

Gemeinde- und Zentrumsentwicklung Lustenau  
Phase II und III - Masterplan

Verfasser

Landschaftsarchitektur  
Müller Illien Landschaftsarchitekten  
Wengistrasse 31  
8004 Zürich

Verkehrsplanung  
Hartmann & Sauter  
Raumplaner und  
Verkehringenieure  
Quaderstrasse 7  
7000 Chur

Soziologie  
Joëlle Zimmerli  
Zimraum Raum + Gesellschaft  
Müllerstrasse 48  
8004 Zürich

Städtebau  
Beat Consoni AG  
Architekt BSA SIA  
Lindenstrasse 57  
9000 St. Gallen

Auftraggeber

Marktgemeinde Lustenau  
Rathausstrasse 1  
6890 Lustenau

Fördergeber

Land Vorarlberg  
Landhaus  
6901 Bregenz

Projektleitung / Redaktion

Marina Hämmerle  
Büro für baukulturelle Anliegen  
Kaiser Franz Josef Strasse 34  
6890 Lustenau

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
  2. Masterplan
    - 2.0 Von der Vision zur Leitidee
    - 2.1 Strategie
    - 2.2 Aktionsfelder
    - 2.3 Besitzverhältnisse und Interessenslagen
    - 2.4 Freiraumtypologie
    - 2.5 Verkehr
    - 2.6 Nutzungen und Partizipation
    - 2.7 Feldhotel
    - 2.8 Gemeinschaftsprojekte und Wettbewerbe
  3. Handlungsempfehlungen
    - 3.1 Bebauungsstruktur
    - 3.2 Freiraum
    - 3.3 Verkehr
    - 3.4 Angebote und Partizipation
  4. Zusammenfassung
- Anhang  
Nutzungsberechnungen  
3 Szenarien in Plan und Modell  
Schautafeln Zentrumsforum

## 1. Einleitung

Auf der Grundlage von Phase 1 - Vom Bestand zur Vision - ist der Masterplan vom Planungsteam in einer zweiten Phase konkretisiert und verfeinert worden. Drei städtebauliche Ansätze standen zur Diskussion, in Abstimmung mit Kernteam und Lenkungsausschuss wurde jener Vorschlag weiterverfolgt, der aus städtebaulicher Sicht am meisten überzeugen konnte.

Der Masterplan liefert mit seinen Empfehlungen die Grundlage für ein abschnittsweises Vorgehen in Baufeldern. Der Handlungsspielraum ist sehr groß und auf Grund der Besitzverhältnisse zugleich sehr differenziert. In überschaubaren Aktionsfeldern kann dieser eher bewältigt werden. Die ausgewiesenen, einzelnen Baufelder wurden auf ihre kontextuelle Eigenheit hin charakterisiert und ihre Möglichkeiten hinsichtlich Baustruktur, Frei- und Grünräumen, Mobilität und Nutzung ausgelotet. Dabei flossen die Erkenntnisse aus der Errichtung und Bespielung des Feldhotels, der Stimmungsbilder in den fachspezifischen Veranstaltungen und Einzelgesprächen ebenso ein, wie die Befragung der Handel-, Dienstleister und Gastronomen.

In Summe stellen die Ergebnisse der Phase 2 aus den einzelnen Disziplinen einen ganzheitlichen Masterplan dar. Sie illustrieren auf einer abstrakten Ebene das große Potenzial zur sozialen und räumlichen Verbesserung des Zentrums und einer übergeordneten Dorfentwicklung.



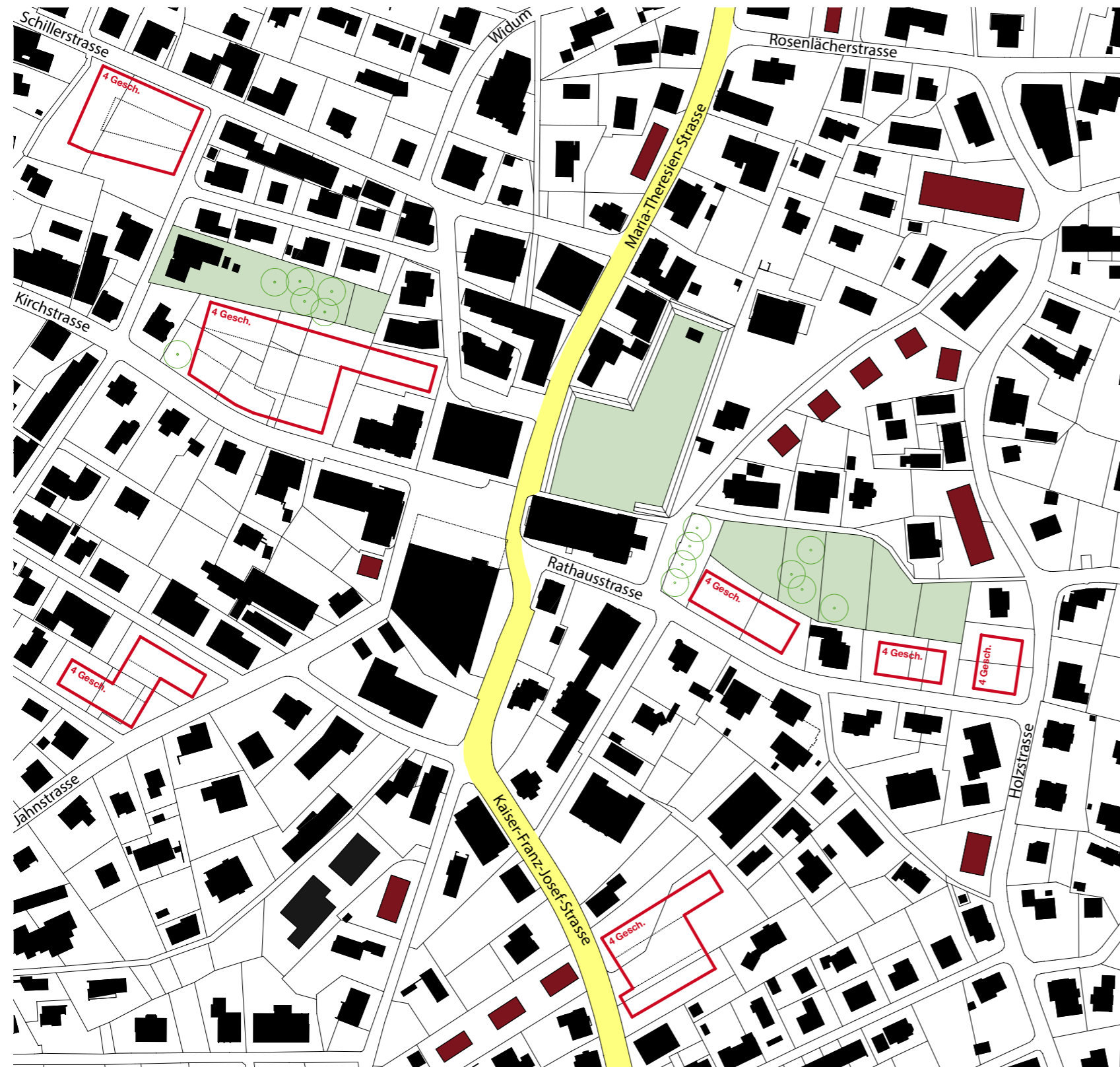
## 2. Masterplan

### 2.0 Von der Vision zur Leitidee

Im Siedlungsgefüge lässt sich das Zentrum von weit oben betrachtet kaum erkennen. Das gesamte Gemeindegebiet ist geprägt durch die offene, stark durchgrünte Bebauungsstruktur. Der Bereich um den Blauen Platz wird dennoch als die urbane Mitte der langgezogenen Struktur wahrgenommen. Diese gilt es zu stärken und zu einem identitätsstiftenden Charakteristikums Lustenaus auszubauen – zum „Zentrumsband“ entlang der bestehenden inneren Hauptstraßenzügen. Es entspringt der gewachsenen Ortsgeschichte und –struktur und repräsentiert die Lebensader Lustenaus mit dem Blauen Platz als Herzstück. Die Subzentren Rheindorf und Hasenfeld bilden mit weiteren ausgeprägten Räumen entlang dieses Bandes eine Perlenschnur vom Bahnhof bis zum Alten Rhein. Die umliegenden Freiräume nehmen Bezug auf diese Achse und binden sie über ein vielgestaltiges Netz an Grün- und Freiräumen an die Wohngebiete an. Das restliche Siedlungsgebiet rückt näher ans Zentrum.



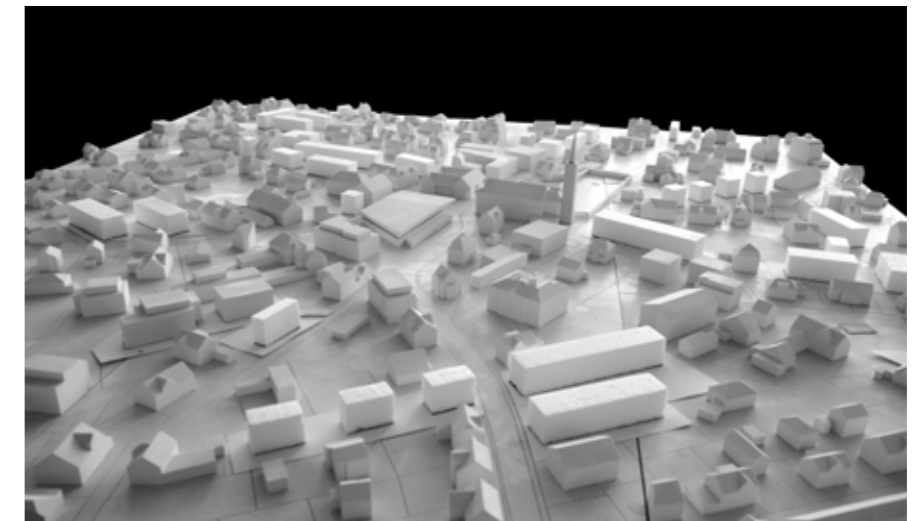
Erste Konzeptskizze



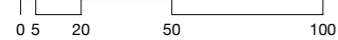
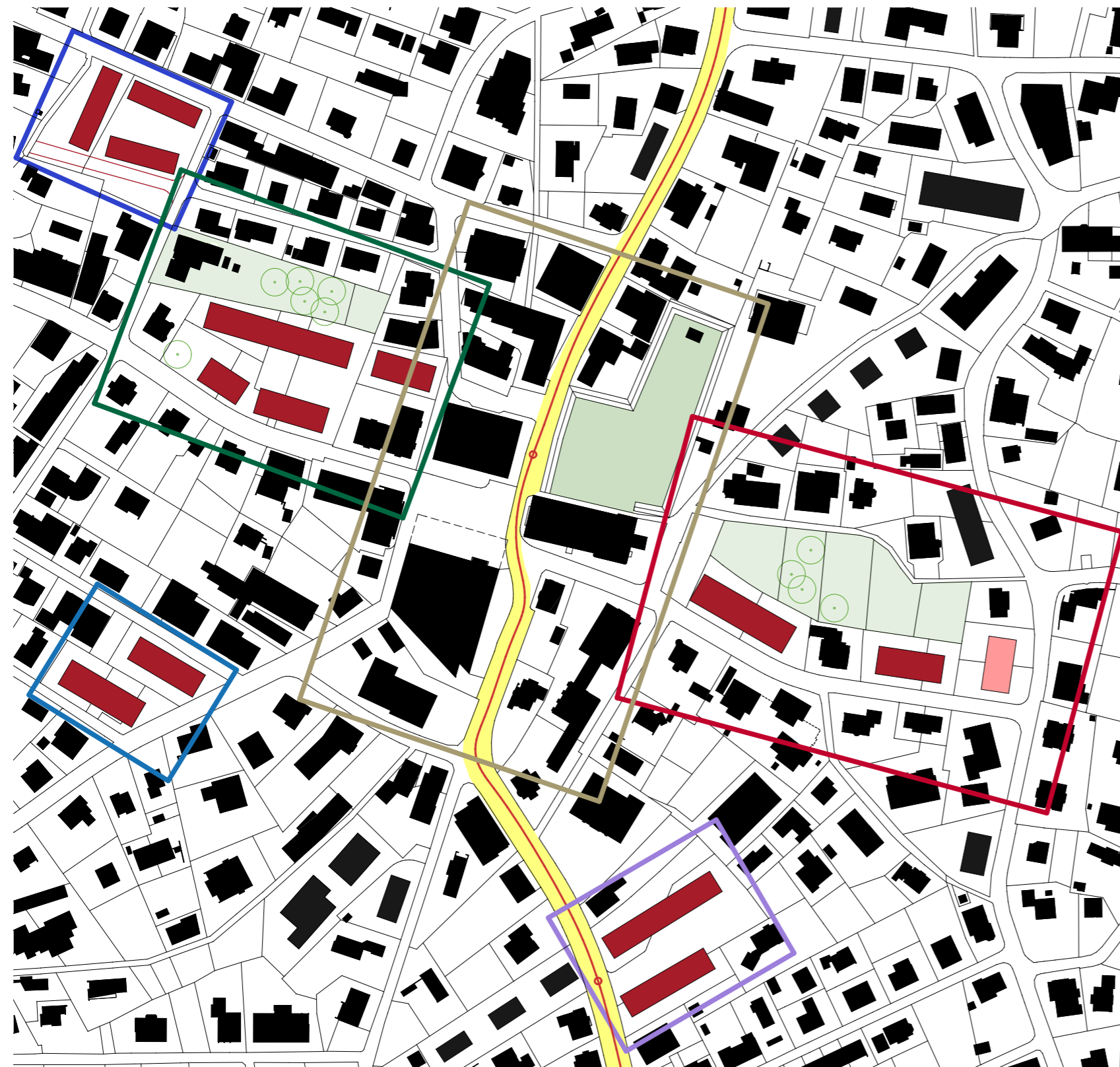
## 2. Masterplan

### 2.1 Strategie

Die Analyse hat gezeigt, dass eine Belebung des Zentrums mit der Nachverdichtung durch Wohnbauten und öffentlich wirksamen Sockelzonen erzielt werden kann. Im Zentrumsbereich wird daher eine durchgängige Höhe von 4 Geschossen empfohlen um eine entsprechende Baunutzungszahl zu erreichen. Anhand volumetrischer Studien im Vorfeld wird eine Straßenraumbegrenzende Anordnung von Bauten gegenüber Solitärbauten vorgezogen. Eine einheitliche, raumbildende Gebäudehöhe schreibt die in der letzten Dekade realisierte Baustruktur weiter und verdichtet den Zentrumskörper zu mehr Urbanität. Wichtig dabei ist die Sicherung von qualitativen, abwechslungsreichen Außenräumen und deren Vernetzung untereinander. Anzustreben sind räumliche Abfolgen mit aus dem Kontext der umliegenden Bauten heraus entwickelten Charakteristiken.



- Baulinien
- Grünzonen / Freihaltefläche
- weitere zentrumsnahe Interventionsmöglichkeiten



## 2. Masterplan

### 2.2 Aktionsfelder

#### *Baufeld West*

Zwei längliche viergeschossige Bauvolumen entlang der Kirchstrasse und zum Grünraum im Norden bilden einen gemeinsamen halböffentlichen Innenhof. Mit dieser Anordnung kann in Zentrumsnähe ein differenziertes Wohnungsangebot mit klaren, bestimmten Aussenraumsituationen geschaffen werden. Gemäss Berechnungen kann das vorgesehene Volumen ca. 63 Wohnungen aufnehmen. Zusätzlich zu den geforderten Einstellplätzen können weitere Parkplätze für Zentrumsbesucher bereitgestellt werden. Der architektonische Ausdruck und die genaue Organisation sollten über einen Wettbewerb oder über einen Studienauftrag gesucht und ermittelt werden. Dabei sind die Anregungen aus der Grünraumplanung, wie die Querung der Liegenschaft für die Fussgänger, sowie die Erkenntnisse aus vorangegangenen Studien und Befragungen hinsichtlich sozialer Durchmischung und Nutzungsvielfalt zu berücksichtigen.

#### *Baufeld Mitte*

Das Baufeld Mitte weist sehr differenzierte Raumfolgen auf. So bildet die zukünftige Promenade das eigentliche Rückgrat, an dem der Blaue Platz als Zentrumsraum der Gemeinde Lustenau, sowie kleinere, quer dazu entstandene, größtenteils unattraktive Räume angrenzen. Viele dieser Zwischenräume sind zwar öffentlich zugänglich, liegen aber in Privathand und dienen vielfach als Parkplatz. Wie die Analyse zeigt werden sich die heute besetzten Flächen ohne eine gemeinsame Anstrengung von Gemeinde und Privateigentümern in den kommenden Jahren kaum verändern.

Es ist zu erwarten, dass mit der Entwicklung der Baufelder Ost und West eine Mobilisierung der beiden zentralen Schlüsselbauten Kirchpark und Reichshofsaal einhergeht und eine inhaltliche, wie auch bauliche Anpassung zur Folge hat. Vorab wird empfohlen, mehr Attraktivität durch die Umgestaltung bestehender Freiräume und der Verbesserung der Infrastruktur, wie Bushaltestellen, Fahrradständer, Beleuchtung, Bepflanzung und Belagsoberflächen, zu schaffen.

- Baufeld West
- Baufeld Mitte
- Baufeld Ost
- Baufeld Süd-Ost (Privat)
- Baufeld Süd-West (Privat)
- Baufeld Nord-West (Privat)

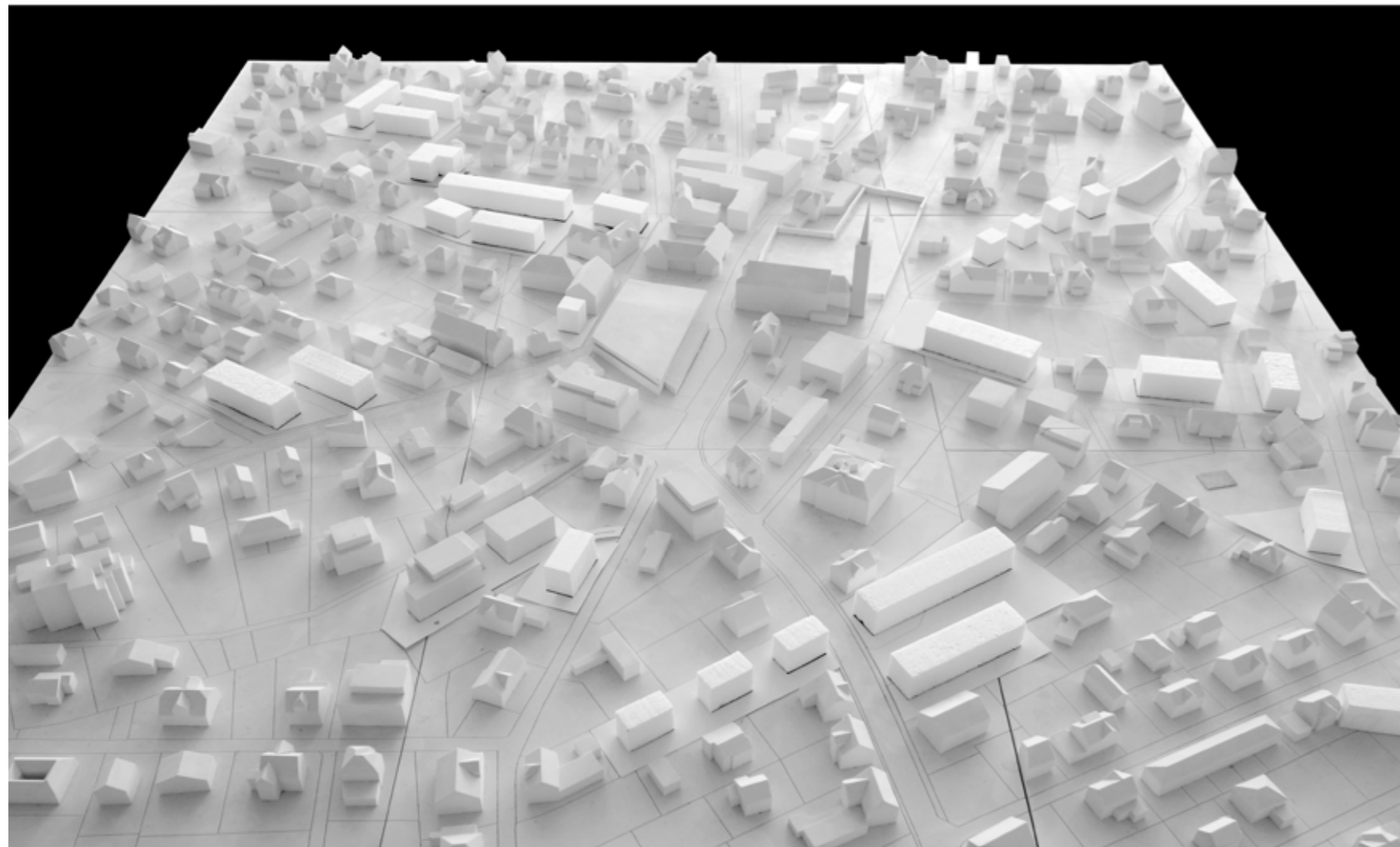
Neue Nutzungen wie Wohnungen für Alt und Jung, weitere Läden, öffentliche Einrichtungen, wie zB. eine Bibliothek/Mediathek oder andere publikumswirksame Treffpunkte, so wie gut gestaltete Parkgaragen würden das Zentrum zusätzlich beleben. Die heute quer zur künftigen Promenade brach liegenden Aussenräume sind in einem Gesamtkonzept gestalterisch zu verbessern. In diesem sind auch die Übergänge zu den angrenzenden Freiräumen, wie Friedhof, Dorfgarten, Fröwispark und der künftigen Promenade miteinzubeziehen. Um eine ganzheitlich gute Lösung zu erzielen, sollte auch für dieses Baufeld die geeignete Wettbewerbsform angewendet werden, die es mit allen Betroffenen gemeinsam zu definieren gilt.

#### *Baufeld Ost*

Mit einer Volumenkonzentration entlang der Rathausstrasse kann gegen Norden ein grosszügiger Freiraum, respektive Grünraum gesichert werden. Öffentliche Nutzungen im vorderen Baubereich zur Kirche beleben den Aussenraum zusätzlich. Neben den geforderten Einstellplätzen im Untergeschoss können auch hier zusätzliche Parkplätze von Westen her dem Zentrumsbesucher angeboten werden. Neben hohen gestalterischen Anforderungen, ist dem Thema der Vorgärten und dem Übergang zum Grünraum bei der Projektierung der Bebauung besonders Gewicht einzuräumen. Auch hier ist eine bestmögliche Lösung in einem Auswahlverfahren zu suchen. Gesamthaft können ca. 38 Wohnungen ohne andere Nutzungen realisiert werden, bei einer öffentlichen Nutzung an der Südwestecke des Baufeldes Richtung Rathaus und Kirche entsprechend weniger. Aus Erfahrung mit dem Feldhotel bietet sich an dieser Stelle eine Gemeinschaftseinrichtung an, die eine Teilhabe aller am Dorfgarten auch baulich garantiert.

#### *Private Baufelder Süd-Ost, Süd-West, Nord-West*

Die volumetrischen Studien zeigen eine Bebauungsstruktur, die sich aus den Haltungen der anderen Gebäude an der jeweiligen Strasse heraus entwickelt hat. Grundsätzlich gibt es zwei vorherrschende Gebäudetypologien in Beziehung zur Strasse, die eine senkrecht, die andere parallel zu dieser. Diese Charakteristik wird aufgenommen und in der volumetrischen Anordnung weiter geführt. Ein- oder zweigeschossige verbindende Sockelbereiche mit öffentlichen Nutzungen aktivieren und beleben den Strassenraum. Es sind auch Lösungen zu untersuchen, bei welchen die vorhandene Substanz Ausgangslage für eine Neuentwicklung der Liegenschaft sein können. Um qualitativ hochstehende städtebauliche als auch architektonische Lösungen sichern zu können, sollte auch in diesen Baubereichen die Antwort über den Wettbewerb oder Studienauftrag gesucht werden.





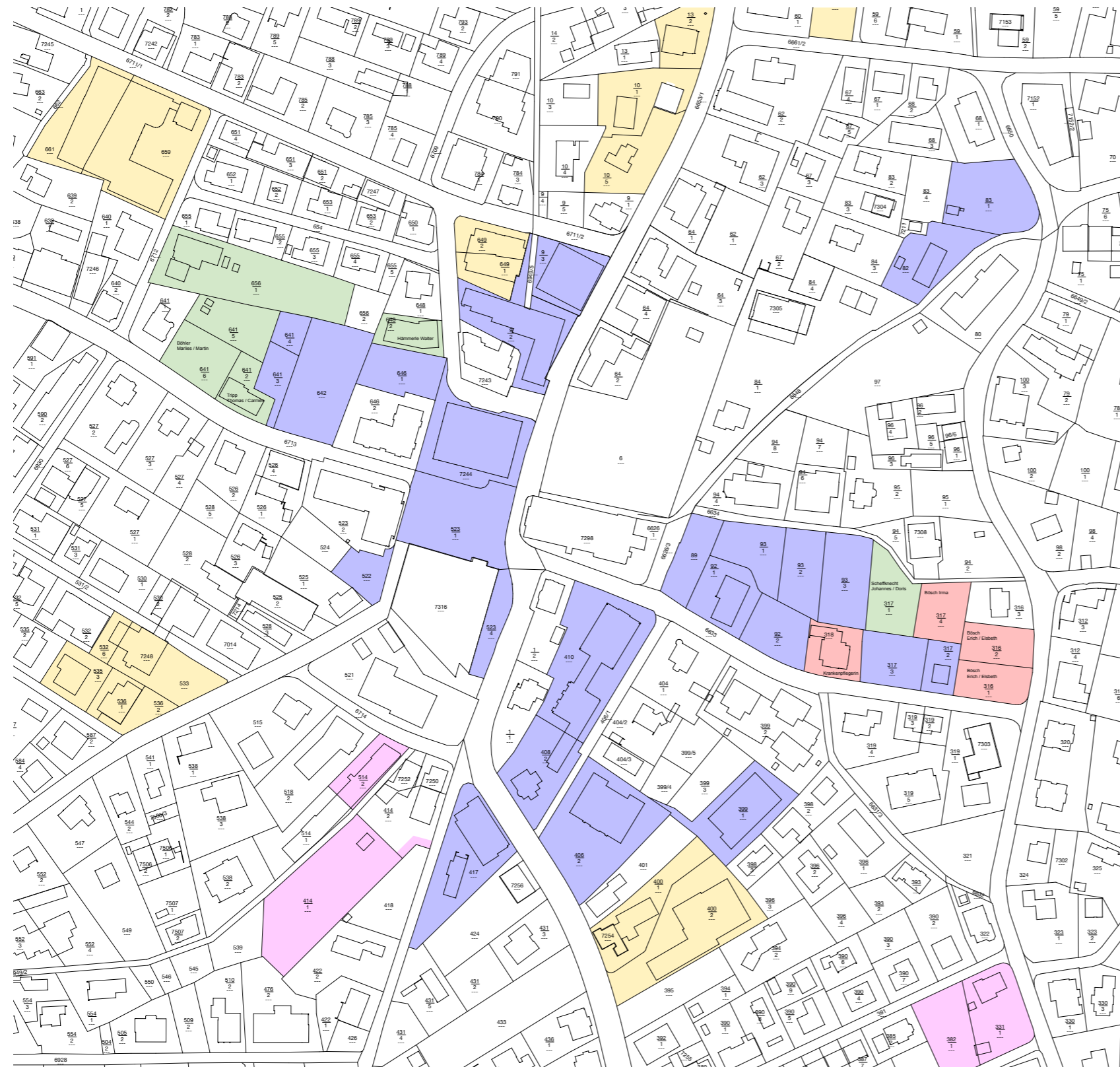
## 2. Masterplan

### 2.3 Besitzverhältnisse und Interessenslagen

Nach der Phase 1 wurden mit den betroffenen Eigentümern Gespräche aufgenommen um die Interessenslage der jeweiligen Grundstücksbesitzer auszuloten. Einige sind an einer gemeinsamen Entwicklung der Liegenschaften interessiert, andere melden Eigenbedarf. Der hohe Anteil an gemeindeeigenen Immobilien lässt jedoch Spielraum für konkrete Bauprojekte beziehungsweise Sicherung von Freiräumen.

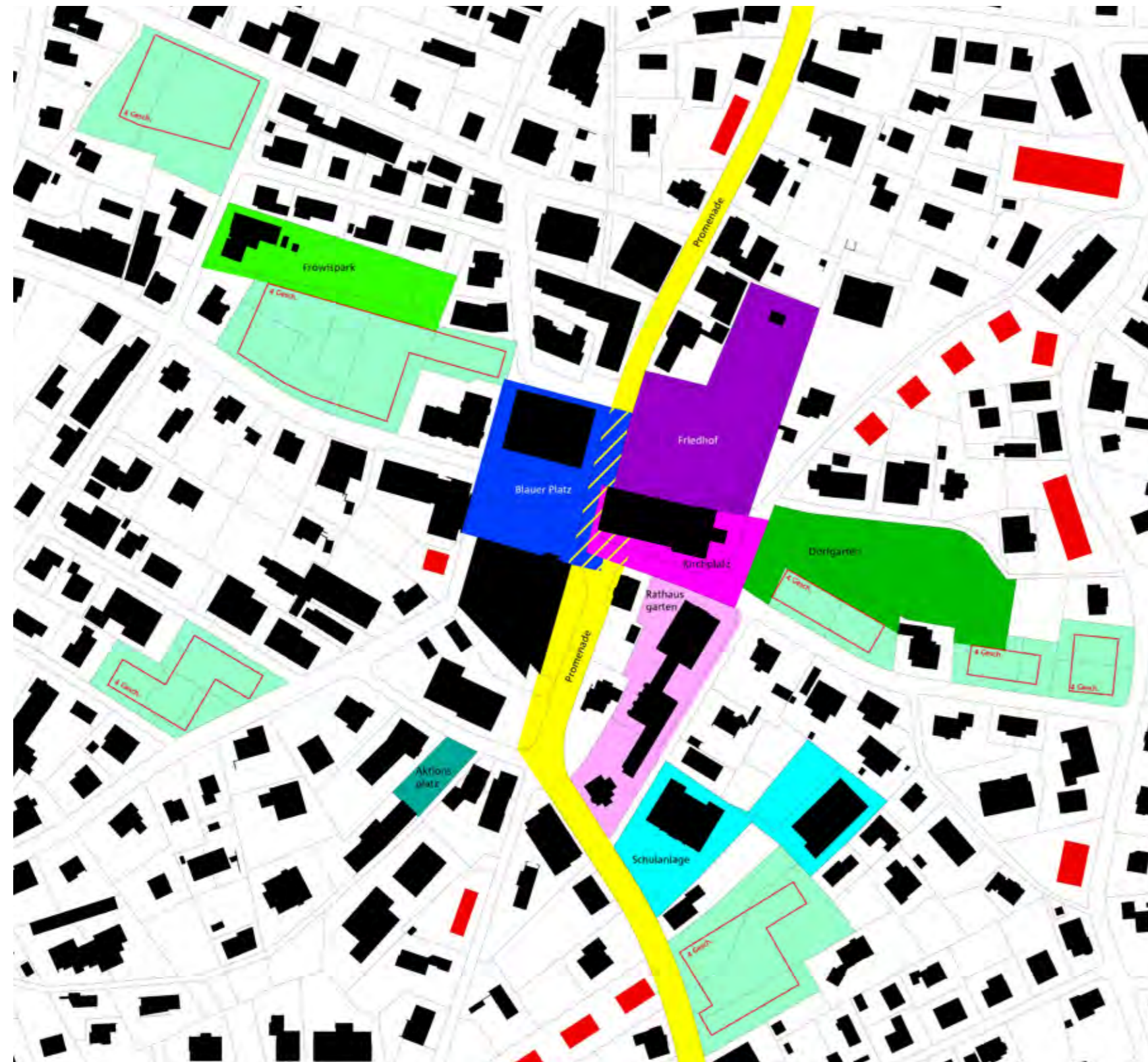
Im Baufeld Mitte beschränken sich diese beim Kronenareal auf die Anteile bei Tiefgarage und den Räumlichkeiten der Sicherheitswache, Sparkasse, I+R Schertler und die Hausgemeinschaft sind hier die nötigen Kooperationspartner. Die größte Liegenschaft im Baufeld Mitte stellt die Firma Sutterlüty. In einem weiteren Schritt sind mögliche Vorgangsweisen gemeinsam zu entwerfen um letztendlich eine Verbesserung der Außenräume und daher mehr Belebung des Zentrums zu erzielen.

Der größere Handlungsspielraum liegt beim Baufeld Ost das mehrheitlich im Gemeindeeigentum liegt. Hier bietet sich ein Realisierungswettbewerb an, sobald die Nutzungsfrage geklärt ist. Hingegen kann auf Baufeld West eher von einem Ideenwettbewerb ausgegangen werden, da zumindest die Hälfte der betroffenen Grundstücke in Privathand liegen und Anrainer und Eigentümer erst über konkrete Angebote für eine Veränderung gewonnen werden können.



- Eigentum / Miteigentum Gemeinde
- gesprächs- / verhandlungsbereite Eigentümer
- nicht geprächsbereit / wollen nicht verkaufen
- noch abzuklären
- Abriss / Neubau in Planung

0 5 20 50 100



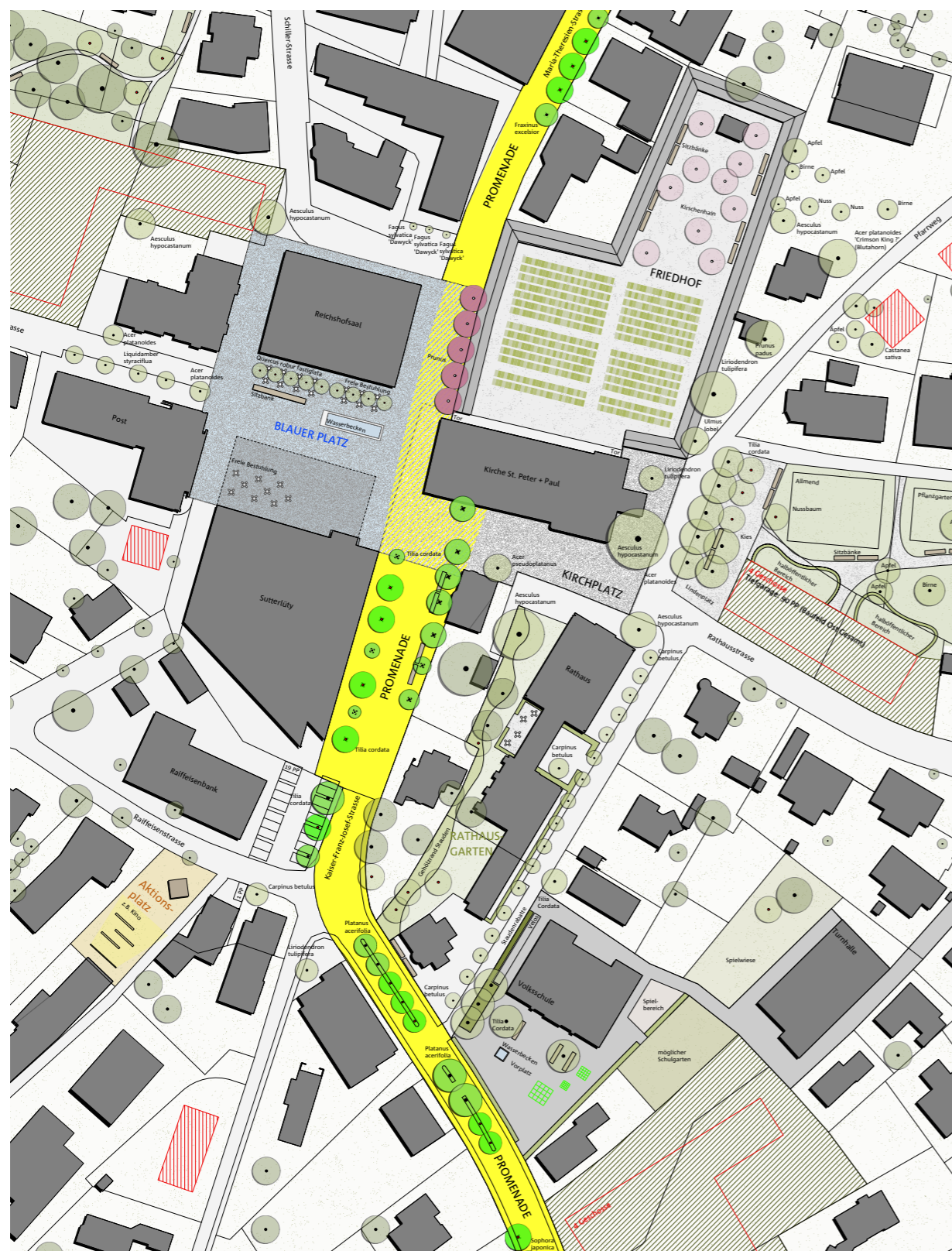
## 2. Masterplan

### 2.4 Freiraumtypologie

Um die Kirche herum konzentrieren sich mit dem Blauen Platz, dem Friedhof und dem Kirchplatz die wichtigsten öffentlichen Freiflächen, entferntere Grünräume wie der Dorfgarten, der Fröwispark oder der "Interaktionsplatz" bilden Anziehungspunkte abseits der Promenade und machen die Verbindungen aus den Wohngebieten zu attraktiven, abwechslungsreichen Wegen. Die Massnahmen sind etappierbar und werden auf wenige kraftvolle, auf die gesamte Gemeinde ausstrahlende Hotspots konzentriert.

- Promenade
- Blauer Platz
- Kirchplatz
- Friedhof
- Fröwispark
- Aussenraum / Mischnutzung
- Schulanlage
- Aktionsplatz
- Rathausgarten
- Dorfgarten
- ausgewiesene Baufelder
- optionale Baufelder





### 2.4.1 Promenade

Die Achse Bahnhof – Zentrum – Alter Rhein Park wird als durchgängiger, begrünter Strassenraum mit regelmässigen Verdichtungen des örtlichen Lebens wie Geschäften, Plätzen, öffentlichen Anlagen oder Gebäuden gestaltet. Die Verbindung Kaiser-Franz-Joseph-Strasse – Maria-Theresienstrasse wird zur flexiblen, wechselseitig mit Bäumen bestandenen Promenade. Sie durchzieht das ganze Dorf als lebendiger, grüner Strassenraum, der den Bahnhof und den Alten Rhein Park als integrale Teile und markante Eckpunkte in das Dorf integriert. Anstelle einer regelmässigen Allee rhythmisieren einzelne Baumreihen aus 3 bis 15 Bäumen den Strassenraum individuell, verleihen ihm Atmosphäre und mit den Baumarten wechselnde Stimmungen. Neupflanzungen knüpfen geschickt am Baumbestand an und nutzen Orte, an denen der Untergrund Pflanzungen ohne zu grossen Aufwand gestattet. Zum Bahnhof hin kann das bestehende Thema mit weiteren Eschen und Schnurbäumen ergänzt werden. Im Bereich des Friedhofes nimmt zum Beispiel eine Reihe Zierkirschen als kurzes, präzises Segment das Gartenthema auf und prägt der Promenade die besondere Atmosphäre dieses Ortes auf. Nach der Kirche und dem Blauen Platz werden die bestehenden Linden als typische Dorf-Bäume zur Reihe ergänzt und stärken das Ensemble aus Kirche und Platz. Der aufgewertete Strassenraum wird durch die gezielte Ansiedlung attraktiver Nutzungen belebt. Gute Fuss- und Fahrradwege, verkehrsberuhigte Zonen und die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr lenken die Menschen auf die Promenade. Freiräume von hoher Aufenthaltsqualität, Angebote an das gemeinschaftliche Leben, aber auch einfache Massnahmen wie Sitzbänke oder Litfass-Säulen mit lokalen Informationen konzentrieren das öffentliche Leben auf diese Lebensader.



Bahnhof Wollishofen (CH)



Uster (CH)



### 2.4.2 Blauer Platz

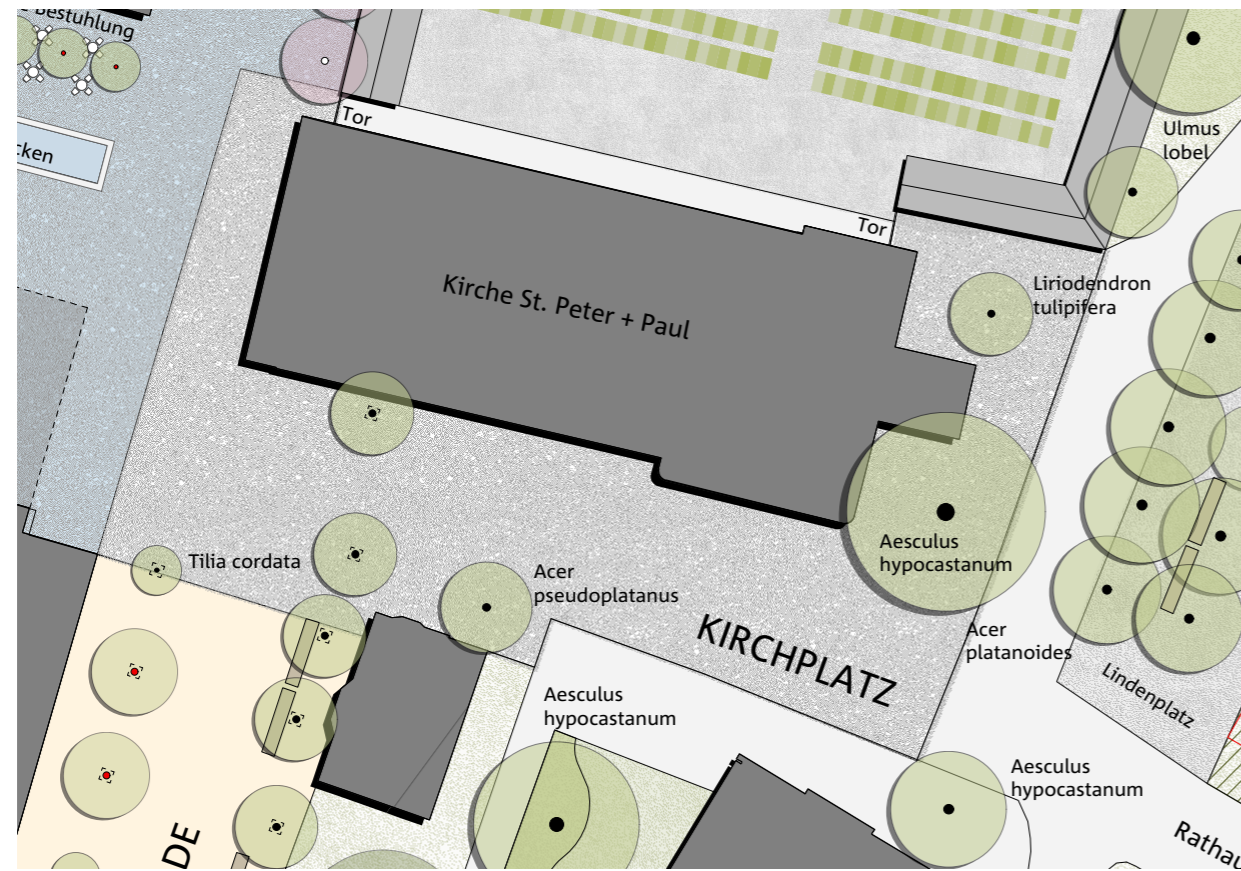
In seiner Grundanlage hat der Blaue Platz schon heute eine starke Identität mit Ausstrahlung auf die gesamte Umgebung. Mit wenigen gezielten Massnahmen wird seine Nutzbarkeit und damit seine Belebung verbessert. Der Raum vor der Kirche wird neu über den Bodenbelag dem Kirchplatz zugeordnet, so dass beide Freiräume eine klare Grenze und Form erhalten. Heute dominiert das Vordach des Supermarktes den Blauen Platz. Neu setzt eine Baumreihe, beispielsweise aus Säuleneichen, dem Dach das nötige räumliche Pendant entgegen, das die Fläche als Ganzes aktiviert und zum eigentlichen Platzraum macht. Im Bereich der Bäume schaffen eine lange Bank und ein gut proportioniertes Wasserbecken Aufenthaltsqualität. Die Gestaltung des Beckens verleiht dabei dem für Lustenau wichtigen Element Wasser neue Präsenz. Bestehende Barrieren und Möblierungen wie Vorbauten und Zäune, die den Platz heute verstellen, werden entfernt. Die neue Grosszügigkeit des Platzes bietet auch attraktiven Raum für Aktivitäten und Anlässe abseits des Daches – unter freiem Himmel. Vor dem Reichshofsaal bleibt eine grosszügige, klar definierte Fläche für die sommerliche Konzertbühne frei.



Wasserbecken, Oerlikon (CH)



Herrenacker in Schaffhausen (CH)

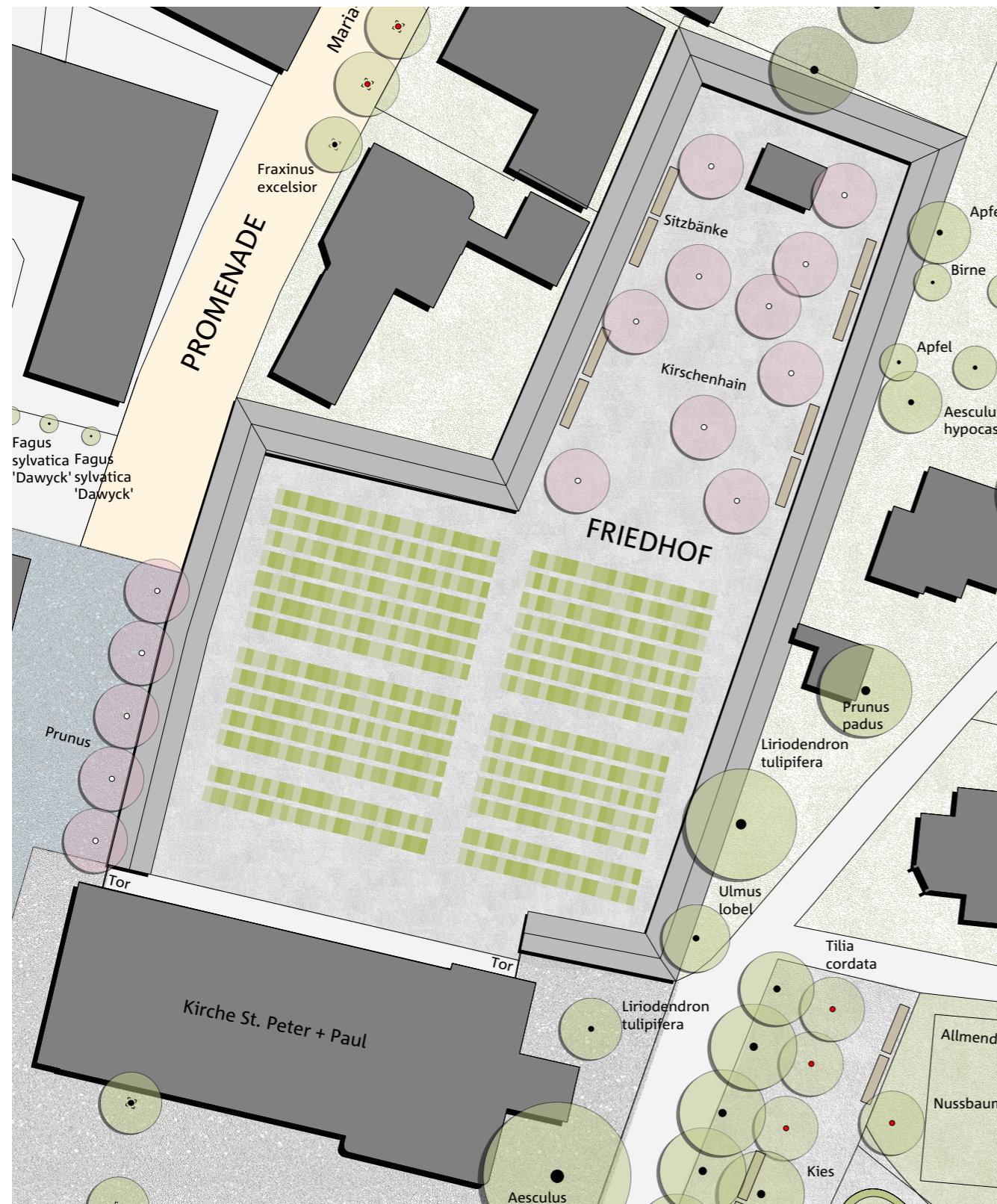


### 2.4.3 Kirchplatz

Mit der Klärung der Grenzen zwischen dem Blauen Platz und dem Kirchplatz rückt die Kirche optisch wieder stärker ins Zentrum des leicht vergrößerten Kirchplatzes. Der Rückbau der Pflanzrabatten gibt dem Platz seine Grosszügigkeit zurück. Abgesehen von diesen kleinen doch wirkungsvollen Anpassungen bleibt der Kirchplatz unverändert.

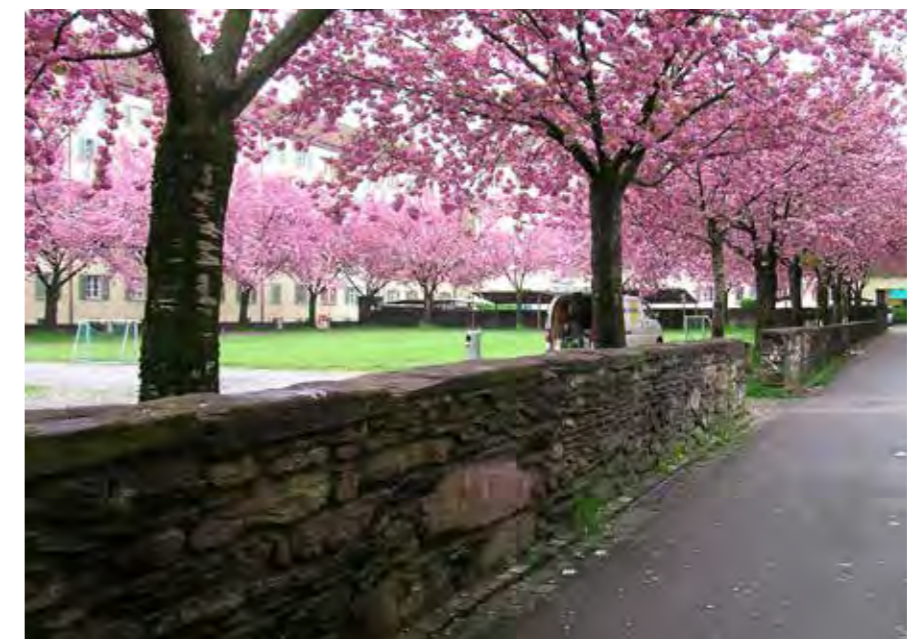


Münsterplatz, Konstanz (GER)



#### 2.4.4 Friedhof

Der Friedhof mit seiner zentralen Lage ist über seine eigentliche Funktion hinaus ein wichtiger Freiraum für Lustenau. Mittel- bis langfristig sollten die Grabfelder mithilfe eines Belegungsplanes in Kirchnähe konzentriert werden. Der hintere Teil des Friedhofes kann so in einen geschützten doch frei zugänglichen Ort der Ruhe und Besinnung in Form eines blühenden Kirschenhaines mit Ruhebänken umgewandelt werden. Der Hain bildet zugleich einen Gegenpol zum nahen, lebendigen Dorfgarten.



Kirschbaumanordnung



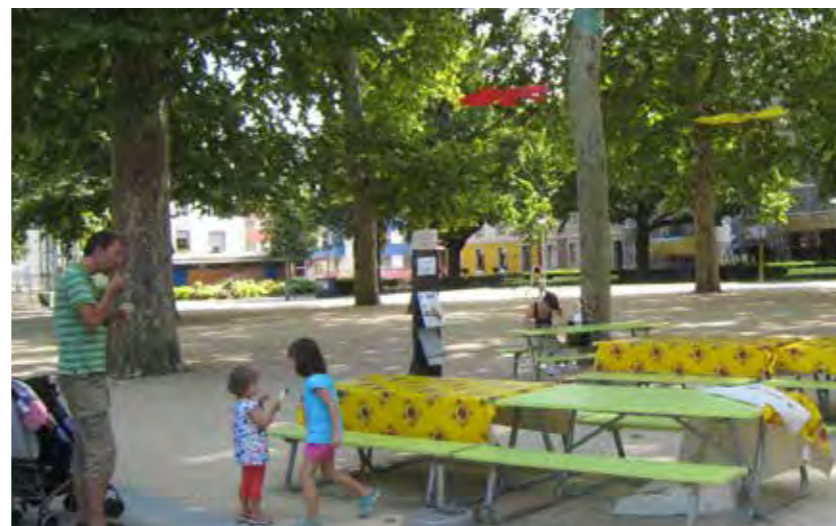
### 2.4.5 Dorfgarten

Der Dorfgarten ist nicht als fertig gestalteter Park zu verstehen. Er ist ein unkomplizierter, einladender, wandelbarer und von allen Seiten zugänglicher Freiraum für alle Anwohner, der mit Bürgerbeteiligung entwickelt werden sollte.

Seine Gestaltung ist abhängig von der Nutzung der angrenzenden Bauten und den Bedürfnissen der Bevölkerung und gestattet eine Vielzahl an Aktivitäten. Den freundlichen Rahmen bildet die für Lustenau so typische Obstwiese. Der wunderbare Baumbestand wird erhalten und mit Arten wie Walnuss oder Birne ergänzt. In dieser Grundlage finden nach Bedarf öffentliche Flächen wie eine Spielwiese oder eine kleine Allmend für ungezwungene Bewegung Raum. Um Anwohner ohne eigenen Garten besser ins Dorfleben zu integrieren, können im Dorfgarten Pflanzgärten angeboten werden. Aktionen wie das Feldhotel von 2014 sind weiterhin möglich und willkommen. Die Aussenräume in der direkten Umgebung der Neubauten werden auf deren Nutzung ausgerichtet: Im Falle eines öffentlichen Baus ist eine Aussencaféteria, im Fall einer Bibliothek ein kleiner Lesegarten denkbar. Falls die angrenzenden Gebäude als Wohnungen genutzt werden, sind auch kleine, mit Hecken abgegrenzte Privatgärten in Gebäudenähe möglich. In Richtung Promenade bildet der Linden-Platz das Entrée des Dorfgartens. Das Baumdach aus den bestehenden Winterlinden, eine einfache Kiesfläche und einige Bänke machen ihn zum Treffpunkt und Auftakt des Dorfgartens. Die bereits erfolgte Öffnung dieses Platzes gestattet freien Durchgang zum Kirchplatz und zum Blauen Platz.



Entrée unter Linden, Claramatte Park Basel (CH)



Picknick unter Bäumen, Claramatte Park Basel (CH)



Alte Obstwiese (GER)





Allmend



Pflanzgärten



Feldhotel



Spielplatz



Unter alten Obstbäumen



Spielwiese



### 2.4.6 Fröwispark

Der Fröwispark ist eine botanische Perle in Lustenau. Imposante, alte Parkbäume wie Blutbuche, Magnolie oder Ginkgo erinnern als wertvolle Relikte an die Gärtnerei, die hier einst lag. Heute bilden die Bäume einen stimmungsvollen Park, der gesichert, weiterentwickelt und öffentlich zugänglich gemacht wird. Dafür werden die Zäune entfernt und wo nötig ergänzende Bäume gesetzt, hier und da werden Bänke platziert. Wenige, einfache Kieswege erschliessen die Anlage und binden sie an die Nachbarschaft an.



Herbstfärbung des Tulpenbaumes



Blüte des Tulpenbaumes



Quartierpark Turgi (CH)



### 2.4.7 Aussenraum / Mischnutzungen

Die Aussenraumgestaltung dieser Flächen, die sich für zentrumsnahe Wohn- und Mischnutzungen anbieten, ist von der realen Nutzung und dem konkreten architektonischen Entwurf abhängig. Die Aussenraumplanung muss frühzeitig (vor Definition der Bauflächen) in den Planungsprozess einbezogen werden und grundlegende Anforderungen erfüllen. Diese Anforderungen sind hier exemplarisch für den Perimeter beim Fröwis Parks dargestellt und bei Bedarf auf die anderen Perimeter zu adaptieren:

- Bewusste Platzierung der Tiefgaragen unter den Gebäudegrundflächen zur Sicherstellung möglichst grosser nicht unterkellerte Bereiche, in denen Baumpflanzungen möglich sind. So kann beispielsweise ein Hof mit einem Schleier aus luftigen Birken die nötige Privatspäre zwischen zwei Wohnriegeln schaffen.
- Klare Zonierung der Aussenräume für differenzierte Nutzungsmöglichkeiten und Raumcharaktere. Beispielsweise können Vorgärten zum Hof privaten Aussenraum mit nachbarschaftlichem Kontakt bieten. Privatgärten mit Parkanschluss können durch Hecken vom öffentlichen Fröwis Park abgetrennt werden, die gestalterisch Bezug zum Park nehmen, beispielsweise über die Artenwahl (z.B. Geschnittene Rotbuchenhecken als Pendant zur ausgewachsenen Blutbuche im Park).
- Öffnung der Siedlung nach Aussen. Beispielsweise über einen öffentlichen Weg, der von der Kirchstrasse durch die Siedlung in den Park führt.



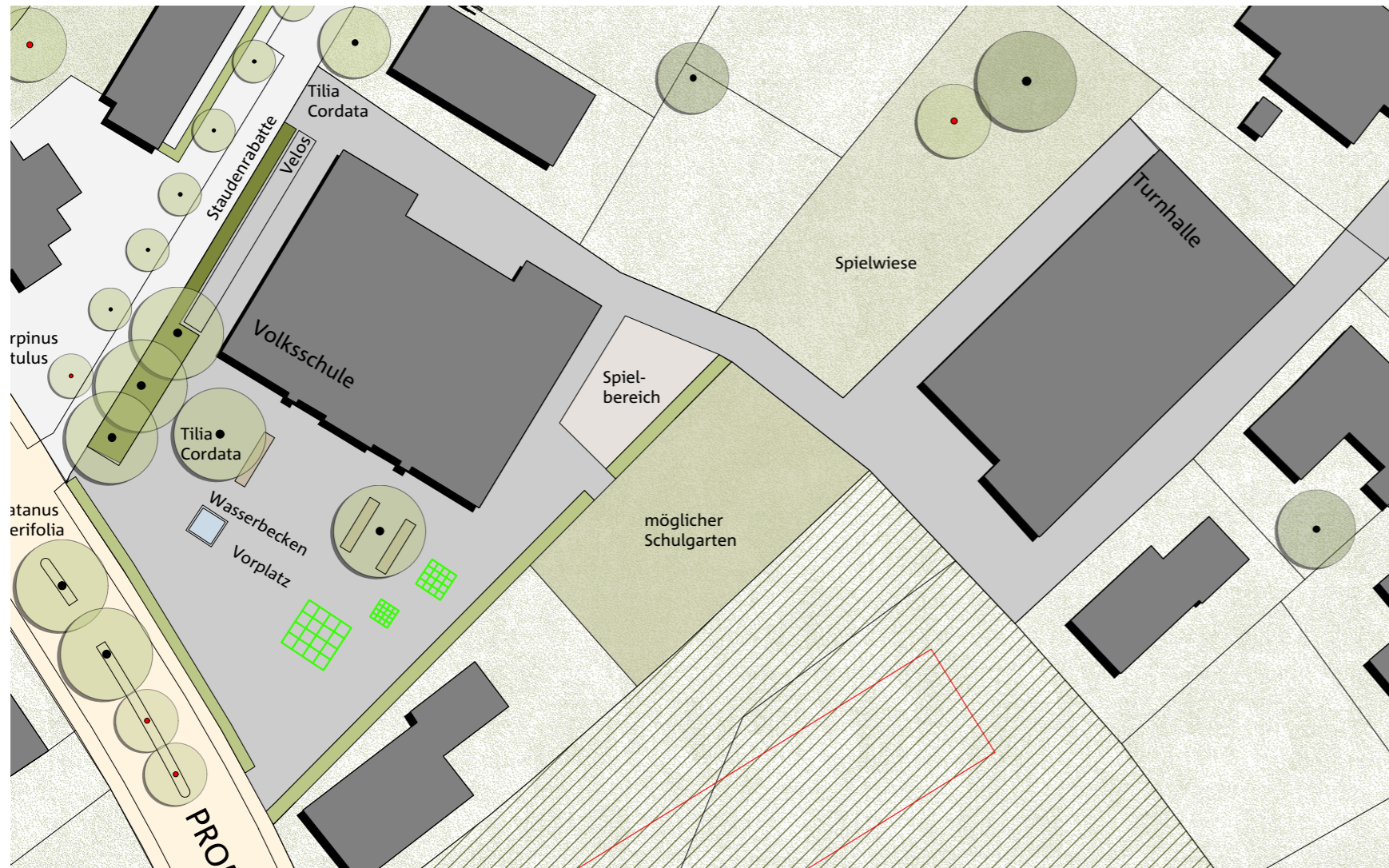
Aussenraum Wohnhausanlage (CH)



Spiel und Spass (CH)



Sanfte Übergänge (CH)



### 2.4.8 Schulanlage

Der Pausenplatz der Schule, ein in die Jahre gekommener, wenig strukturierter Hartplatz, wird mit einfachen Massnahmen und vegetativen Elementen strukturiert und aufgewertet. Dabei wird auch der gewünschte Schulgarten integriert. Die Umgestaltung ist nicht nur nach Innen gerichtet, sondern berücksichtigt auch die Aussenwirkung: Neben der besseren Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität für die Kinder strahlt der Schulplatz auf die angrenzende Promenade aus und bereichert sie um einen freundlichen, lebendigen Freiraum an ihrem Rande.



Spiele für Gross und Klein



Lerngarten



Bauspielspass



Theaterspektakel



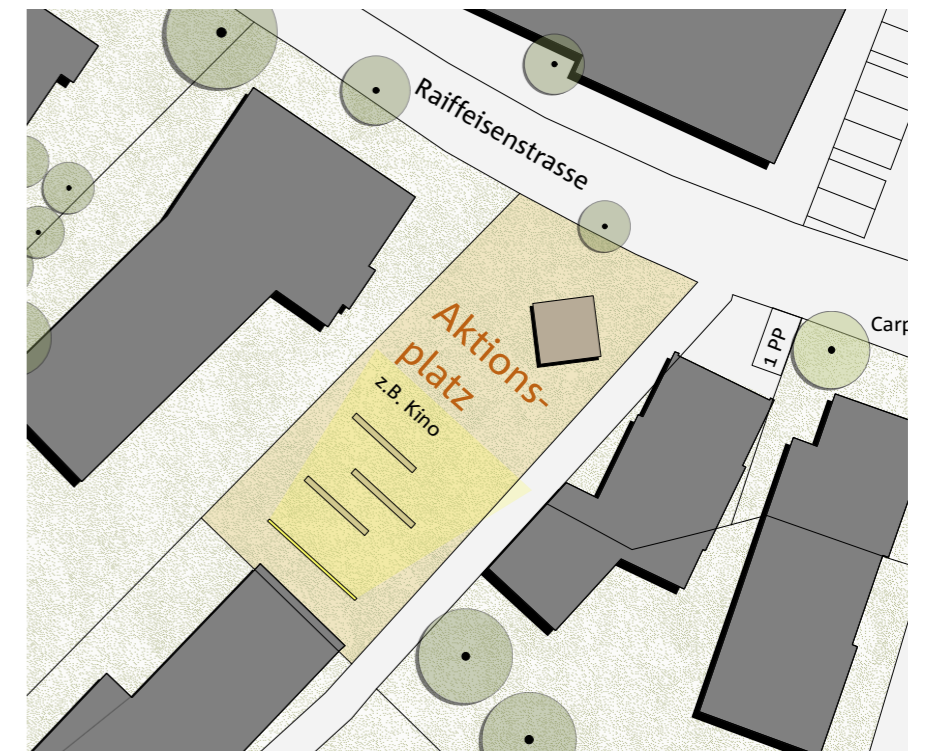
Kinderzirkus

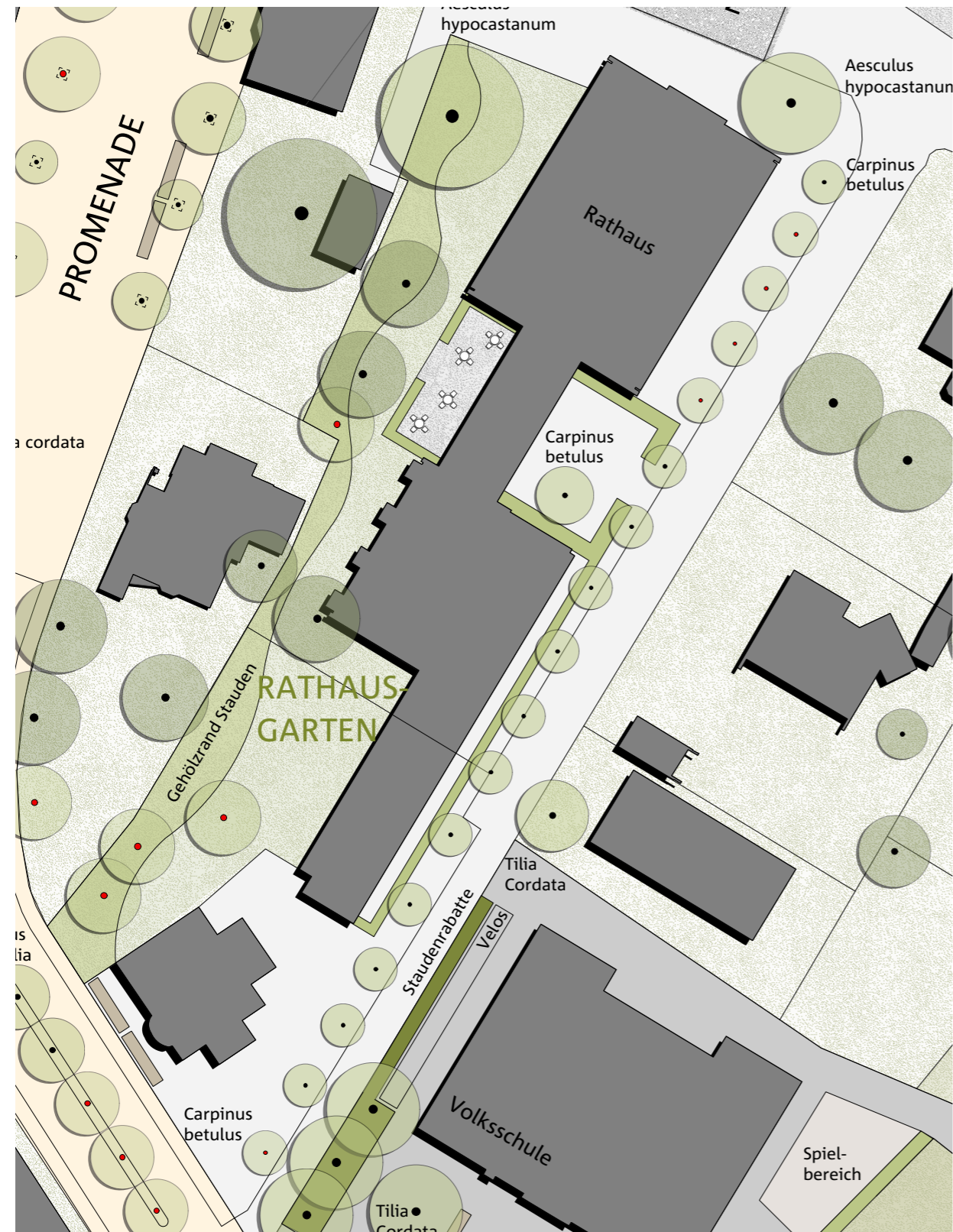


Boulderfest

### 2.4.9 Aktionsplatz

Ein wenig abseits der Promenade belegen heute Parkplätze einen wertvollen, zentralen Freiraum. Er wird in den "Interaktionsplatz" umgewandelt, eine offene, einfach gestaltete Fläche, die für temporäre Nutzungen zur Verfügung steht. Hier ist Raum für Ideen der Bevölkerung, der lokalen Vereine, für Kunst und Engagements einzelner Akteure mit öffentlichem Charakter. Das kann ein Palettengarten für gemeinschaftliches Urban Farming oder ein Boulderfeld mit Eis-Stand am Wochenende sein. Hier kann einen Sommer lang eine Kinder-Baustelle eingerichtet werden, wo unter Betreuung Hütten und Spiel-Elemente gezimmert werden. Hier kann aber auch ein engagierter Wirt im Sommer kulinarische Mittagsgenüsse unter freiem Himmel für die Anliegerschaft anbieten oder im Winter ein Eisfeld platziert werden. Am Rand des Platzes können einige der Parkplätze erhalten bleiben. In seinem Zentrum sollte der Interaktionsplatz offen gehalten, jedoch an seinen Rändern räumlich transparent gefasst werden, ohne dabei die Anfahrt für Anlieferung, Auf- und Abbau zu stören.





### 2.4.10 Rathausgarten

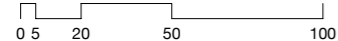
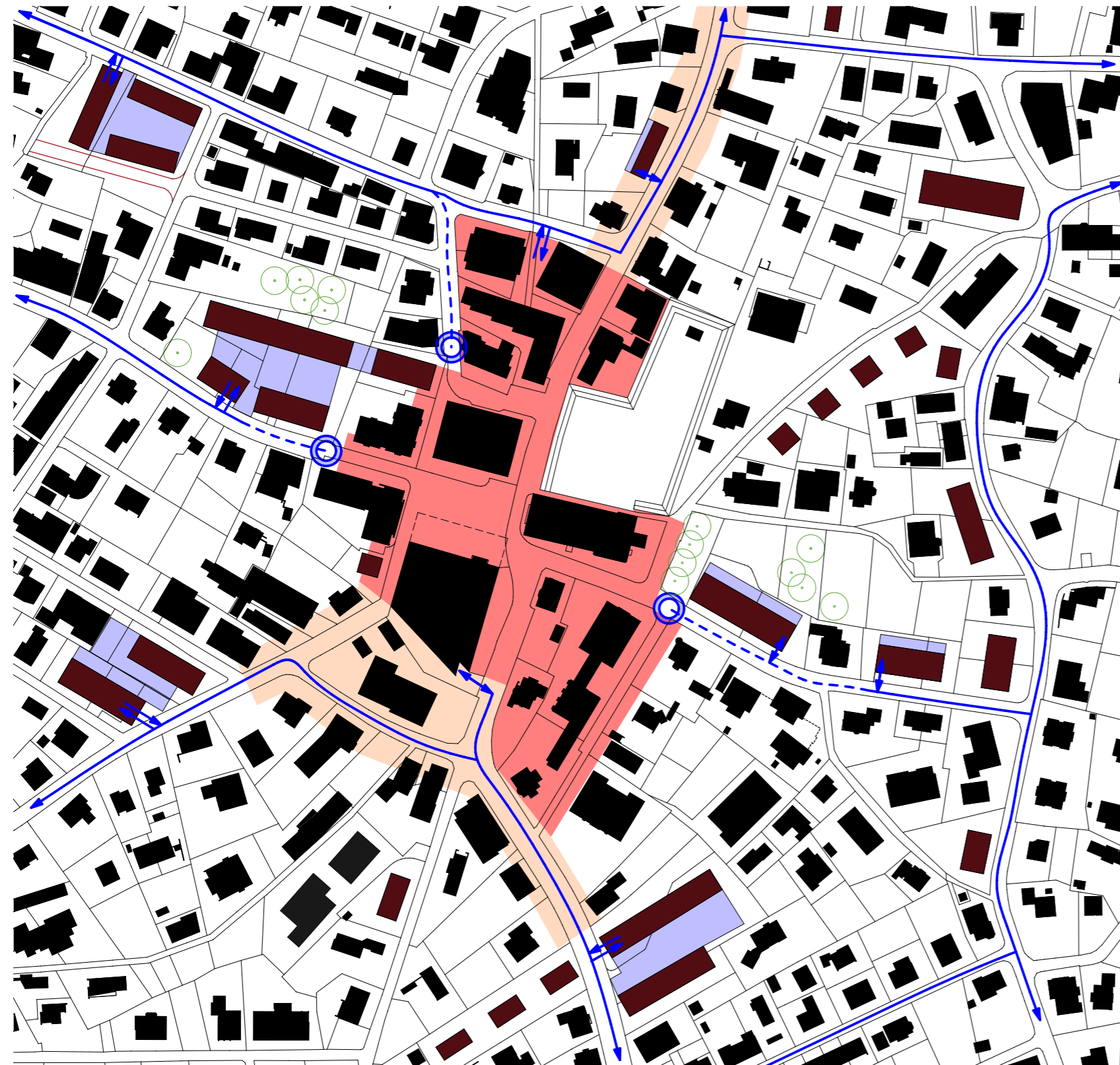
Das Rathaus ist eine der baulichen Perlen im Zentrum mit einem hochwertigen, vom Landschaftsarchitekten Dieter Kienast gestalteten Aussenraum. Kleine Aufwertungen passen diesen Aussenraum an heutige Bedürfnisse an und lösen die sich verändernden Anschlüsse an angrenzende Flächen. In Gebäudenähe wird der Pausen-Garten ergänzt. Der heutige, unpassende Hecken-Abschluss zu den benachbarten Villengärten wird durch ein attraktives Gehölzband ersetzt: Kleingehölze fungieren als Blickschutz, eine farbenfrohe Pflanzung aus Stauden bildet darunter einen dichten Teppich.



Gartenlandschaft (AUT)



Licht und Schatten , Rathaus vor Ort (AUT)



## 2. Masterplan

### 2.5 Verkehrserschliessung

Die Massnahmen zur Verkehrserschliessung des Masterplangebiets basieren auf der Vision der vom Bahnhof über das Ortszentrum zum Alten Rhein führenden "Promenade" und setzen die Ziele von "Lustenau mobil" um. Dazu gehören: die grundsätzliche Förderung der sanften Mobilität (Bus-, Rad- und Fussverkehr), die Erhöhung der Sicherheit bzw. Senkung des Geschwindigkeitsniveaus im ganzen Siedlungsraum, die Entlastung des Ortszentrums von Autoverkehr und Schaffung eines attraktiven Begegnungsorts im Zentrum, die verursachergerechte Bewirtschaftung der öffentlichen Parkierung u.a.

Das Herzstück der Erschliessung des Ortszentrums bildet eine grosszügige Fussgängerzone Kirchplatz und Umgebung, in der nur noch der Bus- und Radverkehr, sowie die Zufahrt zu privaten Liegenschaften und die Anlieferung der Geschäfte, zugelassen sind. Ergänzt wird die Fussgängerzone durch angrenzende Begegnungszonen in der südlichen Maria-Theresien Strasse und nördlichen Kaiser-Franz-Josef Strasse u.U. mit attraktiv gestaltetem Strassenraum mit Mischverkehr und integrierter Kurzzeit-Parkierung.

Das Ortszentrum im Umkreis der Baufelder des Masterplans wird für die Fussgänger und Radfahrer möglichst durchlässig gestaltet. Dazu dienen sowohl die Fussgänger- und Begegnungszonen als auch die Vernetzung der Baufelder und Freiräume untereinander mit attraktiven Wegverbindungen im öffentlichen und privaten Raum.

Die bestehenden ca. 350 allgemein zugänglichen und reservierten Parkplätze im öffentlichen Raum im Ortszentrum werden grösstenteils aufgehoben und in den für die objektbezogenen Parkplätze benötigten Tiefgaragen der fünf Baufelder neu angeboten. Diese Tiefgaragen werden so erschlossen, dass für die Besucher aus allen Richtungen genügend Parkplätze angeboten werden, ohne dass bei der Zu- und Wegfahrt durch das Zentrum gefahren werden muss. Für die publikumsintensiven Nutzungen beidseits der Fussgängerzone werden in den beiden Begegnungszonen die benötigten Kurzzeit-Parkplätze im Strassenraum angeboten. Mit einem entsprechenden Parkleitsystem wird der Verkehr nach den öffentlichen Parkplätzen optimal geführt Parksuchverkehr minimiert.

Zeigen die Erfahrungen mit dem neuen Verkehrsregime, dass in den umliegenden Quartierstrassen unerwünschter quartierfremder Verkehr entsteht, wird dieser mit entsprechenden verkehrslenkenden Massnahmen unterbunden.







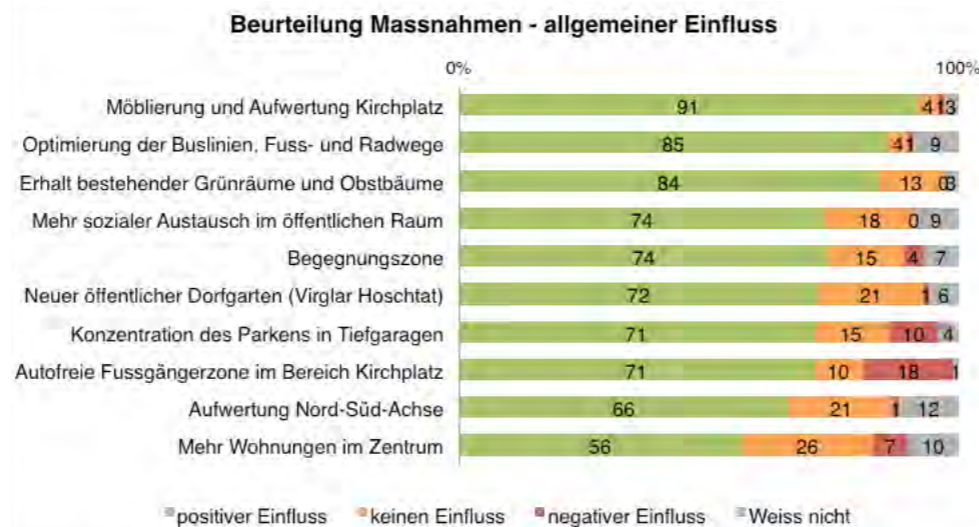
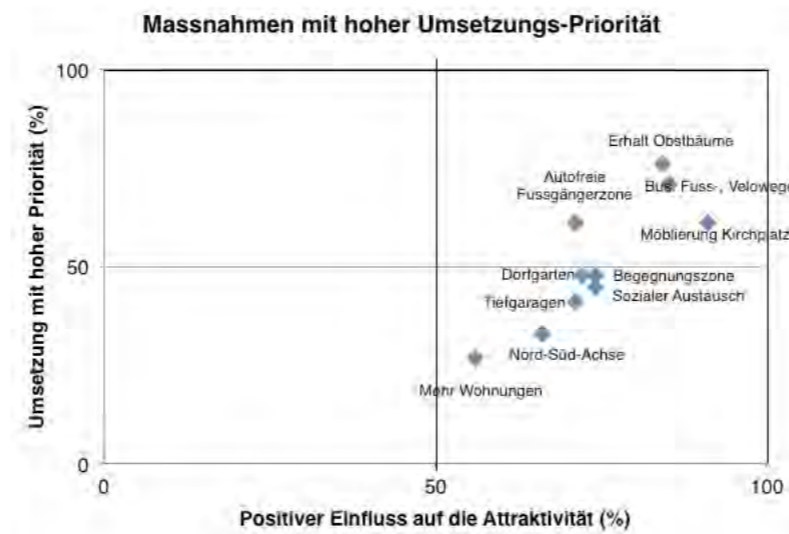
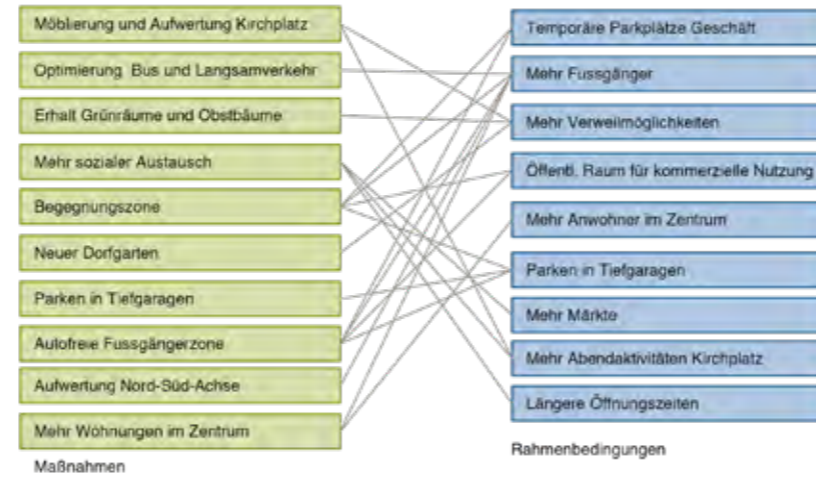
- |   |                                      |   |                              |
|---|--------------------------------------|---|------------------------------|
|  | Haupterschliessung des Zentrums      |  | Perimeter der Fussgängerzone |
|  | Zu- und Wegfahrt wichtige Parkierung |  | Perimeter der Begegnungszone |
|  | Stichstrasse mit Wendemöglichkeit    |  | Tiefgaragen / Einstellhallen |

Abbildung 1: Zusammenhang zwischen den geplanten Maßnahmen und veränderten Rahmenbedingungen



## 2. Masterplan

### 2.6 Nutzungen und Partizipation

Der gesamte Straus an Massnahmen im Masterplangebiet soll die Rahmenbedingungen für die Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe möglichst gut verbessern. Im Zentrum soll sich ein stabiles wirtschaftliches Umfeld entwickeln können, das für die gewünschte Belebung im öffentlichen Raum sorgt und umgekehrt von einer besseren Belebung profitiert. Die Abbildung 1 zeigt, wie die geplanten Maßnahmen mit den Rahmenbedingungen zusammenhängen. Die Maßnahmen und Rahmenbedingungen sind in abnehmender Reihenfolge der Beurteilung aus der Zentrumsbefragung aufgeführt. Dabei zeigt sich beispielsweise, dass die Betriebe zwar mehr Fußgänger im Zentrum wünschen, allerdings die wichtigsten Maßnahmen dazu als wenig einflussreich beurteilen. Diese Zusammenhänge müssen über die Masterplanung hinaus in partizipativen Prozessen weiter vermittelt und diskutiert werden.

Zusammengefasst versprechen sich die Gastronomiebetriebe besonders große Impulse von der Begegnungszone, der Aufwertung der Nord-Süd-Achse, mehr Wohnungen im Zentrum sowie dem Erhalt von Grünräumen und Obstbäumen. Es handelt sich um soziale Veränderungen im öffentlichen Umfeld, von denen sie eine bessere Stimmung erwarten. Kritischer gestimmt sind einige Gastronomiebetriebe gegenüber dem angeordneten neuen Verkehrsregime mit einer autofreien Fußgängerzone, einer Optimierung der Buslinien, Fuß- und Radwege sowie einer Konzentration des Parkierens in den Tiefgaragen.

Der Handel, die größte Gruppe unter den befragten Betrieben, erhofft sich von den baulichen Aufwertungsmaßnahmen sowie einer besseren Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen sowie Langsamverkehr besondere Impulse. Sie gewinnen der Möblierung und Aufwertung des Kirchplatzes und den optimierten Buslinien, Fuß- und Radwegen viel Positives ab. Wie einige Gastronomiebetriebe steht auch der Handel der autofreien Fußgängerzone kritischer gegenüber und etwas weniger ausgeprägt der Konzentration des Parkierens in Tiefgaragen. Wenige Impulse erwarten die Handelsbetriebe von sozialen und gestalterischen Freiraumaufwertungen wie dem Dorfgarten, dem Erhalt von Grünräumen und Obstbäumen, der Aufwertung der Nord-Süd-Achse und einem vermehrten sozialen Austausch im öffentlichen Raum.

Die nicht-publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe erhoffen sich vor allem eine Aufbesserung ihres eigenen Anfahrtsweg und ihres Aufenthalts im Zentrum. Sie interessieren sich an erster Stelle für eine bessere Anbindung des Zentrums mit dem Bus-, Fuß- und Radverkehr und profitieren in der Mittagspause von einer Möblierung und Aufwertung auf dem Kirchplatz. Auch unter ihnen gibt es kritische Stimmen zum autofreien Zentrum und der Konzentration von Parkplätzen in einer Tiefgarage. Allgemein zeigt sich ein sehr positives Bild von den Bürobetrieben, was auch damit zu tun hat, dass die Maßnahmen wenig direkten Einfluss auf ihre Geschäftstätigkeiten haben, sie aber selbst von einer besseren Atmosphäre profitieren.

Insgesamt wünscht sich die Gastronomie mehr Laufkundschaft, interessiert sich der Handel für ein verbessertes Parkregime und schätzen die Dienstleistungsbetriebe ein attraktives Arbeitsumfeld.



Andere Betriebe, von denen die Branchen profitieren:

Gastronomie: «Jedes Geschäft, das Frequenz bringt»

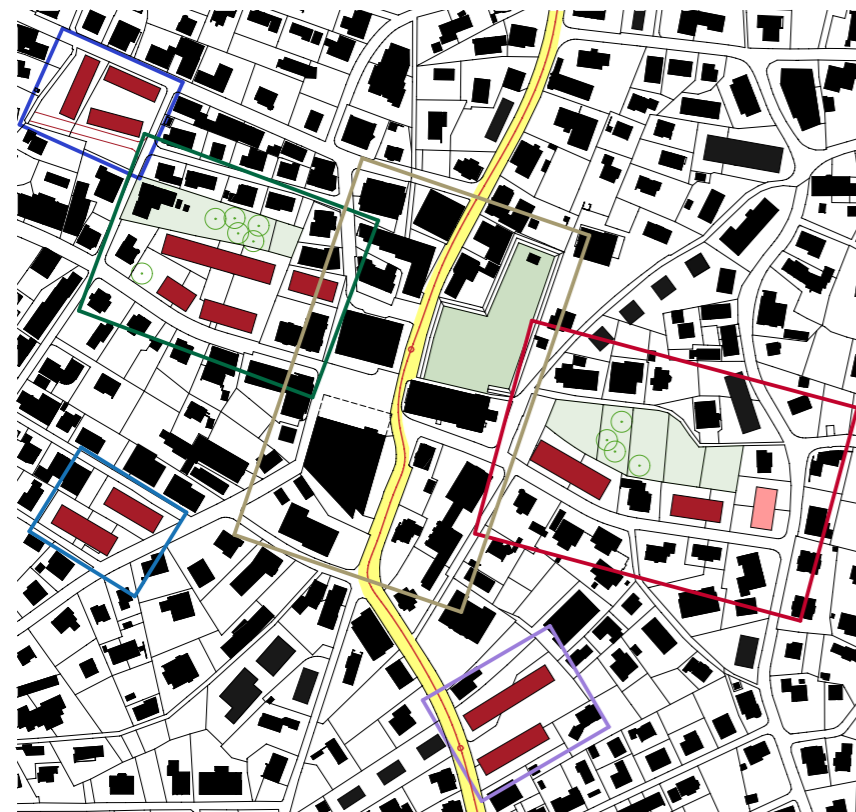
- Frequenzbringer
- Jedes neue Geschäft bringt neue Kunden, eine Aufwertung ist dringend nötig

Handel: «Alle (Handels-)Betriebe»

- Gastronomie / Bistro / Café / Märkte / kleine Bars
- Guter und gesunder Branchenmix
- Alle Handelsbetriebe
- Betriebe, die mehr als 50 Personen beschäftigen
- Florierende Wirtschaft

Büro: «Unmittelbare Auftraggeber»

- Architekten
- Medizinische Grundversorgung aller Art (Apotheke, Gesundheitszentrum, Physiotherapeuten, Psychiater, Ärzte, Masseur)
- Schulen, Schulpsychologie



## 2.6.1 Baufelder

### Baufeld West

Nutzungen:

- Reservieren der Erdgeschosse für Handelsflächen in den Bauten entlang der Strasse sowie auf den Kirchplatz (ehemalig blauer Platz)
- Reservieren der Erdgeschosse für öffentliche Nutzungen (z.B. Bildungseinrichtungen, Gesundheit) und allenfalls Gastronomie in den Bauten an der Kante des öffentlichen Obstgartens
- In den Bauten auf den Obstgarten (hintere Zeile) gemeinnütziges Wohnen 55plus überprüfen
- In den Erdgeschossen die Errichtung von Flächen für Gesundheits- und Unterstützungsdienstleistungen überprüfen

Partizipation:

- Zur Klärung der Nachfrage nach Wohnen 55plus und das Bereitstellen von Flächen für Gesundheits- und Unterstützungsdienstleistungen den Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Wohnen noch vor dem Wettbewerb einbeziehen







### Baufeld Mitte

Nutzungen:

- Reservieren der Erdgeschosse für publikumsorientierte Handelsflächen und Gastronomie
- Errichten von unkommerziellen Sitzmöglichkeiten auf dem Kirchplatz
- Schaffen von Aussenräumen für Boulevardnutzungen für die Gastronomiebetriebe sowie für Auslagen der Handelsbetriebe

Partizipation:

- Bei Wettbewerbs- und Gemeinschaftsprojekten interessierte Handels- und Gastronomiegeschäfte einbeziehen
- Bei der Gestaltung des Aussenraums die Interessen der Handels- und Gastronomiebetriebe im Wettbewerbsverfahren berücksichtigen
- Überprüfen eines Abendangebots (z.B. Club, Bar) für Jugendliche

-  Baufeld West
-  Baufeld Mitte
-  Baufeld Ost
-  Baufeld Süd-Ost (Privat)
-  Baufeld Süd-West (Privat)
-  Baufeld Nord-West (Privat)

### Baufeld Ost

Nutzungen:

- Verlegung der Bibliothek in einen Neubau mit bevorzugtem Unterbringen der Flächen im Erdgeschoss und unteren Geschossen
- Reservieren der Erdgeschosse für Dienstleistungen generell
- Reservieren der auf den Obstgarten ausgerichteten Erdgeschosse für die Gastronomie
- Darüber Auffüllen mit Wohnen

Partizipation:

- Bei einer Verlegung der Bibliothek die künftigen Betreiber in die Wettbewerbe und Bauprojekte einbeziehen
- Den Aussenraum nicht überall «fertiggestalten», sondern einen Spielraum offen lassen, damit die künftigen Nutzer (z.B. Bibliothek, Gastronomie) sowie Bewohnerinnen und Bewohner des Neubaus im Verlauf der ersten Wohnjahre den Aussenraum mitgestalten können (z.B. Vorplatz zum Bewirtschaften, Kinderspielplatz, Kräuterbeete, Sitzgelegenheiten)

### Baufeld Süd-Ost (privat)

Nutzungen:

- Reservieren der Erdgeschossflächen auf die Strasse für Dienstleistungsbetriebe oder Ateliers (nicht publikumsorientiert)

Partizipation:

- Vermitteln der Kontakte der interessierten Betriebe zur Beteiligung bei Wettbewerben oder Gemeinschaftsprojekten

### Baufeld Süd-West (privat)

Nutzungen:

- Reservieren der Erdgeschossflächen für Dienstleistungsbetriebe oder Ateliers (nicht publikumsorientiert)

Partizipation:

- Vermitteln der Kontakte der interessierten Betriebe zur Beteiligung bei Wettbewerben oder Gemeinschaftsprojekten

### Baufeld Nord-West (privat)

Nutzungen:

- Reservieren der Erdgeschossflächen für Dienstleistungsbetriebe oder Ateliers (nicht publikumsorientiert)

Partizipation:

- Vermitteln der Kontakte der interessierten Betriebe zur Beteiligung bei Wettbewerben oder Gemeinschaftsprojekten



## 2.7 Feldhotel

Für fünf Wochen wurde das Feldhotel zwischen den Obstbäumen auf der Virglarhoschtat hinter Peter und Paul zum Sehnsuchtsort der LustenauerInnen. Die Vermittlung der Zentrumsideen war eingebettet in ein vielfältiges, geselliges Kulturprogramm und dem Genuss von Speis und Trank in einer einfachen Dorfbeiz. Von den rund 2300 Gästen waren etwa 1/5 Interessierte und Gesprächspartner. Es kamen viele Stammgäste und auch Neugierige von Zürich bis Wien, von Vals bis Hamburg. Gaissauer, Großwalsertalerinnen, Bezauer, Altacher, Bregenzerinnen, Rankweiler, Feldkircherinnen, Dornbirner, Harderinnen und viele Nachbarn. Alle Jahrgänge waren vertreten, von über 90 bis 3 Wochen alt, alle politischen Lager, Alteingesessene und Alternative, darunter auch viele Studierende, die ansonsten auswärts leben.

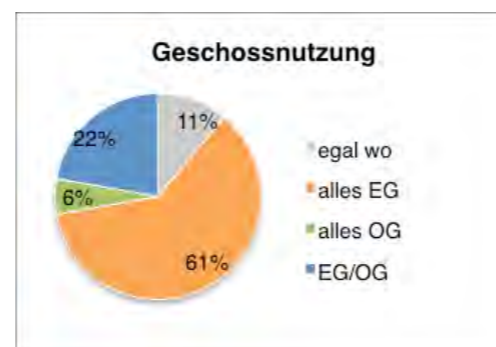
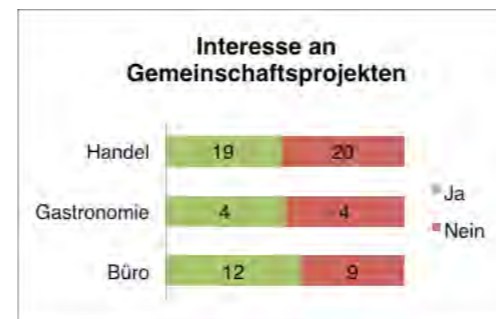
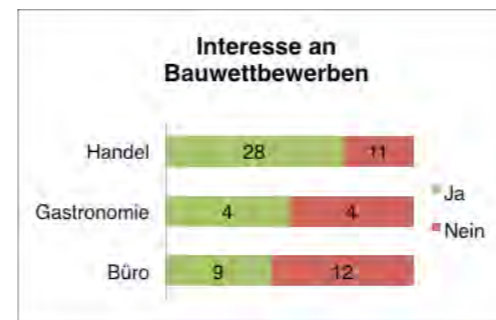
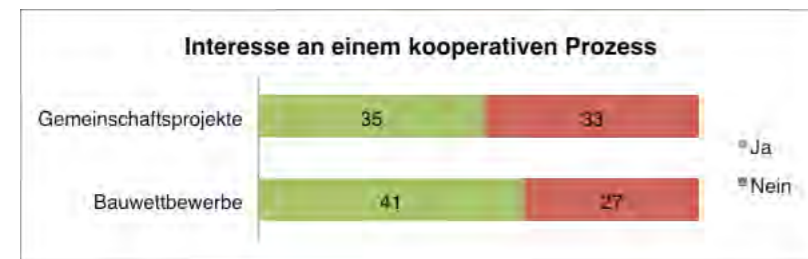
Mit dem Feldhotel wurde das Ziel verfolgt, die Ideen zum Zentrum bekannt zu machen und zu diskutieren, Impulse setzen und Bürger und Bürgerinnen mitdenken zu lassen. Ganz grundsätzlich sollte das Feldhotel aber auch einen Ort bieten, an dem die Menschen unkompliziert miteinander ins Gespräch kommen können weil sie wissen, dass sie hier auf andere treffen. Ein wichtiger Erfolgsfaktor des Feldhotels war deshalb die Gastfreundschaft der temporären Betreiberinnen und Betreiber sowie der vielen freiwilligen HelferInnen. Die Obstbäume haben die Aufenthaltsqualität ohne weitere Interventionen gestärkt und ein vertrautes und gemütliches Umfeld geschaffen.

Die Zentrumsideen, die im Feldhotel vermittelt wurden, fanden vielfach großen Zuspruch. Vor allem die Schaffung alternativer Qualitäten zum Kirchplatz, wie rund ums Feldhotel, würde sehr geschätzt werden. Dabei sind die beiden Orte nicht als Konkurrenz zu verstehen, sondern als sich ergänzende Räume, welche die Aufenthaltsdauer im Zentrum verlängern.

Die Fußgängerzone spaltet in zwei Lager, es gibt viele BefürworterInnen, aber auch viele Ängste von Seiten der Gewerbetreibenden und Anrainer. Die Sicherung einer großen zusammenhängenden Grünfläche auf dem Baufeld Ost wurde jedenfalls sehr bestätigt: eine wichtige Voraussetzung für den Wettbewerb.

Auf dem Baufeld West müssen zuerst die Anrainer über Ideenwettbewerb ins Boot geholt werden. Im Baufeld Mitte werden für nächstes Jahr übergangsweise temporäre Maßnahmen angedacht.

Bezüglich der Kosten konnte die Hälfte der externen Ausgaben über Einnahmen und Sponsoring lukriert werden. Die Ausgaben bewegten sich dadurch im Budgetrahmen.



## 2.8 Gemeinschaftsprojekte und Wettbewerbe

Die Befragung der Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in Lustenau zeigt, dass zwei Formen von Beteiligung an der Zentrumsentwicklung gewünscht sind. Einerseits möchten vor allem Handelsbetriebe in Wettbewerbsprojekte einbezogen werden bei Neubauten, um beispielsweise bei der Gestaltung der Erdgeschossflächen mitwirken zu können. Auf der anderen Seite zeigen die Betriebe, insbesondere Dienstleistungsbetriebe, ein Interesse an Gemeinschaftsprojekten. Solche Projekte erfordern nicht zwingend ein Neubauprojekt, sondern können auch im Rahmen eines Projekts mit dem heutigen Leerstand angegangen werden. Dazu wäre es sinnvoll, wenn sich die Gemeinde einen Überblick über die Leerstände im Zentrum schafft, Kontakt mit den betroffenen Eigentümern aufnimmt und mit interessierten Eigentümern sowie interessierten Betrieben als Pilot ein Gemeinschaftsprojekt startet, allenfalls mit der Aufwertung der Räume mit zusätzlichen Infrastrukturen oder neuen Grundrissen. Bei den Gemeinschaftsprojekten steht häufig das Bedürfnis im Vordergrund, als kleiner Betrieb Infrastrukturen teilen zu können und ein Arbeitsumfeld erhalten, um einerseits Kosten zu sparen und andererseits weniger isoliert zu sein.

Einige Betriebe haben Eckwerte zu Flächen- und Parkplatzbedarf angegeben. Diese können als Orientierungswerte für die Diskussion von Projekten genutzt werden. Im konkreten Fall sollten die Bedürfnisse der interessierten Betriebe aber unbedingt nochmals überprüft und in die Wettbewerbsprogramme einbezogen werden.

### Parkplatzbedarf:

Branche	Kunden-PP	Mitarbeiter-PP
Gastronomie	20	2 bis 4
Handel	2 bis 10	1 bis 15
Büro	3 bis 6	2 bis 5

### Flächenbedarf:

Branche	Geschäftsflächen [m2]	Büroflächen [m2]	Lagerflächen [m2]
alle Branchen	156 (20-600)	129 (20-450)	131 (8-800)
Handel	146 (50-600)	56 (20-100)	193 (10-800)
Gastronomie	167 (150-200)	20 (20)	67 (50-100)
Büro	83 (20-150)	215 (80-450)	42 (8-75)

### Miet- und Kaufpreise:

Branche	Mietzins [€/m2]	Kaufpreis [€/m2]
Gastronomie	10	k. A.
Handel	7 bis 12	2600 bis 3500
Büro	9 bis 10	2400

## 3. Handlungsempfehlungen

### 3.1 Bebauungsstruktur

In der nächsten Phase sollen die Absichten auf den einzelnen Baufeldern konkretisiert und zur Umsetzung angegangen werden. Dafür müssen die Anforderungen genau formuliert und in einem Raumprogramm festgehalten werden. Dieses bildet die Grundlage für den jeweiligen Wettbewerb. Neben den aufgeführten Anforderungen der einzelnen Disziplinen sind die auch jeweiligen rechtlichen Rahmenbedingungen in das Programm zu integrieren und bilden ein wesentlicher Bestandteil für die Ausschreibung. Je präziser der Wettbewerb vorbereitet wird umso besser das Resultat. Um bei den Wettbewerben eine gute Lösung sichern zu können ist eine Teilnahme von mindestens 8 Büros zu empfehlen.

Für die Gemeinde wäre es sinnvoll wenn sie neben den Wettbewerben durch eine ordentliche Begleitgruppe zusammengesetzt aus den einzelnen Disziplinen beim Vorgehen der Projektentwicklung und den Übergängen zwischen den einzelnen Baufeldern unterstützen und beraten könnte.

### 3.2 Freiraum

Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen sind unterschiedliche Vorgehensweisen und Planungsinstrumente individuell einzusetzen.

Erste Priorität in der Umsetzung hat die Promenade als Rückgrat der neuen Zentrumsentwicklung. Hier ist eine frühzeitige, ganzheitliche Planung zu empfehlen, die bedarfsgemäss in Etappen umgesetzt wird. Die Planung der Promenade sollte im Sinne der Konsistenz langfristig in einer Hand (beauftragtes Landschaftsarchitekturbüro) liegen. Es wird empfohlen, Vorgaben zu Baumarten und prägenden Elementen wie Bodenbelag, Beleuchtung, Möblierung etc. in der Ortsplanung übergreifend und verbindlich zu fixieren. So muss jeder bauliche Eingriff, der den Strassenraum tangiert, sei es von privater oder öffentlicher Hand, zwingend mit der Promadenplanung abgestimmt werden. Von Belagsarbeiten oder Kanalisationsarbeiten bis zur Neuüberbauung: Mit jedem Eingriff wird auch Bild der Promenade weiter optimiert und vereinheitlicht.

Die wichtigsten öffentlichen Orte – der Kirchplatz, der Blaue Platz und der Friedhof – sollten in Form eines eingeladenen Studienauftrages von drei bis fünf qualifizierten Landschaftsarchitekturbüros unter Berücksichtigung des vorliegenden Masterplans bearbeitet werden, idealerweise als Gesamtperimeter, bei Bedarf aber auch in Form von Einzelprojekten. Das stellt eine im Vergleich zu offenen Verfahren möglichst unkomplizierte Organisation und die nötige Qualität der Arbeiten sicher.

Bei den Optimierungen am Rathausgarten, am Fröwispark und am Schulhausplatz geht es weniger um übergreifende Ideen, als vielmehr um eine saubere planerische und handwerkliche Umsetzung. Diese Arbeiten können daher von der Gemeinde als Direktauftrag an geeignete Landschaftsarchitekten vergeben werden.

Für den Interaktionsplatz und den Dorfgarten sind partizipative Verfahren zu empfehlen, bei denen die Bedürfnisse und Ziele gemeinsam mit den interessierten Bürgern, Vereinen und Interessengruppen erarbeitet wird. Wichtig ist dabei die lenkende Koordination durch ein Landschaftsarchitekturbüro. Koordination und Umsetzung können von der Gemeinde als Direktauftrag an geeignete Landschaftsarchitekten vergeben werden.

### 3.3 Verkehr

#### *Kurzfristige Massnahmen (bis ca. 2016/18)*

- Verursachergerechte gebührenpflichtige Bewirtschaftung sämtlicher allgemein zu gänglicher Parkplätze auf öffentlichem Grund auf dem ganzen Gemeindegebiet.
- Flächendeckende Einführung von Tempo 30 im ganzen Siedlungsgebiet abseits der Staatsstrassen.
- Allgemeines Fahrverbot im Bereiche des "Blauen Platzes" zwischen Rathausstrasse und Schillerstrasse (ausgenommen Bus und Fahrräder) zur Verhinderung des Durchgangs- und Schleichwegverkehrs im Zentrum.
- Flankierende verkehrslenkende Massnahmen zur Verhinderung von Ausweichverkehr in den umliegenden Quartierstrassen bei Notwendigkeit.

#### *Mittelfristige Massnahmen (bis ca. 2020/22)*

- Realisierung von erste(n) Tiefgarage(n) im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Verlagerung der zentralen öffentlichen Parkplätze in diese Tiefgarage(n).
- Realisierung und Gestaltung der Fussgängerzone und der ergänzenden Begegnungszonen beidseits der Fussgängerzone gemäss Masterplan.
- Strassenraumgestaltung in ersten Abschnitten der "Promenade" Bahnhof - Zentrum - Alter Rhein ausserhalb des Zentrumsgebiet gemäss einem entsprechenden (zu erarbeitenden) Gestaltungskonzept.

#### *Langfristige Massnahmen (ab ca. 2020/22)*

- Realisierung weiterer Tiefgarage(n) im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Verlagerung weiterer öffentlicher Parkplätze in diese Tiefgarage(n).
- Strassenraumgestaltung in den restlichen Abschnitten der "Promenade" Bahnhof - Zentrum - Alter Rhein ausserhalb des Zentrumsgebiet gemäss einem entsprechenden (zu erarbeitenden) Gestaltungskonzept.

### 3.4 Angebote und Partizipation

#### *Umsetzung von Massnahmen*

Aus den Erkenntnissen der Zentrumsbefragung können folgende Handlungsempfehlungen für die Massnahmen gemacht werden:

- Buslinien, Fuß- und Fahrradwege möglichst schnell optimieren.
- Kirchplatz möglichst schnell möblieren und aufwerten.
- Autofreie Fußgängerzone mit kontrollierten Kurzzeitparkplätzen und Parkhaus mit dem ersten großen Bauprojekt umsetzen, unter Einbezug des Detailhandels im Zentrum.
- Private und öffentliche Projekte zur Realisierung von neuem Wohnraum unterstützen.
- Den Erhalt ausgewählter Grünräume und Obstbäume im Masterplan festlegen.

#### *Planung und Bauwettbewerbe*

Bei der Umsetzung der Massnahmen sollten folgende Aspekte in die Planung und Bauwettbewerbe einfließen:

- Alle Erdgeschossflächen in Neubauten für Handels-, Gastronomie-, Freizeit-, Dienstleistungs- und Büroflächen reservieren. Dies betrifft in besonderem Masse Erdgeschosse, die an einen öffentlich genutzten Außenraum anstoßen (z.B. Dorfgarten, wichtige Durchgangsstraßen).
- Gastronomiebetriebe sowie den interessierten Detailhandel in die Bauwettbewerbe respektive die Planungsprozesse der Neubauten einbeziehen, damit nachfrageorientierte Erdgeschossflächen realisiert werden.
- Eine breite Palette an Flächenangeboten realisieren, was Fläche, Ausbaustandard und Preis betrifft.
- Interessierte Büros in ein Gemeinschaftsprojekt zur Nutzung von leerstehenden oder neu geschaffenen Fläche für Büros mit gemeinsamen Infrastrukturen einbeziehen.

#### *Positionierung des Zentrums*

Für die Positionierung des Zentrums sind folgenden Strategien sinnvoll:

- Bei den Dienstleistungen einzelne «Cluster» bilden (z.B. Gesundheit, Bildung, Architektur).
  - Bei den Geschäften und in der Gastronomie den Fächer auf eine möglichst große Diversität öffnen (Flächen, Preise, Ausbaustandard).
- Zur Belebung des Zentrums und damit des Handels den Grundsatz verfolgen: Alles was mehr Menschen bringt, umsetzen:
- Verlegung der Bibliothek ins Zentrum
  - Wohnungsangebote für Zielgruppen, die weniger stark in das Erwerbsleben eingebunden sind und/oder von kurzen Wegen zur Nahversorgung Gebrauch machen (z.B. Pensionierte, Familien, Menschen mit geringeren finanziellen Möglichkeiten).

#### *Partizipation*

Die Kommunikation mit der Öffentlichkeit und der Einbezug direkt Betroffener sowie Interessierter wird weiterhin wichtig sein. Für eine vertiefte Diskussion werden drei Themen empfohlen:

- Für die weitere Zentrumsentwicklung muss einerseits das Kernargument geschärft werden, dass mehr Wohnungen auch mehr Nachfrage und Belebung ins Zentrum bringen und dass alle Nutzungen (mehr Einwohner, mehr Geschäfte, mehr Freizeitangebote, mehr Spaziergänger) zum besseren prosperieren von Gastronomie und Handel im Zentrum beitragen. Dies kann im Zuge der weiteren Vermittlung von Zusammenhängen zwischen Massnahmen und Rahmenbedingungen geschehen (welche Massnahmen haben einen Einfluss auf welche Rahmenbedingungen).
- Die Realisierung der autofreien Zone sowie die Konzentration des Parkens in Tiefgaragen sollte in einem nächsten Schritt mit dem Gewerbe und Handel diskutiert werden, um Befürchtungen abzubauen und Lösungsansätze zu konkretisieren.
- Die Gastronomie im Zentrum befindet sich in einer Aufbruchphase. Sie sollten regelmäßig konsultiert werden, damit ihre Interessen in die Neubauprojekte (z.B. Bewirtschaftung des Dorfgartens, Gastronomiebetrieb in der umgesiedelten Bibliothek) einfließen können.

## 4. Zusammenfassung

Zentrumsforum 5. November 2014, 18.00 – 22.00 Uhr

Rund 300 Personen fanden sich zum Zentrumsforum, der umfassenden BürgerInnen-Information und -Beteiligung zur Zentrumsentwicklung, im Reichshofsaal ein. Folgende Leitsätze wurden vom Planungsteam kommuniziert:

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

Nach 40 Minuten Präsentation der Kernaussagen durch das Planungsteam, nützten viele der BesucherInnen die Möglichkeit zur weiteren Information an den Schautafeln (siehe Anhang). Im Anschluss wurden 2 Diskussionsrunden im World Cafe durchgeführt.

Runde 1: Wie kunscht mit? (im Sinne von „Was spricht dich an“?)

Runde 2: Was brucht as no? (im Sinne von „Was fehlt Dir?“)

Diskutiert wurde an Tischen von 4-6 Personen. Jede Tischrunde war angehalten, sich auf 2 Kernaussagen zu beschränken. Die Sammlung wurde thematisch gebündelt und den einzelnen Leitsätzen zugeordnet. Der Rücklauf der Bürgermeinung deckt sich mit vielen Aussagen des Masterplans und verzeichnet eine mehrheitliche Akzeptanz der Empfehlungen. Bei polarisierenden Themen empfiehlt es sich weitere Abstimmungen mit der Bevölkerung zu tätigen, bevor konkrete Handlungen gesetzt werden.

Themenbezogene Zusammenfassung aus dem Kaffeehaus (World Café)

BürgerInnen melden sich mit folgenden Aussagen zu Wort:

Zu Fuß, mit Bus und Fahrrad auf der Promenade entspannt zur einladenden Mitte

- *Promenade mit Bäumen und Verkehrskonzept als starkes Rückgrat*
- *Definition der Räume Alter Rhein – Kirchplatz – Bahnhof*
- *Allee vom Bahnhof bis zum Alten Rhein*
- *Ausbau von Rad- und Fußwegen zwischen Bahnhof – Zentrum – Alter Rhein*
- *Umfeld Bahnhof / Umfeld Alter Rhein gestalten*
- *Öffentlichen Verkehr ausbauen – Ortsbus Haltestellen max. 300 – 500 m, Takt 15/20 min*
- *Straßenbahn nach Dornbirn*
- *Verkehrsberuhigung in Lustenau (Umfahrung)*
- *Sehr wichtig, aber völlig unklar: Verkehrslösung im Zentrum, Bushaltestelle etwa in der Fußgängerzone? Durchgangsverkehr? Busverkehr? Schleichwege?*
- *Maßnahmen gegen Schleichwegverkehr*
- *Tempo 30 nicht generell*
- *Zu viel Verkehr im Zentrum*
- *Übergeordnete Verkehrslösung, damit Zentrum autofrei werden kann!*
- *Wir brauchen erst ein Verkehrskonzept! (Tunnel)*
- *Untertunnelung Kirchplatz – Verkehrssicherheit Maria-Theresien-Str.*
- *Übergeordnetes Verkehrskonzept vor Zentrumsberuhigung*
- *Detaillierte Verkehrsplanung*
- *Wird die Schillerstraße zur neuen Reichsstraße (Hauptversorgungsstraße?) oder eine Wohnstraße?*
- *Tempo 30 = Blödsinn, bei Schulen + Zentrum Ok, Tempo 40 = Ok, sonst Auto verbieten*
- *Noch kein Lösungsvorschlag Verkehr!!*
- *Parkgebühren genau darstellen*
- *Keine Ungleichbehandlung gegenüber Messeparkkunden – Parkgebühren für alle oder keinen*

Öffentliche Räume, atmosphärisch und unkommerziell gestaltet, lebendig genutzt

- *Soziale Strukturen – Begegnungsmöglichkeiten zw. Jung und Alt*
- *Begegnungsräume ohne Konsumzwang*
- *Zentrum beleben mit Handel, Gastronomie*
- *Attraktiveres Zentrum*
- *Belebtes Zentrum – zusätzlicher Handel und Gastronomie*
- *Begegnungsräume mit Möglichkeit zur Kommunikation*
- *Ansiedlung kleiner Geschäfte (Mix) gegen Kaufkraftabwanderung*
- *Zentrum beleben mit Geschäften*
- *Bibliothek mit Cafe (inkl. Gartenanteil und Terrasse)*
- *Effiziente Belebung*
- *Öffentliche Toiletten*
- *Jung + Alt + Natur + Kultur = eine Gemeinschaft*
- *Belebung des östlichen Teils (Virglar Hoschtat) mit Bibliothek, Cafe, Parkanlage, Obstbäumen, Trinkwasser – Brunnen*
- *„mir taugt das voll“*
- *Bibliothek sofort ins Zentrum (mit Cafe...)*
- *Gemütliche Lokale für die Generation 30+*
- *Straßenbahn, Einkaufsstraße, Fußgängerzone*
- *Dorfbrunnen – auch mehrere!*
- *Begegnungszone im Zentrum*
- *Wir wollen eine Fußgängerzone im Zentrum „Blauer Platz“ + Tiefgarage*
- *Fußgängerzone mit Grünflächen*
- *Fußgängerzone*
- *Heimelige Fußgängerzone – Verkehrsberuhigung*
- *Fußgängerzone*
- *Fußgängerzone ist wichtig*

- *FuZo einführen und 30er – ALLE kontrollieren, Tiefgarage so bald wie möglich, Lustenauer in Lustenau einkaufen*
- *Fußgänger- und Begegnungszone umsetzen*
- *Ausreichend freier Platz für Veranstaltungen (zB. Kilbi, Sommer am Platz, etc.)*
- *Fußgängerzone (möglichst schnell)*
- *Fußgängerzone mit Grünfläche*
- *Tiefgarage ist unumgänglich*
- *Tiefgaragen*
- *Blauer Platz verschönern > Aufwertung durch Möblierung, Farbe?!*
- *Geschlossene Fassaden im Zentrum > Probleme nicht angegriffen, keine Attraktoren im Zentrum*
- *Name „Reichshofsaal“ ändern*
- *Namensänderung von „Reichshofsaal“, „Reichshofstadion“, „Blauer Platz“, Sutterlüty verlegen auf Otto Hämmerle Areal und Tiefgarage von Raiba bis Reichshofsaal*
- *„Extremere“ Ansätze – Konzept zu konservativ*
- *Reichshofsaal und Sutterlüty müssen weg, dann hat man einen Platz*
- *Finanzierung?? Konzept??*

Wohnraum, unkonventionell und generationenfreundlich, neu und mehr als heute

- *Betreutes Wohnen im Zentrum*
- *Familienwohnungen im Zentrum mit ausreichend Spielflächen und Freiräumen*
- *Leistbares Wohnen für Alle*
- *Zentrum beleben mit Wohnungen*
- *Sehr alte Gebäude erhalten, vor allem im Zentrum*
- *Revitalisierung von Altbauten, die sehr viel Charme haben!*
- *Bestehende Substanzen wiederbeleben anstatt Neubauten (leere Gebäude)*
- *Alte Bausubstanz erhalten/reaktivieren*
- *Zentrum beleben – alte und leerstehende Häuser abreißen und ansprechen –de, schöne Bauten errichten (keine rechteckigen Kästen)*

Freiräume, gesichert, mit Naturvielfalt belebt und von der Gemeinschaft erobert

- *Parkanlagen + Kinderspielplätze*
- *Park und Dorfgarten in Virglar's Hoschtat wäre super!*
- *Grüne Freiräume*
- *Friedhof ins Ried – Gestaltung eines Parkfriedhofs > kleine Form von Garnmarkt an der Stelle*
- *öffentliche Grüngestaltung*
- *Wer schätzt in Lustenau einen „hochwertigen“ Park? Ich kann mir das Klientel nicht wirklich vorstellen.*





## Anhang

- Nutzungsberechnungen
- 3 Szenarien in Plan und Modell
- Schautafeln Zentrumsforum

**Flächenberechnungen**

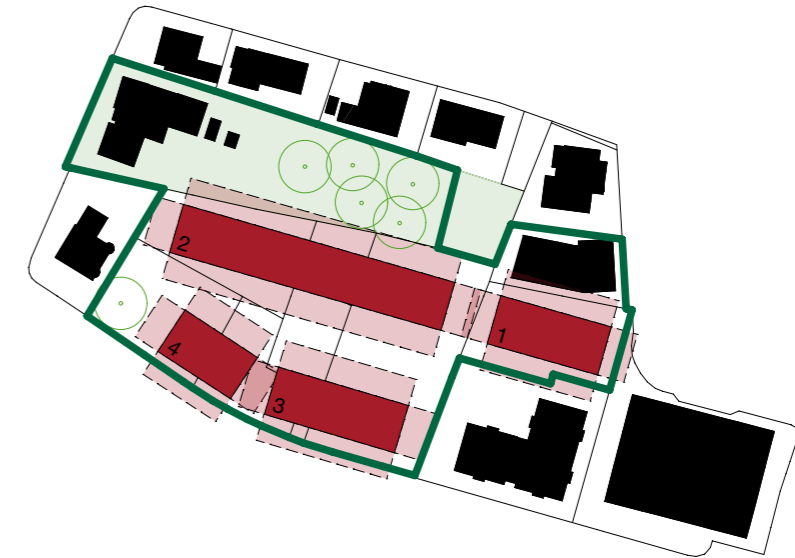
**Baufeld West**

1	4-geschossiger Neubau	4*400.50 m <sup>2</sup>	=
2	4-geschossiger Neubau	4*985.75 m <sup>2</sup>	=
3	4-geschossiger Neubau	4*508.50 m <sup>2</sup>	=
4	4-geschossiger Neubau	4*341.50 m <sup>2</sup>	=

1'602 m <sup>2</sup>	=
3'943 m <sup>2</sup>	=
2'034 m <sup>2</sup>	=
1'366 m <sup>2</sup>	=

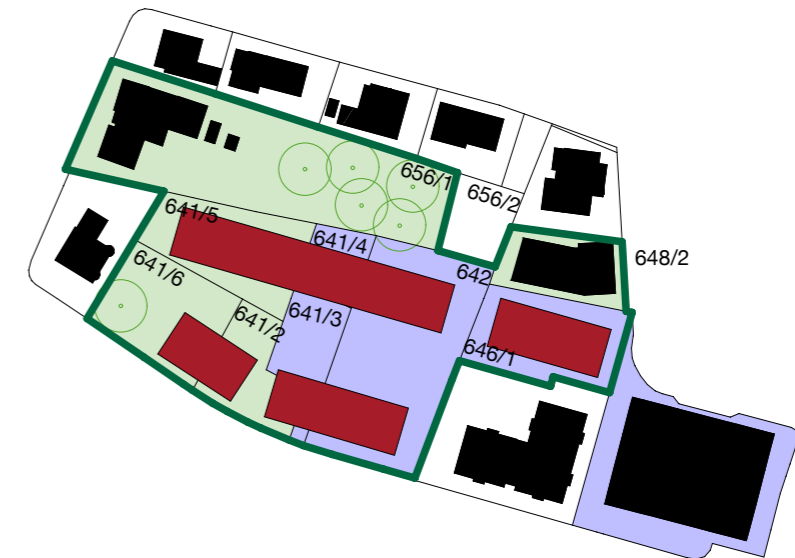
Durch Neubauten generierte Geschossfläche  
 Konstruktions- und Verkehrsfläche (ca. 30% der Geschossfläche)  
 Durch Neubauten generierte Wohnfläche  
**Anzahl neue Wohnungen (Durchschnittsfläche ca. 100 m<sup>2</sup>)**

8'945 m<sup>2</sup>  
 -2'684 m<sup>2</sup>  
 6'261 m<sup>2</sup>  
**ca. 63 Wohnungen**



**Interesse der Eigentümer**

- Eigentum / Miteigentum Gemeinde
- gesprächs- / verhandlungsbereite Eigentümer
- nicht geprächsbereit / wollen nicht verkaufen
- noch abzuklären
- Abriss / Neubau in Planung



**Berechnung der Baunutzungszahl**

Parzellennummer	Fläche	Nutzung
641/2	573.39 m <sup>2</sup>	Neubau mit 4 Geschossen
641/3	454.15 m <sup>2</sup>	Neubau mit 4 Geschossen
641/4	288.52 m <sup>2</sup>	Neubau mit 4 Geschossen
641/5	890.08 m <sup>2</sup>	Neubau mit 4 Geschossen
641/6	859.04 m <sup>2</sup>	Neubau mit 4 Geschossen
642	1873.38 m <sup>2</sup>	Neubau mit 4 Geschossen
646/1	870.54 m <sup>2</sup>	Neubau mit 4 Geschossen
656/1	2571.10 m <sup>2</sup>	Grünfläche neu
648/2	564.24 m <sup>2</sup>	Bestand (bleibt bestehen ?)

Gesamte Parzellenfläche 8'945 m<sup>2</sup>  
 Generierte Geschossfläche 8'945 m<sup>2</sup>  
**BNZ 1.00**

**Richtplan 1994 (Siedlung und Landschaft)**

- Mischnutzung
- Wohnen dicht
- Verdichtungsgebiet
- Quartierhaltung

**Mischnutzung**

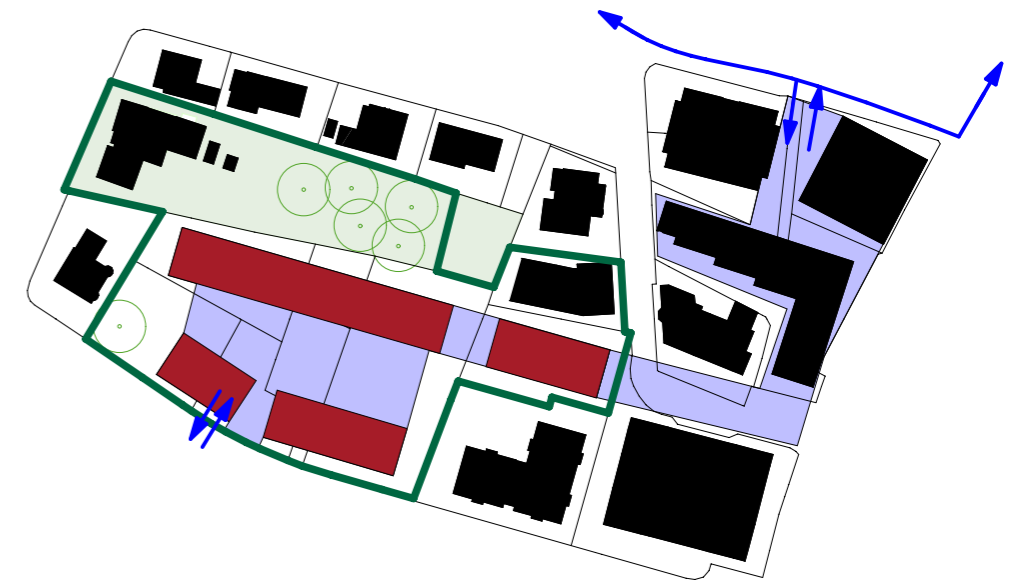
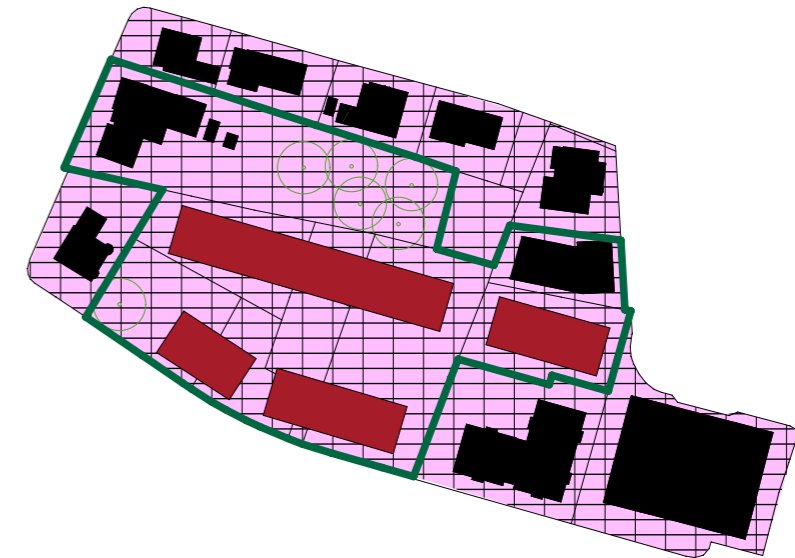
Richtnutzung: Mischnutzung aus Dienstleistung, Detailhandel und Gewerbe in den zentrumsnahen Gebieten (entlang der Hauptachsen). Wohnen ist ein wichtiger Bestandteil, jedoch nicht Voraussetzung.

Richtwerte: 3 Geschosse plus Dachgeschoss, BNZ 1.0

Anforderungen: Eine überzeugende städtebauliche Einordnung und Gestaltung von Bauten und Umgebung.

Abweichungsmöglichkeiten und Voraussetzungen: Auf grösseren Arealen sind Abweichungen von den Richtwerten möglich. Voraussetzung: zusammenhängende Areale; geeignete Grundstücksformen; ortbauliche Situationen.

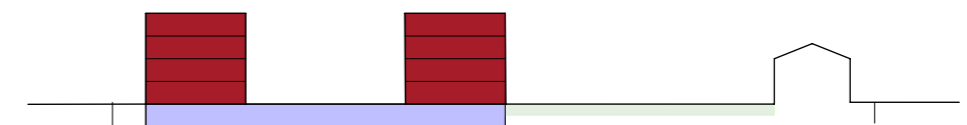
Voraussetzungen sind städtebauliche Gutachten zu den Projekten, bei wichtigen Arealen ist die Durchführung von Studienaufträgen oder Wettbewerben sinnvoll (vgl. z.B. Verdichtungsgebiete, städtebaulich wichtige Knotenpunkte).



**Berechnung der Tiefgaragen / Anzahl Parkplätze**

Fläche Tiefgarage:	ca. 3'900 m <sup>2</sup>
<b>Parkplätze Total:</b>	<b>ca. 180 PP</b>
Parkplätze Objekt:	ca. 60 PP
Parkplätze Öffentlich:	ca. 100 PP
Parkplätze reserviert:	ca. 20 PP

Erschliessung Tiefgarage: Zu- und Wegfahrt ab der Schillerstrasse, Zu - und Wegfahrt an der Kirchstrasse / direkte Erreichbarkeit ab den Quartieren: Nordost, Nord, Nordwest



**Flächenberechnungen**

**Baufeld Ost**

5	4-geschossiger Neubau	4*842.50 m <sup>2</sup>	=	
6	4-geschossiger Neubau	4*464.00 m <sup>2</sup>	=	

3'370 m<sup>2</sup>  
1'856 m<sup>2</sup>

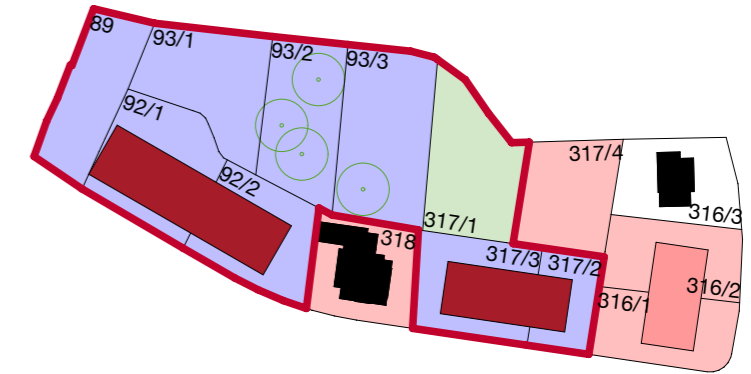
Durch Neubauten generierte Geschossfläche  
Konstruktions- und Verkehrsfläche (ca. 30% der Geschossfläche)  
Abzüglich öffentliche Nutzungen (Bibliothek, Kultursaal etc.)  
Durch Neubauten generierte Wohnfläche  
**Anzahl neue Wohnungen (Durchschnittsfläche ca. 90 m<sup>2</sup>)**

5'226 m<sup>2</sup>  
-1'568 m<sup>2</sup>  
- 200 m<sup>2</sup>  
3'658 m<sup>2</sup>  
**ca. 38 Wohnungen**



**Interesse der Eigentümer**

- Eigentum / Miteigentum Gemeinde
- gesprächs- / verhandlungsbereite Eigentümer
- nicht geprächsbereit / wollen nicht verkaufen
- noch abzuklären
- Abriss / Neubau in Planung



**Berechnung der Baunutzungszahl**

Parzellennummer		
89	720.07 m <sup>2</sup>	Baumbestand (bleibt bestehen)
92/1	958.74 m <sup>2</sup>	Neubau mit 4 Geschossen
92/2	844.83 m <sup>2</sup>	Neubau mit 4 Geschossen
317/3	831.06 m <sup>2</sup>	Neubau mit 4 Geschossen
317/2	431.82 m <sup>2</sup>	Neubau mit 4 Geschossen
317/1	892.22 m <sup>2</sup>	Grünfläche neu
93/3	1106.60 m <sup>2</sup>	Grünfläche neu
93/2	845.05 m <sup>2</sup>	Grünfläche neu
93/1	877.28 m <sup>2</sup>	Grünfläche neu
Gesamte Parzellenfläche	7'507 m <sup>2</sup>	
Generierte Geschossfläche	5'226 m <sup>2</sup>	
<b>BNZ</b>	<b>0.70</b>	

**Richtplan 1994 (Siedlung und Landschaft)**

- Mischnutzung
- Wohnen dicht
- Verdichtungsgebiet
- Quartierhaltung

**Wohnen dicht**

Richtnutzung: Schwergewichtig Mehrfamilienhäuser und Reihenhaussiedlungen. Andere Nutzungen sind im Einzelfall zu prüfen.

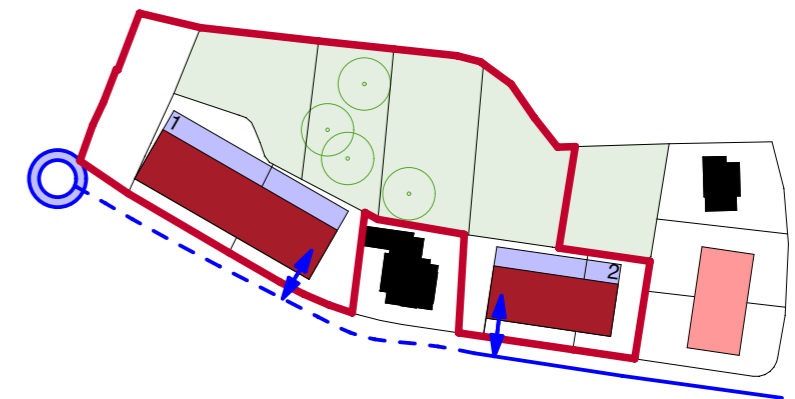
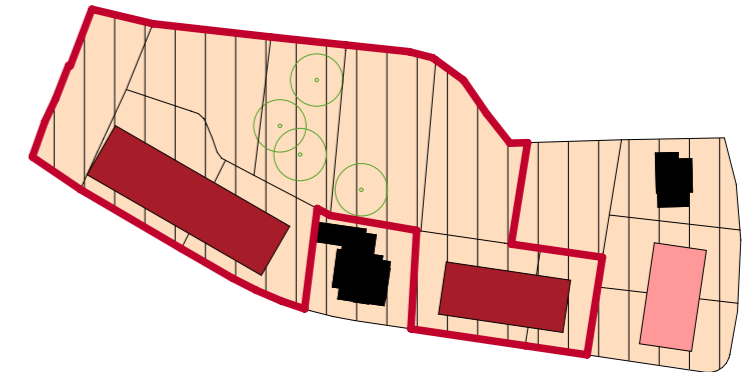
Richtwerte: 3 Geschosse plus Dachgeschoss, BNZ 0.70

Anforderungen: ausreichendes Angebot an attraktiven Aussenräumen für die Bevölkerung. Gute Wohnqualität.

Abweichungsmöglichkeiten und Voraussetzungen: bis 4 Geschosse und BNZ 1.00 möglich bei grösseren Arealen und ausreichender Versorgung mit Aussenräumen und städtebaulicher Begutachtung.

Hinweise: In Lustenau werden immer mehr Geschosswohnungen und Reihenhaussiedlungen gebaut. Diese laufend stattfindende Verdichtung soll im inneren Siedlungsbereich stattfinden.

"Wohnen dicht" umgibt den inneren Siedlungsbereich. Ebenfalls dazu gehört das nördliche Hasenfeld und der nördliche Siedlungsbereich, in welchem bereits eine stete Verdichtung stattfindet und auch weiterhin ermöglicht werden soll.



**Berechnung der Tiefgaragen / Anzahl Parkplätze**

Fläche Tiefgarage:	ca. 2'000 m <sup>2</sup>
<b>Parkplätze Total:</b>	<b>ca. 90 PP</b>
Parkplätze Objekt:	ca. 50 PP
Parkplätze Öffentlich:	ca. 30 PP
Parkplätze reserviert:	ca. 10 PP

Erschliessung Tiefgarage: Zu- und Wegfahrt an der Rathausstrasse / direkte Erreichbarkeit ab den Quartieren: Nordost, Südost



**Flächenberechnungen**

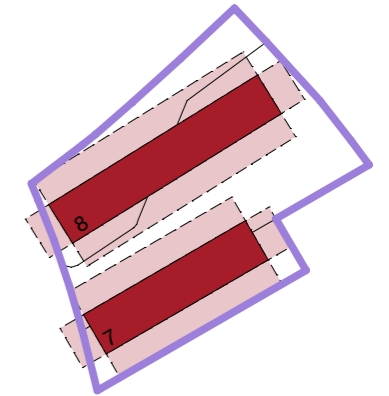
**Baufeld Süd-Ost**

7	4-geschossiger Neubau	4'780.00 m <sup>2</sup>	=
8	4-geschossiger Neubau	4'594.00 m <sup>2</sup>	=

3'120 m<sup>2</sup>  
2'376 m<sup>2</sup>

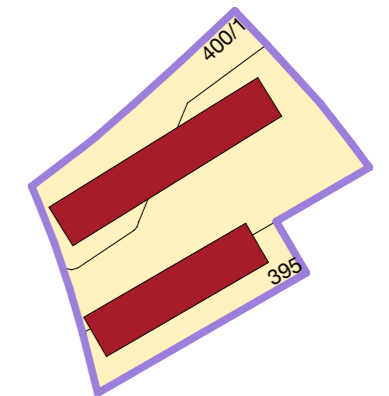
Durch Neubauten generierte Geschossfläche  
 Konstruktions- und Verkehrsfläche (ca. 30% der Geschossfläche)  
 Durch Neubauten generierte Wohnfläche  
**Anzahl neue Wohnungen (Durchschnittsfläche ca. 100 m<sup>2</sup>)**

5'496 m<sup>2</sup>  
 -1'649 m<sup>2</sup>  
 3'847 m<sup>2</sup>  
**ca. 38 Wohnungen**



**Interesse der Eigentümer**

- Eigentum / Miteigentum Gemeinde
- gesprächs- / verhandlungsbereite Eigentümer
- nicht geprächsbereit / wollen nicht verkaufen
- noch abzuklären
- Abriss / Neubau in Planung



**Berechnung der Baunutzungszahl**

Parzellennummer		
395	967.93 m <sup>2</sup>	Neubau 4 Geschosse
400/1	3668.48 m <sup>2</sup>	Neubau 4 Geschosse
Gesamte Parzellenfläche	4'636 m <sup>2</sup>	
Generierte Geschossfläche	5'496 m <sup>2</sup>	
<b>BNZ</b>	<b>1.19</b>	

**Richtplan 1994 (Siedlung und Landschaft)**

- Mischnutzung
- Wohnen dicht
- Verdichtungsgebiet
- Quartiererhaltung

**Mischnutzung**

Richtnutzung: Mischnutzung aus Dienstleistung, Detailhandel und Gewerbe in den zentrumsnahen Gebieten (entlang der Hauptachsen). Wohnen ist ein wichtiger Bestandteil, jedoch nicht Voraussetzung.

Richtwerte: 3 Geschosse plus Dachgeschoss, BNZ 1.0

Anforderungen: Eine überzeugende städtebauliche Einordnung und Gestaltung von Bauten und Umgebung.

Abweichungsmöglichkeiten und Voraussetzungen: Auf grösseren Arealen sind Abweichungen von den Richtwerten möglich. Voraussetzung: zusammenhängende Areale; geeignete Grundstücksformen; ortbauliche Situationen.

Voraussetzungen sind städtebauliche Gutachten zu den Projekten, bei wichtigen Arealen ist die Durchführung von Studienaufträgen oder Wettbewerben sinnvoll (vgl. z.B. Verdichtungsgebiete, städtebaulich wichtige Knotenpunkte).

**Wohnen dicht**

Richtnutzung: Schwergewichtig Mehrfamilienhäuser und Reihenhaussiedlungen. Andere Nutzungen sind im Einzelfall zu prüfen.

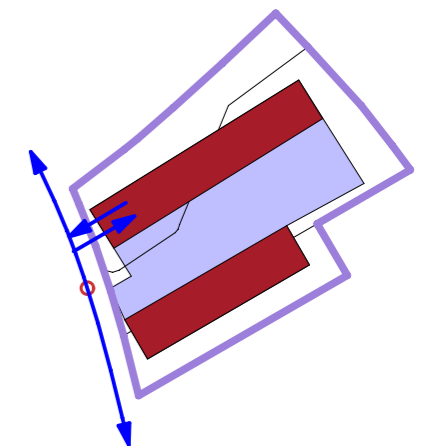
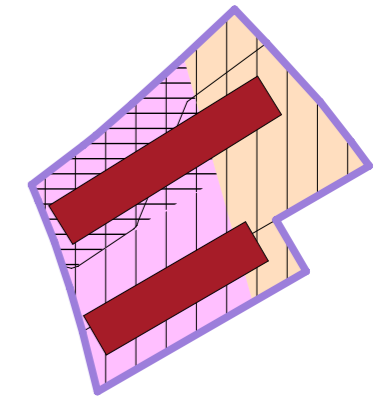
Richtwerte: 3 Geschosse plus Dachgeschoss, BNZ 0.70

Anforderungen: ausreichendes Angebot an attraktiven Aussenräumen für die Bevölkerung. Gute Wohnqualität.

Abweichungsmöglichkeiten und Voraussetzungen: bis 4 Geschosse und BNZ 1.00 möglich bei grösseren Arealen und ausreichender Versorgung mit Aussenräumen und städtebaulicher Begutachtung.

Hinweise: In Lustenau werden immer mehr Geschosswohnungen und Reihenhaussiedlungen gebaut. Diese laufend stattfindende Verdichtung soll im inneren Siedlungsbereich stattfinden.

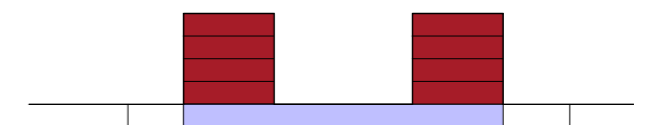
"Wohnen dicht" umgibt den inneren Siedlungsbereich. Ebenfalls dazu gehört das nördliche Hasenfeld und der nördliche Siedlungsbereich, in welchem bereits eine stete Verdichtung stattfindet und auch weiterhin ermöglicht werden soll.



**Berechnung der Tiefgaragen / Anzahl Parkplätze**

Fläche Tiefgarage:	ca. 2'700 m <sup>2</sup>
<b>Parkplätze Total:</b>	<b>ca. 120 PP</b>
Parkplätze Objekt:	ca. 40 PP
Parkplätze Öffentlich:	ca. 60 PP
Parkplätze reserviert:	ca. 20 PP

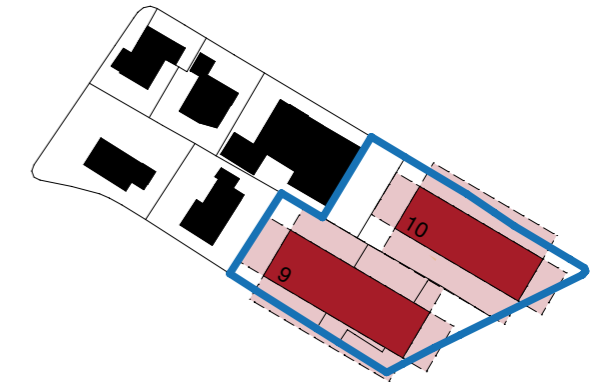
Erschliessung Tiefgarage: Zu- und Wegfahrt an der Kaiser-Franz-Josef-Strasse / direkte Erreichbarkeit ab den Quartieren: Südost, Süd, Südwest



**Flächenberechnungen**

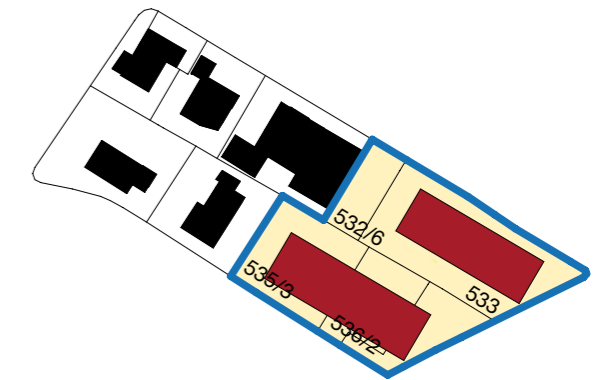
**Baufeld Süd-West**

9	4-geschossiger Neubau	4'601.00 m <sup>2</sup>	=	2'404 m <sup>2</sup>
10	4-geschossiger Neubau	4'487.00 m <sup>2</sup>	=	1'948 m <sup>2</sup>
Durch Neubauten generierte Geschossfläche				4'352 m <sup>2</sup>
Konstruktions- und Verkehrsfläche (ca. 30% der Geschossfläche)				-1'306 m <sup>2</sup>
Durch Neubauten generierte Wohnfläche				3'046 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl neue Wohnungen (Durchschnittsfläche ca. 100 m<sup>2</sup>)</b>				<b>ca. 30 Wohnungen</b>



**Interesse der Eigentümer**

- Eigentum / Miteigentum Gemeinde
- gesprächs- / verhandlungsbereite Eigentümer
- nicht geprüchsbereit / wollen nicht verkaufen
- noch abzuklären
- Abriss / Neubau in Planung



**Berechnung der Baunutzungszahl**

Parzellennummer		
532/6	262.36 m <sup>2</sup>	Neubau 4 Geschosse
533	1200.73 m <sup>2</sup>	Neubau 4 Geschosse
535/3	691.24 m <sup>2</sup>	Neubau 4 Geschosse
536/2	806.46 m <sup>2</sup>	Neubau 4 Geschosse
Gesamte Parzellenfläche	2'961 m <sup>2</sup>	
Generierte Geschossfläche	4'352m <sup>2</sup>	
<b>BNZ</b>	<b>1.47</b>	



**Richtplan 1994 (Siedlung und Landschaft)**

- Mischnutzung
- Wohnen dicht
- Verdichtungsgebiet
- Quartiererhaltung

**Mischnutzung**

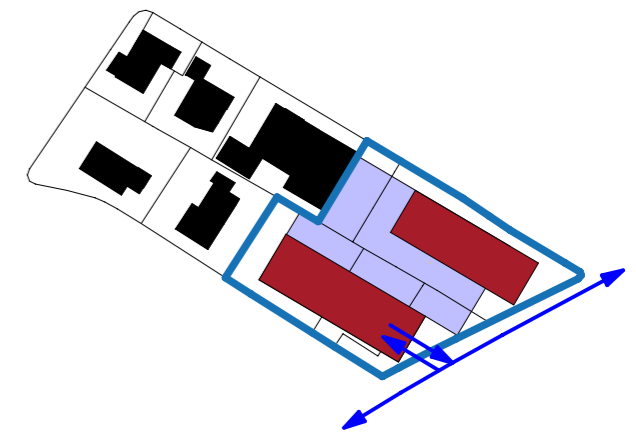
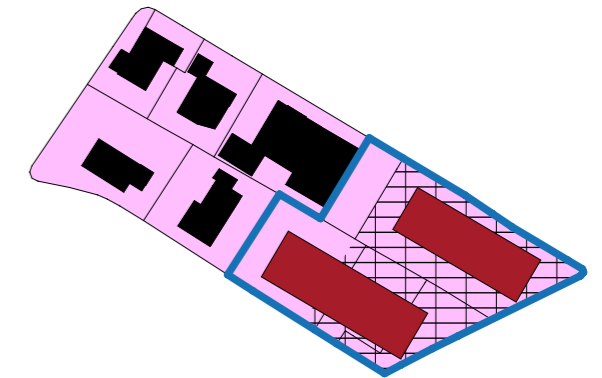
Richtnutzung: Mischnutzung aus Dienstleistung, Detailhandel und Gewerbe in den zentrumsnahen Gebieten (entlang der Hauptachsen). Wohnen ist ein wichtiger Bestandteil, jedoch nicht Voraussetzung.

Richtwerte: 3 Geschosse plus Dachgeschoss, BNZ 1.0

Anforderungen: Eine überzeugende städtebauliche Einordnung und Gestaltung von Bauten und Umgebung.

Abweichungsmöglichkeiten und Voraussetzungen: Auf grösseren Arealen sind Abweichungen von den Richtwerten möglich. Voraussetzung: zusammenhängende Areale; geeignete Grundstücksformen; ortbauliche Situationen.

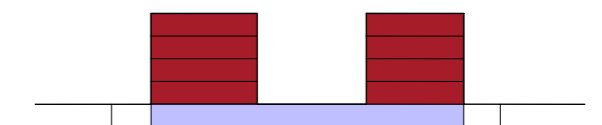
Voraussetzungen sind städtebauliche Gutachten zu den Projekten, bei wichtigen Arealen ist die Durchführung von Studienaufträgen oder Wettbewerben sinnvoll (vgl. z.B. Verdichtungsgebiete, städtebaulich wichtige Knotenpunkte).



**Berechnung der Tiefgaragen / Anzahl Parkplätze**

Fläche Tiefgarage:	ca. 1'900 m <sup>2</sup>
<b>Parkplätze Total:</b>	<b>ca. 85 PP</b>
Parkplätze Objekt:	ca. 35 PP
Parkplätze Öffentlich:	ca. 40 PP
Parkplätze reserviert:	ca. 10 PP

Erschliessung Tiefgarage: Zu- und Wegfahrt an der Jahnstrasse / direkte Erreichb:  
den Quartieren: Süd, Südwest



**Flächenberechnungen**

**Baufeld Nord-West**

11	4-geschossiger Neubau	4*375.00 m <sup>2</sup>	=
12	4-geschossiger Neubau	4*367.50 m <sup>2</sup>	=
13	4-geschossiger Neubau	4*443.75 m <sup>2</sup>	=

1'500 m<sup>2</sup>  
 1'470 m<sup>2</sup>  
 1'775 m<sup>2</sup>

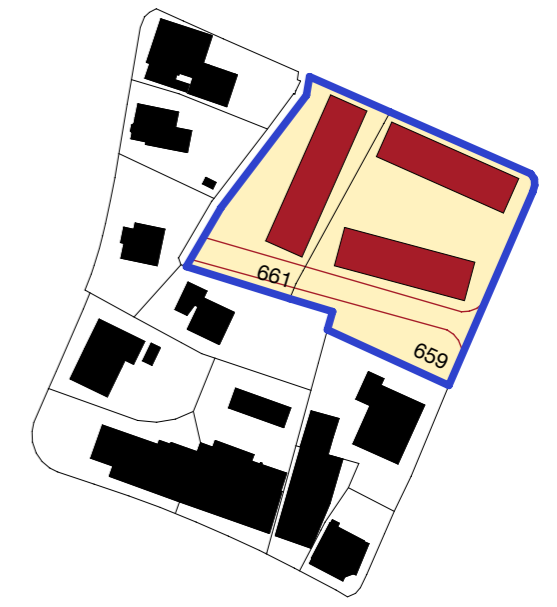
Durch Neubauten generierte Geschossfläche  
 Konstruktions- und Verkehrsfläche (ca. 30% der Geschossfläche)  
 Durch Neubauten generierte Wohnfläche  
**Anzahl neue Wohnungen (Durchschnittsfläche ca. 100 m<sup>2</sup>)**

4'745 m<sup>2</sup>  
 -1'424 m<sup>2</sup>  
 3'321 m<sup>2</sup>  
**ca. 33 Wohnungen**



**Interesse der Eigentümer**

- Eigentum / Miteigentum Gemeinde
- gesprächs- / verhandlungsbereite Eigentümer
- nicht geprächsbereit / wollen nicht verkaufen
- noch abzuklären
- Abriss / Neubau in Planung



**Berechnung der Baunutzungszahl**

Parzellennummer		
659	2671.65 m <sup>2</sup>	Neubau 4 Geschosse
661	1445.49 m <sup>2</sup>	Neubau 4 Geschosse
Gesamte Parzellenfläche	4'117 m <sup>2</sup>	
Generierte Geschossfläche	4'745 m <sup>2</sup>	
<b>BNZ</b>	<b>1.15</b>	

**Richtplan 1994 (Siedlung und Landschaft)**

- Mischnutzung
- Wohnen dicht
- Verdichtungsgebiet
- Quartiererhaltung

**Mischnutzung**

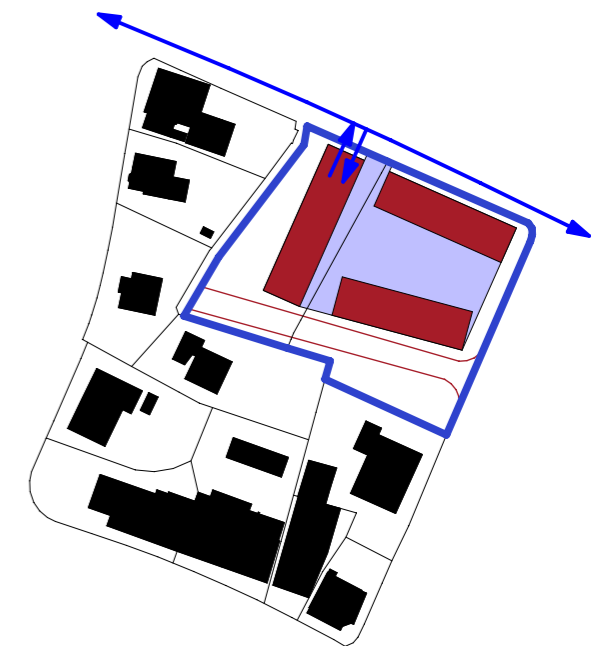
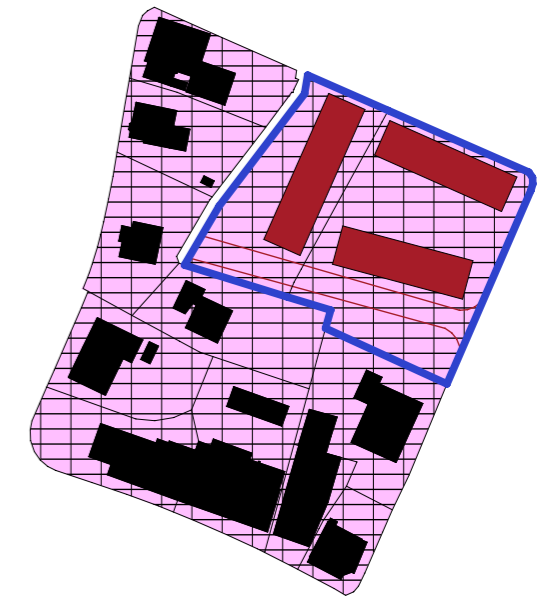
Richtnutzung: Mischnutzung aus Dienstleistung, Detailhandel und Gewerbe in den zentrumsnahen Gebieten (entlang der Hauptachsen). Wohnen ist ein wichtiger Bestandteil, jedoch nicht Voraussetzung.

Richtwerte: 3 Geschosse plus Dachgeschoss, BNZ 1.0

Anforderungen: Eine überzeugende städtebauliche Einordnung und Gestaltung von Bauten und Umgebung.

Abweichungsmöglichkeiten und Voraussetzungen: Auf grösseren Arealen sind Abweichungen von den Richtwerten möglich. Voraussetzung: zusammenhängende Areale; geeignete Grundstücksformen; ortbauliche Situationen.

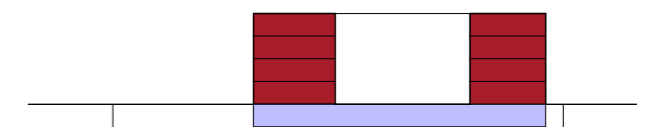
Voraussetzungen sind städtebauliche Gutachten zu den Projekten, bei wichtigen Arealen ist die Durchführung von Studienaufträgen oder Wettbewerben sinnvoll (vgl. z.B. Verdichtungsgebiete, städtebaulich wichtige Knotenpunkte).



**Berechnung der Tiefgaragen / Anzahl Parkplätze**

Fläche Tiefgarage:	ca. 2'200 m <sup>2</sup>
<b>Parkplätze Total:</b>	<b>ca. 100 PP</b>
Parkplätze Objekt:	ca. 35 PP
Parkplätze Öffentlich:	ca. 40 PP
Parkplätze reserviert:	ca. 25 PP

Erschliessung Tiefgarage: Zu- und Wegfahrt an der Schillerstrasse / direkte Errei den Quartieren: Nord, Nordwest, Südwest



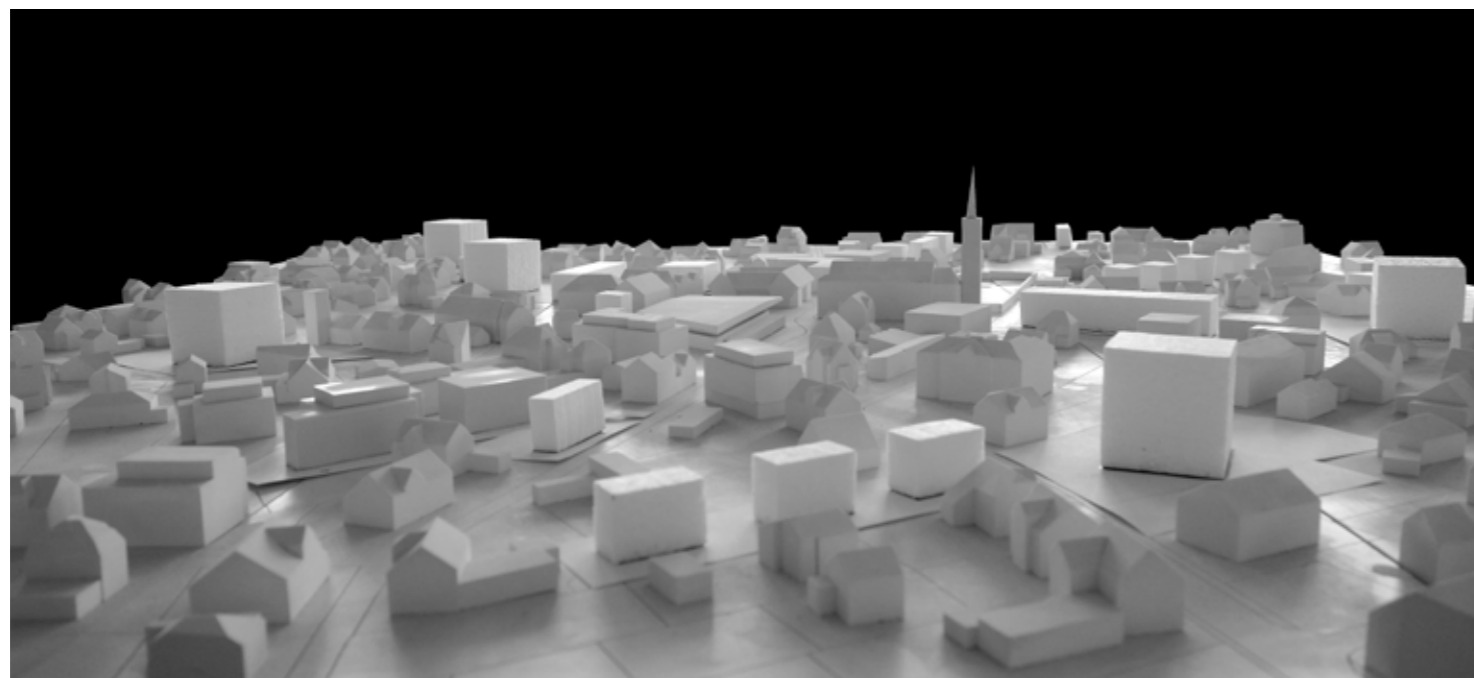
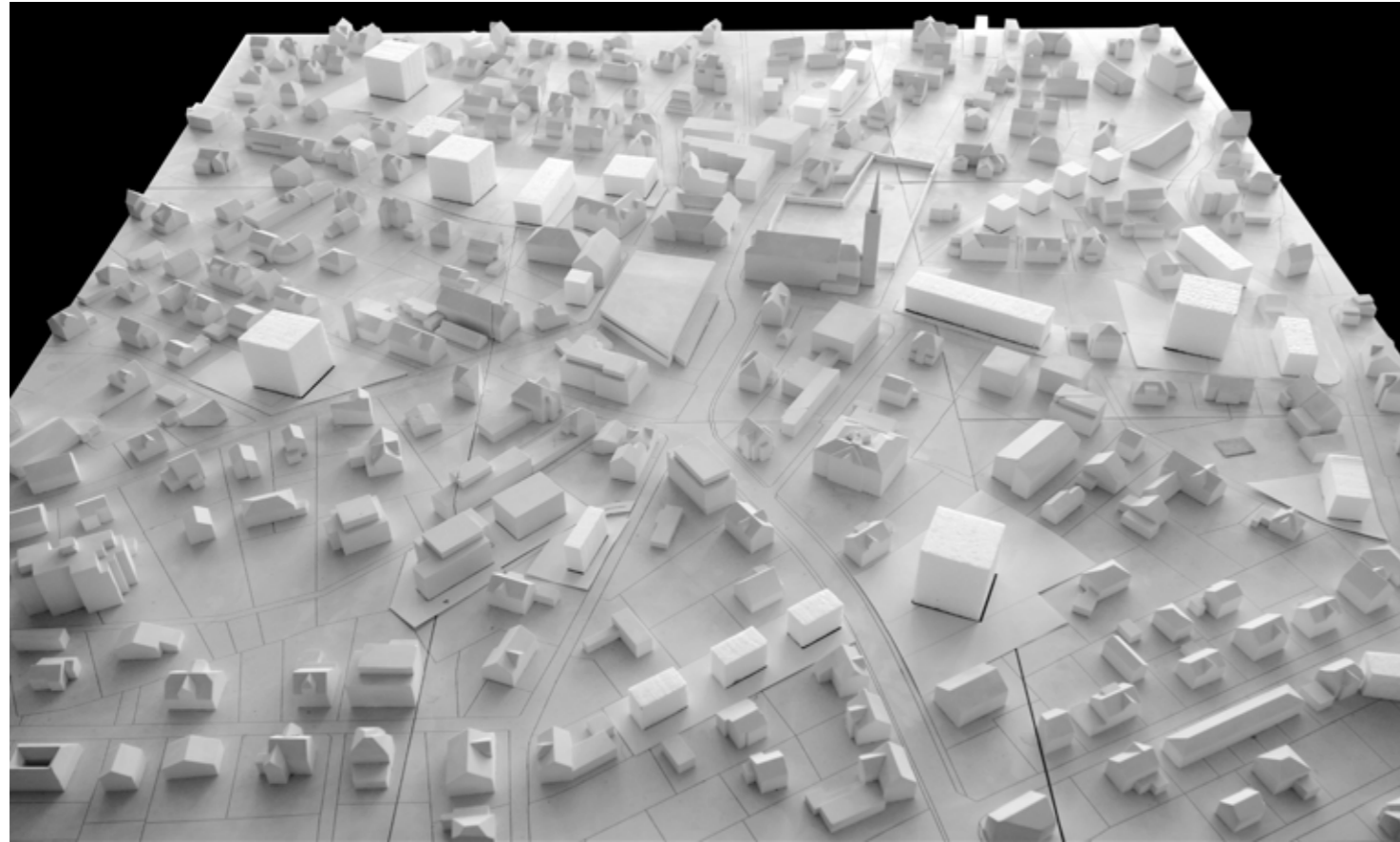


. Einzelne Neubauten (Höhere Häuser) ums Zentrum (Absicht: Situative Akzente, Abstecken des Zentrum)

. Die 5 Neubauten sind in Volumen und Gestalt ähnlich / gleich

. Konzept birgt die Gefahr einer "Verwässerung" mit bestehenden Hochhäusern Lustenaus

. Viergeschossigkeit über restliches Gebiet von Lustenau (Absicht: Einheitlichkeit), mit Ausnahme vom Millenium Park

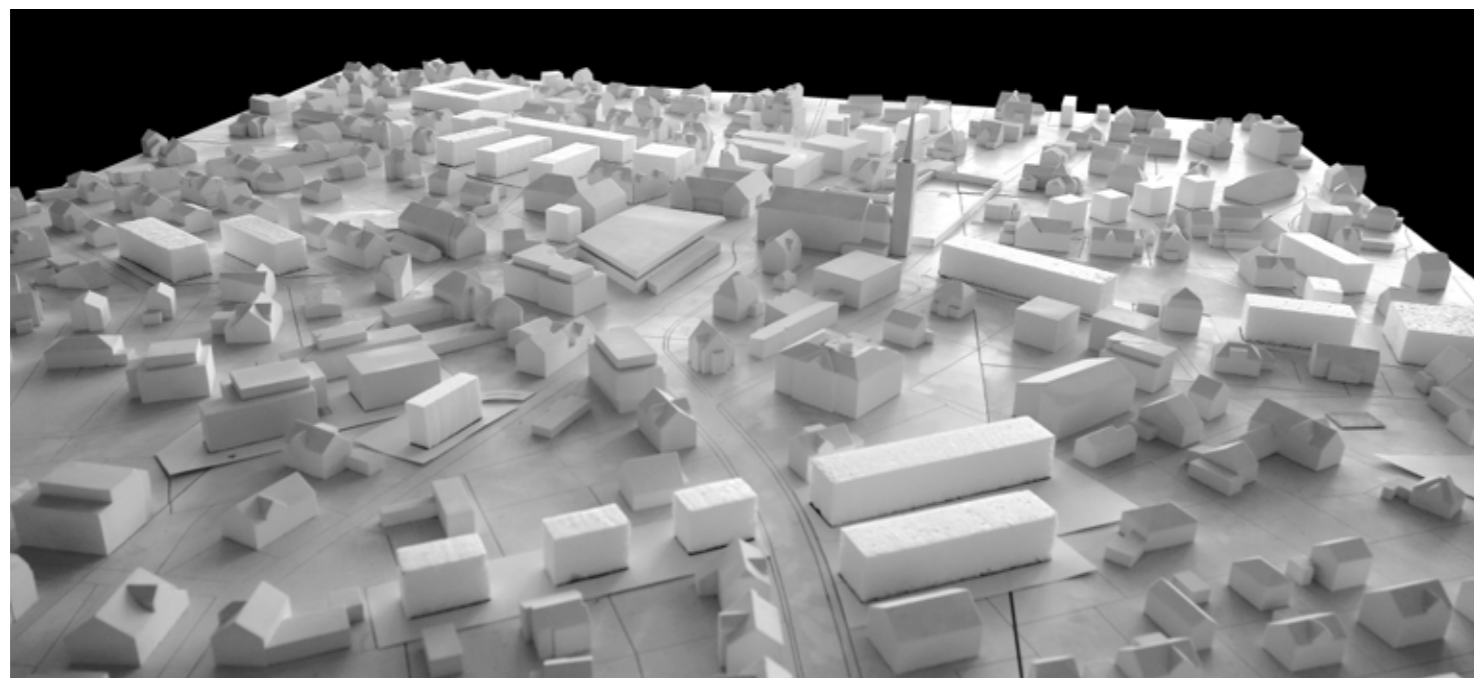
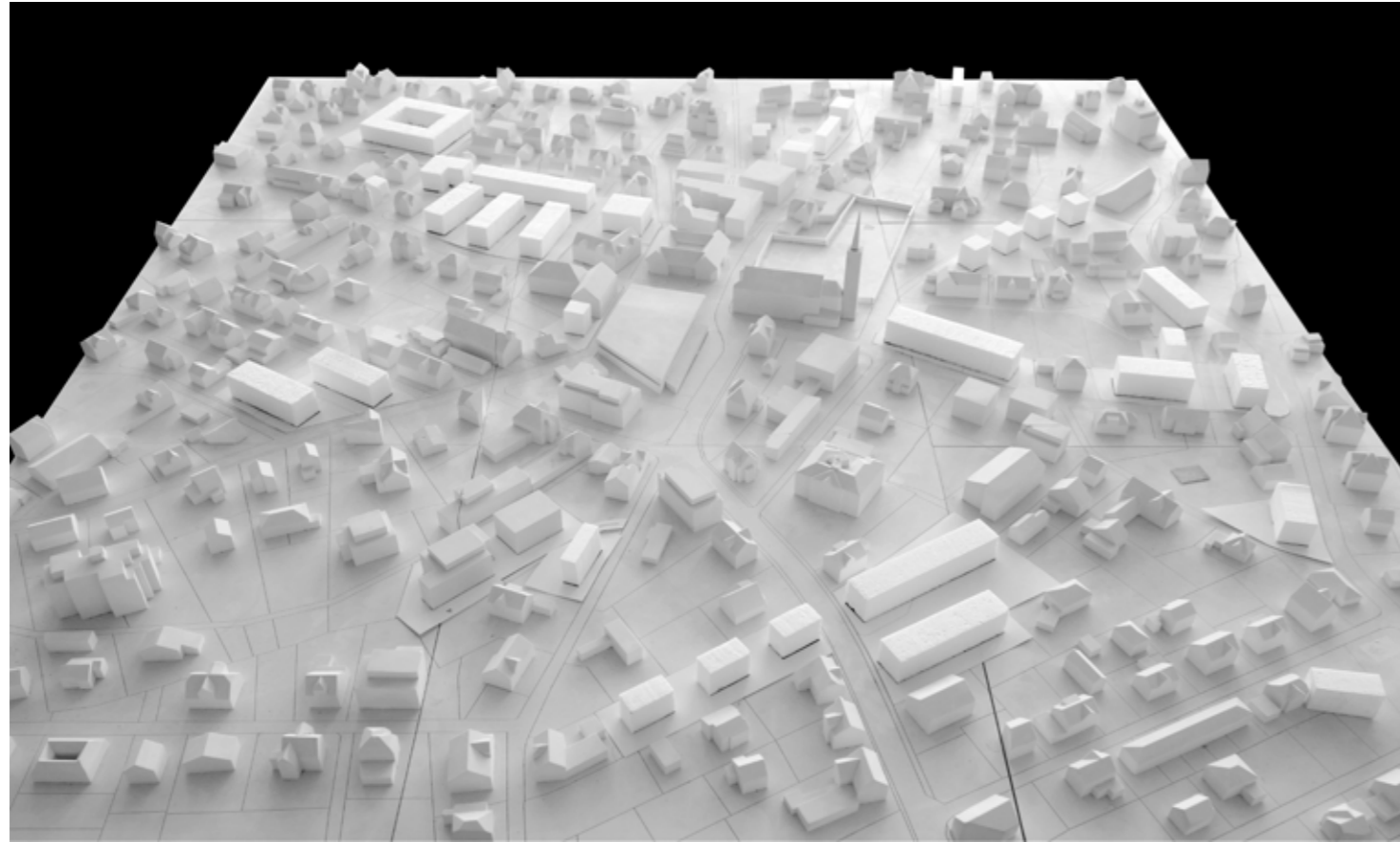




. Längsbauten reagieren senkrecht zu den Strassenverläufen in die Tiefe der Parzellen auf die bestehende Bebauungsstruktur

. Längsbauten und Punktbauten entsprechend der Gewichtung der Strassen

. Viergeschossigkeit über ganzes Gebiet von Lustenau bildet wie früher die zweigeschossigen Giebelhäuser eine Einheit, mit Ausnahme vom Millenium Park



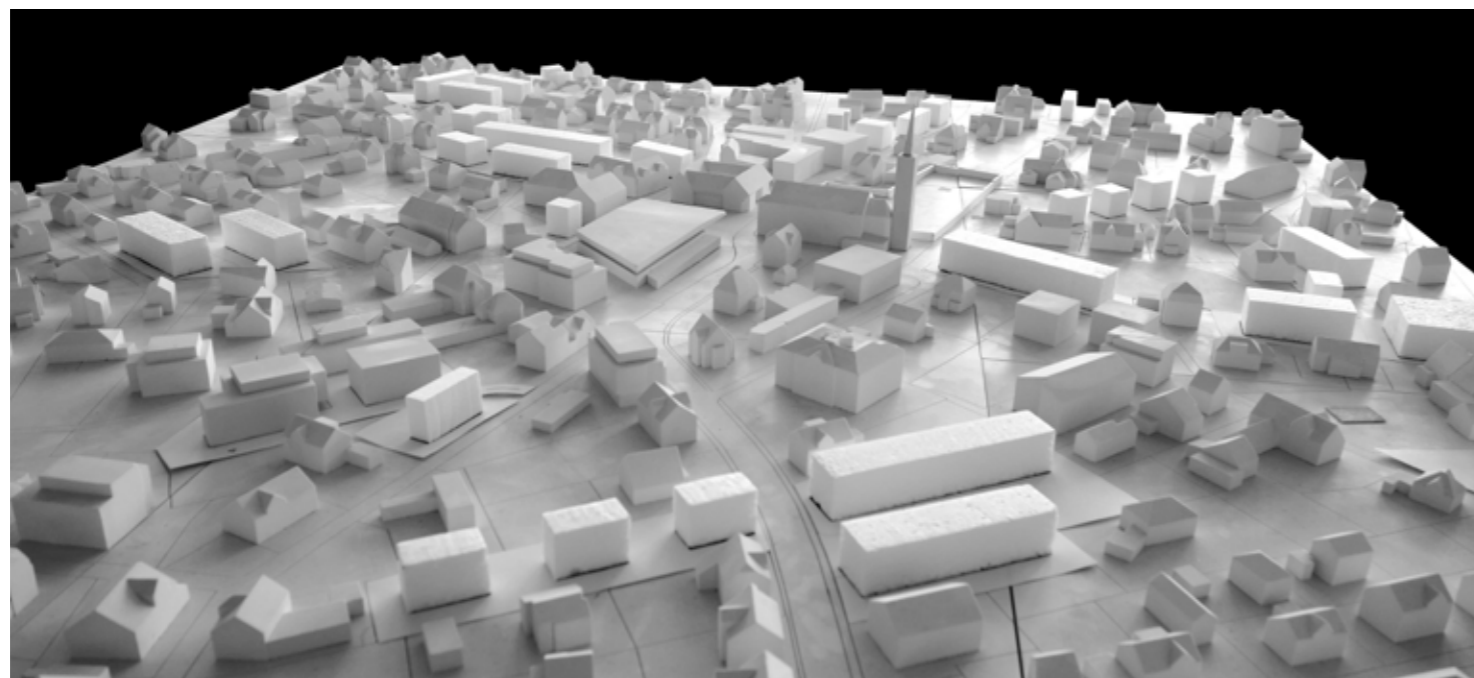
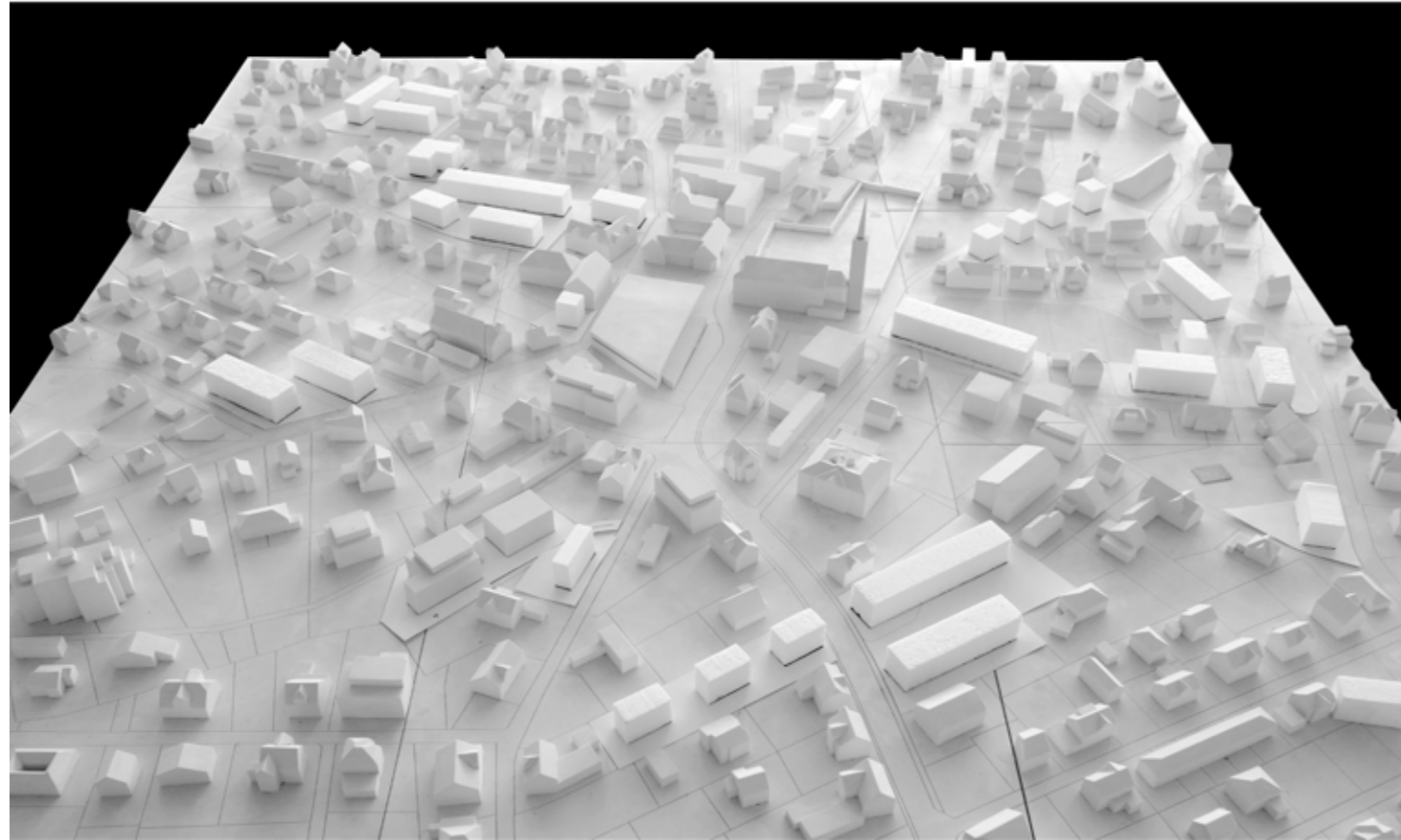


. Längs-/Zeilenbauten entlang den Strassenverläufen, entsprechend der jeweiligen bestehenden Bebauungsstruktur

. Längsbauten und Punktbauten entsprechend der Gewichtung der Strassen

. Viergeschossigkeit über ganzes Gebiet von Lustenau bildet wie früher die zweigeschossigen Giebelhäuser eine Einheit, mit Ausnahme vom Millennium Park





Schautafeln Zentrumsforum

# Blick aufs Ganze.

## Leitsätze für die Zentrumsentwicklung

Zu Fuß, mit Bus und Fahrrad auf der Promenade entspannt zur einladenden Mitte

Öffentliche Räume, atmosphärisch und unkommerziell gestaltet, lebendig genutzt

Wohnraum, unkonventionell und generationenfreundlich, neu und mehr als heute

Freiräume, gesichert, mit Naturvielfalt belebt und von der Gemeinschaft erobert

»Was ist das Zentrum? Ist es dort, wo alle sind, wo die Post ab geht, wo die Kirche steht? Ist es dort, wo wir uns wohl fühlen, ist es in der Küche, ist es unterm Apfelbaum? Ist es dort, wo »Center« steht, im Shoppingcenter, im Vergnügungszentrum, im Cineplex? Wer sagt, was Zentrum ist? Wie fühlt es sich an, wenn's Zentrum ist? Gibt es Zentren, die keine sind? Gibt es Zentren, die keiner will?«

unit architektur · baukultur im unterricht · ein projekt des vai vorarlberger architektur institut 01-35 Unit Poetry Slam

Auftraggeber: Marktgemeinde Lustenau  
Fördergeber: Land Vorarlberg  
Projektleitung: Marina Hämmerle

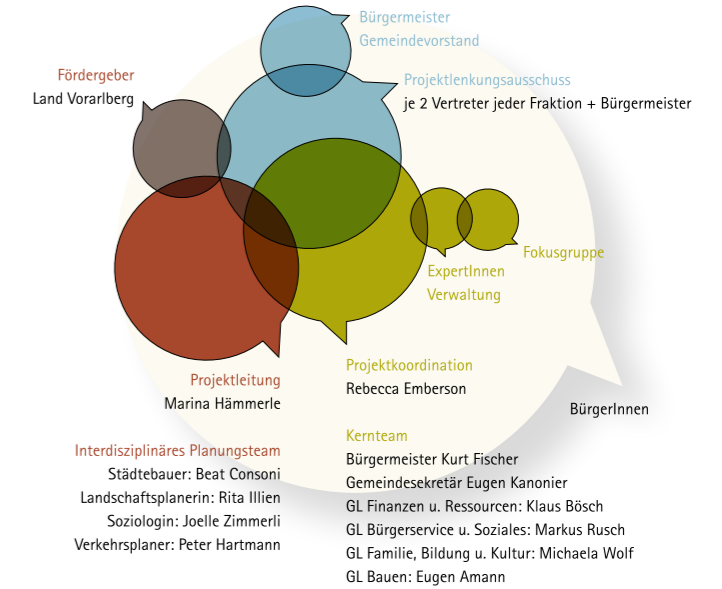
Planungsteam  
Landschaftsarchitektur: Müller Illien Landschaftsarchitekten  
Verkehrsplanung: Hartmann & Sauter  
Soziologie: Zinsum Raum + Gesellschaft  
Städtebau: Beat Consoni AG

Redaktion: Marina Hämmerle + Joelle Zimmerli  
Gestaltung: Stefan Gasser

Die Marktgemeinde Lustenau dankt der Stadt Feldkirch für die Leihgabe Feldhotel • den Verantwortlichen der ArtDesign Feldkirch für ihre Initiative zum öffentlichen Wozzeinweien, das überall dorthin mitnehmen kann, wo es einen guten Raum braucht, um Notwendiges und Zukünftiges zu verhandeln • Martin Markowitz und Nikolaus Skopik, Kompakt, für Konzept, Gestaltung und Umsetzung Feldhotel • allen Akteuren die für Inhalt, Körper und Geist gesorgt haben • den Sponsoren für die finanzielle Unterstützung Projekt Feldhotel: Alje Elastic, Bayer Kartonagen, Carini Eickelton, Häsel, Hysp Lustenau, I+R Wohnbau, Raiffeisenbank im Rheintal und Land Vorarlberg • dem Büro für Zukunftsfragen für die Beratung • der Landschaftsplanungsgesellschaft für die Kooperation beim Wahrnehmungspaziergang • den gastlichen Co-Hosts beim Zentrumforum • Sägerivier für die visuelle Kommunikation der Öffentlichkeitsarbeit • die MitarbeiterInnen von Verwaltung und Bauhof für die Kooperation • den Bürgerinnen und BürgerInnen für deren Interesse und Gesprächsbereitschaft

ENTWURF  
ZENTRUM  
LUSTENAU

## Gemeinsam gestalten



1857



1913



2013



ca. 1950



ca. 1905  
Lustenau Zentrum  
1902 - 38 Straßenbahnlinie Lustenau Dornbirn



ca. 1920

## Von der Vision zur Leitidee

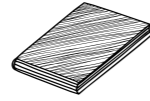
Eine offene, stark durchgrünte Bebauungsstruktur prägt das gesamte Gemeindegebiet. Der Bereich um den Kirchplatz ist die urbane Mitte dieser langgezogenen Struktur. Um diese Mitte zu stärken und zu einem identitätsstiftenden, lebendigen Zentrum Lustenaus auszubauen, wird das Band der bestehenden, inneren Hauptstraßenzüge aufgewertet. Es entspringt der gewachsenen Gemeindegeschichte und Ortstruktur und repräsentiert

die Lebensader Lustenaus mit dem Kirchplatz als Herzstück. Die Subzentren Rheindorf und Hasenfeld bilden mit weiteren, ausgeprägten Räumen entlang dieses Bandes eine Perlenschnur vom Bahnhof bis zum Alten Rhein. Ein vielgestaltiges Netz an Grün- und Freiräumen nimmt Bezug auf diese Achse und verbindet sie mit den Wohngebieten. Das restliche Siedlungsgebiet rückt näher ans Zentrum.

In der Gründerzeit entstehen wichtige, belebende Bauten, wie Geschäfte, Gasthäuser, Cafés, um die Kirche St. Peter und Paul – nur wenige davon sind bis heute erhalten. Die sternförmige Straßenanordnung wird in den 1980-90er Jahren durch den Bau von Reichshofsaal und Kirchpark massiv verändert, Schillerstraße und Jahnstraße werden abgeschnitten. In der Ost-West Richtung unterbindet der neue »Blaue Platz« das Durchkommen.

# Das was ist.

## Aktuelle Zielsetzungen der Gemeinde



- Transitverkehr kanalisieren
- Schleichwegfahrten verhindern
- Langsamer auf den Landesstraßen
- Öffentliche Parkierung mit Gebühren
- Busverkehr attraktiver gestalten
- Besseres Fuß- und Radwegnetz
- Tempo 30 abseits der Landesstraßen
- Attraktiver Außenraum im Zentrum
- Begegnungsorte in den Quartieren

## Einschätzung der Zentrums-Maßnahmen

Die Befragung der Detailhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe gibt Aufschluss über den Rückhalt und die Priorisierung der empfohlenen Handlungen. Bei weiterer Planung und Umsetzung der Maßnahmen können auf

Bedenken und Anregungen des Handels reagiert werden. Im Zuge der Befragung werden auch Interessenten für Wettbewerbe und Gemeinschaftsprojekte im Zentrum gewonnen.



380 Betriebe angeschrieben, 68 Betriebe haben teilgenommen (20%)  
39 Handel · 21 Büro  
8 Gastronomie

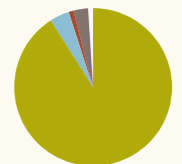


Betriebsgröße  
44 · 0 bis 5 Personen  
17 · 6 bis 20 Personen  
6 · 21 bis 100 Personen  
1 · mehr als 100 Personen

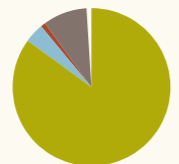


36 im Zentrum  
32 außerhalb des Zentrums

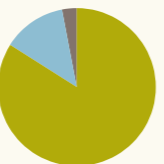
positiver Einfluss · kein Einfluss · negativer Einfluss · Weiß nicht



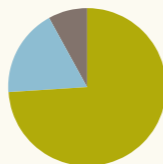
91% · 4% · 1% · 3%  
Möblierung und Aufwertung Kirchplatz



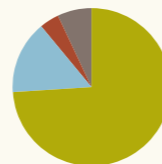
85% · 4% · 1% · 9%  
Optimierung der Buslinien, Fuß- und Radwege



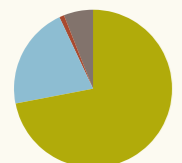
84% · 13% · 3%  
Erhalt bestehender Grünräume und Obstbäume



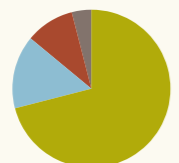
74% · 18% · 9%  
Mehr sozialer Austausch im öffentlichen Raum



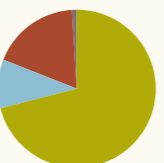
74% · 15% · 4% · 7%  
Begegnungszone



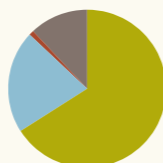
72% · 21% · 1% · 6%  
Neuer öffentlicher Dorfgarten (Virglar Hoschtat)



71% · 15% · 10% · 4%  
Konzentration des Parkens in Tiefgaragen



71% · 10% · 18% · 1%  
Autofreie Fußgängerzone im Bereich Kirchplatz



66% · 21% · 1% · 12%  
Aufwertung Nord-Süd-Achse



56% · 26% · 7% · 10%  
Mehr Wohnungen im Zentrum

- Lustenauer schätzen an ihrer Gemeinde die Dorfqualitäten. Sie stellen die Wohnqualitäten und ein lebendiges Zentrum in den Vordergrund. Das Zentrum soll nicht nur kommerziell sein, sondern Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum bieten.
- Viele Lustenauer pflegen den dörflichen Lebensstil und sind gerne mit dem Auto unterwegs. Kurze Wege können deshalb nicht bei allen gestärkt werden. Lustenau ist aber groß genug, dass es auch Lebensraum für einen urbanen Lebensstil bietet. Das heißt, zur Miete wohnen, einen kurzen Weg zum Bus oder Bahnhof haben und die Versorgung in hundert Meter Distanz haben.
- Lustenauer mit Migrationshintergrund ziehen in die Gemeinde, weil sie genauso wie die Lustenauer ohne Migrationshintergrund die Dorfqualitäten suchen. Dazu zählen auch das Eigenheim und das Zusammensein in der Gemeinschaft.
- Lustenau bietet bereits heute urbane Wohnmöglichkeiten, denn 29 Prozent der Lustenauer leben in Mietwohnungen. Um diesen Wohnungstyp zu fördern, muss der Öffentlichkeitscharakter der Grün- und Aufenthaltsräumen gestärkt werden.

## Verkehr heute – Zahlen und Fakten

Engmaschiges, gut ausgebautes Straßennetz im ganzen Ort

Teils mangelhafte Busangebote für Fahrten im Ort und zur ÖBB / SBB

Fehlende Wegverbindungen für Fußgänger und Radfahrer

Gratisparkplätze im ganzen Ort verletzen Verursacherprinzip

Schleichwegverkehr im Zentrum

Hohes Geschwindigkeitsniveau des Motorfahrzeugverkehrs

Verkehrsverhalten in Lustenau ...



59% MIV · 8% ÖV · 21% Velo · 12% zu Fuß

Mehr als die Hälfte aller Wege werden mit dem Auto ausgeführt

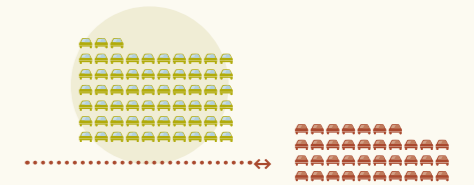


bis 500m · bis 1000m · bis 2000m

Zu viele Autofahrten sind kurz bis sehr kurz und beste Fußdistanz



Nur in jedem zwanzigsten Auto sitzt mehr als eine Person



63% · 37%

Die meisten Wege beginnen und enden auf dem Gemeindegebiet

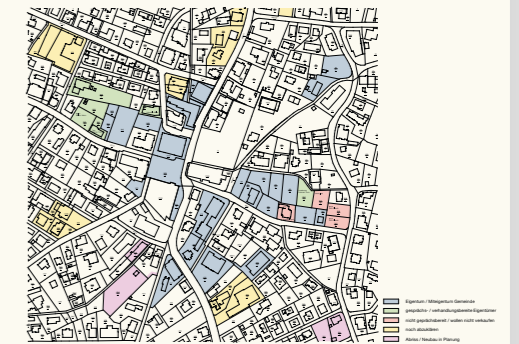


## Anfahrt

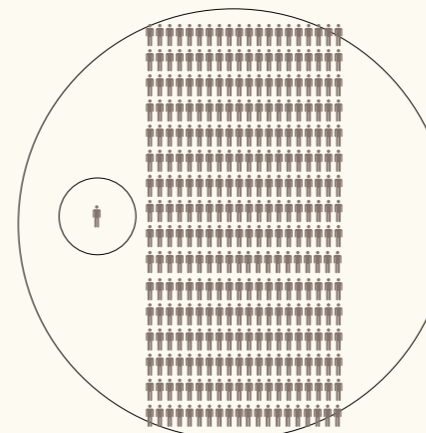
Das Zentrum wird heute deutlich häufiger zu Fuß besucht (22%) als noch vor zehn Jahren (9%). Auch das Fahrrad wird häufiger für die Fahrten ins Zentrum genutzt (38% gegenüber 27%). Das Auto als Verkehrsmittel für das Zentrum ist in allen Altersgruppen (mit Ausnahme der Jugendlichen) gleich stark vertreten (rund 33%). Unter 35-Jährige sind häufiger mit dem Bus unterwegs, über 35-Jährige mit dem Fahrrad. Auch Jugendliche nutzen den Bus deutlich häufiger. Die Parkgebühr ist sehr unbeliebt bei den Lustenauern, 84% sind dagegen. Dies ist nachvollziehbar, da kaum jemand freiwillig die eigenen Freiheiten einschränken will, geht aber zu großen Lasten der Allgemeinheit.



Alles da?  
Auch im Zentrum beeinträchtigen leere Ladenlokale und Häuser das Gesamtbild. Kommunale Leerstands Börse und alternative Zwischennutzungen, zB. durch die Kreativwirtschaft, können hier Impulse setzen.  
Voraussetzung: mehr Bereitschaft zur Vermietung.



Wem gehört was?  
Weitläufige Grundstücke in Gemeindebesitz entlang der Ost-West-Achse ermöglichen Handlungsspielraum. Die angrenzenden Grundstücksbesitzer und Anrainer sind Partner bei weiteren Entwicklungen, größtenteils wurde Interesse bekundet.



Ist da wer?  
Viele zentral gelegenen Bauten sind ohne Wohnnutzung oder unterbesetzt. Dh. es wohnen verhältnismäßig wenig Menschen im Zentrum, welche die Straßen und Plätze als Anrainer beleben und das gute Angebot an Geschäften und Dienstleistungen vor der Haustüre nutzen könnten.

# Mit allen Sinnen.

## Die andere Art der Bürgerbeteiligung Feldhotel

### Masterplan 1:1

Die Marktgemeinde Lustenau geht neue Wege bei der Entwicklung des Zentrums. Für die Vermittlung des Zwischenstandes Masterplan wird auf der »Virglar Hoschte« das Feldhotel installiert. Der Standort lenkt auf eine der Kernbotschaften des Masterplans: Naturvielfalt und Gemeinschaft im Zentrum durch den Dorfgarten. Das Feldhotel lädt ein zum Verweilen und zum draußen sein. Die Besucher sind Gast, es wird Alltägliches getan – gekocht, gejasst, musiziert, aber auch erzählt, informiert und diskutiert.

### Wohnzimmer

Das mobile Haus ist ein urbanes Wohnzimmer im Dorfgarten, ein Raum für alle. Vom Masterplan zu den BürgerInnen: Vermittlung und Kommunikation 1:1 auf Augenhöhe und in kleinen Gruppen: Zentrumsideen bekannt machen • Impulse setzen • in Austausch treten • Bürger und Bürgerinnen mitdenken lassen. Ein vielfältiges Programm berücksichtigt unterschiedliche Zielgruppen und bietet die Möglichkeit im persönlichen Gespräch die Empfehlungen des Planungsteams zu vermitteln, Stimmungen einzuholen und Wünsche aufzunehmen.

Feldhotel N° 2, 12. Juli – 17. August 2014

Eine Produktion der ArtDesign Feldkirch & kompott.io im Auftrag der Marktgemeinde Lustenau

## Wahrnehmungsspaziergang

29. Oktober 2013

In Kooperation mit der Landesraumplanungsstelle

**Kirchplatz:** »Er ist blau, auffallend, illuminiert, modern, das Dach ist praktisch, es gibt Cafés, irgendwie sympathisch, etwas laut, leider nichts Richtiges zum sitzen und das Grün fehlt.«  
 • »Laut, es stinkt, zu viel Verkehr und Abgase, kein Kommunikationsplatz, optisch kühl, nicht jugendgerecht, unwirtlich, desolat, lieblos, ungemütlich, unsinnlich, das Dach erdrückt, es ist nicht schön aber praktisch...«

**Auf dem Kiesparkplatz, hinter dem Kirchipark:**  
 • »Er wirkt wie ein ewiges Provisorium, beschämend für eine Gemeinde dieser Größenordnung«  
 • »Ich bin stolz auf diesen Platz, er läßt vieles offen. Man fühlt sich dort frei und weit. Die Bäume sind ein wichtiges Element.«  
 • »Der Platz ist praktisch, hier kann man unbegrenzt parken.«  
 • »Das hier ist nicht nachhaltig.«



Rund 40 Lustenauer und Lustenauerinnen erforschen beim gemeinsamen Rundgang an einzelnen, von ihnen ausgewählten Orten im Zentrum, was sie dort wirklich sehen, riechen, fühlen. Manche Orte werden konträr aufgenommen, andere Rückmeldungen sind eindeutig.



- 10 Kilo Kaffee
  - 15 Kilo Käse
  - 25 Kilo Brot
  - 35 Kuchen
  - 30 Pizze
  - 40 Liter Indische Eintöpfe
  - 100 Kisten Bier
  - 300 Flaschen Wein
  - 1000 l Wasser und Saft
  - Würste, Aufstrich, Marmeladen
  - ....
- 23 öffentliche Veranstaltungen**  
**10 interne Veranstaltungen**
- = rund 2300 Gäste**

# Vier in einem. Ins Tun kommen.

## Masterplan

Ein interdisziplinäres Planungsteam erarbeitet in enger Zusammenarbeit mit Verwaltung, Politik und BürgerInnen den aktuellen Masterplan. Die Fachgruppe aus den Disziplinen Architektur und Städtebau, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung und Soziologie, erarbeitet diesen bis Herbst 2014 in zwei Phasen in mehreren Projektschritten: Analyse, Vision, Szenarien und Umsetzungsempfehlungen. Der Masterplan liefert die Grundlage für ein abschnittsweises Vorgehen. Die ausgewiesenen, einzelnen Baufelder geben Antworten auf Baustruktur, Frei- und Grünräume, Mobilität und Nutzung im bestehenden Umfeld. In die Planung eingeflossen sind auch die Erkenntnisse aus der Errichtung und Bespielung des Feldhotels, der Stimmungsbilder in den Themenveranstaltungen und Einzelgesprächen, wie auch der Befragung der Gastronomen, Handel- und Dienstleistungsunternehmer. In Summe illustriert der ganzheitliche Masterplan auf einer abstrakten Ebene das große Potenzial zur sozialen und räumlichen Verbesserung des Zentrums und einer übergeordneten Dorfentwicklung.

## Bebauungsstruktur

**Wettbewerbe:** Raumprogramm mit der Verwaltung, den betroffenen Besitzern und Anrainern erarbeiten, der Masterplan dient als Grundlage für die Architekten- und Freiraumplanerteams.  
**Begleitgruppe:** Ein eingesetztes Fachgremium unterstützt und berät bei der Projektentwicklung und stimmt die einzelnen Maßnahmen aufeinander ab.  
**Prozedere:** Für die einzelnen Baufelder die jeweilige Wettbewerbsform mit der Verwaltung, den betroffenen Besitzern, Anrainern und der Begleitgruppe abstimmen.

## Freiraum

**Promenade:** Die Bearbeitung des zentralen, internen Hauptstraßenraumes hat erste Priorität als Rückgrat der neuen Zentrumsentwicklung. Die Umsetzung erfolgt langfristig in Etappen.  
**Zentrale Plätze:** Wichtige öffentliche Räume wie Kirchplatz, Friedhof und die quer zur Promenade liegenden Zwischenräume in Form eines eingeladenen Studienauftrages bearbeiten.  
**Rathausgarten:** Optimierung mittels sauberer, handwerklicher Umsetzung kleiner Eingriffe durch Direktauftrag.  
**Interaktionsplatz, Dorfgarten und Schulplatz:** Gemeinde, Bürgerinnen und Betroffene entwickeln mit entsprechenden Planern im partizipativen Verfahren die Freiräume.

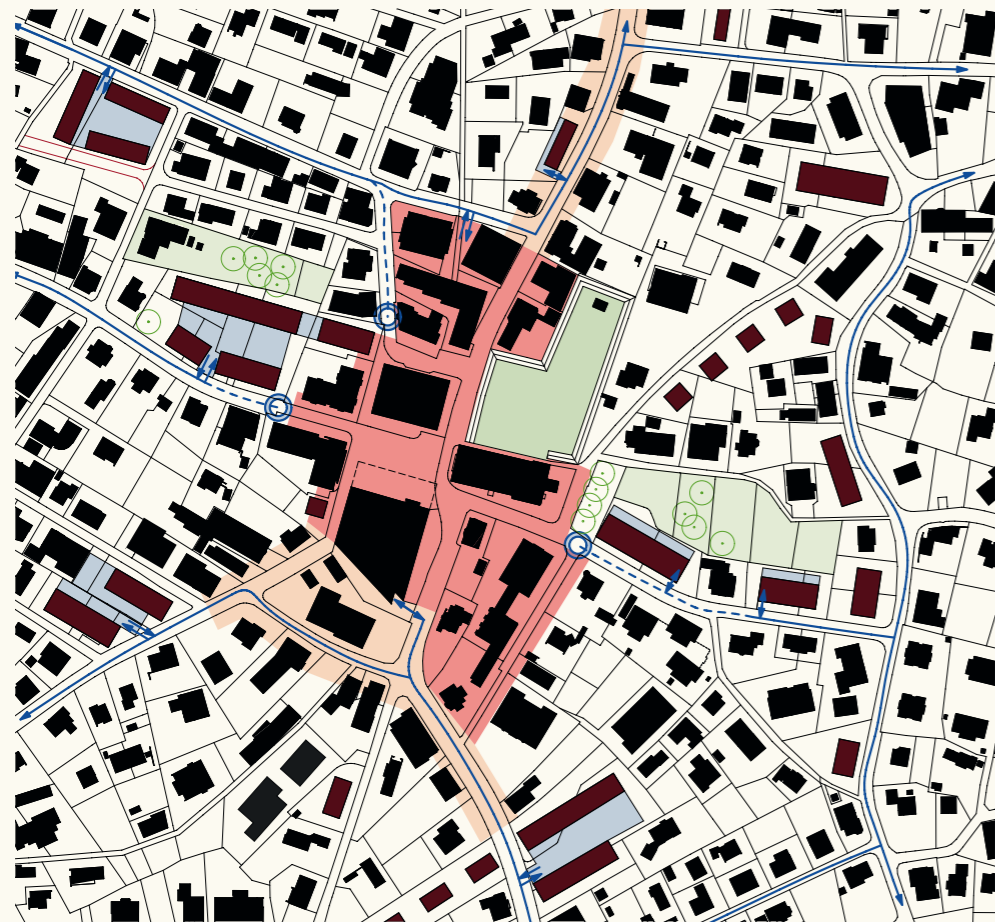
## Verkehr

**Kurzfristig (bis ca. 2016/18):**  
 \_ verursachergerechte Parkierungsgebühren überall  
 \_ Tempo 30 flächendeckend abseits der Bundesstraßen  
 \_ Fahrverbot im Bereich Kirchplatz und Umgebung  
 \_ falls nötig, Maßnahmen gegen Schleichwegverkehr  
**Mittelfristig (bis ca. 2020/22):**  
 \_ Bau erster Tiefgarage(n) gemäß Masterplan mit ...  
 \_ ...Verlagerung der zentralen Parkplätze in diese TG  
 \_ Realisierung der Fußgängerzone gemäß Masterplan  
 \_ Realisierung Begegnungszonen gemäß Masterplan  
 \_ Konzept und Gestaltung erster Teile der Promenade  
**Langfristig (ab ca. 2020/22):**  
 \_ Bau weiterer Tiefgaragen gemäß Masterplan mit ...  
 \_ ... Verlagerung der restlichen Parkplätze in diese TG  
 \_ Gestaltung der restlichen Abschnitte der Promenade

## Nutzungen und Partizipation

**Zugunsten der Fußgängerinnen und Fußgänger:** Buslinien, Fuß- und Fahrradwege möglichst schnell optimieren. Auch die Aufwertung und Möblierung des Kirchplatzes hat hohe Priorität.  
**Zugunsten der Betriebe:** Einbindung des Detailhandels bei der Planung der Tiefgarage der ersten Bauprojekte. Interessierte Büros in ein Gemeinschaftsprojekt zur Nutzung von leerstehenden Räumen einbeziehen: Gründerzentrum/Ateliers mit gemeinsamen Infrastrukturen.  
**Zugunsten neuer Wohnungen:** Die Gemeinde unterstützt die Errichtung neuer Wohnungen im Zentrum und schafft auch für Mietwohnungen die entsprechenden Rahmenbedingungen.  
**Zugunsten der Freiräume:** Grünräume und Obstbäume, die unter Schutz gestellt werden, sind ausgewiesen und gelten als Auflage bei allen Wettbewerben und Projekten.  
**Zugunsten der Betriebe und der Einkäuferinnen und Einkäufer:** Alle Erdgeschossflächen in Neubauten sind für Handels-, Gastronomie-, Freizeit-, Dienstleistungs- und Büroflächen und öffentlich wirksame Nutzungen reserviert. Vor allem dort, wo sie an einen öffentlich genutzten Außenraum anstoßen (z.B. Dorfgarten, wichtige Durchgangsstraßen).

**Zugunsten besserer Projekte:** Interessierte Gastronomiebetriebe und Detailhandel in die Bauwettbewerbe und Planungsprozesse für Neubauten einbeziehen, damit nachfrageorientierte Erdgeschoßflächen realisiert werden.  
**Zugunsten der Vielfalt:** Erdgeschossflächen weisen eine breite Palette an Größen, Ausbaustandard und Preis auf. So erhalten unterschiedliche Betriebe ein Angebot.  
**Zugunsten der Aufenthaltsqualität und Belegung:** Bibliothek ins Zentrum in die Nähe des Dorfgartens verlegen.  
**Zugunsten einer guten Durchmischung:** Wohnungsangebot für Menschen schaffen, die weniger stark in das Erwerbsleben eingebunden sind und von kurzen Wegen zum Einkaufen profitieren, zB. Pensionierte, Familien oder Menschen mit geringeren finanziellen Möglichkeiten.  
**Zugunsten des Handels:** Umsetzung einer autofreien Zone und der Konzentration von Parkplätzen in Tiefgaragen mit Gewerbe und Handel in einem nächsten Schritt diskutieren, damit Lösungsansätze konkretisiert werden können.



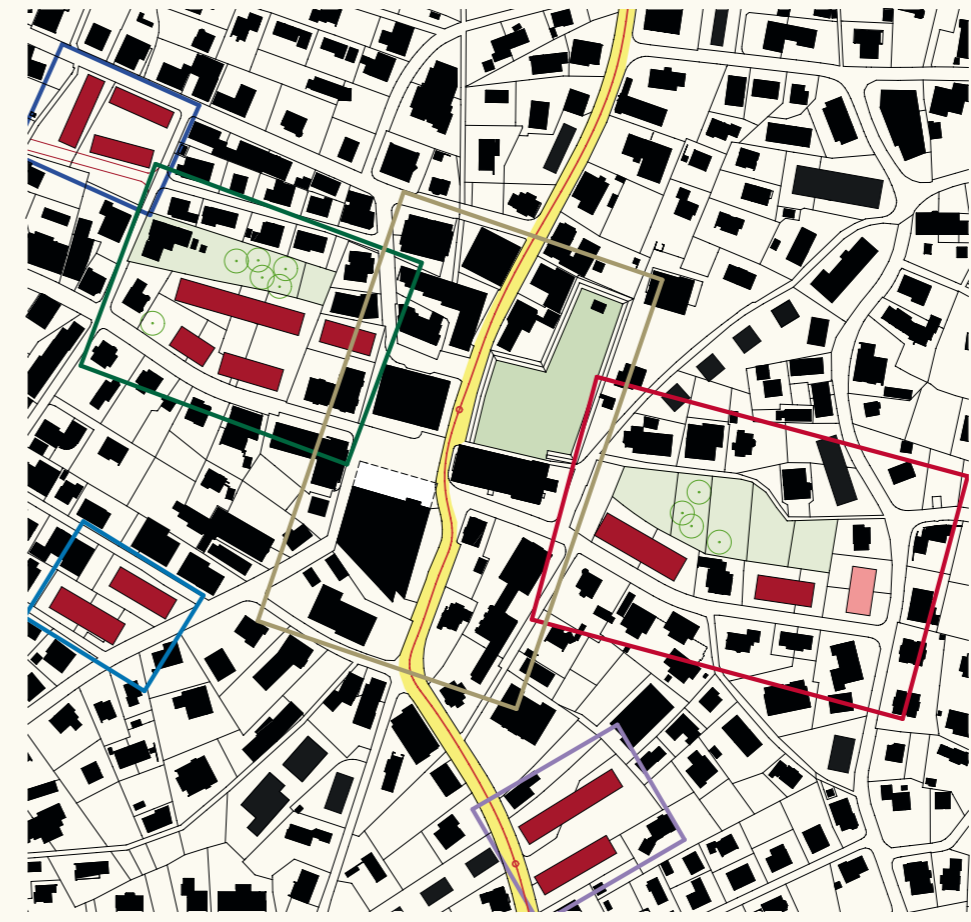
- Perimeter der Fußgängerzone
- Perimeter der Begegnungszone
- Tiefgaragen / Einstellhallen
- Haupterschließung des Zentrums
- Zu- und Wegfahrt wichtiger Parkplätze / Tiefgaragen
- Sichtstraße mit Wendemöglichkeit

## Verkehrskonzept

- \_ Die Fußgängerzone bildet das Herzstück des Konzepts
- \_ Sie wird flankiert von zwei Begegnungszonen
- \_ Busverkehr und Radfahrer sind weiterhin zugelassen
- \_ Die Parkierung wird in neue Tiefgaragen verlegt
- \_ Zufahrten aus allen Quartieren
- \_ Einige Kurzzeitparkplätze verbleiben im Straßenraum
- \_ Eventueller Schleichwegverkehr wird rigoros unterbunden

- Baufeld West
- Baufeld Mitte
- Baufeld Ost
- Baufeld Süd-Ost (Privat)
- Baufeld Süd-West (Privat)
- Baufeld Nord-West (Privat)

- Baulinien
- Grünzonen/Freihaltefläche
- weitere zentrumsnahe Interventionsmöglichkeiten



Nachverdichtung durch Wohnbauten und öffentlich wirksamen Sockelzonen bringt mehr Frequenz und Belegung im Zentrum. Erhöhung der Baunutzungszahl durch einheitliche, raumbildende Gebäudehöhe von 4 Geschossen im Zentrumsbereich verdichtet den Zentrumskörper zu mehr

Urbanität. Straßenraumbegrenzende Anordnung von Bauten anstatt Solitärbauten. Wichtig: die Sicherung von qualitativen, abwechslungsreichen und charakteristischen Außenräumen und deren Vernetzung untereinander.

## Wettbewerbsfelder

**Baufeld West**  
 Zwei längliche viergeschossige Bauvolumen entlang der Kirchstraße und zum Grünraum im Norden bilden einen gemeinsamen halböffentlichen Innenhof und schaffen ein differenziertes Wohnungsangebot mit klar definierten Außenraumsituationen.

**Baufeld Mitte**  
 Die zukünftige Promenade bildet das eigentliche Rückgrat, an dem der Kirchplatz als Zentrumsraum der Gemeinde, sowie kleinere, quer dazu entstandene, größtenteils Räume angrenzen. Viele dieser Zwischenräume sind zwar öffentliche zugänglich, liegen aber in Privathand und dienen vielfach als Parkplatz. > Kooperation und ppp Modell nötig. Mehr Attraktivität durch Umgestaltung bestehender Freiräume und der Verbesserung der Infrastruktur, wie Bushaltestellen, Fahrradständer, Beleuchtung, Bepflanzung und Belagsoberflächen, schaffen.

**Baufeld Ost**  
 Die Konzentration von Bauten entlang der Rathausstraße sichert gegen Norden einen großzügigen Frei- und Grünraum. Öffentliche Nutzungen im vorderen Baubereich zur Kirche beleben zusätzlich den Außenraum. > Hohe gestalterische Anforderungen und Augenmerk auf Vorgärten und Übergang zum Grünraum. Aus Erfahrung mit dem Feldhotel bietet sich an dieser Stelle eine Gemeinschaftseinrichtung an, die eine Teilhabe aller am Dorfgarten auch baulich garantiert.

**Private Baufelder Süd-Ost, Süd-West, Nord-West**  
 Die Bebauungsstruktur entwickelt sich aus den jeweiligen Straßenzügen senkrecht oder parallel dazu. Ein- oder zweigeschossige, verbindende Sockelbereiche mit öffentlichen Nutzungen aktivieren und beleben den Straßenraum.

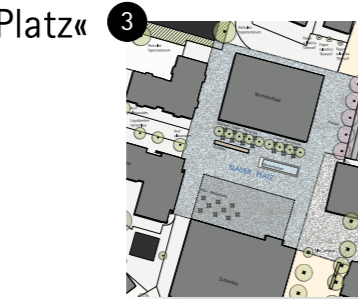
# Raum für vieles.

Mit der Klärung der Grenzen zwischen dem »Blauen Platz« und dem Kirchplatz rückt die Kirche optisch wieder stärker ins Zentrum des leicht vergrößerten Kirchplatzes. Der Rückbau der Pflanzrabbatten gibt dem Platz seine Großzügigkeit zurück. Abgesehen von diesen kleinen doch wirkungsvollen Anpassungen bleibt der Kirchplatz unverändert.



## 2 Kirchplatz

In seiner Grundanlage hat der »Blauer Platz« schon heute eine starke Identität mit Ausstrahlung auf die gesamte Umgebung. Mit wenigen gezielten Maßnahmen wird seine Nutzbarkeit und damit seine Belebung verbessert. Der Raum vor der Kirche wird neu über den Bodenbelag dem Kirchplatz zugeordnet, so dass beide Freiräume eine klare Grenze und Form erhalten. Heute dominiert das Vordach des Supermarktes den »Blauen Platz«. Neu setzt eine Baumreihe, beispielsweise aus Säuleneichen, dem Dach das nötige räumliche Pendant entgegen, das die Fläche als Ganzes aktiviert und zum eigentlichen Platzraum macht. Im Bereich der Bäume schaffen eine lange Bank und ein gut proportioniertes Wasserbecken Aufenthaltsqualität. Die Gestaltung des Beckens verleiht dabei dem für Lustenau wichtigen Element Wasser neue Präsenz. Bestehende Barrieren und Möblierungen wie Vorbauten und Zäune, die den Platz heute verstellen, werden entfernt. Die neue Großzügigkeit des Platzes bietet auch attraktiven Raum für Aktivitäten und Anlässe abseits des Daches – unter freiem Himmel. Vor dem Reichshofsaal bleibt eine großzügige, klar definierte Fläche für die sommerliche Konzertbühne frei.



## 3 »Blauer Platz«

## 4 Aktionsplatz

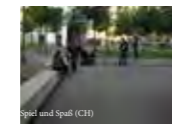
Ein wenig abseits der Promenade belegen heute Parkplätze einen wertvollen, zentralen Freiraum. Er wird in den »Interaktionsplatz« umgewandelt, eine offene, einfach gestaltete Fläche, die für temporäre Nutzungen zur Verfügung steht. Hier ist Raum für Ideen der Bevölkerung, der lokalen Vereine, für Kunst und Engagements einzelner Akteure mit öffentlichem Charakter. Das kann ein Palettengarten für gemeinschaftliches Urban Farming oder ein Boulderfeld mit Eis-Stand am Wochenende sein. Hier kann einen Sommer lang eine Kinder-Baustelle eingerichtet werden, wo unter Betreuung Hütten und Spiel-Elemente gezimert werden. Hier kann aber auch ein engagierter Wirt im Sommer



kulinarische Mittagsgenüsse unter freiem Himmel für die Anliegerschaft anbieten oder im Winter ein Eisfeld platziert werden. Am Rand des Platzes können einige der Parkplätze erhalten bleiben. In seinem Zentrum sollte der Interaktionsplatz offen gehalten, jedoch an seinen Rändern räumlich transparent gefasst werden, ohne dabei die Anfahrt für Anlieferung, Auf- und Abbau zu stören.

## 10 Außenraum/Mischnutzung

Die Außenraumgestaltung dieser Flächen, die sich für zentrumsnahe Wohn- und Mischnutzungen anbieten, ist von der realen Nutzung und dem konkreten architektonischen Entwurf abhängig. Die Außenraumplanung muss frühzeitig (vor Definition der Bauflächen) in den Planungsprozess einbezogen werden und grundlegende Anforderungen erfüllen.



Die Achse Bahnhof – Zentrum – Alter Rhein wird als durchgängiger, begrünter Straßenraum mit regelmäßigen Verdichtungen des örtlichen Lebens wie Geschäften, Plätzen, öffentlichen Anlagen oder Gebäuden gestaltet. Die Verbindung Kaiser-Franz-Josef-Straße – Maria-Theresien-Straße wird zur flexiblen, wechselseitig mit Bäumen bestandenen Promenade. Sie durchzieht das ganze Dorf als lebendiger, grüner Straßenraum, der den Bahnhof und den Alten Rhein als integrale Teile und markante Eckpunkte in das Dorf integriert. Anstelle einer regelmäßigen Allee rhythmisieren einzelne Baumreihen aus 3 bis 15 Bäumen den Straßenraum individuell, verleihen ihm Atmosphäre und mit den Baumarten wechselnde Stimmungen. Neupflanzungen knüpfen geschickt am Baumbestand an und nutzen das Thema mit weiteren Eschen und Schnurbäumen ergänzt werden. Im Bereich des Friedhofes nimmt zum Beispiel eine Reihe Zierkirschen als kurzes, präzises Segment das Gartenthema auf und prägt der Promenade die besondere Atmosphäre dieses Ortes auf. Nach der Kirche und dem »Blauen Platz« werden die bestehenden Linden als typische

Dorf-Bäume zur Reihe ergänzt und stärken das Ensemble aus Kirche und Platz. Der aufgewertete Straßenraum wird durch die gezielte Ansiedlung attraktiver Nutzungen belebt. Gute Fuß- und Fahrradwege, verkehrsberuhigte Zonen und die Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr lenken die Menschen auf die Promenade. Freiräume von hoher Aufenthaltsqualität, Angebote an das gemeinschaftliche Leben, aber auch einfache Maßnahmen wie Sitzbänke oder Litfaß-Säulen mit lokalen Informationen konzentrieren das öffentliche Leben auf diese Lebensader.



## 1 Promenade



## 5 Friedhof



Der Friedhof mit seiner zentralen Lage ist über seine eigentliche Funktion hinaus ein wichtiger Freiraum für Lustenau. Mittel- bis langfristig sollten die Grabfelder mithilfe eines Belegungsplanes in Kirchnähe konzentriert werden. Der hintere Teil des Friedhofes kann so in einen geschützten doch frei zugänglichen Ort der Ruhe und Besinnung in Form eines blühenden Kirschenhaines mit Ruhebänken umgewandelt werden. Der Hain bildet zugleich einen Gegenpol zum nahen, lebendigen Dorfgarten. Die zentrale Wegachse zwischen den Grabfeldern wird mit einer Baumreihe, beispielsweise aus den traditionellen Säuleneichen, gestärkt.

Das Rathaus ist ein bauliches Kleinod in Zentrumsnähe mit seinem hochwertig, vom Landschaftsarchitekten Dieter Kienast, gestalteten Außenraum. Kleine Aufwertungen passen diesen öffentlichen Raum an heutige Bedürfnisse an und lösen die sich verändernden Anschlüsse angrenzender Flächen. In Gebäudenähe wird der Pausen-Garten ergänzt.

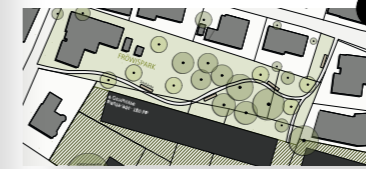
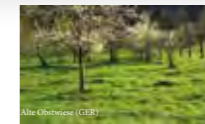


## 6 Rathausgarten



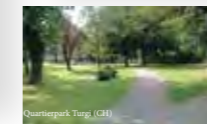
## 7 Dorfgarten

Der Dorfgarten ist nicht als fertig gestalteter Park zu verstehen. Er ist ein unkomplizierter, einladender, wandelbarer und von allen Seiten zugänglicher Freiraum für alle Anwohner, der mit Bürgerbeteiligung entwickelt werden sollte. Seine Gestaltung ist abhängig von der Nutzung der angrenzenden Bauten und den Bedürfnissen der Bevölkerung und gestattet eine Vielzahl an Aktivitäten. Den freundlichen Rahmen bildet die für Lustenau so typische Obstwiese. Der wunderbare Baumbestand wird erhalten und mit Arten wie Walnuss oder Birne ergänzt. In dieser Grundanlage finden nach Bedarf öffentliche Flächen, wie eine Spielwiese oder eine kleine Allmend, für ungezwungene Bewegung Raum. Um Anwohner ohne eigenen Garten besser ins Dorfleben zu integrieren, können im Dorfgarten Pflanzgärten angeboten werden. Aktionen wie das Feldhotel von 2014 sind weiterhin möglich und willkommen. Die Außenräume in der direkten Umgebung der Neubauten werden auf deren Nutzung ausgerichtet: Im Falle eines öffentlichen Baus ist eine Außencafeteria, im Fall einer Bibliothek ein kleiner Lesegarten denkbar. In Richtung Promenade bildet Platz mit Bäumen das Entrée des Dorfgartens. Das Baumdach, eine einfache Kiesfläche und einige Bänke machen ihn zum Treffpunkt und Auftakt des Dorfgartens. Die bereits erfolgte Öffnung dieses Platzes gestattet freien Durchgang zum Kirchplatz.



## 8 Fröwispark

Der Fröwispark ist eine botanische Perle in Lustenau. Imposante, alte Parkbäume wie Blutbuche, Magnolie oder Ginkgo erinnern als wertvolle Relikte an die Gärtnerei, die hier einst lag. Heute bilden die Bäume einen stimmungsvollen Park, der gesichert, weiterentwickelt und öffentlich zugänglich gemacht wird, sofern eine Übereinkunft mit den Eigentümern getroffen werden kann. Dafür werden die Zäune entfernt und wo nötig ergänzende Bäume gesetzt, hier und da werden Bänke platziert. Wenige, einfache Kieswege erschließen die Anlage und binden sie an die Nachbarschaft an.



## 9 Schulanlage

Der Pausenplatz der Schule, ein in die Jahre gekommener, wenig strukturierter Hartplatz, wird mit einfachen Maßnahmen und vegetativen Elementen strukturiert und aufgewertet. Dabei wird auch der gewünschte Schulgarten integriert. Die Umgestaltung ist nicht nur nach Innen gerichtet, sondern berücksichtigt auch die Außenwirkung: Neben der besseren Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität für die Kinder strahlt der Schulplatz auf die angrenzende Promenade aus und bereichert sie um einen freundlichen, lebendigen Freiraum für alle.



# Schwarz auf Weiß.



heute



morgen

Zwei Schwarzpläne im Vergleich verdeutlichen die vorgeschlagene Entwicklungsstrategie: Willkürliche, undefinierte Räume werden zu klar umrissenen Raumabfolgen. Dadurch erhalten Straßenräume mehr Profil, Plätze und Grünräume werden gefasst. Die baulichen Strukturen rücken

zusammen, das Zentrum kann nachverdichtet werden. Neue Begegnungsräume entstehen, mehr Menschen wohnen vor Ort und nützen das Zentrumsangebot, das Dorfleben erhält eine pulsierende Mitte.



