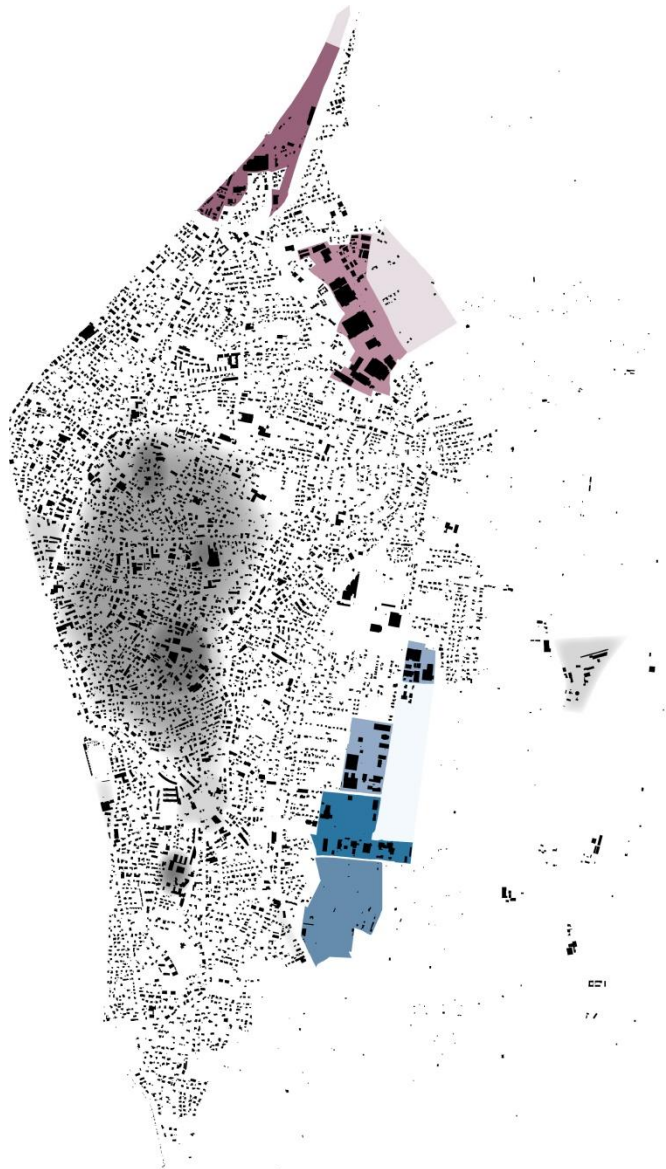


Masterplan Betriebsgebiete Lustenau

Schlussbericht

Marktgemeinde Lustenau

26. November 2018



Bearbeitung

Beat Suter

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA

Jürgen Hengsberger

MSc ETH in Raumentwicklung FSU/SIA,

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur/-planung

Monika Steiner

dipl. Architektin FH

Andrea Keufer

BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Projektauftraggeber

Bgm. Kurt Fischer (Planungsreferent)

Projektleitung

Bernhard Kathrein, Abteilungsleiter Gemeindeplanung

Franz Wiesinger, Abteilung Gemeindeplanung

Raimund Zirker, Abteilungsleiter Wirtschaft und Vermögen

Manuel Müller, Abteilung Wirtschaft und Vermögen

Projektlenkungsgruppe

Kurt Fischer, Bürgermeister

Eugen Kanonier, Gemeindesekretär

Bernhard Kathrein, Gemeindeplanung

Franz Wiesinger, Gemeindeplanung

Raimund Zirker, Wirtschaft und Vermögen

Manuel Müller, Wirtschaft und Vermögen

Florian Gabriel, Baurecht

Rudi Alge, Umwelt

Eugen Amann, Hochbau

Johannes Zangerl, Tiefbau

Leanne Maree, Gemeindeplanung

Alexandra Ender, Lustenau Marketing

Klaus Bösch, Finanzen

Patrick Wiedl, Wirtschaftsreferent

Inhalt

1	Ausgangslage	4
2	Betriebsgebietsentwicklung im nördlichen Rheintal	5
3	Kommunale Planungsgrundlagen	9
3.1	Räumliches Entwicklungskonzept 2006	9
3.2	Masterplan Siedlungsentwicklung 2017	9
4	Der Standort Lustenau	10
4.1	Unternehmensumfrage 2017	10
4.2	Unternehmensanlass 2018	14
5	Übersicht Betriebsgebiete Lustenau	15
5.1	Wirtschaft Lustenau in Zahlen	15
5.2	Lage und Perimeter der Betriebsgebiete	18
6	Betriebsgebietsentwicklung Lustenau	20
6.1	Ziele der Betriebsgebietsentwicklung	20
6.2	Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen	21
6.3	Abstimmung von Betriebsgebietsentwicklung und Verkehr	22
6.4	Umsetzung und Anwendung Masterplan	23
6.5	Entwicklungspotenziale und Handlungsfelder	24
7	Standortprofile	26
7.1	Millennium Park	26
7.2	Dornbirner Strasse	30
7.3	Heitere / Industrie Süd	38
7.4	Bahnhofsgebiet	42
7.5	Industrie Nord	50
7.6	Sägerstrasse	58
7.7	Langfristige Entwicklung Dornbirner Strasse	61

1 Ausgangslage

Die Wirtschaftsentwicklung ist zentraler Bestandteil der Gesamtentwicklung der Marktgemeinde Lustenau. Dafür gilt es, die planerischen Grundlagen für die Betriebsgebiete weiterzuentwickeln. Der Masterplan Siedlung von 2017 fokussiert auf die Wohn- und Mischgebiete. Darüber hinaus gibt er einen gemeindeweiten Überblick über die unterschiedlichen Betriebsgebiete, macht grobe Aussagen zu den unterschiedlichen aktuellen Nutzungen der jeweiligen Gebiete und definiert allgemeine Ziele für die zukünftige Entwicklung. Zudem definiert das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) von 2006 Leitlinien für die Betriebsgebietsentwicklung. Auf regionaler Ebene wurden für die Betriebsgebiete mit dem «Konzept Rheintal Nord» Analysen durchgeführt und Ziele für die Gebiets- und Freiflächenentwicklung festgelegt. Auf diesen Grundlagen baut der vorliegende «Masterplan Betriebsgebiete Lustenau» auf.

Für eine aktive, mit den Bedürfnissen der Grundeigentümer und der Wirtschaft abgestimmte Weiterentwicklung der Betriebsgebiete bedarf es einer vertieften Betrachtung. Diese liefert der vorliegende Masterplan mit gebietsspezifischen Nutzungsprofilen und Zielen. Detailliertere Untersuchungen der Gebiete rund um den Bahnhof, die Industrie Nord und nördlich der Dornbirner Strasse schaffen über die strategischen Aussagen hinaus auch räumlich, konzeptionelle Grundlagen.

Konkret soll der «Masterplan Betriebsgebiete Lustenau» folgende Fragen beantworten:

- Welches Betriebsgebiet erfüllt welchen **Zweck** (Klären der Nutzungsprofile und der räumlichen Organisation)? Werden die **Bedürfnisse** der ansässigen (wie auch potenziellen neuen) Unternehmen abgedeckt? Und damit zusammenhängend: Wo bestehen **Spielräume** für die Weiterentwicklung der Unternehmen (Ausbau-/Erweiterungsmöglichkeiten) oder Chancen für Synergien durch Cluster?
- Wie hoch ist der **Flächenbestand**, wie viel ist bebaut bzw. genutzt und unbebaut bzw. ungenutzt? Bedarf es Umwidmungen? Wie können Brachflächen aktiviert werden? Welche **Nutzungen** wären wünschenswert?
- Welche **Eigentums- und Unternehmensstrukturen** bestehen aktuell? Bestehen gebietsfremde oder aus Sicht der Gemeinde unerwünschte Nutzungen? Wenn ja, wie soll damit umgegangen werden?
- Wie wird der Verkehr abgewickelt? Stichworte: gewerbeorientierte Erschliessung und betriebliches **Mobilitätsmanagement**. Welchen Einfluss hätte eine neue Umfahrungsstrasse?
- Welche Qualitäten sollen die Bauten selbst und welche die Aussenräume und Strassen aufweisen? Stichwort: **Grünraumkonzept**.
- Existieren ausreichend ergänzende bzw. **soziale Infrastrukturen** (wie ein Gastronomie- bzw. Verpflegungsangebot für Arbeitende oder Möglichkeiten zur Kinderbetreuung)?
- Gibt es **Nachbarschaftskonflikte** bspw. mit Wohnnutzungen oder dem Landschaftsraum Ried?

2 Betriebsgebietsentwicklung im nördlichen Rheintal

Mit dem «Konzept Rheintal Nord» wurden Betriebsgebiete aus regionaler Sicht analysiert und Ziele für die Gebiets- und Freiflächenentwicklung definiert. Zudem erfolgten Überlegungen zu Betriebsgebietserweiterungen. Die unten dargestellte Karte zeigt Lage und Erschliessung der Betriebsgebiete in der Region (Ist-Situation und Planungen).

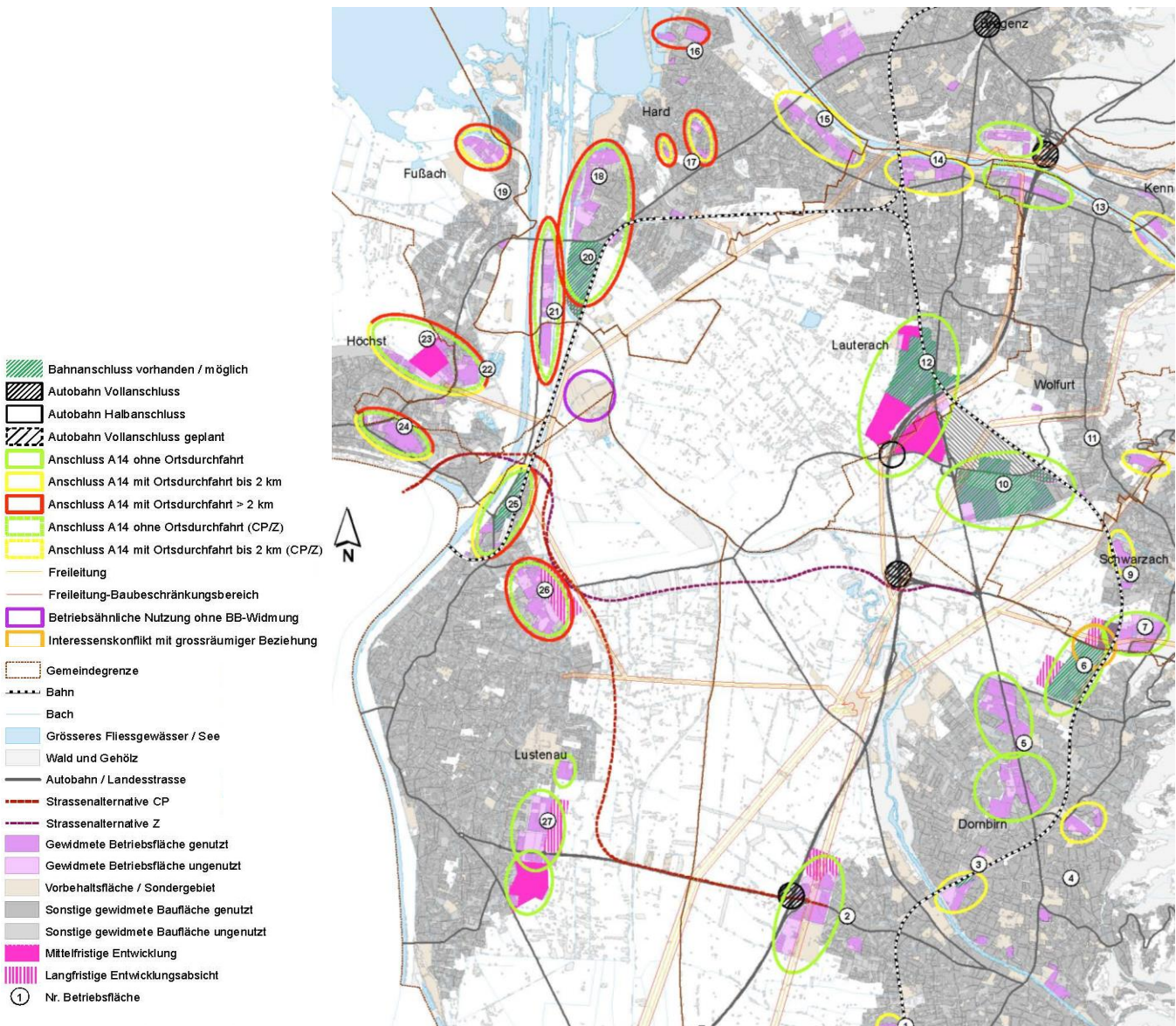


Abbildung 1: Karte Lage und Erschliessung der Betriebsgebiete in der Region (Quelle: Vision Rheintal, 2014)

Im Vergleich zur oben dargestellten Karte zeigt die nachfolgende Abbildung eine gesamträumliche Sicht, in der die Hauptnutzungen bzw. -funktionen (Wohnen, Arbeiten, Ernährung, Biodiversität, Gewässer, Grünzone) unterschieden werden.

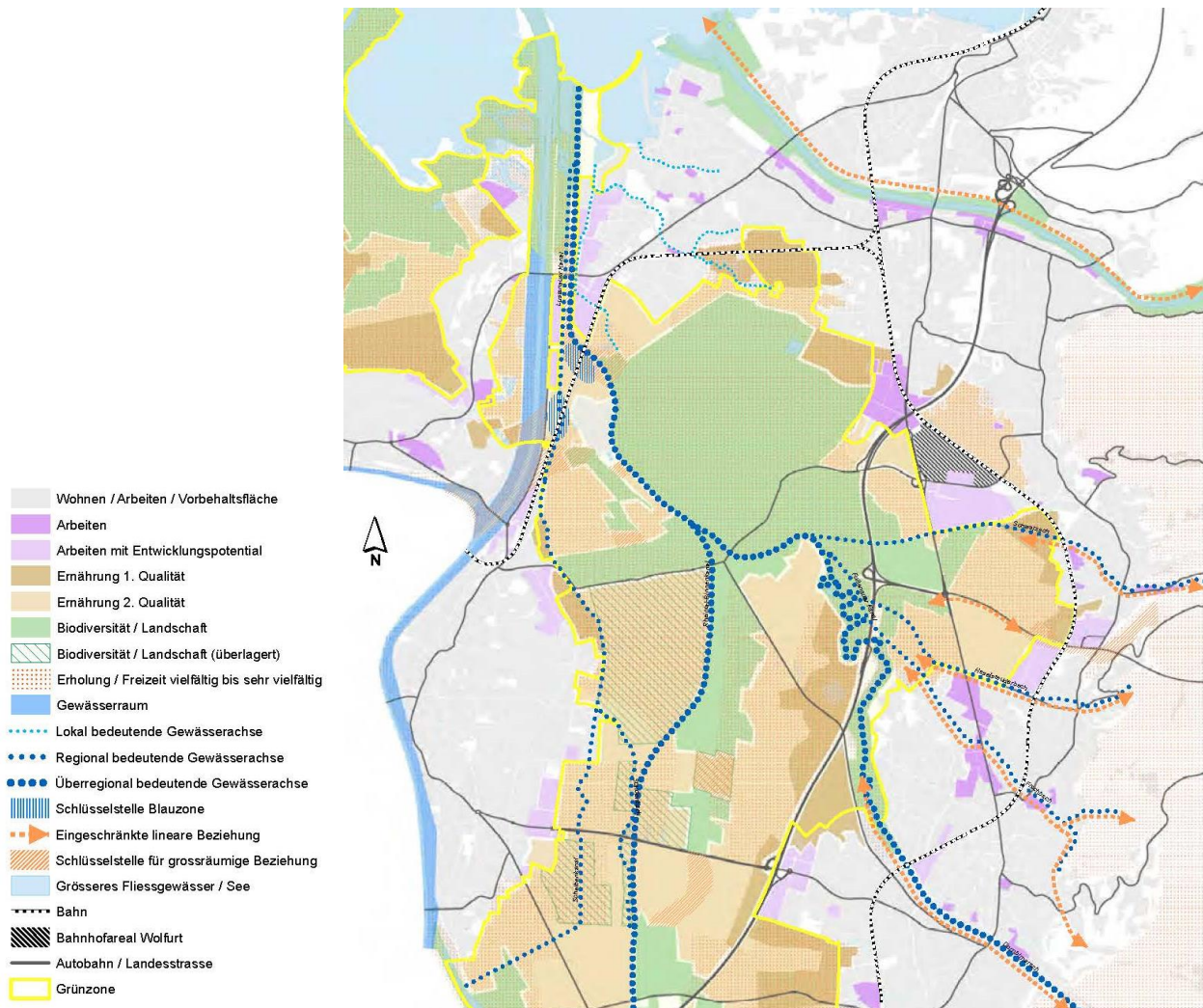


Abbildung 2: Rahmenplan Rheintal Nord
(Quelle: Vision Rheintal, 2014)

Für 2030 haben die Analysen (berücksichtigt man die fehlenden Verfügbarkeiten gewidmeter Betriebsgebiete) einen Maximalbedarf von rund 190 ha Betriebsgebietsfläche ergeben. Denselben Analysen zufolge bestehen im nördlichen Rheintal 398 ha gewidmete Betriebsgebiete, wovon rund 130 ha ungenutzt sind. Damit besteht bis 2030 ein Zusatzbedarf von rund 60 ha.

Mögliche Erweiterungen wurden in verschiedenen Szenarien untersucht. Um den Bedarf bis 2030 zu decken, ist unter anderem in Lustenau die Betriebsgebietserweiterung Heitere / Industrie Süd (14.8 ha) vorgesehen. Als langfristige Entwicklungsoptionen sind zudem Erweiterungen im Osten der Industrie Nord (14.1 ha) und im Millennium Park (10.4 ha) als Optionen angeführt. Zentrale Erkenntnis aus dem Projekt ist, dass neben der Menge der gewidmeten Flächen vor allem auch ihre Verfügbarkeit einen entscheidenden Faktor darstellt.

Erweiterungen von Betriebsgebieten stehen immer im Spannungsfeld zwischen der Schaffung guter Rahmenbedingungen für die Wirtschaftsentwicklung und der Erhaltung der freien Landschaft und der damit verbundenen Nutzungen (wie bspw. Landwirtschaft, Natur, Erholung und Freizeit). So kommt es auch bei den Aussagen im «Konzept Rheintal Nord» zu Widersprüchen und Zielkonflikten (bspw. Landwirt-

schaftsfläche erhalten einerseits und flächenmässige Ausdehnung der Betriebsgebiete andererseits).

Die Projektbeteiligten (Vision Rheintal, Land Vorarlberg, Gemeinden im Projektperimeter) verständigten sich zum Abschluss des Konzepts Rheintal Nord auf eine gemeinsame Rahmenvereinbarung und einen dazugehörigen Rahmenplan. Zusammen stellen sie ein regionales Zukunftsbild dar, das die wesentlichen Strategien und Massnahmen für eine mittel- bis langfristige Raumentwicklung von Betriebsgebieten in Abstimmung mit den Themen Landschaft und Verkehr festlegt.

Die Rahmenvereinbarung umfasst die nachfolgend aufgelisteten Themenschwerpunkte. Diese werden im vorliegenden **«Masterplan Betriebsgebiete Lustenau»** aus kommunaler Sicht aufgegriffen und je nach Relevanz vertieft (*kursive Anmerkungen*).

1. «Bestehende Betriebsgebiete erhalten sowie effizient und standortadäquat nutzen»
→ *Analyse Ist-Situation, Definition Standortprofile und Ziele, einzelne städtebauliche Studien*
2. «Zusätzliche Betriebsgebiete ausweisen»
→ *Heitere / Industrie Süd, Millennium Park Ost und Industrie Nord (letztere in Abhängigkeit zur Umfahrungsstrasse) werden im regionalen Konzept als potenzielle Erweiterungen angeführt.*
→ *Überprüfung, Zieldefinition, Schlussfolgerungen und Massnahmen*
3. «Rahmenbedingungen für weitere Entwicklungen klären»
→ *Definition von Standortprofilen in Abhängigkeit von diversen Rahmenbedingungen und Faktoren wie bspw. Verkehrserschliessung (heute und künftig), Ökologie oder Städtebau*
4. «Erhöhung der Verfügbarkeit von Grundstücken»
→ *Aktive Bodenpolitik (bspw. Kauf oder Tausch von Grundstücken) wird bereits von der Gemeinde praktiziert. Der Masterplan Betriebsgebiete greift dies auf und gibt Hinweise auf zukünftige Massnahmen.*
5. «Kompensation der Betriebsgebietserweiterungen in die Grünzone»
→ *Die im Masterplan Betriebsgebiete aufgezeigten möglichen Betriebsgebietserweiterungen geben Hinweise auf langfristigen Kompensations- oder Koordinationsbedarf.*
6. «Vernetzung ökologisch wertvoller Flächen»
→ *nicht im Masterplan Betriebsgebiete behandelt, jedoch mit Landschaftsentwicklungskonzept LEK Lustenau abgedeckt*
→ *Thema Siedlungsränder ist im Masterplan Betriebsgebiete berücksichtigt*
7. «Massnahmen zur Stärkung von Erholungs- und Freizeitnutzungen»
→ *nicht im Masterplan Betriebsgebiete behandelt, jedoch mit Landschaftsentwicklungskonzept LEK Lustenau abgedeckt.*
→ *Thema Durchlässigkeit ist im Masterplan Betriebsgebiete berücksichtigt*
8. «Sicherung der Landwirtschaft»
→ *Die im Masterplan Betriebsgebiete aufgezeigten möglichen Betriebsgebietserweiterungen geben Hinweise auf den langfristigen Handlungsbedarf.*

Der unten dargestellte Rahmenplan zeigt im Sinne eines Zukunftsbildes verschiedene Konzeptinhalte auf. Die Betriebsgebiete Bahnhof und Industrie Nord sind als «Bestehende Betriebsgebiete mit Entwicklungs- und/oder Optimierungspotenzial» aufgeführt. Das Gebiet Heitere / Industrie Süd ist «basierend auf integralen Gesamtplanungen [zu] entwickeln». Bei den Gebieten Industrie Nord und Millennium Park sind zudem die langfristigen, potenziellen Erweiterungen Richtung Osten und damit auch die äussere Grenze für langfristige Erweiterungen im Rahmenplan festgehalten. Überschneidungen bestehen hier im Bereich Freizeit und Erholung. Im Zusammenhang mit den Erweiterungen sind auch die Lage des Scheibenkanals/-bachs und der zwei Varianten der Umfahrungsstrasse ersichtlich.

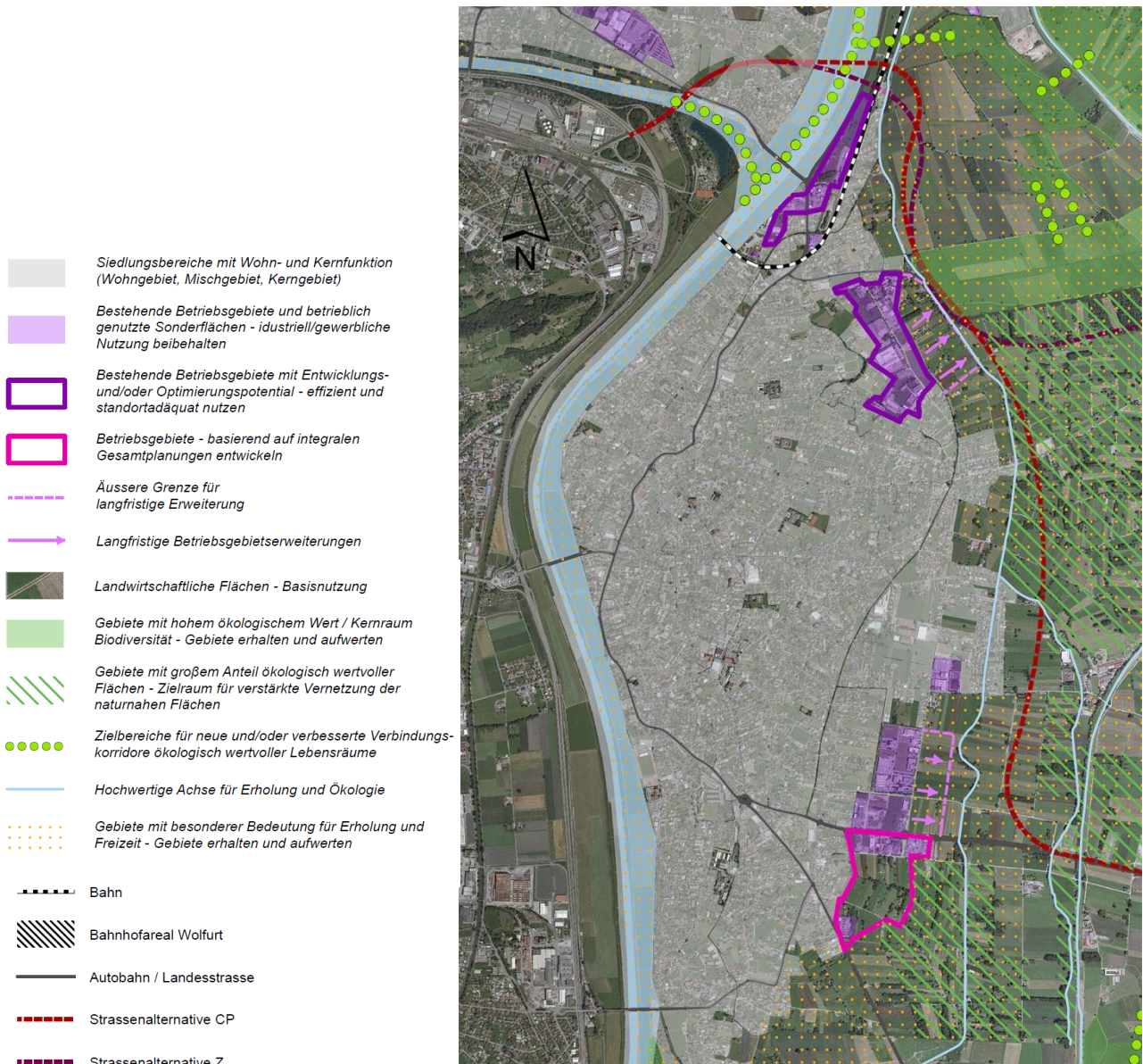


Abbildung 3: Ausschnitt Rahmenplan
«Konzept Rheintal Nord»
(Quelle: Vision Rheintal, 2014)

3 Kommunale Planungsgrundlagen

3.1 Räumliches Entwicklungskonzept 2006

Im REK von 2006 sind allgemeine Leitlinien für die Betriebsflächenentwicklung wie bspw. eine standortgerechte Betriebsansiedlung (Nutzungsmischung bzw. -trennung), Flächeneffizienz, die Entwicklung nach Gesamtkonzept (mit Verweis auf den Millennium Park) und Umwelt- und Nachbarschaftsverträglichkeit festgelegt. Zudem werden die folgenden vier Betriebsgebiete benannt und dazu die jeweiligen Entwicklungsabsichten beschrieben (siehe Kapitel 6 mit Ausführungen zu den Einzelstandorten):

- Bahnhof
- Industriegebiet Nord
- Millennium Park
- Millennium Park Süd / Heitere (Glaserweg / Untere Heitere)

Im «Masterplan Betriebsgebiete Lustenau» werden unter anderem die Perimeter und die Bezeichnungen der Betriebsgebiete aktualisiert.

3.2 Masterplan Siedlungsentwicklung 2017

Der Masterplan Siedlungsentwicklung von 2017 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. Dazu gehören die Definition von Bebauungsdichten und Gebäudehöhen in den unterschiedlichen Zonen sowie Aussagen zu qualitativen Aspekten wie bspw. zu gestalterischen und architektonischen Themen. Diese Vorgaben beziehen sich primär auf die Entwicklung von Wohn- und Mischgebieten. Für die Betriebsgebiete erfolgt ein grober Vergleich der Nutzungsmasse und es werden Ziele für die zukünftige Entwicklung formuliert.

Der «**Masterplan Betriebsgebiete Lustenau**» baut auf diesen Grundlagen auf, greift die Strategien und Ziele auf und konkretisiert sie gebietsspezifisch. Zudem soll die aktuelle wirtschaftliche Situation durch die bereits erfolgte Unternehmensumfrage eingebracht werden. Die Auswertung aktueller Daten (bspw. zur Eigentümerstruktur, den Branchen und der Anzahl MitarbeiterInnen) sowie räumliche Daten (bspw. zu Gebäuden oder Bauflächenreserven) ergänzen die Grundlagen.

4 Der Standort Lustenau

4.1 Unternehmensumfrage 2017

Im Jahr 2017 wurde eine **Unternehmensumfrage**¹ mit 27 Experteninterviews und einer Online-Befragung durchgeführt. Der Versand erfolgte an 470 Betriebe in Lustenau. Der Rücklauf umfasste rund 33 % bzw. 154 Unternehmen; davon waren 88 Fragebögen unvollständig ausgefüllt.

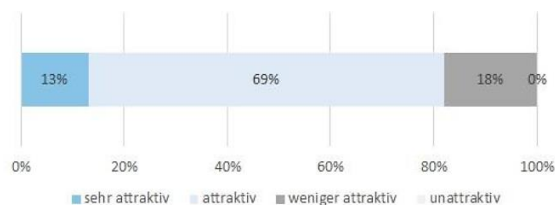


Abbildung 4: Attraktivität Wirtschaftsstandort Lustenau (Quelle: Unternehmensumfrage, 2017)

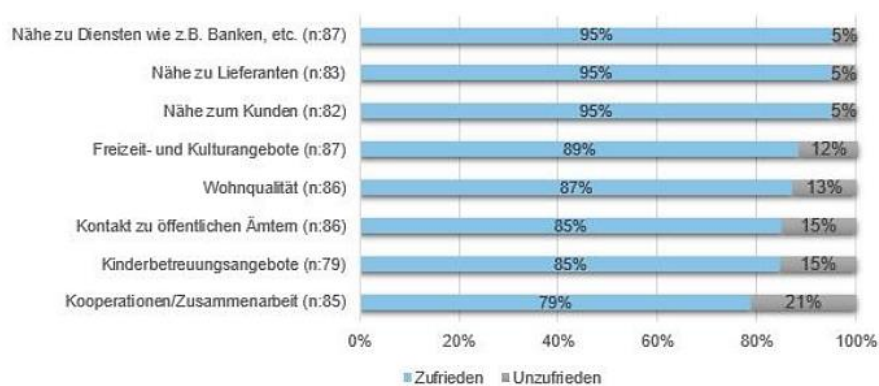


Abbildung 5: Stärken Wirtschaftsstandort Lustenau (Quelle: Unternehmensumfrage, 2017)

Zum Vergleich zu den Stärken in der obigen Abbildung zeigt die nachfolgende Abbildung die Schwächen, auf Basis der Wichtigkeit und Zufriedenheit bzw. Unzufriedenheit. Infrastruktur und Verkehr sind demnach sehr Wichtige Themen (99%) und die Zufriedenheit damit liegt jedoch nur bei 33%.

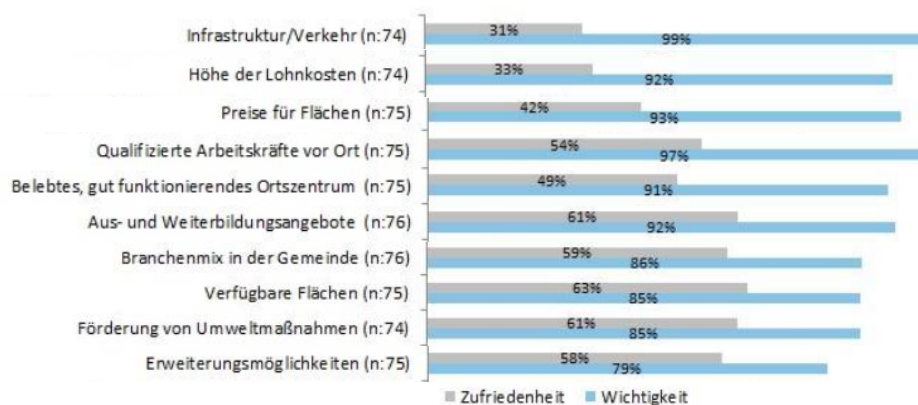


Abbildung 6: Wichtigkeit und Zufriedenheit, grösste Abweichungen (Quelle: Unternehmensumfrage, 2017)

¹ Quelle: Ergebnisse der Unternehmensumfrage, Convivasult, 2017



Statements aus den Interviews:

- Viele Ansprechpersonen zum Thema Standortmanagement (z.B. Industrie geht direkt zum Bürgermeister)
- Mangel an Fachkräften/Lehrlingen und Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten
- Betriebe stehen nicht im Mittelpunkt
- Betriebe erfahren viele wichtige Entscheidungen aus den Medien (Gewerbepark, Ikea, McDonalds)
- Es wird viel versprochen, aber wenig eingehalten
- Mehr Initiativen durch die Betriebe

Abbildung 7: Unzufriedenheitsfaktoren
(Quelle: Unternehmensumfrage, 2017)

	Ortszentrum	Millennium Park	Industriegebiet Nord	Sonstige Standorte
Verkehrsanbindung bzw. Erreichbarkeit	72 %	56 %	40 %	88 %
Branchenmix	47 %	63 %	80 %	66 %
Infrastruktur/Verkehr	31 %	38 %	40 %	26 %
Belebtes, gut funktionierendes Ortszentrum	53 %	47 %	60 %	44 %

Abbildung 8: Zufriedenheit nach Standorten
(Quelle: Unternehmensumfrage, 2017)

Als wichtigste Standortfaktoren für Unternehmen in Lustenau können folglich abgeleitet werden:

- Infrastruktur und Verkehr
- Wohnqualität
- Qualifizierte Arbeitskräfte vor Ort
- Preise für Flächen
- Verkehrsanbindung bzw. Erreichbarkeit
- Aus- und Weiterbildungsangebot
- Höhe der Lohnkosten
- Belebtes, gut funktionierendes Ortszentrum

Die nachfolgend aufgelisteten Faktoren können mit dem «Masterplan Betriebsgebiete Lustenau» beeinflusst werden:

- Infrastruktur, Verkehr, Strassenraum
- Verkehrsanbindung bzw. Erreichbarkeit
- Branchenmix
- Verfügbarkeit von Flächen

- Erweiterungsmöglichkeiten
- Parkplatzsituation
- Freiraumgestaltung
- Kontakt zu öffentlichen Ämtern
- Kooperative Zusammenarbeit
- Mitnutzung und Gestaltung öffentlicher Räume
- Nähe zu Diensten wie bspw. Banken

Gemäss Unternehmensumfrage bestehen folgende Stärken und Schwächen am Standort Lustenau (Ergebnisse der Unternehmensumfrage, in Klammer die Anzahl der Nennungen):

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Grenznähe (16) – Geografische Lage, grosses Einzugsgebiet, Dreiländereck Schweiz, Lichtenstein, Deutschland (13) – Autobahnnähe, Verkehrsanbindung (8) – Anzahl der EinwohnerInnen, gute Frequenz (3) – Branchenmix (3) – Keine (2) – Unterstützung von Lustenau Marketing und Veranstaltungen am Kirchplatz (2) – Bekanntheit, Image (Millennium Park) (2) – Anzahl der KMU, rege Bautätigkeit, Lustenauer sind treue Kunden – Millennium Park: Internationale Unternehmen, sehr bekannte und renommierte Betriebe, Arbeiten auf der grünen Wiese (9) – Grenznähe, Dreiländereck (8) – Verkehrsanbindung (8) – Vorhandener Grund und Boden (5) – Keine Kurtaxe (2) – Kontakt zur Gemeinde, persönliche Betreuung keine Nummer, Fördermöglichkeiten (5) 	<ul style="list-style-type: none"> – Infrastruktur: Verkehrsbelastung und Grenznähe zur Schweiz (29), Verkehr durch die Gemeinde (2) Fehlende Entlastung des Grenzüberganges (2) – Preise für Flächen – Qualifizierte Arbeitskräfte – Belebtes, gut funktionierendes Ortszentrum: kein richtiges Ortszentrum, Ortszentrum mit wenigen Parkplätzen, fehlende Fussgängerzone, grosse Zerstreuung – Branchenmix in der Gemeinde, mangelnder Branchenmix

Die Unternehmensumfrage ergab zudem folgende Erwartungen an den Standort Lustenau (in Klammer die Anzahl der Nennungen):

Erwartungen

- Infrastruktur- / Verkehrslösung (25)
- Ortszentrumsentwicklung (12)
- Standortmanagement (8): Standortsuche, heimische, nachhaltige Betriebe ansiedeln, Betriebsansiedlungen fördern, Betriebsgebiet endlich verwirklichen, Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebsanlagen
- Öffentliche Verkehrsmittel verbessern (4)
- Wirtschaftspolitik (4): man verspricht mehr als man dann hält, schnellere Entscheidungsfindung
- Gemeinde sollte sich um alle Betriebe im Ortskern kümmern (4)
- Mehr Kooperationen /Austausch unter den Unternehmen (4)
- IKEA soll angesiedelt werden (3)
- Öffentliche Toiletten am Kirchplatz (3)
- Qualifizierte Arbeitskräfte / Lehrlinge (2)
- Verfügbare Flächen (2)
- Zu wenige Parkplätze (2)
- Kontrolle der Parkdauer (2)
- Fehlen von Abfallkübeln und Aschenbecher (2)
- Habe mit der Gemeinde nichts zu tun (1)
- Gewerbegebiet muss Gewerbegebiet bleiben (1)
- Arbeiten und Wohnen im Millennium Park hat Potenzial (1)
- Gemeinde hat mich sehr unterstützt bei der Standortsuche (1)
- Auslastung Reichshofsaal – 200 Tage leer (2)

Zudem wurden in den Experteninterviews Verbesserungspotenziale eingebracht (bspw. Aufbau eines Standortmanagements, Definition eines Ansprechpartners, Verbesserung der Kommunikation). Der grösste Handlungsbedarf besteht aus Sicht der befragten Experten in den folgenden Bereichen (in Klammer die Anzahl der Nennungen):

- Verkehrsinfrastruktur (Verkehrslösungssystem, Mobilitätskonzept, Parkplätze, Massnahmen im öffentlichen, Fuss- und Fahrradverkehr) (29)
- Aufbau eines Standortmanagements (8)
- Günstige Flächen für Betriebe und Erweiterungen (4)
- Verbesserung des Branchenmix (4)
- Nutzen der Synergien, die sich aus der Grenzfläche ergeben (2)

4.2 Unternehmensanlass 2018

Am 10. Oktober 2018 lud die Marktgemeinde ihre Unternehmerinnen und Unternehmer ins Competence Center Rheintal im Millennium Park ein. Am Anlass wurden der Entwurf des «Masterplans Betriebsgebiete Lustenau» vorgestellt und zentrale Erkenntnisse in einer Podiumsdiskussion erörtert. Danach hatten die Unternehmerinnen und Unternehmern Gelegenheit, sich an sogenannten Info-Corners über die Betriebsstandorte in Lustenau auszutauschen. Die folgenden allgemeinen Themen und Erkenntnisse sind in die Fertigstellung des vorliegenden Berichts eingeflossen:

- Die Person des neuen Standortmanagers soll in enger Kooperation mit Politik und Verwaltung zentrale Anlaufstelle in sämtlichen Fragen zum Unternehmensstandort Lustenau sein.
- Wesentliche harte und weiche Standortfaktoren für die Standortwahl Lustenau sind bspw. die gute Verkehrsanbindung, die ergänzenden Infrastrukturen und die lösungsorientierte und kooperative Zusammenarbeit mit der Gemeinde.

Als Erfolgsfaktoren bzw. Herausforderungen für die zukünftige Entwicklung wurden festgehalten:

- «Qualität statt Quantität» sowie «hohes Qualitätsniveau erhalten und ergänzen»
- «Geduld haben und umsetzen» sowie «Uridee des Millennium Park fortführen – Qualität erhalten – nicht hudel»
- «Infrastrukturelle Rahmenausstattungen, es braucht mehr als nur Betriebe» sowie «wesentliche Bereicherung sind soziale Infrastrukturen wie Kinderbetreuung, Altenbetreuung, Lokale, Fitnesscenter, günstiges Wohnen ...»
- «Man muss wissen wohin man will, sonst kann man sich nicht organisieren, mit Masterplan als strategischer Grundlage arbeiten»
- «Grosse und vielschichtig Potenziale nutzen – Lustenau macht Lust»
- «Durchmischung von produzierenden klein- und mittelständischen Unternehmen erhalten»
- «Für das herausfordernde Thema Verkehr sind Lösungen erforderlich»

Die spezifischen Rückmeldungen aus den Info-Corners sind in die Fertigstellung der Standortprofile (siehe Kapitel 7) eingeflossen.



Abbildung 9: Impressionen Unternehmensanlass 2018 (Fotos: Lukas Hämmerle)

5 Übersicht Betriebsgebiete Lustenau

5.1 Wirtschaft Lustenau in Zahlen

Die Marktgemeinde Lustenau zählte im Jahr 2015 rund 22'100 Einwohnerinnen und Einwohner.² Rund 50 % bzw. ca. 10'750 Einwohnerinnen und Einwohner Lustenaus sind erwerbstätig und davon die überwiegende Mehrheit von ca. 9'890 angestellt. Das Pendlersaldo ist mit rund 100 % ausgeglichen: Während etwa 6'400 Erwerbstätige aus Lustenau in andere Gemeinden pendeln, kommen etwa 6'420 Erwerbstätige aus anderen Gemeinden zum Arbeiten nach Lustenau. Dies heisst wiederum, dass rund ein Drittel der Erwerbstätigen (ca. 4'100 Personen) in Lustenau wohnt und arbeitet. Im Zeitraum von 2011 bis 2015 konnte ein Anstieg der Erwerbstätigen von 1.5 % pro Jahr beobachtet werden. Das Pendlersaldo verschob sich in diesem Zeitraum von unter 100 % auf die oben beschriebenen Werte. Die nachfolgenden Diagramme und Tabellen zeigen die grössten Branchen Lustenaus hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Anzahl der Erwerbstätigen. Bei den Herstellungsbetrieben besteht die höchste Anzahl an Erwerbstätigen, bei den Dienstleistungsbetrieben die höchste Anzahl an Betrieben. Daraus ergibt sich die logische Schlussfolgerung, dass die Herstellungsbetriebe eine hohe Anzahl an MitarbeiterInnen pro Betrieb aufweisen (siehe bspw. Betriebe im Gebiet Industrie Nord), wohingegen Dienstleistungsbetriebe vergleichsweise wenig MitarbeiterInnen pro Betrieb beschäftigen (siehe bspw. Betriebe im Millennium Park).

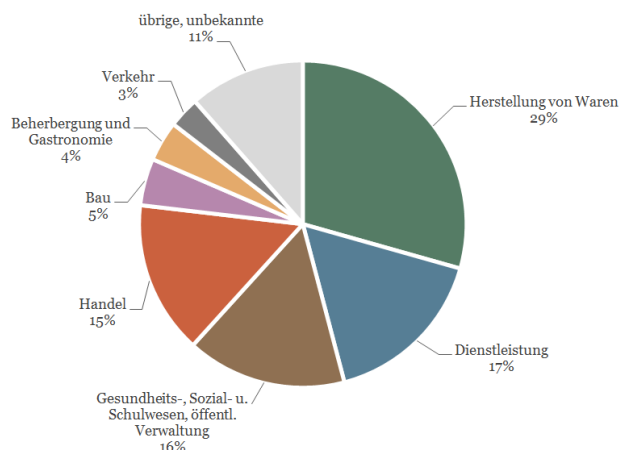


Abbildung 10: Verhältnis Anzahl Erwerbstätige nach Branchen (Abgestimmte Erwerbsstatistik 2015, Statistik Austria)

Branche	Anzahl Erwerbstätige
Herstellung von Waren	3'159
Dienstleistung	1'776
Gesundheits-, Sozial- und Schulwesen, öffentliche Verwaltung	1'700
Handel	1'627
Bau	499
Beherbergung und Gastronomie	427
Verkehr	330
Übrige, Unbekannte	1'232

Tabelle 1: Anzahl Erwerbstätige nach Branchen (Abgestimmte Erwerbsstatistik 2015, Statistik Austria)

² Zahlenangaben gemäss «Abgestimmte Erwerbsstatistik 2015», Statistik Austria, gerundet

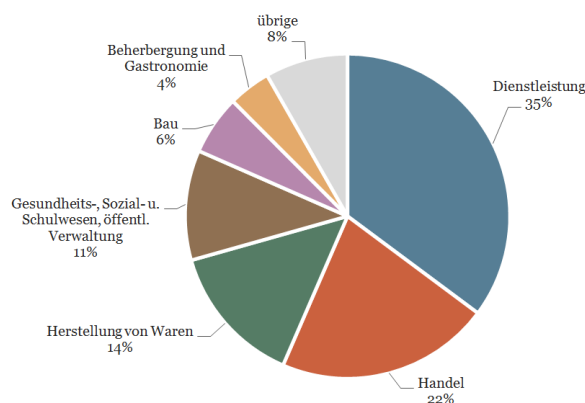


Abbildung 11: Verhältnis Anzahl Betriebe nach Branchen (Registerzählung 2011, Statistik Austria)

Gebiet	Anzahl Betriebe
Dienstleistung	533
Handel	323
Herstellung von Waren	214
Gesundheits-, Sozial- u. Schulwesen, öffentl. Verwaltung	166
Bau	90
Beherbergung und Gastronomie	64
übrige, unbekante	125

Tabelle 2: Anzahl Betriebe nach Branchen (Registerzählung 2011, Statistik Austria)

Um Aussagen zur Branchenverteilung und der Anzahl der Beschäftigten im Bezug zur Lage innerhalb der Betriebsgebiete zu erhalten, wurden zudem kommunale Daten aufbereitet.³ Die Daten wurden zu diesem Zweck räumlich verortet und können so den jeweiligen Betriebsgebieten zugeordnet werden. Die Definition der Erwerbstätigen in der Bundesstatistik umfasst auch Erwerbstätige, die nicht in der kommunalen Statistik geführt werden. Dies betrifft bspw. die Betriebe in den Kategorien «Öffentliche Verwaltung», «Erziehung und Unterricht» und «Gesundheits- und Sozialwesen» sowie generell die Anzahl der Erwerbstätigen (unterschiedliche Erfassung). Die Daten wurden soweit möglich bereinigt. Trotzdem muss darauf hingewiesen werden, dass die Daten aus unterschiedlichen Datensätzen stammen, unterschiedliche Aktualität und Genauigkeit aufweisen und unterschiedliche Definitionen der Branchen vorliegen. Die in den nachfolgenden Kapiteln angeführten Zahlen sowie jene bei der Analyse der Einzelstandorte sind deshalb als Größenordnungen zu verstehen, die zur Orientierung dienen und Hinweise auf die aktuellen Profile der Betriebsgebiete geben sollen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der Beschäftigten und Betriebe innerhalb der Betriebsgebiete. Die mit Abstand höchste Anzahl an Beschäftigten findet sich im Gebiet Industrie Nord (primär durch das produzierende Gewerbe). Die höchste Anzahl an Betrieben findet sich hingegen im Millennium Park (primär aufgrund der Dienstleistungsbetriebe). Die Anzahl Beschäftigte und Betriebe in den übrigen drei Gebieten ist vergleichsweise gering.

³ Herangezogen wurden die Daten der Kommunalsteuer Statistik (Stand 2017), ergänzt um die Unternehmensstatistik (2018).

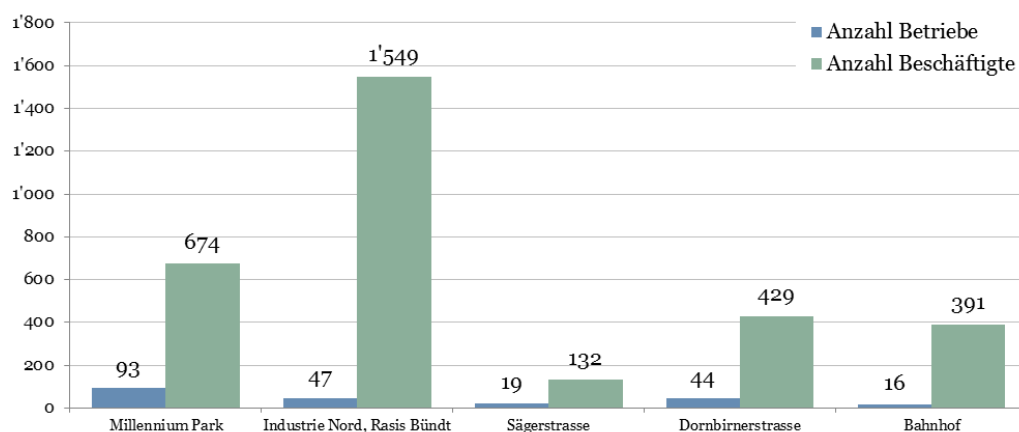


Abbildung 12: Verteilung der Anzahl Betriebe und Beschäftigte (Quelle: Datenauszüge Gemeinde)

Gebiet	Anzahl Betriebe	Betriebsdichte Betriebe / ha
Millennium Park	93	13
Industrie Nord	47	3
Dornbirner Strasse	44	5
Sägerstrasse	19	6
Bahnhofsgebiet	16	2
Heitere / Industrie Süd	3	-

Tabelle 3: Verteilung der Anzahl Betriebe (Quelle: Datenauszüge Gemeinde)

	Millennium Park	Industrie Nord	Dornbirner Strasse	Sägerstrasse	Bahnhofsgebiet	Heitere / Industrie Süd
Dienstleistung	58	4	14	1	2	1
Handel	7	8	3	10	1	1
Textilgewerbe	-	8	1	1	-	-
Baugewerbe	2	3	4	4	1	-
Gastronomie	1	1	11	-	-	-
Verarbeitendes Gewerbe	9	11	2	3	4	-
Kraftfahrzeuge und Spedition	1	3	4	-	5	-
sonstige	6	4	5	-	3	1

Tabelle 4: Anzahl Betriebe nach Branchen (Quelle: Datenauszüge Gemeinde)

Gebiet	Anzahl Beschäftigte	Beschäftigtendichte Beschäftigte / ha
Industrie Nord	1'549	94
Millennium Park	674	98
Dornbirner Strasse	429	50
Bahnhofsgebiet	391	47
Sägerstrasse	132	44
Heitere / Industrie Süd	1	-

Tabelle 5: Anzahl Beschäftigte (Quelle: Datenauszüge Gemeinde)

5.2 Lage und Perimeter der Betriebsgebiete

Der «Masterplan Betriebsgebiete Lustenau» fokussiert auf reine Betriebsstandorte in der Gemeinde. Die nebenstehende Abbildung zeigt die Lage und die Perimeter der betrachteten Gebiete. Diese werden wie folgt bezeichnet:

1. Bahnhofsgebiet
2. Industrie Nord
3. Sägerstrasse
4. Millennium Park
5. Dornbirner Strasse
6. Heitere / Industrie Süd
(in Planung)

In den fünf aktiven Betriebsgebieten (Nr. 1–5) bestehen rund 54.5 ha Bau- gebiet, wovon rund 4.4 ha (8 %) un- bebaut, jedoch genutzt sind (bspw. als Abstell- oder Schuttflächen) sowie 12.7 ha (23 %) un bebaut und derzeit nicht betrieblich genutzt sind. Im geplanten Gebiet Heitere / Industrie Süd (Nr. 6) stünden rund 14.5 ha zu- sätzliches Betriebsgebiet zur Verfü- gung, von denen derzeit rund 2.0 ha anderweitig genutzt werden.

In Summe bestünden so rund 69 ha reines Betriebsgebiet, von denen rund 6.4 ha (9 %) un bebaut, jedoch genutzt und rund 25.2 ha (36 %) un bebaut und derzeit auch nicht betrieblich genutzt sind.

Eine Vielzahl von Betrieben befindet sich darüber hinaus in Mischgebieten, verstreut im Siedlungsgebiet von Lustenau. Diese werden im «Masterplan Betriebsgebiete Lustenau» nicht im Detail behandelt, jedoch bei den Ziel- setzungen mitberücksichtigt. In den Abbildungen 13 und 14 sind grössere Betriebsansammlungen in den Misch- gebieten und ausserhalb des Sied- lungsgebiets bezeichnet. Zudem zei- gen die Abbildung die langfristigen Entwicklungsoptionen.

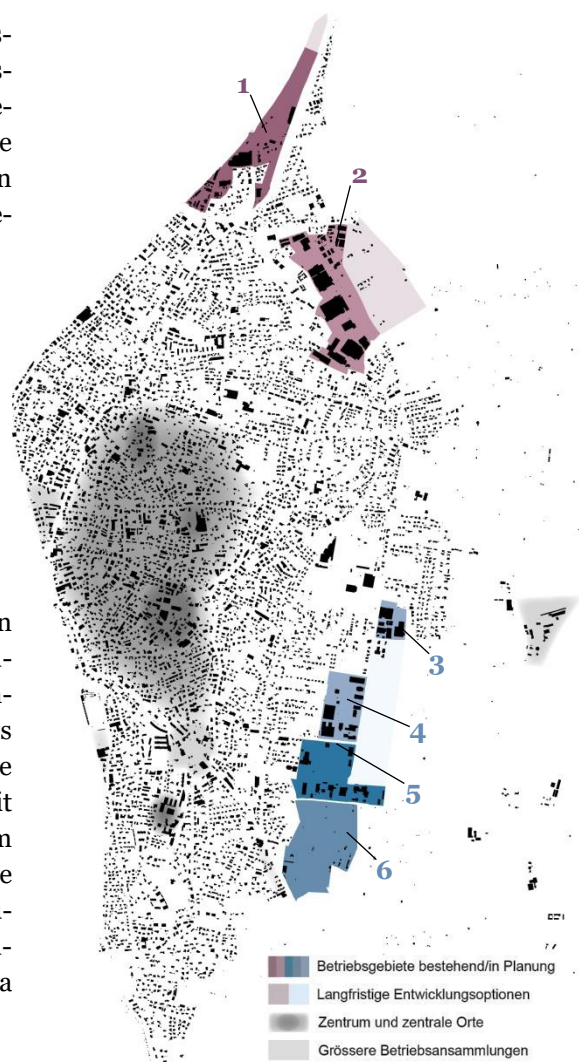


Abbildung 13: Übersicht Betriebsgebiete

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der Ortszentren, der Hauptverbindungsstrassen (inkl. der in Planung befindlichen Umfahrungsstrasse), der Gewässer und des Siedlungsrandes. Alle Betriebsgebiete liegen am Siedlungsrand. Insbesondere die an den Ortseingängen im Norden und Osten und an den jeweiligen Landesstrassen gelegenen Gebiete am Bahnhof und an der Dornbirner Strasse sind sehr gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden. In Abhängigkeit von der geplanten Umfahrungsstrasse bestehen je nach Variante Potenziale für Betriebsgebietserweiterungen und für eine bessere Anbindung der Betriebsgebiete an das übergeordnete Strassennetz.

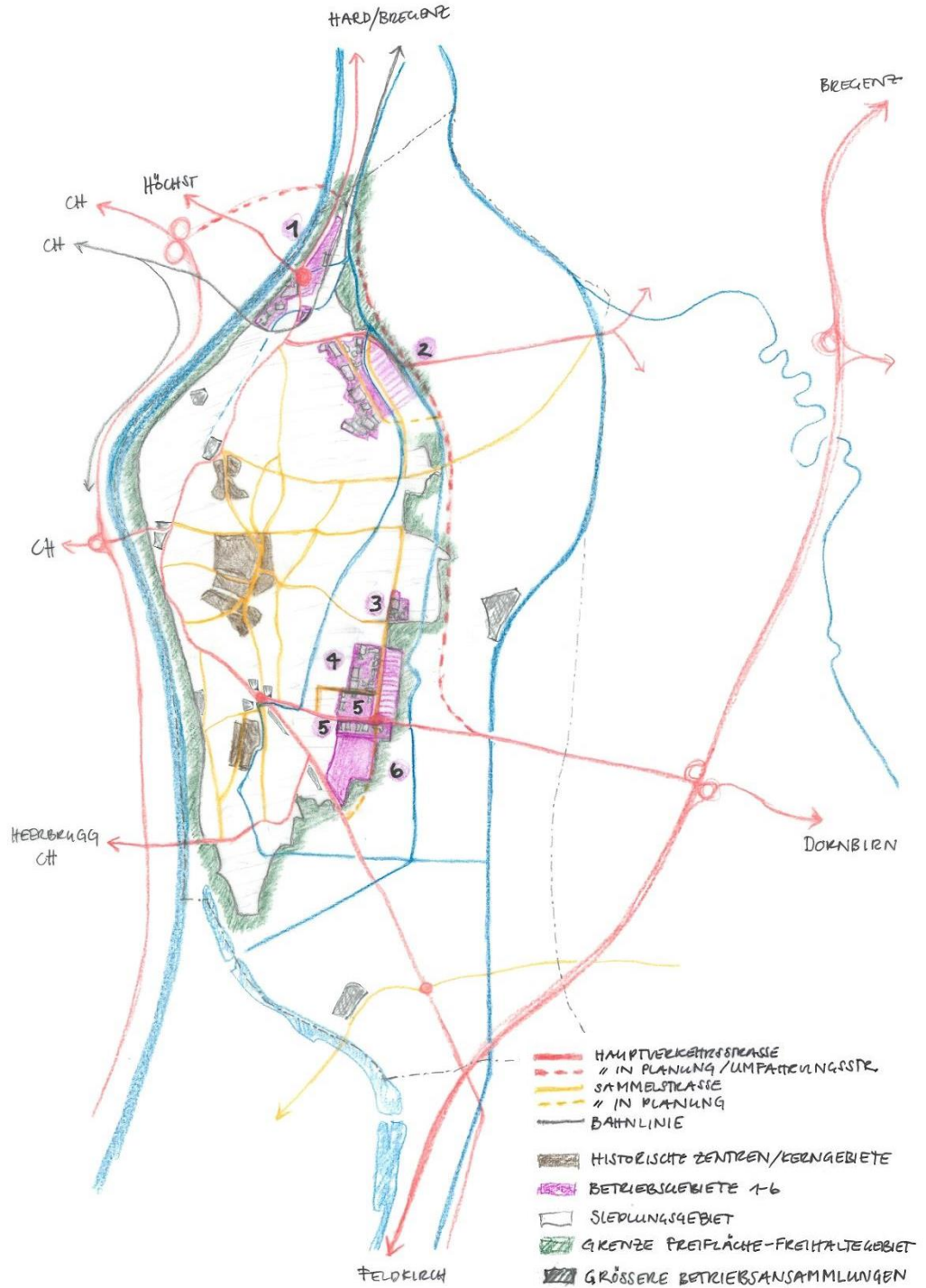


Abbildung 14: Betriebsgebiete im Kontext von Siedlung, Landschaft und Verkehr

6 Betriebsgebietsentwicklung Lustenau

6.1 Ziele der Betriebsgebietsentwicklung

Übergeordnet gelten die folgenden Zielsetzungen für die Entwicklung der Betriebsgebiete in der Marktgemeinde Lustenau (gemäss Masterplan Siedlungsentwicklung):

- Erhalt des differenzierten Angebots an Betriebsstandorten für kleine, mittlere und grosse Unternehmen
- Für angrenzende Wohngebiete verträgliche Nutzung
- Gewährleistung einer geordneten, etappenweisen Entwicklung bei grösseren Gebieten
- Gewährleistung des guten Images dank weiterhin hoher gestalterischer und architektonischer Qualitäten und einer städtebaulichen Einordnung an Hauptstrassen, Knoten und Ortseingängen

Generelle Ziele Bebauung

- Das Nutzungsmass orientiert sich am Bestand, der Umgebung und an der Prämisse des haushälterischen Umgangs mit Bauland.
- Die Lage der Bauten orientiert sich an den bestehenden Gebäude- und Strassenfluchten.
- Wenn möglich, sind Bauten immer mehrgeschossig zu errichten.

Generelle Ziele Verkehr

- Verkehrsvermeidung und Verkehrsminimierung sowie Förderung von umweltfreundlichem Verkehr (öffentlicher Verkehr, Rad- und Fussverkehr)
- Negative Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs und Lieferverkehrs reduzieren (betriebliches Mobilitätsmanagement und betriebsübergreifendes Parkraummanagement fördern)
- Gleichwertige Berücksichtigung aller Nutzeransprüche im Strassenraum
- Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung (bspw. nicht versiegelte Abstellflächen oder Tiefgaragen)

Generelle Ziele Freiraum

- Weiterführung einer hochwertigen Freiraumgestaltung innerhalb der Betriebsgebiete zur Unterstützung der Standortqualität
- Pufferstreifen zu angrenzenden Wohnnutzungen
- Gestaltung des Siedlungsrandes

Bei Anwendung des Zielkatalogs sind nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Entwicklungen sicherzustellen. Der «Masterplan Betriebsgebiete Lustenau» definiert zudem gebietsspezifische Zielsetzungen für eine differenzierte Weiterentwicklung der jeweiligen Standorte (siehe Folgekapitel).

Übergeordnet werden in der **gesamten Gemeinde** (auch ausserhalb der Betriebsgebiete) zudem folgende, themenspezifischen Zielsetzungen verfolgt:

- In den Mischgebieten wird auch künftig eine Durchmischung von verträglichen Nutzungen, d. h. die Ansiedelung neuer und die Weiterentwicklung bestehender nichtstörender Betriebe, angestrebt.

- Grossbetriebe im Bereich Landwirtschaft, die sich bereits heute im Osten der Gemeinde finden, sollen am bestehenden Standort erhalten bleiben. Bei Erweiterungsbedarf soll jedoch keine flächenmässige Ausdehnung, sondern eine Optimierung der vorhandenen Struktur auf der bereits heute in Anspruch genommenen Fläche erfolgen. Zusätzliche Betriebsstandorte dieser Art werden nicht angestrebt.
- Flächenintensive Betriebsstandorte, sogenannte Sonderstandorte wie bspw. jene von Erdbewegungsfirmen oder grossflächige Lagerplätze, sind an den bestehenden Standorten zu erhalten. Weitere Standorte dieser Art werden nicht angestrebt. Generell sind grossflächige Lagerstätten vor allem an den Rändern attraktiv zu gestalten (bspw. durch Begrünung).

6.2 Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen

Sowohl das übergeordnete Landesgesetz (RPG) als auch das REK und der Masterplan Siedlung benennen als Ziel eine Verträglichkeit von unterschiedlichen Nutzungen. Nutzungskonflikte, bspw. Belästigungen von Wohnnutzungen durch Betriebs- oder Verkehrslärm, gilt es zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dies ist bereits bei der Planung zu beachten und bei Bedarf auch baulich zu gewährleisten. Um Nutzungskonflikten von vornherein vorzubeugen, sind Durchmischungen von Betriebsgebieten mit Wohnnutzungen zu vermeiden. Darüber hinaus ist den Nutzungskonflikten an den Grenzen zwischen Wohn- bzw. Mischgebieten und den Betriebsgebieten besondere Beachtung zu schenken.



Abbildung 15: Beispiele möglicher Konfliktsituationen, Ausschnitt Flächenwidmungsplan (Quelle: VOGIS)

Die in Abbildung 15 dargestellten Beispiele verdeutlichen potenzielle Konfliktsituationen zwischen Wohn- und Arbeitsnutzungen. Im Sinne der oben genannten Zielsetzung sollten solche Gebiete nicht in Wohn- oder Mischgebiete umgewidmet und wenn möglich Übergangs- bzw. Pufferzonen zum Lärmschutz vorgesehen werden. Die Lage und die raumplanerischen Rahmenbedingungen sprechen in diesen und ähnlich gelagerten Fällen für eine Freihaltung oder eine Umwidmung in ein Betriebsgebiet. Zudem ist – auf Basis der planerischen Grundlagen der Gemeinde (REK, Masterplan Siedlung und Masterplan Betriebsgebiete) – an solch exponierten und stark frequentierten Lagen aus der Gesamtperspektive auf die Gemeinde keine reine Wohnnutzung erstrebenswert. Ferner besteht ein grosses Angebot an attraktiven Wohnstandorten (bereits gewidmete, unbebaute Parzellen) für reine Wohnnutzungen.

6.3 Abstimmung von Betriebsgebietsentwicklung und Verkehr

Aufbauend auf den oben genannten generellen Zielen zum Verkehr gilt der Grundsatz, dass künftige Betriebsansiedlungen nur an gut erschlossenen Orten erfolgen sollen. Diese sollen sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr und Lastwagenverkehr als auch mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln wie Bahn, Bus und Fahrrad sowie zu Fuss gut erreichbar sein. Vor allem die künftige Widmung von neuen Betriebsgebieten ist mit der jeweiligen Erschliessungsgüte abzustimmen.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die aktuelle Erschliessungsgüte der Betriebsgebiete mit dem öffentlichen Verkehr. Die höchste Erschliessungsgüte (Güteklasse A) wird nur am Bahnhof erreicht. Die Gebiete direkt an der Dornbirner Strasse sind mit der Güteklasse C noch gut erschlossen.

Im Hinblick auf die Zielsetzungen besteht bei der Busanbindung im nördliche Teil des Millennium Parks, im südlichen Teil des neuen Betriebsgebiets Heitere / Industrie Süd und vor allem im Gebiet Industrie Nord Handlungsbedarf. Die räumliche Nähe zum Bahnhof, in Verbindung mit attraktiven Fahrradverbindungen, kann hier eine Möglichkeit zur Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel sein.

Das vorhandene Potenzial zum Wohnen und Arbeiten innerhalb einer Gemeinde (grosse und attraktive Flächenverfügbarkeit in Wohn-, Betriebs- und Mischgebieten) bildet eine vielversprechende Ausgangslage, um die Ziele Verkehrsvermeidung und -minimierung (insbesondere Minimierung des Pendlerverkehrs) zu erreichen. Lustenau wird aktuell und soll auch in Zukunft als attraktiver Wohnort mit hoher Wohnqualität und als attraktiver Betriebsstandort wahrgenommen werden.

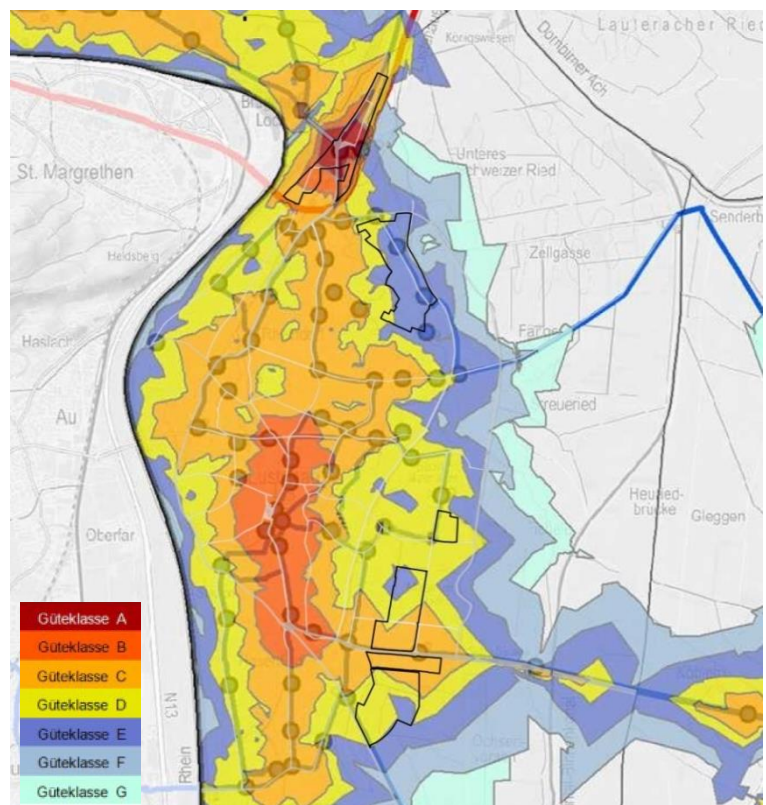


Abbildung 16: Erschliessungsgüte mit öffentlichem Verkehr, ergänzt mit Lage der Betriebsgebiete und wichtigen Strassen (Erschliessungsgüte aufgrund Realdistanz in Abhängigkeit von Verkehrsmittel und Häufigkeit, Land Vorarlberg, 2016)

6.4 Umsetzung und Anwendung Masterplan

Baugrundlagenbestimmung

Der Begriff der Baugrundlagenbestimmung ist im Baugesetz §3 geregelt. In der Marktgemeinde Lustenau wurde mittels Verordnung vom 10.04.2014 bestimmt, dass für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden über 90 m² ein Antrag auf Bestimmung der Baugrundlagen gestellt werden muss. Der vorliegende «Masterplan Betriebsgebiete Lustenau» bildet eine Grundlage dafür. 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 Bedachtnahme auf die Interessen der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit, des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden erforderlich ist.

Quartiersbetrachtung

Die Wohnbauförderung des Landes Vorarlberg definiert das Instrument der Quartiersbetrachtung. Unabhängig von der Wohnbauförderung ist in der Marktgemeinde Lustenau bei Bauvorhaben mit mehr als 25 Wohneinheiten oder bei Bauvorhaben innerhalb der im Masterplan Siedlung dargestellten «zusammenhängenden Bauflächenreserven» eine Quartiersbetrachtung durchzuführen. Im Sinne dieser Regelung soll künftig bei Bauvorhaben in Betriebsgebieten mit einem vergleichbaren Flächenbedarf bzw. bei Volumen von Wohngebäuden mit mehr als 25 Wohnungen eine Quartiersbetrachtung durchgeführt werden.

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 in die Beurteilung von Bauvorhaben kommen einheitliche Regeln zur Anwendung. Der Gestaltungsbeirat wird auf jeden Fall hinzugezogen

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

Innerhalb von Betriebsgebieten sollen künftige Bauvorhaben, die einem Volumen von Wohngebäuden mit mehr als 25 Wohnungen bzw. einem vergleichbarem Flächenbedarf entsprechen, dem Gestaltungsbeirat vorgelegt werden können. 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.

Vertiefende Entwicklungsplanungen und Instrumente

Der «Masterplan Betriebsgebiete Lustenau» macht – ergänzend zum bestehenden Entwicklungskonzept von 2008 – strategische Aussagen zu den Entwicklungszielen und konzeptionelle Zielsetzung für die einzelnen Betriebsgebiete. Für die weitere Entwicklung insbesondere der Betriebsgebiete an der Dornbirner Strasse und Heitere, Industrie Süd sind darüber hinaus weitere, konkretere räumliche Planungen zu den Themen Bebauung, Erschliessung, Freiraumgestaltung und Nutzungen notwendig.

Für eine weitere raumplanerische Festsetzung von Entwicklungszielen und Vorgaben, aufbauend auf dem «Masterplan Betriebsgebiete Lustenau», bestehen unterschiedliche Instrumente. Mit teilräumlichen Entwicklungskonzepten können für einzelne Gebiete (bspw. ein zusammenhängendes Betriebsgebiet) raumplanerische Festlegungen gemacht werden. Der Bebauungsplan ist ein weiteres Instrument, das im Massstab genauer wird und mehrere Parzellen innerhalb eines Betriebsgebiets umfassen kann. Der Bebauungsplan beinhaltet plangrafische und textliche Bestimmung bspw. zu den Baumassen (wie Traufhöhen, Geschosse, Massenziffern), Baulinien und Baugrenzen, zur Lage von Zufahrten und zu Freiraumelementen wie Hecken oder Bäumen. Für konkrete Baubereiche oder -vorhaben besteht zudem die Möglichkeit von Bebauungsstudien, um unterschiedliche Erschliessungs-, Freiraum- und Bebauungsformen auszuloten.

Abstimmung und Koordination

Bei allen oben genannten Schritten von der Baugrundlagenbestimmung über die Quartiersbetrachtung und den Gestaltungsbeirat bis hin zu den raumplanerischen Instrumenten (teilräumliches Entwicklungskonzept oder Bebauungsplan) und Bebauungsstudien ist eine interdisziplinäre Betrachtung, Konzeption und Beurteilung essentiell. Die Zusammenarbeit und Abstimmung, insbesondere der Fachbereiche Wirtschaft, Raumplanung, Hochbau, Mobilität, Freiraum und Umwelt, ist bei der künftigen Entwicklung der Betriebsgebiete zu fördern und zu koordinieren (siehe auch Kapitel 6.3).

6.5 Entwicklungspotenziale und Handlungsfelder

Kapitel 7 formuliert Standortprofile für die einzelnen Betriebsstandorte und spezifische Entwicklungsziele. Gesamtheitlich betrachtet, bestehen grosse Entwicklungspotenziale in der Gemeinde und je nach Lage bzw. in Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten lassen sich unterschiedliche Handlungsfelder, Prioritäten bzw. Entwicklungshorizonte identifizieren:

Handlungsfeld «Standortmanagement»

Die Marktgemeinde Lustenau verfügt künftig über einen Standortmanager. Dieser betreibt ein aktives Standortmanagement und ist die zentrale Anlaufstelle in sämtlichen Fragen rund um den Unternehmensstandort Lustenau. Er begleitet sowohl Betriebsansiedlungs- als auch Bestandsbetreuungsprojekte. Der Kontakt zwischen Betrieben und der Marktgemeinde Lustenau soll so vereinfacht und die kooperative Zusammenarbeit verbessert werden.

Handlungsfeld «Erschliessung»

Die bestehenden Betriebsgebiete sind bestmöglich mit der Strasse und dem öffentlichen Verkehr zu erschliessen. Betriebsgebietsentwicklung und Verkehrsplanung stimmen sich eng miteinander ab, d. h. konkret: Das ÖPNV-Angebot wird optimiert und die Radweg- und Strasseninfrastruktur verbessert. Durch ein attraktives Angebot an umweltfreundlichen Mobilitätslösungen (öffentlicher Verkehr, Rad- und Fussverkehr und deren Kombination auch mit Park and Ride) soll insbesondere im Pendlerbereich der motorisierte Individualverkehr reduziert werden.

Handlungsfeld «Aktuelle Betriebsgebietsentwicklungen»

Vervollständigung Millennium Park (siehe Kapitel 7.1)

- Hochwertige Entwicklung der restlichen Grundstücke entsprechend der bisherigen Entwicklung
- Schaffung eines zentralen Freiraums

Weiterentwicklung Dornbirner Strasse (siehe Kapitel 7.2)

- kurzfristige Entwicklung der gemeindeeigenen Grundstücke
- Aktive Rolle der Gemeinde betreffend der Entwicklung der Privatparzellen, gemeinsame Betrachtung bei der Entwicklung und Vermeidung von Restflächen

Etappenweise Entwicklung Heitere / Industrie Süd (siehe Kapitel 7.3)

- Weiterführung von Projekten in den Bereichen Umlegung, Flächenwidmung, Infrastruktur und Vermarktung sowie Freiraumgestaltung

Weiterentwicklung Bahnhofsumfeld und Bahnhof Nord (siehe Kapitel 7.4)

- Aktive Rolle der Gemeinde: Landerwerb oder Kooperation mit Eigentümern
- Umwidmungen, Landumlegungen prüfen

Standortoptimierung Industrie Nord (siehe Kapitel 7.5)

- Unterstützung bei Mobilisierung des ungenutzten Baulands durch die Gemeinde: Grundstückserwerb prüfen, Unterstützung bei Entwicklung anbieten
- Verbesserung von Erschliessung und Angebot an sozialen Infrastrukturen

Handlungsfeld: «Langfristige Entwicklungsoptionen»

Langfristige Option: Erweiterung Millennium Park Ost (siehe Kapitel 7.1)

- Erweiterungspotenzial für langfristigen Bedarf (unabhängig von Umfahrungsstrasse)

Langfristige Option: Erweiterung Industrie Nord (siehe Kapitel 7.5)

- Erweiterungspotenzial für langfristigen Bedarf (abhängig von Umfahrungsstrasse)

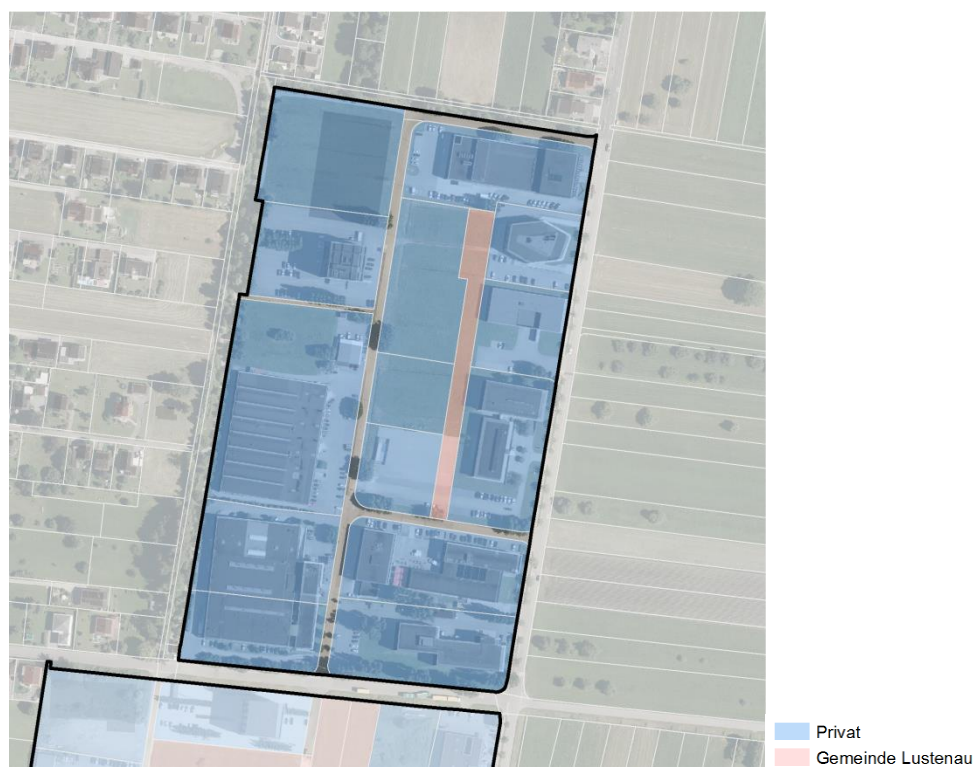
7 Standortprofile

7.1 Millennium Park

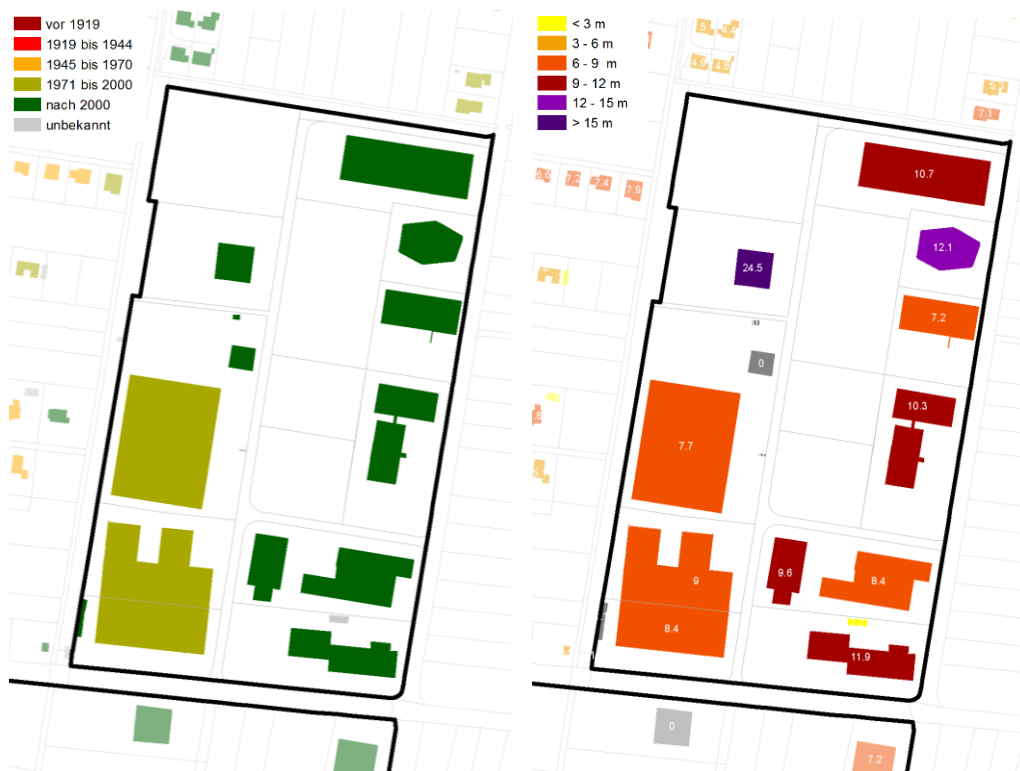
7.1.1 Übersicht Ist-Situation



Übersichtsplan und Baulandnutzung

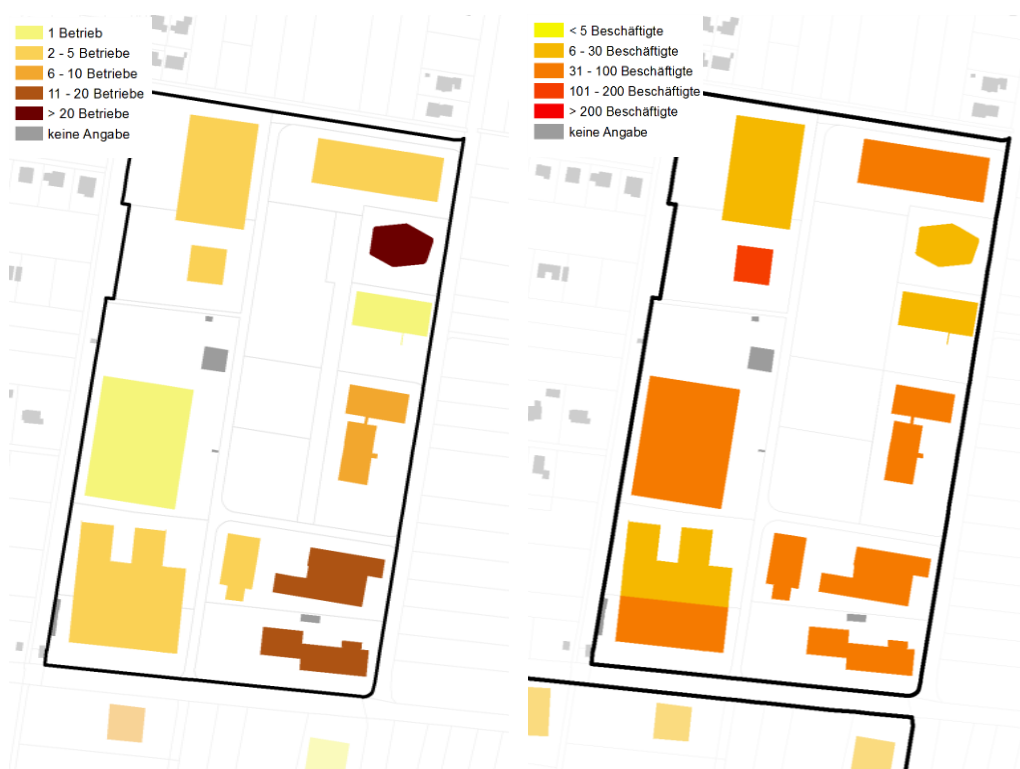


Grundeigentum



Gebäudebaujahr

Gebäudehöhe



Anzahl Betriebe

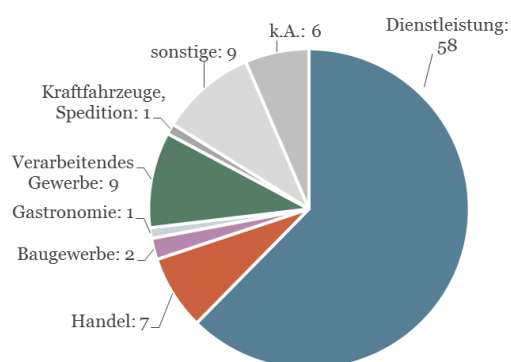
Anzahl Beschäftigte

Charakteristika

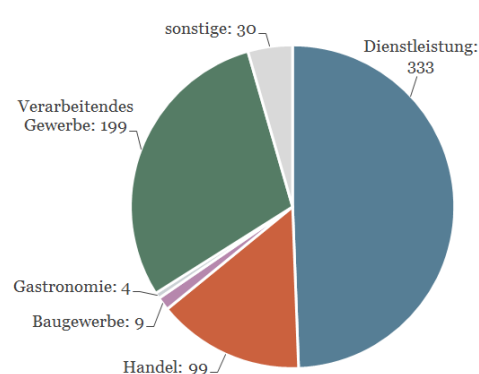
- Gebäudesubstanz überwiegend nach 2000 errichtet
- Grosser Teil der Gebäude mit mehr als einem Betrieb (Dienstleistungsstruktur)

Kennzahlen

Fläche Baugebiet:	7.9 ha
davon unbebaut, aber genutzt:	0.4 ha (5 %)
davon unbebaut, nicht genutzt:	1.0 ha (13 %)
Baumassenzahl:	ca. 130–470
Gebäudehöhen:	ca. 5–12 m
Anzahl Betriebe:	93
Anzahl Beschäftigte:	674
Betriebsdichte:	13 Betriebe/ha
Beschäftigtendichte:	98 Beschäftigte/ha



Anzahl Betriebe nach Branchen



Anzahl Beschäftigte nach Branchen

Sowohl hinsichtlich Anzahl Betriebe als auch Anzahl Beschäftigter dominiert klar die Dienstleistungsbranche. Aber auch «Handel» und das «verarbeitende Gewerbe» sind verhältnismässig stark vertreten.

SWOT-Analyse

Stärken

- Sehr hohe Standortattraktivität
- Hohe Beschäftigten- und vor allem Betriebsdichte
- Klare Abgrenzungen
- Gute Aussenraumgestaltung
- Sehr gute Erschliessung MIV
- Durchmischte Nutzungen, unterschiedliche Angebote, auch Versorgung, Verpflegung, Kinderbetreuung

Chancen

- Vervollständigen des attraktiven Standorts
- Zielgerichtete Entwicklung Bauflächenreserven
- Aufwertung Freiraum (Grundeigentum Gemeinde)

Schwächen

- Erschliessung mit ÖPNV: Bus im Norden und Süden

Risiken

- Ansiedlung unerwünschter Nutzungen bzw. unerwünschte Gestaltung
- Durchmischung mit Wohnnutzen (Konflikte mit Bestand)

- Ergänzung durch Hotellerie (Businessangebote)
- Langfristige Erweiterung, Siedlungsrand

7.1.2 Entwicklungsziele und -konzept

Das Betriebsgebiet Millennium Park ist weitestgehend entwickelt; die Bebauung der drei letzten im Moment unbebauten Parzellen ist bereits geplant. Gleichzeitig soll auf dem Grundeigentum der Marktgemeinde Lustenau ein öffentlicher Freiraum entstehen. Ziel ist es, die heute noch freien Flächen – im Sinne des Masterplans und in Abstimmung mit den bisherigen Entwicklungen – mit einer hochwertigen Architektur und Freiraumgestaltung zu entwickeln und den sehr positiven Gesamteindruck des Gebiets zu erhalten. Ergänzende Nutzungen wie Hotellerie oder Soziale Infrastrukturen (bspw. Kinderbetreuung) sind zu fördern. Wohnnutzungen bzw. punktuelle Umwidmungen in ein Mischgebiet sind nicht erwünscht. Langfristig besteht gegen Osten die Option einer Erweiterung. Sie ist bereits im Entwicklungskonzept Millennium Park Ost von 2008 skizziert (siehe Abbildung unten). Zudem besteht die langfristige Option einer Erweiterung Richtung Norden bis zum Betriebsgebiet Sägerstrasse.

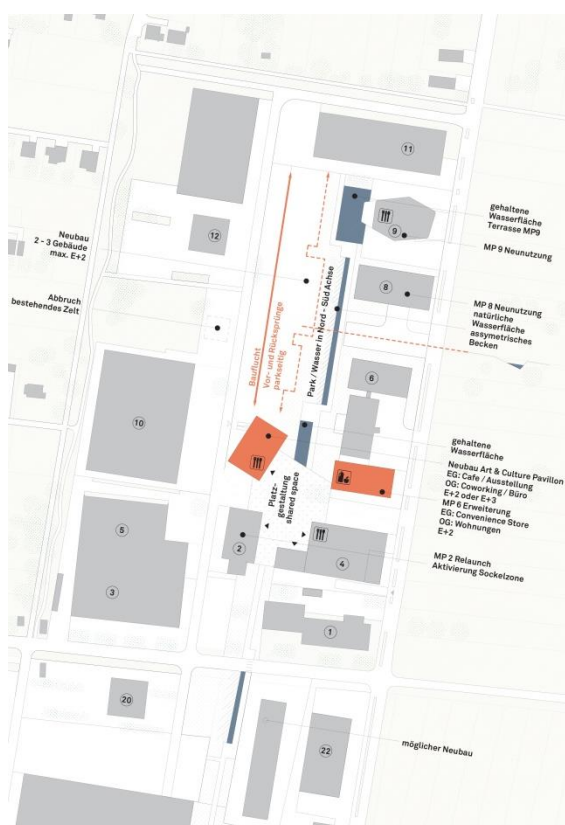


Abbildung 17: Entwicklungsprinzipien «Vervollständigung Millennium Park» (Snøhetta)



Abbildung 18: Entwicklungskonzept Millennium Park Ost 2008 (ergänzt mit langfristiger Option im Norden)

7.2 Dornbirner Strasse

7.2.1 Übersicht Ist-Situation



Übersichtsplan und Baulandnutzung



Grundeigentum



Gebäudebaujahr



Gebäudehöhe



Anzahl Betriebe



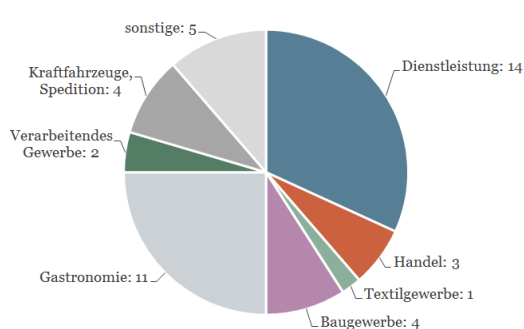
Anzahl Beschäftigte

Charakteristika

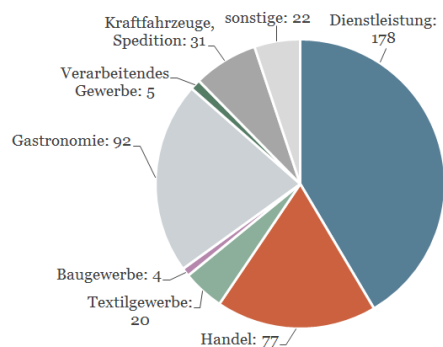
- Südlicher Bereich bereits grösstenteils genutzt und bebaut
- Nördlicher Bereich mit grossen, zusammenhängenden Flächenreserven birgt grösstes und sehr gut erschlossenes Potenzial
- Grosser Anteil der Gebäude im Süden – in den 1980er Jahren entstanden – birgt Umbaupotenzial

Kennzahlen

Fläche Baugebiet:	10.4 ha
davon unbebaut, aber genutzt:	1.8 ha (17 %)
davon unbebaut, nicht genutzt:	3.0 ha (29 %)
Baumassenzahl:	ca. 110–450
Gebäudehöhen:	ca. 4–8 m
Anzahl Betriebe:	44
Anzahl Beschäftigte:	429
Betriebsdichte:	5 Betriebe/ha
Beschäftigtendichte:	50 Beschäftigte/ha



Anzahl Betriebe nach Branchen



Anzahl Beschäftigte nach Branchen

«Gastronomie» und «Dienstleistung» überwiegen sowohl hinsichtlich Anzahl der Betriebe als auch hinsichtlich Anzahl der Beschäftigten. Südlich der Dornbirner Strasse dominieren flächenmässig die Branchen «Kraftfahrzeuge, Spedition» und «Baugewerbe». Sie prägen hier auch das Erscheinungsbild.

SWOT-Analyse

Stärken

- Sehr gute, attraktive Lage
- Klare Abgrenzungen
- Grosse, zusammenhängende Bauzonenreserven im Gemeindeeigentum
- Sehr gute Erschliessung durch MIV und ÖPNV

Chancen

- Zielgerichtete Entwicklung der Bauflächenreserven, Steuerungsmöglichkeit der Gemeinde als Grundeigentümerin
- Aufwertung, Siedlungsrand und Ortseingang gestalten

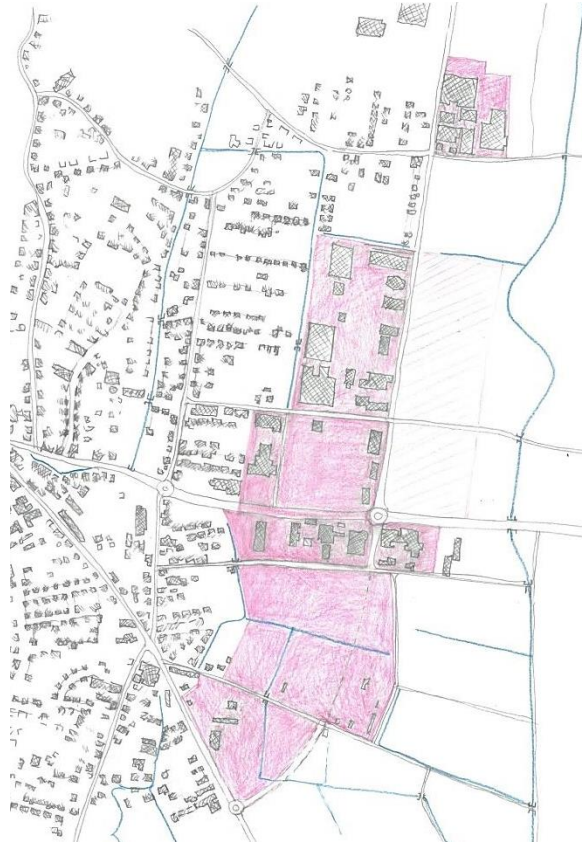
Schwächen

- Kein attraktives Erscheinungsbild südlich der Dornbirner Strasse, insbesondere für diese attraktive Lage am Ortseingang

Risiken

- Starke Verkehrszunahme bei Entwicklung publikumsintensiver Einrichtungen
- Nutzungsdurchmischung mit Wohnnutzen (Konflikte mit Bestand)

Vertiefung: Konzeptionelle Betrachtung

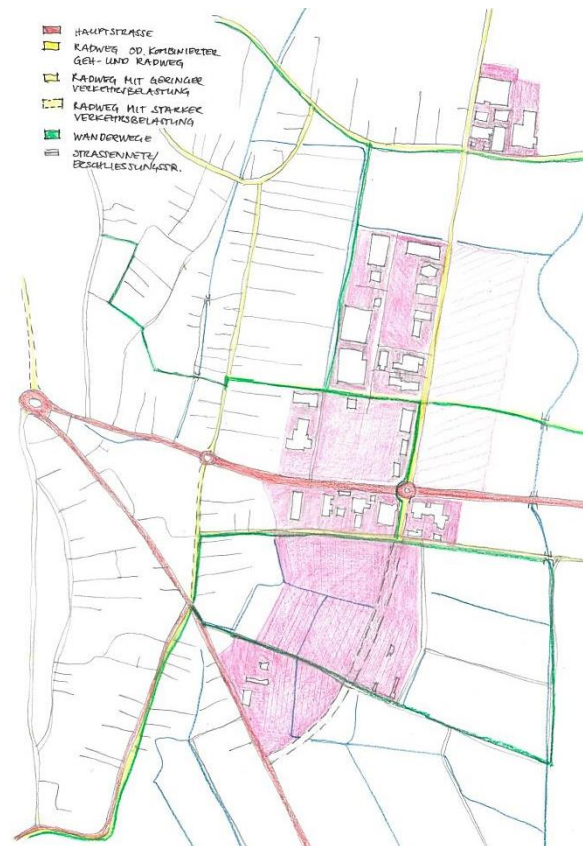


Bebauungsstruktur



Grünraumstruktur

- Gebäudestruktur und Typologie sowie Dimensionen und Verhältnisse von überbauten Flächen zu unbebauten Flächen verdeutlichen die Unterschiede zur Industrie Nord.
- Grünstrukturen sind grossräumig klar gegliedert: durchgrünte Wohnquartiere, Betriebsgebiete und Grenze zu Ried, Grenzbildung, Siedlungsrand.
- Die Dornbirner Strasse als Hauptverkehrsachse verläuft quer durch Gebiete. Sie bietet eine gute Anbindung nach Norden und Süden.
- Im Zentrum sind verhältnismässig sehr grosse Flächenreserven vorhanden.



Verkehrswege

7.2.2 Entwicklungsziele

Grundsätze Grundsätzlich sollen Struktur und Nutzungsart des Millennium Parks nach Süden fortgeschrieben und das hohe Qualitätsniveau erhalten bzw. ergänzt werden. Das grossflächig unbebaute Areal, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet, bietet die Chance zu speziellen und ortsspezifischen Entwicklungen (siehe Varianten unten). Dieses Potenzial soll zielgerichtet entwickelt (auf Basis einer Entwicklungs- und Nutzungsstrategie) und die Steuerungsmöglichkeit der Gemeinde als Grundeigentümerin dabei ausgeschöpft werden. Ortsspezifische und innovative Nutzungsstrategien sowie eine Durchmischung von produzierenden klein- und mittelständischen Unternehmen sind zu fördern. Die vorhandenen Spielräume für Verkaufsflächen des Landesraumplans (EKZ Widmung) werden gezielt genutzt bspw. für Betriebe, welche die vorhandenen Nutzungen ergänzen und eine Ortsverbundenheit aufweisen. Eine Konkurrenzierung des Zentrums und grosse Verkehrsanziehungen sind dabei zu vermeiden und die Chancen für die Ergänzung mit Nutzungen wie Hotellerie, Gastronomie, Betreuungs- und Versorgungsangeboten zu nutzen.

Die Gebiete südlich der Dornbirner Strasse sollen bei baulichen Veränderungen schrittweise im Sinne des Entwicklungskonzepts von 2008 weiterentwickelt werden (siehe auch Kapitel 7.2.3). Dabei gilt es, insbesondere am Ortseingang ein attraktiveres Erscheinungsbild zu schaffen.

angestrebt Branchenstruktur	<ul style="list-style-type: none"> – Dienstleistungsbetriebe – Produktionsbetriebe – Handwerksbetriebe – Handelsbetriebe
Unerwünschte Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> – Grossflächige Lager- und Abstellflächen – Nördlich der Dornbirner Strasse: Logistikbetriebe, Kfz- und Baugewerbe
Widmung	<ul style="list-style-type: none"> – BB I
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> – Definition einer Entwicklungs- und Nutzungsstrategie Dornbirner Strasse Nord: <ul style="list-style-type: none"> – Klärung der Entwicklungsabsichten, Definition der Entwicklungsvorstellungen und Rahmenbedingungen und anschliessende Entwicklung bzw. Vermarktung – Optionen für Entwicklungsmodelle: <ol style="list-style-type: none"> 1. Parzellierung und Einzelvergabe, Verkauf oder Baurecht auf Basis eines Gesamtkonzepts, Nutzer = Bauträger 2. Entwicklungsmodell Hybrid (siehe unten), evtl. auch in Teilbereich, Entwickler = Bauträger, Nutzer = bspw. Mieter 3. Entwicklungsmodell Gewerbehäuser (siehe unten), evtl. auch in Teilbereich, Entwickler = Bauträger, Nutzer = bspw. Mieter – Attraktive Aussenraumgestaltung gemäss Konzeptvorgaben – Förderung sozialer Infrastrukturen

7.2.3 Entwicklungskonzept

Mögliche Stossrichtungen für die weitere Entwicklung

Um mögliche Stossrichtungen für die künftige Entwicklung des Gebiets nördlich der Dornbirner Strasse aufzuzeigen, wurden unterschiedliche Referenzbauten herangezogen und in verschiedenen Varianten auf dem Areal angeordnet. Drei der fünf Beispiele finden sich bereits heute im Millennium Park.

1. Punktbau

- bspw. 25 x 25 m oder 30 x 30 m
- Büro/Dienstleistung



2. Riegelbau

- bspw. 20 x 50 m
- Büro/Dienstleistung



3. Hallenbau

- bspw. 40 x 60 m
- Grossbetriebe, Produktion



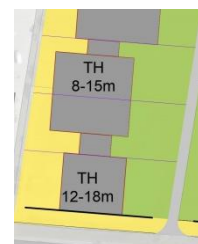
4. Gewerbehaus

- bspw. 50 x 80 m
- Kleine und mittlere Betriebe, Handwerksbetriebe
- Mehrgeschossig und ggf. befahrbar

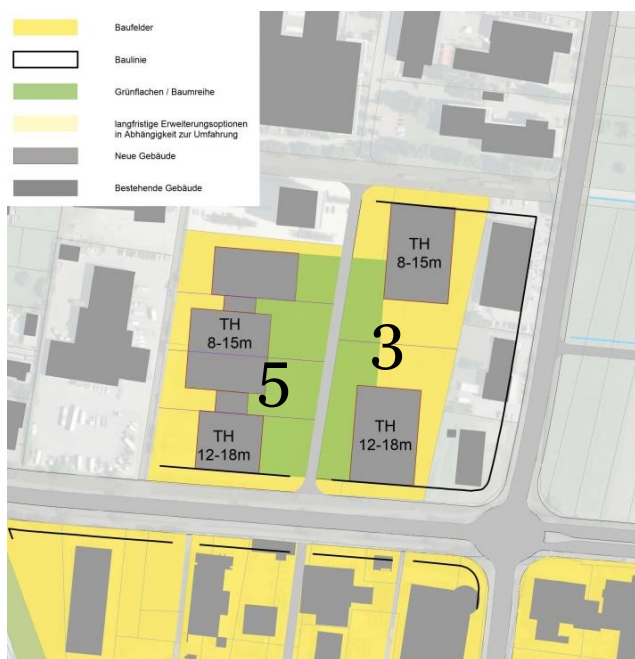


5. Hybrid

- Unterschiedliche Gebäudedimensionen
- Vielfältige Nutzungsformen: Dienstleistung, Versorgung wie Einkauf, Gastronomie, Gesundheit etc.

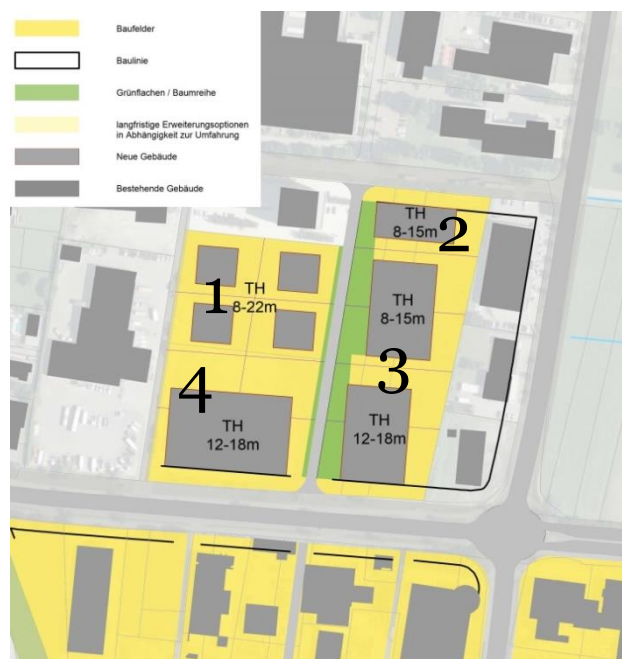


Die Arealgrösse von rund 3.2 ha lässt eine Vielzahl unterschiedlicher Anordnungen der Gebäude, Erschliessungen und Freiräume zu. Die unten dargestellten Varianten zeigen exemplarisch vier Möglichkeiten auf und kombinieren unterschiedliche Gebäudetypen (Nummern gemäss Übersicht oben) und mögliche Nutzungen bzw. Entwicklungsmodelle. Die Erkenntnisse daraus sind im untenstehenden Fazit zusammengefasst.



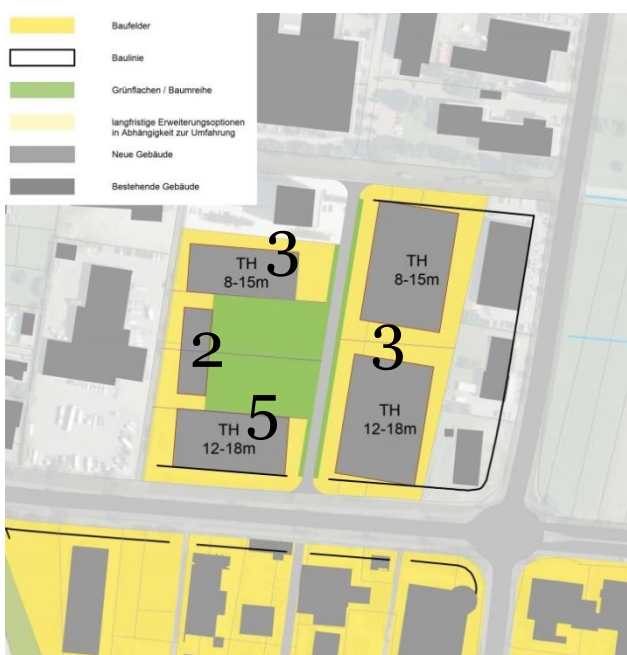
Variante 1

Hybrid, vorgelagerter öffentlicher Raum, Produktion



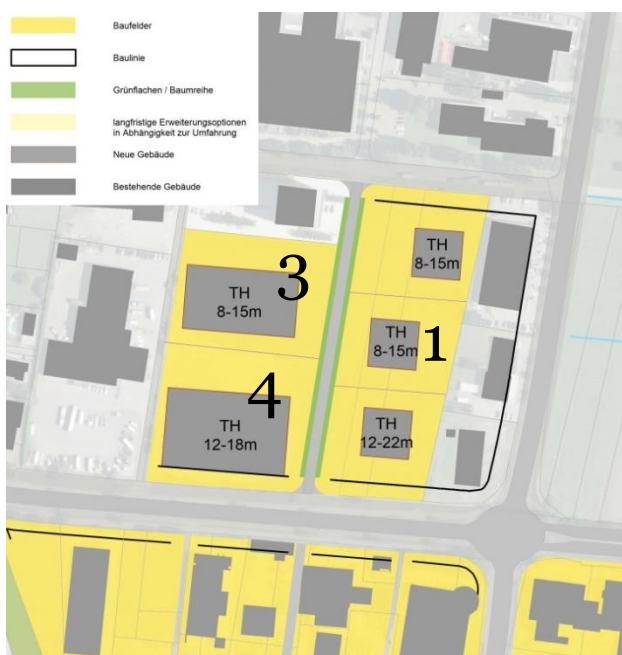
Variante 2

Gewerbehaus, Büro, Produktion



Variante 3

Büro, Produktion, Hybrid und öffentlicher Raum



Variante 4

Büro, Produktion

Fazit: Entwicklungskonzept

Struktur	<ul style="list-style-type: none"> – Flexibles Baufeldraster mit unterschiedlichen Einheiten (Baufeldgrössen), das Kombinationen oder Einzelentwicklungen ermöglicht – Durchgehende Nord-Süd-Verbindung
Bebauung	<p>Lageklasse 1 – Dornbirner Strasse Nord:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Traufhöhen von 12–18 m, höhere Punktbauten möglich – Max. Bauflächenzahl: 60 – Mind. 3 Geschosse – Gebäudeorientierung zur Dornbirner Strasse – Gebäudelage an Baulinie – Attraktives Erscheinungsbild und gute Fassadengestaltung entlang der Dornbirner Strasse <p>Lageklasse 2 – Millennium Park:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Traufhöhen von 8–15 m, höhere Punktbauten möglich – Max. Bauflächenzahl: 50 – Mind. 2 Geschosse – Gebäudeorientierung zur Haupteerschliessung – Gebäudelage an Baulinie <p>Dornbirner Strasse Süd:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Traufhöhen 12–18 m (gemäss Konzept 2008) – Orientierung an Baulinie – Attraktives Erscheinungsbild und gute Fassadengestaltung entlang Dornbirner Strasse.
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> – Haupteerschliessung von der Dornbirner Strasse her, je nach Bebauung an bestehendem Anschluss im Westen oder mittig (gemäss Bebauungsplan) – Zentrale Erschliessungsachse, Fortführung von Norden nach Süden und Übergang für Fuss- und Fahrradverkehr über Dornbirner Strasse sowie Verlängerung Richtung Heitere im Süden.
Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> – Gemäss Freiraumkonzept, Fortführung vom Millennium Park – Öffentlichen Freiraum, Aufenthaltsraum an geeigneter Lage realisieren – Pufferstreifen zwischen Wohn- und Arbeitsgebieten

7.3 Heitere / Industrie Süd

7.3.1 Übersicht Ist-Situation und Entwicklungskonzept

Wie einleitend erwähnt, gilt das Gebiet Heitere gemäss «Konzept Rheintal Nord» als eine der möglichen Betriebsgebietserweiterungen, um den regionalen Bedarf an Betriebsgebietsflächen bis 2030 zu decken. Die Marktgemeinde Lustenau hat in den vergangenen Jahren bereits Schritte unternommen, um die Widmung als Betriebsgebiet vorzubereiten.

Das REK 2006 formuliert zur Entwicklung Heitere folgende Grundsätze: «Mit der schrittweisen Entwicklung eines Gewerbegebiets vom Glaserweg nach Süden wird das Betriebsflächenangebot der Gemeinde Lustenau um das Segment <größere Betriebe mit erhöhtem Emissionspotential> komplettiert. Lagebedingt für diesen Betriebstypus günstige Standortvoraussetzungen in der Unteren Heitere werden genutzt. Den Rahmen für Emissionen definiert die Flächenwidmung als BB1. Für die Gebietsentwicklung gelten folgende Randbedingungen:

- Die Landesgrünzone definiert die maximale Ausdehnung.
- Die Erschliessung erfolgt von Norden über L204 und Glaserweg.
- Puffer zur angrenzenden Wohnnutzung sind erforderlich.
- Im Zuge der Gewerbegebietsentwicklung ist der Siedlungsrand zu gestalten.»

Darauf aufbauen wurde 2008 ein Entwicklungskonzept erarbeitet (siehe Abbildung unten). Das Entwicklungskonzept geht detailliert auf die räumliche Situation ein und differenziert – in Abhängigkeit von Lage und Erschliessung – unterschiedliche Nutzungsarten und -intensitäten. In einem Konzeptplan und einem erläuternden Bericht wurden die folgenden Grundsätze definiert:

- Flexible Baufeld- und Erschliessungsstruktur auf Basis einer Orthogonalstruktur
- Baufeldgrößen von 2'500–6'500 m² mit der Möglichkeit zur Kombination und Zusammenlegung
- Drei unterschiedliche Baufeldklassen in Abhängigkeit von der Erschliessung:
 - Lageklasse 1 (im Plan dunkelgelb): städtebauliche Schwerpunkte, Mindestbauhöhe 8 bzw. 12 m
 - Lageklasse 2 (im Plan gelb): höhere Präsenz, Bauhöhen 8–15 m
 - Lageklasse 3 (im Plan hellgelb): für flächenintensiver Betriebe geeignet, max. Bauhöhe 12 m
- Baulinien entlang der Landesstrasse und der Hauptverbindungsstrasse zur städtebaulichen Ausformulierung des Strassenraums, ergänzt mit Baumreihen
- Aufgrund der guten Erschliessung auch für Betriebe mit hohem Fahrtenaufkommen geeignet
- Aufgrund der Lage auch für flächenintensive Betriebe geeignet (wie Produktion, Lagerung, Logistik)
- Erschliessungsgrundsätze wie bspw. Vernetzung Fuss- und Radverkehr und Erhalt der Freizeitwege ins Ried, gute Zugänglichkeit von Haltestellen, Strassenraumgestaltung
- Haupterschliessungsachse bildet direkte Verbindung zwischen Hohenemser Strasse und Dornbirner Strasse
- Regelquerschnitte für die unterschiedlichen Strassenkategorien mit strassenbegleitenden Bäumen

- Grünzüge als landschaftsökologischer Ausgleich: bachbegleitende Grünräume und Puffer zu Wohngebiet sowie grüne Bänder zur Raumbgliederung



Abbildung 19: Ausschnitt Entwicklungskonzept 2008

Seit 2008 wurde die Entwicklung durch die Marktgemeinde Lustenau auf Basis der oben genannten Planungsgrundlagen weiter vorangetrieben. Es folgten Landkäufe, Bereinigungen an der Grundstruktur des Konzepts und eine Landumlegung (derzeit eingereicht beim Land Vorarlberg, siehe Abbildung unten).

Zudem wurde eine strategische Umweltprüfung durchgeführt. In dieser wurden der Standort und die derzeitigen Nutzungen analysiert sowie das Planungsvorhaben aus unterschiedlichen Perspektiven (Verkehr, Gesundheit des Menschen, Lärm und Schadstoffe, Landschaft) geprüft und Massnahmen aufgezeigt (bspw. Lärmschutzmassnahmen und Grünraumkonzept). Auf dieser Basis ist bereits eine erste Widmung der nördlichen Parzellen erfolgt.

Das Gebiet umfasst exkl. Erschliessungsstrassen und übergeordneten Grünflächen eine Fläche von rund 14,5 ha, wovon aktuell ca. 2 ha anderweitig genutzt werden. Entscheidender Faktor dabei ist, dass die Marktgemeinde Lustenau Grundeigentümerin grosser Landflächen ist und so die künftige Entwicklung im Sinne der formulierten Grundsätze und Ziele lenken kann (siehe gelbe Flächen im Plan unten).

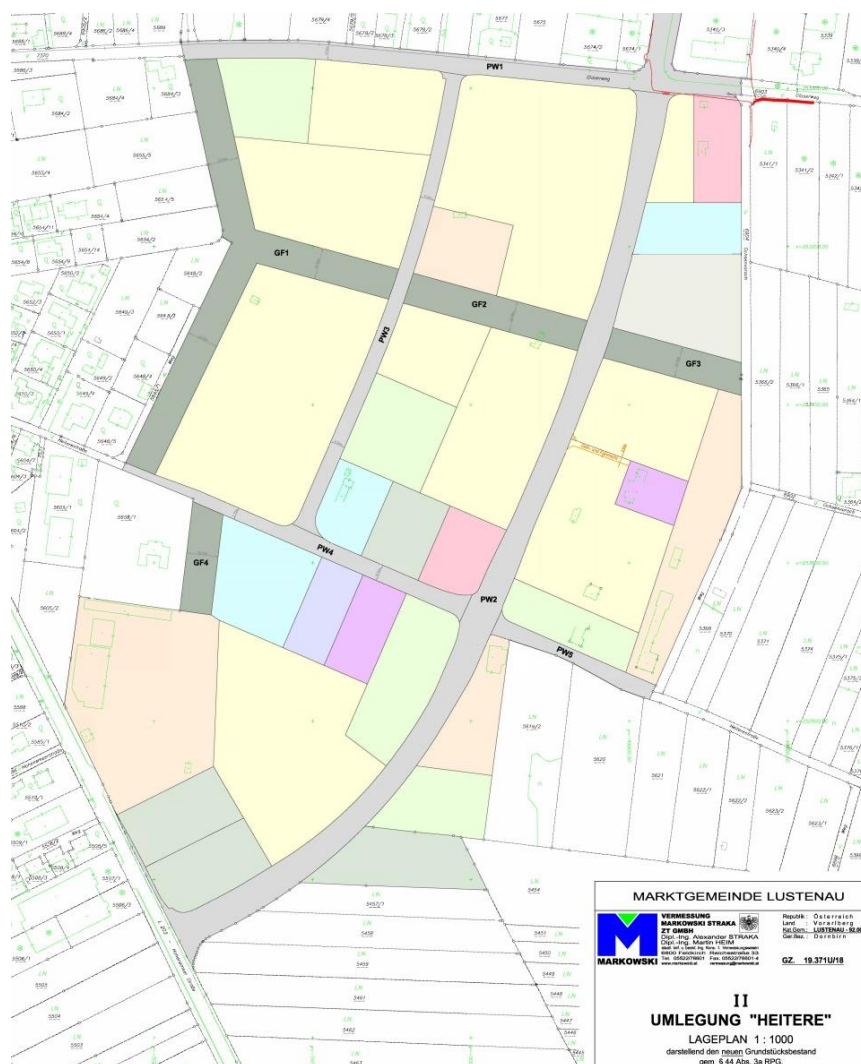


Abbildung 20: Umlegungsplan
(Stand August 2017)

SWOT-Analyse

Stärken

- Sehr gute Lage
- Künftig hochwertige Erschliessung und sehr gute Anbindung ans Strassennetz
- Flächenverfügbarkeit und grossflächiges Grundeigentum Marktgemeinde Lustenau
- Hohe Flexibilität in der Nutzung und Anordnung

Chancen

- Grossflächiges Entwicklungspotenzial
- Koordinierte, auf Gesamtkonzept beruhende Entwicklung
- Betriebsgebiet für grössere Betriebs-/Bauvolumen, auch mit Emissionen
- Erweiterungs- oder Alternativstandort für ansässige Unternehmen

Schwächen

- Erschliessung ÖPNV

Risiken

- Ansiedlung unerwünschter Nutzungen bzw. unerwünschte Gestaltung
- Starke Verkehrszunahme bei publikumsintensiven Einrichtungen

7.3.2 Entwicklungsziele

Grundsätze	Die laufenden Planungen sollen entsprechend dem Entwicklungskonzept von 2008 und den bisherigen Erkenntnissen von Bauanfragen und dem Umlegungsverfahren weitergeführt werden. Die einzelnen Baufelder lassen sich flexibel bündeln oder einzeln entwickeln. Die Grösse des Gebiets ermöglicht mit den unterschiedlichen Lageklassen eine gesteuerte, lagegerechte Anordnung von Nutzungen. Siehe auch Übersicht Ist-Situation bzgl. Zielsetzung der Entwicklung und die jeweiligen Konzepte.
angestrebte Branchenstruktur	<ul style="list-style-type: none"> – Produktionsbetriebe – Handwerksbetriebe – Logistikbetriebe
Unerwünschte Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> – Grossflächige Lager- und Abstellflächen – Einzelhandel, Verkaufsflächen
Widmung	– BB I
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> – Abschluss Umlegung und Flächenwidmung – Umsetzung Infrastrukturprojekte und Freiraumgestaltung – Vermarktung: Definition Vermarktungsstrategie – Attraktive Aussenraumgestaltung gemäss Konzeptvorgaben – Förderung sozialer Infrastrukturen nach Bedarf – Möglichkeit Gewerbepark mit Betriebsflächen für kleinere Betriebe prüfen

7.4 Bahnhofsgebiet

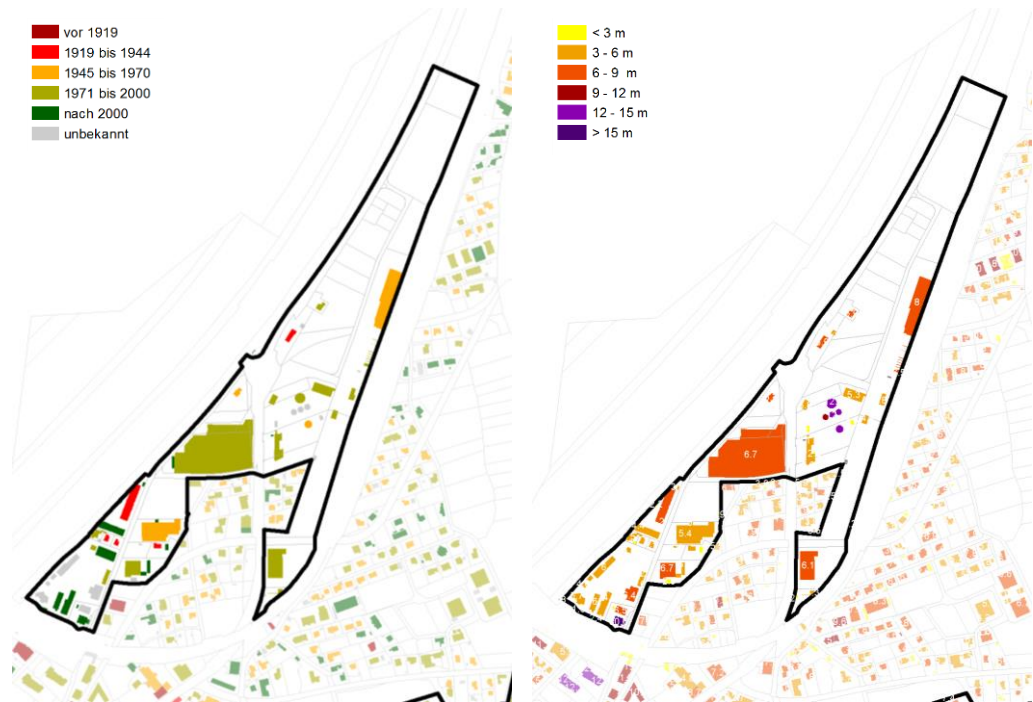
7.4.1 Übersicht Ist-Situation



Übersichtsplan und Baulandnutzung



Grundeigentum



Gebäudebaujahr

Gebäudehöhe



Anzahl Betriebe

Anzahl Beschäftigte

Charakteristika

- Überwiegend ältere Gebäudesubstanz, Baujahr vorwiegend zwischen 1945 und 2000; im Süden auch historische Gebäudesubstanz, vor 1945 erbaut, mit Ergänzungsbauten nach 2000
- Wenige Betriebe pro Gebäude/Liegenschaft
- Dreiteiligkeit: im Süden kleinstrukturierte, historische Bausubstanz; in der Mitte Industrie/Produktion/grossflächige Betriebe, Lager, Umschlag; im Norden grosses unbebautes Potenzial und Bahnhof

Vertiefung: Konzeptionelle Betrachtung



Bebauungsstruktur



Grünraumstruktur

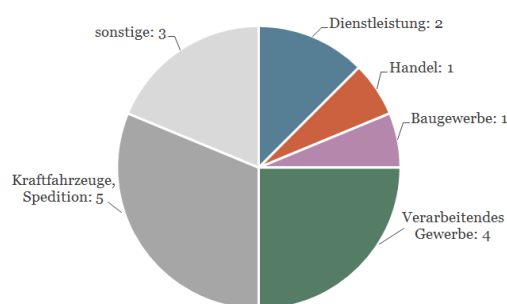
- Die Gebäudestruktur verdeutlicht die räumlichen Kanten, die Volumen und Grössendimensionen.
- Die räumliche Nähe der beiden Gebiete Bahnhof und Industrie Nord ist offensichtlich.
- Prägende Landschaftselemente führend entlang der Ränder und durch die jeweiligen Gebiete hindurch.
- Das Gebiet ist sehr gute erreichbar, mit unterschiedlichen Verkehrsträgern erschlossen und vernetzt.



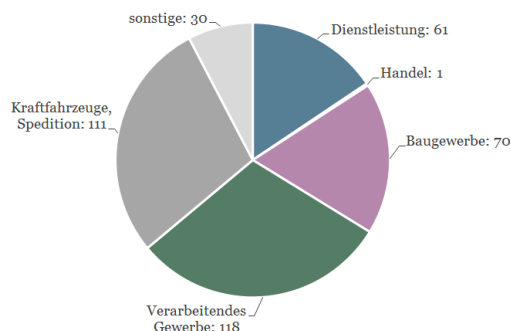
Verkehrswegen

Kennzahlen

Fläche Baugebiet:	13.0 ha
davon unbebaut, aber genutzt:	-
davon unbebaut, nicht genutzt:	4.7 ha (36 %)
Baumassenzahl:	ca. 120–580
Gebäudehöhen:	ca. 3–9 m
Anzahl Betriebe:	16
Anzahl Beschäftigte:	391
Betriebsdichte:	2 Betriebe/ha
Beschäftigtendichte:	47 Beschäftigte/ha



Anzahl Betriebe nach Branchen



Anzahl Beschäftigte nach Branchen

Hinsichtlich Anzahl Betriebe liegt der Schwerpunkt bei «Kraftfahrzeuge, Spedition» sowie «verarbeitenden Gewerbe». Hinsichtlich Anzahl Beschäftigt liegt er ebenfalls bei «Kraftfahrzeuge, Spedition» und «verarbeitenden Gewerbe», einzelne grössere Betriebe finden sich im Bereich «Baugewerbe» und «Dienstleistung».

SWOT-Analyse

Stärken

- Grossflächige Reserven
- Neubau Bahnhof
- Erschliessung ÖPNV: Bahnhof ÖBB, Bus
- Erschliessung MIV: Landesstrasse Richtung Hard und CH
- Gewisse Profilierung schon vorhanden
- Lage birgt wenig Konfliktpotenzial zu anderen Nutzungen

Chancen

- Grosses Entwicklungspotenzial an sehr gut erschlossener Lage
- Gestaltung Ortseingang und Schaffen eines attraktiven Orts, Bezug Landesstrasse Bahnhof

Schwächen

- Unattraktiver Eindruck, keine attraktive Adresse
- unattraktiver Ortseingang
- Abstellflächen
- Periphere Lage zum Gemeindegebiet
- Konfliktpotenzial, Ausstrahlung Betriebsanlage OMV
- Fehlende Gastronomie

Risiken

- Verträglichkeit bestehender und neuer Nutzungen
- Verfügbarkeit von Bauland evtl. nicht gegeben (Privatbesitz, ÖBB)

- Aufwertung Bahnhofsumfeld, Attraktivitätssteigerung und Versorgungsnutzungen
- Standort für Betriebe mit stärkeren Emissionen oder Bedarf an Bahnanschluss

7.4.2 Entwicklungsziele

Grundsätze	<p>Das Entwicklungspotenzial im Bahnhofsumfeld ist dank der sehr guten Erschliessung und der damit einhergehenden attraktiven Lage optimal auszunützen. Die Weiterentwicklung des Betriebsstandorts soll in Abhängigkeit zur Lage differenziert erfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nord: <ul style="list-style-type: none"> – Möglicher Standort für grössere Betriebe mit höheren Emissionen und höherem Fahrtenaufkommen (Option für BB II) – Erweiterung des Gebiets Richtung Norden als langfristige Option in Abhängigkeit zur Umfahrungsstrasse prüfen – Mitte/Bahnhofsumfeld: <ul style="list-style-type: none"> – Hohe bauliche Dichte und Nutzungsdichte anstreben – Attraktivität im Bahnhofsumfeld bis zum Kreisverkehr hin fördern – Schaffen eines attraktiven Knotenpunktes – Süd: <ul style="list-style-type: none"> – Bestehende Betriebsstandorte erhalten – Im Bestand weiterentwickeln
angestrebt Branchenstruktur	<ul style="list-style-type: none"> – Logistikbetriebe – Produktionsbetriebe – Dienstleistungsbetriebe (im Bahnhofsumfeld) – Handelsbetriebe (im Bahnhofsumfeld)
Unerwünschte Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> – Grossflächige Lager- und Abstellflächen – Einzelhandel
Widmung	<ul style="list-style-type: none"> – BB I – Im nördlichen Teil: BB II
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> – Förderung Versorgung (bspw. Gastronomie) und soziale Infrastrukturen (bspw. Kinderbetreuung) – Umwidmung, Landumlegungen prüfen – Landerwerb oder Kooperation mit Eigentümern prüfen – Freiraumkonzept Betriebsgebietsflächen und Aufwertung Bahnhofsumfeld

7.4.3 Entwicklungskonzept

Mögliche Stossrichtungen für die weitere Entwicklung



Variante 1

- Rückwertige Erschliessung im Norden
- Grossflächige Baufelder (Breite > 50 m)
- Baufeld bis zum Kreisverkehr, Baufeld südlich von Kreisverkehr sowie an Bahnhofsecke (Gegenüber dem Bahnhofsgebäude)
- Bachraum als Landschaftselement erhalten



Variante 2

- Zentrale Erschliessung im Norden
- Kleinteilige Baufelder im Norden (Breite ca. 20–30 m)
- Bahnhofszufahrt geprägt durch Grünraum



Variante 3

- Parallelerschliessung zur Landesstrasse, Parkierung auf Seite Landesstrasse
- Kleinteilige Baufelder (Breite ca. 30–40 m)
- Kleinere Baufelder südlich von Kreisverkehr sowie an Bahnhofsecke (Gegenüber zu Bahnhofsgebäude)
- Bahnhofszufahrt geprägt durch Grünraum

Fazit: Entwicklungskonzept

Struktur	Flexible Baufelder in Längsrichtung zwischen Gleisraum und Landesstrasse, in unterschiedlichen Einheiten zusammenlegbar (Baufeldgrössen von rund 3'000 bis 5'500 sowie rund 10'000m ² im Süden)
Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> – Traufhöhen von 8–15 m bzw. max. 15 m im nördlichen Teil – Max. Bauflächenzahl: 60 – Mind. 2 Geschosse – Attraktive Fassade zur Rheinstrasse – Gebäudelage an Baulinie
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> – Hapterschliessung von Kreisverkehr und Rheinstrasse her – zentrale Erschliessungsachse vom Bahnhofsvorplatz Richtung Norden und im weiteren Verlauf Fortführung entlang des Gleisraums, Zufahrten zu Baufelder erfolgt über diese zentrale Erschliessungsachse
Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> – Siedlungseingang und Strassenverlauf der Rheinstrasse attraktiv gestalten, akzentuieren und aufwerten – Innerhalb der Betriebsgebietsflächen Grünflächen und Gehölzgruppen nach Möglichkeit anordnen (bspw. in Verbindung mit Aufenthaltsbereichen) – Aufwertung Bahnhofsumfeld zu einem attraktiven Aufenthaltsraum und vom Kreisverkehr her sichtbar machen, attraktive Zufahrt zum Bahnhof schaffen

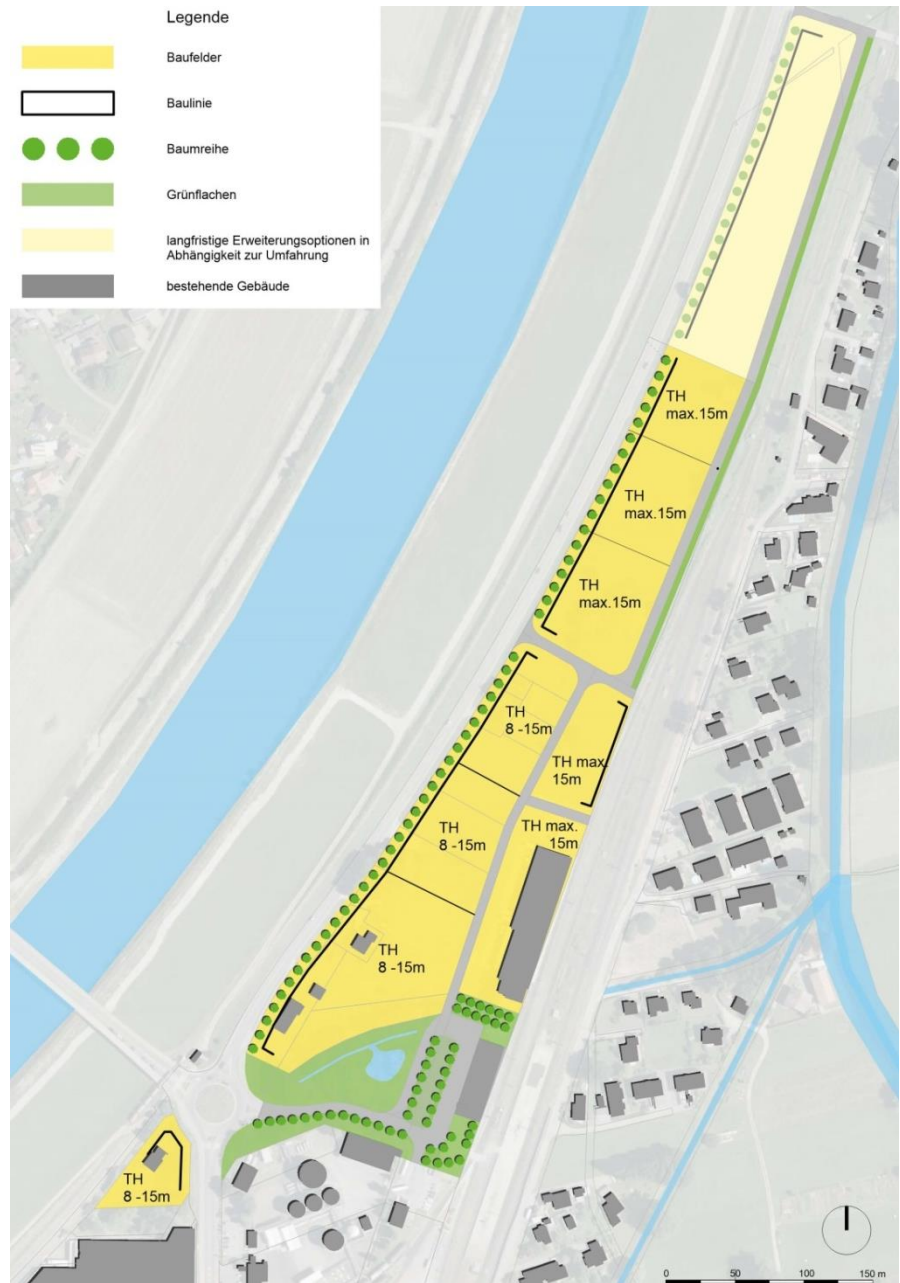


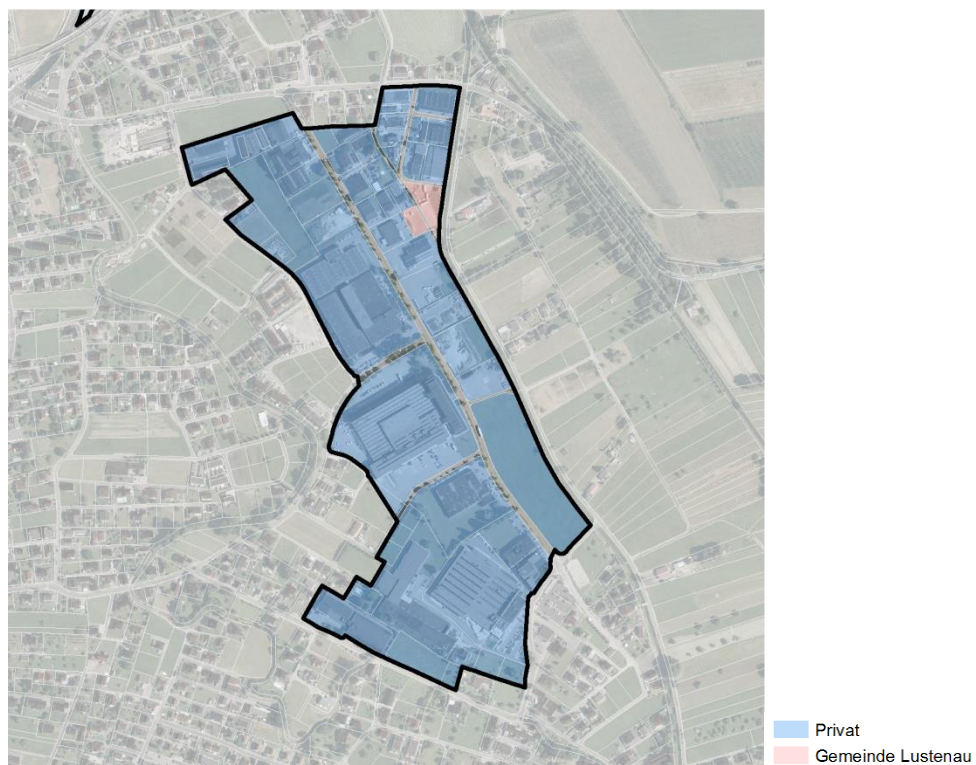
Abbildung 21: Konzeptplan
Bahnhofsgebiet

7.5 Industrie Nord

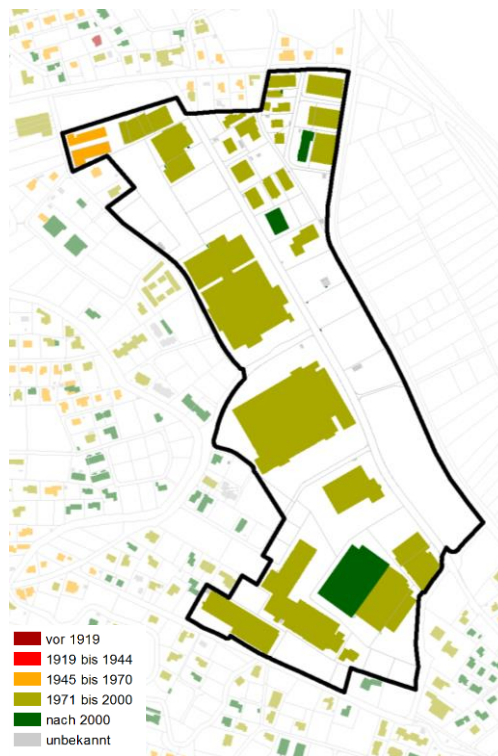
7.5.1 Übersicht Ist-Situation



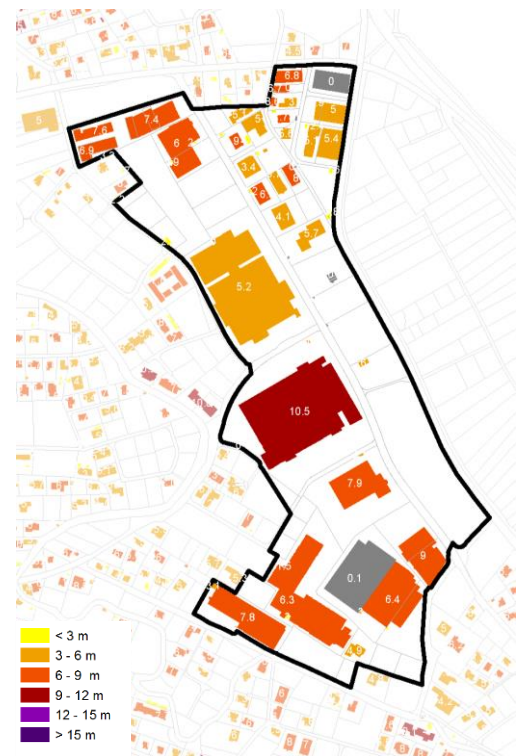
Übersichtsplan und Baulandnutzung



Grundeigentum



Gebäudebaujahr



Gebäudehöhe



Anzahl Betriebe



Anzahl Beschäftigte

Charakteristika

- Überwiegend Gebäudesubstanz von 1971 bis 2000, einzelne neuere Gebäude nach 2000 errichtet
- Kleinstrukturiert im Norden, restliches Gebiet geprägt von grossvolumigen Produktionsgebäuden; industrieller Charakter
- Einzelne Grossbetriebe mit hoher Anzahl an Beschäftigten

Vertiefung: Konzeptionelle Betrachtung



Bebauungsstruktur



Grünraumstruktur

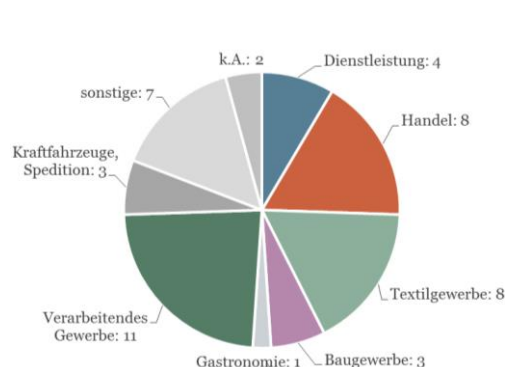
- Die Gebäudestruktur verdeutlicht die räumlichen Kanten, die grossen Volumen und die Dimensionen.
- Die räumliche Nähe der beiden Gebiete Bahnhof und Industrie Nord ist offensichtlich.
- Prägende Landschaftselemente verlaufen entlang der Ränder und durch die jeweiligen Gebiete hindurch.
- Wohngebiete grenzen direkt an.
- Das Gebiet ist einseitig mit dem Schwerverkehr erschlossen. Die Anbindung erfolgt von Norden.



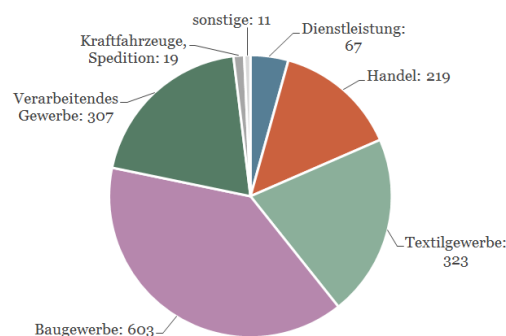
Verkehrswege

Kennzahlen

Fläche Baugebiet:	20.1 ha
davon unbebaut, aber genutzt:	2.0 ha (10 %)
davon unbebaut, nicht genutzt:	3.7 ha (18 %)
Baumassenzahl:	ca. 100–550
Gebäudehöhen:	ca. 5–11 m
Anzahl Betriebe:	47
Anzahl Beschäftigte:	1'549
Betriebsdichte:	3 Betriebe/ha
Beschäftigtendichte:	95 Beschäftigte/ha



Anzahl Betriebe nach Branchen



Anzahl Beschäftigte nach Branchen

Hinsichtlich Anzahl Betriebe liegt der Schwerpunkt bei «verarbeitenden Gewerbe» und «Handel». Hinsichtlich Anzahl Beschäftigte überwiegen das «Baugewerbe» und – bei gemeinsamer Betrachtung – das «verarbeitende Gewerbe» und das «Textilgewerbe».

SWOT-Analyse

Stärken

- Bauflächenreserven
- Unterschiedliche Grössen von Parzellen/ Körnigkeit, die teilweise grosse Kubaturen und auch kleinere Strukturen zulassen
- Schwerpunkt verarbeitendes Gewerbe, Produktionsbetriebe mit hoher Beschäftigtenzahl
- Hohe Beschäftigtendichte

Schwächen

- Verkehr (insb. LKW-Verkehr), Zufahrt durch Ortsgebiet, Konflikt mit Wohnnutzungen
- Schlechte Erschliessung ÖPNV und Rad
- Innere Erschliessung (Dimension) und Anbindung
- Keine Adresse, «versteckter» Ort
- Fehlende Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe
- Konfliktpotenzial mit Wohnnutzungen im Süden und Osten
- Keine Angebote für Arbeitnehmer wie Kinderbetreuung oder Verpflegung, Aufenthalt

Chancen

- Entwicklungspotenziale vorhanden (Reserven und ältere Gebäudestruktur)

Risiken

- Verfügbarkeit von Bauland für Erweiterung bestehender Betriebe nicht gegeben (teilwei-

<ul style="list-style-type: none"> – Effiziente Nutzung der Reserven – Gestaltung Siedlungsrand – Langfristiges Erweiterungspotenzial und Anschluss an Umfahrung – Verbesserung ÖPNV und Radverbindung 	<ul style="list-style-type: none"> – se dringender Flächenbedarf) – Verkehrszunahme durch Wohngebiet – Emissionen/Nachbarschaftskonflikte
--	--

7.5.2 Entwicklungsziele

Grundsätze	<p>Die vorhandenen Entwicklungspotenziale (insbesondere ungenutzte Flächen) sollen mobilisiert und effizient genutzt werden. Insbesondere sollen damit auch Betriebserweiterungen ermöglicht werden.</p> <p>Eine gute Erreichbarkeit für den Lieferverkehr sowie für den Pendlerverkehr (insbesondere auch im Bereich öffentlicher Verkehr und Radverkehr) ist sicherzustellen.</p> <p>Ansiedelung von sozialen Infrastrukturen (wie Kinderbetreuungsangebot oder Verpflegung) sind zu fördern.</p> <p>Die langfristige Erweiterung Richtung Osten in Abhängigkeit von der geplanten Umfahrungsstrasse ist als Option offenzuhalten und damit auch den Siedlungsrand zu gestalten.</p>
angestrebt Branchenstruktur	<ul style="list-style-type: none"> – Produktionsbetriebe – Handwerksbetriebe – Dienstleistungsbetriebe – Handelsbetriebe
Unerwünschte Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> – Logistikbetriebe – Einzelhandel
Widmung	<ul style="list-style-type: none"> – BB I
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> – Flächen für Betriebserweiterungen: Mobilisierung des ungenutzten Baulands durch die bzw. mit Hilfe der Gemeinde, Grundstückserwerb prüfen, Unterstützung bei Entwicklung anbieten – Förderung Versorgung (bspw. Gastronomie) und soziale Infrastrukturen (bspw. Kinderbetreuung)

7.5.3 Entwicklungskonzept

Mögliche Stossrichtungen für die langfristige Entwicklung



Variante 1

- Lage Haupterschliessung Nord/Süd ganz im Westen, Weiterführung bestehender Erschliessung von Süden
- Grosse Baufelder möglich
- Grünräume im Osten am Ortsrand



Variante 2

- Lage Haupterschliessung Nord/Süd im Osten
- Kleinteilige Baufelder
- Grünräume im Westen und Osten am Ortsrand



Variante 3

- Lage Haupterschliessung Nord/Süd im Westen
- Kleinteilige Baufelder
- Grünräume im Westen und Osten am Ortsrand

Fazit: Entwicklungskonzept

Struktur	<ul style="list-style-type: none"> – Struktur auf den Flächenreserven durch Erschliessung vorgegeben – bei langfristiger Option flexible Baufelder vorsehen
Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> – gewidmete Baubereiche: <ul style="list-style-type: none"> – Traufhöhen bis 12 m – Max. Bauflächenzahl: 70 – Mehrgeschossigkeit wünschenswert – Gebäudeorientierung zur Haupterschliessung – Gebäudelage an Baulinie – nicht gewidmete Bereiche, langfristige Option: <ul style="list-style-type: none"> – Ziffern zur Baubemessung sind zu prüfen – Gebäudeorientierung zur Haupterschliessung – Gebäudelage an Baulinie
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> – Bei Betriebserweiterungen oder Neuansiedlung ist eine Verkehrsminimierung anzustreben (Liefer- und Pendlerverkehr, Mobilitätskonzept und Mobilitätsmanagement). – Langfristig sind die Synergien zur geplanten Umfahrungsstrassen zu prüfen und zu nutzen. Die Erweiterung im Osten bedingt einen besseren Anschluss an das übergeordnete Strassennetz.
Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> – Einer allfälligen zukünftigen Erweiterung ist ein Freiraumkonzept zugrunde zu legen. Wichtige Prinzipien sind gliedernde Grünstrukturen innerhalb des Betriebsgebiets, strassenbegleitende Grünstrukturen und eine Aufwertung des Siedlungsrandes.

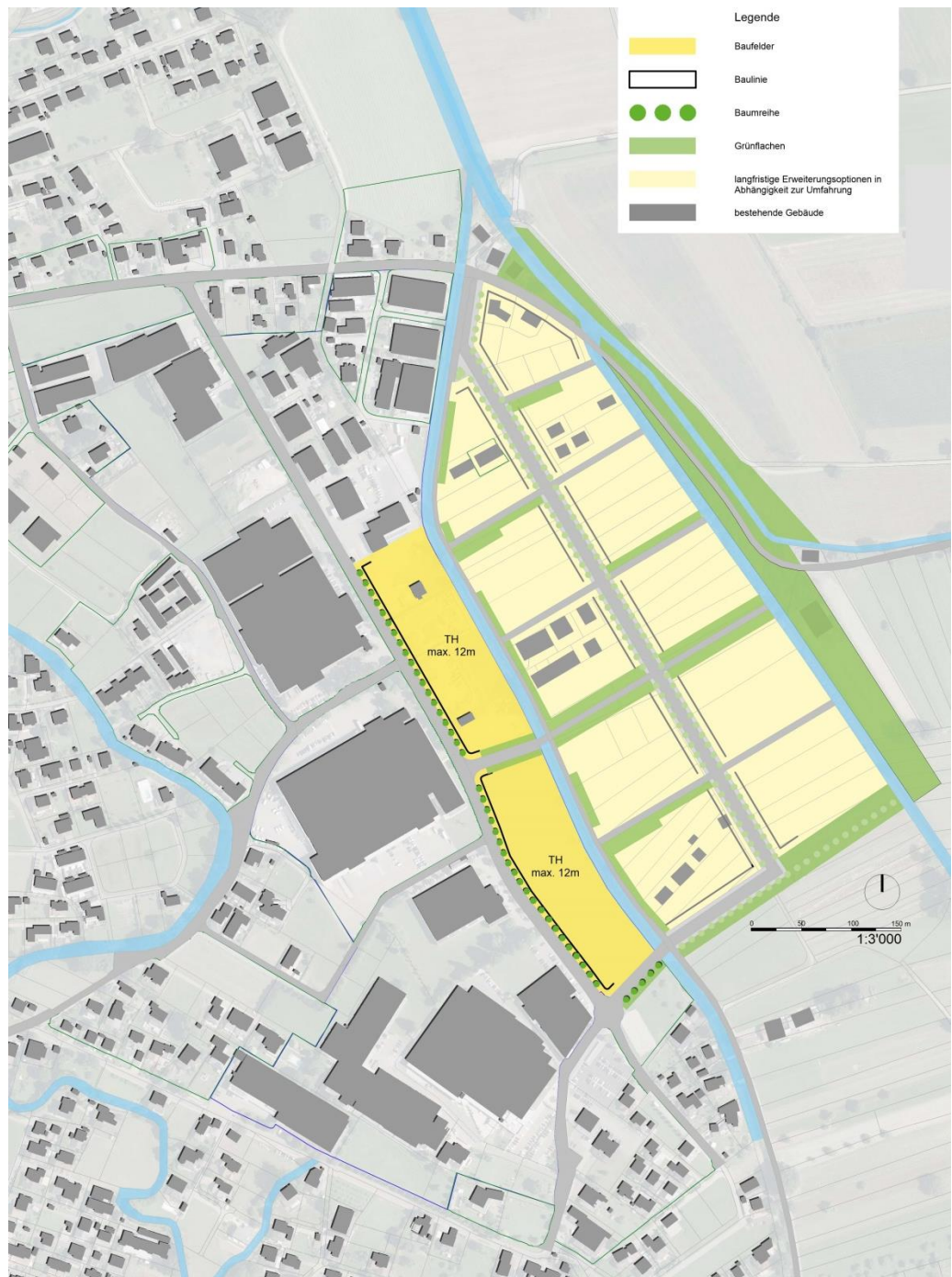


Abbildung 22: Konzeptplan
Industrie Nord

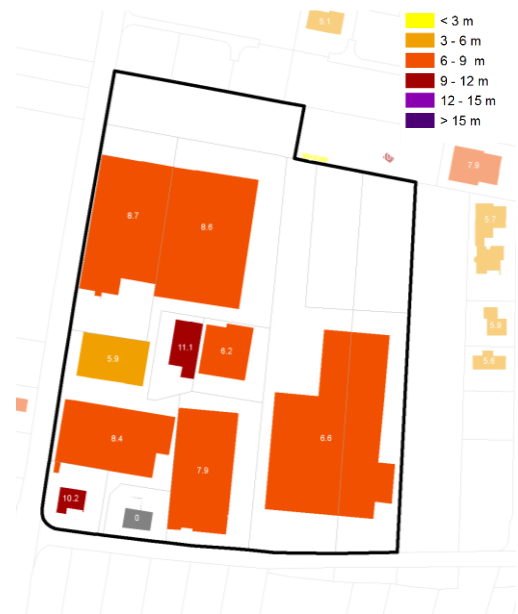
7.6 Sägerstrasse

7.6.1 Übersicht Ist-Situation

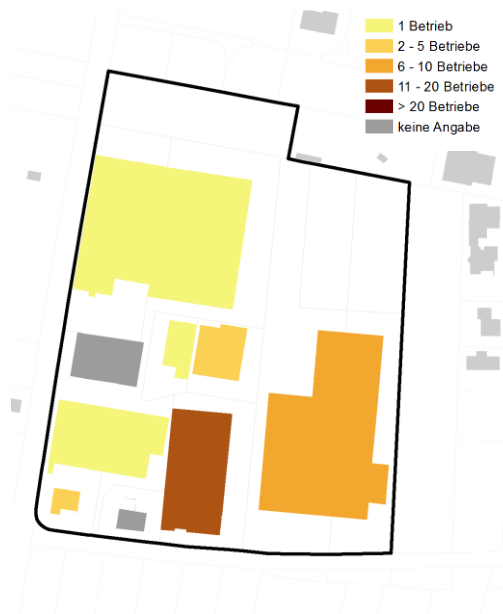




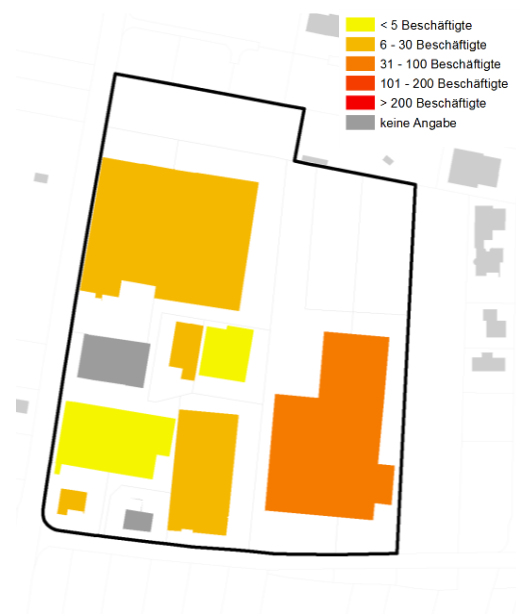
Gebäudebaujahr



Gebäudehöhe



Anzahl Betriebe



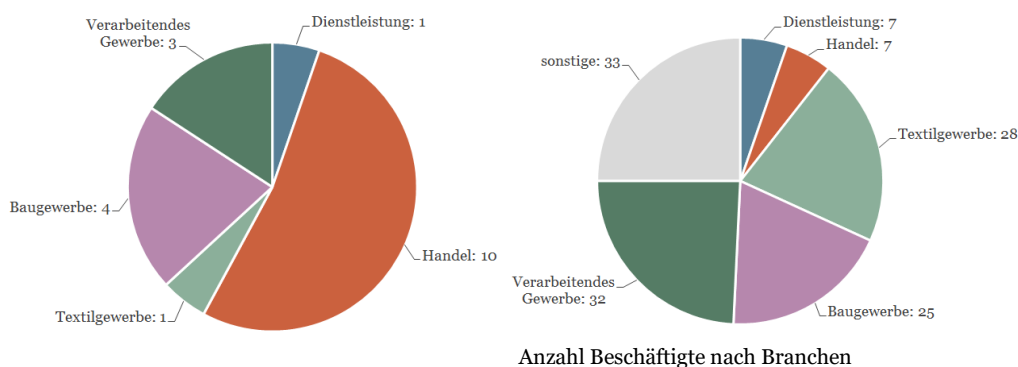
Anzahl Beschäftigte

Charakteristika

- Überwiegend Gebäudesubstanz von 1971 bis 2000, einzelne neuere Gebäude nach 2000 errichtet
- Erscheinungsbild geprägt durch drei grossvolumige Produktionsgebäude

Kennzahlen

Fläche Baugebiet:	3.2 ha
davon unbebaut, aber genutzt:	0.2 ha (6 %)
davon unbebaut, nicht genutzt:	0.3 ha (9 %)
Baumassenzahl:	ca. 150–500
Gebäudehöhen:	ca. 6–11 m
Anzahl Betriebe:	19
Anzahl Beschäftigte:	132
Betriebsdichte:	6 Betriebe/ha
Beschäftigtendichte:	44 Beschäftigte/ha



Anzahl Betriebe nach Branchen

Hinsichtlich Anzahl Betriebe weist der «Handel» die grösste Anzahl auf (primär Getränke- und Lebensmittelhandel, Firmensitze ohne Angaben zu MitarbeiterInnenzahlen). In der Realität dominieren das «verarbeitende Gewerbe» und das «Baugewerbe». Hinsichtlich Anzahl Beschäftigt überwiegen das «verarbeitende Gewerbe» und das «Textilgewerbe» sowie das «Baugewerbe».

SWOT-Analyse

Stärken

- Dicht bebaut
- Klare Abgrenzung
- Kompaktes Areal
- Erweiterungsmöglichkeiten im Norden

Schwächen

- Reserven für Erweiterung begrenzt
- Lage: umgeben von Wohngebiet, Zufahrt durch Ortsgebiet

Chancen

- Evtl. Umbau/Erneuerung älterer Gebäudesubstanz
- Erhalt Produktionsstandort

Risiken

- Lärmemissionen durch Produktion oder Lieferverkehr, Nachbarschaftskonflikte

7.6.2 Entwicklungsziele

Es besteht kein Handlungsbedarf, der Standort soll erhalten und flächenmässig nicht ausgedehnt werden.

7.7 Langfristige Entwicklung Dornbirner Strasse

Die folgenden Varianten skizzieren grobe Stossrichtungen für eine langfristige Weiterentwicklung der Betriebsgebiete an der Dornbirner Strasse.

Variante 1

- Zentrale Haupterschliessungsachse in Nord-Süd-Richtung
- Baufelder Ost-West-orientiert



Variante 2

- Zentrale Haupterschliessungsachse in Nord-Süd-Richtung
- Verlängerung der untergeordneten Nord-Süd-Erschliessung Millennium Park Richtung Heitere
- Bei Erweiterung im Osten: weitere interne Erschliessungsachse in Nord-Süd-Richtung
- Baufelder Nord-Süd-orientiert



Variante 3

- zentrale Haupterschliessungsachse in Nord-Süd-Richtung
- Verlängerung der untergeordneten Nord-Süd-Erschliessung Millennium Park Richtung Heitere
- Bei Erweiterung im Osten: direkte Erschliessung einzelner Baufelder, ermöglicht grössere Baufelder



Zwischenfazit

- Zentrale Haupterschliessungsachse in Nord-Süd-Richtung, Allee, erste Adresse, Hauptdurchfahrt
- Untergeordnete Nord-Süd-Erschliessungen Millennium Park Richtung Heitere, auch bei all-fälliger Erweiterung, 2. Reihe, Aufenthaltsqualität, Freiräume
- Langfristige Optionen: Erweiterungen Richtung Osten und Lückenschluss Richtung Norden
- Flexibilität der Baufeldeinteilung
- Grüner Pufferstreifen zwischen Wohn- und Arbeitsgebieten
- Abschluss Siedlungsrand im Osten durch Aufwertung des Grünraums westlich des Scheibenbachs



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