

>
Prof. Sibylla Zech
überarbeitet das Räumliche
Entwicklungskonzept
für Feldkirch.



IM GESPRÄCH MIT PROF. SIBYLLA ZECH

Freiräume erfüllen wichtige Funktionen

Verglichen mit den 1960er-Jahren leben heute um 60 Prozent mehr Vorarlberger auf gleicher Fläche. Es wird enger! Müssen wir uns über kurz oder lang vom Lebensraum eines eigenen Hauses verabschieden? Wie kann es gelingen, Wohnen, Natur und Wirtschaft auch künftig auf den bestehenden Flächen unterzubringen? Wir haben mit Prof. Sibylla Zech, deren Büro stadtländisch derzeit das Räumliche Entwicklungskonzept Feldkirch überarbeitet, gesprochen.

Das Gespräch führte Susanne Backmeister.

Frau Prof. Zech, Boden lässt sich bekanntlich nicht vermehren – sind wir in der Vergangenheit sorgsam genug damit umgegangen?

Wir sind in Vorarlberg ziemlich verschwenderisch mit Boden umgegangen! Und wir haben einen Punkt erreicht, an

dem Flächensparen und Bodenschutz eine ganz zentrale Bedeutung zukommt – für jetzige, aber auch für zukünftige Generationen.

Wir sind eine wachsende Bevölkerung. Vor allem aber wachsen auch unsere Ansprüche. Die Wohnfläche pro Einwohner hat sich in den letzten Jahrzehnten verdreifacht! In den 60er-Jahren waren es im Durchschnitt noch 15 m² Wohnfläche pro Person. Heute sind wir bei 45 m². Das heißt natürlich mehr Komfort und bessere Lebensqualität. Aber diese Flächen auch unterzubringen, ist ein Problem.

In den vergangenen Jahrzehnten waren der Großteil der Neubauten Ein- und Zweifamilienhäuser. Das ist heute nicht mehr ganz so. Heute baut man in Vorarlberg kompakter, also mehr Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Das bedeutet, dass pro Person nicht mehr so viel Boden verbraucht wird.

Hat ein bewusstes Umdenken stattgefunden oder hat sich das zwangsläufig so ergeben?

Beides. Natürlich sind die Grundpreise stark gestiegen. Es gibt aber auch eine Änderung im Lebensstil.

Wie man jedoch mit den vielen Ein- und Zweifamilienhäusern in Zukunft umgehen wird, ist nicht nur in Feldkirch ein Thema, sondern in ganz Mitteleuropa. Zumal viele der Häuser nicht mehr den Ansprüchen gerecht werden, die man heute an Wohnen hat.

Wie viel Raum braucht Ihrer Meinung nach ein Mensch?

Das ist eine Frage der Werte und der Wertigkeit. Da gibt zum Beispiel die Formel des ökologischen Fußabdrucks, die zeigt, dass wir von unserer Erde ein Mehrfaches beanspruchen, als uns zustehen würde. Der österreichische Flächenverbrauch wird zusätzlich exportiert. Das heißt wir brauchen im Ausland noch einmal so viel Boden, um dort unsere Nahrungsmittel zu produzieren.

Einmal abgesehen davon, dass wir irgendwann zu viele Menschen sein werden, wieso ist es so wichtig, dass wir Flächen nicht ungehindert verbauen?

Dass wir keinen Platz mehr hätten, weil wir für die bestehende Fläche zu viele werden, ist in Vorarlberg nicht das Problem. Nehmen wir zum Beispiel >

> unsere Baulandreserven. In Feldkirch sind aktuell 30 Prozent des gewidmeten Baulands noch nicht genutzt. Wenn wir die bestehenden Baulücken schließen würden, könnten wir locker nochmals 10.000 Feldkircherinnen und Feldkircher unterbringen. Und das, ohne dass wir den Leerstand in bestehenden Gebäuden genutzt hätten! Und wenn wir die Baudichte auch nur maßvoll anheben – sprich etwas höher bauen – können wir ohne große Probleme ein zweites Feldkirch im Bestand unterbringen.

Dann geht es also vielmehr darum, jene Flächen, die jetzt noch offen sind, nicht zu verbrauchen?

Genau. Dass wir die bestehenden Siedlungsgebiete bestmöglich gestalten und nutzen und gleichzeitig die Freiräume erhalten.

Freiräume haben ganz viele Funktionen: Für die Produktion von Land- und Forstwirtschaft, als grüne Lunge, für den Klimaschutz. Naherholung ist eine weitere wichtige Funktion. Aber auch der Schutz vor Naturgefahren – Retentionsflächen für den Hochwasserschutz sind auch in Feldkirch ein ganz wichtiges Thema. Alle diese Aufgaben erfüllen die Freiräume.

Welche Möglichkeiten hat eine Gemeinde, einen verantwortungsvollen Umgang mit Boden zu fördern?

Eine Gemeinde kann über das räumliche Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan definieren, wie das Siedlungsgebiet ausschauen soll, kann die Siedlungsgrenzen festlegen und für die Baugebiete eine planvolle Entwicklung definieren. Letzteres geschieht über die Bebauungsplanung oder die Bebauungsvorgaben. Dabei ist es vor allem wichtig, über die Dichte

und Gestaltqualität der Verbauung zu sprechen ...

Dichte heißt vor allem Höhe?

Die Gebäudehöhe ermöglicht es, Nutzungen zu stapeln und damit weniger Boden zu verbrauchen. Das betrifft nicht nur die Wohngebiete, sondern auch Gewerbe und Handel. Man muss nur in die Schweiz oder nach Liechtenstein schauen, wo die Grundkosten schon viel höher sind. Dort haben wir Industriebetriebe, die ihre Produktionsflächen übereinander, auf fünf, sechs, sieben Geschossen untergebracht haben und sich nicht flächenfressend ausdehnen.

Oder aber bei Einkaufszentren die riesigen Parkplätze – hier kann eine Gemeinde über bauliche Vorgaben steuern: Parken am Dach, Parkhaus statt Parkplatz ... So passiert es ja auch bei neuen Projekten in der Feldkircher Innenstadt – beispielsweise beim Jahnplatz und am Saalbauareal.

Eine Gemeinde kann die Raumplanungsinstrumente nutzen, kann bauliche Vorgaben machen, kann aber auch Prozesse unterstützen, in denen Bürgerinnen und Bürger aktiv beteiligt werden. Wir betreuen in Wien eine Reihe von Lokale Agenda 21-Prozessen, die gemeinschaftliches Grün im Stadtteil entwickeln, oder sich mit Sharing von Mobilität auseinandersetzen oder auch mit Shared Office – also der gemeinschaftlichen Nutzung von Büros. Auch solche Dinge brauchen fachliche Betreuung und Begleitung von Seiten der Stadt.

Auch in der bevorstehenden Stadtentwicklungsplanung gibt es für Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich einzubringen.

Ja, das ist ein Potential, das wir nutzen möchten. Die Bürgerinnen und Bürger sind Expertinnen und Experten für ihren Lebensraum. Gemeinsam an

Lösungen für eine flächen- und ressourcenbewusste Zukunft zu arbeiten, halte ich für ganz wichtig. Zumindest es um vieles schwieriger wäre, Flächensparen lediglich zu verordnen. Wir beobachten schon bei vielen Menschen eine geänderte Haltung. In der Schweiz hat z.B. das Volk in einer Volksabstimmung entschieden, dass „Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen“ sein soll. Das Raumplanungsgesetz wurde entsprechend angepasst. Leerstand ist auch in Feldkirch ein Thema. Rund 800 leer stehende Wohnungen verursachen Kosten für die Allgemeinheit. Leitungsinfrastrukturen und Straßen müssen instandgehalten werden, der Baudruck auf andere Flächen und die Preise steigen.

Welche weiteren Handlungsmöglichkeiten gibt es für eine Gemeinde?

Das Raumplanungsgesetz ermächtigt die Gemeinden, bei einer Umwidmung mit dem Grundeigentümer vertraglich zu vereinbaren, das Grundstück innerhalb einer gewissen Zeit im Sinne der Stadtentwicklung auch zu nutzen, also nicht zu horten. Wird der Vertrag nicht eingehalten, gibt es Sanktionen. Umwidmungen müssen natürlich im Sinne der Raumordnung sein, zum Beispiel indem Wohnraum oder Arbeitsmöglichkeiten an raumplanerisch sinnvollen und verträglichen Standorten geschaffen werden. Eine Gemeinde kann umgekehrt aber auch Bau- oder Betriebsflächen rückwidmen, wenn der Standort nicht als Baufläche geeignet ist.

Erhalten die Eigentümer dieser Flächen eine Entschädigung?

Nein, in diesem Fall nicht. Umgekehrt müssen sie auch nichts zahlen, wenn zum Beispiel aus einer landwirtschaftlichen Fläche Bauland wird, das zehnmal so viel wert ist. In der Schweiz oder in



„Flächensparen und Bodenschutz haben eine ganz zentrale Bedeutung – für jetzige, aber auch für zukünftige Generationen.“

Prof. Sibylla Zech

<

Mit der Verbauung am Saalbau- und Jahnplatz werden künftig wertvolle Innenstadtflächen neu genutzt.

Bayern muss der Widmungsgewinn zum Teil abgeführt werden. Das Geld wird für Infrastruktur, für den Ankauf von Flächen, für Freiräume, also zweckgebunden für die Stadtentwicklung verwendet. Wir haben diese Möglichkeit leider nicht.

Sie erarbeiten bis Ende 2018 ein räumliches Entwicklungskonzept für Feldkirch. Ist dieses Konzept gesetzlich bindend?

Das räumliche Entwicklungskonzept wird von der Stadtvertretung beschlossen und hat damit eine Verbindlichkeit nach innen. Es ist nicht verbindlich für den einzelnen Grundeigentümer oder für den einzelnen Bauherrn, aber die Stadt beschließt, es als Richtschnur für ihre Entscheidungen zu nehmen. Vor allem ist es eine Grundlage für den Flächenwidmungsplan und für den Umgang mit Anträgen auf Änderung des Flächenwidmungsplans. Aber auch was die Bebauungsdichte betrifft, den öffentlichen Raum, das grüne Netz innerhalb der Stadt und die Wegeverbindungen.

Besonders viel Engagement braucht es, Räume zu gestalten, die bislang noch nicht den Charakter eines öffentlichen Raums haben – so wie beispielsweise der Hirschgraben, der bislang nur Verkehrsschneise ist. Wenn man den Stadttunnel in Betrieb nimmt, müsste der Hirschgraben zugleich ein Begegnungsraum werden, wo man sich treffen und unter Umständen auch ein Fest feiern kann. Wenn hier nicht umgestaltet wird, wird der Verkehr die Straße einfach wieder auffüllen.

Abschließend noch eine persönliche Frage: Wo befindet sich für Sie als Raumplanerin das wertvollste Fleckchen Boden in Feldkirch?

Eine interessante Frage [lacht] ... Ich finde den Margarethenkapf, dort wo das Rädle steht, einen ganz besonderen und magischen Ort. Feldkirch hat mit seinen Stadtbergen einige solcher magischer Orte. Vom Rheintalgletscher definierte Inseln, von wo aus die Stadt gut lesbar ist: Ardetzenberg, Stadtschrofen,

Känzele und Schellenberg – alle diese Aussichtspunkte von den Feldkircher Stadtbergen sind für mich etwas ganz Besonderes. ■

Sie möchten sich zur räumlichen Entwicklung Feldkirchs einbringen?

Der Prozess der Stadtentwicklungsplanung ist der richtige Ort dafür (siehe auch Seite 4).

PROF. SIBYLLA ZECH

- > Geb.: 1960
- > Seit 2008 Professorin für Regionalplanung an der Technischen Universität Wien
- > Leitet das Planungsbüro stadtländ mit Sitz in Wien, Bregenz und Hohenems
- > Erarbeitet im Auftrag der Stadt Feldkirch bis Ende 2018 das Räumliche Entwicklungskonzept (REK)