

# Masterplan Siedlungsentwicklung Lustenau

Bericht

Marktgemeinde Lustenau

31. März 2017





## **Bearbeitung**

Beat Suter

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA

Jürgen Hengsberger

MSc ETH in Raumentwicklung FSU/SIA,

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur/-planung

Andrea Keufer

BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Garry Müntener

MSc TUM in Urbanistik,

BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

## **Projektauftraggeber**

Bgm. Kurt Fischer (Planungsreferent)

## **Projektleiter**

Bernhard Kathrein, Abteilungsleiter Gemeindeplanung

Franz Wiesinger, Abteilung Gemeindeplanung

## **Projektlenkungsgruppe**

Kurt Fischer, Bürgermeister

Eugen Kanonier, Amtsleiter

Florian Gabriel, Abteilungsleiter Baurecht

Rudi Alge, Abteilungsleiter Umwelt

Eugen Amann, Abteilungsleiter Hochbau

Johannes Zangerl, Abteilungsleiter Verkehr

Bernhard Kathrein, Abteilungsleiter Gemeindeplanung

Franz Wiesinger, Abteilung Gemeindeplanung

Bettina Epple, Abteilung Gemeindeplanung

Titelbild: Auszug Masterplan Siedlungsentwicklung



# Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
|          | <b>Vorwort des Bürgermeisters</b>                | <b>7</b>  |
|          | <b>Das wichtigste in Kürze</b>                   | <b>8</b>  |
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>                                | <b>9</b>  |
| 1.1      | Entwicklungen in der Vergangenheit               | 9         |
| 1.2      | Schwerpunkte der zukünftigen Gemeindeentwicklung | 13        |
| 1.3      | Erarbeitung Masterplan Siedlung                  | 13        |
| <b>2</b> | <b>Zusammenfassung Siedlungsanalyse</b>          | <b>14</b> |
| 2.1      | Drei Raumbilder für Lustenau                     | 14        |
| 2.2      | Sechs Lesarten der Siedlungsstruktur             | 15        |
| 2.3      | Zehn Siedlungstypologien                         | 18        |
| 2.4      | Quantitative Analysen                            | 19        |
| <b>3</b> | <b>Grundsätze der räumlichen Entwicklung</b>     | <b>21</b> |
| <b>4</b> | <b>Siedlungsentwicklung Lustenau</b>             | <b>22</b> |
| 4.1      | Vorgaben zur baulichen Entwicklung               | 22        |
| 4.2      | Qualitätsmerkmale und überlagernde Anforderungen | 33        |
| <b>5</b> | <b>Anwendung in der Planungspraxis</b>           | <b>39</b> |
| 5.1      | Baugrundlagenbestimmung                          | 39        |
| 5.2      | Quartiersbetrachtung                             | 39        |
| 5.3      | Gestaltungsbeirat                                | 39        |
| 5.4      | Bonussystem                                      | 40        |
| 5.5      | Erschliessung                                    | 43        |
|          | <b>Anhang</b>                                    | <b>45</b> |
|          | Beispiele Bewertung Bonussystem                  | 45        |
|          | Masterplan Siedlungsentwicklung Lustenau         | 48        |



# Vorwort des Bürgermeisters

*Was alle angeht, können nur alle lösen.*  
(Friedrich Dürrenmatt)

Lustenau ist eine lebenswerte Gemeinde im Herzen des Rheintals, in einem starken Wirtschaftsraum, der sich dynamisch entwickelt und sich immer mehr verdichtet. Lustenau wächst, wird auch in den nächsten Jahren und Jahrzehnten weiterwachsen. In der Vision Rheintal haben wir uns in den letzten Jahren gemeindeübergreifend mit dem Thema Siedlungsentwicklung beschäftigt. Dieser regionale Gesamtblick ist äußerst wertvoll für aktuelle und zukünftige Planungen. Er zeigt auch deutlich, dass Innenentwicklung, das heißt der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden und damit eine effiziente und nachhaltige Nutzung des vorhandenen Baulands, das Gebot der Stunde ist. Für eine positive Siedlungsentwicklung nach innen ist die Qualität der Bauten sowie der Außen- und Freiräume von großer Bedeutung. Die Bautätigkeiten, konkret wie mit den bestehenden Altbauten umgegangen wird und vorhandenes Bauland mit Neubauten genutzt wird, sind entscheidend für das Ortsbild und letztlich für die Lebensqualität Lustenaus und werden unsere Gemeinde über Jahrzehnte prägen. Ein Zusammendenken von Privatgrundstücken mit deren Bauten und dem öffentlichen Raum ist notwendig, gerade an Hauptstraßen, wichtigen Wegeverbindungen und Kreuzungspunkten. Diese Orte sind zentral für das Erscheinungsbild, die Identität und die Orientierung in Lustenau.

Die Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Landschaft sind dabei auch künftig herausfordernde Themen. Bevölkerungs- bzw. Arbeitsplatzwachstum und dichtere Siedlungen müssen nicht immer mehr PKW-Verkehr bedeuten. Investitionen in die Fahrrad- und Fußgängerfreundlichkeit (Bikeability/Walkability) und den ÖPNV können nachhaltige, sanfte Mobilitätsformen stärken und mehr Aufenthalts- und Lebensqualität schaffen.

Der Masterplan Siedlungsentwicklung bietet den verschiedenen Akteuren eine wichtige Orientierungs- und auch Entscheidungshilfe. Der Masterplan baut auf den vorhandenen Planungen und deren Grundsätzen auf (REK, Masterplan Zentrum, Straßen- und Wegekonzept) und stellt eine Handlungsanleitung für die Gemeindeverwaltung und Gemeindepolitik dar.

Unsere Bevölkerung und unsere Wirtschaft brauchen Raum für Wachstum. Entscheidend wird sein, wie wir gemeinsam – auf Basis guter Planungen und im offenen Dialog mit der Bevölkerung – die großen Potenziale unserer Gemeinde und unserer Region entwickeln, um attraktiven Raum für Wohnen, Arbeiten und Erholung zu schaffen. Der „Masterplan Siedlungsentwicklung Lustenau“ ist eine wichtige Grundlage für unsere kommunale Handlungsstrategie für ein lebenswertes, zukunftsfähiges Lustenau. Ich danke allen sehr herzlich, die durch ihr persönliches Mitwirken im Projekt einen Beitrag für eine gute Entwicklung unserer Gemeinde geleistet haben.

Die (Siedlungs-)Entwicklung unserer Gemeinde geht uns alle an, erst in den Händen und Köpfen möglichst vieler Menschen kann ein Masterplan seine Wirkung entfalten. Freilich, es gibt keine absolute Planbarkeit, trotz aller Planmäßigkeit wird uns auch in Zukunft der Zufall immer wieder wirksam treffen und vor neue Herausforderungen stellen. Gut wenn wir dann auf guten Planungen aufbauen können.

Ihr Bürgermeister Dr. Kurt Fischer

# Das wichtigste in Kürze

Der Masterplan Siedlungsentwicklung wird von der Gemeindevertretung beschlossen und dient als Handlungsanleitung für die Gemeindeverwaltung. Er baut auf den im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) festgelegten Grundsätzen auf (siehe Kapitel 3), beschreibt die gewünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde und konkretisiert bzw. ergänzt die Aussagen des REK und des Flächenwidmungsplans.

Der Masterplan Siedlungsentwicklung bildet damit eine wesentliche Grundlage für die Planungspraxis der Gemeinde. Er gewährleistet eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für die Bestimmung der Baugrundlagen, dient dem Gestaltungsbeirat als Orientierungs- und Entscheidungshilfe und definiert ein Bonussystem. Bestimmungen, die über die Angaben des Masterplans hinausgehen, werden bei Bedarf mit Verordnungen erlassen.

Dem vorliegenden Masterplan Siedlungsentwicklung ging eine umfangreiche Analyse der qualitativen und quantitativen Aspekte der räumlichen Entwicklung Lustenaus voraus (siehe Kapitel 2). Die Definitionen und Vorgaben des Masterplans Siedlungsentwicklung leiten sich aus diesen Analysen, den Diskussionen mit der Bevölkerung (im Bürgerforum und beim Quartiersspaziergang) und den Diskussionen mit der Gemeindeverwaltung ab.

Den Kern des Masterplans Siedlungsentwicklung bilden das Planwerk (siehe Verkleinerung im Anhang) und das Kapitel 4 «Siedlungsentwicklung Lustenau». Letzteres definiert Vorgaben zur baulichen Entwicklung von Lustenau (zum Beispiel Bebauungsdichten und Gebäudehöhen) und die Anforderungen zu qualitativen Aspekten (beispielsweise zu gestalterischen und architektonischen Themen). Von zentraler Bedeutung ist, dass sowohl die quantitativen als auch die qualitativen Vorgaben in der Planungspraxis der Gemeinde konsequent angewendet werden. Kapitel 5, «Anwendung in der Planungspraxis», beschreibt die wesentlichen Elemente dieser Planungspraxis sowie das entsprechende Bonussystem und gibt Empfehlungen für die Erschliessung.

Um die Praxistauglichkeit zu gewährleisten, wird der vorliegende Masterplan Siedlungsentwicklung ein Jahr nach dem Beschluss durch die Gemeindevertretung einem Controlling unterzogen und bei Bedarf angepasst.

---

# 1 Einleitung

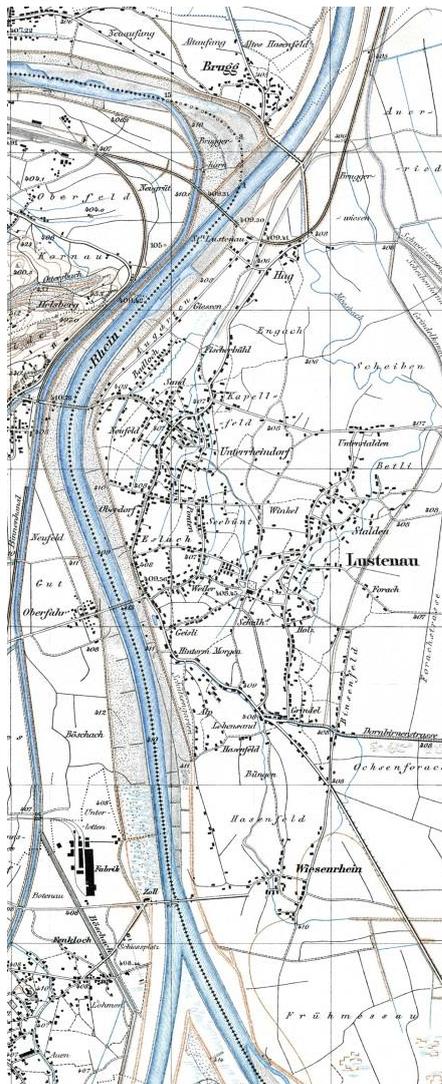
Der **Masterplan Siedlungsentwicklung** baut auf den im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) festgelegten Grundsätzen auf, beschreibt die gewünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde und konkretisiert bzw. ergänzt die Aussagen des REK und des Flächenwidmungsplans. Damit bildet der Masterplan Siedlungsentwicklung eine wesentliche Grundlage für die Planungspraxis der Gemeinde: Er liefert Fakten für die Baugrundlagenbestimmung, definiert ein Bonussystem und dient auch dem Gestaltungsbeirat als Orientierungs- und Entscheidungshilfe.

## 1.1 Entwicklungen in der Vergangenheit

Neben der Siedlungsanalyse (siehe Kapitel 2) liefert die Betrachtung der bisherigen räumlichen Entwicklung wichtige Hinweise zur Entstehung der Gebäude, Ortsteile wie auch der verschiedenen Infrastrukturen und damit für die Weiterentwicklung des Siedlungsbildes der Gemeinde.

### 1.1.1 Rückblick: rund 80 Jahre Gemeindeentwicklung<sup>1</sup>

**1930**

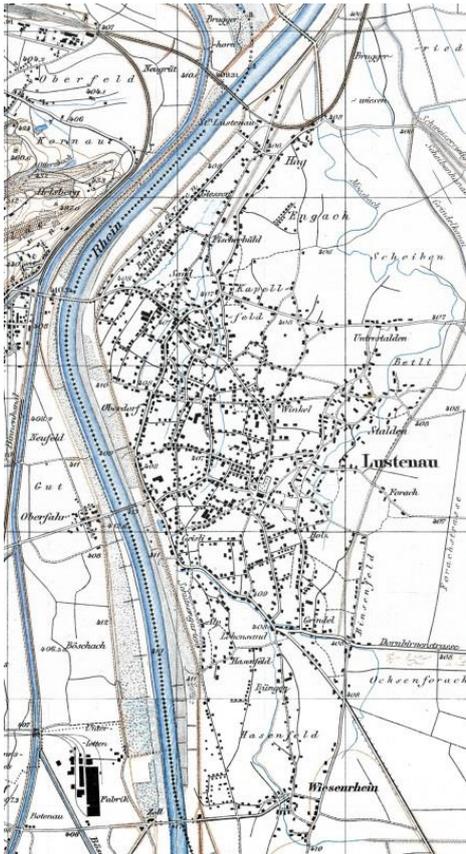


Um 1930 leben in Lustenau rund 8'600 Personen<sup>2</sup>. Die Eckpunkte und Hauptachsen des Siedlungsgebiets sind, verglichen mit den heutigen Siedlungsrändern, bereits ablesbar. Die wichtigen Hauptstrassen in Nord-Süd Richtung (wie Bahnhof-, Reichs-, Dornbirner- und Hohenemser-Strasse) sowie einige Querverbindungen (wie Kirch-, Schiller- oder Hofsteigstrasse) bestehen bereits. Die Rheinübergänge sind eine logische Fortsetzung dieses Erschliessungssystems und knüpfen direkt daran. Die baulichen Entwicklungen beziehen sich zu dieser Zeit noch stärker auf einzelne Ortsteile (Rheindorf, Stalden, Kirchdorf, Hasenfeld, Wiesenrhein) und Kreuzungspunkte. Auffällig sind jedoch bereits erste lineare Entwicklungen der ortstypischen Bürgerhäuser entlang der Strassen, die das Ortsbild damals prägten und heute zum Teil zu den schützenswerten, wertvollen Gebäude zählen. Vor allem entlang der Reichsstrasse und entlang der davon abgehenden Strassen ist dies bereits deutlich ablesbar. In den folgenden Jahrzehnten wird diese lineare Entwicklung verstärkt fortgeführt, bis dann – beginnend mit den 1970er Jahren – auch vermehrt in die Flächen dazwischen gebaut wird. Um 1930 ist das Ortsbild von Lustenau jedoch noch geprägt von offener Landschaft.

<sup>1</sup> Quelle Kartenmaterial: Schweizer Bundesamt für Landestopografie, swisstopo

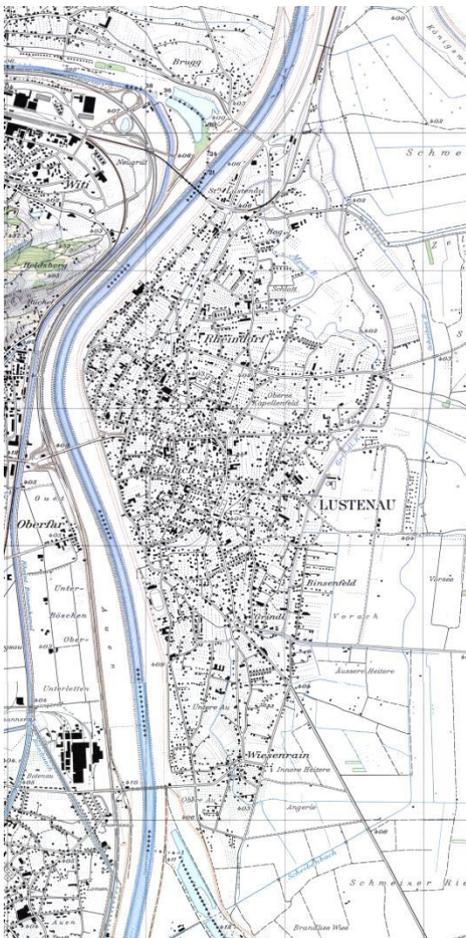
<sup>2</sup> Quelle Bevölkerungszahlen, Statistik Austria, POPREG, gerundet

**1950**



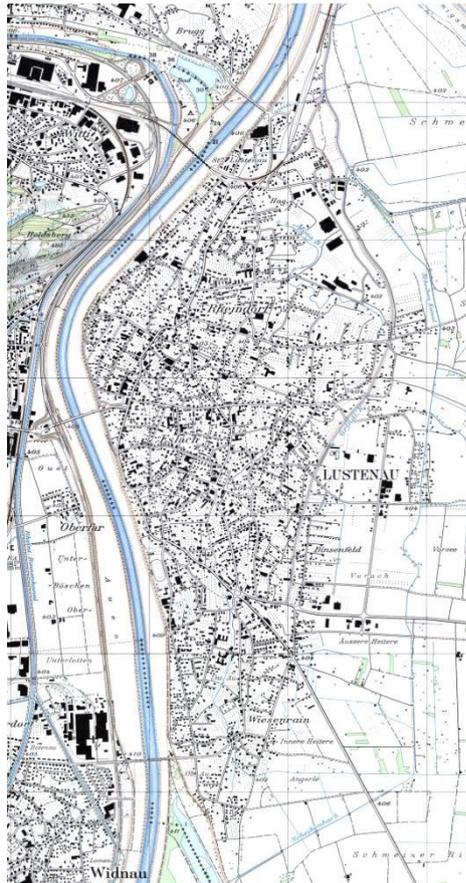
Die Bevölkerung wächst in den folgenden 20 Jahren auf rund 10'200 Einwohner an. Das Siedlungsbild Lustenaus präsentiert sich bereits entsprechend dichter. Das Strassen-netz wird weiter ausgebaut und die baulichen Entwicklungen erfolgen stark orientiert an diesen bis heute markanten Strassenzügen. Durch die Verästelung zeichnet sich bereits die flächige Siedlungslandschaft ab: Es findet keine Konzentration auf die Ortsteile statt, sondern eine flächige Besiedelung entlang der dazwischenliegenden Hauptstrassen und es kommt in dieser Zeit schon zu einzelnen Bauten an Stichstrassen. Richtung Schweiz bestehen weiterhin die alten Rheinübergänge, die aus den lokalen Verkehrsachsen hervorgingen.

**1970**



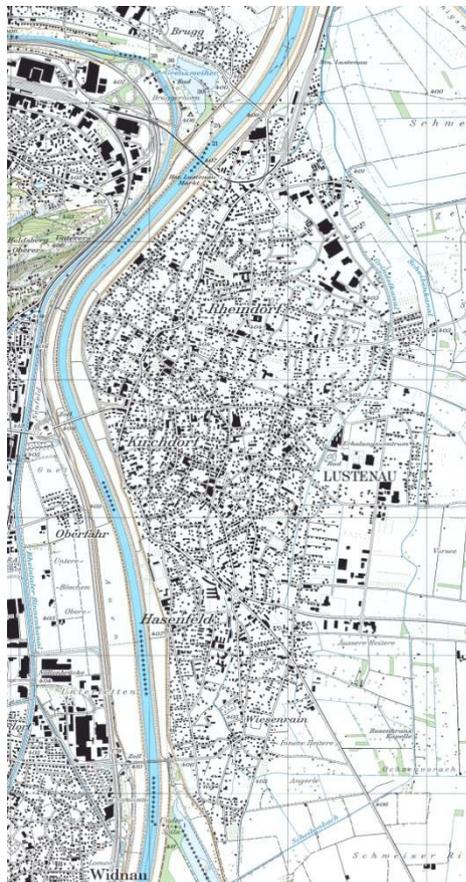
Zwischen 1950 und 1970 wächst die Bevölkerung um rund 5'000 auf 15'500 Einwohner an. Das Ortsbild beginnt, sich markant zu verändern. Es entstehen die ersten grossvolumigeren Bauten – sowohl mit gewerblichen, industriellen Nutzungen als auch für öffentliche Nutzungen (wie die Schulen Hasenfeld und Rotkreuz) sowie Wohnhochhäuser. Den grössten Einfluss bis heute haben die Errichtung der neuen Rheinbrücke zum Grenzübergang Au und der damit verbundene direkte Anschluss an die Schweizer Autobahn. Der Rückbau der bisherigen Grenzübergänge in der Verlängerung der Rheinstrasse und auf Höhe der Kirchstrasse geht damit einher. Der Hauptverkehrsstrom wird nun, über die Landesstrassen gebündelt, in die Mitte Lustenaus geführt. Das Netz der übergeordneten Strassen ist weitgehend ausgebaut und die bauliche Entwicklung findet nicht mehr primär entlang dieser Hauptachsen statt, sondern auch vermehrt an Stichstrassen. Trotzdem bleibt das Siedlungsbild von grosszügigen grünen Kammern geprägt.

1990



Bis Ende der 1980er Jahre verzeichnet Lustenau ein deutlich grösseres Bevölkerungswachstum als in den darauffolgenden Jahren. Zwischen 1951 und 1981 wuchs Lustenau jährlich um rund 240 Personen pro Jahr. Wobei sich bereits in den 1970er Jahren ein geringeres Wachstum abzeichnet. Nach 1981 geht das Wachstum bis 2011 auf etwa 130 Personen pro Jahr zurück. Die baulichen Tätigkeiten spiegeln dieses Wachstum wider und bis 1990 zeigt sich das vollflächige Siedlungsgebiet, wie es mehr oder weniger bis heute abgesteckt ist. Es kommt vermehrt zur funktionalen Trennung von Wohn- und Arbeitsnutzungen. Die Betriebsgebiete an den Rändern etablieren sich mit grossmassstäblichen Gebäuden und die wirtschaftliche Entwicklung gewinnt wieder an Bedeutung. Die grünen Kammern beginnen sich damit nach und nach immer dichter mit unterschiedlichsten Gebäudetypen zu füllen. Die Erschliessungsstrassen sind nicht immer durchgängig und in das bestehende Netz integriert, sondern häufig als tiefe Stichstrassen ausgestaltet.

2013



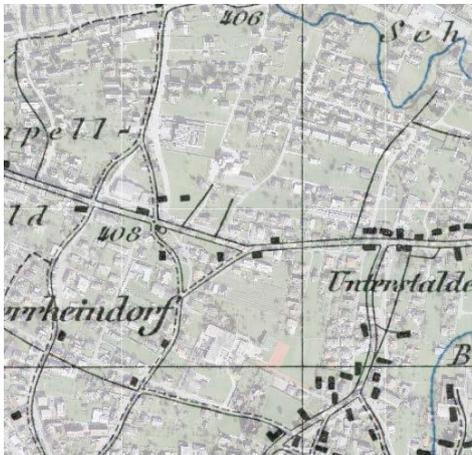
Zwischen 2011 und 2016 wächst Lustenau wieder stärker (mit etwas mehr als 200 Personen pro Jahr) auf aktuell rund 22'200 Einwohner. Die Betriebsgebiete entwickeln sich weiter und prägen die Ortsteile am östlichen Siedlungsrand. Im Wohnbau wird vom Einfamilienhaus über Doppelhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser bis hin zu grossen Mehrfamilienhäusern in unterschiedlicher Qualität gebaut. Die disperse Verdichtung im gesamten Siedlungsgebiet führt zu einer Kleinteiligkeit mit einer starken Verästelung von Strassen. Diese Heterogenität zusammen mit den verbleibenden Grünflächen macht das heutige Erscheinungsbild Lustenaus aus. Rund ein Drittel der Bauflächen sind bis dato unbebaut. Der Masterplan Siedlungsentwicklung gibt die Richtung vor, in die diese Flächen und auch die bereits bebauten Flächen in Abhängigkeit zu ihrer Umgebung entwickelt werden sollen.

### 1.1.2 Beispiel für die bauliche Entwicklung<sup>3</sup>

Am Beispiel eines Ausschnitts rund um die Lorettokapelle im Dreieck zwischen Rheindorf, Rotkreuz und Stalden ist die bauliche Entwicklung in Lustenau sehr gut ablesbar:

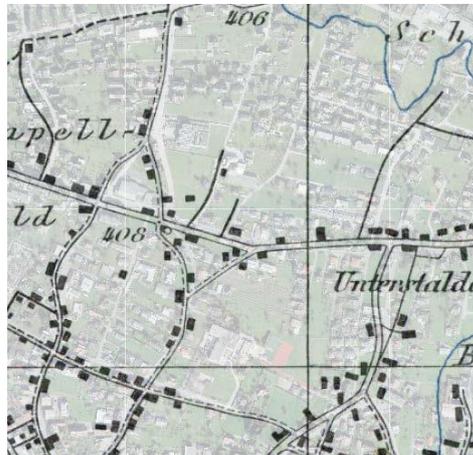
**1930**

Erste Bauten an der Hofsteigstrasse



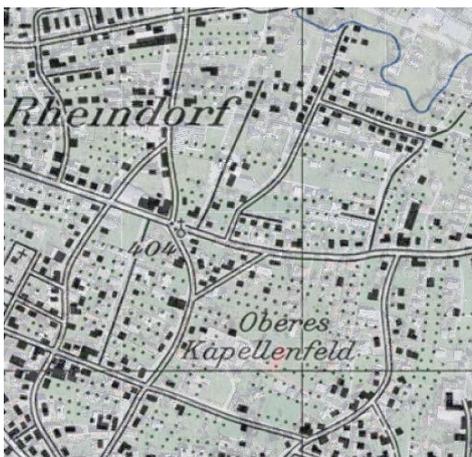
**1950**

Bautätigkeiten entlang der Hauptstrassen



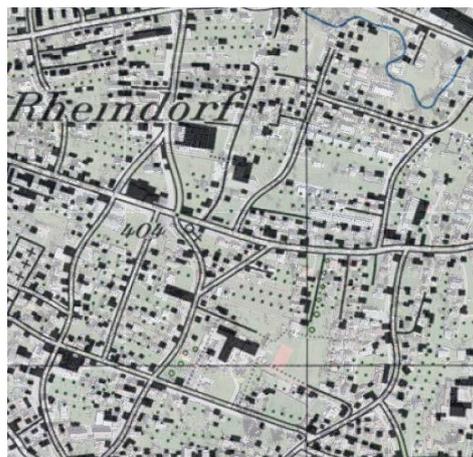
**1970**

Erste Bautätigkeiten an Stich- bzw. Erschliessungsstrassen



**1990**

Weitere Stichstrassen und vermehrt Bautätigkeiten in die Tiefe



**2013**

Zunahme der Bautätigkeiten in der zweiten, dritten und vierten Bautiefe



<sup>3</sup> Quelle Kartenmaterial: Schweizer Bundesamt für Landestopografie swisstopo

## 1.2 Schwerpunkte der zukünftigen Gemeindeentwicklung

Der Masterplan Siedlungsentwicklung ist, wie unten dargestellt, in die verwaltungsübergreifende Planungslandschaft der Gemeinde Lustenau eingebettet. Das REK bildet die zentrale und übergeordnete strategische Gesamtplanung (vgl. Kapitel 3). Der Masterplan Siedlungsentwicklung steht auf einer Ebene mit anderen Planungen und Konzepten und ist mit diesen abgestimmt.

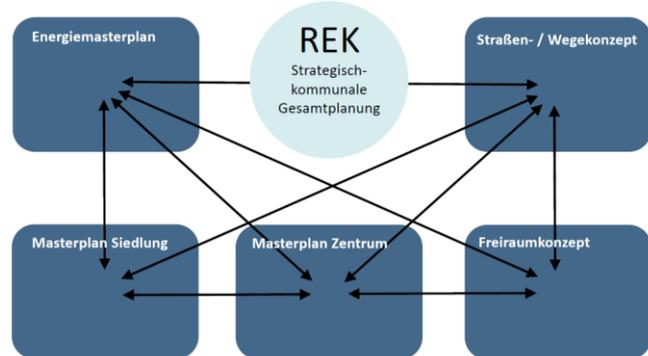


Abbildung: Übersicht Planungen und Konzepte

Anlässlich eines verwaltungsübergreifenden Workshops am 16.1.2017 wurden die zentralen Projekte und Aufgaben der nächsten 5 bis 10 Jahre in den jeweiligen Verwaltungsbereichen gesammelt und diskutiert. Neben den bereichsspezifischen Aufgaben sind aktuell folgende Themen als integrale Projekte weiter zu verfolgen:

- Rheinvorland
- Lustenauer Ried
- Bahnhofquartier
- Betriebsgebiet Nord
- Betriebsgebiet Süd: Entwicklungsschwerpunkt Millennium Süd, Heitere
- Hauptzentrum und Zentrumsstrassen
- Ortsteilzentrum Rheindorf

## 1.3 Erarbeitung Masterplan Siedlung

Der Masterplan Siedlungsentwicklung wurde in zwei Phasen erarbeitet. Die erste Phase «Analyse» (quantitative und qualitative Analysen) bearbeiteten die Büros Stadtland und Salzmann (Zusammenfassung siehe Kapitel 2), die zweite Phase «Konzept» das Büro Metron. Es wurden sowohl verwaltungsinterne Anliegen über eine Projektlenkungsgruppe als auch die Bevölkerung mit einem Bürgerforum und einem Quartiersspaziergang einbezogen. Folgende Themen wurden am Bürgerforum zum Entwurf des Masterplans und dem Quartiersspaziergang diskutiert und flossen anschliessend in die weitere Ausarbeitung des Masterplans ein:

- Zentrumsfragen: Was macht ein Zentrum aus? Wo sollen die Energien für die Aufwertung und Entwicklung gebündelt werden?
- historisch und emotional wertvolle Gebäude und Orte
- Gebietsdefinitionen und Richtwerte
- Differenzierung der Baugrundlagen innerhalb der Zonierung bspw. nach Lage an Hauptstrassen
- Fragen zur Qualität und Einpassung in die Umgebung
- Entwicklungshinweise und qualitative Vorgaben
- Lösungsansätze zur Mobilisierung von Bauflächenreserven
- Freiflächensicherung
- Abhängigkeit Siedlung/Verkehr

## 2 Zusammenfassung Siedlungsanalyse

Dem vorliegenden **Masterplan Siedlungsentwicklung** ging eine umfangreiche Analyse der qualitativen und quantitativen Aspekte der räumlichen Entwicklung Lustenaus voraus<sup>4</sup>. Die Definitionen und Vorgaben des Masterplans Siedlungsentwicklung leiten sich aus diesen Analysen, den Diskussionen mit der Bevölkerung (im Bürgerforum und beim Quartiersspaziergang) und den Diskussionen mit der Gemeindeverwaltung ab.

### 2.1 Drei Raumbilder für Lustenau

Mit einem Blick «auf das Ganze» versuchen die folgenden drei Raumbilder, das Selbstverständnis Lustenaus zu verdeutlichen:

#### «Den Rhein in die Mitte nehmen»

Der Rhein soll weniger als Trennung, vielmehr als gemeinsame Mitte wahrgenommen werden. Die harte Zäsur durch Verkehrsinfrastrukturen, Landesgrenze und korrigierten Rhein gilt es zu überwinden. Das Hochwasserschutzprojekt Rhesi (Rhein – Erholung und Sicherheit), als erste Etappe des Entwicklungskonzepts Alpenrhein, bietet eine Chance dazu. Neben dem Hauptanliegen des Hochwasserschutzes werden darin bspw. ökologische und sozialräumliche Aspekte (Themen Lebensqualität und Naherholung) aufgegriffen.



#### «Kern mit Flanken zu Wasser und Ried»

Als markante Flanken werden die westlichen Siedlungsgebiete hin zum Rhein, mit der klaren Kante des Rheindamms, sowie die Siedlungsgebiete mit den Betriebsgebieten im Osten hin zum Ried verstanden. Sie umgeben den heterogenen Kern Lustenaus mit unterschiedlichen Bebauungs- und Freiraumstrukturen. Prägend sind die Hauptverkehrsachsen und die klare Nord-Süd-Ausdehnung. Ein Thema für die künftige Siedlungs- und vor allem Verkehrsentwicklung sind die Querungsmöglichkeiten über die Flanken hinweg.



#### «Inseldorf Lustenau»

Der Siedlungsteppich Lustenaus erstreckt sich ca. 5 km in Längs- und ca. 2 km in Querrichtung. Durch die klare Begrenzung der Siedlungsränder im Westen und Osten hat in den vergangenen Jahren bereits eine spürbare Verdichtung eingesetzt. Dennoch ist das Ortsbild geprägt vom Nebeneinander bebauter und unbebauter Grundstücke. Mit der zunehmenden Überbauung der vorhandenen Bauflächenreserven gewinnen spezifische Qualitäten (Hoschtat, Obstgärten, Durchwegung etc.) zunehmend an Bedeutung.



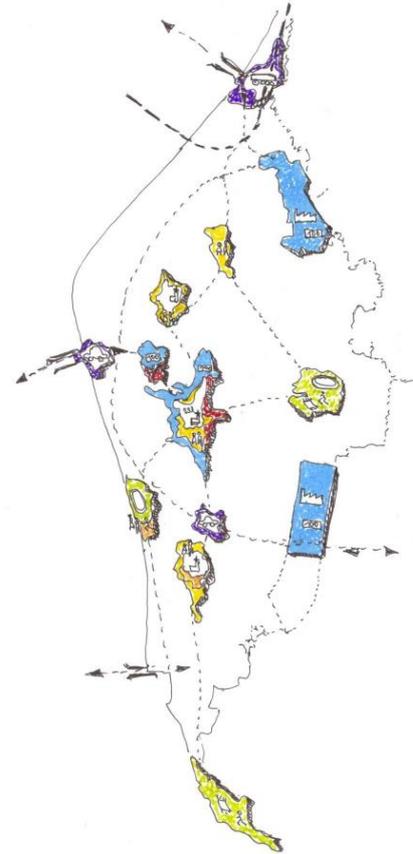
<sup>4</sup> Erarbeitet wurde die Siedlungsanalyse von Salzmann Architektur und Raumplanung, DI MAS ETH Geli Salzmann in Kooperation mit Mag. arch Marina Hämmerle, Stadtland, DI Alfred Eichberger. Quelle des vorliegenden Kapitels ist der Bericht Siedlungsanalyse Lustenau – Zusammenfassung der qualitativen und quantitativen Siedlungsanalysen vom Jänner 2016. Die Analysen wurden punktuell durch Metron ergänzt.

## 2.2 Sechs Lesarten der Siedlungsstruktur

Sechs Bilder zu unterschiedlichen Lesarten der Siedlungsstruktur Lustenaus zeigen deren charakteristische Eigenheiten und ortsspezifische Merkmale:

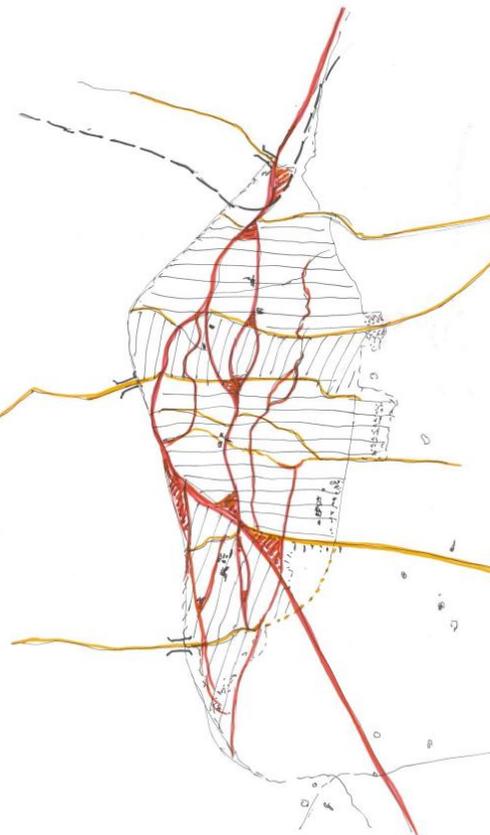
### Polyzentrik

Das aus sieben Weilern entstandene Lustenau präsentiert sich heute mit einer polyzentrischen Struktur. Die einzelnen Ortsteile sind geprägt von unterschiedlichen Eigenschaften und unterschiedlicher Bedeutung: Das Kirchdorf stellt das räumliche und funktionale Hauptzentrum der Gemeinde dar. Öffentliche Bauten und Räume, Handels- und Dienstleistungsflächen wie auch Wohnbauten prägen das Ortsbild. Das Rheindorf und das Hasenfeld sind dem Kirchdorf untergeordnete Ortsteilzentren. Markante Knotenpunkte stellen die Engelkreuzung, der Grenzübergang und der Raum rund um den Bahnhof dar. Die Betriebsgebiete bilden in sich, verglichen mit der gesamten Siedlungsstruktur Lustenaus, homogene Areale. Grossflächige attraktive Frei- und Erholungsräume sind der Sportpark, das Reichshofstadion mit dem Sozialzentrum Schützengarten und der Naherholungsraum Alter Rhein.



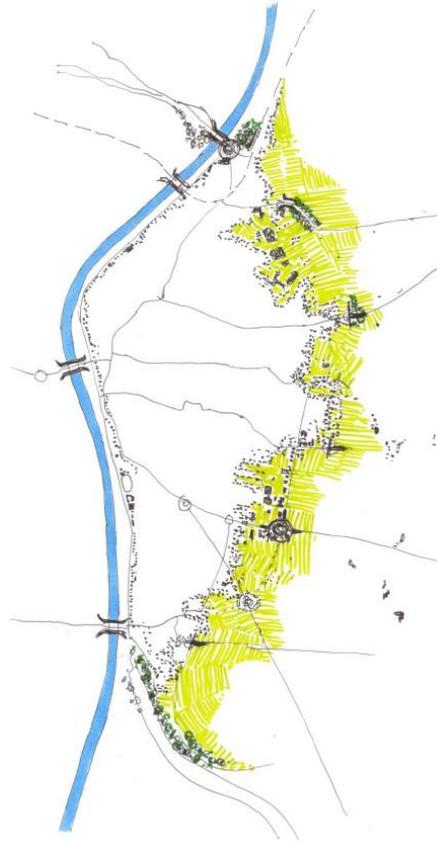
### Gewebe

Horizontale Achsen in Ost-West-Richtung und vertikale Achsen in Nord-Süd-Richtung gliedern das Siedlungsgebiet Lustenaus. Der Siedlungsraum kann durch die Betrachtung von Norden nach Süden grob in vier Kammern unterteilt werden. An den Überschneidungen der Achsen ergeben sich auffällig häufig dreieckförmige Areale. Diese Triangel sind zentral für die Orientierung im Ort. Bei der künftigen Planung ist vermehrt auf diese Schnittstellen Rücksicht zu nehmen. Bauliche Akzentuierungen oder markante Freiräume können an diesen Kreuzungspunkten wesentlich zu einer verbesserten Orientierung beitragen.



## Ränder und Portale

Die im Norden und Süden spitz zulaufende Siedlungsform bildet zwei prägnante und von Grund auf unterschiedliche Siedlungsränder aus: den Rhein im Westen und das Ried im Osten. Der Siedlungsraum ist damit klar abgesteckt. Die Übergänge über den Rhein sind punktuell und konzentriert. Die Übergänge vom Siedlungsraum ins Ried sind entsprechend der teilweise feingliedrigen Durchwegung deutlich vielfältiger.



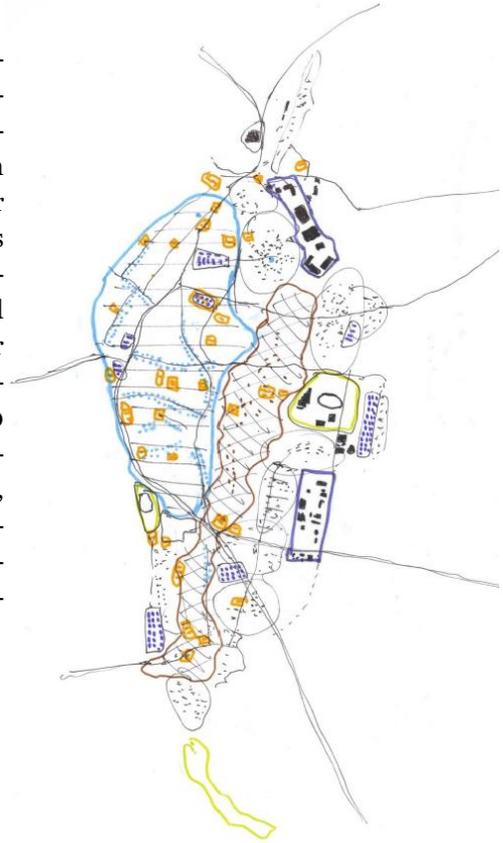
## Gräben

Die markanten strukturierenden Elemente, insbesondere die Landesstrassen, der Rhein und die grösseren Gräben, können mitunter Barrieren darstellen. Die Landesstrassen werden durch den stetig zunehmenden Verkehr, vor allem den Transitverkehr, sowie aus sicherheits- und lärmtechnischen Gründen zu einer immer stärkeren Zäsur im Siedlungsraum. Die Kanäle stellen einerseits eine Barriere dar, bergen andererseits aber auch grosse Potenziale für die Siedlungsqualität. Insbesondere die Zugänglichkeit und die Querungsmöglichkeiten sind von Bedeutung.



## Epochen

Wie einleitend aufgezeigt, weisen die unterschiedlichen Ortsteile trotz der flächenhaften Gesamtentwicklung der Gemeinde charakteristische Bauten der jeweiligen Entstehungsära auf. So entwickelte sich über die Jahrzehnte ein heterogenes Gefüge aus bäuerlichen Strukturen (die mit der Innenentwicklung und Verdichtung zunehmend seltener werden), bürgerlichen Bauten (vor allem entlang der Strassenzüge), Eigenheimsiedlungen (häufig zwischen 1930 und 1950 entstanden), Südtirolersiedlungen, Grossbauten aus den 1960er und 1970er Jahren, Betriebsgebieten am Siedlungsrand, Einfamilienhäusern wie auch kompakten Wohnsiedlungen neuern Datums sowie aus Sport- und Naherholungsgebieten.



## Freiräume

Ergänzend zur baulich fokussierten Betrachtung stellen die Grünräume, öffentlichen Räume und Landschaftsräume innerhalb der Siedlung und in ihrer unmittelbaren Umgebung wichtige strukturierende Elemente dar. Auf das gesamte Gemeindegebiet betrachtet fallen zusammenhängende Freiraumstrukturen, Obstgärten, Hoschtat, Grünzüge, Alleen, Plätze, grosse Sportplätze und Gräben auf. Innerhalb der einzelnen Quartiere findet sich eine Vielzahl an Grün- und Freiflächen mit ortsspezifischen Nutzungen. Gerade mit der zunehmenden Innenentwicklung und Verdichtung gewinnt die Beachtung und aktive Mitgestaltung der Siedlungsfreiräume an Bedeutung.



## 2.3 Zehn Siedlungstypologien

Bei näherer Betrachtung der gebauten Realität lassen sich zehn spezifische Siedlungstypologien definieren. Zu unterscheiden sind solche entlang linearer Strukturen wie den Strassen, den Siedlungsrändern und den Gräben sowie solche, die sich flächig zwischen diesen linearen Strukturen finden. Die folgende Abbildung zeigt eine exemplarische, räumliche Verortung der Typologien. Ihre Betrachtung bildet die Grundlage für die Inhalte des Masterplans.

**Im Zentrum:** Verstreute, vielschichtige Zentren mit unterschiedlichen Angeboten und Qualitäten.

**An der Durchzugsachse:** Leistungsfähige Transitrouten mit zunehmendem Verkehr, auf den die Nutzungen und Bebauungen reagiert haben.

**An der Lebensader:** Hauptstrassen unterschiedlicher Ausprägung, grösstenteils historische Wegeverbindungen mit entsprechenden Bauten und grosser Bedeutung für die Orientierung.

**Am Kanal:** Besonderheit in Lustenau, ein wichtiger Faktor für die Wohnumfeldqualität der Anlieger.

**Im Labyrinth:** Heterogene Streusiedlungen aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Epochen, häufig mit Stichstrassen und entsprechend schwieriger Orientierung.

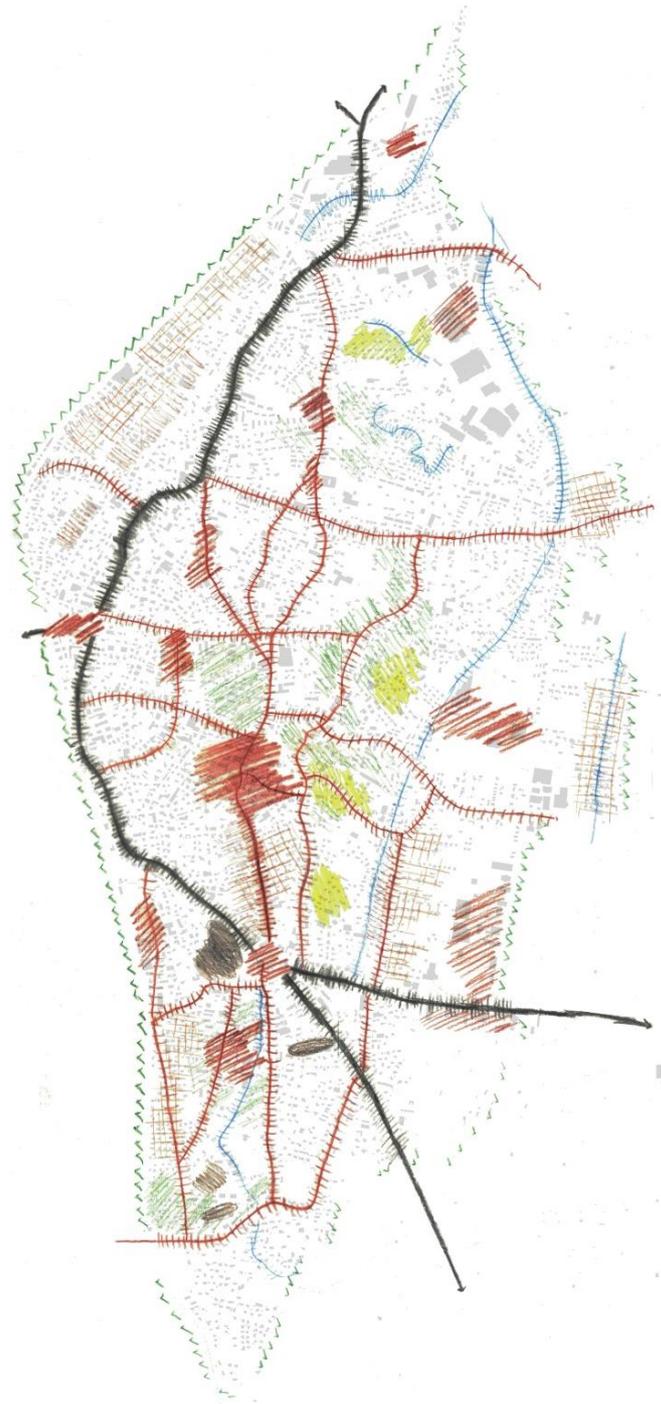
**Im Raster:** Deutlich ablesbare, orthogonale Siedlungsstruktur durch vordefinierte Erschliessung.

**Im Ensemble:** Grosssiedlungen und Eigenheimsiedlung dispers im Siedlungsraum verteilt.

**In der zweiten Reihe:** Heterogene Siedlungskammern parallel zu den Durchzugsachsen und den Lebensadern.

**Im Garten:** Gebiete mit intensiver Durchgrünung, entsprechend offenem Charakter und hoher Wohnumfeldqualität, grösstenteils Baulandreserven.

**Am Siedlungsrand:** Grenze zu Ried im Osten und Rhein im Westen.



## 2.4 Quantitative Analysen

In einer quantitativen Analyse wurde eine Reihe von Bevölkerungs- und Siedlungsdaten untersucht. Eingeflossen sind bspw. das Zentrale Melderegister (ZMR) sowie das Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR). Die Registerdaten wurden in der Analyse mit den räumlichen Vermessungsdaten verknüpft und liefern so wichtige Grundlagen zum Gebäudebestand, zur Flächennutzung, zu den Flächenreserven und Dichten. Eine Zusammenfassung der Analyse findet sich im oben erwähnten Bericht (siehe Fussnote auf S. 14). Die vollständigen Daten stehen im Gemeinde-GIS zur Verfügung.

### Bauflächenreserven

Zu den wesentlichen quantitativen Elementen zählen die Zahlen rund um die Bauflächen, die Bauflächenreserven und die Einwohnerentwicklung. Die Abbildung zeigt die vorhandenen Bauflächenreserven (grün) und den aktuellen Gebäudebestand. Mit dem Stand 2012 bestehen 412 ha bebaute Baufläche in den Kern-, Misch- und Wohngebieten und 207 ha unbebaute Baufläche in Kern-, Misch- und Wohngebieten. (Quelle: Landeserhebung 2012)

Bei 21'400 Einwohnern (gerundet, 2012) ergibt dies im Durchschnitt eine Einwohnerdichte von rund 52 Einwohnern pro Hektar im bebauten Siedlungsgebiet. Unter der Annahme, dass die vorhandenen Bauflächenreserven mit einer ähnlichen Dichte bebaut werden, ergibt sich ein theoretisches Potenzial von rund 10'000 bis 11'000 zusätzlichen Einwohnern.



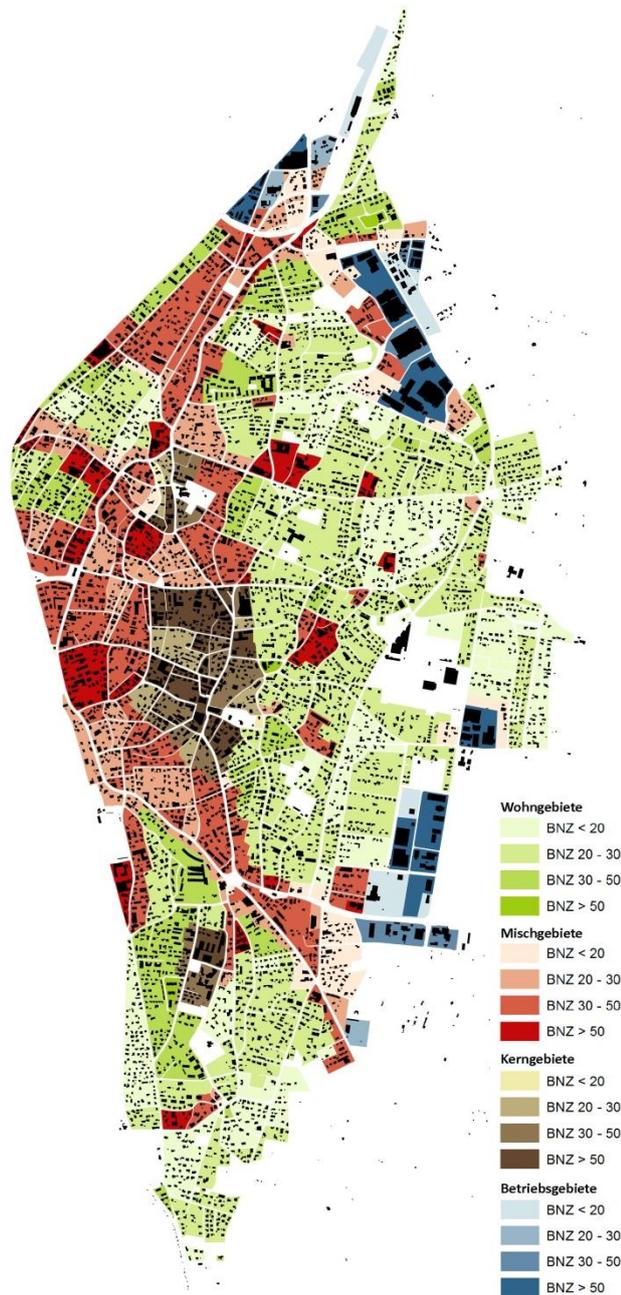
## Bauliche Dichte und Nutzungsdichte

Als Grundlage und zur Annäherung an die Vorgaben zur baulichen Entwicklung im Masterplan (siehe Kapitel 4.1) wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt: Betrachtung der aktuellen Nutzungsdichte (Einwohner pro Hektar); grobe Berechnung der aktuell realisierten Baunutzungszahl (BNZ); Analyse der Gebäudenutzungen und Gebäudetypologien (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser oder Gebäude mit Wohn- und Arbeitsnutzungen) in Abhängigkeit zur baulichen Dichte wie auch zur Nutzungsdichte.

Beim Vergleich von Nutzungsdichte und baulicher Dichte zeigte sich vor allem in den Misch- und Kerngebieten ein unterschiedliches Bild. Da bei der Berechnung der Nutzungsdichte nur Einwohner berücksichtigt wurden, jedoch keine Arbeitsplätze, ist diese deutlich tiefer als die bauliche Dichte desselben Orts. Die bauliche Dichte dagegen spiegelt auch das Erscheinungsbild der Gebäude deutlich wider und ist unabhängig von der aktuellen Wohnungsbelegung, die immer nur eine Momentaufnahme darstellt.

Die parzellenweise Betrachtung von Typologie, Nutzungsart und Nutzungsdichte lieferte zwar Hinweise auf die konkrete bauliche Situation, aufgrund der starken Heterogenität ist jedoch eine Aggregation von Gebieten entsprechend der Einteilung der Widmungsflächen zweckmässiger.

Auf Basis dieser Analyse erweisen sich die Nutzungskategorien gemäss Flächenwidmung und die bauliche Dichte (BNZ) am praktikabelsten für die Vorgaben zur baulichen Entwicklung (siehe Kapitel 4.1). Die Abbildung rechts zeigt die Ist-Situation der durchschnittlichen BNZ in den jeweiligen Gebieten gemäss Flächenwidmung.



### 3 Grundsätze der räumlichen Entwicklung

Der **Masterplan Siedlungsentwicklung** baut auf den im REK festgelegten Grundsätzen der räumlichen Entwicklung auf.

Das REK formuliert die folgenden übergeordneten Ziele:

- Wohnen, Arbeiten, Lernen, Einkaufen und Erholen sind in Lustenau in verträglicher Durchmischung und auf hohem Qualitätsniveau möglich.
- Nachbarschaft und kurze Wege prägen das Miteinander in der Gemeinde.

Zudem wird mit der angestrebten wirtschaftlichen Entwicklung künftig ein grösseres Mass an Urbanität die Gemeinde prägen:

- ein dichtes, multifunktionales und lebendiges Ortszentrum
- massvoll verdichtete, zentrumsnahe Wohngebiete
- nach Gesamtkonzept entwickelte Gewerbegebiete

Konkret werden für einzelne Themenbereiche die folgenden Ziele definiert und jeweils näher ausgeführt:

- Siedlungsrand halten und gestalten
- geordnete Siedlungsentwicklung und massvoll verdichten
- Zentren entwickeln
- Naturwerte erhalten, fördern, entwickeln und vernetzen
- Freiflächen erhalten, entwickeln und vernetzen
- gelenkte Betriebsflächenentwicklung
- Verkehr vermeiden
- multifunktionaler Strassenraum
- sanfte Mobilität fördern
- aktive Bodenpolitik
- gemeinsam Handeln

Bei den Zielen zur Siedlungsstruktur ist der Masterplan zur baulichen Entwicklung angeführt:

Ergänzend zum REK und zum Flächenwidmungsplan werden Vorgaben zur baulichen Entwicklung von Lustenau erarbeitet. Dieser «**Masterplan**» beinhaltet Aussagen zur Bebauungsdichte in den einzelnen Zonen und Aussagen zur maximalen Gebäudehöhe und geht auch auf qualitative Aspekte ein.

## 4 Siedlungsentwicklung Lustenau

Der **Masterplan Siedlungsentwicklung** beschreibt die gewünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde und konkretisiert bzw. ergänzt die Aussagen des REK und des Flächenwidmungsplans. Konkret beinhaltet der Masterplan Siedlungsentwicklung Vorgaben zur baulichen Entwicklung von Lustenau mit der Definition von Bebauungsdichten und Gebäudehöhen in den unterschiedlichen Zonen sowie Aussagen zu qualitativen Aspekten wie bspw. zu gestalterischen oder architektonischen Themen.

### 4.1 Vorgaben zur baulichen Entwicklung

Der Masterplan Siedlungsentwicklung definiert mit fünf Gebietskategorien die unterschiedlichen angestrebten baulichen Nutzungen nach Art und Mass. Es handelt sich entsprechend des grossen Massstabs, um eine grobe Einteilung des Siedlungsgebiets. Im Einzelfall, bei spezieller Sachlage – auch hinsichtlich der Nutzungsdurchmischung bzw. des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten oder an Grenzen zwischen zwei Kategorien – kann eine Abwägung auf Basis der ortsspezifischen Situation erfolgen.

#### 4.1.1 Zentrumsgebiete

##### Angestrebte Nutzung

Im Zentrum des Siedlungsgebiets wird eine Durchmischung von Wohnen, Handel, Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen angestrebt. Öffentlichen Räumen wie Parks und Plätzen, aber auch den Gebäudevorbereichen und Strassenräumen ist hier besondere Beachtung zu schenken.

##### Allgemeine Richtwerte

Entsprechend der zentralen Lage werden hier die höchsten Dichten im Siedlungsgebiet angestrebt\*.

- Baunutzungszahl (BNZ): max. 80  
In dieser Kategorie kann ein Nutzungsbonus gewährt werden (siehe Kapitel 5.4 zum Bonussystem).
- Bauflächenzahl (BFZ): max. 60
- Geschoszahl (GZ): mind. 3; max. 4;  
ein zusätzliches, von der Fassade zurückversetztes Geschoss möglich;  
punktuell mehr möglich, siehe Hauptstrassenräume

\* Richtwerte vorbehaltlich der Bebaubarkeit des Grundstücks; diese muss gewährleistet sein.

##### Generelle Anforderungen

- überzeugende städtebauliche Einordnung und Gestaltung der Bauten und Umgebung
- Einfamilienhäuser sind zu vermeiden



**Muster-Situationen und Baugrundlagen**

**Beispiel 2.1: Zentrumsgebiet Ponten-/Kirchstrasse**

**Ist-Situation**

- Umgebung: Gemischte Nutzung und heterogene Bebauungen unterschiedlicher Bau-perioden; von 2 bis 3 Geschossen mit Dachgeschoss unter Satteldach, 2 geschossigen Gewerbebauten bis zu Hochhaus mit 11 Geschossen
- Markante Lage an Kreuzung zweier Hauptstrasse (Pontenstrasse und Kirchstrasse)
- Langgestreckte Parzelle (rund 900 m<sup>2</sup>), bestehender Gewerbebau und Abstellflächen

**Muster-Baugrundlagen**

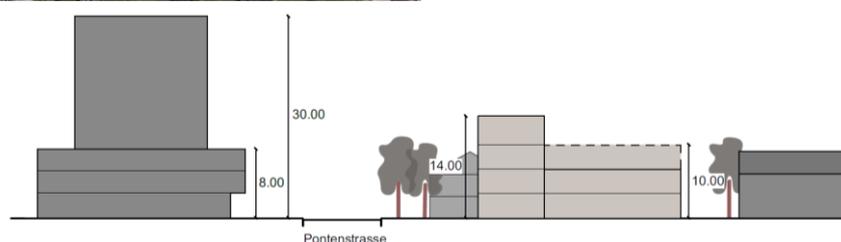
**Anmerkungen**

|                                    |                              |  |
|------------------------------------|------------------------------|--|
| Baulinie:                          | Siehe Plan                   | <i>Orientiert am Verlauf Kirchstrasse, gegen Pontenstrasse hin bspw. offener Vorbereich</i>  |
| Baugrenze:                         | -                            |  |
| Höhenlage:                         | -                            |  |
| Dachform:                          | Flachdach                    | <i>Aufgrund hoher Geschossigkeit und Einpassung in die Umgebung empfehlenswert</i>   |
| Firstrichtung für geneigte Dächer: | -                            |  |
| Höhe des Gebäudes:                 | 14 m                         | <i>Unterschiedliche Höhen zur Akzentuierung des Kreuzungsbereichs zwischen 7 m (Übergang zum Bestand) und 14 m (an Kreuzung)</i>                             |
| Baunutzungszahl (BNZ):             | 80 bzw. 100 mit vollem Bonus | <i>Für Bonus zentral wären bspw. Nutzung im Quartierinteresse (Ladenflächen im Erdgeschoss) oder die städtebauliche Akzentuierung</i>                        |
| Bauflächenzahl (BFZ):              | 40                           |  |
| Baumassenzahl (BMZ):               | -                            |  |
| Höchstgeschosszahl (HGZ):          | 4                            | <i>An Kreuzung 4 oder mehr Geschosse denkbar (Einschränkung durch Abstandsflächen)</i>   |
| Mindestgeschosszahl (MGZ):         | -                            | <i>Ggf. 3 gemäss Gebietskategorie. An Kreuzung mindestens 3 Geschosse empfehlenswert. Im Übergang zu benachbartem Gebäude aber auch 2 Geschosse denkbar.</i> |
| Verbindliche Geschosszahl (VGZ):   | -                            |  |
| Stellplätze:                       | gem. Stellplatzverordnung    |  |

**Übersichtsplan**



- Baulinie
- Baubereich
- Gebäudegrundfläche
- Gebäudegrundfläche mit Bonus



## Beispiel 2.2: Zentrumsgebiet Kirchstrasse

### Ist-Situation

- Umgebung: Wohnnutzung, überwiegend 2 Geschosse mit Dachgeschoss unter Sattel- oder Walmdach und Gebäudehöhen bis 10 m
- Lage im Verlauf Hauptstrasse (Kirchstrasse)
- Grossflächige unbebaute Parzelle (rund 1'400 m<sup>2</sup>)

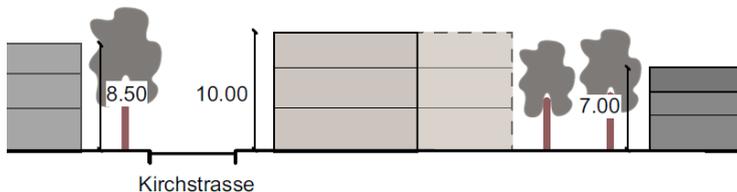
### Muster-Baugrundlagen

|                                    |                                |   |
|------------------------------------|--------------------------------|---|
| Baulinie:                          | Siehe Plan                     | <i>In leichtem Knick zur Strassenlinie, entsprechend der Gebäudestellungen in der Umgebung</i>  |
| Baugrenze:                         | -                              |   |
| Höhenlage:                         | -                              |   |
| Dachform:                          | Flachdach                      | <i>Bei mehr als 2 Geschossen aufgrund Gesamthöhe empfehlenswert</i>   |
| Firstrichtung für geneigte Dächer: | -                              |   |
| Höhe des Gebäudes:                 | 10 m                           | <i>Maximale Höhe aufgrund der umliegenden Gebäude und Lage im Strassenverlauf und nicht auf Kreuzungspunkt</i>                              |
| Baunutzungszahl (BNZ):             | 80 bzw. 100 mit vollem Bonus   | <i>Bonus würde bspw. Winkelbau in Parzellentiefe ermöglichen. Für Bonus zentral wären bspw. hochwertige Architektur und gute Einpassung</i> |
| Bauflächenzahl (BFZ):              | 40                             |   |
| Baumassenzahl (BMZ):               | -                              |   |
| Höchstgeschosszahl (HGZ):          | -                              |   |
| Mindestgeschosszahl (MGZ):         | -                              |   |
| Verbindliche Geschosszahl (VGZ):   | 3                              | <i>s.o. Anmerkung zur Höhe</i>  |
| Stellplätze:                       | gem. Stellplatzver-<br>ordnung |   |

### Übersichtsplan



- Baulinie
- Baubereich
- Gebäudegrundfläche
- Gebäudegrundfläche mit Bonus



### 4.1.2 Dichte Wohngebiete

#### Angestrebte Nutzung

In den dichten Wohngebieten sind Mehrfamilienhäuser anzustreben. Die Hauptnutzung ist Wohnen. Wenig störende gewerbliche Nutzungen sind möglich.

#### Allgemeine Richtwerte

Es ist eine quartierverträgliche Dichte unter Berücksichtigung der unmittelbaren Umgebung anzustreben:

- Baunutzungszahl (BNZ): max. 60  
In dieser Kategorie kann ein Nutzungsbonus gewährt werden (siehe Kapitel 5.4 zum Bonussystem).
- Bauflächenzahl (BFZ): max. 60
- Geschosszahl (GZ): mind. 2; max. 4;  
punktuell mehr möglich, siehe Hauptstrassenräume

#### Generelle Anforderungen

Gute Wohnqualität und ausreichendes Angebot an attraktiven Aussenräumen. Emissionsnachweis (geringe Lärm-/Verkehrsbelastung) bei gewerblichen Nutzungen.



## Muster-Situationen und Baugrundlagen

### Beispiel 2.1: Dichtes Wohngebiet Augartenstrasse

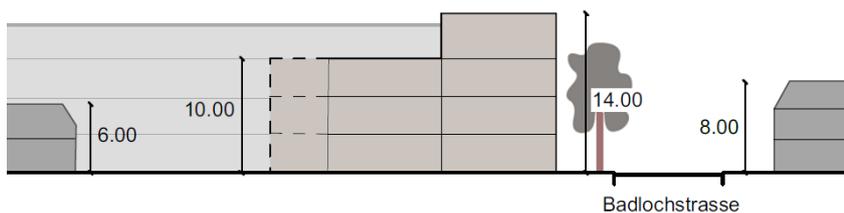
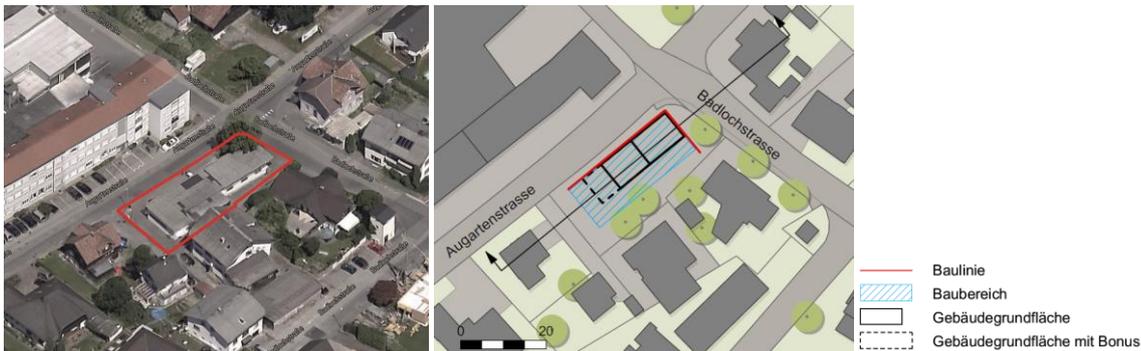
#### Ist-Situation

- Umgebung: Gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen; unterschiedliche Baujahre und Gebäudetypen (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischte Nutzungen); Sattel-, Walm- und Flachdächer
- Lage an Kreuzungspunkt Augartenstrasse / Badlochstrasse
- Langgestreckte Parzelle (rund 700 m<sup>2</sup>), bestehender Gewerbebau

#### Muster-Baugrundlagen

|                                    |                             | <i>Anmerkungen</i>  |
|------------------------------------|-----------------------------|---|
| Baulinie:                          | Siehe Plan                  | <i>An zwei Seiten orientiert an Kreuzung</i>  |
| Baugrenze:                         | -                           |   |
| Höhenlage:                         | -                           |   |
| Dachform:                          | Flachdach                   | <i>Aufgrund Gesamthöhe und Typologie empfehlenswert</i>   |
| Firstrichtung für geneigte Dächer: | -                           |   |
| Höhe des Gebäudes:                 | 14 m                        | <i>Höheres Gebäude schafft ein Gegenüber zum Gewerbebau. Akzentuierung des Kreuzungsbereichs mit 14 m bzw. einem zusätzlichen Geschoss und im Strassenverlauf der Augartenstrasse 10 m. Einschränkung der Höhe auch durch Abstandsflächen gegeben</i> |
| Baunutzungszahl (BNZ):             | 60 bzw. 80 mit vollem Bonus | <i>Bonus würde Verlängerung des Gebäudes in Richtung Augartenstrasse ermöglichen. Für Bonus zentral wären bspw. Gebäudeorientierung, Zufahrten und Eingangssituation</i>  |
| Bauflächenzahl (BFZ):              | 40                          |   |
| Baumassenzahl (BMZ):               | -                           |   |
| Höchstgeschosszahl (HGZ):          | 4                           | <i>An Kreuzung, s.o. Anmerkungen zur Höhe</i>   |
| Mindestgeschosszahl (MGZ):         | 3                           | <i>Anzustreben aufgrund Lage und Umgebung</i>   |
| Verbindliche Geschosszahl (VGZ):   | -                           |   |
| Stellplätze:                       | gem. Stellplatzverordnung   |   |

#### Übersichtsplan



**Beispiel 2.2: Dichtes Wohngebiet Negrellistrasse**

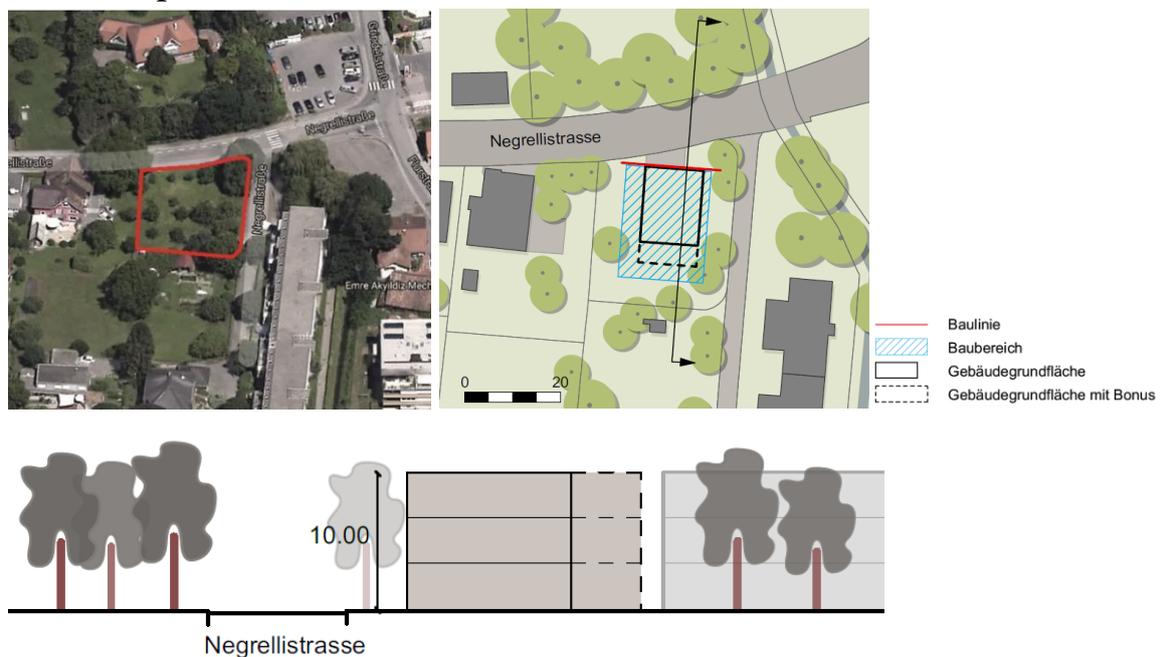
**Ist-Situation**

- Umgebung: Neubaute mit grösserem Volumen und Einfamilienhäuser entlang Negrellistrasse; reine Wohnnutzung, 2 (Sattel-/Walmdach) bis 3 (Flachdach) Geschosse
- Lage an Negrellistrasse direkt nach Abzweiger Grindelstrasse
- unbebaute Parzelle mittlerer Grösse (rund 950 m<sup>2</sup>)

**Muster-Baugrundlagen**

|                                    |                             | <b>Anmerkungen</b>  |
|------------------------------------|-----------------------------|---|
| Baulinie:                          | Siehe Plan                  | <i>Orthogonal zu Grenzen der Nachbargrundstücke; aufgrund Knick Negrellistrasse entsteht Vorbereich (bspw. Abstellplätze PKW, Fahrrad, Bepflanzung)</i> |
| Baugrenze:                         | -                           |   |
| Höhenlage:                         | -                           |   |
| Dachform:                          | Flachdach                   | <i>Aufgrund Geschossigkeit und vergleichbarem Gebäude in Umgebung</i>   |
| Firstrichtung für geneigte Dächer: | -                           |   |
| Höhe des Gebäudes:                 | 10 m                        |   |
| Baunutzungszahl (BNZ):             | 60 bzw. 80 mit vollem Bonus | <i>Für Bonus zentral wären bspw. Gebäudeorientierung und Gestaltung Vorbereich</i>  |
| Bauflächenzahl (BFZ):              | 40                          |   |
| Baumassenzahl (BMZ):               | -                           |   |
| Höchstgeschosszahl (HGZ):          | -                           | <i>Mehr als 3 Geschosse aufgrund Umgebung eher kritisch</i>   |
| Mindestgeschosszahl (MGZ):         | -                           | <i>Denkbar wären auch 2 Geschosse mit Schrägdach und ausgebautem Dachgeschoss</i>   |
| Verbindliche Geschosszahl (VGZ):   | 3                           | <i>Verbindliche Geschosszahl könnte aufgrund Umgebung sinnvoll sein</i>   |
| Stellplätze:                       | gem. Stellplatzverordnung   |   |

**Übersichtsplan**



### 4.1.3 Lockere Wohngebiete

#### Angestrebte Nutzung

In den lockeren Wohngebieten sind der stark durchgrünte Charakter und die reine Wohnnutzung zu erhalten. In einzelnen Ausnahmen sind nicht störende gewerbliche Nutzungen möglich, insbesondere, wenn diese direkt dem Quartier zugutekommen (z. B. lokale Nahversorgung).

#### Allgemeine Richtwerte

Es ist eine quartierverträgliche Dichte unter Berücksichtigung der unmittelbaren Umgebung anzustreben:

- Baunutzungszahl (BNZ): max. 40  
In dieser Kategorie kann ein Nutzungsbonus gewährt werden (siehe Kapitel 5.4 zum Bonussystem).
- Bauflächenzahl (BFZ): max. 40
- Geschosshöhe (GZ): max. 3; punktuell mehr möglich, siehe Hauptstrassenräume

#### Generelle Anforderungen

Gute Wohnqualität und Erhalt der großzügigen Grünräume.



### Beispiel 3.1: Lockeres Wohngebiet Hofsteigstrasse

#### Ist-Situation

- Umgebung: Neubaute im Süden, ältere Bauten in Umgebung; Sattel- und Walmdächer; reine Wohnnutzung, 2 Geschosse und teilweise ausgebaute Dachgeschosse
- Lage an Hauptstrasse: Hofsteigstrasse
- Unbebaute Parzelle (rund 500 m<sup>2</sup>)

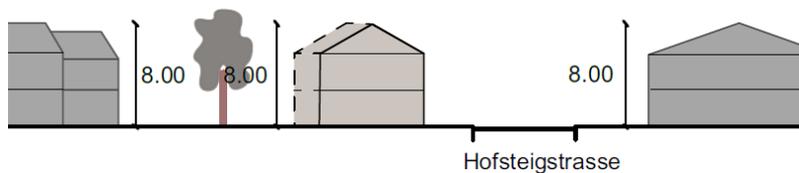
#### Muster-Baugrundlagen

|                                    |                                     | <i>Anmerkungen</i>   |
|------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Baulinie:                          | Siehe Plan                          | <i>Lage des Gebäudes orientiert an der Hauptstrasse</i>                            |
| Baugrenze:                         | -                                   |  |
| Höhenlage:                         | -                                   |  |
| Dachform:                          | Satteldach, Walmdach                | <i>Aufgrund der Umgebung empfehlenswert</i>  |
| Firstrichtung für geneigte Dächer: | -                                   |  |
| Höhe des Gebäudes:                 | 8 m                                 | <i>Aufgrund der Umgebung empfehlenswert</i>  |
| Baunutzungszahl (BNZ):             | 40 bzw. 60 mit vollem Bonus         | <i>Für Bonus zentral wären bspw. Gebäudeorientierung und Gestaltung Vorbereich</i> |
| Bauflächenzahl (BFZ):              | 30                                  |  |
| Baumassenzahl (BMZ):               | -                                   |  |
| Höchstgeschosszahl (HGZ):          | 2 und Dachgeschoss unter Schrägdach | <i>2 Geschosse mit Schrägdach und ausgebautem Dachgeschoss</i>                     |
| Mindestgeschosszahl (MGZ):         | 2                                   | <i>Sollte nicht unterschritten werden</i>  |
| Verbindliche Geschosszahl (VGZ):   | -                                   |  |
| Stellplätze:                       | gem. Stellplatzverordnung           |  |

#### Übersichtsplan



- Baulinie
- Baubereich
- Gebäudegrundfläche
- Gebäudegrundfläche mit Bonus



### Beispiel 3.2: Lockeres Wohngebiet Binsensfeldstrasse

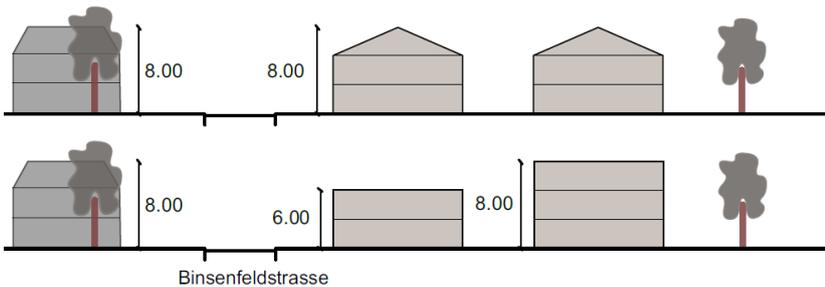
#### Ist-Situation

- Umgebung: Einfamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre; vorwiegend Schrägdächer und 2 Geschosse
- Lage im Raster Binsensfeldstrasse
- Unbebaute Parzelle (rund 1'200 m<sup>2</sup>)

#### Muster-Baugrundlagen

|                                    |                                     |  |
|------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Baulinie:                          | -                                   | <i>Anmerkungen</i><br>Nicht definiert, jedoch aufgrund Parzellengröße zwei Gebäude mit gemeinsamer Zufahrt und Südorientierung denkbar |
| Baugrenze:                         | -                                   |  |
| Höhenlage:                         | -                                   |  |
| Dachform:                          | Satteldach, Walmdach oder Flachdach | Verschiedene Dachformen denkbar. Siehe Skizze Schnitt unten  |
| Firstrichtung für geneigte Dächer: | -                                   |  |
| Höhe des Gebäudes:                 | 8 m                                 | Aufgrund Umgebung  |
| Baunutzungszahl (BNZ):             | 40 bzw. 60 mit vollem Bonus         | Für Bonus zentral wären bspw. Gebäudeorientierung und hochwertige Architektur, v.a. bei 3 geschossigem Gebäude mit Flachdach           |
| Bauflächenzahl (BFZ):              | 30                                  |  |
| Baumassenzahl (BMZ):               | -                                   |  |
| Höchstgeschosszahl (HGZ):          | -                                   |  |
| Mindestgeschosszahl (MGZ):         | -                                   |  |
| Verbindliche Geschosszahl (VGZ):   | 2                                   | Denkbar wären in zweiter Bautiefe ab Binsensfeldstrasse auch drei Geschosse. Siehe Skizze Schnitt unten                                |
| Stellplätze:                       | gem. Stellplatzverordnung           |  |

#### Übersichtsplan



#### 4.1.4 Sehr lockere Wohngebiete

##### Angestrebte Nutzung

In den sehr lockeren Wohngebieten sind, wie in den lockeren Wohngebieten, der stark durchgrünte Charakter und die reine Wohnnutzung zu erhalten.

##### Allgemeine Richtwerte

Es ist eine quartierverträgliche Dichte unter Berücksichtigung der unmittelbaren Umgebung und der Siedlungsrandlage anzustreben:

- Baunutzungszahl (BNZ): max. 40
- Bauflächenzahl (BFZ): max. 40
- Geschosshöhe (GZ): max. 2.5

##### Generelle Anforderungen

Gute Wohnqualität, Erhalt der grosszügigen Grünräume sowie Gestaltung der Übergänge von Siedlung zu Landschaft.

##### Nutzungsbonus

In diesen Gebieten kann kein Nutzungsbonus gewährt werden.



#### 4.1.5 Betriebsgebiete

Ein grober Vergleich der bestehenden Bauten in den Betriebsgebieten zeigt drei Abstufungen hinsichtlich des Nutzungsmasses:

1. BMZ ca. 150 bis 250, vorwiegend 1- bis 2-geschossige Bauten mit ca. 6 bis 8 m Höhe, z.B. südlich der Dornbirner-Strasse und westlich Rasis Bündt Strasse
2. BMZ ca. 250 bis 450, vorwiegend mehrgeschossige Bauten, häufig um die 10 m, punktuell bis 25 m, z.B. Millenniumspark
3. BMZ ca. 350 bis 500, vorwiegend mehrgeschossige Bauten mit ca. 7 bis 12 m Höhe z.B. östlich Rasis Bündt Strasse

In Anlehnung an bestehende Planungen zu den Betriebsgebieten sind folgende Ziele bei der zukünftigen Entwicklung anzustreben:

- Erhalt des differenzierten Angebots an Betriebsstandorten für kleine, mittlere und grosse Unternehmen.
- Das Nutzungsmass orientiert sich am Bestand im Sinn der drei oben dargestellten Kategorien und an der Prämisse des häuslichen Umgangs mit Bauland.
- Wenn möglich, sind Bauten immer mehrgeschossig zu errichten.
- Gewährleistung des guten Images dank weiterhin hoher gestalterischer und architektonischer Qualitäten und einer städtebaulichen Einordnung an Hauptstrassen, Knoten und Ortseingängen.
- Dabei soll eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Entwicklung sichergestellt sein.
- Weiterführung einer hochwertigen Freiraumgestaltung zur Unterstützung der Standortqualität.
- Gewährleistung einer geordneten, etappenweisen Entwicklung bei grösseren Gebieten.
- Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung (zum Beispiel nicht versiegelt oder unterirdisch in Tiefgaragen).
- Verträgliche Nutzung für angrenzende Wohngebiete.

Aufbauend auf dem Masterplan Siedlungsentwicklung werden die Betriebsgebiete in einem separaten Konzept vertieft.



## 4.2 Qualitätsmerkmale und überlagernde Anforderungen

Ergänzend zu den Vorgaben zur baulichen Entwicklung werden im Folgenden zusätzliche Qualitätsmerkmale, überlagernde Anforderungen und Spielräume definiert. Diese ergänzen die Vorgaben aus Kapitel 4.1 und dienen als zusätzliche Vorgaben, Beurteilungs-, Abwägungs- und Orientierungsgrundlagen. Sie sind auch bei der Anwendung des Bonussystems von besonderer Bedeutung.

### 4.2.1 Anforderungen an Hauptstrassenräume

Der Masterplan definiert entlang der ortsbildprägenden Hauptstrassen besondere Anforderungen an die Ausgestaltung von Gebäuden und an den öffentlichen Raum:

- gute Einordnung entlang der Strassenflucht
- gutes Erscheinungsbild im Strassenraum
- Akzentuierung durch höhere Bauten (5 bis 6 Geschosse) an Knoten
- Hochhäuser grundsätzlich möglich (erfordert städtebauliche Studie)
- Gebäudeorientierung zur Strasse hin
- Geschäftsflächen im Erdgeschoss an Knotenpunkten und zentrumsnahen Orten mit Publikumsverkehr
- Grenzzusammenbau entlang der Landesstrassen bei gemeinsamer Projektierung über zwei oder mehr Parzellen.



### 4.2.2 Städtebauliche Akzentuierungen

Die grossflächige und heterogene Siedlungsstruktur Lustenaus erfordert besondere Bestrebungen, die die Orientierung und Gliederung des Orts fördern. Bei den im Masterplan bezeichneten «städtebaulichen Akzentuierungen» handelt es sich um bedeutende Knoten- und Kreuzungspunkte an Haupttrouten verschiedener Verkehrsträger. Diese sind für die Strukturierung von zentraler Bedeutung. Bei Bauvorhaben in den bezeichneten Gebieten und bei grösseren Bauvorhaben in unmittelbarer Umgebung sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Beitrag zur Verdeutlichung der Wichtigkeit des Orts
- prägendes und hochwertiges Erscheinungsbild, hochwertige Architektur
- Orientierung der Gebäude zur Strasse hin
- Akzentuierung durch höhere Bauten (5 bis 6 Geschosse)
- Hochhäuser grundsätzlich möglich (erfordert städtebauliche Studie)
- Geschäftsflächen im Erdgeschoss mit Publikumsverkehr
- Strassenräume, öffentliche Räume
- hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität von Aussenräumen.

#### Minimal-Richtwerte

Es gelten die folgenden Minimalrichtwerte. Unterschreitungen sind im Umfeld von «markanten und ortsbildprägenden Gebäuden» möglich (siehe unten):

- Baunutzungszahl (BNZ):  
mind. 70
- Geschosszahl (GZ):  
mind. 3

### 4.2.3 Zentrums- und Begegnungsorte

Die Zentrums- und Begegnungsorte stellen funktional und räumlich bedeutende Orte dar und erfordern jeweils Spezialplanung.



#### 4.2.4 Ortseingänge

Der Masterplan Siedlungsentwicklung legt Ortseingänge fest. Diese bilden die Tore zu Lustenau und die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft. Die Ortseingänge sind – wie die städtebaulichen Akzentuierungen auch – bedeutende Punkte an Haupttrouten verschiedener Verkehrsträger, die für die Strukturierung und Orientierung von zentraler Bedeutung sind. Die Ortseingänge sollen deshalb durch Gebäude, Brücken, Strassenraumgestaltung bzw. -ausstattung eindeutig als solche akzentuiert bzw. markiert sein.

#### 4.2.5 Markante und ortsbildprägende Gebäude

Neben der Kategorie der Hauptstrassenräume, der städtebaulichen Akzentuierungen und der Zentrums- und Begegnungsorte sind die «markanten und ortsbildprägenden Gebäude» für das Ortsbild, die Orientierung und vor allem die Identitätsstiftung von zentraler Bedeutung. Bauvorhaben im Umfeld dieser häufig historischen und teilweise geschützten Bauten haben mit besonderer Sorgfalt auf ihre Umgebung zu reagieren. Eine städtebauliche Betrachtung muss über die einzelne Parzelle des jeweiligen Bauvorhabens hinaus erfolgen. Ziele sind eine optimale Abstimmung von Neuem und Bestehendem sowie eine positive, verbessernde Auswirkung auf das Ortsbild.

#### 4.2.6 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf höchstens 120 cm betragen. Im Bereich von Kreuzungen und Einmündungen wird die Höhe aufgrund von notwendigen Sichtfenstern gemäss Richtlinien und Vorschriften für das Strassenwesen festgelegt. «Lebende Zäune» (wie z.B. Hecken) sind nicht als Einfriedungen im baurechtlichen Sinn anzusehen.



#### 4.2.7 Öffentliche Spielplätze

Das Spielraumgesetz des Landes Vorarlberg, das die Entwicklungsförderung von Kindern und Jugendlichen zum Ziel hat, legt fest, dass Gemeinden öffentlich zugängliche Kinderspielplätze errichten bzw. erhalten sowie für öffentlich zugängliche, als Spielplätze nutzbare Freiräume sorgen. Das Spielraumkonzept der Gemeinde legt in diesem Sinn, auf Basis einer Erhebung und Bewertung des Bestandes, Ziele und Massnahmen fest.

Der Masterplan Siedlungsentwicklung zeigt die bestehenden, öffentlich zugänglichen Kinderspielplätze und deren Einzugsradien von 500 m. Gemäss Baugesetz §10 muss bei Gebäuden mit 4 oder mehr Wohnungen innerhalb dieser Einzugsradien keine Spielfläche errichtet werden (ausgenommen ist die Spielfläche für Kleinkinder). In diesem Fall ist nach Baugesetz §11 eine Ausgleichsabgabe für Kinderspielplätze zu entrichten. Diese Ausgleichsabgaben sind zweckgebunden für die Errichtung und den Unterhalt von öffentlichen Kinderspielplätzen. Ausserhalb dieser Einzugsradien ist gemäss Baugesetz §10 bei Gebäuden mit 4 oder mehr Wohnungen in unmittelbarer Nähe des Gebäudes eine geeignete Spielfläche für Kleinkinder zu errichten, und es muss in höchstens 300 m Entfernung vom Baugrundstück eine zum Spielen benutzbare Fläche im Freien vorhanden sein.



#### 4.2.8 Zusammenhängende Bauflächenreserven

Im Masterplan Siedlungsentwicklung sind «zusammenhängende Bauflächenreserven» von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> dargestellt. Das REK definiert als Ziel im Bereich Siedlungsstruktur, dass diese grösseren, zusammenhängenden Flächenreserven nach einem Gesamtkonzept zu entwickeln sind. Dieses Gesamtkonzept soll spezifisch nach Lage des Grundstücks und örtlicher Situation mindestens folgende Themen beschreiben:

- Art der Flächennutzung (z.B. Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung)
- Bebauungsdichte und Geschosse
- Architektur und Gestaltung der Gebäude und des Aussenraums mit Bezügen zueinander und zur Umgebung
- Erschliessung für den motorisierten wie auch den Fuss- und Radverkehr (inkl. Eingangs- und Zugangssituationen) sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Abstellplätze (inkl. Zufahrtssituationen) für PKW und Fahrräder
- Freihaltegebiete zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes.

Zudem ist bei Wohnbauvorhaben mit mehr als 25 Wohneinheiten, auch bei nicht geförderten, eine Quartiersbetrachtung durchzuführen.



#### 4.2.9 Publikumsintensive Veranstaltungsstätten

Publikumsintensive Veranstaltungsstätten gem. § 16b Raumplanungsgesetz sind nur an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Orten vorzusehen. Das Fahrzeugaufkommen und die Anzahl Parkplätze sollen möglichst gering gehalten werden. Grossflächige oberirdische Parkplätze sind zu vermeiden.

#### 4.2.10 Grössere zusammenhängende Freiflächen

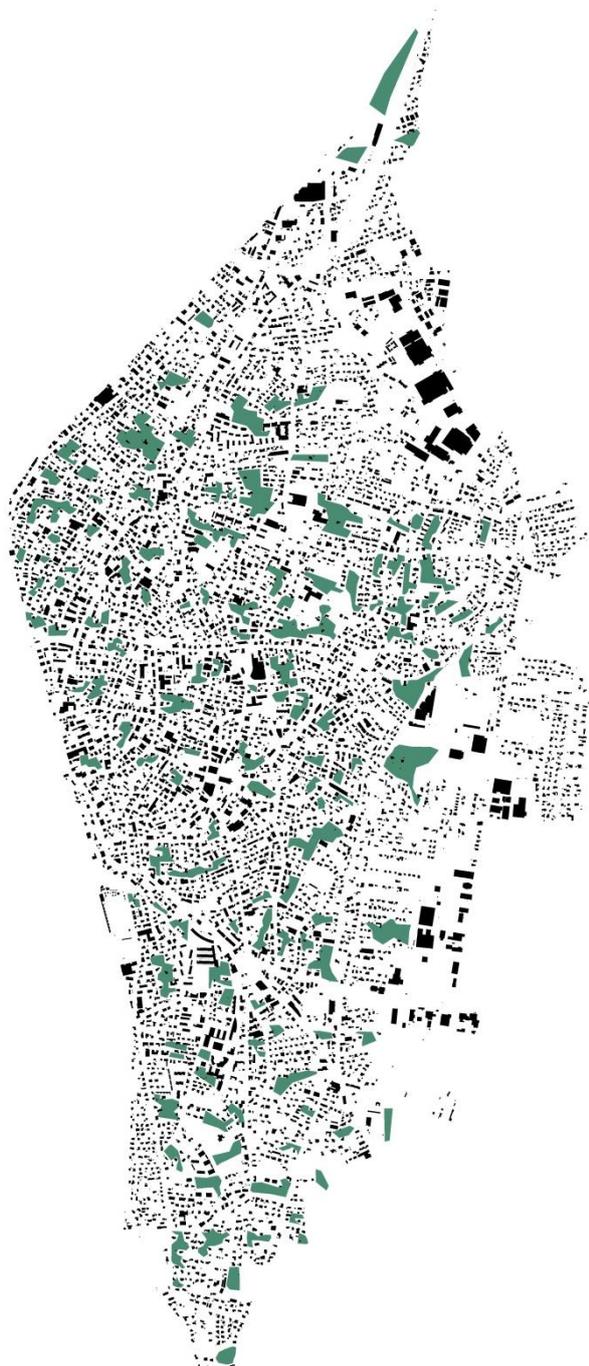
Die im Masterplan dargestellten «grösseren zusammenhängenden Freiflächen» sind ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Ortsbildes von Lustenau. Obstgärten, Hoschtat und Privatgärten mit teilweise alten Baumbeständen prägen das Erscheinungsbild dieser Gebiete. Im Zug der Innenentwicklung und Verdichtung ist ein schleichendes Verschwinden dieser Flächen zu beobachten. Bei Bauvorhaben in den bezeichneten Gebieten gilt es, der Grünraumgestaltung und der Minimierung der versiegelten Fläche besondere Beachtung zu schenken. Es sind ein Grünraumkonzept und eine Quartiersbetrachtung erforderlich.

#### 4.2.11 Gewässer und Gewässerräume

Die offenen Fließgewässer stellen für das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die Naherholung wertvolle Naturelemente dar. Entlang der grossen Gräben und Bäche (Grindel-Kanal, Rheindorfer-Kanal, Neuner-Kanal, Moosbach) sind bei Bauvorhaben Gewässerabstände von 5 m einzuhalten.

#### 4.2.12 Siedlungsrand

Die Siedlungsränder sind im Westen mit dem Rhein und im Osten mit dem Ried klar begrenzt. Mit Ausnahme der geplanten Erweiterung des Betriebsgebiets Heitere sind keine weiteren Ausdehnungen in die Fläche vorgesehen. Die Weiterentwicklung erfolgt im bestehenden, gewidmeten Baugebiet. Bei Bauvorhaben ausserhalb dieser Siedlungsränder (im Speziellen bei Vorhaben ohne Flächenwidmung) bedarf es eines besonderen Augenmerks insbesondere hinsichtlich Gebäudevolumen, Nutzungsart und Einbettung in bzw. Auswirkungen auf die Umgebung.



## 5 Anwendung in der Planungspraxis

Der **Masterplan Siedlungsentwicklung** bildet eine wesentliche Grundlage für die Planungspraxis der Gemeinde. Konkret liefert der Masterplan Siedlungsentwicklung Fakten für die Baugrundlagenbestimmung, definiert ein Bonussystem und dient auch dem Gestaltungsbeirat als Orientierungs- und Entscheidungshilfe.

### 5.1 Baugrundlagenbestimmung

Der Begriff der Baugrundlagenbestimmung ist im Baugesetz §3 geregelt. Bevor ein Bauantrag eingebracht wird, kann bei der Behörde der Antrag auf Bestimmung der Baugrundlagen gestellt werden. Bei der Bestimmung der Baugrundlagen sind unter anderem die Festlegung der Baulinie, Baugrenze, Höhenlage, Dachform, Firstrichtung für geneigte Dächer, Höhe des Gebäudes und des Masses der baulichen Nutzung möglich. Die Behörde hat die beantragten Angaben soweit zu bestimmen, als es unter Beachtung auf die Interessen der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit, des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie des häuslicherischen Umgangs mit Grund und Boden erforderlich ist. In der Marktgemeinde Lustenau wurde mittels Verordnung vom 10.04.2014 bestimmt, dass für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden über 90 m<sup>2</sup> ein Antrag auf Bestimmung der Baugrundlagen gestellt werden muss. Der vorliegende Masterplan zur Siedlungsentwicklung gewährleistet eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für die Bestimmung der Baugrundlagen.

### 5.2 Quartiersbetrachtung

Die Wohnbauförderung des Landes Vorarlberg definiert das Instrument der Quartiersbetrachtung. Die Quartiersbetrachtung hat zum Ziel, mit dem Bauvorhaben einen Mehrwert für das ganze Quartier und die unmittelbar Betroffenen zu schaffen. Die Quartiersbetrachtung erfolgt in drei Schritten:

1. Bestandsaufnahme
2. Rahmenbedingungen und Zielsetzungen
3. Definition von Projektanforderungen

Der Leitfaden für Quartiersbetrachtung definiert die zu untersuchenden und zu definierenden Parameter. Bei Wohnbauvorhaben, auch bei nicht geförderten, ist in der Marktgemeinde Lustenau eine Quartiersbetrachtung durchzuführen, wenn

- das Bauvorhaben mehr als 25 Wohneinheiten aufweist
- das Bauvorhaben innerhalb der im Masterplan Siedlung dargestellten «zusammenhängenden Bauflächenreserven» liegt.

### 5.3 Gestaltungsbeirat

Seit 1986 gibt es in Lustenau einen Gestaltungsbeirat. Dabei handelt es sich um ein unabhängiges Architektengremium, das die Gemeinde bei Fragen zur städtebaulichen und architektonischen Qualität des Bauens unterstützt. Der Beirat berät die Bauverwaltung und politischen Gremien sowie die Bauherren und Planer. Hinsichtlich der Einbindung des Gestaltungsbeirats bei der Beurteilung von Bauvorhaben kommen einheitliche Regeln zur Anwendung. Der Gestaltungsbeirat wird jedenfalls befasst

- bei Gebäuden mit 5 oder mehr Wohneinheiten (od. einem damit vergleichbarem Flächenbedarf)
- in begründeten Fällen für Baumassnahmen an raumwirksamen Standorten.

Alle wesentlichen Aspekte des Bauvorhabens wie Architektur, Städtebau, Aussenraumgestaltung und Infrastruktur sollen bereits vor der Ausarbeitung der Einreichpläne auf Basis einer Projektstudie mit dem Beirat und der Baubehörde abgeklärt werden, um unnötige Planänderungen und Projektüberarbeitungen zu vermeiden. Der Masterplan zur Siedlungsentwicklung gibt dem Gestaltungsbeirat eine wichtige Planungsgrundlage an die Hand, um die Begutachtung der Bauprojekte in gestalterischer Hinsicht (§17 Baugesetz / Schutz des Orts- und Landschaftsbildes) durchzuführen.

#### 5.4 Bonussystem

Das Bonussystem erlaubt es, bei Erbringen von Mehranforderungen durch den Bauge-suchsteller einen Bonus auf das Nutzungsmass zu geben. Je nach Gebietskategorie (siehe Kapitel 4.1) sind unterschiedliche Anforderungen massgebend. Grundsätzlich erfolgt die Berechnung des Bonus in vier Anforderungskategorien. Je Anforderungskategorie werden 5 Punkte, die auf die BNZ angerechnet werden, vergeben:

1. **Dichteanforderungen (5 Punkte)**
2. **Qualitätsanforderungen (5 Punkte)**
3. **Energieanforderungen (5 Punkte)**
4. **Infrastrukturanforderungen (5 Punkte)**

Bei Erfüllen der jeweiligen Anforderungen kann **in Summe ein Bonus von 20 Punkten** auf die maximale Baunutzungszahl angerechnet werden. Je Kategorie ist ein **Pflichtkriterium** definiert, das in allen Kategorien erfüllt werden muss, um grundsätzlich einen Anspruch auf einen Bonus zu haben. Die zusätzlichen Kriterien müssen mehrheitlich «erfüllt» oder mindestens «teilweise erfüllt» werden. Bewertet wird mit drei Stufen: «erfüllt» (+), «teilweise erfüllt» (o) oder «nicht erfüllt» (-) bzw. «nicht relevant», wenn ein Kriterium für die spezielle Situation keine Relevanz hat. Der Bonus kann je Anforderungskategorie angerechnet werden. Im Anhang finden sich Beispiele für die Bewertung. Bei Erfüllen der Anforderungen ergeben sich demnach für die drei Gebietskategorien folgende maximale Baunutzungszahlen:

- Zentrumsgebiete max. BNZ: 100
- dichte Wohngebiete max. BNZ: 80
- lockere Wohngebiete max. BNZ: 60

Es können auch Boni in einzelnen Anforderungskategorien gewährt werden. Es besteht kein grundsätzlicher Anspruch auf einen Bonus, und je nach örtlichen Verhältnissen kann eine Abwägung der Kriterien stattfinden. Bauantragsstellern wird empfohlen, frühzeitig (bspw. mit ersten Projektideen oder Konzepten) ein Gespräch mit der Gemeindeverwaltung zu führen, um Entwicklungsabsichten mit den planungsrechtlichen Möglichkeiten abzustimmen (insbesondere den Anforderungen des Bonussystems).

##### 5.4.1 Dichteanforderungen

Als Pflichtkriterium für alle drei Gebietskategorien gilt:

→ **Zusätzliche Wohneinheiten: Mit der zusätzlichen Fläche, die durch die Erhöhung der BNZ mit dem Bonus ermöglicht wird, werden zusätzliche Wohneinheiten realisiert (d.h. es werden insgesamt mehr Wohnungen realisiert als ohne Bonus und dies mindestens im Verhältnis zur Bonusfläche).**

→ **Bei Bauten mit reiner gewerblicher Nutzung oder untergeordneten Wohnnutzungen gilt die Prämisse des haushälterischen Umgangs mit Bauland.**

---

Zusätzliche Kriterien  
Zentrumsgebiete:

- Städtebauliche Akzentuierung an markanten Orten wie Strassenknoten
- Nutzung im Quartierinteresse wie Geschäftsflächen im Erdgeschoss, Freizeitangebote, Kindertagesstätten, Gemeinschaftsräume etc.

Keine zusätzlichen Kriterien in dieser Kategorie für dichte Wohngebiete

Keine zusätzlichen Kriterien in dieser Kategorie für lockere Wohngebiete

### 5.4.2 Qualitätsanforderungen

Als Pflichtkriterien gelten je Gebietskategorie:

| Zentrumsgebiete  | Dichte Wohngebiete  | Lockere Wohngebiete   |
|--|---|---|
| <b>→ Gute Einpassung und gutes Gesamtkonzept</b>   | <b>→ Gute Einpassung und Gebäudeorientierung mit Rücksicht auf die Umgebung</b>   | <b>→ Gute Einpassung und Gebäudeorientierung mit Rücksicht auf die Umgebung</b>   |
| <p>Zusätzliche Kriterien<br/>Zentrumsgebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Einbezug qualitativer, lokaler Aspekte wie Ortsidentität, Denkmalschutz, öffentliche und kulturelle Nutzungen</li> <li>– Berücksichtigung der Übergänge zu den Nachbarparzellen entlang der Parzellengrenzen im Sinn des Ortsbildes</li> <li>– Hochwertige Architektur (wie Materialität, Fassaden- und Dachgestaltung, gute funktionale Verknüpfung von Gebäude und Aussenraum mit Wegen und Zugängen)</li> <li>– Hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität von Aussenräumen (wie Oberflächen, Ausstattung, Vegetation)</li> </ul> | <p>Zusätzliche Kriterien<br/>Dichte Wohngebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Hochwertige Architektur (wie Materialität, Fassaden- und Dachgestaltung, gute funktionale Verknüpfung von Gebäude und Aussenraum mit Wegen und Zugängen)</li> <li>– Aussenraumgestaltung nimmt Rücksicht auf Nachbargrundstücke und öffentlichen Raum bzw. Strassenraum</li> <li>– Sozialräumliche Aspekte werden umgesetzt (wie zum Beispiel kostengünstiger Wohnraum oder Generationenwohnungen)</li> <li>– Minimierung versiegelter Flächen</li> </ul> | <p>Zusätzliche Kriterien<br/>Lockere Wohngebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Hochwertige Architektur (wie Materialität, Fassaden- und Dachgestaltung, gute funktionale Verknüpfung von Gebäude und Aussenraum mit Wegen und Zugängen)</li> <li>– Sozialräumliche Aspekte werden umgesetzt (wie zum Beispiel kostengünstiger Wohnraum oder Generationenwohnungen)</li> <li>– Minimierung versiegelter Flächen</li> </ul> |

- Aussenraumgestaltung nimmt Rücksicht auf Nachbargrundstücke und öffentlichen Raum bzw. Strassenraum
- Sozialräumliche Aspekte werden umgesetzt (wie zum Beispiel kostengünstiger Wohnraum oder Generationenwohnungen)

### 5.4.3 Energieanforderungen

Als Pflichtkriterium für alle drei Gebietskategorien gilt:

**→ Keine Ölheizung als Hauptheizsystem**

Zusätzliche Kriterien für alle drei Gebietskategorien:

- Gasheizung, erneuerbare Energieträger oder Wärmepumpe als Hauptheizsystem in Verbindung mit sehr hohem energetischem Standard
- Sehr hoher energetischer Standard (Energieausweisstufe "A++" oder "A+")
- Thermische Solaranlage oder Photovoltaik
- Innovative Mobilitätslösungen (wie zum Beispiel Carsharing, Vorkehrungen für E-Mobilität)

Für weitere Ausführungen und Erläuterungen zum Thema nachhaltige Energielösungen wird hier auf das «Energieraumplanungskonzept» verwiesen.

### 5.4.4 Infrastrukturanforderungen

Als Pflichtkriterien gelten je Gebietskategorie:

| Zentrumsgebiete  | Dichte Wohngebiete  | Lockere Wohngebiete                                    |
|--|---|--|
| <b>→ Überwiegend unterirdische Parkierung in Tiefgarage. Wenige oberirdische (Längs-) Parkplätze (z. B. für Kunden, Besucher).</b> | <b>→ Angemessenes, ortsverträgliches Verhältnis von oberirdischer (Längs-) Parkierung (z. B. für Kunden, Besucher) und unterirdischer Parkierung in Tiefgarage (z. B. für Mieter, Eigentümer und auch Besucher)</b> | <b>→ Berücksichtigung der Erschliessungsgrundsätze</b> |
| Zusätzliche Kriterien<br>Zentrumsgebiete:  | Zusätzliche Kriterien<br>Dichte Wohngebiete:  | Zusätzliche Kriterien<br>Lockere Wohngebiete:          |
| – Abstimmung der Zufahrten mit den Nachbargrundstücken   | – Abstimmung der Zufahrten mit den Nachbargrundstücken  | – Abstimmung der Zufahrten mit den Nachbargrundstücken |

|  |   |   |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Öffentliche Durchwegung / Durchlässigkeit sichergestellt</li> <li>– Gute Eingangs- und Zugangssituationen für Fussgänger</li> <li>– Stellplätze für Elektromobilität</li> <li>– Eingangsnah und ebenerdige Fahrradabstellanlagen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Öffentliche Durchwegung / Durchlässigkeit sichergestellt</li> <li>– Gute Eingangs- und Zugangssituationen für Fussgänger</li> <li>– Keine versiegelten Parkierungsflächen</li> <li>– Eingangsnah und ebenerdige Fahrradabstellanlagen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Öffentliche Durchwegung / Durchlässigkeit sichergestellt</li> <li>– Keine versiegelten Parkierungsflächen</li> </ul> |
|--|---|---|

## 5.5 Erschliessung

Ergänzend zu den in Kapitel 4 definierten Vorgaben und Qualitätsmerkmalen werden die folgenden Erschliessungsgrundsätze empfohlen:

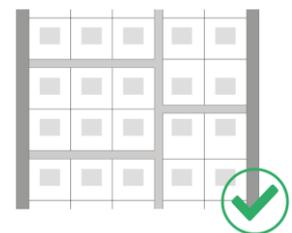
### Minimale Fahrbahnbreiten

- 3.5 m – Mindestbreite bei einzelnen Bauplätzen bzw. Stichstrassen
- 4 m – Bei Erschliessungsstrassen von reinen Wohngebieten  
– Begegnungsfall von PKW und Fussgänger
- 4.5 m – Bei Verbindungsstrassen zwischen Wohnsiedlungen  
– Begegnungsfall von PKW und PKW
- 5.5 m – Bei allen darüber hinausgehenden Erschliessungen  
– Begegnungsfall von PKW und LKW

Voraussetzung für den Mischverkehr (motorisierter Verkehr mit Fuss- und Radverkehr) sind geringe Höchstgeschwindigkeiten von 20 bis maximal 30 km/h. Der Bedarf von Gehwegen ist im Einzelfall zu prüfen. Im Bedarfsfall empfiehlt es sich zudem, diese Mindestbreiten mit verkehrstechnischen Gutachten zu verifizieren.

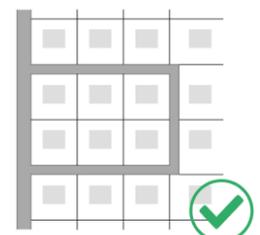
### Netzerschliessung

- Grundsätzlich ist im gesamten Siedlungsgebiete ein vermaschtes Erschliessungsnetz anzustreben.
- Der Bestand ist bei Neuerschliessung im Sinn einer Vernetzung zu ergänzen.
- Durch die netzartige Erschliessung soll die Durchgängigkeit für Einsatzfahrzeuge sowie für den Fuss- und Radverkehr verbessert werden.



### Ringerschliessungen

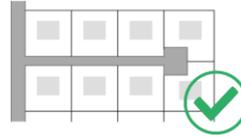
- Grundsätzlich empfiehlt es sich, bei Neuerschliessungen grösserer zusammenhängender Gebiete (z. B. Umlegungsgebiete, Baulandreserven, Siedlungserweiterungen etc.) zumindest Ringerschliessungen bzw. Erschliessungsschleifen vorzusehen.
- Bestehende Stichstrassensysteme sollen wo möglich durch



Schleifenbildung vervollständigt werden, um den Verkehr für Einsatzfahrzeuge und die Durchlässigkeit für den Fuss- und Radverkehr (Querverbindungen, Abkürzungen etc.) zu erleichtern.

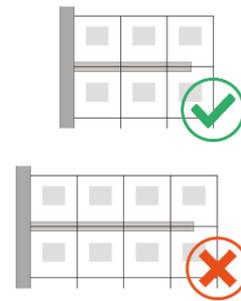
### Stichstrassen mit Wendeplatz

- Stichstrassen über mehr als 3 Bautiefen sind mit einer Umkehrmöglichkeit (Wendeplatz) zu versehen.
- Der Wendeplatz ist für den zu erwartenden Verkehr (PKW/LKW) entsprechend zu dimensionieren.
- Stichstrassen über mehr als 3 Bautiefen sind als öffentliche Wege zu führen.



### Stichstrassen ohne Wendeplatz

- Stichstrassen ohne Wendeplatz sind maximal bis zur 3. Bautiefe bzw. über drei Parzellen empfehlenswert.
- Neue Stichstrassen über mehr als 3 Bautiefen und ohne Umkehrmöglichkeit (Wendeplatz) am Ende der Strasse sind zu vermeiden.
- Stichstrassen bis zur 3. Bautiefe bzw. über drei Parzellen können als Privat- oder Servitutswege geführt werden.



# Anhang

## Beispiele Bewertung Bonussystem

Die folgenden drei Beispiele illustrieren eine mögliche Bewertung der Anforderungskriterien und die Berechnung der Punkte gemäss Bonussystem (siehe Kapitel 5.4).

| Checkliste Bonussystem: <u>Zentrumsgebiete</u>  | erfüllt  | teilw. erfüllt | nicht erfüllt | nicht relevant |
|---|----------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Bewertung der Kriterien</b>  |          |                |               |                |
| <b>1. Dichteanforderungen</b>   |          |                |               |                |
| Als Pflichtkriterium gilt:  |          |                |               |                |
| Zusätzliche Wohneinheiten: Mit der zusätzlichen Fläche, die durch die Erhöhung der BNZ mit dem Bonus ermöglicht wird, werden zusätzliche Wohn-einheiten realisiert (d.h. es werden insgesamt mehr Wohnungen realisiert als ohne Bonus und dies mindestens im Verhältnis zur Bonusfläche). | x        |                |               |                |
| Bei Bauten mit reiner gewerblicher Nutzung oder untergeordneten Wohnnutzungen gilt die Prämisse des haushalterischen Umgangs mit Bauland.   |          |                |               |                |
| Zusätzliche Kriterien:  |          |                |               |                |
| - Städtebauliche Akzentuierung an markanten Orten wie Strassenknoten  | x        |                |               |                |
| - Nutzung im Quartierinteresse wie Geschäftsräume im Erdgeschoss, Freizeitangebote, Kindertagesstätten, Gemeinschaftsräume etc.   | x        |                |               |                |
| <b>Zusätzliche Kriterien sind in Summe mehrheitlich:</b>  | <b>x</b> |                |               |                |
| <b>2. Qualitätsanforderungen</b>  |          |                |               |                |
| Als Pflichtkriterium gilt:  |          |                |               |                |
| <b>Gute Einpassung und gutes Gesamtkonzept</b>  | <b>x</b> |                |               |                |
| Zusätzliche Kriterien:  |          |                |               |                |
| - Einbezug qualitativer, lokaler Aspekte wie Ortsidentität, Denkmalschutz, öffentliche und kulturelle Nutzungen   | x        |                |               |                |
| - Berücksichtigung der Übergänge zu den Nachbarparzellen entlang der Parzellengrenzen im Sinn des Ortsbildes  |          | x              |               |                |
| - Hochwertige Architektur (wie Materialität, Fassaden- und Dachgestaltung, gute funktionale Verknüpfung von Gebäude und Aussenraum mit Wegen und Zugängen)  | x        |                |               |                |
| - Hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität von Aussenräumen (wie Oberflächen, Ausstattung, Vegetation)   | x        |                |               |                |
| - Aussenraumgestaltung nimmt Rücksicht auf Nachbargrundstücke und öffentlichen Raum bzw. Strassenraum   |          | x              |               |                |
| - Sozialräumliche Aspekte werden umgesetzt (wie zum Beispiel kostengünstiger Wohnraum oder Generationenwohnungen)   |          |                | x             |                |
| <b>Zusätzliche Kriterien sind in Summe mehrheitlich:</b>  | <b>x</b> |                |               |                |
| <b>3. Energieanforderungen</b>  |          |                |               |                |
| Als Pflichtkriterium gilt:  |          |                |               |                |
| <b>Keine Ölheizung als Hauptheizsystem</b>  | <b>x</b> |                |               |                |
| Zusätzliche Kriterien:  |          |                |               |                |
| - Gasheizung, erneuerbare Energieträger oder Wärmepumpe als Hauptheizsystem in Verbindung mit sehr hohem energetischem Standard   |          |                | x             |                |
| - Sehr hoher energetischer Standard (Energieausweisstufe "A++" oder "A+")   |          |                | x             |                |
| - Thermische Solaranlage oder Photovoltaik  |          |                | x             |                |
| - Innovative Mobilitätslösungen (wie zum Beispiel Carsharing, Vorkehrungen für E-Mobilität)   |          |                | x             |                |
| <b>Zusätzliche Kriterien sind in Summe mehrheitlich:</b>  |          |                | <b>x</b>      |                |
| <b>4. Infrastrukturanforderungen</b>  |          |                |               |                |
| Als Pflichtkriterium gilt:  |          |                |               |                |
| <b>Überwiegend unterirdische Parkierung in Tiefgarage. Wenige oberirdische (Längs-) Parkplätze (z. B. für Kunden, Besucher).</b>  | <b>x</b> |                |               |                |
| Zusätzliche Kriterien:  |          |                |               |                |
| - Abstimmung der Zufahrten mit den Nachbargrundstücken  | x        |                |               |                |
| - Öffentliche Durchwegung / Durchlässigkeit sichergestellt  |          |                | x             |                |
| - Gute Eingangs- und Zugangssituationen für Fussgänger  |          | x              |               |                |
| - Stellplätze für Elektro-Mobilität   |          |                | x             |                |
| - Eingangsnahe und ebenerdige Fahrradabstellanlagen   |          |                | x             |                |
| <b>Zusätzliche Kriterien sind in Summe mehrheitlich:</b>  |          |                | <b>x</b>      |                |
| <b>Berechnung Bonus</b>   |          |                |               |                |
| <b>Grundsätzliche Bonuswürdigkeit (alle Pflichtkriterien sind erfüllt):</b>   |          |                |               | <b>ja</b>      |
| Dichtebonus (auch die zusätzlichen Kriterien sind mehrheitlich "erfüllt" oder "teilw. erfüllt")   |          | ja             |               | <b>5</b>       |
| Qualitätsbonus (auch die zusätzlichen Kriterien sind mehrheitlich "erfüllt" oder "teilw. erfüllt")  |          | ja             |               | <b>5</b>       |
| Energiebonus (auch die zusätzlichen Kriterien sind mehrheitlich "erfüllt" oder "teilw. erfüllt")  |          | nein           |               | <b>0</b>       |
| Infrastrukturbonus (auch die zusätzlichen Kriterien sind mehrheitlich "erfüllt" oder "teilw. erfüllt")  |          | nein           |               | <b>0</b>       |
| <b>Summe Bonus</b>  |          |                |               | <b>10</b>      |

**Checkliste Bonussystem: Dichte Wohngebiete**

**Bewertung der Kriterien**

**1. Dichteanforderungen**

Als Pflichtkriterium gilt:

**Zusätzliche Wohneinheiten:** Mit der zusätzlichen Fläche, die durch die Erhöhung der BNZ mit dem Bonus ermöglicht wird, werden zusätzliche Wohn-einheiten realisiert (d.h. es werden insgesamt mehr Wohnungen realisiert als ohne Bonus und dies mindestens im Verhältnis zur Bonusfläche).

Bei Bauten mit reiner gewerblicher Nutzung oder untergeordneten Wohnnutzungen gilt die Prämisse des haushälterischen Umgangs mit Bauland.

Keine zusätzlichen Kriterien.

| erfüllt | teilw. erfüllt | nicht erfüllt | nicht relevant |
|---------|----------------|---------------|----------------|
|---------|----------------|---------------|----------------|

x

**2. Qualitätsanforderungen**

Als Pflichtkriterium gilt:

**Gute Einpassung und Gebäudeorientierung mit Rücksicht auf die Umgebung**

Zusätzliche Kriterien:

- Hochwertige Architektur (wie Materialität, Fassaden- und Dachgestaltung, gute funktionale Verknüpfung von Gebäude und Aussenraum mit Wegen und Zugängen)

- Aussenraumgestaltung nimmt Rücksicht auf Nachbargrundstücke und öffentlichen Raum bzw. Strassenraum

- Sozialräumliche Aspekte werden umgesetzt (wie zum Beispiel kostengünstiger Wohnraum oder Generationenwohnungen)

- Minimierung versiegelter Flächen

**Zusätzliche Kriterien sind in Summe mehrheitlich:**

x

x

x

x

x

x

**3. Energieanforderungen**

Als Pflichtkriterium gilt:

**Keine Ölheizung als Hauptheizsystem**

x

Zusätzliche Kriterien:

- Gasheizung, erneuerbare Energieträger oder Wärmepumpe als Hauptheizsystem in Verbindung mit sehr hohem energetischem Standard

x

- Sehr hoher energetischer Standard (Energieausweisstufe "A++" oder "A+")

x

- Thermische Solaranlage oder Photovoltaik

x

- Innovative Mobilitätslösungen (wie zum Beispiel Carsharing, Vorkehrungen für E-Mobilität)

x

**Zusätzliche Kriterien sind in Summe mehrheitlich:**

x

**4. Infrastrukturanforderungen**

Als Pflichtkriterium gilt:

**Angemessenes, ortsverträgliches Verhältnis von oberirdischer (Längs-) Parkierung (z. B. für Kunden, Besucher) und unterirdischer Parkierung in Tiefgarage (z. B. für Mieter, Eigentümer und auch Besucher)**

x

Zusätzliche Kriterien:

- Abstimmung der Zufahrten mit den Nachbargrundstücken

x

- Öffentliche Durchwegung / Durchlässigkeit sichergestellt

x

- Gute Eingangs- und Zugangssituationen für Fußgänger

x

- Keine versiegelten Parkierungsflächen

x

- Eingangsnahe und ebenerdige Fahrradabstellanlagen

x

**Zusätzliche Kriterien sind in Summe mehrheitlich:**

x

**Berechnung Bonus**

**Grundsätzliche Bonuswürdigkeit (alle Pflichtkriterien sind erfüllt):**

nein

Dichtebonus (Pflichtkriterium ist erfüllt, keine Zusatzkriterien vorhanden)

Nein

o

Qualitätsbonus (auch die zusätzlichen Kriterien sind mehrheitlich "erfüllt" oder "teilw. erfüllt")

Nein

o

Energiebonus (auch die zusätzlichen Kriterien sind mehrheitlich "erfüllt" oder "teilw. erfüllt")

Nein

o

Infrastrukturbonus (auch die zusätzlichen Kriterien sind mehrheitlich "erfüllt" oder "teilw. erfüllt")

Nein

o

**Summe Bonus**

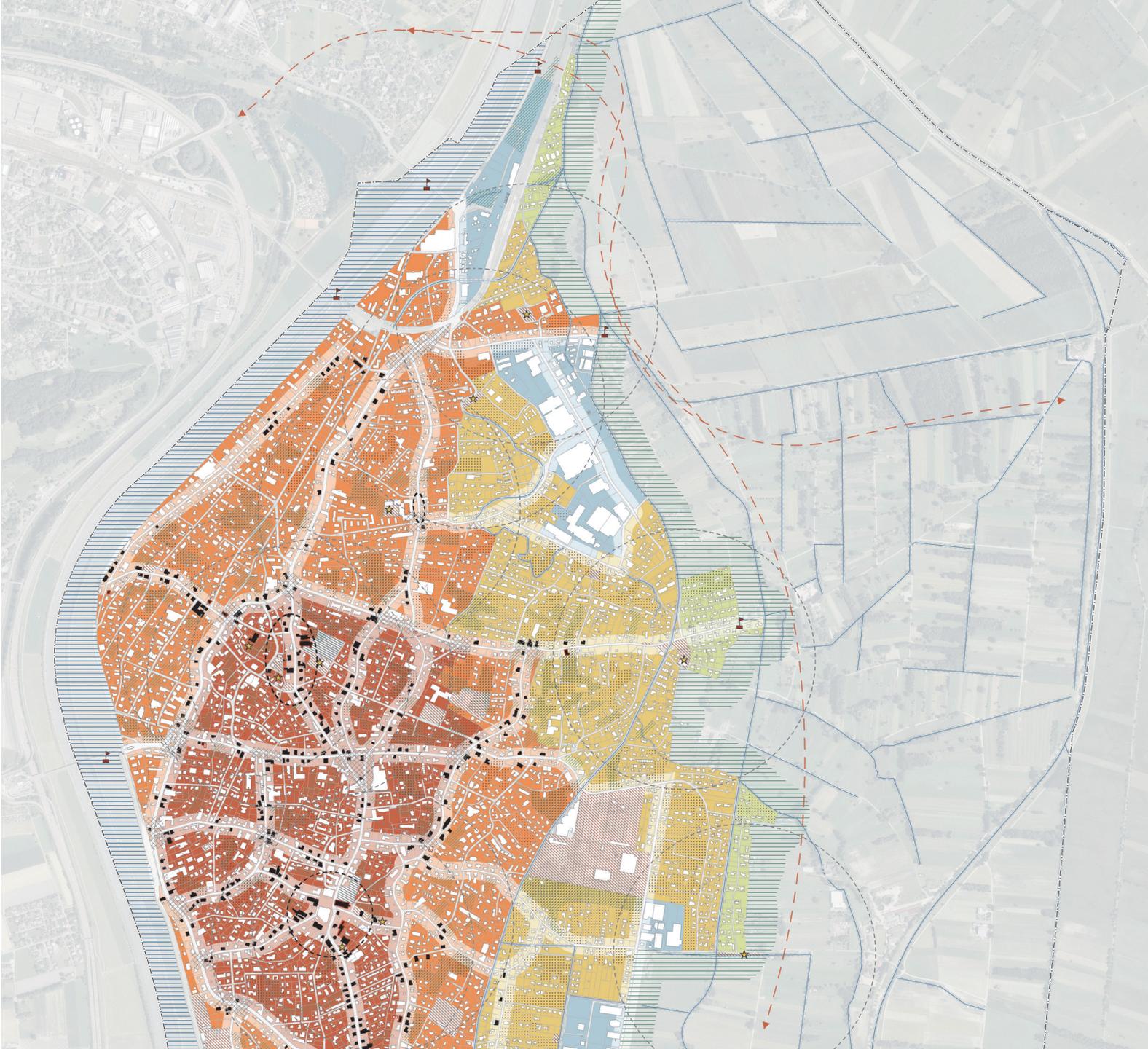
**o**

| Checkliste Bonussystem: <b>Lockere Wohngebiete</b>  | erfüllt  | teilw. erfüllt | nicht erfüllt | nicht relevant |
|---|----------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Bewertung der Kriterien</b>  |          |                |               |                |
| <b>1. Dichteanforderungen</b>   |          |                |               |                |
| Als Pflichtkriterium gilt:  |          |                |               |                |
| Zusätzliche Wohneinheiten: Mit der zusätzlichen Fläche, die durch die Erhöhung der BNZ mit dem Bonus ermöglicht wird, werden zusätzliche Wohn-einheiten realisiert (d.h. es werden insgesamt mehr Wohnungen realisiert als ohne Bonus und dies mindestens im Verhältnis zur Bonusfläche). | x        |                |               |                |
| Bei Bauten mit reiner gewerblicher Nutzung oder untergeordneten Wohnnutzungen gilt die Prämisse des haushälterischen Umgangs mit Bauland.   |          |                |               |                |
| Keine zusätzlichen Kriterien.   |          |                |               |                |
| <b>2. Qualitätsanforderungen</b>  |          |                |               |                |
| Als Pflichtkriterium gilt:  |          |                |               |                |
| Gute Einpassung und Gebäudeorientierung mit Rücksicht auf die Umgebung  | x        |                |               |                |
| Zusätzliche Kriterien:  |          |                |               |                |
| - Hochwertige Architektur (wie Materialität, Fassaden- und Dachgestaltung, gute funktionale Verknüpfung von Gebäude und Aussenraum mit Wegen und Zugängen)  | x        |                |               |                |
| - Sozialräumliche Aspekte werden umgesetzt (wie zum Beispiel kostengünstiger Wohnraum oder Generationenwohnungen)   |          |                | x             |                |
| - Minimierung versiegelter Flächen  | x        |                |               |                |
| <b>Zusätzliche Kriterien sind in Summe mehrheitlich:</b>  | <b>x</b> |                |               |                |
| <b>3. Energieanforderungen</b>  |          |                |               |                |
| Als Pflichtkriterium gilt:  |          |                |               |                |
| Keine Ölheizung als Hauptheizsystem   | x        |                |               |                |
| Zusätzliche Kriterien:  |          |                |               |                |
| - Gasheizung, erneuerbare Energieträger oder Wärmepumpe als Hauptheizsystem in Verbindung mit sehr hohem energetischem Standard   |          |                |               | x              |
| - Sehr hoher energetischer Standard (Energieausweisstufe "A++" oder "A+")   | x        |                |               |                |
| - Thermische Solaranlage oder Photovoltaik  | x        |                |               |                |
| - Innovative Mobilitätslösungen (wie zum Beispiel Carsharing, Vorkehrungen für E-Mobilität)   |          |                | x             |                |
| <b>Zusätzliche Kriterien sind in Summe mehrheitlich:</b>  | <b>x</b> |                |               |                |
| <b>4. Infrastrukturanforderungen</b>  |          |                |               |                |
| Als Pflichtkriterium gilt:  |          |                |               |                |
| Berücksichtigung der Erschliessungsgrundsätze   | x        |                |               |                |
| Zusätzliche Kriterien:  |          |                |               |                |
| - Abstimmung der Zufahrten mit den Nachbargrundstücken  | x        |                |               |                |
| - Öffentliche Durchwegung / Durchlässigkeit sichergestellt  | x        |                |               |                |
| - Keine versiegelten Parkierungsflächen   | x        |                |               |                |
| <b>Zusätzliche Kriterien sind in Summe mehrheitlich:</b>  | <b>x</b> |                |               |                |
| <b>Berechnung Bonus</b>   |          |                |               |                |
| <b>Grundsätzliche Bonuswürdigkeit (alle Pflichtkriterien sind erfüllt):</b>   |          |                |               | ja             |
| Dichtebonus (Pflichtkriterium ist erfüllt, keine Zusatzkriterien vorhanden)   |          |                | ja            | 5              |
| Qualitätsbonus (auch die zusätzlichen Kriterien sind mehrheitlich "erfüllt" oder "teilw. erfüllt")  |          |                | ja            | 5              |
| Energiebonus (auch die zusätzlichen Kriterien sind mehrheitlich "erfüllt" oder "teilw. erfüllt")  |          |                | ja            | 5              |
| Infrastrukturbonus (auch die zusätzlichen Kriterien sind mehrheitlich "erfüllt" oder "teilw. erfüllt")  |          |                | ja            | 5              |
| <b>Summe Bonus</b>  |          |                |               | <b>20</b>      |

## **Masterplan Siedlungsentwicklung Lustenau**

(Verkleinerung A4, Originalplan A1, 1:7'500)





Gemeinde Lustenau

**Siedlung**

- Zentrumsgebiete
- Dichte Wohngebiete
- Lockere Wohngebiete
- Sehr lockere Wohngebiete
- Betriebsgebiete
- Erweiterung Betriebsgebiet
- Hauptstrassenräume
- Städtebauliche Akzentuierung
- Zentrums- und Begegnungszonen
- Markante und ortsbildprägende Gebäude
- Geschützte Gebäude
- Gebäude
- Zusammenhängende Bauflächenreserven
- Siedlungsrand Ried
- Siedlungsrand Rhein
- Ortseingänge

**Grün- und Freiräume**

- Öffentliche Spielplätze / Einzugsgebiet (500m)
- Grössere zusammenhängende Freiflächen
- Freiräume und Sportanlagen
- Friedhöfe
- Gewässerräume

**Orientierungsinhalt**

- Gemeindegrenze
- Oberirdische Gewässer
- Umfahrungsvarianten CP / Z

**Masterplan Siedlungsentwicklung**

Massstab 1:7'500  
 #daten/MK16-045-0011\_PLAENE/02/BEADAT/PROJEKT/PA\_MF\_17015

Proj. Nr. 14-16-045-00  
 Datum 31.03.2017  
 Rev. Datum  
 Gez. / Gepr. aka / hej  
 Format A1 / 594 x 841 mm

**metron**

**Stahlrain 2  
Postfach**

**5201 Brugg  
Schweiz**

**info@metron.ch  
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11  
F +41 56 460 91 00**