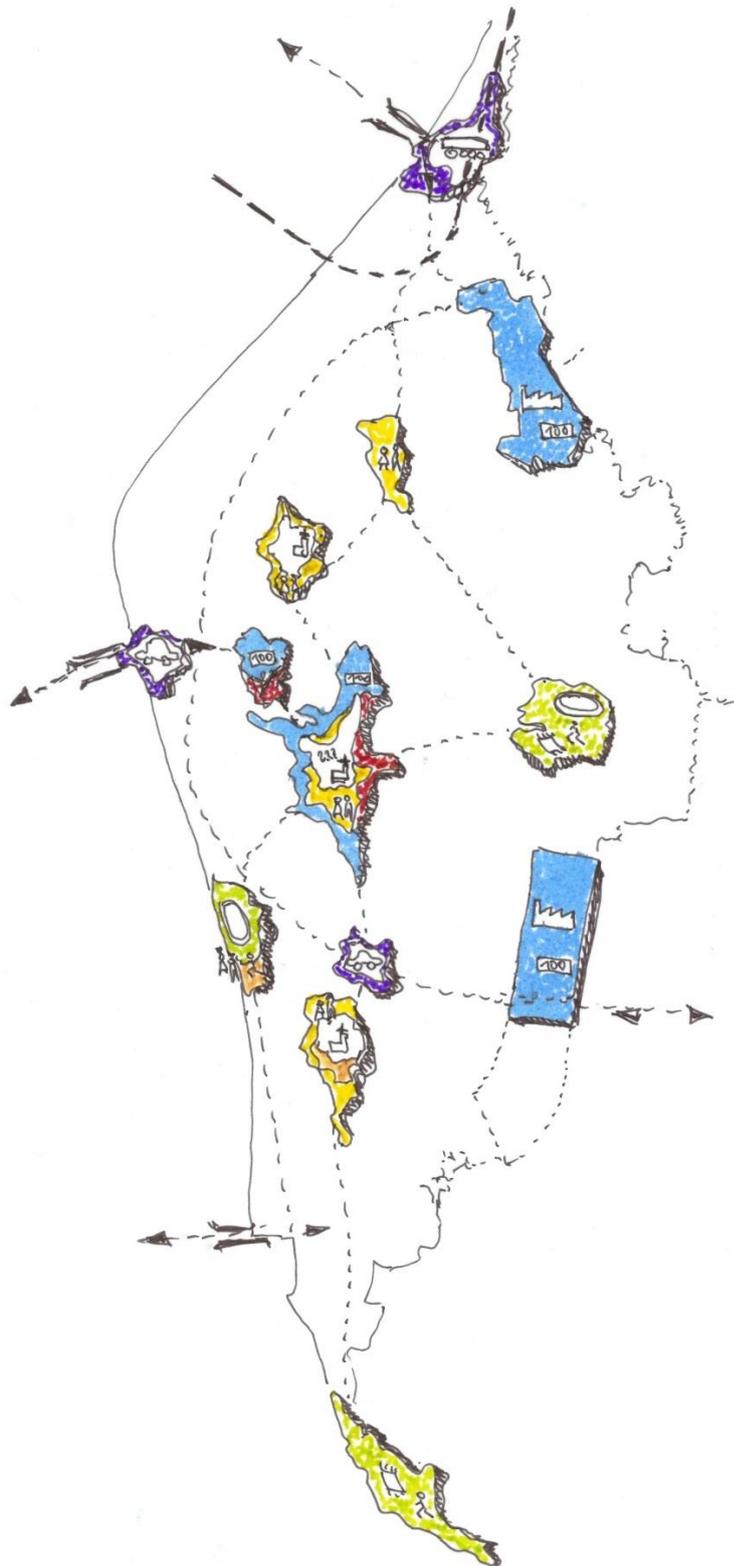
Menschen bevorzugen Wohnlagen an den Rändern, ob am Park oder im Dachgeschoss, jedenfalls gilt: je zentraler desto besser. Beispiele für das Siedlungsgebiet Lustenau: Leben an der Virglar Hoschtat – zentral mit Grün vor der Tür, Leben mit Rheinblick - Grenze zur Schweiz, Wohnen und Arbeiten im Milleniumpark am Ried, Wohnen mit Gemeinschaftsdachterrasse – Rundumblick für alle usw.

Stanzen, Bördeln und Veredeln gilt auch für Bauten in der Landesgrünzone bzw. auf Flächen reserviert für Landwirtschaft: Aussiedlerhöfe mit Wohnhaus, Stadel, Ställe, Werkstätten, Energiebauwerken und temporärer Haufen Silageballen, aber auch Industriebauten, Gärtnereien, Hundesportvereine, Lagerplätze und Schrebergartenhäuschen inklusive Freiraummöblierung brauchen eine klare äußere Form und Gestalt, ein Gesicht zur umgebenden Landschaft.

## **4 FÜNF LESARTEN DER SIEDLUNGSSTRUKTUR VON LUSTENAU**

Beim Heranzoomen der Siedlungsstruktur lassen sich charakteristische Eigenheiten identifizieren, die zu einer übergeordneten, ersten Gliederung mit gewissen Unschärfen und Überlappungen führen. Aus der Siedlungsgenese sind eine Reihe an ortstypischen Merkmalen entstanden, an Hand derer sich aussagekräftige, lokale Spezifika ableiten lassen. Dies führt zu fünf übersichtlichen Lesarten des Gesamtgemeindegebietes mit thematischem Bezug auf Polyzentrik, Gewebe, Ränder und Portale, Gräben und Epochen.

## 4.1 POLYZENTRIK



Zentren mit verschiedenen Eigenschaften und Qualitäten bestimmen die Polyzentrik von Lustenau

Bahnhof  
Industrie Nord  
Rotkreuz  
Rheindorf  
Grenzübergang  
Ponten  
Kirchdorf  
Sportpark  
Milleniumpark  
Schützengarten  
Engelkreuzung  
Hasenfeld  
Heitere  
Alter Rhein

Abbildung 7 Lesart 01 Polyzentrik

Wie schon im Kulturleitbild Lustenau belegt wurde, weist das Gemeindegebiet von Lustenau eine Vielzahl an Zentren und Subzentren unterschiedlicher inhaltlicher Gewichtung und Größe auf. Das über die Jahrhunderte erfolgte Zusammenwachsen sieben einzelner Weiler zu einem Siedlungsraum ist heute noch teilweise ablesbar, wenngleich manche Zentren an Bedeutung verloren haben und andere neue hinzugekommen sind.

In Summe ergibt sich ein Mosaik unterschiedlicher Färbung und Beziehungsdichte. Die verschiedenen Bausteine sind an manchen Stellen durch starke Zäsuren voneinander getrennt und weisen je nach historischer Prägung unterschiedliche Charakteristika auf.

## **Kirche markiert Zentrum**

### ***Kirchdorf***

Die am Westrand von Stalden und Holz errichtete Pfarrkirche St. Peter und Paul ist heute semantischer Ankerpunkt des Kirchdorfs und gemeinsam mit dem Kirchplatz und dessen umgebenden Freiräumen das Epizentrum des gesamten Siedlungsgebietes. Hier sind wichtige öffentliche Bauten angesiedelt, sind Plätze und Gassen auszumachen und Handels- und Dienstleistungsflächen verdichten sich zu größter Konzentration entlang der inneren Hauptschlagader, der Maria-Theresien-Straße. Kindergarten Rosenlächerstraße, Mittelschule und Volksschule mit Expositur in der Alten Post sind nicht gebündelt, sondern dezentral angeordnet. Reichshofsaal und Gemeindearchiv bieten Raum für kulturelle Aktivitäten. Im Masterplan Zentrumsentwicklung wurden die Leitlinien für eine ausgewogene Innenentwicklung mit Wohnbauten und Freiflächen sowie verkehrlicher Entlastung und der Schaffung von Tiefgaragen für den Ausbau der Handel- und Dienstleistungsflächen festgelegt.

### ***Rheindorf***

Der Ortsteil Rheindorf erfuhr durch die Errichtung der Erlöserkirche eine Verlagerung seines Zentrums von der Rheinstraße an die Maria-Theresien-Straße. Was die öffentlich wirksamen Flächen angeht, ist dort in den letzten Jahrzehnten ein starker Rückgang von Geschäften und Wirtshäusern zu verzeichnen. Einen kräftigen Impuls generiert der neue Kindergarten, ein zusätzlicher ist durch die Erweiterung der VS Rheindorf zu erwarten. Die Zentren Kirchdorf und Rheindorf verbindet zwar die interne Hauptschlagader Maria-Theresien-Straße, ihr geringer innerer Zusammenhalt ist jedoch deutlich wahrnehmbar und schlägt sich zum Beispiel in der fehlenden öffentlichen Anbindung nieder.

### ***Hasenfeld***

Um die in den 1960er Jahren errichtete Pfarrkirche Zum Guten Hirten gruppieren sich heute wichtige Sozial- und Bildungseinrichtungen, die den südlichen Ortsteil von Lustenau versorgen und das Hasenfeld zum dritten bedeutenden Zentrum machen. Geschäfte und Dienstleister sind hier marginal angesiedelt, dafür ist es bei der Neuansiedlung gelungen, einen Schulcampus zu etablieren, der in dieser Konzentration und Form in Lustenau ansonsten nicht zu finden ist. Der Pestalozziweg verzeichnet ein geringes Verkehrsaufkommen und bietet sich für den Ausbau der schon vor Jahren geplanten Begegnungszone an.

### **Arbeit und Freizeit als Magnet**

#### ***Milleniumpark***

Der Milleniumpark bildet ein wirtschaftliches Zentrum überkommener Bedeutung mit guter Anbindung an die Nord-Süd Transitachse des Rheintals, der A14, problematisch gestaltet sich hingegen die Anbindung von Westen und zum Industriegebiet Nord. Dessen räumliche Verlängerung über die Dornbirnerstraße in die Heitere wird ihn als Wirtschaftsstandort im südlichen Rheintal zusätzlich aufwerten. Architektonisch gilt der Milleniumpark als einer der Vorzeige-Gewerbeparks des Landes und kann mit seinem Landschaftskonzept zusätzlich punkten. Strukturell ist der Wirtschaftspark als Monokultur zwar schon passé, eine Durchmischung von Arbeiten und Wohnen und somit eine Nachverdichtung des Campus steht allerdings schon zur Debatte.

#### ***Industrie Nord***

Im Gegenzug stellt das Quartier Industrie Nord zwar einen weiteren Hub der Güterproduktion in Lustenau dar, bleibt aber in seiner weniger koordinierten räumlich / städtebaulichen Konfiguration hinter dem Konzept Milleniumpark zurück, dem ein Masterplan und eine dezidierte Freiraumplanung zugrunde liegen.

#### ***Sportpark***

Nördlich vom Milleniumpark liegt eine weitere inhaltliche Bündelung siedlungsrelevanter Infrastrukturen zu Sport, Bildung und Freizeit. Der Sportpark mit Parkbad, Parkstadion, Habedere Jugendplatz, Tennisplatz, Tennishalle, Eishalle und Gymnasium bietet einen Cluster an Angeboten für Jung und Alt. Die Riednähe wirkt sich wie auch beim Milleniumpark auf das Flair der Anlagen aus, sie wirken großzügig und atmen die Weite der vorgelagerten Kulturlandschaft. Im Falle einer

Nachverdichtung gilt es diese Anmutung zu sichern oder sie dezidiert umzumünzen.

### ***Alter Rhein***

Ein weiterer attraktiver Hotspot konnte am südlichen Siedlungsrand mit der Neugestaltung der Uferzone Erholungs- und Freizeitpark Alter Rhein realisiert werden. Die Anbindung an das Landesradwegenetz und die einhergehende Entflechtung der Wege von Fahrradfahrern und Fußgängerinnen stellen ein zusätzliches Plus dieses naturnahen Lebensraumes dar. Eingebettet in das Lustenauspezifische Ried bietet dieser Ort Naherholung im typischen Ambiente einer Aulandschaft und stellt ein verzahnendes Bindeglied zur benachbarten Schweiz dar.

### ***Schützengarten***

Reichshofstadion und Sozialzentrum Schützengarten bilden gemeinsam ein weiteres, kommunales Magnet. Hier finden sich Einrichtungen zu Sport und Sozialem und sind wichtige Infrastrukturen wie beispielsweise das Pflegeheim mit Cafe Lila und Seminarräumen Anziehungspunkte für die BürgerInnen von ganz Lustenau. Charakteristisch für dieses Subzentrum ist die Nähe zum Rhein und als Großbauten sind diese Anlagen auch markanter Teil aus Sicht der Schweizerischen Talseite. Der fußläufige Weg zum Zentrum Kirchdorf über die Tavernhofstraße / Jahnstraße vermag sogar bei entsprechendem Andrang zum Fußballstadion die Landesstraße als Barriere außer Kraft zu setzen.

## **Geschäftigkeit und Kultur**

### ***Ponten***

Ein weiteres Subzentrum ist im Ponten auszumachen. Radetzky-, Rosegger- und Pontenstraße verzeichnen durch Dienstleister und Handelsunternehmen belebte Erdgeschoßzonen, das Dreieck oszilliert zwischen Bürgerhäusern, Bauernhäusern und Hochhäusern. Einen markanten Pfeiler im Siedlungskörper und Drehscheibe im Quartier stellt der „Pontenblock“ dar, ein Hochhaus der frühen Siebzigerjahre, Symbol und Sitz der damals boomenden Stickerei-Industrie und der heute noch aktuellen Galerie Hollenstein. Wichtiger Anker im dargebotenen Gemenge ist die geschichtsträchtige Konditorei König. Das Zentrum lebt durch seine Vielfalt und räumliche Dichte.

## **Engelkreuzung**

Geschäftigkeit ist auch am X-Knotenpunkt des Kreisverkehrs beim ehemaligen Gasthaus Engel zu verzeichnen. Das zum Chinesischen Großrestaurant mutierte Traditionsgasthaus mit angrenzender Apotheke ist nur eine der autointensiven Nutzungen rund um den Kreisverkehr. Daran angedockt sind auch zwei große Supermärkte, drei Tankstellen und eine wechselvolle Ladenzone im Erdgeschoss des Engelhochhauses. Der stark frequentierte Hub erlangt durch die Kreuzung der wichtigen Nord-Süd und Ost-West Verbindungen zusätzlich Brisanz als zentrales, neuralgisches Nadelöhr. Was für den Autoverkehr eine Drehscheibe, ist für den Langsamverkehr ein Unort.

## **Bildung**

### **Rotkreuz**

Die Bildungseinrichtungen im Rotkreuz ergänzen das Angebot im Norden Lustenau und prägen in Summe ein ausbaufähiges Subzentrum - Kindergarten, Volksschule, Sonderpädagogisches Zentrum und Neue Mittelschule verbindet zwar teilweise räumliche Nähe und verwandte Funktion, was aber fehlt sind die öffentlich wirksamen, verbindenden Außenräume. Die Querspange zwischen L203 und dem Industriegebiet Nord der Verbindungsachse Hinterfeldstraße / Bettleweg ist derzeit wenig aktiviert.

Ein Neuralgischer Punkt bezüglich Verkehr und Durchlässigkeit lassen sich neben der Schnittstelle Engelkreisverkehr auch am Grenzübergang Au-Lustenau und dem Eintritt in die Zellgasse zum Industriegebiet Nord ausmachen.

## **Zentren nach Funktionen**

### **Wirtschaft**

- Milleniumpark
- Industrie Nord
- Kirchdorf
- Ponten

### **Bildung**

- Hasenfeld
- Rotkreuz
- Kirchdorf
- Rheindorf

### **Soziales**

- Schützengarten

### **Sport**

- Sportpark
- Reichshofstadion

### **Kultur**

- Kirchdorf
- Ponten

### **Mobilität**

- Kirchplatz
- Grenzübergang Au Lustenau
- Engelkreuzung
- Bahnhof

## 4.2 GEWEBE

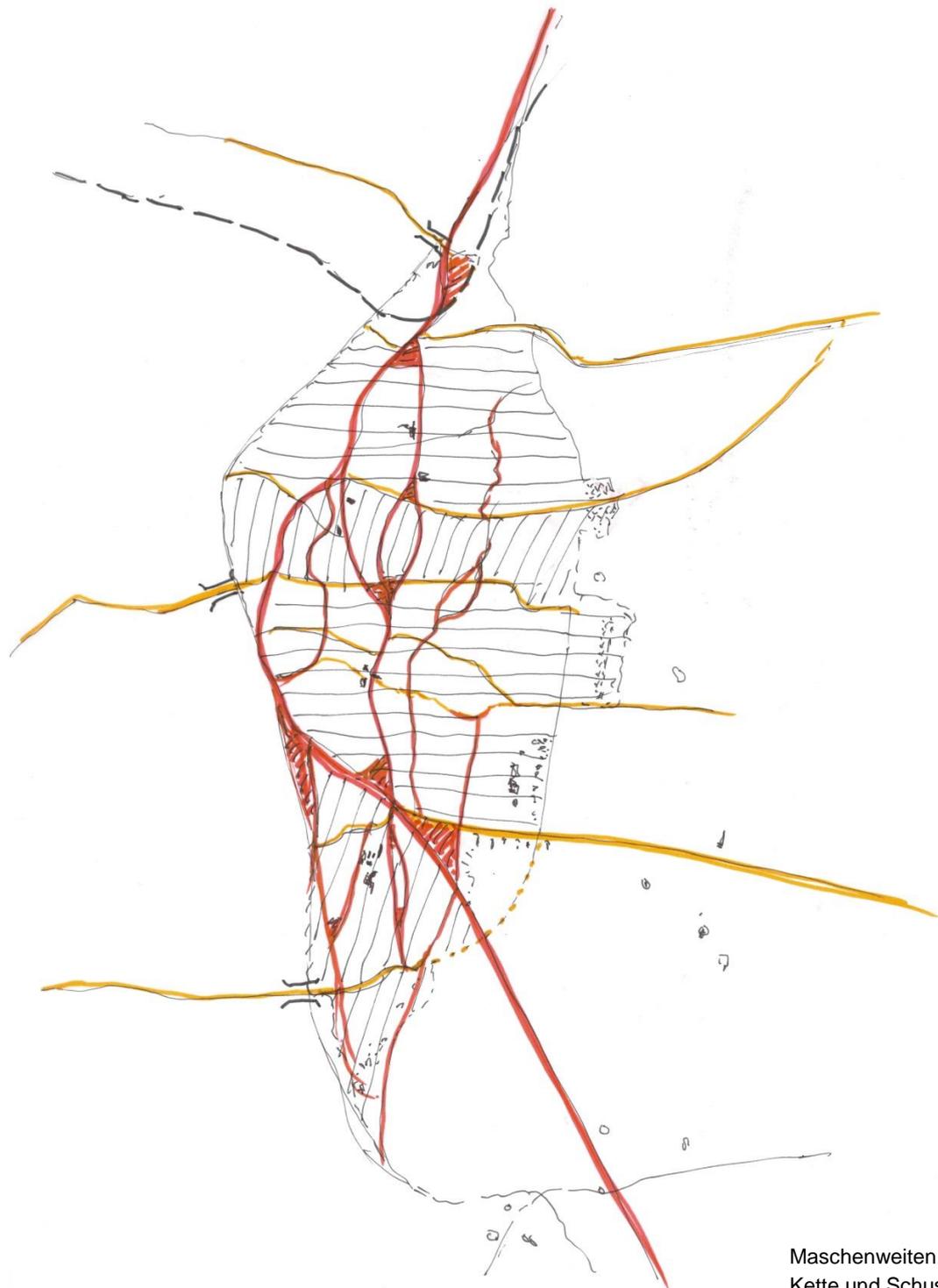


Abbildung 8 Lesart 02 Gewebe

Maschenweiten mit  
Kette und Schuss  
liefern Hierarchien  
im Wegenetz:  
Lebensadern

Betrachtet man die Siedlungsstruktur hinsichtlich seiner Webart und Durchlässigkeit, eröffnet sich ein Gewebe, das Maschenweiten mit Kette und Schuss erkennen lässt. Die Fließrichtung von Rhein und den vielen offenen und geschlossenen Bächen und Kanälen strukturiert das gesamte Siedlungsgebiet aus der Vogelperspektive mit einer eindeutigen Nord-Süd-Orientierung parallel zur Längsausdehnung des Siedlungsraumes. Zusammenhängende Ketten ergeben durch Überschneidungen und tangentialen Berührungen linsenförmig begrenzte Siedlungsausschnitte und im speziellen dreiecksförmige Zwickel. Diese Triangel sind von besonderer Bedeutung hinsichtlich Orientierung im Siedlungskörper. Des Weiteren kristallisieren sich beim Studium dieses Maschengeflechtes verbindende Querspangen heraus, die sich in unterschiedlicher Intensität manifestieren. Insgesamt hilft diese Lesart, die innere Struktur besser zu verstehen und die städtebauliche Systemik zu dechiffrieren. Für künftige Bauvorhaben lassen sich wichtige Orientierungslinien und -punkte daraus ableiten, um so die entsprechende Gewichtung hinsichtlich Bebauung und Verkehrsführung zu setzen.

### **Querspangen**

In Summe lässt dieses Gewebe zusammenhängende Quartiersstrukturen über das Maschengeflecht hinaus erkennen. Zwischen den beiden spitz zulaufenden Enden können vier, in Nord-Süd Richtung geschichtete Siedlungsräume ausgemacht werden, die ihre strukturellen Umbrüche entlang der Querspangen erfahren.

### **Wichtige Nord-Süd-Straßenzüge**

- Kaiser-Franz-Josef-Straße – Maria-Theresien-Straße
- Kaiser-Franz-Josef-Straße – Maria-Theresien-Straße – Steinackerstraße (Kapellenstraße) – Rotkreuzstraße
- Kirchstraße - Pontenstraße
- Philipp-Krapf-Straße – Flurstraße / Büngenstraße
- Philipp-Krapf-Straße – Forststraße – Binsfeldstraße
- Heitere – Sägerstraße

### **Nord-Süd-Straßenzug mit Übergang zu Querspange**

- Hagstraße – Bahnhofstraße – Reichsstraße - Reichshofstraße - Grindelstraße - Dornbirner Straße

### **Triangel – dreiecksförmige Zwickel**

- Hohenemser Straße / Dornbirnerstraße / Forststraße
- Grindelstraße / Kaiser-Franz-Josef-Straße
- Schützengartenstraße / Reichshofstraße / Damm
- Reichsstraße / Blumenaustraße / Dammstraße
- Maria-Theresien-Straße / Kapellenstraße / Radetzkystraße
- Maria-Theresien-Straße / Reichsstraße / Amann-Fitz-Straße
- Steinackerstraße / Rotkreuzstraße / Hofsteigstraße
- Bahnhofsstraße – Hagstraße / Rotkreuzstraße

### **Querspangen**

- Augartenstraße - Hagstraße - Zellgasse
- Rheinstraße - Montfortstraße - Neudorfstraße - Weiherstraße
- Roseggerstraße - Radetzkystraße - Weiherstraße
- Schillerstraße
- Negrellistraße
- Philipp-Krapf-Straße

### 4.3 RÄNDER UND PORTALE

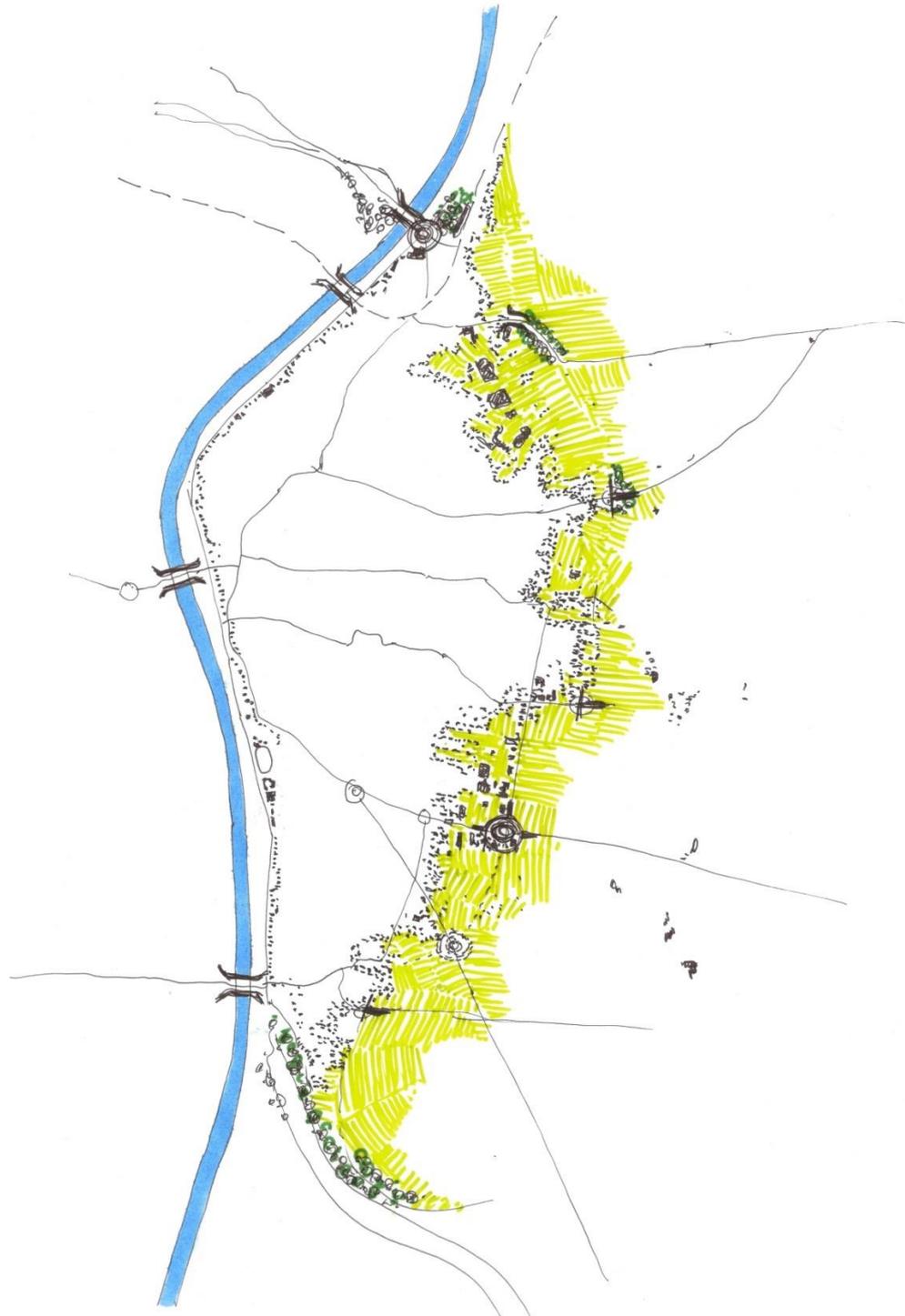


Abbildung 9 Lesart 03 Ränder und Portale

Auffallend bei der Gesamtbetrachtung ist die Reduktion auf Siedlungsränder nach Osten und Westen. Dies ist der großen Längsausdehnung in Nord-Süd-Richtung und der zugespitzten Siedlungsfigur geschuldet. Dem ostseitigen Rand ist das Ried vorgelagert; er ist größtenteils weich geformt. Nach Westen hin wird das Siedlungsgefüge Lustenaus durch eine harte Kante ausformuliert. Der durch das technische Bauwerk eingedämmte Rhein ist maßgeblich für die Begrenzung Richtung Schweiz. Das ehemals bewaldete Rheinvorland ist heute ein mit Wiesen bewirtschafteter Grünzug unterschiedlicher Breite.

Die zwei Siedlungsborden könnten konträrer nicht sein, diese Ambiguität beschert Lustenau ein Charakteristikum, das zwar zum Teil Ähnlichkeiten mit seinen Schweizer Nachbargemeinden und anderen Rheintalgemeinden aufweist, aber durch die Dichte seines Siedlungsgebietes und seiner Längsausdehnung ein Alleinstellungsmerkmal hat.

### **Verzahnung zum Ried**

Zwei große Industrie- und Gewerbebezonen liegen am Ostrand des Siedlungsraumes. Im Falle vom Milleniumpark und in naher Zukunft beim geplanten Betriebsgebiet Heitere bildet der Straßenraum eine klare Begrenzung zur Riedlandschaft. Beim Industriegebiet Nord hingegen greift die Verzahnung mit dem Ried nur teilweise, da die Gewerbezone in die Einfamilienhausquartiere Bruggerwiesen und Scheibe eingebettet ist. Am restlichen Ostrand bestimmen weitere Einfamilienhausstrukturen wie Hofsteig, Kreuzmähder, Feldkreuz und Innere Heitere die Ansicht vom Ried und formieren den unregelmäßig verzahnten Übergang von Siedlung und Naturraum.

### **Prospekt am Rhein**

Entlang des Rheindammes durchwachsen einzelne, teils gebündelte Wohnanlagen die Einfamilienhausquartiere, Gewerbebetriebe sind nur ganz vereinzelt zu finden. Augartenstraße, Reichshofstraße, Schützengartenstraße und Reichenaustraße bilden die Parallelstruktur zum Rheindamm. Kammartig reihen sich in der Zwischenzone Sackgasse an Sackgasse, die Bauten in der zweiten, dritten, teilweise ja vierten Bautiefe aufnehmen. Die optisch durchlässige Ost-Weststruktur ist tatsächlich an wenigen Punkten durchlässig und zB. über Fuß- und Radwege an den angrenzenden Siedlungsraum angeschlossen.

Eine Aufwertung dieses Randes durch das Rhesi Projekt wird erfolgen, die daraus zu erwartende Verdichtung ist aber kurz- bis mittelfristig nicht gegeben, da der Bestand vielfach erst vor einigen Jahrzehnte errichtet wurde.

Momentan wirkt die Kante zum Rhein als kleinteilige Bebauungsstruktur in Privat-hand, gekennzeichnet von wenig Dichte und ebenso wenig öffentlichem Raum im Siedlungsbereich. Die Fernwirkung aus Schweizerischer Perspektive scheint bis dato kein Thema zu sein. Viele der neuerrichteten Wohnbauten stehen quer zum Damm oder kehren den Rücken zum Damm. Das Rhesi Projekt verspricht für diese Randlagen einen Paradigmenwechsel. Die Bedrohung Rhein wird sich zur Attraktion Naherholungsraum umkehren. Hinsichtlich baulicher Entwicklung entlang der Westansicht Lustenau werden städtebauliche Nachverdichtung und Gestaltung künftig von größerer Bedeutung sein.

### **Portale in der Gesamtschau**

Die beiden Flanken sind unterschiedlich stark perforiert. Der eher hermetischen Westflanke mit den geordneten Grenzübergängen steht eine Ostflanke mit einer Reihe von unterschiedlich anmutenden Portalen Richtung Ried gegenüber.

### ***Südspitze***

Das südlichste Ende erreicht man über das Naherholungsgebiet Alter Rhein, dort empfängt Lustenau mit einer großzügigen Parkanlage entlang des seeähnlichen Gewässers. Vom Rohr bis zum Grillplatz ist der öffentliche Grünraum unterbrochen und nützen Privatpersonen eine von der Gemeinde ausgewiesene Schrebergartenanlage entlang dem Damm zum Fuchsfeld.

### ***Ostrand***

Der geplante Kreisverkehr bei der Kreuzung Hohenemserstraße und Äußere Heitere stellt ein weiteres Grünportal zum Ried hin dar. Mittlerweile gestaltet sich diese ehemals flache Zufahrt durch die topografischen Veränderungen der Erdbeweger als Einfahrtsschneise und wurde die ursprüngliche Riedlandschaft deutlich überformt.

Der Knoten Sägerstraße / Dornbirner Straße ist am Ostrand wohl das bedeutendste Portal. Die großvolumigen Baukörper des Milleniumparks unterstreichen mit einer rhythmischen Skyline gegen das Ried den Wirtschaftsstandort Lustenau.

Entlang dem Neuner reihen sich einige unspektakuläre Riedportale mit geringerer Bedeutung. Die Zellgasse überführt den Naturraum in den Siedlungsraum mit einem dicht bewaldeten Einfahrtsstück und dem straßentechnischen Nadelöhr der Brücke über den Grindelkanal.

## ***Nordportal***

Vom Norden kommend zweigt der erste Kreisverkehr unmittelbar zum Bahnhof ab und bindet die erste der drei Transitrouten in die Schweiz über Höchst an. Die Bedeutung dieses Einfahrtstores wird mit dem Umbau des Bahnhofes und dem Park and Ride Angebot zunehmen. Die von der ÖMV belegten Flächen stellen langfristig ein großes Entwicklungspotential dar, welches auch maßgeblichen Einfluss auf die Portalwirkung haben wird.

Weiter Richtung Süden folgt die Eisenbahnbrücke der Route Zürich – München. Für die Zugreisenden ein peripher anmutender Eintritt ins Siedlungsgefüge, markante Landmark ist der nicht mehr gebrauchte Silo der Hagenmühle. Ansonsten präsentiert sich Lustenau hier dispers – Produktionsbauten, das Rheinmuseum, Einfamilienhäuser und Geschoßwohnbauten erzeugen ein heterogenes, wenig strukturiertes Bild rechts und links der Bahn.

Am Grenzübergang Au – Lustenau ersetzt die Friedensbrücke an der technokratische Mitte zwischen Ober- und Unterfah, in Verlängerung der Berneckerstraße, seit 1956 die beiden Holzbrücken über den Rhein. Als Portal kann sie ihre Wirkung auf Lustenauer Seite jedoch wenig entfalten, da keine unmittelbare, logische Anbindung an eine Querspange in Ost-West Richtung besteht. Das überflüssig gewordene Zoll-Abfertigungsgebäude und seine große, ungenützte Parkplatzfläche vermitteln Tristesse.

Umso eindrücklicher setzt sich das Portal der Widnauerbrücke in Szene, deren Straßenverlauf umrahmt von schwungvoller Eisenkonstruktion direkt auf die flachgeneigte Philipp Krapf Straße mündet und in Folge den Südring Richtung Dornbirn gewährleistet. Diese Spange war ehemals wenig frequentiert, vornehmlich durch Pendler, heute ist sie stark befahren durch den konstant zunehmenden Einkaufstourismus aus der Schweiz.

## 4.4 GRÄBEN

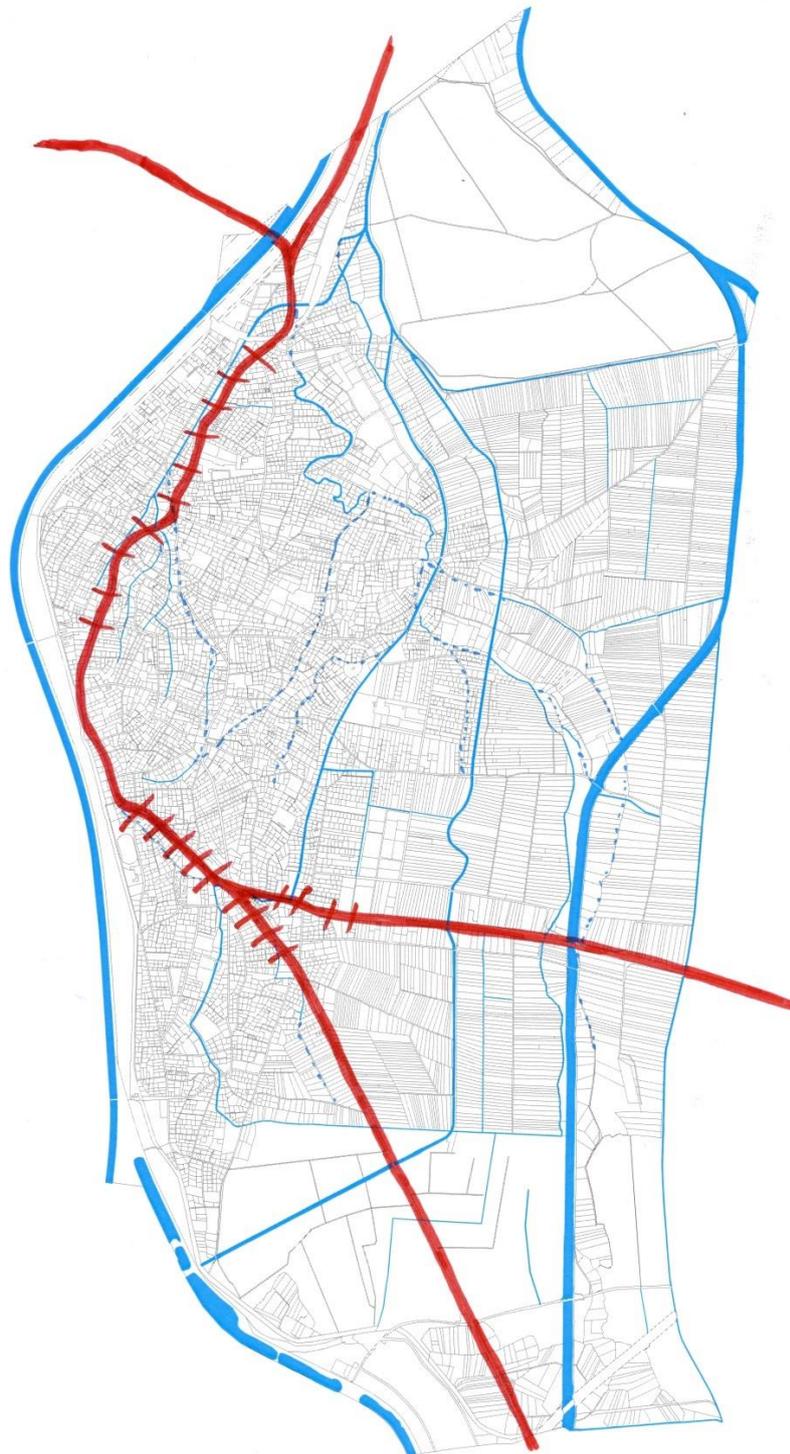


Abbildung 10 Lesart 04 Gräben

Das was bei der Lesart Textur als strukturierendes Geflecht erscheint, wirkt bei näherer Betrachtung in einigen Fällen als vehemente, sichtbare, respektive unsichtbare Barriere im Siedlungsraum. Neben tatsächlichen Gräben in Form von Wasserläufen wirken zum Teil auch Straßen als veritable Hürden im Siedlungsraum, die manche Ortsteile im Inneren trennen oder von der Kernzone abspalten.

### **Verkehrswege**

Als große Figur lässt sich die heute als Umfahrungsstraße ausgebaute Landesstraße mit ihren Y-förmigen überkommunalen Verzweigungen Richtung Dornbirn und Hohenems im Süden sowie Höchst und Hard im Norden ablesen. Der kontinuierlich steigende und derzeit überbordende Transitverkehr bringt teilweise durchgängige Stausituationen mit sich, welche die Straße in der Querrichtung wenig durchlässig macht und die Siedlungsräume voneinander trennt. Für Fußgänger und Radfahrer gibt es nur wenige Ampelregelungen die zur Querung animieren, auch das Rad- und Fußwegenetz ist durch diese Zäsur deutlich unterbrochen.

Als Tangentiale zum Rhein birgt dieser Straßenraum mit seiner breiten Ausdehnung und der eindeutigen Nord-Süd Achse jedenfalls das Potential für die Entwicklung eines Boulevards, gesetztfalls die überregionale Verkehrsentlastung kann endlich bewerkstelligt werden.

### **Wasserwege**

Grindel, Rheindorfer, Neuner und Moosbach sind erkennbare offene Fließ/Stehgewässer, die teils eingebettet sind in eine einheitliche Siedlungsstruktur, wie im Falle vom Moosbach oder für einen Strukturwechsel im Siedlungsgefüge verantwortlich sind, wie beim Grindelkanal. An dessen Ostflanke wechselt die Siedlungsstruktur in die geordneten, ost-west-gerichteten Fluren der Riedlandschaft, westseitig davon orientieren sich die Straßenläufe an teils eingedohnten Gewässern und zeichnen damit einen relativ unübersichtlichen, labyrinthischen Wildwuchs nach, siehe Mähdle / Holz / Brändle / Teilenstraße. Vielfach sind die Ufer der Gewässer von privaten Immobilien gesäumt und erlauben keine öffentliche Nutzung, auch die Übergänge durch Brücken zur Einbindung ins Rad- und Fußwegenetz sind nicht immer gegeben.

## 4.5 EPOCHEN

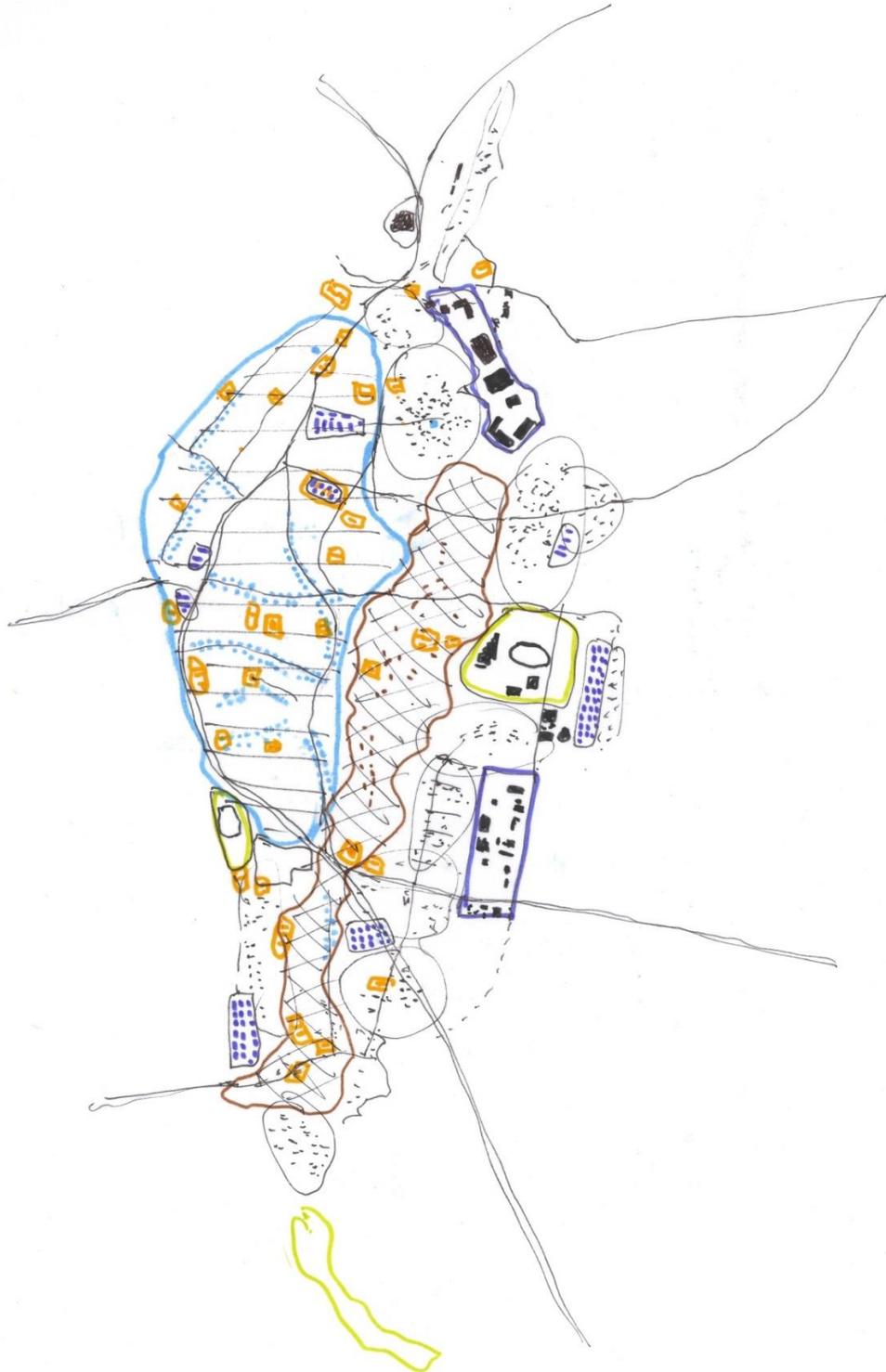


Abbildung 11 Lesart 05 Epochen

Historisch umschreibt eine Siedlung im Wesentlichen das sesshafte Niederlassen und Errichten von Bauwerken für Wohn- und Arbeitszwecke. Seit dem Übergang einer durch Landwirtschaft geprägten Gesellschaft zu der einer industriellen wurden Wohn- und Arbeitsstätte zusehends voneinander entflochten, so auch in Lustenau. Im Gemeindegebiet lassen sich dennoch Quartiere verorten, die für ihre Entstehungsära als charakteristisch gelten.

- **Bäuerlich**

Hasenfeld, Wiesenrain, Stalden und Holz sind vorwiegend bäuerlich geprägte Siedlungen; durchzogen von Obstbaumwiesen offerieren sie dem Auge große zusammenhängende Grünflächen, diese sind jedoch in der Regel nicht öffentlich nutzbar. Der in den letzten fünf Jahren rapide zu verzeichnende Anstieg an Wohnbedarf mündet in eine rege Bauträgertätigkeit. Viele der Rheintalhäuser in Holz werden abgerissen, wie auch die zugehörigen Obstbaumwiesen verschwinden. Beide weichen austauschbaren Geschosswohnbauten, die der Maxime der Innenverdichtung zwar Rechnung tragen, aber oft nicht aus dem Kontext heraus entwickelt sind. Die bäuerlichen Viertel befinden sich deshalb massiv im Umbruch.

- **Bürgerlich**

Rheindorf, Augarten und Kirchdorf weisen ganze Straßenzüge mit Bürgerhäusern auf – vor allem die Textilindustrie und das Handwerk prosperierten von der Jahrhundertwende bis in die 1980er Jahre - ab und zu mischen sich Fabrikantenvillen und Produktionsstätten darunter. In den 1890er bis 1970er Jahren sind große Anwesen mit Gartenanlagen und Häusern unterschiedlicher Stilrichtungen entstanden, vom Heimatstil bis zum Tiroler Landhausstil, vom Jugendstil bis zur Moderne. Oftmals beherbergten die Bürgerhäuser auch Ladenlokale, Wirtshäuser und Werkstätten im Erdgeschoß, wie beispielsweise in der Maria-Theresien-Straße, Kaiser-Franz-Straße, Schillerstraße, Radetzkystraße und Roseggerstraße. Verstreut finden sich in diesen Vierteln Bauernhäuser als Relikte vor der Gründerzeit und schmale Wege belegen fußläufige Pfade.

- **Eigenheimsiedlungen**

Die meisten gemeinschaftlichen Anlagen dieser Art entstanden in den 1930er bis 1950er Jahren. Größere Gruppen von Eigenheimbauern errichteten nach einem standardisierten Grundriss auf günstig zur Verfügung gestelltem Baugrund der Gemeinde eine Reihe von Häusern in Eigenbauleistung und verlosteten dann untereinander die Zuweisung. Eigenheimsiedlungen der Nachkriegszeit:

Feldkreuzstraße, Friedensstraße, Eigenheimstraße, Untere Aue

Das ursprünglich synchrone Erscheinungsbild ging durch individualisierte Um- und Zubauten verloren und weist heute, vor allem in der Feldkreuzsiedlung, einen sehr heterogenen Charakter.

- **Südtirolersiedlungen**

Heimkehrerstraße 1-9, 11, 13, 15 (1941), Bahnhofstraße 16, Hinterfeldstraße 6, 8, 12

Der im Heimatstil errichtete Typus mit nahezu unveränderter Anmutung prägt bis heute einzelne Quartiere im Rheindorf.

- **Großbauten**

In den 1960er und frühen 1970er Jahren wurden punktuell Hochhäuser errichtet, die zumeist eine öffentliche Sockelnutzung auswiesen. Der Pontenblock setzte Maßstäbe als Landmark und hinsichtlich seines Angebots (gemeinschaftliches Hallenbad im Dachgeschoss, ausgedehnte Ladenzone, Handel- und Dienstleister, Galerie Hollenstein, Stickereizentrum). Zeitgleich entstanden große gemeinnützige Wohnanlagen, die vor allem den großen Zustrom an Arbeitskräften aus der Steiermark und Kärnten aufnahmen, wie beispielsweise in der Alpstraße, Holzstraße und der Bahnhofsstraße. In den 1990er Jahren wurde die letzte Großsiedlung mit der Hannes-Grabher-Siedlung (vulgo Bananensiedlung) realisiert und bietet mehr als 700 BewohnerInnen Platz. Da Anlagen dieser Größenordnung ein gewisses soziales Sprengpotential mit sich ziehen, wird heute von solchen Dimensionen Abstand genommen.

- **Gewerbeparks**

Neben groß angelegten Wohnbauten wurde mit den Gewerbeobjekten im Milleniumpark ein durchgängig strukturiertes Quartier an Großbauten auf der Basis eines Masterplans Zug um Zug errichtet. Seit Beginn der 1990er Jahre wächst dieses Quartier sukzessive, manche Betriebe erneuern oder erweitern die bestehende Substanz, das Landschaftskonzept mit den orthogonalen Bauminseln wird ebenso auf- und nachgeforstet. Im Industriegebiet Nord finden sich ebenfalls eine Reihe an großen Produktionsstätten, die den Maßstab der umliegenden Einfamilienhausquartiere deutlich sprengen.

- **Wohnblöcke**

Dieser Typus reagiert auf die explodierenden Baukosten; in den letzten fünf Jahren entstand eine Reihe an kleineren Anlagen mit ein bis drei Wohnhäusern. Oftmals verdrängen sie vorhandene Bausubstanz oder grüne Freiflächen (siehe Typologie Bäuerlich) und sind in zweiter Baulinie inmitten von Einfamilienhäusern positioniert.

- **Einfamilienhäuser**

Wie in vielen Rheintalgemeinden finden sich auch in Lustenau durchgän-

gige Einfamilienhausquartiere, gekennzeichnet durch geringe Dichte und Höhe, erschlossen sind sie durch eine Vielzahl an Stichstraßen und Privatstraßen. Diese Quartiere entbehren meist öffentlicher Räume wie Plätze und Grünflächen, die Durchwegung mittels öffentlichem Rad- und Wegenetz ist nicht immer gegeben.

## 5 ZEHN SIEDLUNGSTYOLOGIEN IN LUSTENAU

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Raumbilder und Lesarten von Lustenau zeichnen sich spezifische Siedlungstypologien ab. Zehn relevante Themen aus denen sich quartierstypische Besonderheiten unter Berücksichtigung der übergeordneten Strukturen ableiten lassen, wurden ausgearbeitet. Die Schwerpunkte liegen hierbei in der Zuordnung von Typologien auf Quartiere in Bezug auf das vorhandene Muster und Strukturen, die Eigenheiten und Qualitäten des näheren Umfelds stärken und prägen.

Elastizität und Anpassungsfähigkeiten der einzelnen Gebäude sowie deren Positionierung im Raum spielen für die spezifische Quartiersbildung und Siedlungsentwicklung eine essentielle Rolle, da langfristig eine vielfältige Nutzbarkeit unterschiedlicher Bereiche die bestmögliche Entfaltung für die Gesellschaft gewährt.

Für die Einordnung von zukünftigen baulichen Entwicklungen in das bestehende Gefüge bedarf es einer Betrachtung auf mikroskopischer und makroskopischer Ebene zugleich. Dies bedeutet, dass die Ebene Gebäude/Block/Liegenschaft mit der Ebene Siedlung/Quartier/Stadtteil kontextuell begriffen wird und daraus sich spezifische Grundlagen für das Einzelobjekt ableiten lassen.

Die folgenden exemplarischen Illustrationen sind als analytische Methode zu verstehen, die aus den gewonnenen Erkenntnissen von Raumbildern und Lesarten auf Basis der vorhandenen Gebäude- und Grundstücksstrukturen verschiedene Siedlungstypologien herausfiltert.

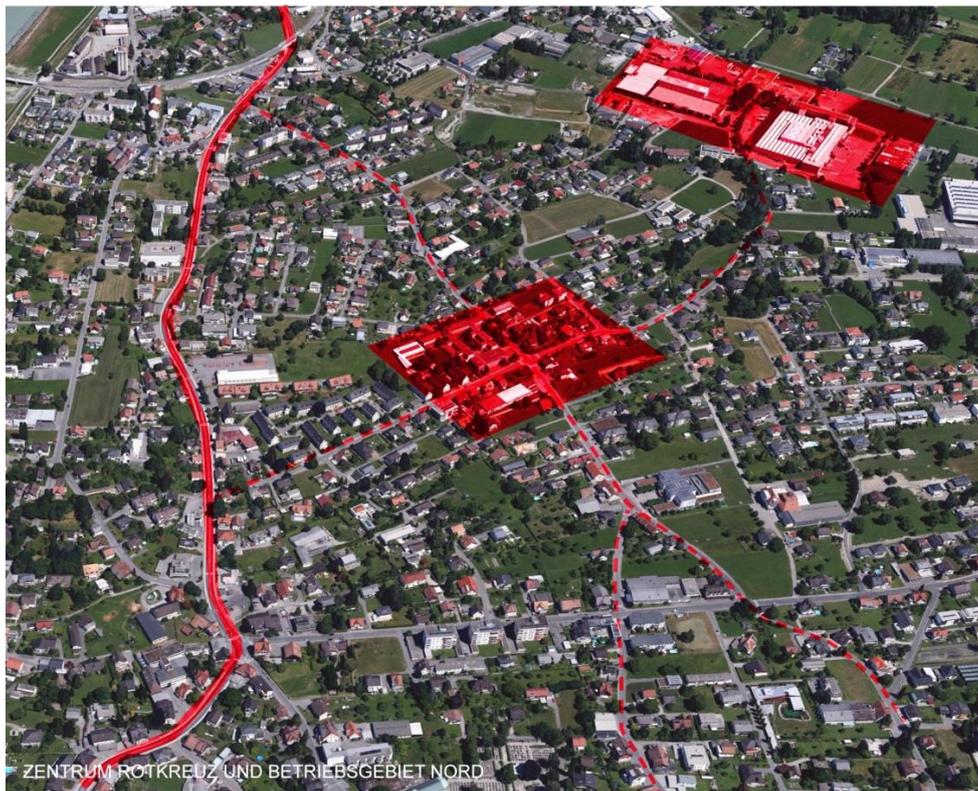


Abbildung 12 Zentrum Rotkreuz und Betriebsgebiet Nord, Schrägluftbild Quelle: google earth

### ROTKREUZ – BETRIEBSGEBIET NORD

- Zentrumsdefinition Rotkreuz Betriebsgebiet Nord
- Orientierung im Siedlungsraum:
  - Geflecht Kapellenstraße/Steinackerstraße mit Durchdringung Hofsteigstraße,
  - Kreuzung Rotkreuzstraße/Hinterfeld-Bettweg
  - Fehlende Querachsen zu Augarten
- Nutzung/Funktion/Gestalt öffentliche Bereiche wie Grünraum Moosbach, Straßenräume im Wohngebiet, Spielfläche Heimkehrersiedlung



Abbildung 13 Siedlungsrand Scheibe, Quelle: google earth

### SIEDLUNGSRAND SCHEIBE

- Übergang Einfamilienhaus – Betriebe = Parkplatz
- Bauten außerhalb der Widmungsgrenze/Siedlungsrand
- Siedlungsrand Gestalt
- Portale
- Durchwegung
- Grünraum Scheibenkanal

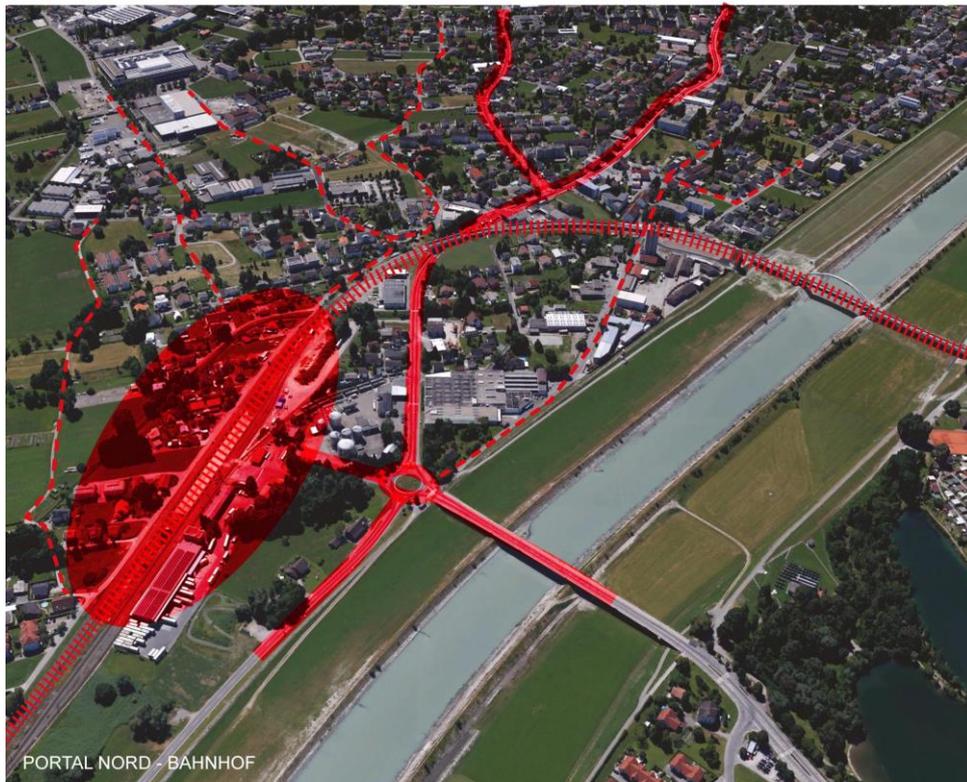


Abbildung 14 Portal Nord - Bahnhof, Schrägluftbild Quelle: google earth

### PORTAL NORD – BAHNHOF

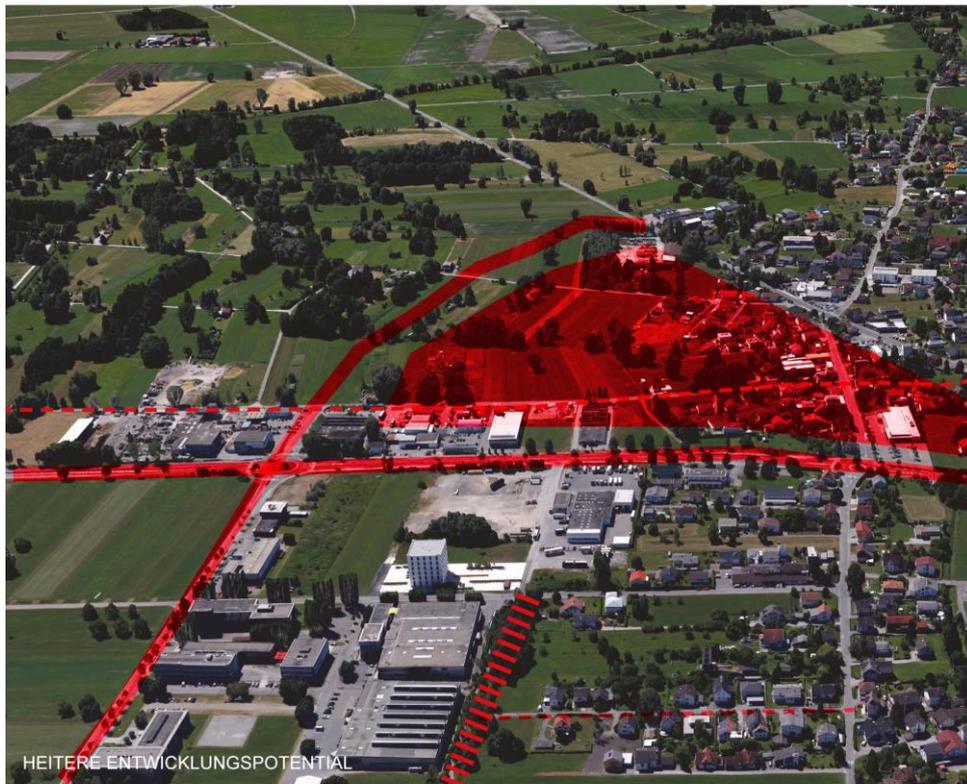
- Wegführungen/Anbindung Bahnhof – Rasis Bündt, Bahnhof Ost, Augarten
- Portal Nord L203 mit 4 Ausrichtungen: Fußsach – offenes Ried, Bahnhof – Wald, Höchst – Brücke, Lustenau – Unterführung
- Nachverdichtung am bahnhof
- Bedeutung Bahnhof – Portal ÖV, zur CH



Straßenportal Dornbirnerstraße



Glaserweg derzeit „Hintausweg“



HEITERE ENTWICKLUNGSPOTENTIAL



Freifläche Naherholung Millenium entlang Graben



Heitere Umlegungsgebiet Neuausrichtung

Abbildung 15 Zukunft Heitere, Schrägluftbild Quelle: google earth

## ZUKUNFT HEITERE

- Zwickel
- Übergang Wohnen/Betriebe
- Siedlungsrand
- Gesicht zur Dornbirnerstraße
- Portal Hohenemser Straße
- Glaserweg von Hintausweg zur inneren Erschließungsstraße



Abbildung 16 Labyrinth, Schrägluftbild Quelle: google earth

### LABYRINTH HOLZSTRASSE, BRÄNDLESTRASSE

- Fußwegenetz fehlt tw
- Orientierung -Straßennamen und Hausnummern ordnen
- Wohnen im Obstgarten
- Stichstraßen mit Freiräumen und Wegen verbinden
- Versiegelung minimieren
- Maßvolle Nachverdichtung entsprechend der angestrebten Qualität „Wohnen im Garten“

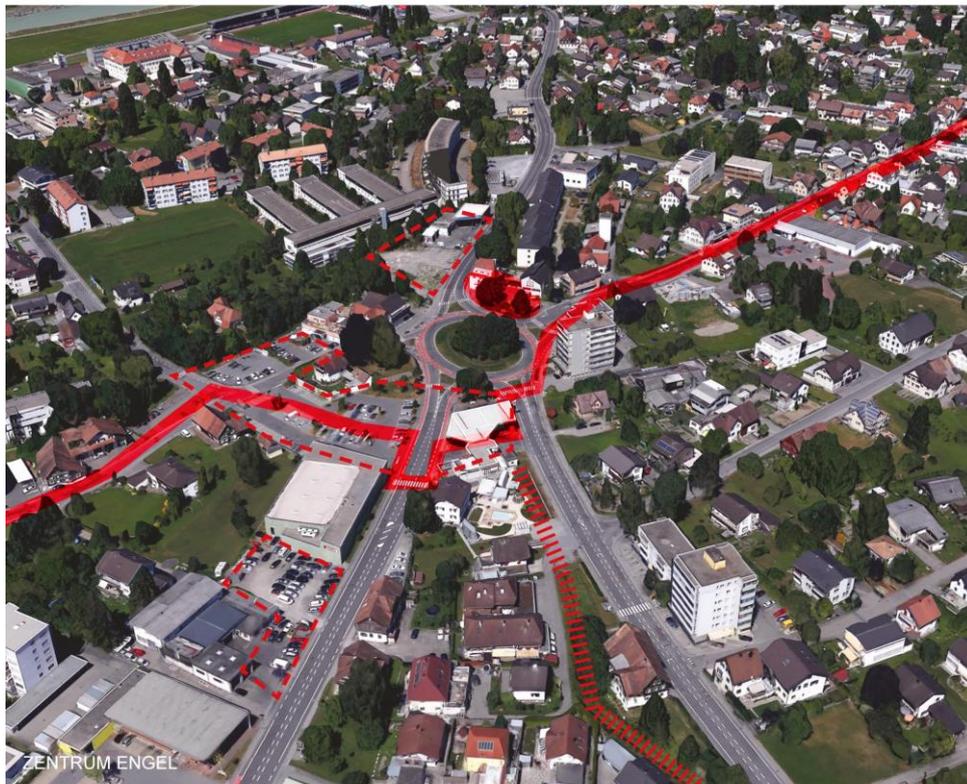


Abbildung 17 Engel Kreisverkehr, Schrägluftbild Quelle: google earth

### ZENTRUM „ENGEL“

- Zentrumsdefinition
- Anbindung zu Kirchdorf attraktivieren
- Parkplätze strukturieren
- Grindelkanal und Zwickel Heitere einbinden – überwinden
- Bauliches Maß entsprechend der großen Verkehrsfläche entwickeln



Abbildung 18 Grenze CH, Schrägluftbild Quelle: google earth

### PORTAL GRENZE SCHWEIZ

- Anschlußknoten zu L203 prallt auf Bauernhaus
- Einfriedungen rund um die Abfertigungszone
- Bauboom

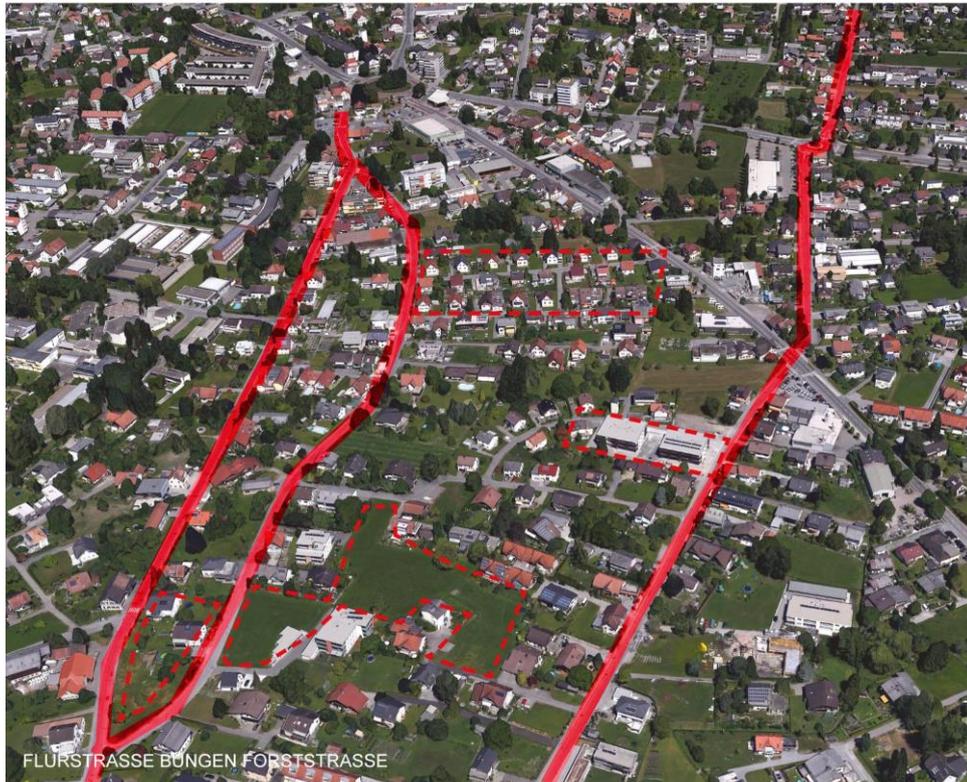


Abbildung 19 Flurstraße Büngen, Schrägluftbild Quelle: google earth

### STRASSENNETZ „MASCHE“ FLURSTRASSE - BÜNGEN

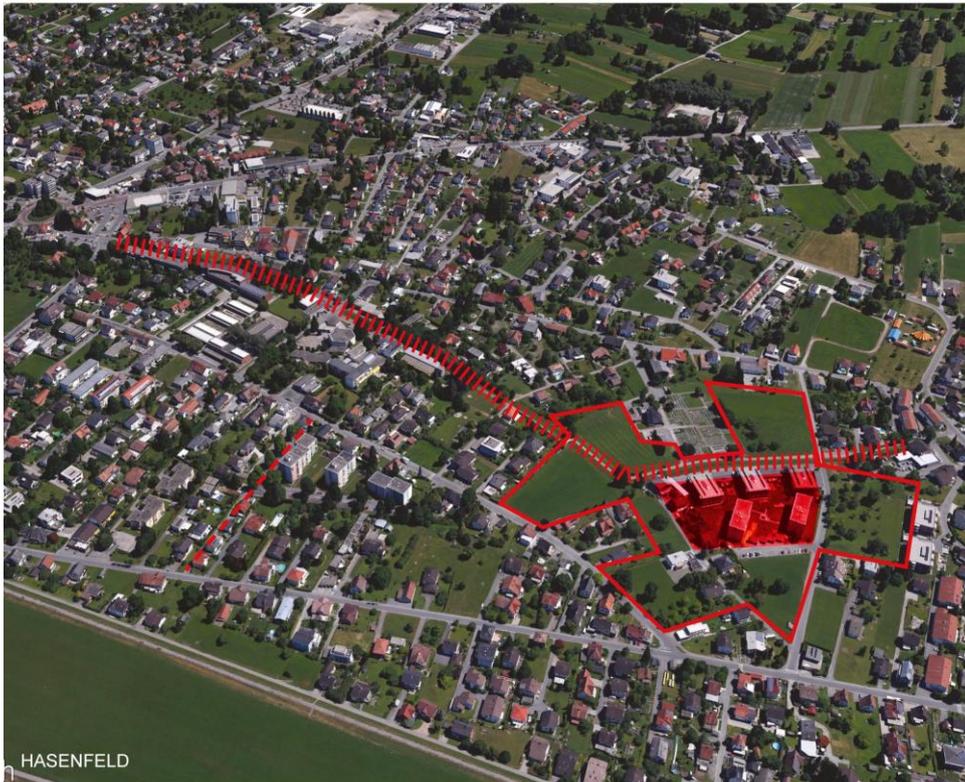
- Baulandreserven
- Zwickel – Orientierungspunkte
- Einzelne alte Stickeriegebäude, Eigenheimsiedlungen etc sind historische Siedlungsmerkmale
- Querachsen zur Forststraße fehlen



Grindelkanal Naturraum Erholungsraum



Baulandpotential rund um Friedhof/Großsiedlung



HASENFELD



Durchgang Hasenfeldstraße - Reichenaustraße



Großsiedlung Untere Aue

Abbildung 20 Hasenfeld, Schrägluftbild Quelle: google earth

## HASENFELD

- Baulandreserve
- Durchwegung
- Quartiersentwicklung

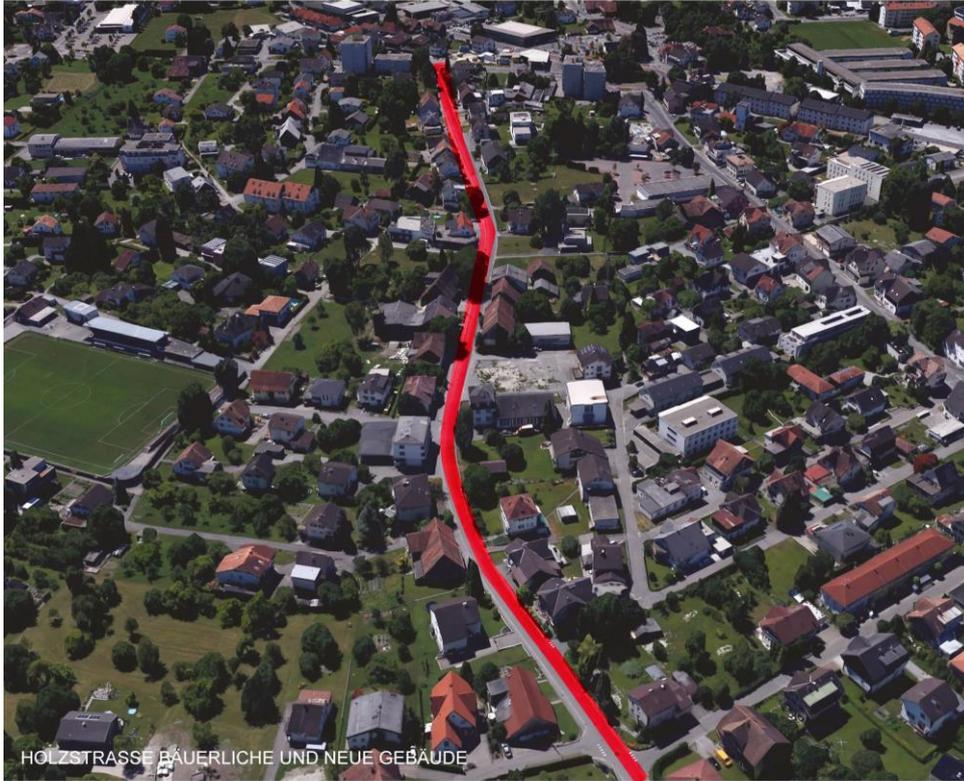


Abbildung 21 Holzstrasse, Schrägluftbild Quelle: google earth

## HOLZ

- Bauboom Wohnanlagen
- Abbruch alter Bauernhäuser
- Straßenraum Bedeutung und Gestaltung

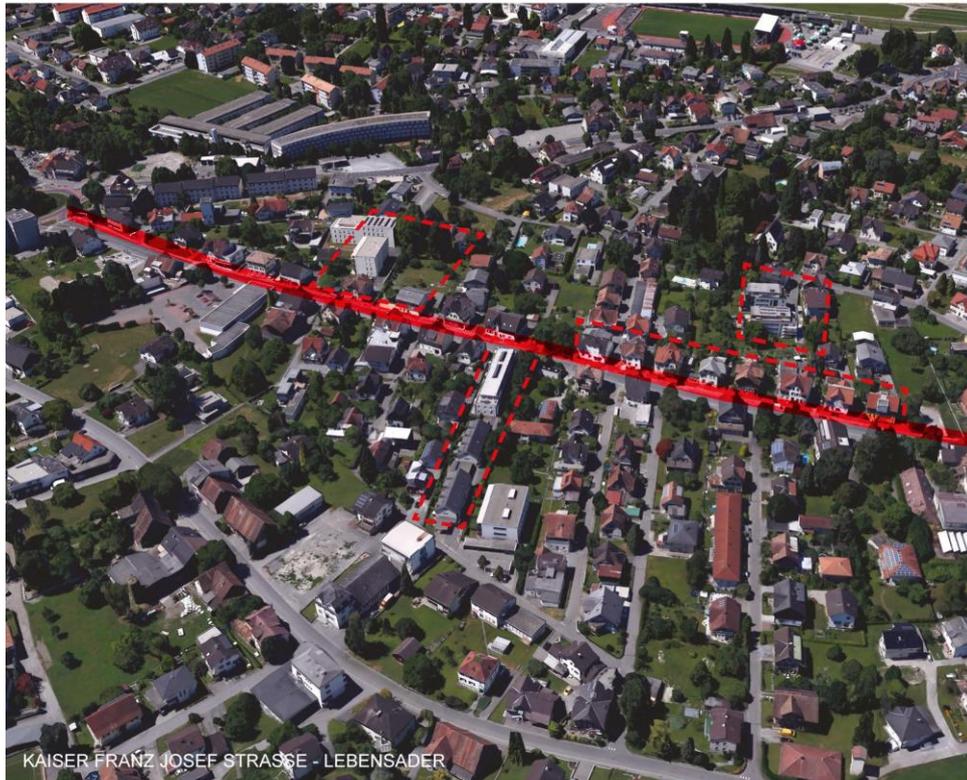


Abbildung 22 Kaiser Franz Josef Straße, Schrägluftbild Quelle: google earth

### KAISER FRANZ JOSEF STRASSE

- Bauen in zweiter Reihe (zur Raiffeisenstraße) mit Abzäunungen – kaum Durchlässigkeit
- Markanter bürgerliche Gebäudebestand
- Gesicht der neuen Häuser zur Straße
- Erdgeschoßzonen und Straßenraum inhomogen



Kneippstraße Neue Wohnanlage Straßenraum



WA Kneippstraße - Stichstraße



REICHSSTRASSE - KNEIPPSTRASSE - KIRCHSTRASSE



Reichsstraße - Stichstraßen zu Wohnanlagen 2. Reihe



Reichsstraße - einseitige Bebauung und Damm

Abbildung 23 Kneippstraße, Schrägluftbild Quelle: google earth

### KNEIPPSTRASSE

- Wohnanlagen keine Durchlässigkeit zu Reichsstraße
- Bauen in zweiter Reihe
- Inneres Portal Kirchstraße – Reichshofstraße wenig markant
- Durchzugsstraße L203 wenig Charakter

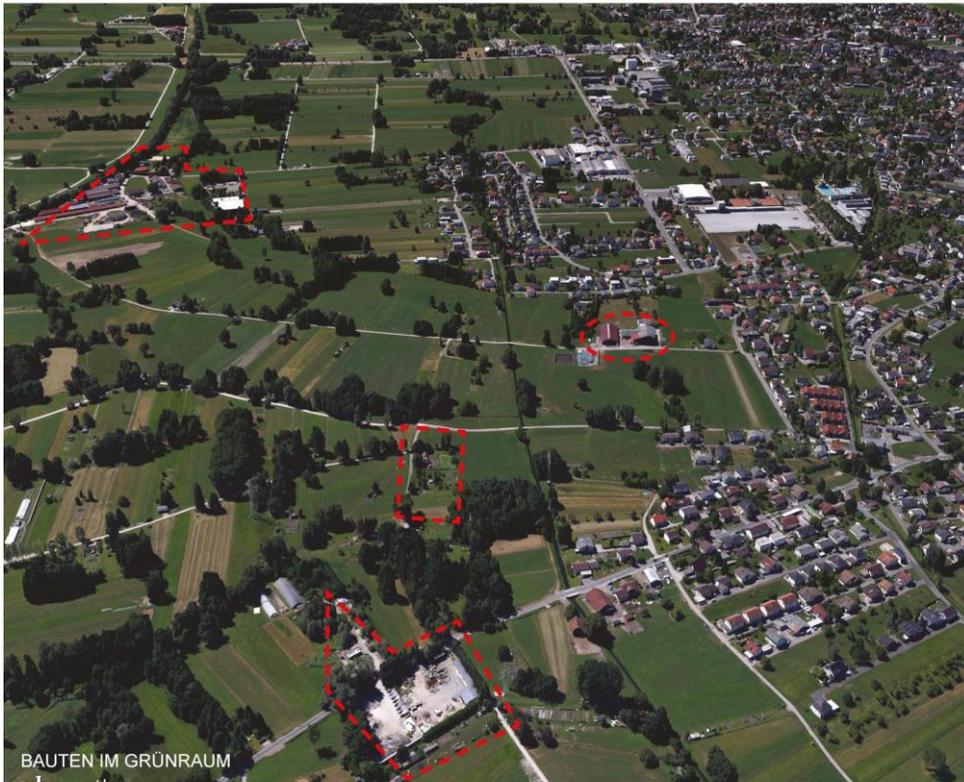


Abbildung 24 Bauten im Grünraum, Schrägluftbild Quelle: google earth

### BAUTEN IM GRÜNRAUM

- Aussiedlerhöfe
- Gärtnereien
- Lagerplätze
- Schrebergärten
- Erdbewegungen

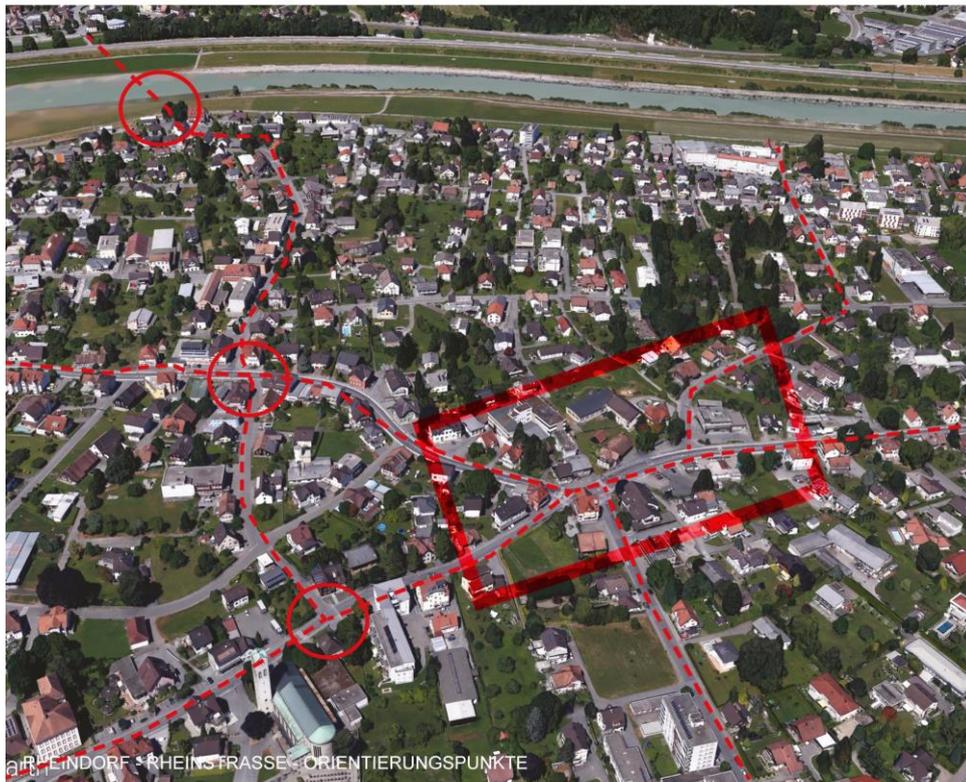


Abbildung 25 Orientierungspunkte, Schrägluftbild Quelle: google earth

### ORIENTIERUNG VERBINDUNGEN RHEINDORF

- L 203 fehlende Prägnanz
- Rheinstraße als Querachse – historischer Gebäudebestand



Abbildung 26 Raster, Schrägluftbild Quelle: google earth

## RASTER BINSENFELD

- Jedes Flurgrundstück mit eigener Stichstraße – einhüftige Bebauung
- Hoher Versiegelungsgrad
- Stichstraßen
- Kanäle Barrierewirkung
- Wenig Anbindung Milleniumpark

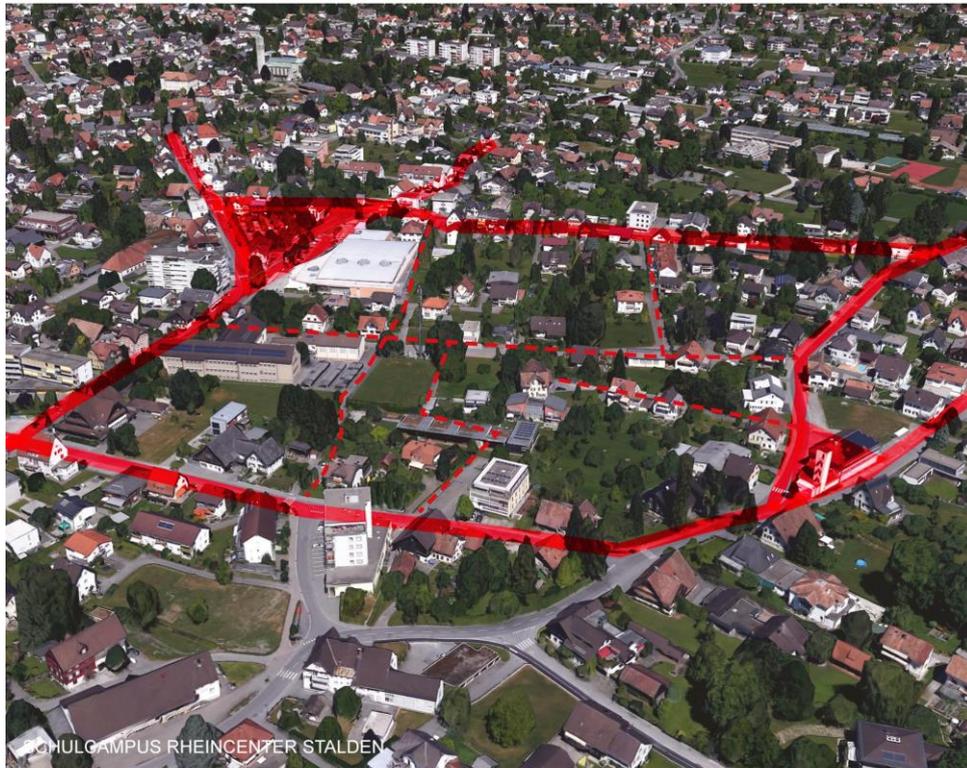


Abbildung 27 Schulcampus, Schrägluftbild Quelle: google earth

## SCHULCAMPUS

- Zwickel Rheincenter und Alte Feuerwehr – Potentialflächen
- Fußwege zum / durch Schulcampus
- Rosenlacherstraße, KFJ und MT Straße, Radetzkystraße und Staldenstrasse bündeln den innenliegenden Schulcampus

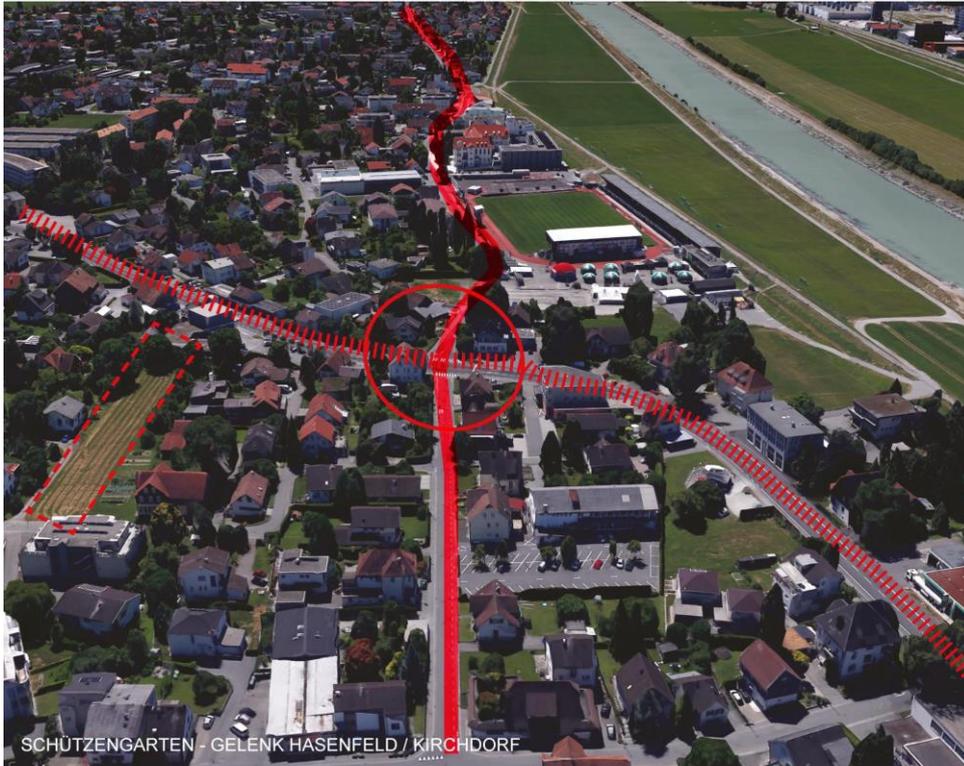


Abbildung 28 Querung L203, Schrägluftbild Quelle: google earth

### QUERUNG KIRCHDORF SCHÜTZENGARTEN

- Attraktivierung der Achse
- Übergang L203 gestalten
- Stichstraßen



Abbildung 29 Teilenstraße, Schrägluftbild Quelle: google earth

### TEILENSTRASSE BAUBOOM

- Bauen in der zweiten Reihe
- Bauboom Geschößwohnbau
- Anordnung Spielflächen/Freiräume
- Gesicht zur Straße
- Durchwegung
- „Potential Altes Feuerwehrhaus“ – Zwickel = Orientierungspunkt?



Abbildung 30 Mühlefeld - Weiherstraße, Schrägluftbild Quelle: google earth

### WEIHERSTRASSE GRINDELKANAL NEUE QUARTIERE

- Große Grundstücke
- Große Baulandreserve
- Am Grindelkanal
- Im Obstgarten
- Am Zentrum Sportpark



Abbildung 31 Siedlungsrand, Schrägluftbild Quelle: google earth

### SIEDLUNGSRAND WIESENRAIN

- Große Baulandreserven
- Wohnen im Einfamilienhaus - Zweifamilienhaus
- Wohnen im Garten
- Am Siedlungsrand
- Am Zentrum Alter Rhein

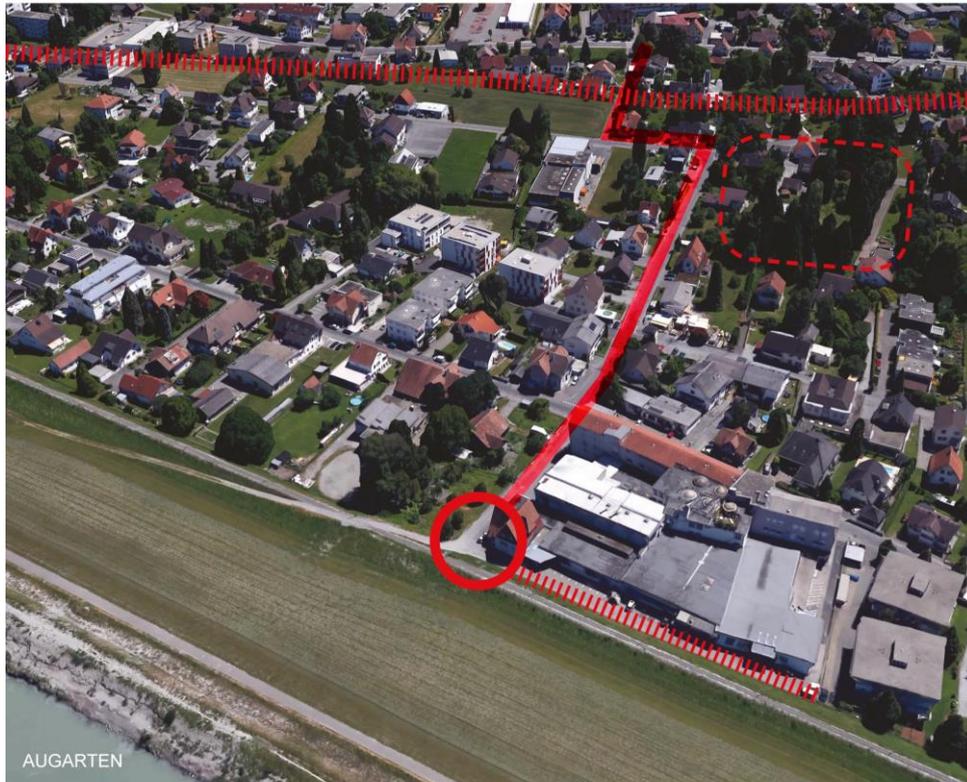


Abbildung 32 Augarten, Schrägluftbild Quelle: google earth

## AUGARTEN

- Abgetrennt durch L203
- Bauboom
- Große unbebaute Grundstücke
- Große Villenbebauungen
- Reindorferkanal zusätzliche Trennung – unsichtbar
- Siedlungsrand

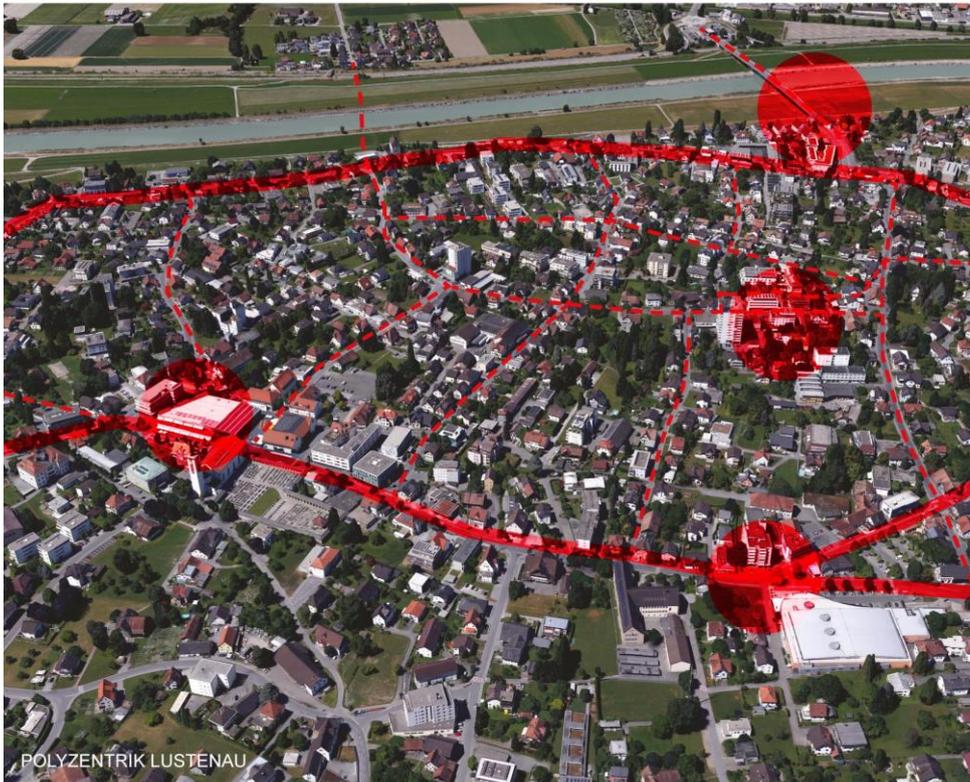


Abbildung 33 Polyzentrik, Schrägluftbild Quelle: google earth

## POLYZENTRIK

- Kodierung und Stärkung der Strukturen
- Vernetzen mit Lebensadern und Wegen

## 5.1 ZENTREN

Bereits in der Lesart Polyzentrik wird die Vielschichtigkeit der Zentren beschrieben. Essentiell für das Zusammenspiel dieser unterschiedlichen Angebote und Qualitäten ist die Stärkung bestehender Verbindungen von ÖPNV und Langsamverkehr und deren Ausbau. Die alten, über einen längeren Zeitraum gewachsenen Zentren, wie Kirchdorf und Rheindorf, sind nach wie vor multifunktional angelegt, manche Zentren hingegen fokussieren sich thematisch, wie Milleniumpark und Sportpark. Letztlich sind die Zentren in ihrer Typologie, ihrem Flair und ihren Nutzungen größtenteils sehr unterschiedlich und können jeweils als spezifisch angesehen werden. Für Weiterentwicklungen und Nachverdichtungen dienen diese Eigenheiten als Orientierungsleitbild, sofern ein Zentrum nicht gänzlich umgedeutet wird.

### Potentiale

- Charakteristische Eigenheiten der einzelnen Zentren (Typologie, Flair, Nutzungen)
- Inhaltliche und städtebauliche Verdichtung
- Vielfach große Flächenreserven in den Zentren vorhanden

### Herausforderungen

- Profilschärfung der einzelnen Zentren
- „Neue“ und „alte“ Zentren als gleichwertig betrachten
- Verbindungswege für Langsamverkehr attraktiv gestalten
- ÖPNV Netz orientiert sich an der Polyzentrik und stärkt diese
- Schaffen eines Orientierungs- bzw. Leitsystems
- Errichten von Tiefgaragen

**Kirchdorf / Ponten / Rheindorf / Hasenfeld / Rotkreuz / Bahnhof / Grenz-  
übergang / Engelkreuzung / Schützengarten / Sportpark / Alter Rhein /  
Industrie Nord / Milleniumpark / Heitere**

## 5.2 AN DER DURCHZUGSACHSE

Funktional ist die L203/L204/L40 die leistungsfähige Transitroute in Lustenau – ein breiter öffentlicher Raum (Reichsstraße, ehemals Rheinstraße Götzis- Höchst wurde schon 1772 angelegt), bis auf wenige Ampelregelungen durch Kreisverkehr geregelt. Durch das gesteigerte Verkehrsaufkommen im letzten Jahrzehnt, insbesondere der letzten drei Jahre, hat die Straße ihr Belastungslimit erreicht. Städtebaulich ist diese Durchzugsachse eine massive Zäsur im Siedlungskörper und bildet eine Trennlinie sowohl innerhalb der Quartiere (Kirchdorf, Rheindorf) wie auch zwischen den Dorfteilen (Kirchdorf/Hasenfeld). Eine Entlastung wird erst mit dem Bau einer großräumigen Anbindungsstraße der beiden Autobahnstränge rechts und links des Rheins eintreten, welche der zwei in Planung befindlichen Varianten (CP oder Z Variante) zur Ausführung gelangen wird, ist derzeit noch nicht bestätigt.

Unabhängig vom Ausgang der Umfahrungsvariante sind diese Durchzugsachsen große, öffentliche Räume mit Gestaltungs- und Nachverdichtungspotentialen. Selbstverständlich ist die typologische Gestalt nicht durchgängig und lassen sich Abschnitte unterschiedlicher Qualität und Körnung ausmachen

### Potentiale

- öffentlicher Raum mit Gestaltungs- und Nachverdichtungspotentialen
- Spezifische Straßenabschnitte
- Baufluchtlinie mit großen Vorzonen

### Herausforderungen

- Sichere Querungsmöglichkeiten für den Langsamverkehr
- Sichtfenster Richtung Rheindamm / Schweizerberge erhalten oder öffnen
- Erdgeschoßzonen entsprechend der Straßenkategorie (Raumhöhe für Geschäftsnutzung im EG, Hochparterre bei Wohnnutzung)
- Verbindende Maßnahmen setzen, Maschenweite der Durchquerung verkleinern

**Dornbirnerstraße / Hohenemserstraße / Grindelstraße / Reichshofstraße /  
Reichsstraße / Bahnhofstraße / Höchsterstraße / Harderstraße**

## 5.3 AN DER LEBENSADER

In der Lesart „Gewebe“ bilden die Lebensadern das Grundgerüst der Orientierbarkeit im Siedlungsgefüge. Sie lassen sich als linsenartige Straßenstruktur in Rhein-Fließrichtung und den darin eingewobenen Querachsen ablesen. Es sind markante Straßenzüge, die oftmals noch eine homogene Wirkung aufweisen oder aber schon im Umbruch sind. Jedenfalls bilden diese Straßen ein größtenteils sehr durchgängiges Mobilitätsnetz, das jedoch nicht für alle Verkehrsteilnehmer gleichwertig nutzbar ist. Vielfach bieten sie dem Langsamverkehr nicht entsprechend Raum, sind für weniger Frequenz ausgelegt oder aus der Sicht des motorisierten Individualverkehrs heraus gestaltet.

Thematisch unterscheiden sich diese Straßenzüge sehr, darin liegt auch ihr Potential. Die Spezifizierung der jeweiligen Anmutung eines Straßenraumes liefert die Grundlagen für adäquate Bauvorhaben im Sinne von Ersatzbauten und Nachverdichtung.

### Potentiale

- Quartiersbestimmende Anmutung
- Spezifische Typologien und Straßenräume
- Übergeordnete Straßenzüge

### Herausforderungen

- Aufsatteln auf bestehende Atmosphäre bei Ersatzbauten und Nachverdichtungen
- Bewusste Neucodierung durch strategische Ausrichtung (von der bäuerlichen Straße zur Wohnstraße)
- Stärkung der Orientierbarkeit durch Stärkung der Triangel
- Konzentration von Handel- und Dienstleistung

**Kaiser-Franz-Josef-Straße / Maria-Theresien-Straße / Rotkreuzstraße / Kapellenstraße / Steinackerstraße / Pontenstraße / Staldenstraße / Holzstraße / Binsfeldstraße / Forststraße / Reichenaustraße / Hasenfeldstraße / Flurstraße / Philipp-Krapf-Straße / Negrellistraße / Kirchstraße / Rathausstraße / Brändlestraße / Schillerstraße / Rosenlächerstraße / Vorachstraße / Roseggerstraße / Radetzkystraße / Rheinstraße / Hofsteigstraße / Zellgasse**

## 5.4 AM KANAL

Wie in der Lesart Gräben beschrieben, bilden die Bachläufe, offen oder eingedohlt als Kanal, eine städtebauliche Besonderheit Lustenaus. Die teils verschlungenen, teils schnurgeraden Wasserläufe sind in der Regel an ihren Ufern privatisiert und sind nicht Teil des öffentlichen Raumes, abgesehen von Brücken oder wenigen begleitenden Wegen wie der Fuß- und Radweg von der Vorachstraße Richtung Sportpark oder entlang des Grindelkanals im Hasenfeld. Wie im Falle vom Moosbach, dem Grindelkanal oder dem Rheindorferkanal bieten diese Gewässer ein besonderes Lebensumfeld, dem bei größeren Bebauungen Rechnung getragen werden muss. Die oftmals trennende Wirkung kann zumindest für Fuß- und Radwege mittels kleiner Brücken aufgehoben werden und können im Netz des Langsamverkehrs attraktive Räume geschaffen werden.

Teilweise wurden die kanalisiert Bachläufe schon renaturiert und bilden wichtige, quartierbezogene Rückzugsorte mit Flair und Raum für Naturvielfalt.

### Potentiale

- Naherholungsort im Quartier
- Raum für Naturvielfalt
- Übergeordnete Straßenzüge

### Herausforderungen

- Schließen von Lücken im Netz des Langsamverkehrs - Brücken
- Sichtbarmachen von eingedohnten Kanälen
- Renaturierung von Bachläufen und Uferzonen
- Schaffung von öffentlichen Zugängen

**Am Moosbach / Rheindorferkanal / Grindelkanal / Scheibenkanal / Neuner**

## 5.5 IM LABYRINTH

Die Auenlandschaft des ursprünglichen Siedlungsgebietes von Lustenau, mit seinen Bächen und Rinnsalen von einst, bildet die Grundlage für die verwinkelten Straßenzüge und verdichteten, ungeordneten Grundstückspartellen. Dieser für die Siedlungsentwicklung maßgebliche Umstand und die chronologische Bezifferung der Häuser führt auch heute noch Nicht-Ortsansässige selbst mit Navigationsgerät oft am Ziel vorbei. In diesen verwirrenden Siedlungskammern winden sich Straßläufe um mehrere Ecken, bilden Straßen Y-förmige Abzweiger und Seitenarme und wechseln Sackgassen kurzerhand die Namen.

### Potentiale

- Dörfliches Lustenau
- Intimität der Nachbarschaft in abgeschlossenen Siedlungskammern
- Wohnstraßen ohne Durchzugsverkehr
- Raum für Nachverdichtung
- Wenig Einfriedungen

### Herausforderungen

- Orientierbarkeit
- Durchlässigkeit für das Wegenetz des Langsamverkehrs (hoher Privatisierungsgrad der Grundstücke)
- Körnung ist oft sehr kleinteilig
- Plätze und Wege schaffen
- Erschwerte Infrastrukturmaßnahmen (Müllentsorgung, Schneeräumung)

### **Am Schlatt / Mähdle / Brändle / Teilenstraße / Holz**

## 5.6 IM RASTER

In der Parzellenstruktur stellt der Grindelkanal eine deutlich ablesbare Zäsur dar. Die Grundstücke östlich des Kanals sind mehrheitlich geprägt von den ehemaligen Riedfluren diesseits des Gewässers. Obschon die langgezogenen Grundstücke heute kleinteilig parzelliert sind, ergibt sich in diesen Quartieren eine orthogonale, übersichtliche Rasterung. Die Problematik dieser Einfamilienhaussiedlungen liegt in der aufwändigen Erschließung, da sie größtenteils über teils private Stichstraßen erfolgt und eine nachträgliche zusammenhängende Straßenführung oft am Protest der Anrainer scheitert.

Auch in weniger peripheren Lagen wie an der Kaiser-Franz-Josef-Straße lassen sich die Ackerfluren noch erkennen. Hinter der engmaschigen Bebauungsstruktur von Bürgerhäusern ist die Nachverdichtung schon im Gange und ist eine Reihe an neuen Stichstraßen entstanden.

### Potentiale

- Viele gewidmete Baugründe
- Wohnstraßen ohne Durchzugsverkehr
- Raum für Nachverdichtung

### Herausforderungen

- Schaffen von charakteristischem Ambiente
- Durchlässigkeit für das Wegenetz des Langsamverkehrs (hoher Privatisierungsgrad der Grundstücke)
- Sichern von zusammenhängenden Freiflächen
- Schaffen von öffentlichen Räumen und Gärten
- Ausweisen von Gebieten für Nachverdichtung
- Erschwerte Infrastrukturmaßnahmen (Müllentsorgung, Schneeräumung)
- Bei Nachverdichtung Schaffen neuer Einrichtungen (Schule, Kiga, etc.)

**Augarten / Binsfeld / Mühlefeld / In der Scheibe / Hofsteig usw. auch Schillerstrasse / Kaiser-Franz-Josef-Straße**

## 5.7 IM ENSEMBLE

Großsiedlungen und Eigenheimsiedlungen sind auf das gesamte Gemeindegebiet verteilt, eine leichte Konzentration lässt sich im Augarten und im Hasenfeld ausmachen. Dort sind einige große, gemeinnützige Anlagen entstanden, Kulmination und Grenzwert bildet die Hannes-Grabher-Siedlung. Auch die in den 1960er/70er Jahren entstandenen Hochhäuser sind dispers angeordnet und verfolgen keine strategische Situierung, sind dennoch wichtige Orientierungspunkte im Wegenetz der Gemeinde.

Am meisten Veränderung ist in der Feldkreuzsiedlung zu verzeichnen, die meisten Häuser erfuhren durch Um- und Zubauten eine große Überformung. Das ehemals homogen gestaltete Erscheinungsbild und die gleichförmige Körnung sind einem heterogenen Einfamilienhausquartier gewichen, das kaum noch typologische Eigenheiten der 1950er Jahre aufweist.

### Potentiale

- Landmark - Orientierungspunkt
- Homogenes Erscheinungsbild
- Geringe Fluktuation (bis auf einige Ausnahmen, wie die Hannes Grabher Siedlung)

### Herausforderungen

- Erhalt der Ensemblewirkung und der Zeitzeugnisse
- Grünraumgestaltung
- Schaffen von öffentlichen Räumen und Gärten
- Belebung der Sockelzonen bei Hochhäusern
- Minimieren von Stellflächen und Bündeln von Erschließungen

**Hannes-Grabher-Siedlung / Gemeinnützige Wohnanlagen Alpstraße, Untere Aue, Hasenfeldstraße, Bahnhofstraße / Hochhäuser Ponten, Regina, Engel / Eigenheimsiedlungen Wiesenrain, Feldkreuz, Friedensstraße / Südtirolersiedlungen**

## 5.8 IN DER ZWEITEN REIHE

Etliche Siedlungskammern zwischen den schon angeführten Lebensadern sind sehr großmaschig angelegt und verfügen über wenig Durchlässigkeit. In der bestehenden Körnung von Einfamilienhäusern oder Bürgerhäusern mit Mehrparteien finden sich zusehends Einsprengsel von mehrgeschossigen Wohnbauten, die Maßstab und Baunutzungszahl deutlich erhöhen. Der Siedlungsdruck auf die vielen vorhandenen Bauflächen hat in den letzten fünf Jahren enorm zugenommen, Tendenz steigend. Umso mehr gilt es Freiflächen, öffentliche Räume, Gärten zu sichern, respektive zu schaffen und Synergien bei der Erschließung zu forcieren.

### Potentiale

- Viele gewidmete Baugründe
- Raum für Nachverdichtung
- Synergien durch übergeordnete Planung

### Herausforderungen

- Einbetten in den Kontext – verträglichen Maßstabssprung erzielen
- Grünraumgestaltung
- Schaffen von öffentlichen Räumen und Gärten im Quartier
- Minimieren von Stellflächen und Bündeln von Erschließungen
- Errichtung von Tiefgaragen
- Erhalt der Topografie – Unterlassen von Aufschüttungen (Negativbeispiel Wohnanlage Forststraße/ Erlenstraße)

**Zwischen Kaiser-Franz Josef-Straße und Raiffeisenstraße / zwischen Badlochstraße und Sandstraße / zwischen Augartenstraße und Grüttstraße / zwischen Lerchenfeldstraße und Wichnerstraße / zwischen Binsfeld und Mähdlestraße / Im Hofsteig / Am Schlatt**

## 5.9 IM GARTEN

Einige Gemeindegebiete weisen nach wie vor eine intensive Durchgrünung der Bausubstanz mit den ehemals ortstypischen Obstbaumwiesen auf. Da und dort sind noch riesige, zusammenhängende Wiesenflächen erhalten; die meisten von ihnen sind als Bauland gewidmet. Auch große Liegenschaften, mit einem Einzelobjekt in der Nachkriegszeit bebaut und noch nicht in zweiter, dritter Baulinie nachverdichtet, verfügen nach wie vor über Obstbaumbestände. Dieses Lustenauspezi-  
fikum verschwindet zusehends, was einen Wandel der Identität zur Folge hat und zwangsläufig eine Neucodierung mit sich bringt. Strategische Sicherung von Teilen dieser Obstbaumwiesen und gezielte Nachverdichtungskonzepte wie Bördeln, Einfassen solcher Grünräume mit adäquater Bebauungsstruktur können hier entgegenwirken.

### Potentiale

- Viele gewidmete Baugründe
- Raum für Nachverdichtung
- Entwickeln neuer Bebauungskonzepte
- Wenig Einfriedungen

### Herausforderungen

- Einbetten in den Kontext – verträglichen Maßstabssprung erzielen
- Schaffen von öffentlichen Räumen und Gärten im Quartier
- Bündeln von kleinteiligen Grundstücksstrukturen durch Umlegungen nach städtebaulichen Kriterien
- Minimieren von Stellflächen und Bündeln von Erschließungen
- Errichtung von Tiefgaragen unter Erhalt der Topografie

**Im Stalden / Im Hasenfeld / Am Wiesenrain / Im Widum / Im Holz / Im Rotkreuz**

## 5.10 AM SIEDLUNGSRAND

Rund 15 km Siedlungsrand begrenzen nahezu paritätisch den Siedlungsraum gegenüber Ried und Rhein. Unterschiedlicher könnten die beiden Borten kaum sein: weicher Verlauf zum Landschaftsraum und harte Kante durch Rheindamm. Beide Ränder wurden bis dato wenig vom Landschaftsraum aus gedacht. Entlang des Rheindamms sind größtenteils die Rückseiten der Häuser zu finden. Langfristig gilt es hier den Prospekt aus Schweizer Sicht ins Bewusstsein zu rücken um eine entsprechende Silhouette zu generieren. Im Zuge des RHESI Projektes tun sich große Naherholungsräume auf, die auf Nachverdichtung und intensive Nutzung durch Anrainer abzielen. Die kleinmaschige Anbindung dieses großen Grünzuges ans Wegenetz des Langsamverkehrs stellt eine der Herausforderungen dar.

Am Riedrand ist ebenfalls eine Silhouette wirksam – die zu den großen Mobilitätsachsen Dornbirnerstraße und Hohenemserstraße. Eine weitere Herausforderung stellen die Portale dar – Charakteristik durch bauliche Gestaltung ist die Devise.

### Potentiale

- Entwickeln von Silhouetten Richtung Ried und Rhein
- Portale und ihre Eigenheiten
- Naherholungsräume Ried und renaturierter Rhein
- Nachverdichtung Milleniumpark
- Städtebauliche Entwicklung Heitere

### Herausforderungen

- Einbringen von siedlungsgestalterische Anliegen bei RHESI Projekt
- Blick von der Landschaft aus mitdenken
- Verquicken von landschaftsbezogener und siedlungsbezogener Nutzung
- Stärken der Portale – Willkommensgeste

**Augarten / Bahnhofsquartier / Abschnitt Reichshofstraße / Schützengarten - Reichshofstadion / Heitere / Milleniumpark / Wiesenrain / Feldkreuz / Hofsteig / Industrie Nord / Zellgasse**

## **C QUANTITATIVE SIEDLUNGSANALYSE**

### **1 AUFGABENSTELLUNG UND HERANGEHENSWEISE**

Als Beitrag zur Analyse der Lustenauer Siedlungsstruktur werden quantitative Grundlagen zur Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur sowie zum Gebäudebestand erfasst. Aus verschiedenen Quellen vorliegende und der Gemeinde zugängliche Strukturdaten werden aufbereitet und miteinander verknüpft. Damit, vor allem mit der Verknüpfung von Daten des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters mit Geodaten, beschreitet die Marktgemeinde Lustenau einen neuen, innovativen Weg – in einer Vorstudie (Verfasser stadtländl.) wurden Möglichkeiten und Optionen einer solchen Vorgangsweise vorab geprüft. Folgende Daten werden für die Analyse verwendet:

- AGWR (Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister)
- ZMR (Zentrales Melderegister)
- Naturbestandsvermessung
- Gebäudehöhenauswertung aus dem digitalen Höhenmodell alpS GmbH
- Flächenwidmungsplan
- Bauflächenauswertung Rheintal
- Digitale Katastermappe
- Verzeichnis der Grundstücke im Eigentum der Marktgemeinde Lustenau
- Zählsprengelgrenzen
- Orthofoto

Hinweise zu den Datensätzen und deren Quellen sowie zur Datenstruktur finden sich im Anhang.

Aufgrund erster Testauswertungen werden in Abstimmung mit dem Bauamt folgende vorrangig relevante Themen für Analysekarten identifiziert.

- Gebäudealter nach Bauperiode
- Gebäudehöhe
- Geschoßanzahl
- Gebäudenutzungen
- Überbaute Fläche (Bauflächenzahl generalisiert)
- Bauflächennutzung
- Bebauungsdichte (generalisiert)
- Großflächig zusammenhängende Bauflächenreserven

- Flächenverbrauch (in m<sup>2</sup> Siedlungsgebiet) pro Einwohner
- Einwohner pro Hektar Siedlungsgebiet
- Geschoßfläche pro Einwohner
- Geschoßfläche pro Einwohner auf Zählsprenglebene
- Altersverteilung der Bevölkerung nach Zählbezirken

Lücken in den verwendeten Datensätzen (insbesondere fehlende Informationen in den AGWR-Daten) werden, soweit mit vertretbarem Bearbeitungsaufwand möglich, durch ergänzende Erhebungen des Bauamtes geschlossen. Für die Höhenbestimmung der Gebäude wird ergänzend auf eine zur Verfügung gestellte Auswertung des digitalen Höhenmodells von alpS GmbH, Innsbruck zurückgegriffen.

## **2 ERKENNTNISSE AUS DER DATENANALYSE (AUSSAGEKRAFT UND VALIDITÄT DER DATEN)**

Aus den zur Verfügung stehenden Datensätzen lassen sich gut und vielfältig nutzbare Informationen (und Arbeitskarten) zu Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung sowie zur Bevölkerungsstruktur ableiten. Diese lassen sich zu folgenden Themen bündeln (siehe auch Analysekarten im Anhang):

- Gebäudebestand
- Flächenwidmung / Flächennutzung / Flächenreserven
- Dichte
- Bevölkerung

Die in den Karten gebündelten Informationen stellen neben einem Input für den Masterplan zudem eine gute Grundlage für baubehördliche Aufgaben (Beurteilung von Bauvorhaben etc) dar, und sind damit breit nutzbar. Zu beachten ist dabei die Aussageschärfe; diese lässt grundsätzliche Aussagen zur Siedlungsentwicklung zu, detaillierte Aussagen im Zusammenhang mit baugesetzlichen Fragestellungen sind auf Basis der vorliegenden Daten nur eingeschränkt möglich - so nimmt zB die ermittelte Bebauungsdichte als Folge des verfügbaren Datenmaterials keinen Bezug auf die baugesetzlich vorgegebene Ermittlung der Baunutzungszahl.

Auch stellen die im Zuge des ggst Projektes erarbeiteten Karten einen ersten Analyseschritt dar, der Grundlage für weiterführende Analysen (zu bestimmten Fragestellungen) sein kann - und sollte.

Ein wesentlicher Aspekt der breiten Nutzbarkeit ist die nunmehr – bei Übernahme der Daten in das Gemeinde-GIS – mögliche Fortschreibung der Analyseergebnisse.

Aufgrund zT unvollständiger Datensätze (nähere Angaben siehe „Hinweise zu den Analysekarten“ im Anhang) erscheint eine breite Kommunikation nur sehr eingeschränkt möglich; vor allem die unkommentierte Veröffentlichung einzelner Analysekarten erscheint nicht zielführend.

Die gesammelten Analysekarten finden sich zusammen mit Hinweisen zu den Quellen und zur Validität der Daten im Anhang – im A4-Format des Berichtes können sie nur einen groben Überblick über die jeweilige Situation gewähren.

Das Nachstehende Kapitel „Ausgewählte Ergebnisse“ konzentriert sich auf einzelne für die Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung von Lustenau und damit für eine Masterplanung besonders relevante Themen und Aussagen.

### **3 AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE**

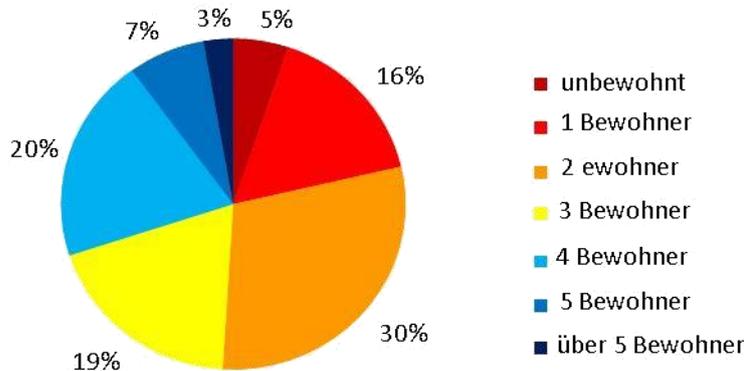
#### **3.1 ZUM EINFAMILIENHAUS**

Bei 46% aller Gebäude (absolut: 3.605 Gebäude) handelt es sich um „Gebäude mit einer Wohnung“. Die große Bedeutung des – oftmals freistehenden - Einfamilienhauses als das Siedlungsbild immer noch prägende Wohnform wird damit bestätigt. Eine Beurteilung des sich daraus grundsätzlich ergebenden Nachverdichtungspotenzials und sonstiger Handlungsbedarfe zur Stärkung und Weiterentwicklung von Einfamilienhausquartieren erfordert eine vertiefte Betrachtung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten (Grundstücksstruktur, Erschließung und Mobilitätsangebote, Infrastrukturversorgung, Freiraumangebot, sozialräumliche Aspekte etc). *Hinweis: Aus den zur Verfügung stehenden Datensätzen lassen sich leider keine Aussagen zur für die Diskussion der Themen „Wohnform“ und „Nachverdichtung“ ggf relevante Wohnform „Doppelhaus“ ableiten.*

In diesen 3.605 „Gebäuden mit einer Wohnung“ sind - als Folge des in den letzten Jahrzehnten verstärkten Baus von Wohnanlagen - 43% der LustenauerInnen gemeldet. Das Einfamilienhaus ist damit nicht mehr die vorherrschende Lustenauer Wohnform.

Gleichzeitig wohnen in 51% der „Gebäude mit einer Wohnung“ maximal zwei Personen (dh sind zwei Bewohner gemeldet) – siehe Diagramm unten. Das freistehende Wohnhaus ist somit auch nicht mehr *die* Wohnform für Familien.

Gebäude mit einer Wohnung nach Anzahl der Bewohner

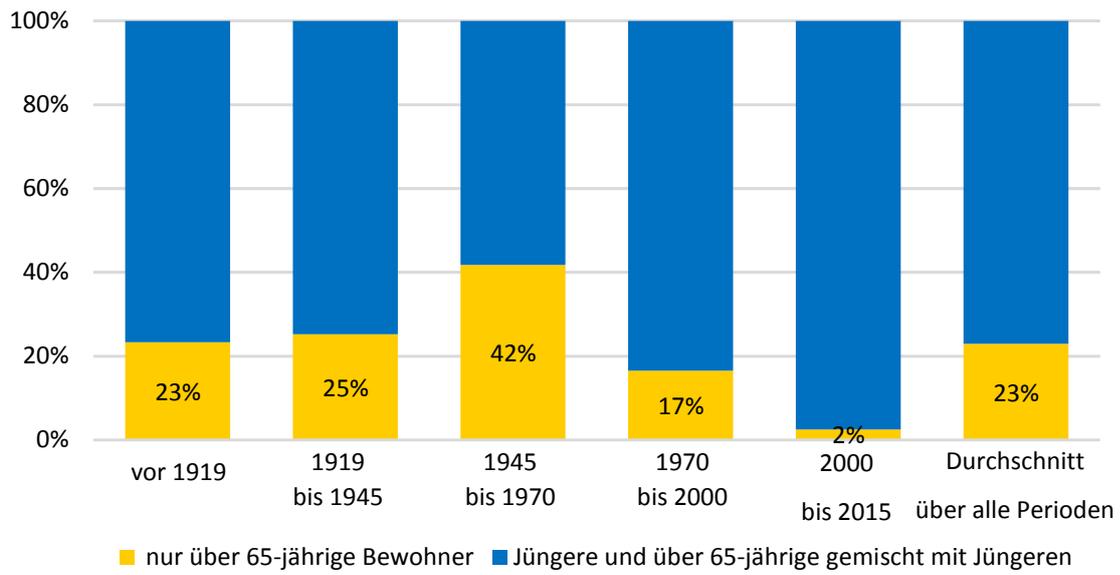


Wo Familien wohnen, lässt sich aus den zur Verfügung stehenden Daten nicht direkt herauslesen, allerdings können die Wohngebäude der jungen Lustenauerinnen und Lustenauer identifiziert werden: Demnach sind 2.122 Einwohner von „Gebäuden mit einer Wohnung“ jünger als 20 Jahre, das sind 43% aller unter 20-Jährigen. Dh über die Hälfte der Kinder und Teenager wächst nicht in Einfamilienhäusern auf.

Unter der Annahme, dass bestehende Einfamilienhäuser zu einem Großteil tatsächlich zunächst für Familien errichtet wurden und von diesen bewohnt wurden, kann aus diesen Zahlen ein – im Detail zu überprüfender – Hinweis auf eine „schleichende Entdichtung“ der Wohnquartiere abgeleitet werden – eine der aktuellen Diskussion zur Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung gegenläufige Entwicklung.

1.858 der 3.990 Lustenauer Senioren, d.h. über die Hälfte (51%) der über 64-Jährigen wohnt in „Gebäuden mit einer Wohnung“. Davon bewohnen viele Senioren die Gebäude alleine, ohne jüngere Mitbewohner. 793 „Gebäude mit einer Wohnung“ – das sind 25% der „Gebäude mit einer Wohnung“ werden nur von über 64-Jährigen bewohnt. Besonders hoch ist deren Anteil bei den „Gebäuden mit einer Wohnung“ die zwischen 1945 und 1970 errichtet wurden – siehe Tabelle. Damit ist insbesondere bei den Einfamilienhäusern bis 1970 Handlungsbedarf gegeben.

Anteil der über 64-Jährigen in Gebäuden mit einer Wohnung nach Bauperiode



### 3.2 ZUM GEBÄUDELEERSTAND

Rund 200 „Gebäude mit einer Wohnung“ und rund 75 „Gebäude mit zwei oder mehr Wohnungen“ sind lt. zur Verfügung stehender Daten unbewohnt – siehe Tabelle. Auffällig ist der Gebäudeleerstand auch in zentralen Lagen des Ortsgebietes – siehe Kartenausschnitt.

*Hinweise:*

- Dabei handelt es sich um den Leerstand lt. Meldestatistik; Gebäude in denen Personen gemeldet sind, die aber leer stehen, sind hier nicht erfasst.
- Als Grundlage für die Entwicklung von Strategien zur Aktivierung des Leerstandes ist eine Überprüfung dieser generellen Aussagen erforderlich.

Leerstand Wohngebäude nach Gebäudetyp (WE = Wohneinheit)

|           | 1 WE<br>(inkl. Mischnutz.) |         | 2 oder mehr WE<br>(inkl. Mischnutz.) |         | Gebäude ohne<br>Wohnnutzung<br>(Büro, Gewerbe etc.) |         |
|-----------|----------------------------|---------|--------------------------------------|---------|---|---------|
|           | absolut                    | relativ | absolut                              | relativ | absolut   | relativ |
| bewohnt   | 3495                       | 45%     | 1114                                 | 14%     | 169   | 2%      |
| unbewohnt | <b>196</b>                 | 3%      | <b>75</b>                            | 1%      | 330   | 4%      |
| Summe     | 3691                       | 47%     | 1189                                 | 15%     | 499   | 6%      |

Analysekarte Gebäudeleerstand – Ausschnitt zentraler Ortsbereich

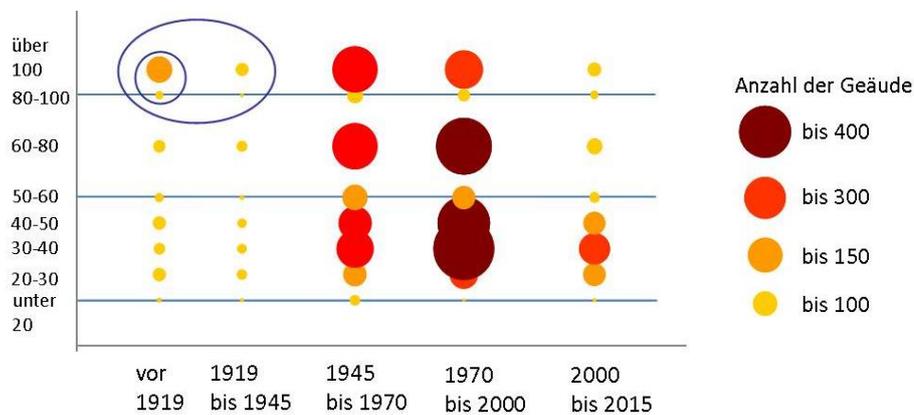


### 3.3 ZUM GEBÄUDEALTBESTAND

Auffällig ist die geringe Wohnungsbelegung im Altbestand. In rund 150 der vor 1919 errichteten Wohngebäude - das sind 25% des vor 1919 errichteten Altbestandes - beträgt die Geschoßfläche pro Einwohner über 100m<sup>2</sup> – siehe Grafik. Ein Hinweis auf eine deutliche Unterbelegung des Altbestandes kann daraus abgeleitet werden.

Bei einer erweiterten Betrachtung des Gebäudealtbestandes ist erkennbar, dass in rund 300 der vor 1945 errichteten Wohngebäude die Geschoßfläche pro Einwohner über 80m<sup>2</sup> beträgt und damit immer noch sehr groß ist – zum Vergleich: die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner liegt Österreich weit bei rund 42m<sup>2</sup>.

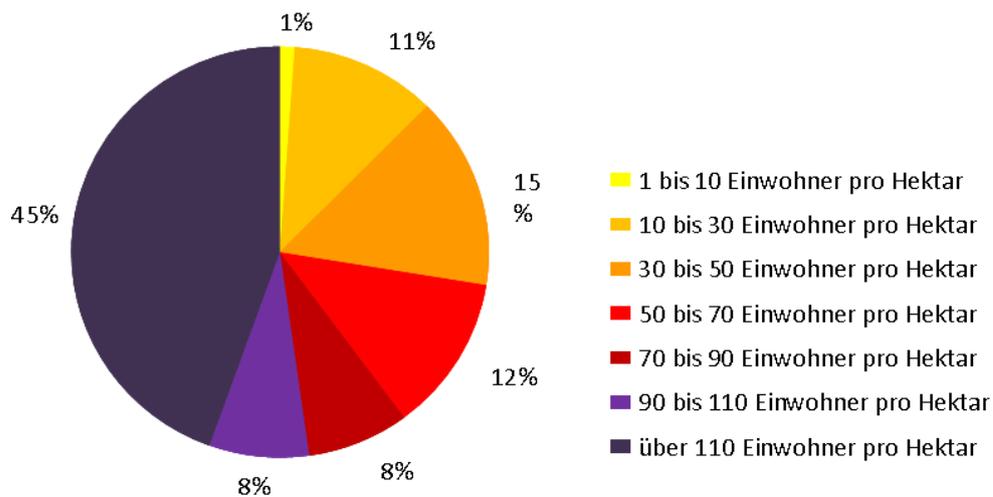
Verteilung der Wohngebäude nach Geschoßfläche pro Bewohner



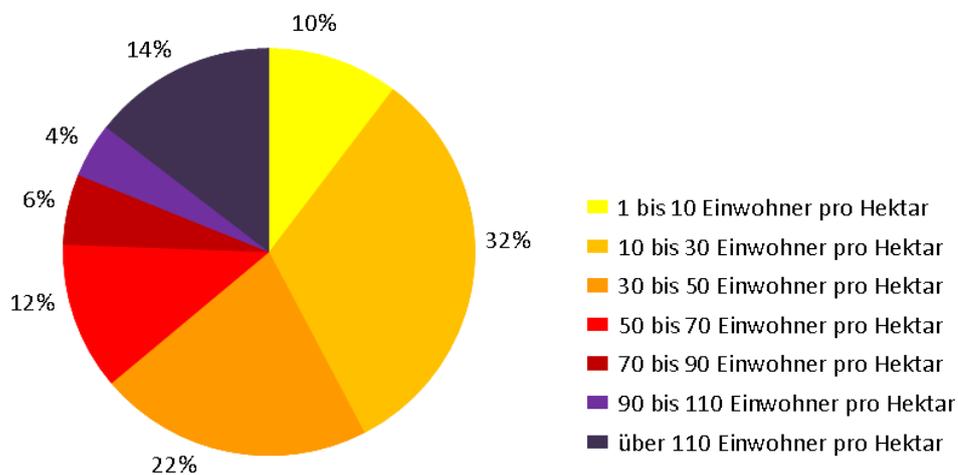
### 3.4 ZUR DICHTEN

Als Teil der Analysen zum Thema „Dichte“ wird der Flächenverbrauch erfasst; ermittelt wird u.a. (siehe Analysekarten zur Dichte im Anhang), wie viele Einwohner sich einen Hektar bebauten Wohnbauland teilen (Messgröße: Einwohner / Hektar). Gegenübergestellt werden dabei die „Verteilung der Einwohner nach Dichteklassen“ und die „Verteilung des bebauten Siedlungsgebietes nach Dichteklassen“ – siehe nachstehende Diagramme.

Verteilung der Einwohner nach Dichteklassen



Verteilung des bebauten Siedlungsgebietes nach Dichteklassen



Die Gegenüberstellung bringt folgendes interessantes Ergebnis und kann damit Grundlage für eine differenzierte Betrachtung des Themas Dichte im Rahmen zukünftiger Aktivitäten zur Steuerung der Siedlungsentwicklung sein:

- 53%, d.h. knapp über die Hälfte der LustenauerInnen wohnt auf Grundstücken, die innerhalb der beiden höchsten Dichteklassen liegen: 8% der EW in „90 bis 110 EW/ha“ und 45% der EW in „über 110 EW/ha“, dh viele LustenauerInnen wohnen bereits „dicht“ in dem Sinn, dass sie wenig Grundstücksfläche für ihre Wohnzwecke benötigen.
- Diese Hälfte der LustenauerInnen wohnt damit auf nur 18% der bebauten Grundstücksflächen.
- Andererseits wohnen 12% der LustenauerInnen auf 42% der bebauten Siedlungsfläche, bzw 1% der Bevölkerung (Dichteklasse 1-10 EW/ha) auf 10% des bebauten Siedlungsgebietes.

### 3.5 ZU DEN BAUFLÄCHENRESERVEN

Lt Auswertungen der Raumplanungsabteilung aus 2012 ist rund ein Drittel der gewidmeten Lustenauer Bauflächen unbebaut – siehe Tabelle. Abhängig von der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit ist damit ein umfangreiches Entwicklungs- und Veränderungspotenzial ist damit. Handlungsbedarf zur Steuerung der Siedlungsentwicklung ist gegeben.

|                  | Kerngebiet |    | Wohngebiet |     | Mischgebiet |     | Betriebsgebiet |    |
|------------------|------------|----|------------|-----|-------------|-----|----------------|----|
|                  | ha         | %  | ha         | %   | ha          | %   | ha             | %  |
| bebaut           | 38         | 6% | 229        | 34% | 145         | 22% | 31             | 5% |
| schlecht genutzt |            |    |            |     |             |     | 5              | 1% |
| unbebaut         | 10         | 2% | 140        | 21% | 57          | 8%  | 18             | 3% |
| Summe            | 48         | 7% | 369        | 55% | 202         | 30% | 53             | 8% |

Ausgehend von dieser generellen Betrachtung der Bauflächenreserven wird die Struktur dieser Bauflächenreserven erfasst. Dabei interessieren insbesondere größere unbebaute Bauplätze (Einzelgrundstücke) und größere zusammenhängende Bauflächenreserven; bei letzteren bleiben Grundstücksgrenzen unberücksichtigt, es interessiert lediglich ob unbebaute Flächen räumlich zusammenhängen.

Diese weiterführende Flächenanalyse folgt den Überlegungen, dass a) größere zusammenhängende Flächenreserven ein besonderes Potential für die Umsetzung siedlungspolitischer Ziele wie Quartiersentwicklung, Nachverdichtung, Wegevernetzung, Freiraumschaffung etc. aufweisen, und b) im Falle einfacher, klarer Eigentumsverhältnisse (bei größeren Einzelgrundstücken) günstigere Voraussetzungen für eine konzeptive Entwicklung gegeben sind, und zeigt folgendes Ergebnis (siehe auch Analysekarten auf den nächsten Seiten):

- Bei rund 37 ha (18% der Bauflächenreserven) handelt es sich um Grundstücke zwischen 2.000 und 5.000 m<sup>2</sup>
- 10 ha (5% der Bauflächenreserven) entfallen auf Grundstücke mit einer Größe zwischen 5.000 und 10.000 m<sup>2</sup>.
- Rund 54 ha (über 25% der Lustenauer Flächenreserven) entfallen auf räumlich zusammenhängende Bauflächenreserven zwischen 2.000 und 5.000m<sup>2</sup>.
- Rund 46 ha (über 22% der Lustenauer Flächenreserven) entfallen auf räumlich zusammenhängende Bauflächenreserven zwischen 5.000 und 10.000m<sup>2</sup>.
- Rund 61 ha (über 30% der Lustenauer Flächenreserven) entfallen auf räumlich zusammenhängende Bauflächenreserven über 10.000 m<sup>2</sup>.

## Unbebaute größere Einzelgrundstücke

Definition:

Gemäß Erhebung des Landes 2012, Ergänzungen onscreen  
Erfasst sind nicht nur komplett unbebaute Grundstücke, sondern auch zusammenhängende unbebaute Teilflächen innerhalb eines Grundstücks.

Siedlungsgebiet\*

- unbebautes Grundstück größer als 10.000m<sup>2</sup>
- unbebautes Grundstück größer als 5.000m<sup>2</sup>
- unbebautes Grundstück größer als 2.000m<sup>2</sup>

Flächenbilanz

|                                  | Fläche in ha | Grundstücks-<br>anzahl | Anteil an den<br>Siedlungsgebiets-<br>reserven |
|----------------------------------|--------------|------------------------|--|
| größer als 10.000 m <sup>2</sup> | 2,4          | 2                      | 1%   |
| 5.000 bis 10.000 m <sup>2</sup>  | 10,6         | 17                     | 5%   |
| 2.000 bis 5.000 m <sup>2</sup>   | 36,7         | 128                    | 18%  |

- Betriebsgebiet (BB-I)
- Gebäude
- Gewässer
- Straßennetz
- Bahnanlagen

\*Definition: alle als Kerngebiet, Mischgebiet oder Wohngebiet festgelegten Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Vorbehaltsflächen mit entsprechender Unterlagswidmung



Quelle: VOGIS, BEV, MG Lustenau, Statistik Austria  
Bearbeitung: stadtland | Ulrich Blanda  
November 2015



## Zusammenhängende Bauflächenreserven

Definition:

Gemäß Erhebung des Landes 2012, Ergänzungen onscreen

Siedlungsgebiet\*

- unbebaute Fläche größer als 10.000m<sup>2</sup>
- unbebaute Fläche größer als 5.000m<sup>2</sup>
- unbebaute Fläche größer als 2.000m<sup>2</sup>

Gemeindeeigentum

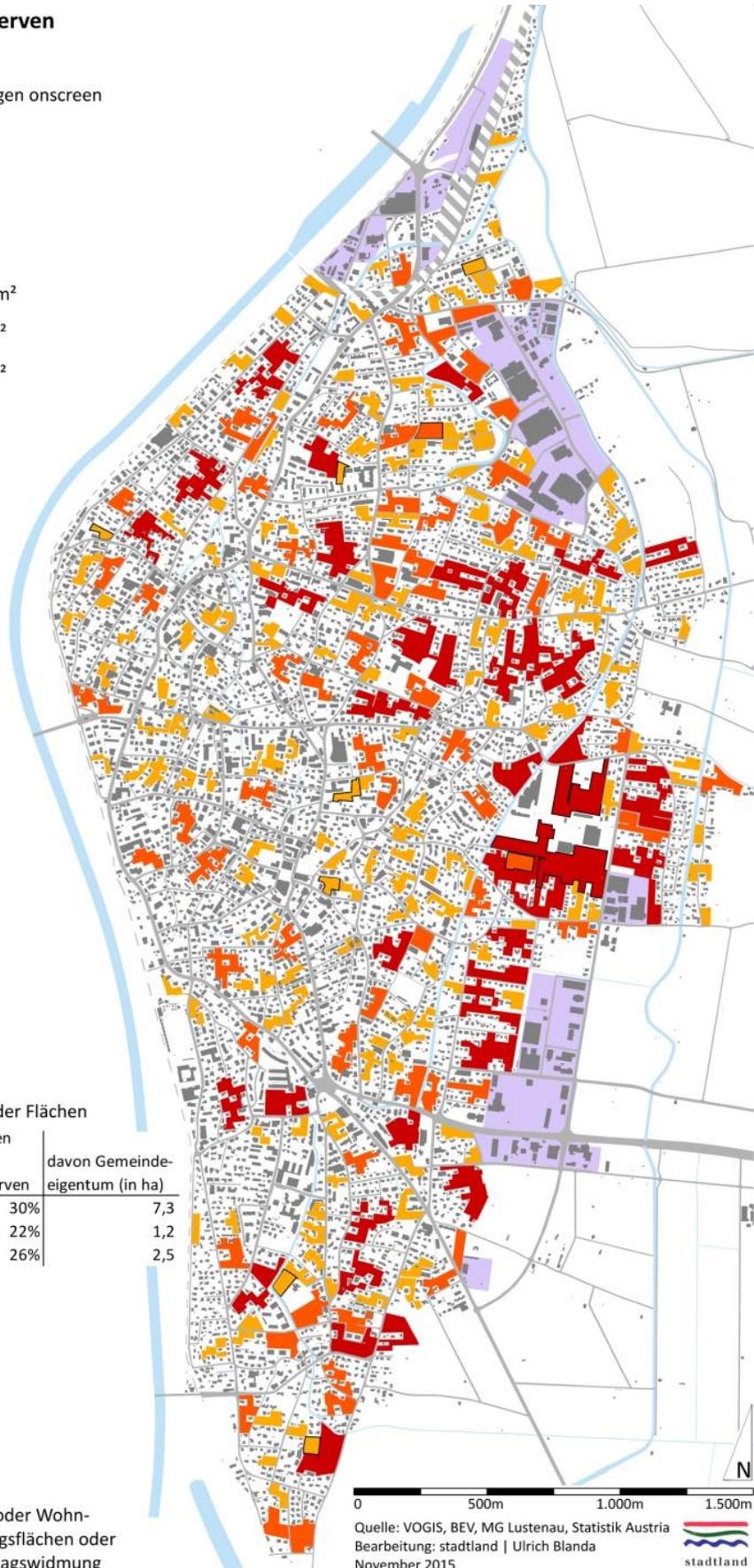
- Flächen im Eigentum der Gemeinde über 2.000m<sup>2</sup>

Flächenbilanz unbebauter zusammenhängender Flächen

|                                 | Siedlungsgebiet<br>unbebaut<br>(in ha) | Anteil an den<br>Siedlungs-<br>gebietsreserven | davon Gemeinde-<br>eigentum (in ha) |
|---------------------------------|--|--|-------------------------------------|
| größer als 10.000m <sup>2</sup> | 61,4                                   | 30%  | 7,3                                 |
| 5.000 bis 10.000m <sup>2</sup>  | 45,6                                   | 22%  | 1,2                                 |
| 2.000 bis 5.000m <sup>2</sup>   | 54,4                                   | 26%  | 2,5                                 |

- Betriebsgebiet (BB-I)
- Gewässer
- Straßennetz
- Bahnanlagen

\*Definition: alle als Kerngebiet, Mischgebiet oder Wohngebiet festgelegten Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Vorbehaltsflächen mit entsprechender Unterlagswidmung



## **D RESUMÉE**

### **1 VIELE LUSTENAUERINNEN LEBEN IN VERDICHETEN WOHNFORMEN.**

Die deutlich erkennbare ungleiche Verteilung des Bauflächenverbrauchs pro Einwohner, bzw. pro Haushalt, liefert Ansatzpunkt für differenzierte, auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten abgestimmten Strategien zu einer „Nachverdichtung mit Qualität“ sein. Diese überraschenden Ergebnisse bezüglich Dichteverteilung und Bodennutzung wirken elementar auf die strategisch räumliche Entwicklung und verlangen nach einer Korrektur des öffentlichen Bildes durch entsprechendes Kommunizieren mit der Bevölkerung.

Daraus resultiert auch die Notwendigkeit der Koordination einzelner Handlungsfelder der Gemeindeentwicklung (Zentrumsentwicklung, Mobilitätskonzeption, Freiraumentwicklung, Infrastrukturversorgung etc.) und über den Siedlungsrand hinausgehenden Lösungsansätzen. Dies beinhaltet das systematische Erfassen und Verknüpfen von Daten und Konzepten aller raumrelevanten Aktivitäten und Handlungsfelder der Gemeindeentwicklung.

### **2 BEBAUUNGSDICHTE IST NICHT GLEICH WOHNDICHTE.**

Technische Messgrößen wie Baunutzungszahl oder Geschoßflächenzahl sind für das Entwickeln von strategischen Zielen hilfreich, sie bilden die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und den sich daraus ergebenden Handlungsbedarf jedoch nur unzureichend ab. Bei der Formulierung von Entwicklungsstrategien, Zielen und Konzepten zur Quartiers- und Zentrumsentwicklung ist „Dichte“ in all ihren Aspekten und Facetten zu beachten:

- Bauliche Dichte
- Wohndichte
- Dichte an Versorgung, Infrastruktur, Grün- und Freiraum...
- Soziale Dichte
- Mobilitätsdichte
- Dichte an Atmosphäre

### **3 IDEEN FÜR EINFAMILIENHÄUSER SIND GEFRAGT.**

Die feststellbare „Entdichtung“ von Einfamilienhausgebieten (Unternutzung, Überalterung, Leerstand) begründet dringenden Handlungsbedarf. Ideen zur zukünftigen Handhabung des Typus Einfamilienhaus sind auf mehreren Ebenen gefragt:

- **Objektebene:** Die „Um- und Nachrüstung“ von Einfamilienhäusern unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und zur Befriedigung aktueller und zukünftiger Wohnbedürfnisse; Stichworte: Generationenwohnen, flexible Grundrisse, alternative Bau-, und Wohnformen. Der Gebäudealtbestand ist dabei als besonderer Aspekt von Leerstand verstärkt zu beachten: Sanierung, In-Wert-Setzung, ...
- **Quartiersebene:** Strategien zur Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten sind erforderlich.
- **Gemeindeebene:** Nicht jeder Bauplatz im Siedlungsgebiet eignet sich für eine Einfamilienhausbebauung – Rahmenbedingungen für entsprechende Zonierungen wären anzudenken / zu entwickeln.
- **Übergeordnete Ebene:** Der rechtliche und förderungstechnische Rahmen sollte sich verstärkt an raumplanerischen Zielen zur Weiterentwicklung von Einfamilienhäusern und Einfamilienhausgebieten orientieren, bzw deren Umsetzung unterstützen.

### **4 ZUSAMMENHÄNGENDE FLÄCHENRESERVEN ALS CHANCE VERSTEHEN**

Die noch zahlreich vorhandenen größeren, unbebauten Grundstücke bergen ein besonderes Potenzial für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes. Umfangreich vorhandene aneinandergrenzende, unbebaute Bauflächen sind *die* Herausforderung und Chance für die Innenentwicklung und eine „Nachverdichtung mit Qualität“.

Insbesondere ist dabei die Kommunikation zwischen den Akteuren, das „Miteinander“ zu berücksichtigen. Um öffentliche Interessen an der Siedlungsentwicklung weitgehend einzubringen, kommt der Gemeinde dabei eine zentrale Rolle als Initiator, Organisator etc. zu.

## **5 BAUBOOM IN LUSTENAU!**

Abbruch historischer Bausubstanz (Bauernhäuser, Stickereigebäude etc) und Bebauungen auf Baulandreserven nehmen rasant zu. Der Bauboom, vorwiegend als Geschosswohnbauten wirksam, hat sich während der letzten 5 bis 10 Jahre deutlich verstärkt. Grundsätzlich ist der Weg zu einer kompakten Siedlungsstruktur das Gebot der Stunde, dies setzt jedoch einen strategischen Hintergrund an den dafür geeigneten Orten voraus. Aus dem Kontext heraus entworfene atmosphärische Bilder liefern die Entwicklungsstrategie von Quartieren und Straßenzügen.

Geschosswohnbauten erfordern andere städtebauliche Rahmenbedingungen als Einfamilienhäuser oder Bauernhäuser. Hier besteht sofortiger Handlungsbedarf, damit wertvolle Gebäude und Freiflächen erhalten bleiben und typische Straßenzüge ihren Charakter nicht verlieren.

## **6 HOSCHTAT UND OBSTGÄRTEN VERSCHWINDEN SCHLEICHEND**

Auffallend in Lustenau sind Häuser mit einsehbaren Vorgärten, die in der Tiefe in eine Hoschtat übergehen. Nachverdichtung entsteht oft auf Kosten von Restbeständen der Obstbaumwiesen. Zunehmend wird in der zweiten und dritten Bautiefe gebaut, auch Geschosswohnbauten. Dabei müssen Hoschtat und auch Obstwiese teilweise weichen. Neu gestalteten Grünflächen mutieren zusehends zu Abstandsf lächen und die ursprüngliche Qualität der gemeinsamen Hoschtat geht verloren. Zäune und Unterbrüche im Fußwegesystem an den Grundstücksgrenzen untermauern die isolierte Sichtweise in Bezug auf das Quartier.

Eine frühzeitige Sicherung von ortsrelevanten Besonderheiten sollte vorausschauend, auch schon bei Grundstücksteilungen, Umwidmungen, Umliegungen, bei Baugrundlagenbestimmungen etc. erfolgen, genauso wie das Kultivieren der gärtnerischen Bedürfnisse in verdichteten Wohngebieten.

Um spezifische Qualitäten für Wohnen im Obstgarten zu erzielen, braucht es maßgeschneiderte Strategien für die Transformation einer Hoschtat in „Leben in bzw an der Hoschtat“. Hoschtat bleibt so ein Qualitätsmerkmal auch bei Nachverdichtungen. Die Potentiale eines perforierten Siedlungsteppichs liegen vor allem in der Länge der Siedlungsränder, sowohl innere Siedlungsränder zB. an der Hoschtat

gilt es neu einzufassen und zu veredeln als auch äußere Ränder zu Rhein und Ried.

## **7 WEGE DURCH LUSTENAU GLEICHEN EINEM DSCHUNGEL.**

Selbst Ortskundige können daran scheitern eine bestimmte Adresse zu beschreiben. Ohne Stadtplan ist in Lustenau eine Adresse kaum auffindbar, Straßennamen und Nummern folgen keiner räumlichen Logik. Der Orientierbarkeit dienen hauptsächlich einzelne markante Gebäude oder charakteristische Straßenzüge und Gabelungen aber auch die umliegende Bergkulisse.

Vor dem Hintergrund einer Nachverdichtung, bzw. qualitativ hochwertiger Innenentwicklung, braucht Lustenau eine bauliche und visuell kommunikative Strategie für die Orientierung im verästelten Siedlungsgefüge, die subtil für BewohnerInnen und BesucherInnen wahrnehmbar ist und insgesamt ein Netz mit Hierarchisierungen und Achsen bildet.

## **8 LUSTENAU HAT VIELE ZENTREN MIT SPEZIFISCHEM CHARAKTER**

Die Lustenauer Kultur- und Völkervielfalt spiegelt sich auch in der Vielfalt größerer und kleinerer Zentren wider. Neben den historisch gewachsenen Kernen wurden neue Zentren generiert und weitere sind im Entstehen, die das Angebot an Geschäften, Gaststätten, Freizeitstätten, Arbeitsplätzen und Wohnorten ergänzen.

Das Siedlungsgebiet als ein polyzentrisches, dynamisches Gesamtgefüge zu begreifen erfordert eine klare Definition der spezifischen Standortqualitäten, damit sich ein ergänzendes und nicht ein konkurrenzierendes Zusammenspiel ergibt.

## **9 BAUKULTURGEMEINDEPREIS IST AUFTRAG.**

Lustenau konnte die Jury des Baukulturgemeindepreises durch die Vielzahl an parallelen Konzepten und Umsetzungen überzeugen. In Summe ergibt dies ein beachtliches Baukultur-Puzzle, jedoch fehlt die klar umrissene Raumstrategie. Eine koordinierte Gesamtschau aller raumrelevanten Konzepte und Projekte kann Abhilfe schaffen. Empfehlenswert ist das Zusammenführen und Verknüpfen aller gültigen Commitments und laufenden Planungsvorgänge und das Generieren strategischer Essenzen mit politischen Entscheidungsträgern, Vertretern aller Ressorts. In Folge informiert eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit die BürgerInnen und bringt gezielte Einbeziehung der Bevölkerung die nötige Akzeptanz für weitere Schritte.

## E LITERATURVERZEICHNIS

- Achleitner, Friedrich. *Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert*. Herausgeber: Museum für Moderne Kunst Wien. Salzburg: Residenz Verlag, 1980.
- Alge, Rudolf. *1100 Jahre Lustenau Siedlung und Landschaft im Wandel*. Herausgeber: Marktgemeinde Lustenau. Lustenau, 1987.
- Architekturwerkstatt Dworzak. „Entwicklungskonzept Lustenau Rheindorf.“ Lustenau, 2012.
- Berufsvereinigung der bildenden Künstler Vorarlbergs. *Architektur in Vorarlberg seit 1960*. Bregenz: Eugen Ruß Verlag, 1993.
- Bundesdenkmalamt. *Dehio Vorarlberg*. Wien: Verlag Anton Schroll & Co, 1983.
- . „Vorarlberg: Unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz.“ 2015. <http://www.bda.at/> (Zugriff am 26. 06 2015).
- Hämmerle, Marina, Beat Consoni, Rita Illien, Peter Hartmann, und Joëlle Zimmerli. „Gemeinde- und Zentrumsentwicklung Lustenau.“ Lustenau, 2014.
- Kapfinger, Otto. *Baukunst in Vorarlberg seit 1980*. Herausgeber: Kunsthaus Bregenz. Stuttgart: Hatje, 1998.
- Kaufmann, Herbert. *Porträt Lustenau*. Innsbruck: Süd-West-Verlag, 1975.
- Land Vorarlberg et al. *vision rheintal Dokumentation 2006*. Herausgeber: Land Vorarlberg et al. Bregenz: Eigenverlag der Raumplanungsabteilung, Amt VlbG Landesregierung, 2006.
- Lebensraum Lustenau. *Lustenau Grün - Mehr Natur in Siedlung und Landschaft*. Lustenau, 1987.
- Metron AG. „Richtplan 1994.“ Lustenau, 1994.
- Renat AG. „Rahmenplan Rheintal Mitte.“ Schaan, 2010.
- stadtland. „Grünordnungsplanung Lustenau - Masterplan 2015/20.“ Lustenau, 2010.
- stadtland. „Räumliches Entwicklungskonzept Lustenau (REK).“ Lustenau, 2006.
- vision rheintal*. 2012. [http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Downloads\\_A-Z/Karten\\_Bilder/Siedlungsentwicklung.pdf](http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Downloads_A-Z/Karten_Bilder/Siedlungsentwicklung.pdf) (Zugriff am 29. 09 2015).

## F ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1 Masterplan Siedlungsentwicklung Quelle: Marktgemeinde Lustenau .....              | 7  |
| Abbildung 2 Karte Lustenau 1871 mit Überlagerung Gebäudebestand DKM 2015 .....                | 10 |
| Abbildung 3 Raumbilder Lustenau .....   | 15 |
| Abbildung 4 Raumbild 01 Den Rhein in die Mitte nehmen .....                                   | 16 |
| Abbildung 5 Raumbild 02 Kern mit Flanken .....  | 19 |
| Abbildung 6 Raumbild 03 Inseldorf Lustenau .....  | 21 |
| Abbildung 7 Lesart 01 Polyzentrik .....   | 24 |
| Abbildung 8 Lesart 02 Gewebe .....  | 30 |
| Abbildung 9 Lesart 03 Ränder und Portale .....  | 33 |
| Abbildung 10 Lesart 04 Gräben .....   | 37 |
| Abbildung 11 Lesart 05 Epochen .....  | 39 |
| Abbildung 12 Zentrum Rotkreuz, Betriebsgebiet Nord, Schrägluftbild Quelle: google earth ..... | 44 |
| Abbildung 13 Siedlungsrand Scheibe, Quelle: google earth .....                                | 45 |
| Abbildung 14 Portal Nord - Bahnhof, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                 | 46 |
| Abbildung 15 Zukunft Heitere, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                       | 47 |
| Abbildung 16 Labyrinth, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                             | 48 |
| Abbildung 17 Engel Kreisverkehr, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                    | 49 |
| Abbildung 18 Grenze CH, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                             | 50 |
| Abbildung 19 Flurstraße Büngen, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                     | 51 |
| Abbildung 20 Hasenfeld, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                             | 52 |
| Abbildung 21 Holzstraße, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                            | 53 |
| Abbildung 22 Kaiser Franz Josef Straße, Schrägluftbild Quelle: google earth .....             | 54 |
| Abbildung 23 Kneippstraße, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                          | 55 |
| Abbildung 24 Bauten im Grünraum, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                    | 56 |
| Abbildung 25 Orientierungspunkte, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                   | 57 |
| Abbildung 26 Raster, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                                | 58 |
| Abbildung 27 Schulcampus, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                           | 59 |
| Abbildung 28 Querung L203, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                          | 60 |
| Abbildung 29 Teilenstraße, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                          | 61 |
| Abbildung 30 Mühlefeld - Weiherstraße, Schrägluftbild Quelle: google earth .....              | 62 |
| Abbildung 31 Siedlungsrand, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                         | 63 |
| Abbildung 32 Augarten, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                              | 64 |
| Abbildung 33 Polyzentrik, Schrägluftbild Quelle: google earth .....                           | 65 |

## G ANHANG

### 1 BESONDERE GEBÄUDE

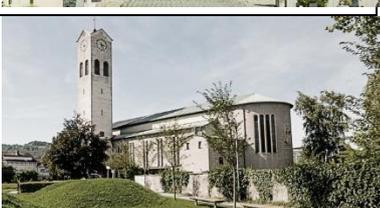
Im Siedlungsgebiet von Lustenau bestehen zahlreiche schützens- und erhaltenswerte Gebäude. Sie prägen das Siedlungsbild Lustenaus entscheidend mit und sollen in der Siedlungsentwicklung der Gemeinde berücksichtigt werden. Als Grundlage für die Recherche besonderer Gebäude und Anlagen in Lustenau dienen folgende Quellen, die zur weiteren Vertiefung empfohlen werden:



#### Relevante Literatur

- (Achleitner 1980)
- (Berufsvereinigung der bildenden Künstler Vorarlbergs 1993)
- (Bundesdenkmalamt 1983)
- (Kapfinger 1998)

Liste der 15 Lustenauer Bauwerke unter Denkmalschutz; Stand 26.06.2015  
(Bundesdenkmalamt 2015)

| Num- | Bezeichnung                              | Adresse                   | Bild   |
|------|--|---------------------------|--|
| 1    | Hofammanhaus                             | Hofsteigstraße 46         |    |
| 2    | Wallfahrtskapelle Maria Loreto           | Kapellenstraße            |    |
| 3    | Kath. Pfarrkirche Peter und Paul         | Maria Theresien Straße    |    |
| 4    | Kath. Friedhof                           | Maria Theresien Straße    |   |
| 5    | Priestergrab                             | Maria Theresien Straße    |  |
| 6    | Kath. Pfarrkirche Zum göttlichen Erlöser | Maria Theresien Straße 85 |  |
| 7    | Pfarrhof                                 | Maria Theresien Straße 85 |  |

|    |  |                             |  |
|----|--|-----------------------------|--|
| 8  | Kriegerdenkmal                               | Rathausstraße               |    |
| 9  | Rathaus                                      | Rathausstraße 1             |    |
| 10 | Bauernhaus<br>„Tatschhaus“                   | Roseggerstraße<br>18, 18a   |    |
| 11 | Versorgungs-<br>und Entbindungs-<br>heim     | Schützengarten-<br>straße 8 |   |
| 12 | Kapelle Hl. Anto-<br>nius am Wiesen-<br>rain | St. Antonius Stra-<br>ße    |  |
| 13 | Wohnhaus                                     | Staldenstraße 4             |  |
| 14 | Villa Hofer                                  | Steinackerstraße<br>3       |  |
| 15 | Rheinbrücke                                  | Wiesenrainstraße            |  |

## 2 QUANTITATIVE ANALYSE

### HINWEISE ZU DEN AUSGANGSDATEN / QUELLEN

#### **AGWR (Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister)**

Das AGWR wird von der Statistik Austria geführt und kann von den Gemeinden auch für eigene Auswertungen und Analysen herangezogen werden. Die Daten werden von den Gemeinden erfasst. Die ggst Auswertungen basieren auf einem AGWR-Auszug aus 2014. Darin sind Daten zu 5.842 Gebäuden bzw Adressen im Gemeindegebiet angeführt. Zu beachten ist dabei, dass bei größeren Gebäuden, wenn diese über mehrere Eingänge mit separaten Adressen verfügen (zB unterschiedliche Stiegennummern bei einem Wohnhaus) im AGWR für ein Gebäude oft mehrere getrennte Datensätze angelegt sind.

Im AGWR werden Informationen zT geschoßweise angegeben, dh je Geschoß ein Datensatz. Grundlegende Gebäudedaten wie Gebäudealter oder Gebäudehöhe sind für alle Gebäudegeschoße ident. Für die ggst Auswertungen werden die Geschoßangaben jeweils für das gesamte Gebäude aggregiert betrachtet.

Das AGWR hat den Anspruch für jedes Gebäude eine Vielzahl an Informationen anzuführen. Zur Datenqualität ist jedoch festzuhalten:

- Die Daten werden nach österreichweit einheitlichen Vorgaben erfasst. Dh unterschiedliche baugesetzliche Bestimmungen der Länder bleiben unberücksichtigt. Kennzahlen die anhand von Werten lt AGWR ermittelt werden, können von baugesetzlich definierten Kennzahlen gleichen Namens abweichen.
- Das AGWR besteht seit 2004. Merkmale älterer Gebäude wurden je nach vorhandenen Informationen eingetragen. Liegen keine Daten vor, bleiben die Einträge leer. Es ist aber aus dem AGWR meist nicht erkennbar, ob Informationen zB Geschoßflächennutzungsangaben fehlen oder der Wert wirklich „0“ ist, dh die entsprechende Nutzung im Gebäude nicht vorkommt. Die Bearbeitung hat gezeigt, dass die Datenqualität mit zunehmenden Gebäudealter sinkt bzw Informationen fehlen. Wo Daten fehlen wird nach Möglichkeit versucht, auf andere Informationen auszuweichen:
  - zT andere Informationen aus dem AGWR; zB wenn die Gebäudehöhe unbekannt ist, aber die Geschoßanzahl bekannt ist, wird die Gebäudehöhe anhand einer angenommenen Geschoßhöhe von 3m ermittelt.
  - zT werden andere Datenbestände genutzt; zB wird bei Fehlen von Informationen zur überbauten Fläche angenommen, dass die Gebäudeumhül-

lende gemäß Naturbestandsvermessung der überbauten Fläche entspricht.

- Bei über 500 größeren Gebäuden (über 100m<sup>2</sup> Grundfläche) wurden im Sommer 2015 vom Bauamt aufgrund Ortskenntnis und mit Hilfe der Auswertung historischer Luftbilder Daten zur Gebäudenutzung und Gebäudealter ergänzt.

Das AGWR ist kein Geodatensatz, dh seine Aussagen sind in einem Geographisches Informationssystem nicht direkt darstellbar. Es enthält jedoch Informationen die eine „Verräumlichung“ ermöglichen. Für die ggst Arbeit wurden die geographischen Koordinaten die für jeden Datensatz vorliegen, herangezogen. Damit kann die Information auf die Naturbestandspolygone übertragen werden.

### **ZMR (Zentrales Melderegister)**

Im Zentralen Melderegister sind alle gemeldeten Personen mit ihrem Haupt- und Nebenwohnsitz erfasst. Das ZMR nimmt auf das AGWR Bezug, Meldungen sind nur auf im AGWR angelegten Adressen möglich. Für die ggst Bearbeitung wurde ein anonymisierter ZMR-Auszug verwendet. Je Person liegen Geburtsdatum und die Adresse vor. Damit sind räumliche und altersspezifische Auswertungen möglich. Eine Unterscheidung in Haupt- und Nebenwohnsitze erfolgt nicht, sie ist anhand der von der Gemeinde übermittelten anonymisierten Daten nicht möglich.

Der verwendeten ZMR-Daten stammen vom 3. September 2014. An diesem Stichtag waren in Lustenau 22.584 Personen gemeldet.

### **Naturbestandsvermessung**

Die Naturbestandsvermessung ist ein Geodatensatz der Gebäude inkl Nebengebäude und bauliche Anlagen umfasst. Er enthält damit deutlich mehr Datensätze als im AGWR Gebäude angeführt sind. Nähere Informationen zu den Gebäuden sind allerdings nicht vorhanden.

Beim Vergleich der Naturbestandsvermessung mit dem letztaktuellen Orthofoto aus 2012 zeigt sich eine gute bis sehr gute Übereinstimmung der Naturbestandsvermessung mit den Gebäuden wie sie am Orthofoto ersichtlich sind. Neubauten die jünger als das Orthofoto sind, sind zT in den Naturbestandsdaten bereits enthalten. Einzelne Abweichungen betreffen Gebäude mit An-/ Umbauten, die nicht immer exakt im Naturbestand abgebildet sind. Bei einzelnen Bauten können die Abweichungen auch deutlich ausfallen. Für die vorliegenden Auswertungen auf

Ebene des gesamten Siedlungsgebietes sind die Unterschiede aber vernachlässigbar.

### **Gebäudehöhenauswertung aus dem digitalen Höhenmodell**

Die im AGWR enthaltenen Daten zu Gebäudehöhe und Geschößanzahl weisen große Lücken auf. Als alternative Datenquelle für Höhenangaben von Gebäuden wird daher auf eine von der Fa alpS GmbH Innsbruck erarbeitete Gebäudehöhenauswertung zurückgegriffen. Dabei wird aus dem digitalen Höhenmodell (Laserscan) die durchschnittliche Gebäudehöhe (+/- 0,5m) zum umgebenden Gelände ermittelt.

Zu berücksichtigen ist, dass die Gebäudehöhe lt AGWR die maximale Gebäudehöhe darstellt. Dh bei Gebäuden mit Satteldächern oder unterschiedlich hohen Gebäudeteilen sind Höhendifferenzen von mehreren Metern möglich. Im Sinne einer einheitlichen Darstellung und da der AGWR-Datenbestand zur Gebäudehöhe große Lücken aufweist, wird in den Analysekarten Stand November 2015 einheitlich die Gebäudehöhe lt Gebäudehöhenauswertung aus dem digitalen Höhenmodell herangezogen.

### **Flächenwidmungsplan**

Der Flächenwidmungsplan wird für die Abgrenzung des Siedlungsgebietes, damit des Bearbeitungsgebietes herangezogen. Das Siedlungsgebiet wird anhand der Bauflächenwidmungen Kerngebiet, Mischgebiet und Wohngebiet sowie Vorbehaltsflächen mit einer Unterlagswidmung als Kerngebiet, Mischgebiet oder Wohngebiet abgegrenzt. Betriebsgebietswidmungen beschränken sich in Lustenau auf jene der Kategorie I (BB-I). Als BB-II festgelegte Flächen gibt es in Lustenau nicht.

### **Bauflächenauswertung Rheintal**

Die Raumplanungsabteilung des Landes Vorarlberg hat auf Basis des letztaktuellen Orthofotos 2012 eine Bauflächenauswertung für das gesamte Rheintal erstellt. Die Kriterien wann eine Baufläche als „ungenutzt“ gilt, können als „streng“ eingeschätzt werden. Als „ungenutzt“ dargestellte Bauflächen können nicht als kurzfristig nutzbar im Sinne von bebaubar angesehen werden. Für die ggst Arbeit wurde diese Auswertung in einzelnen Punkten adaptiert.

### **DKM (Digitale Katastralmappe)**

Grundstücksgrenzen lt DKM sind Grundlage für flächenbezogene Auswertungen.

### **Zählsprengelgrenzen**

Die Zählsprengelgrenzen werden in Abstimmung mit dem Bauamt für Auswertungen auf „Ortsteilebene“ herangezogen.

### **Orthofoto**

Das letztaktuelle VOGIS-Orthofoto (aus 2012) wird nicht direkt für Auswertungen verwendet, dient jedoch der Datenkontrolle. Informationen der oben genannten Datensätze zu Gebäudeausdehnung und Flächennutzung wurden mit Hilfe des Orthofotos auf Plausibilität geprüft und zT korrigiert.

## **3 QUANTITATIVE ANALYSE**

### **ANALYSEKARTEN UND HINWEISE**

#### **3.1 ANALYSEKARTEN ZUM GEBÄUDEBESTAND**

##### **Ad Karte Gebäudealter nach Bauperiode**

Ausgangsdaten sind die AGWR-Informationen zur Bauperiode, ergänzt um Auswertungen historischer Orthofotos. Die Legenden-Kategorien orientieren sich an den AGWR-Kategorien und den Aufnahmedaten der Orthofotos. Bei 946 Gebäuden bzw 15% der im Siedlungsgebiet gelegenen über 25m<sup>2</sup> überbaute Fläche großen Gebäude fehlen Informationen zum Bualter.

Hinweis: Der Schwellenwert 25m<sup>2</sup> wird mit Bezug zum Baugesetz gewählt: Gemäß §19 lit a sind Gebäude bis zu diesem Schwellenwert auf einer gewidmeten Baufläche nur anzeigepflichtig.

##### **Ad Karte Gebäudenutzungen**

Ausgangsdaten sind die AGWR-Informationen zur Gebäudenutzung. Die Kategorien sind vorgegeben. Bei Wohngebäuden gibt es nur zwei Kategorien: „Gebäude mit einer Wohnung“ und „Gebäude mit zwei oder mehr Wohnungen“, unterschiedliche Formen der Verdichtung lassen sich somit nicht individuell identifizieren.

Zu berücksichtigen ist, dass die AGWR-Informationen nur eine Gebäudeeigenschaft anführen, dh bei Mischnutzungen innerhalb eines Gebäudes (genauer eines AGWR-Eintrages) zB eine Geschäftsnutzung im Erdgeschoß eines Wohnhauses, nicht berücksichtigt werden und nur die „überwiegende“ Gebäudenutzung festgehalten wird.

Die im Zuge der Bearbeitung in einigen Fällen erforderliche Zusammenführung von Informationen von mehreren AGWR-Datensätzen auf ein Naturbestandsgebäude hat zu neuen Kategorien mit „Mischnutzungen“ geführt. Wobei hier nicht alle möglichen Kombinationen einzeln dargestellt werden, sondern zur Hebung der Übersicht sinnvolle Kombinationen zusammengefasst werden. Das Bearbeitungsgebiet umfasst 7.791 Gebäude.

### **Ad Karte Gebäudehöhe**

Da die AGWR-Daten zur Gebäudehöhe von allen verwendeten AGWR-Daten die größten Lücken aufzeigen, werden als alternative Datenquelle eine Höhenauswertung aus dem digitalen Höhenmodell herangezogen. Die Gebäudehöhen werden von alpS GmbH Innsbruck als durchschnittlicher Höhenunterschied Gebäude – umgebendes Gelände ermittelt. Daten zu sehr neuen Gebäuden, die zum Zeitpunkt der Höhenvermessung (Laserscan) noch nicht errichtet waren, fehlen.

### **Ad Karte Geschoßanzahl**

Ausgangsdaten sind die AGWR-Informationen zur Geschoßanzahl. Fehlen AGWR-Informationen wird auf die Gebäudehöhe (siehe oben) zurückgegriffen: Die Gebäudehöhe wird durch eine angenommenen Geschoßhöhe von 3m geteilt (Vorgangsweise mit dem Bauamt abgestimmt).

## Gebäudealter nach Bauperiode

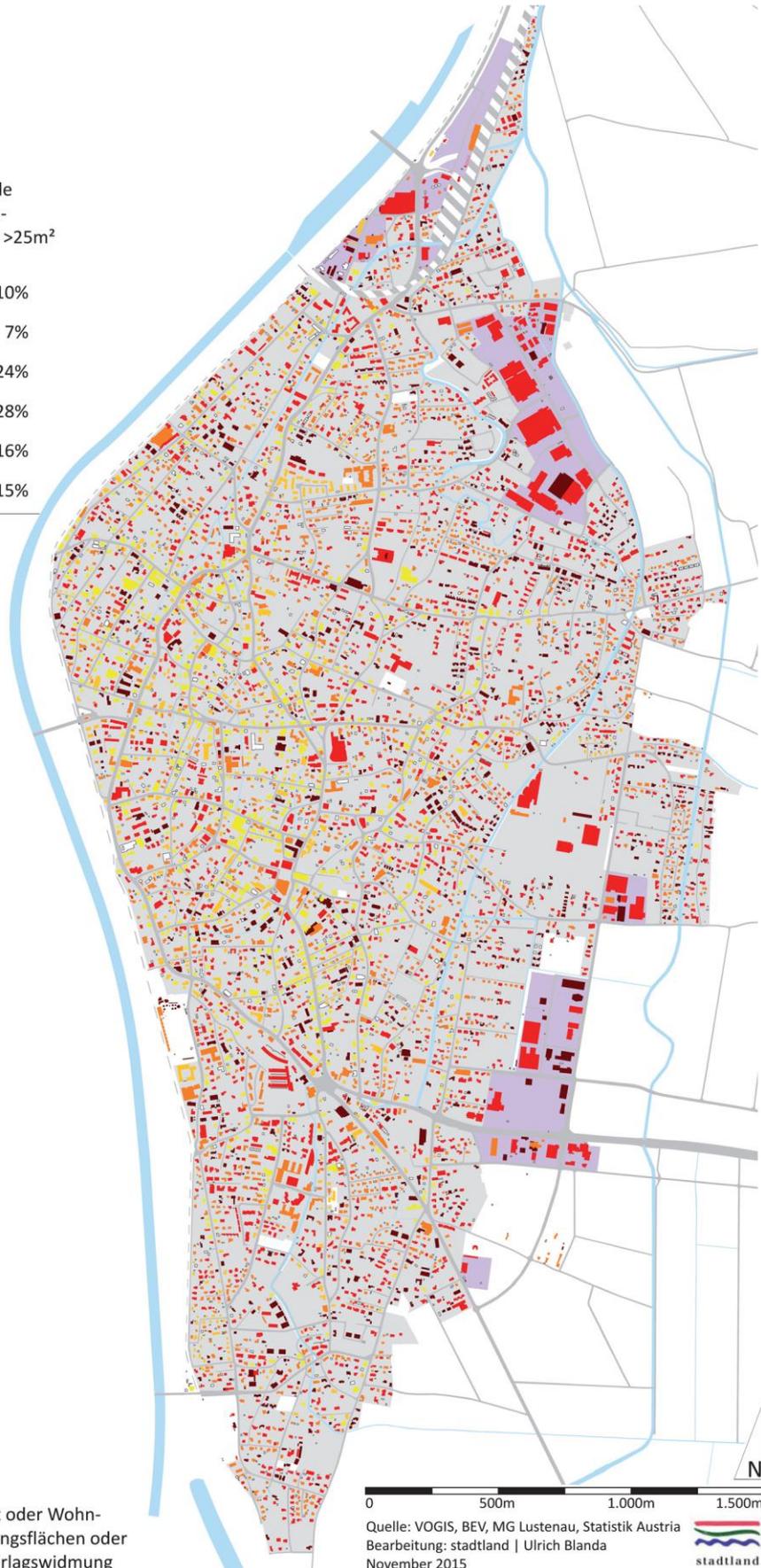
Definition:

Bauperiode gemäß AGWR und ergänzender Luftbildauswertungen durch das Bauamt

|   | Gebäude auf Bauflächen | Gebäude auf Bauflächen >25m <sup>2</sup> |
|---|------------------------|--|
|  vor 1919      | 673 28%                | 672 10%                                  |
|  1919 bis 1945 | 418 5%                 | 417 7%                                   |
|  1945 bis 1970 | 1.546 20%              | 1.542 24%                                |
|  1970 bis 2000 | 1.792 23%              | 1.792 28%                                |
|  2000 bis 2015 | 1.201 15%              | 1.045 16%                                |
|  unbekannt     | 2.161 28%              | 946 15%                                  |
| Summe:  | 7.791                  | 6.414                                    |

-  Siedlungsgebiet\*
-  Betriebsgebiet (BB-I)
-  Gewässer
-  Straßennetz
-  Bahnanlagen

\*Definition: alle als Kerngebiet, Mischgebiet oder Wohngebiet festgelegten Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Vorbehaltsflächen mit entsprechender Unterlagswidmung



0 500m 1.000m 1.500m

Quelle: VOGIS, BEV, MG Lustenau, Statistik Austria  
 Bearbeitung: stadtland | Ulrich Blanda  
 November 2015



## Gebäudehöhe

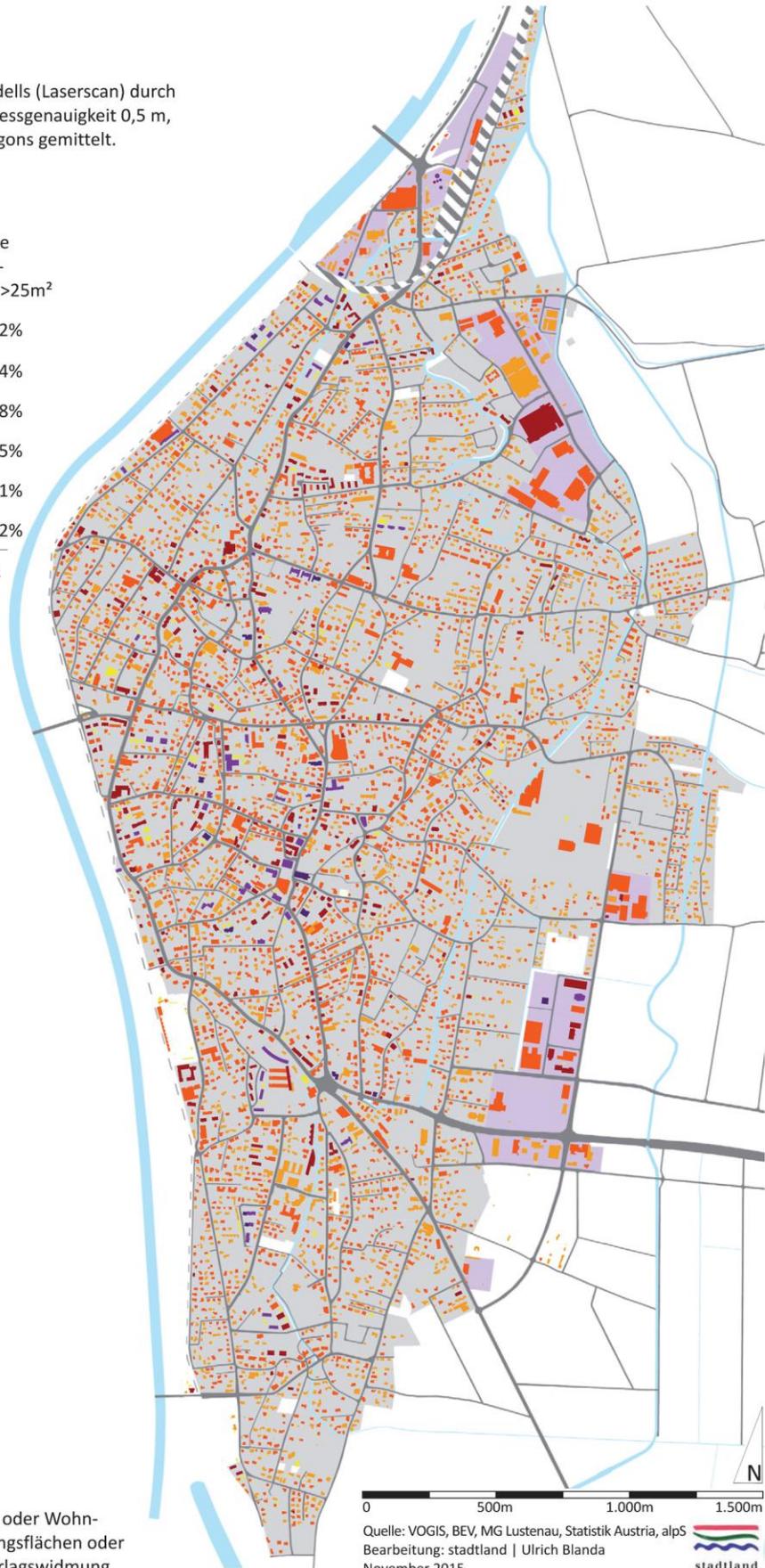
Definition:

Ermittlung anhand eines Differenzhöhenmodells (Laserscan) durch alpS GmbH, Befliegungsdaten 2011/2012, Messgenauigkeit 0,5 m, Gebäudehöhe innerhalb eines Gebäudepolygons gemittelt.

|   | Gebäude auf Bauflächen | Gebäude auf Bauflächen >25m <sup>2</sup> |
|---|------------------------|--|
|  bis 3 m     | 1.859 24%              | 759 12%                                  |
|  3 bis 6 m   | 2.369 30%              | 2.153 34%                                |
|  6 bis 9 m   | 3.141 40%              | 3.102 48%                                |
|  9 bis 12 m  | 328 4%                 | 312 5%                                   |
|  12 bis 15 m | 75 1%                  | 72 1%                                    |
|  über 15 m   | 19 0,2%                | 16 0,2%                                  |
| Summe:  | 7.791                  | 6.414                                    |

-  Siedlungsgebiet\*
-  Betriebsgebiet (BB-I)
-  Gewässer
-  Straßennetz
-  Bahnanlagen

\*Definition: alle als Kerngebiet, Mischgebiet oder Wohngebiet festgelegten Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Vorbehaltsflächen mit entsprechender Unterlagswidmung



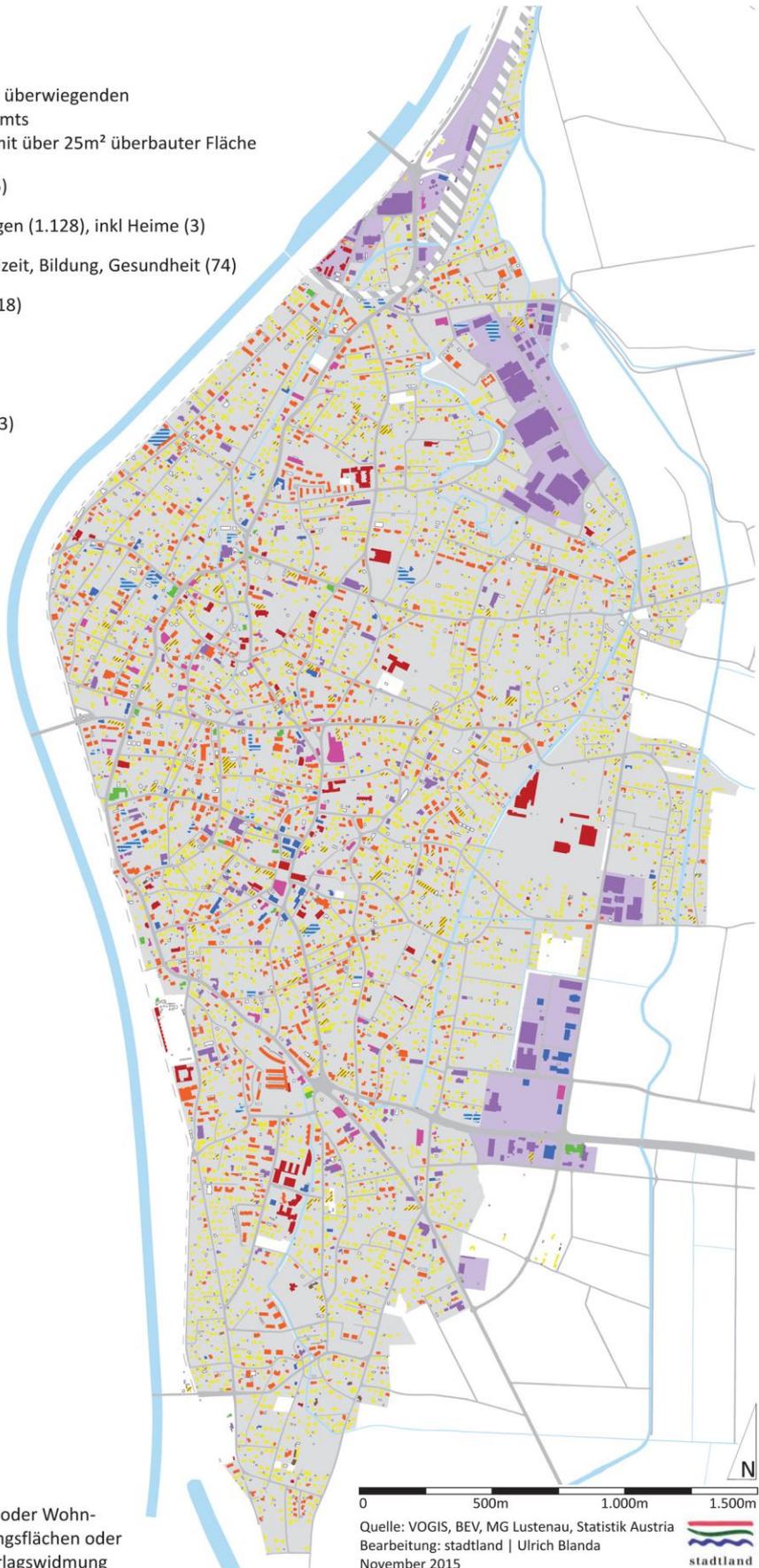
## Gebäudenutzungen

Definition:  
Gebäudenutzung gemäß AGWR Angaben zur überwiegenden  
Gebäudenutzung und Ergänzungen des Bauamts  
Gebäudeanzahl gesamt 7.791, davon 6.414 mit über 25m<sup>2</sup> überbauter Fläche

- Gebäude mit einer Wohnung (3.605)
- Gebäude mit 2 oder mehr Wohnungen (1.128), inkl Heime (3)
- Kirchen (8), Gebäude für Kultur, Freizeit, Bildung, Gesundheit (74)
- landwirtschaftliches Nutzgebäude (18)
- Bürogebäude (66)
- Hotels, Gaststätten (22)
- Groß- und Einzelhandelsgebäude (73)
- Industrie- und Lagergebäude (193),  
inkl Gebäude für Verkehrszwecke  
und Nachrichtenwesen (3)
- Mischnutzungen in Gebäuden  
mit einer (85) oder mit 2 oder  
mehr Wohnungen (62)
- andere Mischnutzungen (30)
- unbekannte Gebäudenutzung  
(2.424, davon 1.050 mit über  
25m<sup>2</sup> überbauter Fläche)

- Siedlungsgebiet\*
- Betriebsgebiet (BB-I)
- Gewässer
- Straßennetz
- Bahnanlagen

\*Definition: alle als Kerngebiet, Mischgebiet oder Wohn-  
gebiet festgelegten Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder  
Vorbehaltsflächen mit entsprechender Unterlagswidmung



0 500m 1.000m 1.500m  
Quelle: VOGIS, BEV, MG Lustenau, Statistik Austria  
Bearbeitung: stadtland | Ulrich Blanda  
November 2015



## Geschoßanzahl

Definition:

Geschoßanzahl gemäß AGWR

Annahmen:

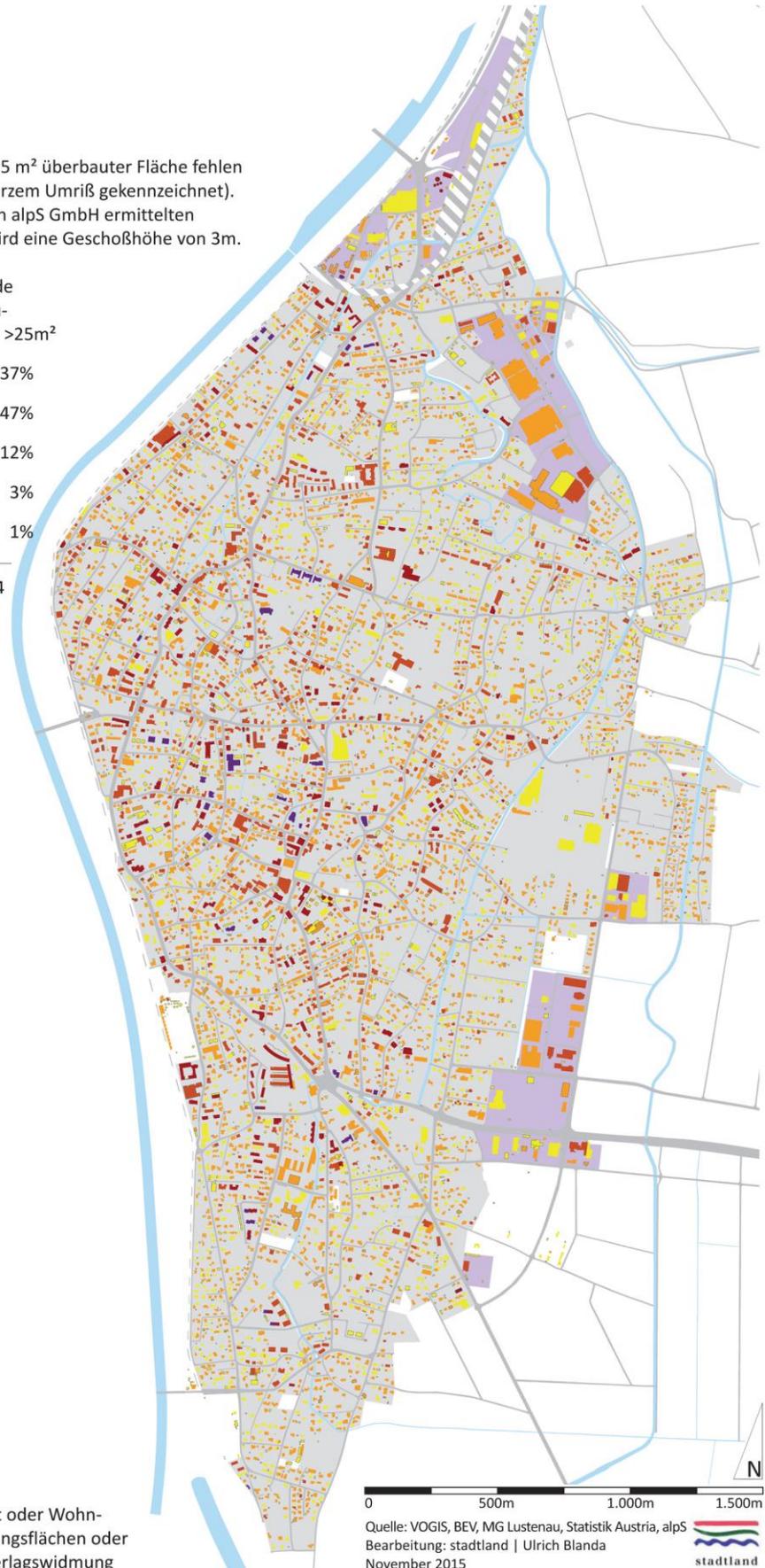
Bei 1.179 (18%) von 6.414 Gebäuden über 25 m<sup>2</sup> überbauter Fläche fehlen AGWR-Daten zur Geschoßanzahl (mit schwarzem Umriß gekennzeichnet).

Hier wird die Geschoßanzahl anhand der von alpS GmbH ermittelten Gebäudehöhe abgeleitet. Angenommene wird eine Geschoßhöhe von 3m.

|   | Gebäude auf Bauflächen | Gebäude auf Bauflächen >25m <sup>2</sup> |
|---|------------------------|--|
|  1 Geschoß         | 3.672 47%              | 2.388 37%                                |
|  2 Geschoße        | 3.089 40%              | 3.041 47%                                |
|  3 Geschoße        | 798 10%                | 766 12%                                  |
|  4 Geschoße        | 192 2%                 | 183 3%                                   |
|  5 bis 12 Geschoße | 40 1%                  | 36 1%                                    |
| Summe:  | 7.791                  | 6.414                                    |

-  Siedlungsgebiet\*
-  Betriebsgebiet (BB-I)
-  Gewässer
-  Straßennetz
-  Bahnanlagen

\*Definition: alle als Kerngebiet, Mischgebiet oder Wohngebiet festgelegten Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Vorbehaltsflächen mit entsprechender Unterlagswidmung



Analysekarten zur Flächennutzung und zu den Flächenreserven

#### **Ad Karte Überbaute Fläche**

Ausgangsdaten der Karte sind die AGWR-Informationen zur überbauten Fläche und der Grundstücksfläche lt DKM, dh die dargestellten Werte wird nicht gemäß baugesetzlichen Vorgaben zur Bauflächenzahl ermittelt. Wenn AGWR-Werte zur überbauten Fläche unbekannt oder unplausibel sind, wird auf die Flächeninformation der Naturbestandsdaten zurückgegriffen

#### **Ad Karte Bauflächennutzung / Bauflächenreserven**

Ausgangsdaten sind die Auswertungen der Raumplanungsabteilung zum Orthofoto aus dem Jahr 2012. Sie werden punktuell unter Beibehaltung der Kategorien und Ermittlungsvorgaben ergänzt.

## Überbaute Fläche

(Ermittlung nicht gemäß Vorarlberger Baubemessungsverordnung)

Definition:

Überbaute Fläche =  $\frac{\text{überbaute Fläche aller Gebäude am Grundstück (lt AGWR)}}{\text{Grundstücksfläche}}$

Annahme:

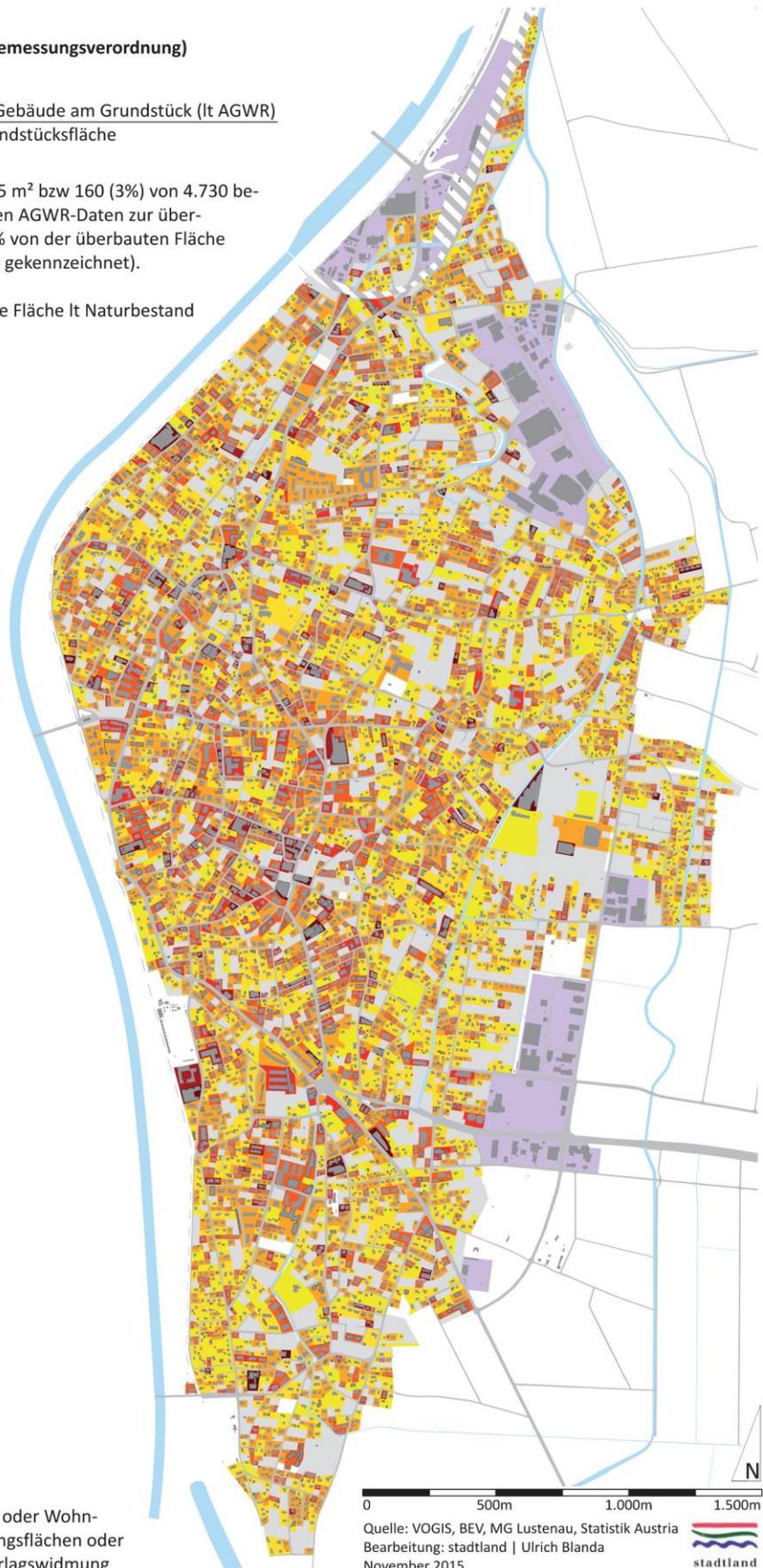
Bei 1.297 (21%) von 6.223 Gebäuden über 25 m<sup>2</sup> bzw 160 (3%) von 4.730 bewohnten Gebäuden im Siedlungsgebiet fehlen AGWR-Daten zur überbauten Fläche oder weichen zu mehr als 70% von der überbauten Fläche laut Naturbestand ab (mit schwarzem Umriß gekennzeichnet).

Hier wird folgende Annahme getroffen:

von Gebäuden überbaute Fläche = überbaute Fläche lt Naturbestand



\*Definition: alle als Kerngebiet, Mischgebiet oder Wohngebiet festgelegten Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Vorbehaltsflächen mit entsprechender Unterlagswidmung



0 500m 1.000m 1.500m

Quelle: VOGIS, BEV, MG Lustenau, Statistik Austria  
Bearbeitung: stadtländ | Ulrich Blanda  
November 2015



## Bauflächennutzung

Definition:

Gemäß Erhebung des Landes 2012, Ergänzungen onscreen

Siedlungsgebiet\* - bebaut

- BK mit einem Hauptgebäude bebaute Flächen inkl zwingend zugehöriger Erschließungs- und Freiflächen sowie Restflächen, die mit keinem zusätzlichen eigenständigen Hauptgebäude bebaut werden können
- BW
- BM

Siedlungsgebiet\* - unbebaut

- BK von Hauptgebäuden unbebaute mindestens 400m<sup>2</sup>
- BW große Fläche, die mit einem Hauptgebäude in der Größe von 13m x 13m bebaubar ist,
- BM

Betriebsgebiet BB-I - bebaut

- mit einem Hauptgebäude bebaute Flächen inkl zwingend zugehöriger Erschließungs- und Freiflächen sowie Restflächen, die mit keinem zusätzlichen eigenständigen Hauptgebäude bebaut werden können

Betriebsgebiet BB-I - schlecht genutzt

- schlecht genutzt / unternutzte Fläche mit mindestens 600m<sup>2</sup> Fläche

Betriebsgebiet BB-I - unbebaut

- von Hauptgebäuden unbebaute mindestens 600m<sup>2</sup> große Fläche, die eigenständig mit einem Hauptgebäude bebaubar ist,

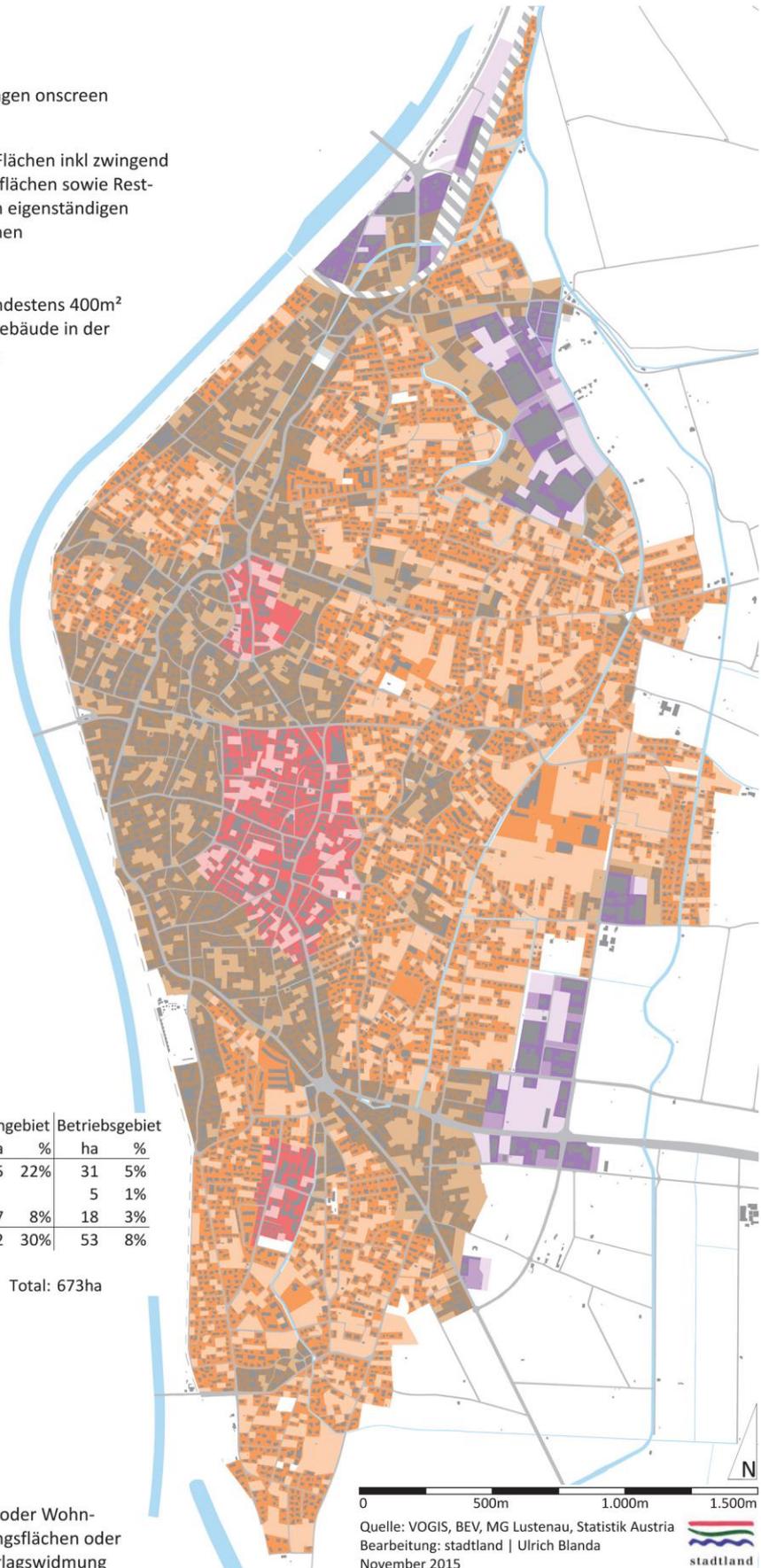
Bauflächenbilanz

|                  | Kerngebiet |    | Wohngebiet |     | Mischgebiet |     | Betriebsgebiet |    |
|------------------|------------|----|------------|-----|-------------|-----|----------------|----|
|                  | ha         | %  | ha         | %   | ha          | %   | ha             | %  |
| bebaut           | 38         | 6% | 229        | 34% | 145         | 22% | 31             | 5% |
| schlecht genutzt |            |    |            |     |             |     | 5              | 1% |
| unbebaut         | 10         | 2% | 140        | 21% | 57          | 8%  | 18             | 3% |
| Summe            | 48         | 7% | 369        | 55% | 202         | 30% | 53             | 8% |

Total: 673ha

- Gebäude
- Gewässer
- Straßennetz
- Bahnanlagen

\*Definition: alle als Kerngebiet, Mischgebiet oder Wohngebiet festgelegten Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Vorbehaltsflächen mit entsprechender Unterlagswidmung



0 500m 1.000m 1.500m

Quelle: VOGIS, BEV, MG Lustenau, Statistik Austria  
 Bearbeitung: stadtland | Ulrich Blanda  
 November 2015



## 3.2 ANALYSEKARTEN ZUR DICHTE

### **Ad Karte Bebauungsdichte**

Ausgangsdaten sind die AGWR-Informationen zur Netto-Geschoßfläche und der Grundstücksfläche lt DKM. Als Netto-Geschoßfläche wird im AGWR die Summe der nutzbaren Flächen eines Gebäudes herangezogen; dh. die dargestellten Werte wurden nicht gemäß baugesetzlicher Vorgaben ermittelt.

Bei fehlenden AGWR-Werten zur Geschoßfläche, wird die Geschoßfläche mit Hilfe folgender Annahmen ermittelt: Die überbaute Fläche lt Naturbestand wird mit der Anzahl der Geschoße multipliziert. Da die überbaute Fläche lt Naturbestand auch alle aufragende Gebäudeteile bzw nicht nutzbaren Geschoßflächen enthält, wird der ermittelte Wert durch den Faktor 1,2 dividiert. Diese Vorgangsweise ist mit dem Bauamt abgestimmt.

### **Ad Karte Wohndichte 1**

#### **Flächenverbrauch bebautes Siedlungsgebiet pro EW (in m<sup>2</sup>)**

Grundstücksgröße dividiert durch die Einwohnerzahl (lt ZMR) des Grundstückes. Die Wohndichte 1 ist damit ein Maß wie viel Fläche ein Einwohner zum Wohnen benötigt. Berücksichtigt werden nur Grundstücke auf denen ein bewohntes Gebäude steht.

### **Ad Karte Wohndichte 2**

#### **Einwohner pro Hektar bebautes Siedlungsgebiet**

Reziprok zur Karte „Wohndichte 1“ stellt dar, wie viele Einwohner sich einen Hektar bebautes Siedlungsgebiet teilen. Hektarangaben werden aus der jeweiligen Grundstücksgröße hochgerechnet.

Hinweis: Angaben zur Haushaltsgröße bzw Angaben zur Zahl der Haushalte je Gebäude können aus den vorliegenden Daten nicht ermittelt werden. Die letztverfügbaren Daten der Statistik Austria (2011) geben für Lustenau 9.309 Haushalte an, daraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,28 Personen je Haushalt.

### Ad Karte Wohndichte 3 – Geschoßfläche pro Einwohner

Diese Karte stellt die Summe der Geschoßflächen aller bewohnten Gebäude am Grundstück in Bezug zu allen am Grundstück gemeldeten Bewohnern.

### Karte Wohndichte 4 - Geschoßfläche pro EW auf Zählsprengel Ebene

Die „Geschoßfläche pro Einwohner“ wird auf Zählsprengel Ebene aggregiert. Ein grober Überblick über die Verteilung der Wohnflächenausstattung der Einwohner ist möglich – siehe Tabelle; die mit der Aggregation einhergehende Durchschnittsbildung ist für eine detaillierte Betrachtung jedoch problematisch.

Tabelle: Einwohner pro Wohngebäude nach Zählbezirken

| Zählsprengel                | Einwohner | Anzahl bewohnter Gebäude | Einwohner pro Wohngebäude | Geschoßfläche pro Einwohner |
|-----------------------------|-----------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Augarten                    | 1.959     | 356                      | 5,5                       | 48,9 m <sup>2</sup> / EW    |
| Bahnhof                     | 741       | 170                      | 4,4                       | 47,8 m <sup>2</sup> / EW    |
| Erholungszentrum            | 1.549     | 422                      | 3,7                       | 48,2 m <sup>2</sup> / EW    |
| Hasenfeld                   | 2.288     | 361                      | 6,3                       | 43,7 m <sup>2</sup> / EW    |
| Hofsteigstraße<br>Zellgasse | 2.414     | 566                      | 4,3                       | 53,6 m <sup>2</sup> / EW    |
| Hohenemserstraße            | 1.397     | 361                      | 3,9                       | 54,9 m <sup>2</sup> / EW    |
| Holz                        | 906       | 244                      | 3,7                       | 52,4 m <sup>2</sup> / EW    |
| Kapellenfeld                | 2.052     | 509                      | 4,0                       | 52,1 m <sup>2</sup> / EW    |
| Oberfeld                    | 1.690     | 374                      | 4,5                       | 57,9 m <sup>2</sup> / EW    |
| Rathaus                     | 1.124     | 296                      | 3,8                       | 57,6 m <sup>2</sup> / EW    |
| Rheindorf                   | 1.623     | 311                      | 5,2                       | 55,5 m <sup>2</sup> / EW    |
| Rotkreuz                    | 1.336     | 262                      | 5,1                       | 49,3 m <sup>2</sup> / EW    |
| Stickereizentrum            | 2.168     | 298                      | 7,3                       | 56,6 m <sup>2</sup> / EW    |
| Wiesenrain                  | 1.277     | 303                      | 4,2                       | 42,8 m <sup>2</sup> / EW    |
| gesamt Lustenau             | 22.524    | 4.833                    | 4,7                       | 51,59 m <sup>2</sup> / EW   |

## Bebauungsdichte (Ermittlung nicht gemäß Vorarlberger Baubemessungsverordnung)

Definition:

Bebauungsdichte =  $\frac{\text{Summe der Geschossflächen der Gebäude am Grundstück (It AGWR)}}{\text{Grundstücksfläche}}$

Annahme:

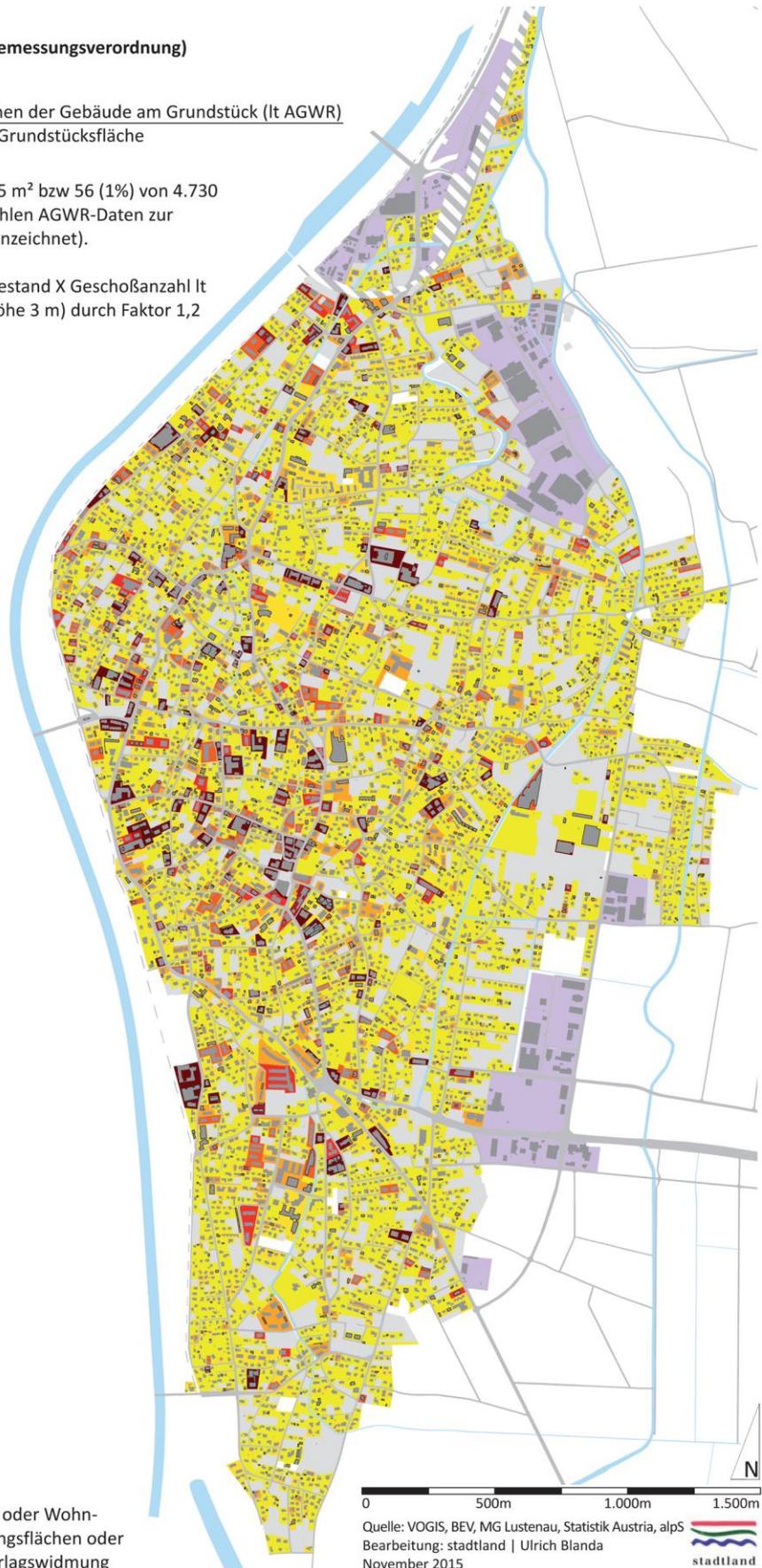
Bei 1.177 (19%) von 6.223 Gebäuden über 25 m<sup>2</sup> bzw 56 (1%) von 4.730 bewohnten Gebäuden im Siedlungsgebiet fehlen AGWR-Daten zur Geschossfläche (mit schwarzem Umriß gekennzeichnet).

Hier wird folgende Annahme getroffen:

Geschossfläche = überbaute Fläche It Naturbestand X Geschosanzahl It alpS Auswertung (angenommene Geschosshöhe 3 m) durch Faktor 1,2



\*Definition: alle als Kerngebiet, Mischgebiet oder Wohngebiet festgelegten Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Vorbehaltsflächen mit entsprechender Unterlagswidmung



## Wohndichte 1 Flächenverbrauch pro Einwohner in m<sup>2</sup> bebautes Siedlungsgebiet

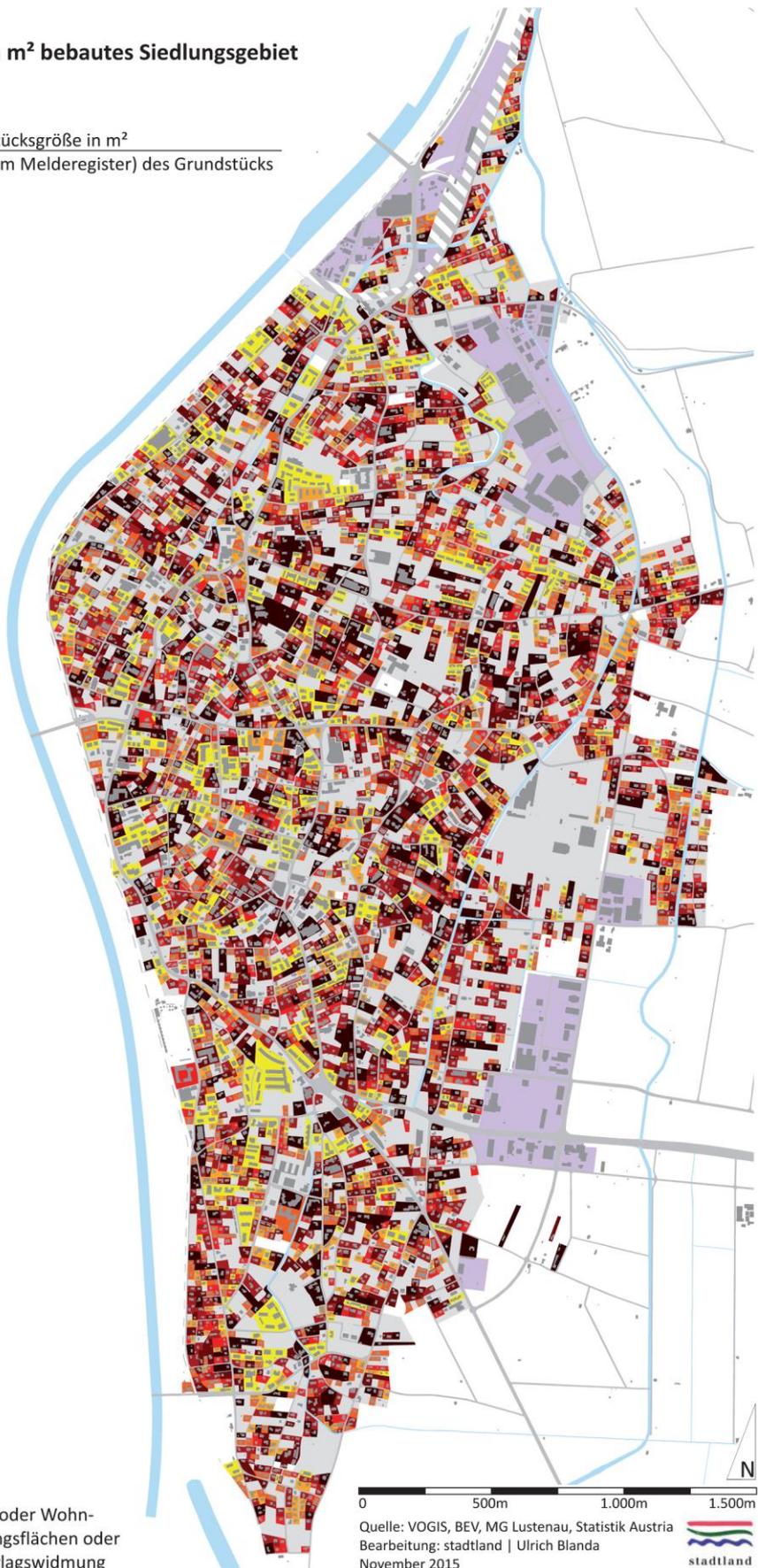
Definition:  

$$\text{Wohndichte 1} = \frac{\text{Grundstücksgröße in m}^2}{\text{Einwohnerzahl (lt Zentralem Melderegister) des Grundstücks}}$$

- unter 100 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- 100 bis 150 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- 150 bis 200 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- 200 bis 250 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- 250 bis 400 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- 400 bis 600 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- über 600 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- Siedlungsgebiet ohne Einwohner laut Zentralem Melderegister

- Siedlungsgebiet\*
- Betriebsgebiet (BB-I)
- Gebäude
- Gewässer
- Straßennetz
- Bahnanlagen

\*Definition: alle als Kerngebiet, Mischgebiet oder Wohngebiet festgelegten Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Vorbehaltsflächen mit entsprechender Unterlagswidmung



## Wohndichte 2 Einwohner pro Hektar bebautes Siedlungsgebiet

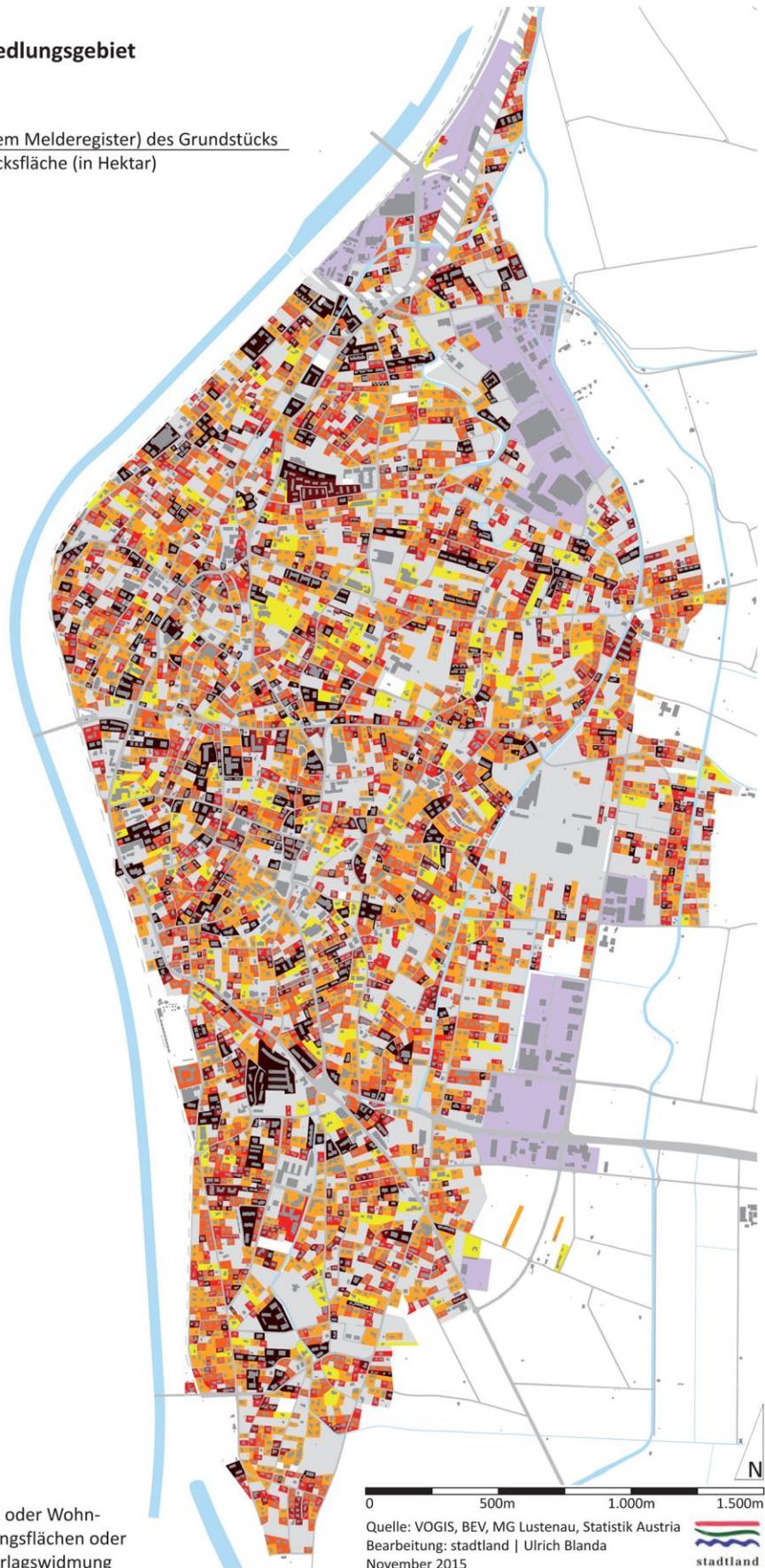
Definition:  

$$\text{Wohndichte 2} = \frac{\text{Einwohnerzahl (lt Zentralem Melderegister) des Grundstücks}}{\text{Grundstücksfläche (in Hektar)}}$$

- 1 bis 10 Einwohner pro Hektar
- 10 bis 30 Einwohner pro Hektar
- 30 bis 50 Einwohner pro Hektar
- 50 bis 70 Einwohner pro Hektar
- 70 bis 90 Einwohner pro Hektar
- 90 bis 110 Einwohner pro Hektar
- über 110 Einwohner pro Hektar
- Siedlungsgebiet ohne Einwohner laut Zentralem Melderegister

- Siedlungsgebiet\*
- Betriebsgebiet (BB-I)
- Gebäude
- Gewässer
- Straßennetz
- Bahnanlagen

\*Definition: alle als Kerngebiet, Mischgebiet oder Wohngebiet festgelegten Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Vorbehaltsflächen mit entsprechender Unterlagswidmung



0 500m 1.000m 1.500m

Quelle: VOGIS, BEV, MG Lustenau, Statistik Austria  
 Bearbeitung: stadtland | Ulrich Blanda  
 November 2015



### Wohndichte 3 Geschoßfläche pro Einwohner

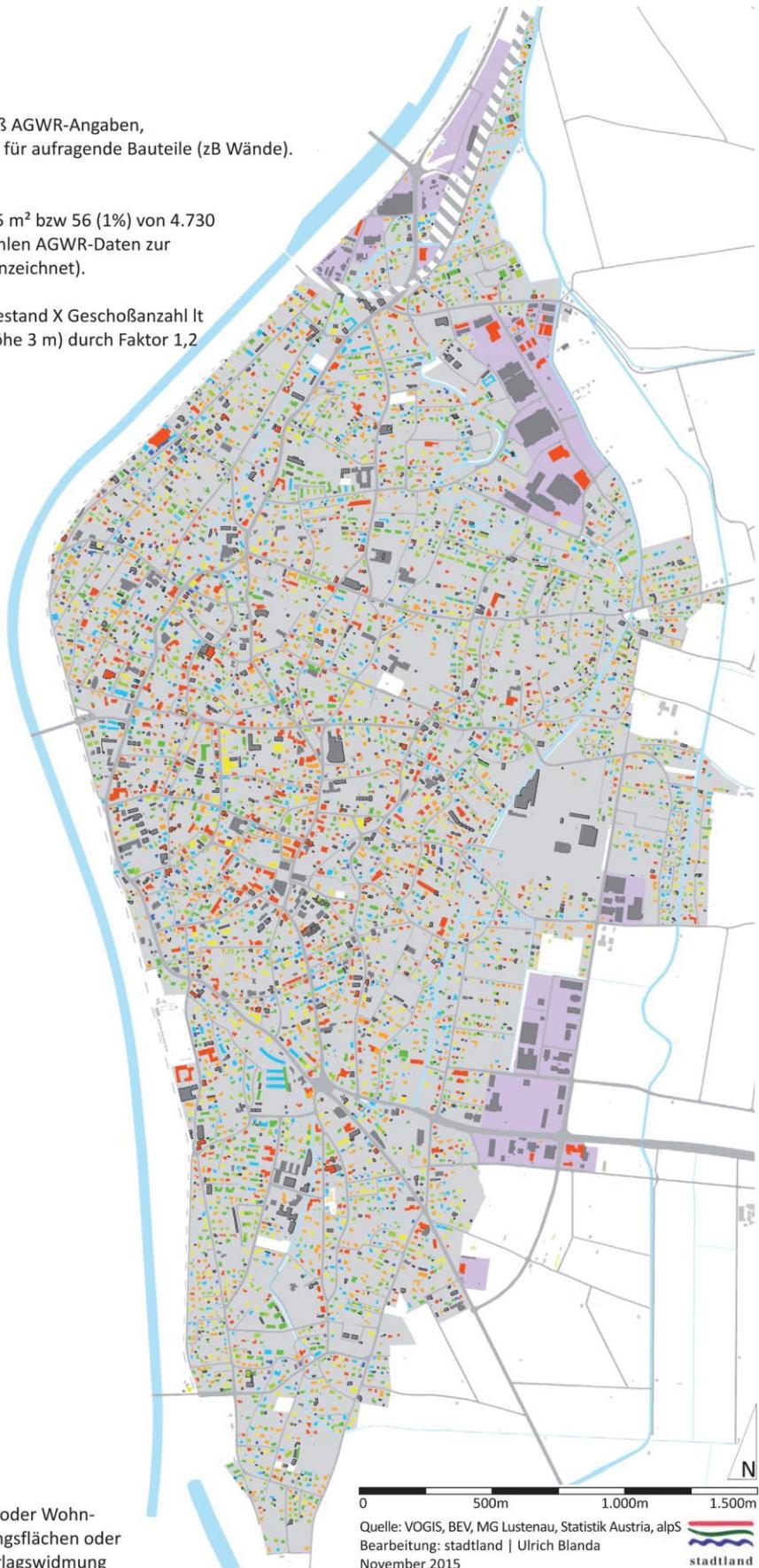
Definition:  
Geschoßfläche = Netto-Geschoßfläche gemäß AGWR-Angaben,  
dh nutzbare Fläche je Geschoß ohne Flächen für aufragende Bauteile (zB Wände).

Annahme:  
Bei 1.177 (19%) von 6.223 Gebäuden über 25 m<sup>2</sup> bzw 56 (1%) von 4.730  
bewohnten Gebäuden im Siedlungsgebiet fehlen AGWR-Daten zur  
Geschoßfläche (mit schwarzem Umriß gekennzeichnet).  
Hier wird folgende Annahme getroffen:  
Geschoßfläche = überbaute Fläche It Naturbestand X Geschoßanzahl It  
alpS Auswertung (angenommene Geschoßhöhe 3 m) durch Faktor 1,2

- unter 20 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- 20 bis 30 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- 30 bis 40 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- 40 bis 50 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- 50 bis 60 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- 60 bis 100 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- über 100 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- Gebäude ohne Einwohner  
laut Zentralem Melderegister

- Siedlungsgebiet\*
- Betriebsgebiet (BB-I)
- Gebäude
- Gewässer
- Straßennetz
- Bahnanlagen

\*Definition: alle als Kerngebiet, Mischgebiet oder Wohn-  
gebiet festgelegten Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder  
Vorbehaltsflächen mit entsprechender Unterlagswidmung



## Wohndichte 4 Geschoßfläche pro Einwohner auf Zählsprengel Ebene

Definition:  

$$\text{Geschoßfläche pro Einwohner} = \frac{\text{Geschoßfläche aller bewohnten Gebäude eines Zählsprengels}}{\text{Einwohnerzahl (lt Zentralem Melderegister) des Zählsprengels}}$$

Geschoßfläche = Netto-Geschoßfläche gemäß AGWR-Angaben, dh nutzbare Fläche je Geschoß ohne Flächen für aufragende Bauteile (zB Wände). Herangezogen wird die Geschoßfläche der bewohnten Gebäude im Siedlungsgebiet je Zählsprengel.

Annahme:

Bei 1.177 (19%) von 6.223 Gebäuden über 25 m<sup>2</sup> bzw 56 (1%) von 4.730 bewohnten Gebäuden im Siedlungsgebiet fehlen AGWR-Daten zur Geschoßfläche (mit schwarzem Umriß gekennzeichnet).

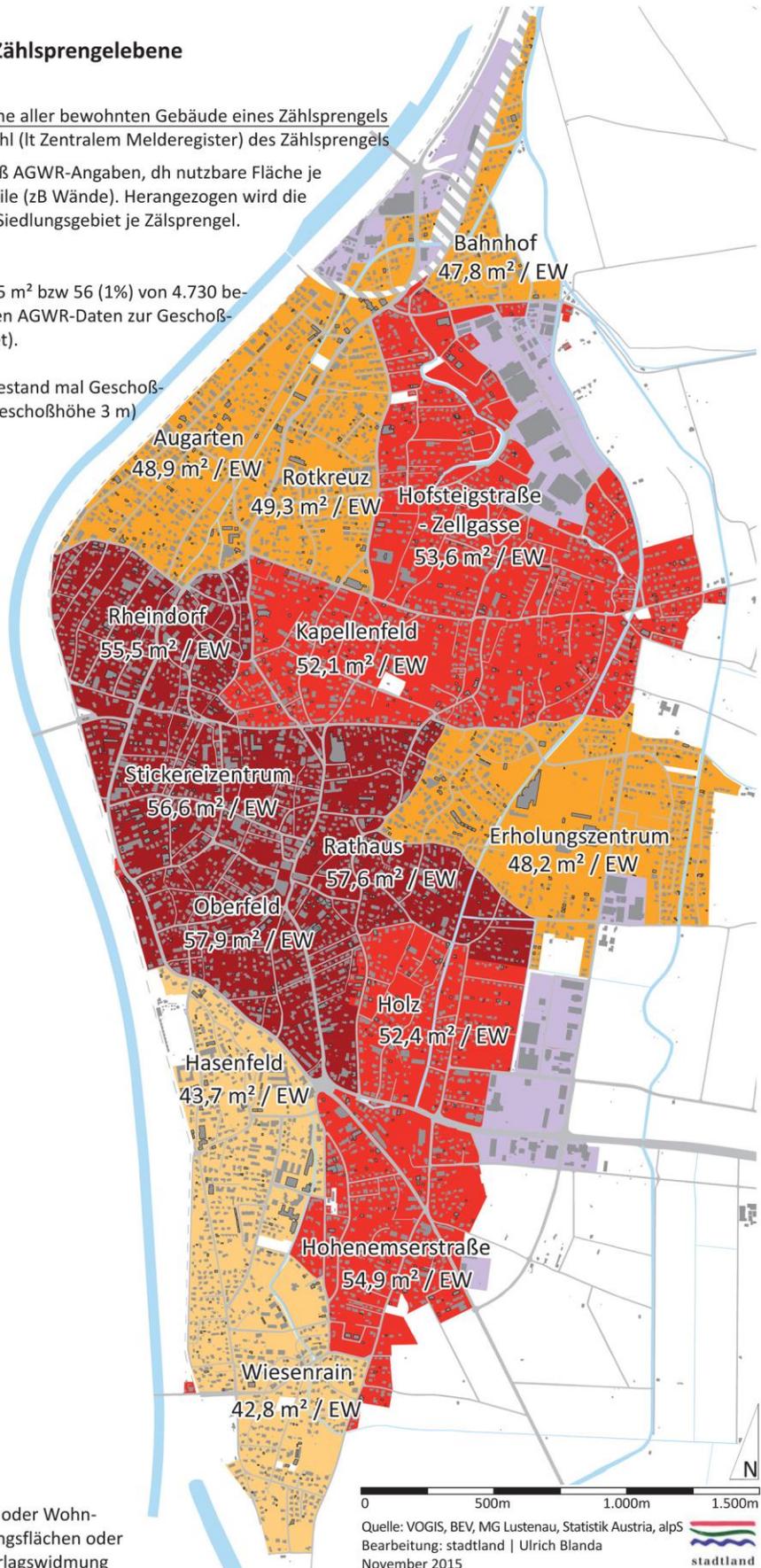
Hier wird folgende Annahme getroffen:

Geschoßfläche = überbaute Fläche lt Naturbestand mal Geschoßanzahl lt alpS Auswertung (angenommene Geschoßhöhe 3 m) durch Faktor 1,2

- 40 bis 45 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- 45 bis 50 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- 50 bis 55 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- 55 bis 60 m<sup>2</sup> pro Einwohner

- Siedlungsgebiet\*
- Betriebsgebiet (BB-I)
- Gebäude
- Gewässer
- Straßennetz
- Bahnanlagen

\*Definition: alle als Kerngebiet, Mischgebiet oder Wohngebiet festgelegten Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Vorbehaltsflächen mit entsprechender Unterlagswidmung



0 500m 1.000m 1.500m

Quelle: VOGIS, BEV, MG Lustenau, Statistik Austria, alpS  
 Bearbeitung: stadtland | Ulrich Blanda  
 November 2015



### 3.3 ANALYSEKARTE ZUR BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Ausgangsdaten der Karte sind die Geburtsjahre lt ZMR.

Lustenau ist lt Statistik Österreich mit Hohenems die „jüngste Stadt“ Österreichs, dh Lustenau hat 2014 mit 18,5% den höchsten Anteil an unter 15-jährigen (Österreichdurchschnitt: 15,4%). Im Vergleich zu 1971, damals betrug der Anteil 30%(!) ist er je-doch auch in Lustenau deutlich zurückgegangen.

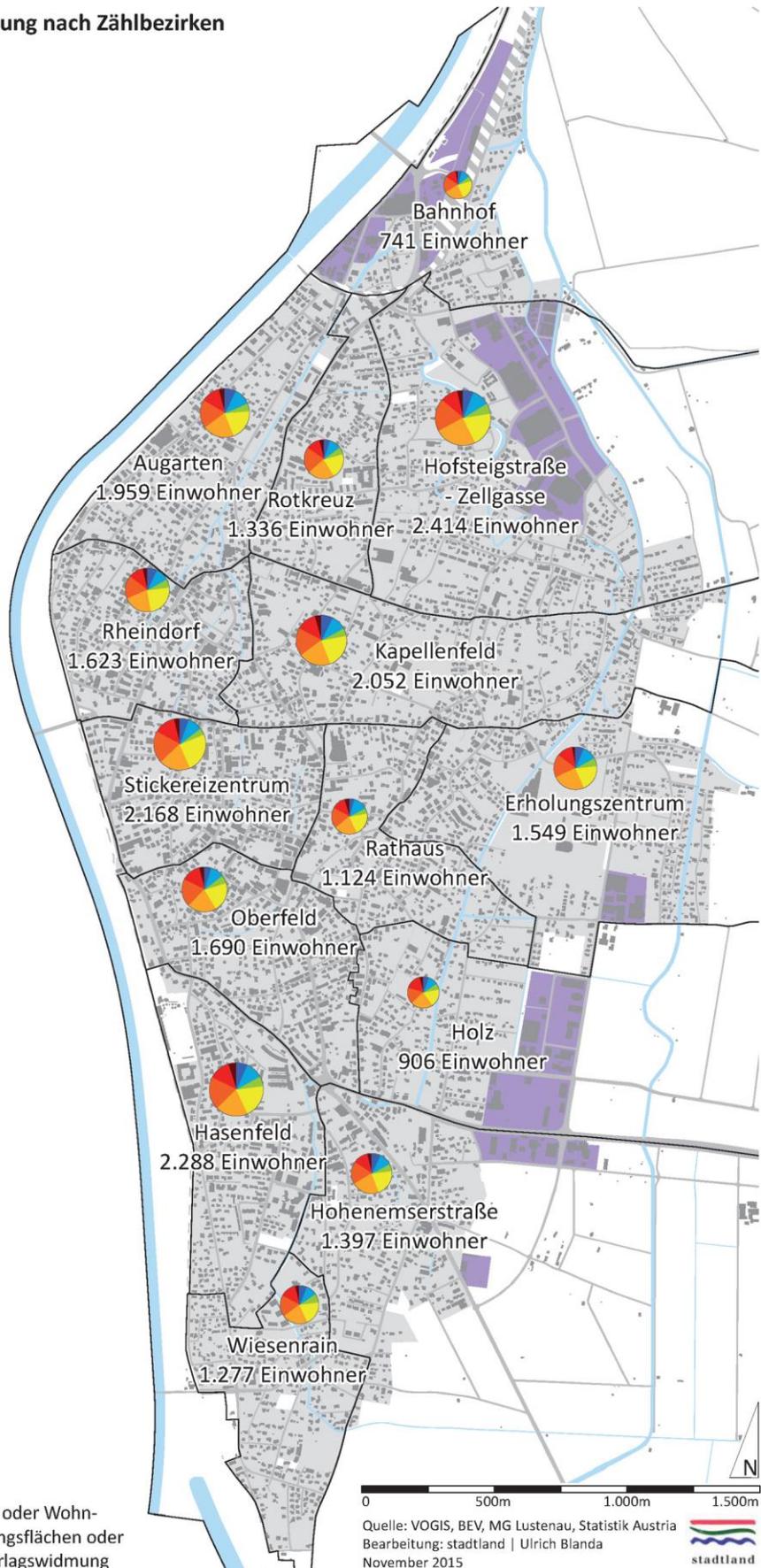
Wesentliche Unterschiede in der Altersverteilung zwischen den einzelnen Zählsprenkeln bei Jugendlichen sind nicht ersichtlich. Bei den über-65-jährigen sticht der Zählsprenkel Holz mit einem Anteil von 21% heraus.

# Altersverteilung der Wohnbevölkerung nach Zählbezirken

Angaben gemäß Zentralem Melderegister



\*Definition: alle als Kerngebiet, Mischgebiet oder Wohngebiet festgelegten Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Vorbehaltsflächen mit entsprechender Unterlagswidmung



0 500m 1.000m 1.500m

Quelle: VOGIS, BEV, MG Lustenau, Statistik Austria  
 Bearbeitung: stadtländ | Ulrich Blanda  
 November 2015

