

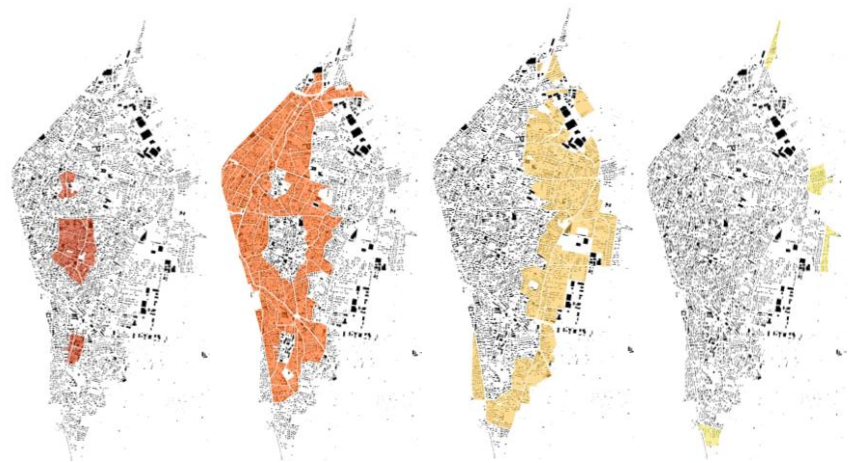
Revision Masterplan Siedlungsentwicklung

Teile

- Grundsätze der räumlichen Entwicklung u. Bewilligungsprozess
- Vorgaben zur baulichen Entwicklung
- Bonussystem

Marktgemeinde Lustenau

1.7.2026



Bearbeitung

Beat Suter

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA

Jürgen Hengsberger

MSc ETH in Raumentwicklung, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur/-planung

Franziska Stocker

BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Projektauftraggeber

Bgm. Patrick Wiedl (Planungsreferent)

Projektleiter

Franz Wiesinger, Abteilung Gemeindeplanung

Projektlenkungsgruppe

Bgm. Patrick Wiedl

Eugen Kanonier, Amtsleiter

Florian Gabriel, Abteilungsleiter Baurecht

Bernhard Kathrein, Abteilungsleiter Gemeindeplanung

Franz Wiesinger, Abteilung Gemeindeplanung

Titelbild: Ausschnitte Dichtezonenplan

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Bewilligungsprozess	4
1.1	Einleitung	4
1.2	Grundsätze der räumlichen Entwicklung	4
1.3	Bewilligungsprozess	6
2	Vorgaben zur baulichen Entwicklung	7
2.1	Übersicht Maßzahlen	7
2.2	Zentrumsgebiete	8
2.3	Dichte Wohngebiete	9
2.4	Lockere Wohngebiete	10
2.5	Sehr lockere Wohngebiete	11
3	Bonussystem	12
	Anhang	14
	Plan Dichtezonen	14

1 Einleitung und Bewilligungsprozess

1.1 Einleitung

Der Masterplan Siedlungsentwicklung Lustenau wurde 2017 erarbeitet und 2020 auf dessen Wirkung und Anwendbarkeit hin evaluiert. Wesentliche Ergebnisse waren, dass die Maßzahlen für die bauliche Entwicklung zu überprüfen, anzupassen und zu ergänzen sind (z.B. min. Geschosßzahl und Grünflächenziffer), dass das Bonussystem angepasst werden muss, dass Aussenraumkonzepte verbindlich zu verankern und die Planungsprozesse in der Gemeinde zu optimieren sind. Zudem wurde eine Reihe von Themen eruiert, die in die Erarbeitung des REP einfließen sollen.

Während das Thema Aussenraumkonzepte direkt in den REP aufgenommen wurde, werden mit der hier vorliegenden Revision des Masterplans Siedlungsentwicklung die Themenbereiche «Vorgaben zur baulichen Entwicklung: Maßzahlen» und «Bonussystem», wiederum aufbauend auf dem REP, revidiert.

1.2 Grundsätze der räumlichen Entwicklung

Der **REP Lustenau** (Verordnung Räumlicher Entwicklungsplan Marktgemeinde Lustenau, 27.6.2024) definiert aufbauend auf dem Masterplan Siedlungsentwicklung (2017) in §5 Vorgaben und Ziele für die Siedlungsentwicklung Lustenaus:

§ 5 Siedlungsentwicklung

- (1) Die Vorgaben und Ziele in diesem Abschnitt basieren auf einer Weiterentwicklung des Masterplans Siedlungsentwicklung (Metron, 2017). Die Siedlungsentwicklung Lustenaus verfolgt folgende allgemeine Ziele:
 - a) Ausbau und Verbesserung der hohen Siedlungsqualität
 - b) Ausbau und Verbesserung dichter, multifunktionaler und lebendiger Ortszentren
 - c) Ortsverträgliche und differenzierte Weiterentwicklung und Verdichtung der Wohngebiete
 - d) Förderung der Nachverdichtung und Umstrukturierung vorhandener Bausubstanz
 - (2) Die drei Zentren Kirchdorf, Rheindorf und Hasenfeld stellen die Ortskerne und Siedlungsschwerpunkte Lustenaus dar. Wobei das Zentrum Kirchdorf das Hauptzentrum und die Zentren Rheindorf und Hasenfeld Ortsteilzentren darstellen. Die Zentren werden mit großer Sorgfalt auf Basis der jeweiligen Konzepte weiterentwickelt. Dabei gelten folgende Ziele:
 - a) Bestehendes und Neues sind optimal aufeinander abzustimmen
 - b) Bauprojekte sind mit hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität auszuführen
 - c) Öffentliche Räume sind hochwertig zu gestalten und deren diverses Nutzungsspektrum aufeinander abzustimmen
 - d) Die Nahversorgung in den Zentren ist sicherzustellen
-

- e) Langsamverkehr und öffentlicher Verkehr werden gefördert und priorisiert
- f) Motorisierter Individualverkehr wird minimiert und Parkierung möglichst unterirdisch sichergestellt

In § 5 Abs. 3 legt der REP im Bereich der Wohnnutzungen und wohnverträglichen Nutzungen **vier unterschiedliche Kategorien** fest:

- Zentrumsgebiete
- Dichte Wohngebiete
- Lockere Wohngebiete
- Sehr lockere Wohngebiete

Darauf aufbauend erfolgt mit der vorliegenden **Revision des Masterplans Siedlungsentwicklung** die in § 5 Abs. 4 festgelegte Definition von Maßzahlen für diese vier Kategorien in Kapitel 2. Das Kapitel 3 beinhaltet die neuen Vorgaben zum Bonus-system.

1.3 Bewilligungsprozess

Die untenstehende Abbildung zeigt die folgenden Bestandteile des Baubewilligungsprozesses:

- Zu Beginn erfolgt die verpflichtende Baugrundlagenbestimmung auf Basis des Masterplans Siedlungsentwicklung, welche mit einem Bescheid abgeschlossen wird. Die Gemeinde beabsichtigt die Schwellengrenze für die Baugrundlagenbestimmung auf 400 m² anzupassen (im Hinblick auf größere Bauvorhaben wie Wohnanlagen).
- Option Zwischenschritt: Vorprüfung (gem. § 23 BauG) mit Einbezug des Fachgremiums bei Bedarf, welche mit einem Bescheid abgeschlossen wird.
- Option Zwischenschritt: Anwendung des aktualisierten Bonussystems mit verschiedenen Anwendungsfällen sowie 1- oder 2-stufiger Prüfung und Beurteilung durch Fachgremium (siehe Kapitel 3).
- Am Ende erfolgt das Verfahren der Baubewilligung, das mit einem Bescheid abgeschlossen wird.

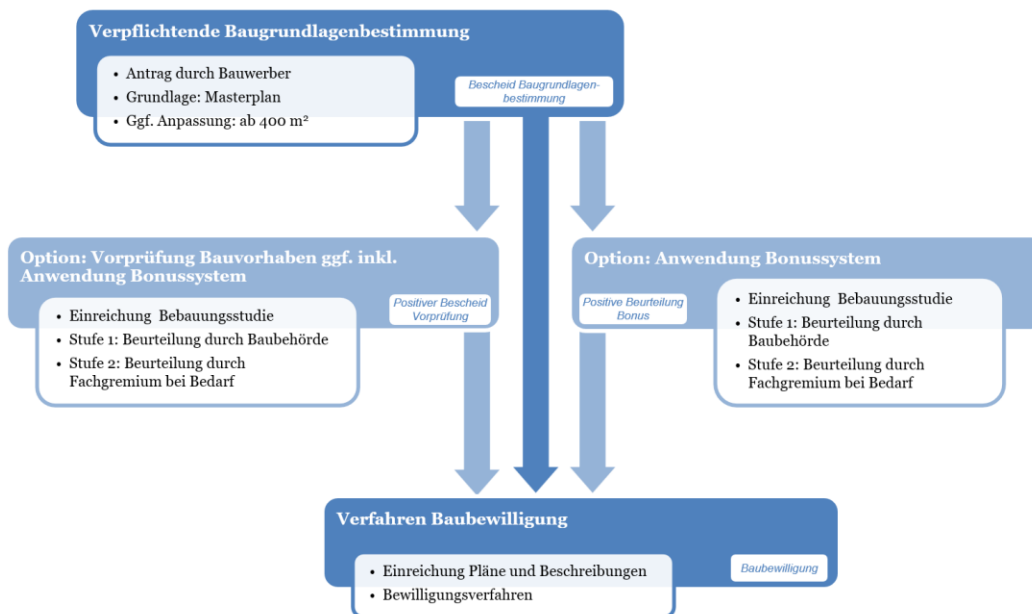


Abbildung 1: Bewilligungsprozess

2 Vorgaben zur baulichen Entwicklung

2.1 Übersicht Maßzahlen

Aufbauend auf den Vorgaben des REP werden mit der vorliegenden Revision des Masterplans Siedlungsentwicklung für Flächen, die als Bauflächen Kern-, Wohn- oder Mischgebiet gewidmet sind die nachfolgenden Richtwerte festgelegt. In begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Richtwerten abgewichen werden. Ausnahmen sind auf Grund eines positiven Fachgutachtens vom Gemeindevorstand zu bewilligen. Ausgenommen sind Gebiete, in denen die entsprechenden Maßzahlen mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt wurden. Die vier Flächenkategorien basieren auf dem REP und sind im Anhang «Dichtezonenplan» dargestellt.

	maximale Baunutzungs- zahl (BNZ)	maximale Bauflächen- zahl (BFZ) *	Mindest- geschoß- zahl (MGZ)	Höchst- geschoßzahl (HGZ)	minimale Grünflächen- ziffer (GFZ)	Entwicklungsziele gem. REP §5 Abs. 5 (Zusammenfassung)
1. Zentrums- gebiete	80	60	2	4	25	Durchmischung Wohnen, Handel, Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen; Einfamilienhäuser möglichst vermeiden.
2. Dichte Wohngebiete	60	60	2	3	30	Mehrfamilienhäuser anzustreben; Hauptnutzung Wohnen; wenig störende gewerbliche Nutzungen möglich.
3. Lockere Wohn- gebiete	40	40	-	3, bei Flach- dächern 2.5, bei Schrägdächern	50	Gute Wohnqualität, stark durchgrünte Charakter und reine Wohnnutzung; als Ausnahme nicht störende gewerbliche Nutzungen möglich.
4. Sehr lockere Wohngebiete	40	40	-	2.5	50	Gute Wohnqualität, stark durchgrünte Charakter und die reine Wohnnutzung; Übergänge von Siedlung zur Landschaft sorgfältig gestalten.

Die Maßzahlen BNZ, BFZ, HGZ, MGZ sind in der Baubemessungsverordnung, LGBL.Nr.29/2010 idgF, definiert. Die minimale Grünflächenziffer ist der prozentuale Anteil der Grundstücksfläche, welche als Grünflächen auszugestalten sind. Zur Grünfläche zählen natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Fläche von Gründächern gem. Bebauungsplan Dachbegrünung kann angerechnet werden.

Grundsätzlich müssen für Mehrfamilienhäuser die Erschließungsvoraussetzungen geschaffen werden.

2.2 Zentrumsgebiete

Entwicklungsziele gem. REP §5 Abs. 5

In den Zentrumsgebieten wird eine Durchmischung von Wohnen, Handel, Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen angestrebt. Die Zentrumsgebiete weisen die höchsten Dichten im Siedlungsgebiet auf. Gebäude und Außenräume sind aufeinander abzustimmen und in überzeugender städtebaulicher Einordnung und Qualität zu gestalten. Einfamilienhäuser sollen unter Berücksichtigung der Bestandssituation möglichst vermieden werden. Öffentlichen Räumen wie Parks und Plätzen, aber auch den Gebäudevorbereichen und Straßenräumen ist hier besondere Beachtung zu schenken.

Maßzahlen

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

- Baunutzungszahl (BNZ): max. 80
- Bauflächenzahl (BFZ): max. 60
- Mindestgeschoßzahl (MGZ): 2
- Höchstgeschoßzahl (HGZ): 4**
- Grünflächenziffer (GFZ): min. 25

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

** punktuelle Ausnahmen, z.B. Akzentuierung Hauptstraßenräume möglich



2.3 Dichte Wohngebiete

Entwicklungsziele gem. REP §5 Abs. 6

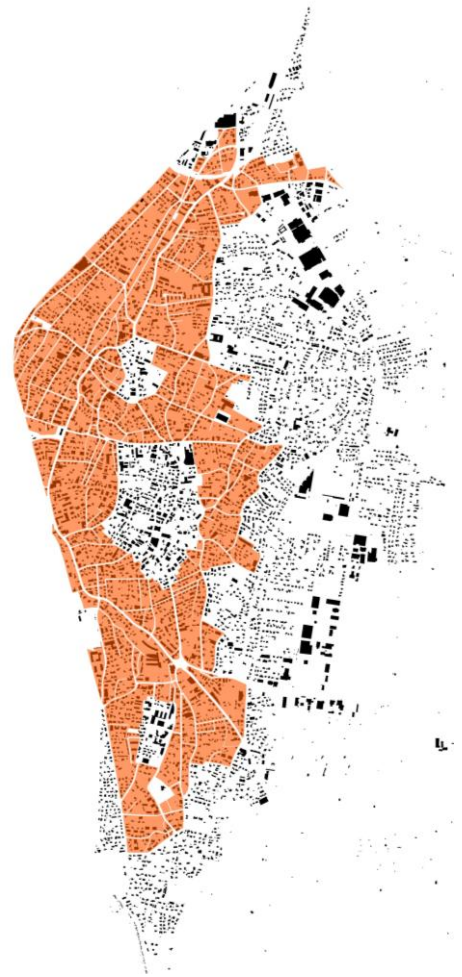
In den dichten Wohngebieten sollen Mehrfamilienhäuser angestrebt werden. Die Hauptnutzung ist Wohnen. Hier sind höhere Dichten als in den übrigen Wohngebieten anzustreben. Dabei sind eine gute Wohnqualität und ein ausreichendes Angebot an attraktiven Außenräumen sicherzustellen. Wenig störende gewerbliche Nutzungen sind möglich. Für diese ist ein Emissionsnachweis erforderlich, der eine geringe Lärm- und Verkehrsbelastung ausweist.

Maßzahlen

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

- Baunutzungszahl (BNZ): max. 60
- Bauflächenzahl (BFZ): max. 60
- Mindestgeschoßzahl (MGZ): 2
- Höchstgeschoßzahl (HGZ): 3*
- Grünflächenziffer (GFZ): min. 30

* punktuelle Ausnahmen, z.B. Akzentuierung Hauptstraßenräume möglich



2.4 Lockere Wohngebiete

Entwicklungsziele gem. REP §5 Abs. 7

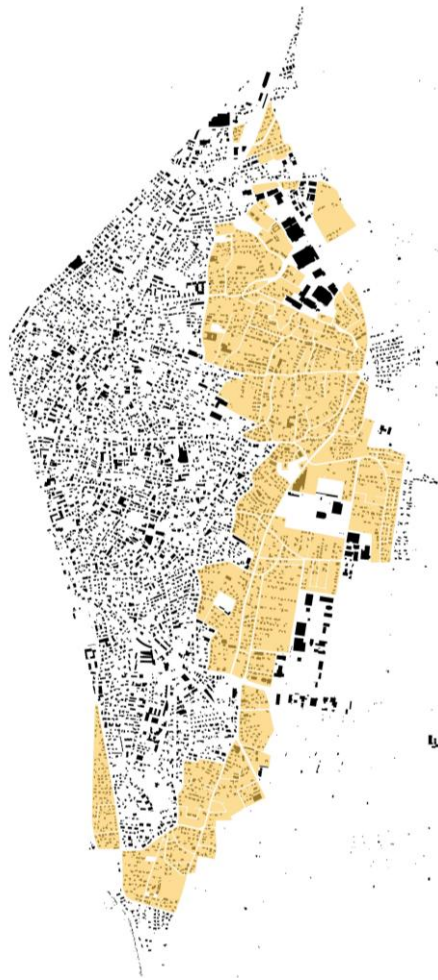
In den lockeren Wohngebieten sind die gute Wohnqualität, der stark durchgrünte Charakter und die reine Wohnnutzung zu erhalten. Demzufolge sind hier geringere Dichten anzustreben. In einzelnen Ausnahmen sind nicht störende gewerbliche Nutzungen möglich, insbesondere, wenn diese direkt dem Quartier zugutekommen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

Maßzahlen

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

- Baunutzungszahl (BNZ): max. 40
- Bauflächenzahl (BFZ): max. 40
- Höchstgeschoßzahl (HGZ):
 - 3 bei Flachdächern*
 - 2.5 bei Schrägdächern*
- Grünflächenziffer (GFZ): min. 50

* punktuelle Ausnahmen, z.B. Akzentuierung Hauptstraßenräume möglich



2.5 Sehr lockere Wohngebiete

Entwicklungsziele gem. REP §5 Abs. 8

In den sehr lockeren Wohngebieten sind die gute Wohnqualität, der stark durchgrünte Charakter und die reine Wohnnutzung zu erhalten. Demzufolge sind hier geringere Dichten anzustreben. Die Übergänge von der Siedlung zur Landschaft sind sorgfältig zu gestalten.

Maßzahlen

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

- Baunutzungszahl (BNZ): max. 40
- Bauflächenzahl (BFZ): max. 40
- Höchstgeschoßzahl (HGZ): 2.5
- Grünflächenziffer (GFZ): min. 50



3 Bonussystem

In der Evaluation des Masterplans Siedlungsentwicklung im Jahr 2020 wurde festgehalten, dass das Bonussystem in der vorliegenden Form nicht zielführend und schwer handhabbar war. Mit dem neuen Bonussystem soll die Handhabbarkeit und auch die Beurteilbarkeit verbessert werden. Gleichzeitig wurden die qualitativen Anforderungen und die Bonushöhen an die aktuellen Themen und Gegebenheiten angepasst.

Das Bonussystem unterscheidet folgende drei Anwendungsfälle:

Fall 1 «Genereller Bonus»

Bonus von 10% in allen Zonen möglich:

- Zentrumsgebiete: $\text{BNZ } 80 + 10\% = \text{max. BNZ } 88$
 - Dichte Wohngebiete: $\text{BNZ } 60 + 10\% = \text{max. BNZ } 66$
 - Lockere Wohngebiete: $\text{BNZ } 40 + 10\% = \text{max. BNZ } 44$
 - Sehr lockere Wohngebiete: $\text{BNZ } 40 + 10\% = \text{max. BNZ } 44$
-

Fall 2 «Nachverdichtungsbonus»

Fallspezifischer Bonus möglich, wenn mit Nachverdichtung im Bestand zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden: z.B. Zubau einer Wohneinheit, Aufstockung mit einer Wohneinheit, Errichtung freistehender Wohneinheit auf bereits bebautem Grundstück oder Umnutzung von Gewerbe in Wohnen.

Fall 3 «Ortsbild Bonus»

Fallspezifischer Bonus möglich, wenn im Einklang mit den Handlungsempfehlungen des Ortsbildinventars gebaut wird.

Die Voraussetzung für einen Bonus ist eine positive, ein- oder zweistufige Prüfung und Beurteilung:

Prüfstufe 1 «Bonus-Kriterien»

Die Baubehörde überprüft in allen drei Anwendungsfällen anhand der nachfolgend aufgelisteten Kriterien die Bonuswürdigkeit:

- Die Erschließung erfolgt gem. «Merkblatt: Erschließungsstraßen Ausbaustandards Wohngebiet», zudem sind nachfolgende Kriterien, sofern relevant, eingehalten:
 - Zufahrten sind auf Nachbargrundstücke abgestimmt
 - Parkierungsflächen sind nicht versiegelt
 - Fahrradabstellanlagen sind eingangsnah und ebenerdig
 - Öffentliche Durchwegung ist sichergestellt
 - Ein Aussenraumkonzept zur Gestaltung des Außenraums inkl. geplanter Bepflanzung und Möblierung liegt vor (Plan und Liste mit Art und Größe der Pflanzen).
-

-
- Ein hoher energetischer Standard (Energieausweis der Stufe A++) wird erreicht.
 - Keine Ausnahmen von Bebauungsplänen (wie z.B. Dachbegrünung, Radabstellanlagen, Gewässerraum)
 - Kein unterschreiten von Abstandsvorschriften
-

Prüfstufe 2 «Beurteilung durch Fachgremium»

Bei Bedarf (z.B. bei größeren Bauvorhaben, oder an zentralen / wichtigen Lagen und bei Sonderfällen) erfolgt in einer zweiten Stufe die qualitative Beurteilung des Bauvorhabens durch ein Fachgremium auf Basis allgemeiner Gestaltungs- und Qualitätsanforderungen. Die folgende Liste soll als Orientierungsgrundlage dazu dienen:

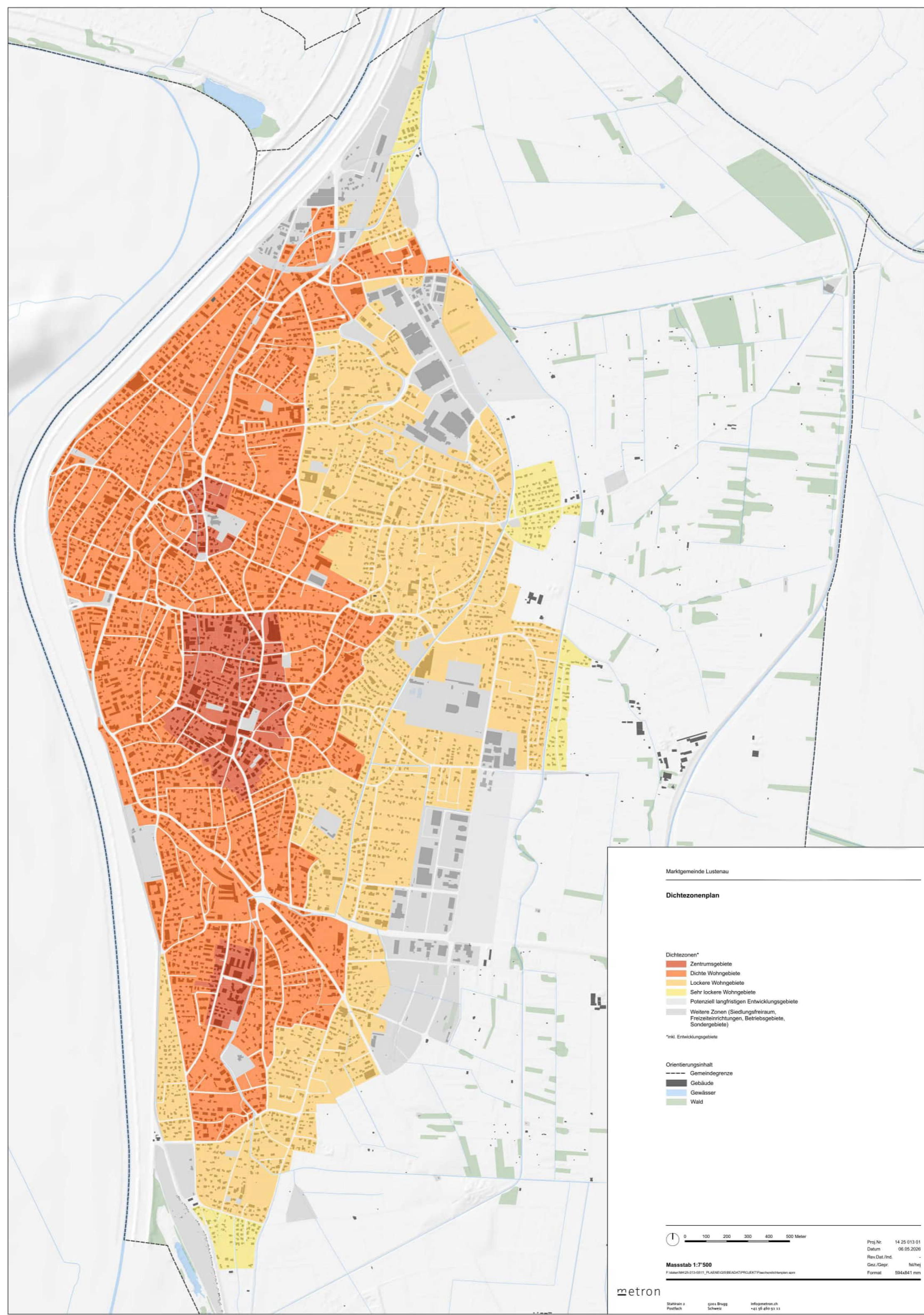
- Gute Einpassung und Gebäudeorientierung mit Rücksicht auf die Umgebung
 - Einbezug der bestehenden Bausubstanz
 - Gute Gestaltung und Anordnung von Erschließung und Parkierung mit Rücksicht auf das Ortsbild
 - Hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität von Außenräumen (wie Oberflächen, Ausstattung, Vegetation)
 - Berücksichtigung bestehender Bäume sowie Pflanzung neuer mittel- und großkörniger Bäume
 - Minimierung der versiegelten Flächen
 - Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser
-

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

Anhang

Plan Dichtezonen





Marktgemeinde Lustenau

Dichtezoneplan

- Dichtezone*
- Zentrumsgebiete
 - Dichte Wohngebiete
 - Lockere Wohngebiete
 - Sehr lockere Wohngebiete
 - Potenziell langfristigen Entwicklungsgebiete
 - Weitere Zonen (Siedlungsfreiraum, Freizeiteinrichtungen, Betriebsgebiete, Sondergebiete)

*inkl. Entwicklungsgebiete

- Orientierungsinhalt
- Gemeindegrenze
 - Gebäude
 - Gewässer
 - Wald



Massstab 1:7'500
F:\bau\14-25-013-0111_Plan\EGS\BEAD\PROJEKT\Fachbereichsplan.kom

Proj.Nr. 14 25 013 01
Datum 06.05.2020
Rev./Dat./Ind. -
Gez./Gepr. ftd/hej
Format 594x841 mm

metron

Stahleisen 2
Postfach 5201
Schwyz
Info@metron.ch
+41 55 450 93 11

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11