Pilotprojekt zur Gemeinde- und Regionalentwicklung

Erfahrungsbericht

Bearbeitungshinweise:

Ein Ziel der Landesförderung von Pilotprojekten ist es, dass landesweit Ideen für Verbesserungen und Neuerungen im Bereich der Gemeinde- und Regionalentwicklung generiert, gesammelt, ausgewählt und kommuniziert werden.

Dieses Formular dient dazu, die in den geförderten Pilotprojekten gewonnenen Erfahrungswerte zu sammeln. Der Funktionsbereich Gemeindeentwicklung beim Amt der Vlbg. LReg. stellt in weiterer Folge diese Erfahrungswerte über seinen Internetauftritt der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Bei Fragen können Sie sich gerne an folgende Sachbearbeiter wenden:

Christoph Türtscher, christoph.tuertscher@voralberg.at, 05574/511-27123
Heiko Moosbrugger, heiko.moosbrugger@vorarlberg.at, 05574/511-27124

Bezeichnung des Pilotprojektes:
d'Sidlig z'Nenzing

Projektbeginn:	April 2013
Projektende:	August 2019

Kurzbeschreibung des Projektes und Erläuterung des Pilotcharakters:

Durch die Verlegung des Fussballplatzes zum Walgaubad wurde 2014 das gemeindeeigene Grundstück im Ortsteil "Siedlung", südlich des Bahnhofes frei.

Auf dem ca. 1,5 ha großen Grundstück soll eine qualitätsvolle Siedlungsergänzung entwickelt werden. Dazu wurden die Ziele der örtlichen Raumplanung mit den Bedürfnissen der Anwohner und Bauinteressierten in Korrelation gebracht.

Der heute (derzeit) mögliche Spielraum für die Umsetzung von einem "enkeltauglichen" und generationenübergreifenden Wohnquartier am Bahnhof wurde mit verschiedenen Formaten ausgelotet.

3 Hauptziele wurden verfolgt::

1. BürgerInnen und Bauinteressierte (Bauträger, Baugruppen, Bauherren) in die Planungen miteinbeziehen
2. Ein Siedlungsmodell zu entwickeln, das sowohl öffentliche als auch private Interessen beinhaltet und ein Lebensumfeld für individuelle Wohnbedürfnisse ermöglicht.
3. Sicherung der qualitativen und inhaltlichen Ansprüche, die gemeinsam mit BürgerInnen und Bauinterssierten erarbeitet wurden, bis zur Realisierung.

Dazu wurden folgende Formate ausprobiert und durchgeführt:

1. Ideenwerkstatt mit BürgerInnen: Transparente Prozessgestaltung; von Anfang an Bedürfnisse einbringen und auf Realisierbarkeit prüfen

2. Siedlungsmodell aus den 1930ern/1950ern mit BürgerInnen und Bauinteressierten neu denken - Vorzüge der Siedlungshäuser, Welche Siedlungsformen brauchen wir heute. Ergebnis war Bauen in der Reihe, Stapeln von verschiedenen Wohntypen, Raum zum selbst Ausbauen anstelle von fixierten Wohnflächen

3. Siedlungsmodelle testen: Wettbewerb mit Studierenden um möglichst viele Wohntypen und Lebenswelten aufzuzeigen und mit Bauträger/Bevölkerung diskutieren

4. Allmeinde - Das gemeindeeigene Grundstück soll an die Bestbietenden verkauft werden. Nicht der Preis sondern die Qualität der Bebauung ist dafür entscheidend.

5. Rahmenplan für GrundstückbewerberInnen gemeinschaftlich - abgestimmt mit BürgerInnen und Bauträgern - erstellen.

6. Bauträger, Baugruppen und Bauinteressierte sollen die gleiche Chance haben ein Grundstück zu erwerben. Dazu wurden Teilgrundstücke im Ländleimmo angeboten um Interesseierte zu eruieren.

7. Einrichtung eines Qualitätssicherungsbeirates (Architekt, Landschaftsplaner, Jurist) zur Beurteilung der Bewerbungsgespräche mit Bauträger

8. Infoveranstaltung für Interessierte Baugruppen, Häuselbauer, die Grundstücke erwerben wollen. Zusammenführung mit Architekten, Banken, Projektentwicklern...

9. Durchführen eines Bauträgerwettbewerbs zur Qualitätssicherung

10. Verhandlungsgespräche mit Käufer/Gemeinde/Qualitätssicherungsbeirat

11. Unterstützung einer Baugruppe (Wohnbauforschung)

12. Laufende Berichterstattung und Vorträge/Diskussionen und Exkursionen

Was hat sich bewährt?

1. Beharrlichkeit in Zeit und Umsetzungsqualität: Prozessdauer 2013-2019: Erstaunlich, dass die Gemeinde einen so langen Atem hatte und alle Exkurse mitmachte. Die rasant steigenden Grundstückspreise haben hier geholfen. Innerhalb der Projektdauer stieg der Preis um nahezu das Doppelte - ohne dass die Gemeinde Preistreiberin war.

2. Qualitätssicherungsbeirat: Wenn nicht der Preis sondern die Qualität entscheidet, dann ist die Gemeinde gut beraten ein Qualitätssicherungsteam einzusetzen. Die Zusammensetzung mit Architekt/Landschaftsplaner und Jurist war für dieses Projekt perfekt.

3. Aktive Bodenpolitik betreiben und hoheitliche Planung wahrnehmen: Für die Erstellung von Qualitätskriterien muss die Gemeinde vor allem auch öffentliche Interessen in die Umsetzung einbringen. Mehr Wohnungen bedeutet mehr Infrastruktur (KIGA, etc.). Im Zuge des Prozesses konnte die Gemeinde direkt beim Bahnhof ein strategisch wichtiges Grundstück erwerben.

4. Bauträgerwettbewerb: Ungewohnt für Bauträger gegeneinander mit eigenem Architekturprojekt anzutreten. In Vorarlberg sind Bauträgerwettbewerbe nicht üblich. Eher bieten sie der Gemeinde an einen Architekturwettbewerb auszuschreiben, wenn sie den Kauf eines Gemeindegrundstücks beabsichtigen. Die Gemeinden sind gut beraten, wenn sie die Ausschreibungen nicht in die Hände der Ausführenden legen. Es liegt in der Natur der Sache, dass der Ausschreibende seine eigenen Ziele höher ansetzt als die der anderen. Für

gemeindeeigene Grundstücke muss das Ziel sein, das bestmöglichste für die Allgemeinheit zu sichern und gute Wohnqualität für neue BewohnerInnen zu ermöglichen.

Projektsicherungsvertrag auf Basis des Bauträgerwettbewerbs: Der Bauträger kann seine vorgeschlagenen Ideen realisieren, die Gemeinde hat die Sicherheit, dass die geforderten Kriterien eingehalten werden.

5. Miteinbeziehen der Bauträger, Baugruppen, Häuselbauer und NachbarInnen: Die Ergebnisse des Bauträgerwettbewerbs werden von der Bevölkerung gut angenommen.

Was hat sich weniger bewährt?

1. Parkieren auf gemeindeeigenem Grund bzw. bei ÖBB Haltestelle: Idee war, dass keine Garagen gebaut werden und dadurch weniger Kosten und weniger versiegelte Flächen entstehen. Außerdem wäre für die Zukunft - wenn weniger PKW gebraucht werden - eine große freie unbebaute Fläche als Siedlungsreserve vorhanden. Soweit gehen Bauträger und Bauherren nicht mit.

2. Bauen in der Reihe: Eine Idee für kostengünstiges Bauen war eine Art Reihenhaus ohne Innenausbau, nur mit einer Hülle. Hier könnten Häuselbauer eine fertige Hülle kaufen und dann in Eigenregie den Selbstausbau vornehmen. Durch die einzelnen Schoten wäre Schallschutz, Brandschutz etc geklärt, der Innenausbau könnte generationengerecht und je nach finanzieller Lage erfolgen. Kein Bauträger traute sich dies anzubieten. Obwohl Riva von Hefel (s. Wohnbauforschung) ein gangbares Modell in diese Richtung schon entwickelt hat.

3. Rahmenplan mit einzelnen Baufeldern, die durch gemeinsame Spielplätze und oberirdische Parkierungsflächen einender bedingen. Idee war, dass viele Baufelder mit ca. 6-8 Wohneinheiten von vielen Bauinteressierten (Baugruppen und Bauträger) gekauft werden können. Die Gemeinde hätte in diesem Fall Parkplätze, Wege und Frei/Spielflächen als Gemeindefläche angeboten. Für Baugruppen war die Anzahl der Stellplätze zu gering (1,3/WE) und Bauträger wollten sich nicht auf derart kleine Bauprojekte einlassen.

4. Die Bauträger haben mit interessanten Architekturentwürfen im Wettbewerb geantwortet. Im Zuge der Sicherung des vom Bauträger vorgeschlagenen Entwurfs stellte sich heraus, dass für gewisse Wohnungstypologien (Maisonettewohnungen, teilbare Wohnungen, überhohe Räume etc.) keine Realisierungsabsicht bestand. Mit landespolitischer Unterstützung mussten die Vorschläge mit extremem Druck eingefordert werden.

Welche Empfehlungen für ähnlich gelagerte Projekte in Vorarlberg können mitgegeben werden?

Für gemeindeeigene Grundstücke MUSS die Gemeinde ihre Planungsagenden selbst wahrnehmen und sie nicht an Bauträger abgeben. Sobald die Vorgaben erstellt sind, bringt ein Bauträgerwettbewerb ein innovatives Angebot an Varianten, die mehr als der übliche Wohntypus aufzeigen.

Welche Erfahrungswerte wurden mit der Landesförderung gesammelt?

1. Aufwand Pilotprojekt: Der hohe Aufwand für das Pilotprojekt hat sich letztendlich bezahlt gemacht. Insgesamt liegt ein Vorentwurf vor, der Grundlage für den Projektsicherungsver-

trag ist, der einreichfähig ist. Pro Wohneinheit (insgesamt ca. 100 WE) sind hier für den gesamten Prozess ca. 2000,-- EUR/ Wohnung Kosten entstanden. Ab einer gewissen Projektgröße (ca. 50 WE) könnte angedacht werden, dass Bauträgerwettbewerbe verpflichtend sind - sofern auch gemeinnützige Wohnungen errichtet werden.

2. Exkursionen zu innovativen Wohnbautypen und Testmodelle aufzeigen durch Studierende: Neue Wohnmodelle die anderswo bereits umgesetzt werden, fussen nur zögerlich in Vorarlberg. Wir bauen am Bedarf vorbei. Die Käuferzielgruppe hat sich von Jungfamilien, Paaren verschoben zu Singles, ältere Menschen... Hierfür brauchen wir Konzepte. Lernen von Best Practice und das Aufzeigen von Alternativen ist bei der Bevölkerung gut angekommen.

3. Möglichkeiten für Quartiersentwicklung auf gemeindeeigenen Grundstücken: Aktive Bodenpolitik und Projektentwicklung gemeinsam mit den Bauträgern und Baugruppen erfordert großes Engagement einer Gemeinde. Oft fehlt es an Fach- und SachbearbeiterInnen und Mitteln in den Gemeinden - Projekte wie diese helfen!

4. Baugruppenmodell: Baugruppen entwickeln sich seit 10 Jahren zögerlich in Vorarlberg. Leider. Eine Baugruppe hat sich in Nenzing etabliert. Die Kombination von Gemeindeentwicklung und Wohnbauförderung hat hier geholfen. Die Projektentwicklung der Baugruppe wird als Wohnbauforschungsprojekt weiterhin unterstützt und begleitet.

Was ist sonst noch wichtig festzuhalten?

1. Bauträgerwettbewerb eignet sich für die Bebauung von gemeindeeigenen als auch gemeinde/quartiersrelevanten Arealen. Hier wären Informationsveranstaltungen für Gemeinden und auch für Bauträger notwendig.

2. Die amtsinterne Abstimmung und Zustimmung der Abteilungen Raumplanung und Wohnbauförderung (Lorenz Schmidt, Karl Ladenhauf, Raimund Fend, Lothar Hinteregger) hat dem Projekt sehr geholfen. Das Ineinandergreifen der raumrelevanten Förderungen helfen bei der Realisierung sowohl der Gemeinde als auch den Bauwerbenden.

3. Der Bericht der Phasen I,II,III liegt bereits vor s. unter Links: Homepage Nenzing, die Dokumentation des Studierendenwettbewerbs wurde überreicht und der Bericht Umsetzungsphase inkl. Résumé werden bis Ende August 2019 der Förderabteilung überreicht.

Links zu weiteren Informationen (wenn vorhanden)?

http://www.gelisalzmann.at/projekte/dsidlig-nenzing

https://www.marktgemeinde-nenzing.com/daten/5/Downloads/Projekte/Siedlig/NENZING%20PHASE%20I%20_II_III_20160215.pdf

Ansprechperson für weitere Auskünfte über das Pilotprojekt (wenn gewollt):

Name: Geli Salzmann

E-Mail: office@gelisalzmann.at

Tel.: +43 664 1019834

Mit meiner Unterschrift bestätige ich als Projektauftraggeberin/Projektauftraggeber die Richtigkeit der Angaben und gebe mein Einverständnis zur Veröffentlichung dieses Berichtes im Internetauftritt des Landes Vorarlberg.

Nenzing, 12.7.2019	GREUSSING HERBERT	
Ort, Datum	Name in Blockbuchstaben	Unterschrift

Marktgemeinde Nenzing * Bezirk Bludenz *