

**32**

Schriftenreihe der  
Abteilung Raum-  
planung und Baurecht,  
Amt der Vorarlberger  
Landesregierung

## **Innenentwicklung und bauliche Verdichtung** Beiträge zu Planungsstrategien

## Impressum

### Herausgeber

Amt der Vorarlberger Landesregierung  
Abteilung Raumplanung und Baurecht  
Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz  
raumplanung@vorarlberg.at  
www.vorarlberg.at/raumplanung

### Projektleitung

Lorenz Schmidt

### Verfasser

Helmut Kuëss, Manfred Walser

### Mitarbeit

Stefan Mayr

### Gestaltung

Stefan Gassner

### Lektorat

Thorsten Bayer

### Druck

Hausdruckerei des Amtes der  
Vorarlberger Landesregierung

### Erschienen im Eigenverlag in der

Schriftenreihe der Abteilung Raumplanung und  
Baurecht, Amt der Vorarlberger Landesregierung  
Ausgabe 32

1. Auflage, 300 Stück

Bregenz, Dezember 2018

Alle Angaben erfolgten trotz sorgfältiger  
Bearbeitung ohne Gewähr. Eine Haftung des  
Herausgebers ist ausgeschlossen.

## Inhalt

5	Vorwort von Landesstatthalter Karlheinz Rüdisser
6	Kurzfassung
8	01 Einleitung und Hintergrund
12	02 Verdichtung hat viele Gesichter
22	03 Siedlungstypen und Verdichtung in Vorarlberg
26	04 Elf Beispiele für bauliche Verdichtung im Rheintal und im Walgau Dünserberg-Bassig Göfis-Pfitz Götzis – Projekt „Unter der Bahn“ Schlins – Projekt „Ruhwiesen“ Nenzing – „Sägewerk“ Schnifis – „Abbrandhäuser“ Nenzing – Projekt „d'Sidlig“ Bludesch – „Oberfeld“ Dornbirn – „Bündtlitten“ Bludenz – „Südtiroler Siedlung“ Dornbirn – Bahnhofsumfeld Hatlerdorf
50	05 Verdichtung mit Beteiligten/Betroffenen planen
54	06 Zusammenfassung und Empfehlungen für das weitere Vorgehen
	Anhang
58	07 Anhang I: Workshop mit Expertinnen und Experten
60	08 Anhang II: Ergebnisse der „Küchentisch-Gespräche“
70	09 Literaturrecherche: Verdichtung planen mit Bürgern und Betroffenen

# Kurzfassung

Das gegenständliche Pilotprojekt in Zusammenarbeit mit der Regio Im Walgau identifiziert zehn Siedlungstypen für das Vorarlberger Rheintal und den Walgau. Diese wurden entweder fiktiv als Gedankenspiel geplant oder es wurden vorbildhafte Planungen ausgewertet. In sogenannten Küchentlich-Gesprächen wurden

22 Anwohnerinnen und Anwohner zur Verdichtung generell und zu den Verhältnissen in ihrer Wohnumgebung befragt. Aus den Gesprächen und einer Literaturrecherche wurden Hypothesen zur Frage: „Wie kann bzw. soll Verdichtung in Vorarlberg geplant werden?“ formuliert. Die Hypothesen wurden in einem Expertenworkshop sowie im Rahmen der Raumbild-Konferenz am 9. und 10. April in Feldkirch diskutiert und reflektiert.

## Zentrale Erkenntnisse aus dem Projekt:

- Unter dem Aspekt der Verdichtung lassen sich in Vorarlberg verschiedene Siedlungstypen identifizieren, von der nachverdichteten Streusiedlung im Berggebiet bis zum Geschosswohnungsbau in den Städten.
- Für jeden Siedlungstyp sind bestimmte Formen der Verdichtung besser und andere weniger gut geeignet. Was aber für einen bestimmten Ort die beste Siedlungsstruktur ist, das hängt vom Einzelfall, von der spezifischen Qualität des Ortes ab. Eine pauschale Empfehlung für die Gestaltung von verdichteten Bauformen ist kaum sinnvoll.
- Den Befragten ist in der Regel klar, dass es in Vorarlberg mehr Verdichtung braucht, um überhaupt noch leistbares Wohnen ermöglichen zu können. Es geht also nicht mehr um das „Ob“, sondern um das „Wie“ (und natürlich auch um das „Wo“).
- Im Bewusstsein der Menschen wird mit Verdichtung Geschosswohnungsbau assoziiert, mit all den befürchteten Begleiterscheinungen. Dass aber auch der Ausbau des Dachstocks in einem Einfamilienhaus bereits eine Maßnahme zur Verdichtung ist, muss erst noch ins Bewusstsein gerufen werden.
- Besondere Bedeutung haben gute Beispiele. Eine Sammlung solcher Beispiele aus Vorarlberg und angrenzenden Ländern ist wünschenswert.
- In den Gesprächen wurden bestimmte Anliegen und Befürchtungen öfters genannt als andere. Diese müssen bei Planungen frühzeitig mit den Betroffenen diskutiert werden. Besonders häufig genannt wurden:
  - das Verhältnis Kubatur zu Freiraum (Baukörper im Raum und die Umgebungsqualität),
  - die Zunahme des ruhenden und fließenden Verkehrs sowie
  - die soziale Durchmischung und Integration von neu Zugezogenen.
- Die Beteiligung der Bürger und Anwohner sollte nicht erst beginnen, wenn ein konkretes Bauprojekt geplant ist. Wenn es gelingt, schon im Vorfeld noch ohne konkreten Anlass in der Gemeinde eine Diskussion über die Notwendigkeit und gewünschte Qualität von Verdichtung zu führen, können danach konkrete Projekte leichter umgesetzt werden.
- Hilfestellungen seitens des Landes insbesondere für kleinere Gemeinden sind wichtig. Neben den bestehenden Förderinstrumenten können dies ein Beratungsangebot, die Unterstützung von Pilotprojekten sowie die Förderung eines regionalen Kompetenzaufbaus sein.

## Was könnten weitere Schritte sein?

### 1. Workshops mit Städten und Gemeinden:

Konkretisierung des im neuen Raumplanungsgesetz erschaffenen Instruments der Verdichtungszone für Städte und Gemeinden. Bisher gibt es für diese Verdichtungszone noch kaum inhaltliche Vorgaben oder Kriterien. Workshops mit Städten und Gemeinden können helfen, das Instrument der Verdichtungszone zu konkretisieren und dabei der kommunalen Planungshoheit Rechnung zu tragen. Dabei können auch die gewünschten Hilfestellungen seitens des Landes diskutiert werden. Arbeitsgruppen mit Vertretern von Städten und Gemeinden zum Erfahrungsaustausch können daran anschließen.

### 2. Konkretisierung in der Pilotregion Walgau:

Im Walgau sollen die Ergebnisse des Projekts in die Situation der Walgau-Gemeinden übertragen werden. Es gibt verschiedene Formen der Verdichtung: Wo in der Gemeinde ist welche Form der Verdichtung sinnvoll? Die Workshops sollen für Mitglieder der Bauausschüsse und Bauverwaltung stattfinden. Gegebenenfalls könnten dabei mehrere Gemeinden zusammenarbeiten.

### 3. Workshop mit Planenden und Bauträgern:

Ein solcher Workshop dient zur Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen Planenden und Bauträgern. Er kann dabei helfen, für die gemeinde-spezifische Qualität von Verdichtung zu sensibilisieren. Es werden neben Raumplanern und Architekten sowohl private als auch gemeinnützige Bauträger angesprochen. Zu überlegen ist auch der Einbezug der Abteilung Wohnbauförderung des Amtes der Landesregierung.

### 4. Weitere Aktivitäten dienen der Verbreitung der Ergebnisse in der Öffentlichkeit, z.B.:

- ein Preis für besonders gelungene Beispiele der baulichen (Nach-)Verdichtung (analog zum „Holzbaupreis“),
- ein Werkheft „Verdichtung“ (mit besonderer Berücksichtigung des Planungsprozesses),
- eine Sammlung guter Beispiele und deren Vermittlung (Publikation, Internet-Plattform, Vorträge, Exkursionen... ) sowie
- Expertengespräche, um den Erfahrungsaustausch unter den Planenden zu vertiefen (unter Einbezug der Erfahrungen aus der Schweiz und aus Deutschland).

Dezember 2018, Helmut Kuess und  
Manfred Walser

## 02 Verdichtung hat viele Gesichter

### Was ist Verdichtung?

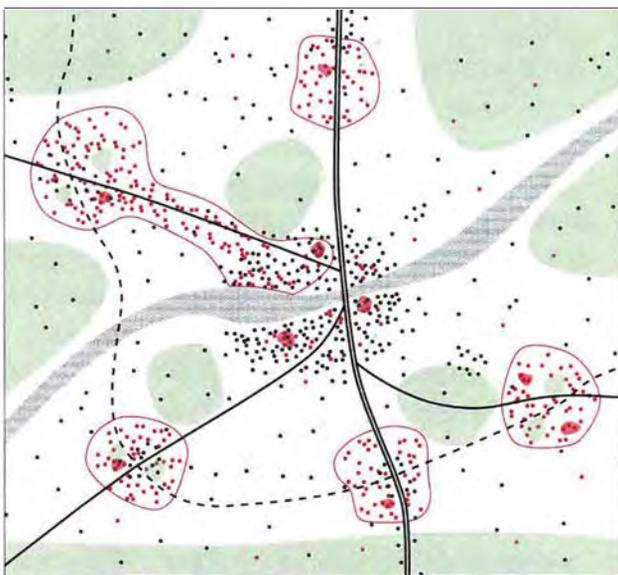
Der Begriff „Verdichtung“ ist sehr allgemein und mit sehr unterschiedlichen Assoziationen besetzt. Bei Verdichtung denken viele Menschen zuerst an den Wohnblock. Verdichtung umfasst jedoch eine Vielzahl von Maßnahmen, vom Ausbau des Dachgeschosses im Einfamilienhaus bis zum Bau eines Hochhauses.

Nähert man sich dem Begriff analytisch, dann liefert beispielsweise die Studie des Kantons Basel-Stadt „Was ist eigentlich Verdichtung?“ Ansatzpunkte. Sie unterscheidet fünf Aspekte von Dichte, die jeweils getrennt voneinander betrachtet werden können:

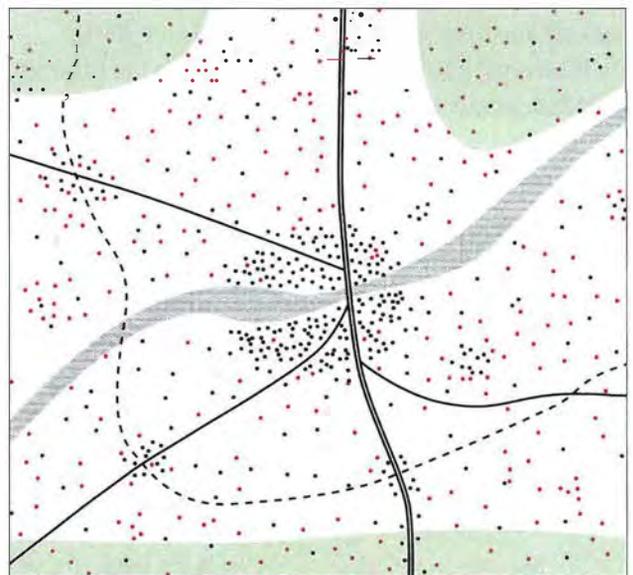
#### Aspekte von Dichte

- Siedlungsdichte (Siedlungsfläche pro Einwohner, inkl. Gewerbe, Verkehrsflächen etc.)
- Bauliche Dichte (Ausnutzungsziffer je nach Gebäudetyp und jew. Umgebungsqualität)
- Belegungsdichte (Haushaltsgröße und Wohnfläche (m<sup>2</sup>/Kopf))
- Interaktionsdichte (Gegenseitige Einwirkungen der Bewohner, anonym oder nicht anonym)
- Funktionale Dichte (Vielfalt der Funktionen in einem Gebäude/Quartier)

Hierbei zeigt sich, dass eine Reduzierung der Diskussion um verdichtetes Bauen auf die möglichst optimale Ausnutzung von Flächen zu kurz greift. Wird nur die reine Wohnnutzung betrachtet, ohne die anderen Nutzungen im Umfeld mitzudenken, dann geht viel Qualität der Siedlungsstruktur verloren. Martin Hofer (2007:149) stellt dazu fest: „Verdichtung hat einen schlechten Ruf. Der Begriff der Dichte ist so lange negativ besetzt, als er rein quantitativ und monofunktional gemeint ist. In den Vorstädten der 1950er- bis 1970er-Jahre sind Wohnungen aus ökonomischen Gründen so dicht als möglich gestapelt worden, denn bauliche Dichte verhält sich fast vollständig proportional zum Profit (...) Durch die Beschränkung auf reine Wohnnutzung geht aber die Erlebnisdichte der traditionellen Stadt mit ihrem simultanen Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Essen, Trinken und Unterhalten verloren.“



Qualitative Verdichtung/ strukturgebende Verdichtungen



Quantitative Verdichtung/ Verdichtung gemäß Zufallsprinzip



## Welche Auswirkungen hat Verdichtung?

Probleme treten vor allem dann auf, wenn Dichte nur in ökonomischen Kategorien betrachtet wird, denn Dichte hat viele Auswirkungen.

Neben der Flächenproblematik gibt es auch Argumente aus dem Bereich des Umweltschutzes, die für eine verdichtete Bauweise sprechen: Energieeinsparung, Ressourcenknappheit, CO<sub>2</sub>-Ausstoß, Klimawandel etc.

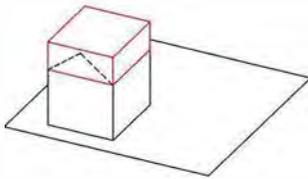
## Welche Möglichkeiten zur Verdichtung gibt es?

- Prinzipiell gilt es zu unterscheiden zwischen:
- Nachverdichtung innerhalb eines bereits überbauten Raums und
  - verdichtetem Bauen auf zusammenhängenden Flächen, die bisher frei von Bebauung waren.

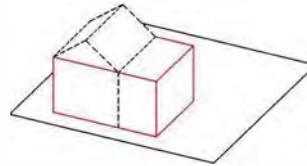
Eine Sonderform der Verdichtung ist die bessere Nutzung leer stehender oder unternutzter Gebäude. Die Leerstandproblematik bildet in Vorarlberg einen wichtigen Teil der Diskussion um Verdichtung. Aufgrund der Vorarlberger Siedlungsstruktur lautet die zentrale Frage: Gibt es sinnvolle Möglichkeiten zur Verdichtung in kleinen Gemeinden?

Entgegen der öffentlichen Wahrnehmung, nach der Verdichtung mit Geschosswohnungsbau oder ähnlich großen Kubaturen gleichgesetzt wird, beinhaltet der Begriff „Verdichtung“ eine ganze Palette größerer und kleinerer Maßnahmen, die in der folgenden Grafik skizziert werden:

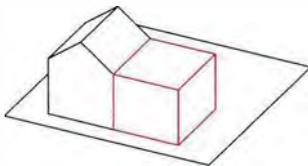
## Skizzen zu Verdichtungsformen



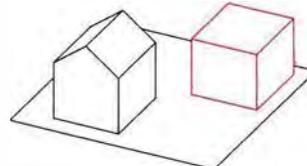
Aufstockung von bestehenden Gebäuden



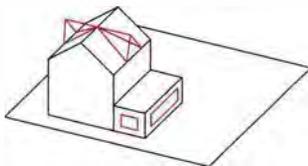
Abriss und Neubau einzelner Gebäude



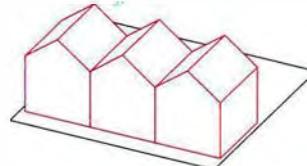
Anbau an bestehende Gebäude



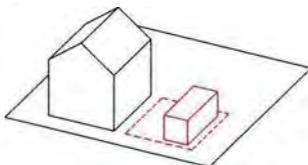
Zweites Gebäude im Garten/Hinterhof



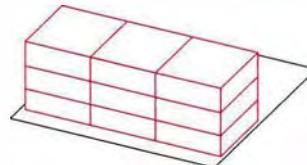
Dachausbauten bzw. Umnutzung von Garagen



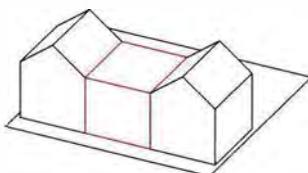
Reihenhäuser



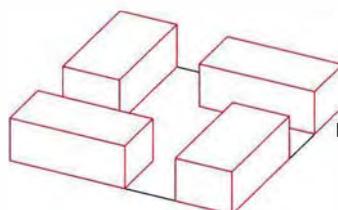
Stellplatz für mobile Kleinbauten



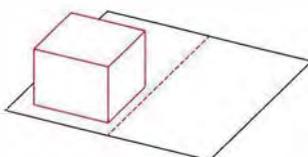
Dreigeschossige Reihenhäuser



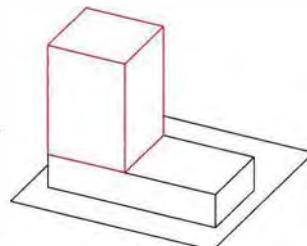
Baulücken schließen



Blockrandbebauung



Grundstücke sinnvoll bebauen



Vertikale Verdichtung