

Evaluation MP Siedlungsentwicklung Lustenau

Ergebnisse der Evaluation

19.5.2020

I. Übergangslösung bis zum Vorliegen des REP

1. Stellenwert Masterplan Siedlungsentwicklung und Baugrundlagenbestimmung

Der Masterplan Siedlungsentwicklung wurde von der Gemeindevertretung beschlossen und dient als Handlungsanleitung für die Gemeindeverwaltung. Er bildet damit eine wesentliche Beurteilungsgrundlage für Planungsfragen in der Gemeinde. Auch für die Bestimmung der Baugrundlagen wird der Masterplan Siedlungsentwicklung herangezogen. Wichtig dabei ist, dass der Masterplan einen groben übergeordneten Rahmen darstellt und bei der Bestimmung der Baugrundlagen die individuelle Situation des Grundstücks darauf aufbauend, vertieft beurteilt wird. Gibt der Masterplan bspw. eine Baunutzungszahl von maximal 80 für das Gebiet in dem das betreffende Grundstück liegt vor, kann in der Baugrundlagenbestimmung auch eine Baunutzungszahl von bspw. 60 festgelegt werden, wenn dies die vertiefte Beurteilung der individuellen Situation (bspw. aufgrund der Lage, Erschliessung oder des Parzellenzuschnitts) rechtfertigt bzw. erfordert.

2. Bonussystem aussetzen

Das Bonussystem ist in der vorliegenden Form nicht zielführend und nur schwer handhabbar. Es soll im Rahmen der Erarbeitung des REP überdacht werden. Insbesondere ist auf eine klare Beurteilbarkeit und die Minimierung des Interpretationsspielraums zu achten. Ebenfalls ist die Höhe des Bonus zu überdenken. Der Bonus, von in Summe 20 Punkten, wird aktuell als zu hoch erachtet. Bonushöhen von 5 bis 10 Punkten wären grundsätzlich ausreichend bzw. ortsverträglicher. Insbesondere das Verhältnis zwischen der in der jeweiligen Zone gültigen BNZ und dem Bonus ist zu beachten.

Auf Basis der Evaluation kann der Grundsatz festgehalten werden, dass künftig nur für herausragende Bauvorhaben ein Bonus gewährt werden soll. Es soll eine Einzelfallbetrachtung auf Basis einer verbalen Beschreibung der qualitativen und innovativen Ansätze des Bauvorhabens erfolgen. D.h. ein Anspruch auf einen Bonus besteht künftig nur noch in begründeten Einzelfällen und nicht mehr generell für jedes Bauvorhaben. Die Beurteilung dieser Einzelfälle soll durch den Gestaltungsbeirat unterstützt werden. Beurteilt werden vorrangig qualitative Aspekte. Zudem soll auch die Höhe des Bonus nicht vorgegeben werden, sondern durch den Antragsteller ist die besondere Qualität des Bauvorhabens aufzuzeigen und der dazu nötige Nutzungsbonus auszuweisen.

3. Höchstgeschoßzahlen/Mindestgeschoßzahlen überprüfen

Für die «Zentrumsgebiete» und die «dichten Wohngebiete» soll eine Mindestgeschoßzahl eingeführt werden. Der Masterplan sieht aktuell für «Zentrumsgebiete» mind. 3 Geschoße und für «dichte Wohngebiete» mind. 2 Geschoße vor. Auf Basis der Evaluation kann festgehalten werden, dass auch für «Zentrumsgebiete» eine Mindestgeschoßzahl von 2 ausreichend ist. Zudem bedarf es bei Bauvorhaben ab 4 Geschoßen einer vertieften Beurteilung hinsichtlich der Ortsverträglichkeit.

4. Grünflächenziffer resp. max. Versiegelungsgrad einführen

Mit zunehmender Bebauung und Verdichtung des Siedlungsraums gewinnen die Grünflächen an Bedeutung. Die Evaluation zeigte die Notwendigkeit einer Regelung in diesem Bereich auf. Denkbar wäre die Einführung einer Grünflächenziffer für die «Zentrumsgebiete» und die «dichten Wohngebiete» z.B. mit folgende Bandbreiten:

- Zentrumsgebiete: 25-35%
- dichte Wohngebiete 30-40%

Auch in den «lockeren Wohngebieten» und den «sehr lockeren Wohngebieten» ist bereits gem. Masterplan "der stark durchgrünte Charakter" zu erhalten. Eine Grünflächenziffer wäre hier ebenfalls zweckmässig. Eine Bandbreite von bspw. 40-50% wäre denkbar.

Es ist dabei zu definieren, welche Flächen zur Grünflächenziffer angerechnet bzw. nicht angerechnet werden dürfen: z.B. wasserdurchlässige Kiesflächen oder begrünte Parkierungsflächen, Wege oder begrünte Dachflächen. Zudem gilt es dabei zu klären welche Qualitätsanforderungen an die Grünflächen gestellt werden bzw. was diese leisten sollen (siehe nächster Punkt Aussenraumkonzept).

5. Aussenraumkonzept einfordern

Künftig soll bei Bauvorhaben in «Zentrumsgebieten» und in «dichten Wohngebieten» sowie in «lockeren Wohngebieten» bei Bauvorhaben mit mehr als z.B. 5 Wohnungen und bei Bauvorhaben die «grössere zusammenhängende Freiflächen» (Streuobstwiesen, Hoschtat) tangieren ein Aussenraumkonzept eingefordert werden.

Das Aussenraumkonzept beinhaltet die Gestaltung des Aussenraums und die konkret geplante Bepflanzung (Plan und Liste mit Art und Größe der Pflanzen). Das Aussenraumkonzept soll künftig ein verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung sein.

II. Optimierung Planungsprozess

1. Verfahrensschritte definieren

Der gesamte Bewilligungsprozess mit seinen Bestandteilen und Fristen soll klar definiert werden. Aktuell ist die Baugrundlagenbestimmung auf Basis des Masterplans ein definierter Verfahrensschritt, welcher mit einem Bescheid abgeschlossen wird. Dieser Schritt soll erhalten und verfeinert werden. Ebenfalls ist die eigentliche Baubewilligung definiert und wird mit einem Bescheid abgeschlossen. Als Zwischenschritt soll zudem das Vorprojekt (gem. § 23 BauG) mit Einbezug des Gestaltungsbeirates (inkl. schriftlicher Stellungnahme gem. § 17 BauG) empfohlen werden, welcher ebenfalls mit einem Bescheid abgeschlossen wird.

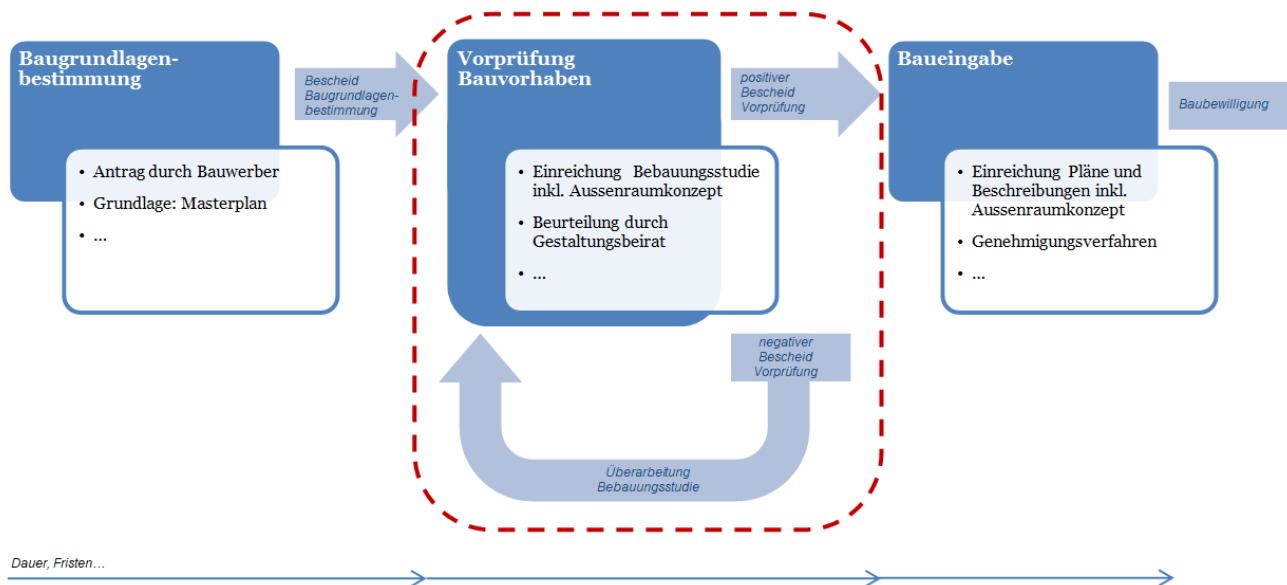


Abbildung 1: Skizze Verfahrensablauf

2. Organisation Gestaltungsbereit

Für die Arbeit des Gestaltungsbeirates soll eine Satzung aufgestellt werden, welche Punkte zum Einsatz, zu den Aufgaben, den Ergebnissen und der Zusammensetzung definiert.

Zudem soll der Gestaltungsbeirat erweitert werden. Folgende Disziplinen wären in Form von möglichst unabhängigen Personen denkbar:

- ArchitektIn Fokus Architektur, Gebäude (heute bereits vertreten)
- LandschaftsarchitektIn Fokus Aussenräume (eingeleitet)
- ArchitektIn/RaumplanerIn Fokus Städtebau/Raumplanung (offen)
- VerkersplanerIn Fokus Erschließung (offen)

III. Inhaltliche Themen in Erarbeitung REP aufnehmen

1. «Zentrumsgebiete» und «dichte Wohngebiete» differenzieren und dabei insbesondere die Thematik der Polyzentrik von Lustenau aufgreifen sowie ortsbildprägende Gebäude thematisieren und Verankerung prüfen, Stichwort: "gute Orte" fördern, stärken schaffen
2. Entwicklungsziele definieren: bewahren, weiterentwickeln, neu strukturieren; dabei Verdichtungszone ausscheiden
3. Parkplatzregelungen diskutieren: wo wie viele PKW Stellplätze.
4. max. BNZ überprüfen und Bonussystem überarbeiten
 - gezielter, selektiver Einsatz
 - Objektivität sicherstellen
 - Spielraum bei Beurteilung minimieren (insb. bei Qualitätsanforderungen)
 - Höhe Bonus im Verhältnis zum jeweiligen Nutzungsmaß anpassen
 - Punktevergabe anpassen
 - zusätzliche Kriterien prüfen wie: Schaffung günstigen Wohnraums, Gestaltungsqualität von Aussenräumen, Quartiersbetrachtung als Kriterium
5. Anpassungen an den Klimawandel, Thema berücksichtigen
6. Energieraumplanung in der Siedlungsentwicklung mit berücksichtigen
7. Raumplanung nach Corona