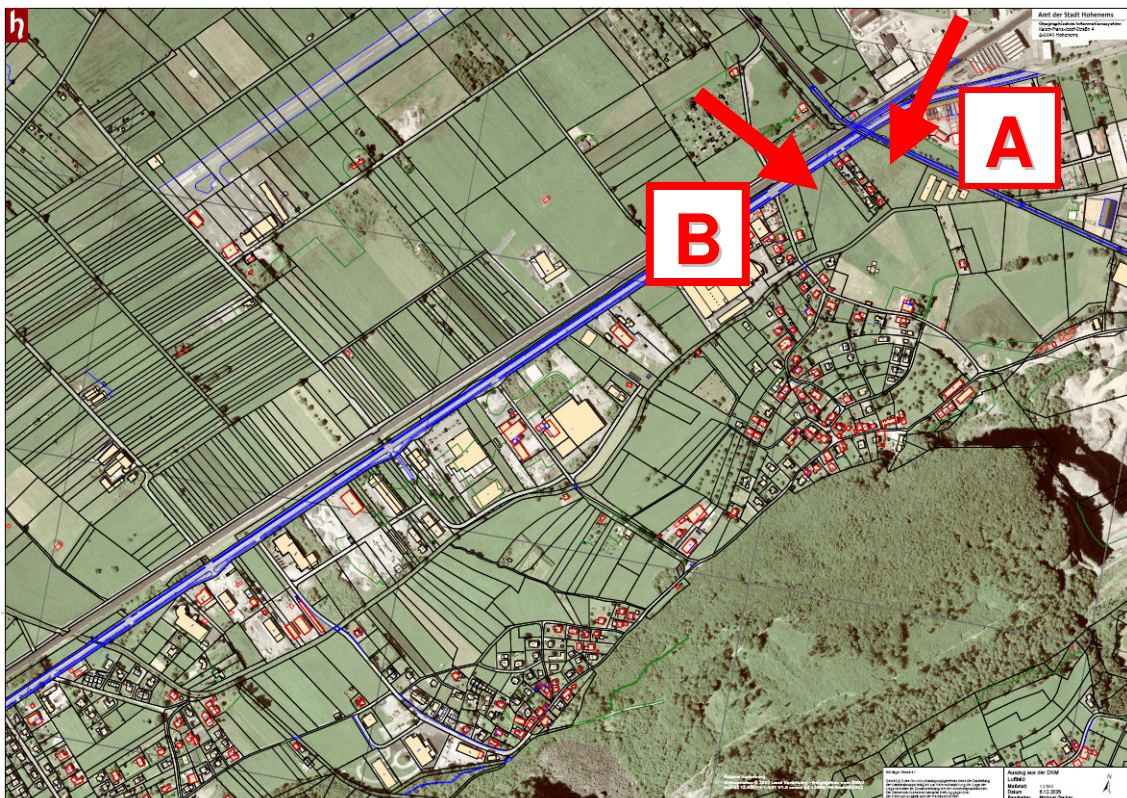




stadthohenems

# Betriebsgebiet Nord „Richtplan Areal A & B“





## INHALTSÜBERSICHT

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.   | Aufgabenstellung und Methodik                           | 3  |
| 2.   | Grundlagen zur Liegenschaftsbewertung                   | 4  |
| 2.1. | Liegenschaftsbeschreibung Areal A & B lt. Grundbuch     | 5  |
| 2.2. | Räumliches Entwicklungskonzept                          | 6  |
| 2.3. | Flächenwidmung Bereich „Betriebsgebiet Nord“            | 8  |
| 2.4. | „BB I“ / „BB I-1“ / „FF“ / BM lt. Flächenwidmungsplan   | 9  |
| 2.5. | Bestandswidmung „Betriebsgebiet“ im regionalen Kontext  | 10 |
| 2.6. | Erschließung – Technische Infrastruktur                 | 11 |
| 3.   | Regionale Konkurrenzanalyse                             | 12 |
| 4.   | Marktpotential – Chancen / Risikoanalyse                | 13 |
| 5.   | Entwicklungsrichtlinien - Nutzungsvarianten             | 15 |
| 5.1. | Vertragsgrundsätze, Förderung und Entwicklungsvarianten | 15 |
| 5.2. | Entwicklungsrichtlinien Arealnutzung                    | 16 |
| 6.   | Varianten zur Arealverwertung – Plandarstellungen       | 17 |
| 7.   | Terminplanung   | 21 |
| 8.   | Externe Besprechungen                                   | 22 |
| 9.   | Referenzen  | 23 |

### Verfasser im Auftrag der Stadtgemeinde Hohenems:

Rhomberg Bau GmbH  
Abt. Projektentwicklung

Mariahilfstraße 29  
6900 Bregenz

Bitte beachten Sie, dass dieses Werk gesamthaft nach dem Urheberrechtsgesetz (BGBL 111/1963 i.d.g.F.) geschützt ist und alle Rechte vorbehalten sind. Mit dem Inhaber des Urheberrechts bzw. dem Auftraggeber nicht vereinbarte Benützung, Abänderung, Vervielfältigung, Verbreitung des Inhaltes oder Weitergabe können Schadenersatzpflicht und strafrechtliche Folgen bewirken.



# 1 Aufgabenstellung und Methodik

Die Stadtgemeinde Hohenems hat im Herbst 2005 die „Erstellung eines Richtplanes“ für **2 bislang unbebaute Areale** im „Betriebsgebiet Nord“ mit einer Gesamtfläche von **ca. 30.000 m<sup>2</sup>** innerhalb der **Widmung „Bauland-Betriebsgebiet I“** beauftragt.

Der **Richtplan für die Teilareale A & B** soll den **Liegenschaftseigentümern und Gemeindevertretern als auch insbesondere Grundstücksinteressenten** als Grundlage dienen, um **Entscheidungen zur zukünftigen Verwertung** auf Basis aktueller Anforderungsprofile und Potentiale treffen zu können.

Die Erarbeitung des **Richtplanes** beinhaltet u.a. die **Formulierung von „Entwicklungsrichtlinien“**, die für flexible **Varianten zukünftiger Überbauungen** **wesentliche Bebauungsgrundsätze festlegen**.

Da die (Mindest-)Inhalte und Verfahren zur Erstellung eines „Richtplanes“ rechtlich nicht festgelegt sind, wurde entsprechend der **Zielformulierung der Stadtgemeinde Hohenems als „Verwertungskatalysator“** eine **umfassende interdisziplinäre Grundlagenforschung** vorangestellt, die vor allem aufgrund eigener aktueller Erhebungen und Erfahrungswerte aus dem unternehmensinternen Fachbereich der regionalen Projektentwicklung bzw. vergleichbaren Projekten **Rückschlüsse auf aktuelle Anforderungsprofile für potentielle Interessenten** erlaubt.

Selbstverständlich wurden die **in der Stadtgemeinde Hohenems vorhandenen regionalen bzw. sektoralen Konzepte und Studien** berücksichtigt, als auch die Ergebnisse aus zahlreichen Gesprächen mit **Experten aus unterschiedlichen Fachbereichen betreffend (über-)regionale Vorgaben und Trends** eingeflossen sind.

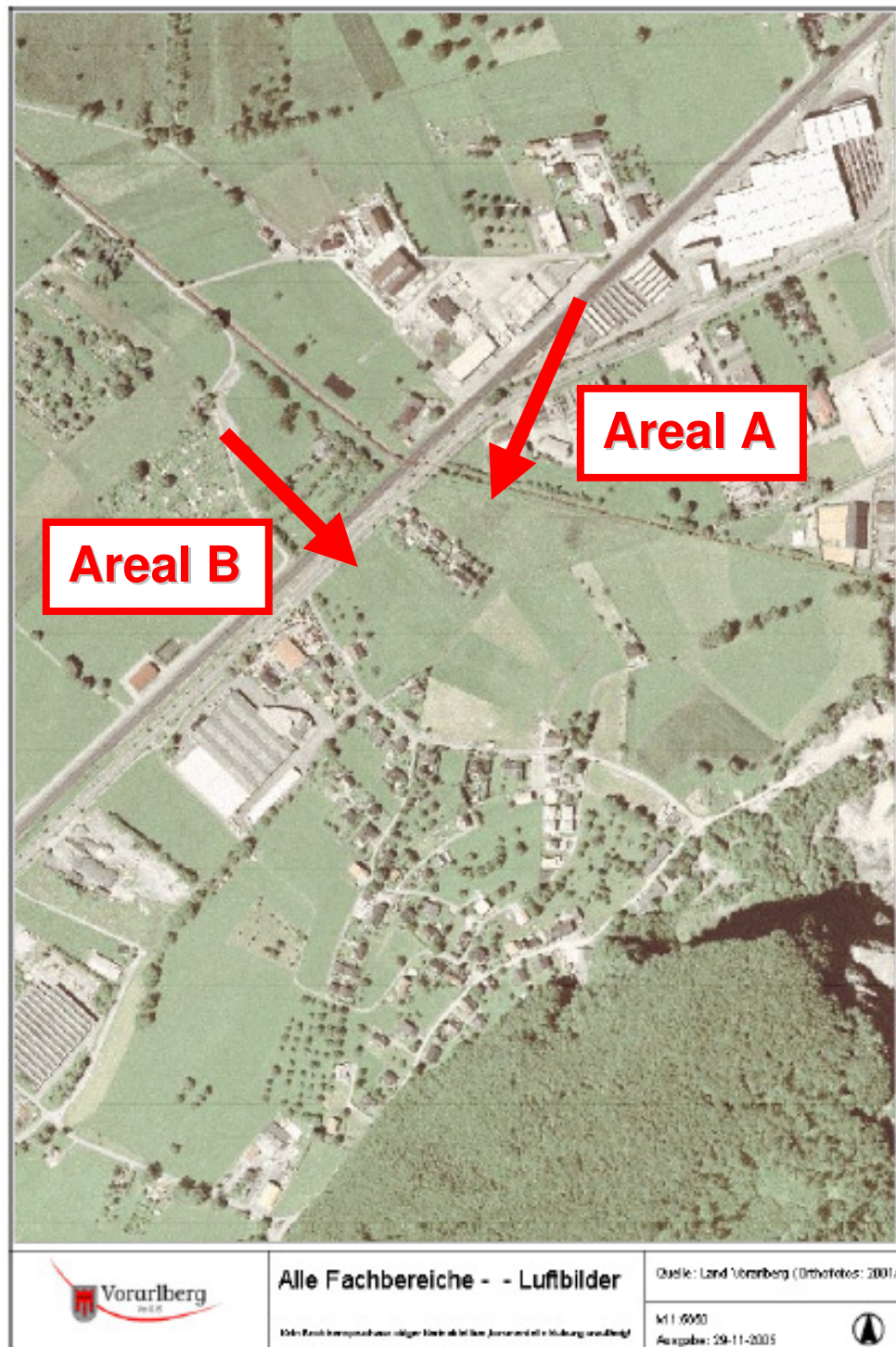
Grundsätzliches Ziel der Richtplanerstellung ist jedenfalls, einen Grundstein zu einer **„nachhaltigen Verwertung“** zu legen, wobei als oberste **Priorität die maximale Nutzungsflexibilität eine zukünftige wirtschaftliche Entwicklung bereits in der Arealentwicklung ermöglichen soll** - neben den ökonomischen, ökologischen und sozialen Grundsatzkriterien einer nachhaltigen Gesamtlösung.





## 2 Grundlagen zur Liegenschaftsbewertung

Luftbild vom Areal



Anmerkung: unmaßstäbliche Verkleinerung



## 2.1. Liegenschaftsbeschreibung Areal A & B lt. Grundbuch

Die Areale A und B umfassen gemeinsam **ca. 30.000 m<sup>2</sup>** auf einer rechtsgültigen Widmung „**Bauland - Betriebsgebiet I**“ **exklusive der für Wohnzwecke genutzten eingeschlossenen Flächen mit der Widmung „Bauland-Mischgebiet“**.

Abgesehen von einer **Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes** über das Grundstück 8459/1 zu verkehrlichen Erschließung des angrenzenden Wohnheimes im Bauland-Mischgebiet auf Grst 8459/2 bestehen gemäß aktueller Grundbucheinsicht keine grundbücherlichen Beschränkungen.

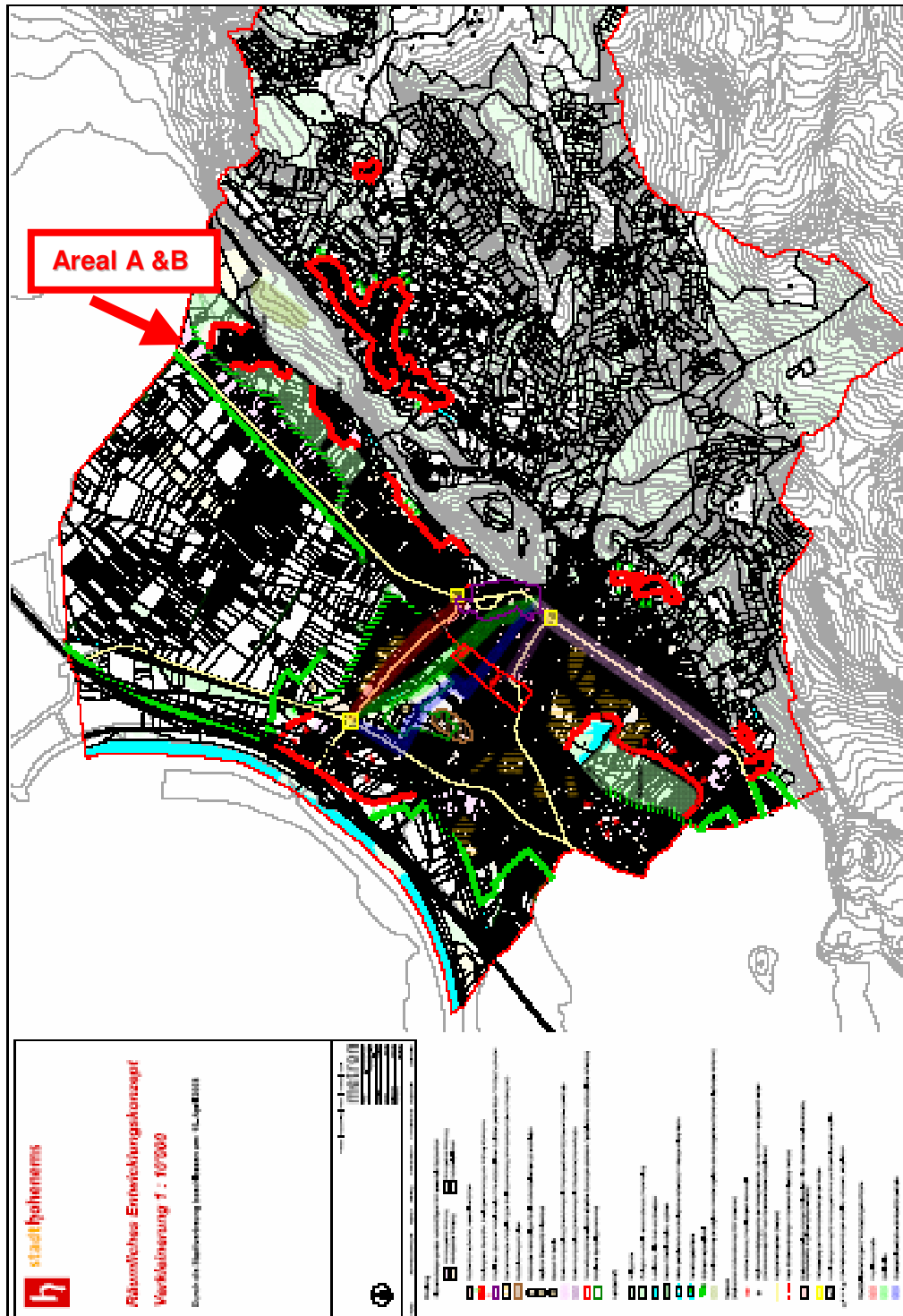
Das an der nördlichen Gemeindegrenze Hohenems / Dornbirn gelegene **Areal A im Ausmaß von ca. 10 ha Bauland-Betriebsgebiet I** befindet sich im lastenfreien Eigentum der Familien LADSTÄTTER-FUSSENEGGER Klaus, Günther und Heinz (EZ 5504), derenseits seit einiger Zeit eine eigenständige Verwertung angestrebt wird.

Südlich an die Wohnnutzung im Bauland Mischgebiet erstreckt sich das **Areal B auf einer Fläche von ca. 13,5 ha Bauland-Betriebsgebiet I**, dessen ebenfalls lastenfreie Flächen sich zum Großteil noch im grundbücherlichen Eigentum von Fr. KARU Amanda befindet resp. als noch nicht eingetragene Erbfolge als Ansprechpartner Fr. Birgit PFLANZELTER (ca. 1,3 ha / EZ 1564) fungiert. Entlang der Gemeindestrasse im südwestlich anschließenden Teil befinden sich 3 weitere Parzellen im Ausmaß von ca. 0,45 ha im geteilten Eigentum von Fr. JÄGER-AMANN Elsa und Hrn. AMANN Johann (EZ 2565), deren pfandrechtl. belastete Neuaufteilung angestrebt wird.



## 2.2. Räumliches Entwicklungskonzept

Übersicht Räumliches Entwicklungskonzept / Gemeinde Hohenems



Quelle: REK der Stadt Hohenems - Plandokument unmaßstäblich



## Räumliches Entwicklungskonzept der Stadt Hohenems 2003

Das „Räumliche Entwicklungskonzept“ (REK) der Fa. Metron wurde durch die Beschlussfassung der Stadtvertretung von Hohenems am **10. April 2003 verbindliche Grundlage** für die zukünftigen Entwicklungen.

Betreffend **zukünftige Wirtschafts- und Standortentwicklung der Gemeinde** wird im REK festgehalten, dass (vgl. REK Kap. 1.2. bzw. 2. REK-Analysebericht sinngemäß)

- ☞ die Stadt die **Wirtschaftsentwicklung** durch eine **hohe politische Priorität der Betriebsansiedlung** fördert mit Unterstützung durch eine professionelle Wirtschaftsförderung
- ☞ **Defizite** insbesondere aus dem **Fehlen von Gesamtkonzepten** von der Erschließung bis hin zur Vermarktung als auch dem **Mangel einer aktiven kommunalen Bodenpolitik** bestehen.
- ☞ einem **ausgewogenen Branchenmix mit Synergiennutzung** wesentliche Bedeutung bei der nachhaltigen Standortentwicklung zukommt

Betreffend „**Betriebsgebiet Nord**“ wird das entsprechende Kapitel 2.2.1. aus dem REK bzw. 2.5.1. REK Analysebericht sinngemäß zusammengefasst, dass

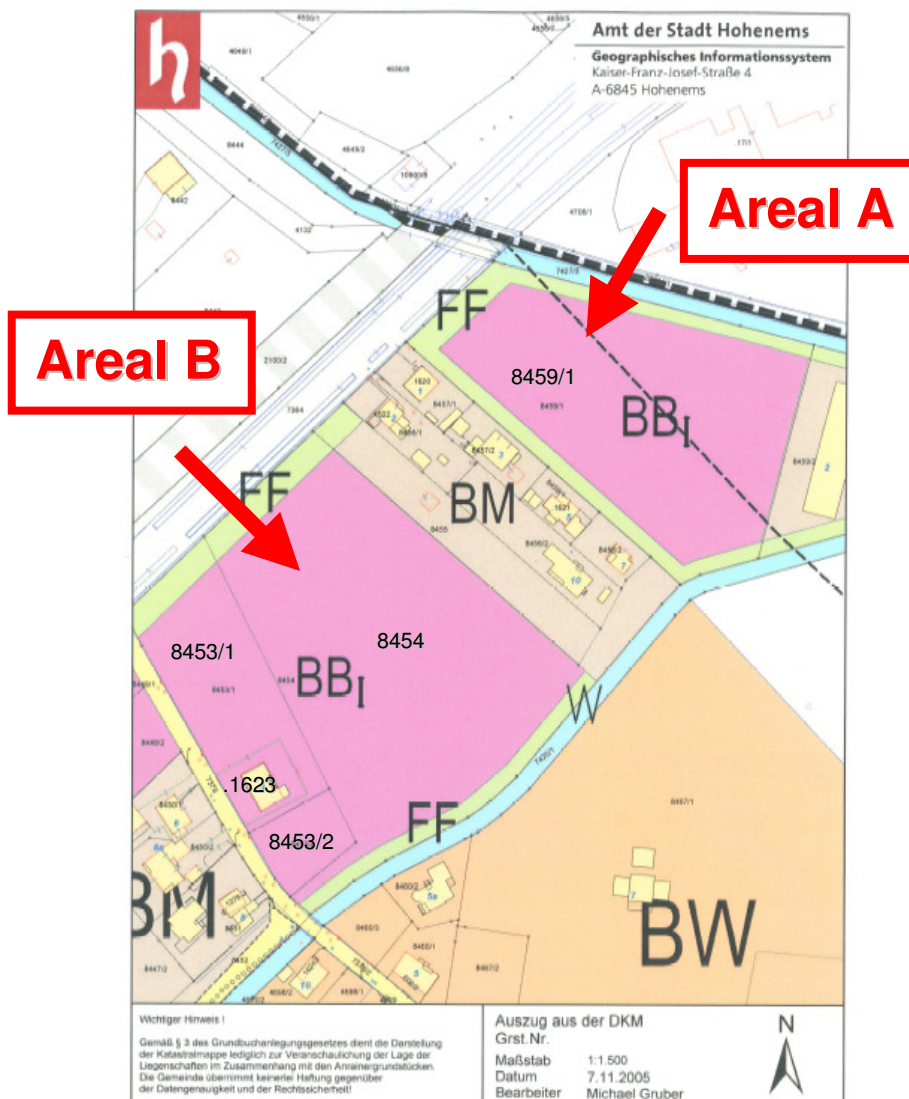
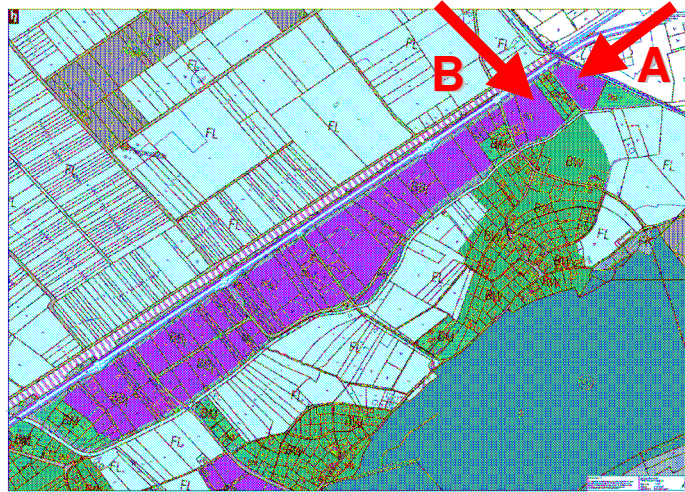
- ☞ die Eignung als **Schwerpunkt für Handwerk und Gewerbe** festgelegt wird
- ☞ allerdings „die Lage und geringe Wahrnehmungsattraktivität und Kundennähe geringe Resonanz bei Betrieben erwarten lässt“
- ☞ zukünftig **keine Eignung für eine Erweiterung als Betriebsstandort** besteht
- ☞ zukünftig der Bestand erhalten werden soll und die **Qualität bzw. das Erscheinungsbild der betrieblichen Nutzung verbessert** werden soll
- ☞ zukünftig die (bestehenden) Widmungen der Mischnutzung überprüft werden sollten

Der vorliegende **Richtplan** wird in diesem Sinn als Instrument zur Erreichung des übergeordneten Zieles eines „**Aufwertungskonzeptes**“ für das „Betriebsgebiet Nord“ erstellt.





### 2.3. Flächenwidmung Bereich „Betriebsgebiet Nord“



Ausschnitt Flächenwidmungsplan / Gemeinde Hohenems – unmaßstäbliche Verkleinerungen





## 2.4. „BB I“ / „BB I-1“ / „FF“ / BM It. Flächenwidmungsplan

Die zukünftige Baunutzung ist auf rechtskräftig gewidmeten **„BB - Bauland-Betriebsgebiet I“** unter Berücksichtigung der in Form von Emissionsstreifen bzw. Grüngürteln umgebenden Widmung **„FF – Freiland Freihaltegebiete“** sowie auf der innerhalb der Widmung **„Bauland-Mischgebiet“** erlaubten Wohnnutzungen zu entwickeln.

- ☞ **„Betriebsgebiete Kategorie I“** sind Gebiete, die für **Betriebsanlagen bestimmt sind, die keine wesentlichen Störungen für die Umgebung des Betriebsgebiets verursachen** (§ 14 Abs. 6 VlbG. Raumplanungsgesetz i.d.g.F)
- ☞ **„FF – Freiland Freihaltegebiete“** umschließen mehrseitig mit Breiten von ca. 5 - 10 m die Betriebsgebietwidmungen, um zugunsten der Anrainer aber letztlich auch der zukünftigen Nutzer durch angemessene Bauabstände und nicht zuletzt auch durch gestalterische Mittel von angrenzenden Nutzungen wie z.B. Straßenfront, Wohnnutzung oder den bestehenden Bachlauf zu entflechten.
- ☞ **„BM – Bauland Mischgebiet“** sind gem. § 14 Abs 3 VlbG. Raumplanungsgesetz i.d.g.F. „Gebiete, in denen Wohngebäude und sonstige Gebäude und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören“, wobei das zentrale BM langjährig bestehende Wohnnutzungen im Sinne des Raumplanungsrechtes sichert und das nordöstlich ausgewiesene BM für ein Arbeiterwohnheim genutzt wird. Selbstverständlich sind die direkt angrenzenden Wohnnutzungen im Sinne der Parteienstellung als Anrainer in sämtlichen zukünftigen Entwicklungsvorschlägen bereits vorab zu berücksichtigen.

Da kein Bebauungsplan verordnet wurde sind für das betreffende **Bauland-Betriebsgebiet I KEINE Beschränkungen betreffend das Maß der baulichen Nutzung** (Höhe, Baunutzungszahl, etc.) einzuhalten.



## 2.5. Bestandwidmung „Betriebsgebiet“ im regionalen Kontext

Grundsätzlich ist das **Verhältnis von bebauten zu unbebauten gewidmeten Flächen im „Bauland-Betriebsgebiet“ im Gemeindegebiet von Hohenems im Vergleich zu Gesamtvorarlberg unterdurchschnittlich:**

### Aktuelle Flächenbilanz „Bauland–Betriebsgebiet“ \*

|                      |                     |                       |
|----------------------|---------------------|-----------------------|
| Vorarlberg gesamt    | 58 % genutzt        | 42 % ungenutzt        |
| <b>Hohenems</b>      | <b>64 % genutzt</b> | <b>36 % ungenutzt</b> |
| (vgl. z.B: Dornbirn) | 56 % genutzt        | 44 % ungenutzt!       |
| (vgl. z.B. Rankweil) | 52 % genutzt        | 48 % ungenutzt!       |

\* Quelle: „Bauflächen im Rheintal – Situationsanalyse April 2005“

Grundlagenbericht der Vision Rheintal / Verfasser Martin Assmann, Sibylla Zech et al.

- ☞ **Interessierten Unternehmen** können innerhalb des Gemeindegebietes von Hohenems (verglichen z.B. mit Dornbirn und Rankweil) **nur sehr geringe Reserven mit der Widmung „Bauland-Betriebsgebiet“ angeboten werden**
- ☞ Insbesondere **fehlen größere zusammenhängende Areale** mit einer aufrechten Widmung als Betriebsgebiet I/II **sowie kleinere Einheiten zur kurz- bis mittelfristigen Nutzung als moderne Gewerbeparks für kleinere und mittlere Unternehmen mit flexiblen Raumprogrammen**, um mittelfristigen Expansions-, Auslagerungs- (Outsourcing“) oder auch Reduktions-anforderungen gerecht werden zu können. (Quelle: eigene Befragungen von Experten sowie aktuelle Anforderungsprofile in der Region nachfragender Unternehmen)
- ☞ In den „Arealen A & B“ im Betriebsgebiet Nord (BB I) werden betriebliche Interessenten nach derzeitigem Widmungsstand zusätzlich **durch die im direkten Emissions-/Immissionsbereich gelegenen anschließenden Wohnnutzungen beschränkt** (Widmungen BM / BW) bzw. ist auch eine Widmungsänderung in „Betriebsgebiet II“ dadurch verhindert.



## 2.6. Erschließung – Technische Infrastruktur

### Verkehrerschließung L 190

Nach Vorinformation der zuständigen Abteilung VIIIb / Straßenbau VlbG LReg kann unter Anführung von mehreren Begründungen **„nicht davon ausgegangen werden, dass ein Ansuchen um Gebrauchserlaubnis für eine Zufahrt positiv erledigt werden kann“** (vgl. mail v. 29.12.2005).

- ☞ **Erschließung L 190 – Areal A:** projektbezogene Prüfung der Erweiterung der Gebrauchserlaubnis (AZ VIIIb-9A1604-2004/0136 „Zufahrt Mitarbeiterwohnhaus Rhomberg“ v. 14.04.2004 auf Grundlage der „Verkehrstechnische Stellungnahme“ vom Büro Besch & Partner vom 30.03.2004) mit evtl. erforderlichem Umbau (Abbiegespur, Einfahrtstrichter, Beleuchtung etc.) auf Bauwerberkosten
- ☞ **Erschließung L 190 – Areal B:** Haupterschließung direkt über Gemeindestraße („Breitenbergstraße“) mit zusätzlicher Variante über eine entlang dem Ermenbach verlaufende Gemeindestraße, die allerdings aus Gründen der Widmung „FF Freiland-Freihaltegebiet“ sowie der jenseits des Ermenbaches anschließenden Wohngebietswidmung problematisch ist.

### Schmutzwasser, Regenwasser, Trinkwasser, Strom, Gas, Telefon/Breitband

- ☞ **Schmutzwasser Areal A:** Entsorgung über den in der Erschließungsstraße verlaufenden Schmutzwasserkanal inkl. Pumpwerk in das Abwassersystem Dornbirn, bei dessen aktueller Planung für die Nachbarparzelle die Dimensionierung für das anschließende unbebaute Betriebsgebiet I mit einer „wassersparenden Betriebsansiedlung“ berücksichtigt wurde.
- ☞ **Schmutzwasser Areal B:** Entsorgung über Kanalsystem Hohenems, Anschlussschacht im südöstlichen Arealteil vorhanden
- ☞ **Regenwasser Areal A & B:** Versickerung bzw. Errichtung von Retentionsbecken auf Eigengrund mit Nutzung Landgraben bzw. Ermenbach als Vorfluter
- ☞ **Trinkwasser Areal A & B:** Versorgung durch Wasserwerk der Stadt Dornbirn aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung mit der Stadt Hohenems
- ☞ **Stromversorgung Areal A & B:** Versorgung durch Gemeinde Hohenems/VKW
- ☞ **Gasversorgung Areal A & B:** Gasversorgungsleitung in L 190 vorhanden
- ☞ **Telefon/Breitbandversorgung Areal A & B:** Postleitung in L 190 vorhanden bzw. Alternative einer direkten Richtfunkanbindung z.B. über Karrensender



### 3 Regionale Konkurrenzanalyse „BB Nord“

#### ➤ **Verfügbares „Bauland-Betriebsgebiet“ innerhalb Gemeindegebiet Hohenems**

**Großflächig können Interessenten nur im Nahebereich der sog. „Spinnerei Otten“** - Ausweisung (noch) nicht konsumierten Bauland-Betriebsgebietes im Süden der Gemeinde – **und sonst nur kleinflächiges Betriebsgebiet** i.S. von Baulücken oder die Nachnutzung bestehender Betriebsareale angeboten werden.

#### ➤ **Verfügbares „Bauland-Mischgebiet“ innerhalb Gemeindegebiet Hohenems**

Auch im **relativ hohen Anteil von Bauland-Mischgebiet können Interessenten für Neubauten nur beschränkt Areale angeboten** werden – insbesondere aufgrund des Konfliktpotentials mit erlaubten **Wohnnutzungen** aber auch der **zu berücksichtigenden Einschränkung für zukünftige Expansionsoptionen bzw. vorausschauender Vermeidung von Umwelt- und Nutzungskonflikten.**

#### ➤ **Angebote „Bauland-Betriebsgebiet“ in der näheren Region**

**Dornbirn** verfügt nicht nur über einen vergleichsweise **höheres Angebot an unbebauten Arealen im Bauland-Betriebsgebiet der Kategorien I und II** (vgl. 44 % unbebautes BB lt. Flächenbilanz Kap. 5.2.) sondern aufgrund der seit Jahren betriebenen **Standortpolitik** durch das „Standort- und Gründerzentrum Dornbirn“ – werden zusätzlich **Interessenten aktiv beworben und serviceorientierte Beratung** bis hin zu Fördermöglichkeiten angeboten.

Im anschließenden **Ortsteil Dornbirn-Wallenmahl** werden z.B. aktuell (teilbare) **22.000 m<sup>2</sup> „Betriebsgebiet II“** mit vergleichbaren Lagevoraussetzungen und dem Angebot der o.a. Unterstützung aktiv angeboten. Zusätzlich zu weiteren verfügbaren Arealen im Betriebsgebiet I / II werden in Dornbirn unterschiedliche **Nachnutzungen von ehemaligen Industriebebauungen** mit Mietersynergien i.S. ergänzender Branchen bzw. Dienstleistungen oder mit vergleichbaren Kunden („Clustereffekt“) insbesondere für Klein- und Mittelbetriebe (KMU) angeboten.

**In Vorarlberg stehen 401 ha unbebautes Bauland-Betriebsgebiet zur Verfügung** bzw. sind 42 % des gewidmeten Betriebsgebietes ungenutzt (vgl. Kap. 5.2.).





## 4 Marktpotential – Chancen / Risikoanalyse

### Marktpotential

Aufgrund der Lage, Flächengröße inkl. -zuschnitt sowie den infrastrukturellen Voraussetzungen wird das Marktpotential unter Berücksichtigung aktueller Marktbedürfnisse aus Sicht der vergleichbaren Standortfaktoren gleichwertig den erfolgreichen Verwertungen „in der 1. Reihe“ an der L 190 in Dornbirn eingeschätzt.

Die Zahl der Unternehmen mit arrondiertem Bedarf „Bauland-Betriebsgebiet 1“ im Ausmaß von ca. 10.000 m<sup>2</sup> (Areal A) bzw. 13.000 m<sup>2</sup> (Areal B) mit Ortsdurchfahrten bis zur Autobahn wird gering eingeschätzt, sollte jedoch selbstverständlich durch **kontinuierliche Marktbeobachtung mit Weiterleitung für die jeweilige Nachfrage konkret adaptierte aussagekräftiger Unterlagen zum Liegenschaftsangebot** selbstverständlich beobachtet werden sowie eine Liegenschaftsinformation am Areal.

Das Marktpotential der beiden Areale A & B liegt primär in einem kleinstrukturierten Angebot mit unterschiedlichen Größenangeboten verkaufbarer bzw. vermietbarer Einheiten unter Förderung zukünftiger interner Synergien als auch zu den großflächigen Betriebsgebieten im Norden und Süden.

**Oberste Priorität ist auf Basis der Entwicklungsrichtlinien des Richtplanes und der Chancen-/ Risikoanalyse eine aktive Kontaktaufnahme mit potentiellen Interessenten unter Nutzung gleichzeitiger Werbeeffekte sowie die unbürokratische Unterstützung der Gemeinde Hohenems durch Beratungen von Interessenten betreffend Widmungskonformität, Bebauungsmöglichkeiten, Infrastrukturkosten, Förderungsmöglichkeiten, Unternehmensnetzwerke etc.**

GRUNDSATZ

**AKTIVE INTERESSENTENSUCHE  
MIT AUSSAGEKRÄFTIGEM ANTWORTKATALOG  
AUF UNTERNEHMENSTYPISCHE ENTSCHEIDUNGSKRITERIEN**



## CHANCENANALYSE

- + **werbewirksame (überörtliche) Lage** direkt einsichtig an der L 190
- + **rechtskräftige Bauland-Betriebsgebiet I** Widmung kurzfristig verwertbar
- + **großflächige Bauland-Betriebsgebiet I** Widmung gesamthaft verwertbar
- + **mehrere Varianten zur Liegenschaftsteilung** mit eigenständigen Arealen realisierbar
- + **markt- bzw. projektgerechte Preisgestaltung** durch Nutzflächenkalkulation
- + **etappisierte Teilverwertung** nach Nutzerspezifikation oder Bebauungsstudie möglich
- + **Verkehrerschließung überörtliches Straßennetz** ohne Durchquerung Wohngebiet
- + **projektierte Anschlussstrassen zur Autobahn** in direkter Umgebung
- + **innere Verkehrerschließung** nach Bedarf bzw. Teilungsanforderungen
- + **überwiegend lastenfreie Grundstücke** ohne beeinträchtigende Servitute
- + **Synergien mit anschließenden Betriebsgebieten** in Hohenems und Dornbirn
- + **Vorfluter für Regenwasserentsorgung** für beide Gebiete vorhanden
- + **kein Kontaminationsverdacht** infolge ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzung
- + **Bedarf an flexiblen Betriebseinheiten** im „Betriebsgebiet I“
- + **Gebäudeausbau** individuell nach Mieterbedürfnissen mit deren Zusammenarbeit
- + **Förderungs- und Unterstützungsabsicht** der Gemeinde Hohenems

## RISIKOANALYSE

- **Baugrundrisiko** Gutachten fehlt – aktuell vorhanden für Nachbargrundstück
- **Außenauftritt** derzeit (noch) keine gemeinsame Form
- **Erbnachfolge und Miteigentümerschaft Areal B** (noch) nicht abgeschlossen
- **Wohnnutzungsbestand** direkt anschließend im „Bauland-Mischgebiet“
- **großflächige Widmung Bauland-Wohngebiet** im östlichen Emissionsbereich
- **großflächige Angebote von Betriebsgebieten I & II** in der Umgebung (Dornbirn)
- **Uferzone Ermenbach** in direktem Anschluss
- **projektierte Autobahnanschluss** allerdings ungewisser Realisierungszeitraum



## 5 Entwicklungsrichtlinien - Nutzungsvarianten

### 5.1. Vertragsgrundsätze, Förderung und Entwicklungsvarianten

Um ideale Interessenten für die Liegenschaften/-steile herauszufiltern bzw. bei Anfragen rasch, umfassend und kompetent reagieren zu können, ist in Absprache mit den zuständigen Behörden die **umfassende Vorbereitung der (Mit-)Eigentümer auf folgende Entscheidungskriterien eines interessierten Unternehmens** erforderlich:

- (1) **Interne Entscheidungs- und Vertragsgrundsätze** der (Mit-) Eigentümer inkl. fundierter Preiskalkulation und Vertragsbedingungen sowie verschiedenen Optionen z.B. Kauf-/Miet-/Baurecht, Gesellschafts- oder Rahmenverträge etc.
- (2) **Interne Klärung eines Budgets für gemeinsame Aufwendungen** für Leistungsabgeltungen inkl. deren Förder- und Steuerabsetzmöglichkeiten z.B. Werbeaufwand, Vermittlungsprovisionen, Beratungsleistungen, Projektentwicklung, Planung,
- (3) **Externe Vertragsgrundsätze** der Eigentümer gegenüber Interessenten inkl. Preisvorstellung und Vertragsoptionen auf Basis der internen Vertragsgrundsätze
- (4) **Kommunale Förderungen** mit kalkulierbarer Förderhöhe/-dauer nach kommunalen Richtlinien und Unterstützung durch Wirtschaftsförderungsprogramme

#### ☞ **VARIANTE 1: Verkauf der Liegenschaften durch Eigentümer**

Liegenschaftseigentümer suchen Interessenten für die Liegenschaften „im Naturzustand“ ohne/mit Maklern/Rechtsanwälten und entscheiden später über Möglichkeiten betreffend (gemeinsamen) Verkauf, Baurecht, Vermietung etc.

#### ☞ **VARIANTE 2: Beauftragung einer Projektentwicklung durch Eigentümer**

Liegenschaftseigentümer bleiben Eigentümer und beauftragen (gemeinsam) eine Projektentwicklung inkl. Bebauungsstudie, partizipieren an der Wertsteigerung und entscheiden später über Möglichkeiten von Verkauf, Baurecht, Vermietung etc.

#### ☞ **VARIANTE 3: Gründung einer „Projektgesellschaft Hohenems BB Nord“**

Liegenschaftseigentümer und/oder Projektentwickler und/oder Dritte gründen eine Gesellschaft mit zu bewertenden Anteilen (Grundstücke, Projektentwicklung, Investor etc.) und investieren bzw. erzielen Gewinne entsprechend den Anteilen.



## 5.2. Entwicklungsrichtlinien Arealnutzung

Ausgehend von den **Eigenschaften der Grundstücke** wie z.B. Lage, Flächenzuschnitt, Infrastrukturmöglichkeiten sowie den **aktuellen und prognostizierten Tendenzen der Marktnachfrage** werden folgende Entwicklungsrichtlinien zu den Nutzungsvarianten empfohlen:

- (1) **Interessenten für Gesamtgrundstücke** werden entsprechend den raumplanungs- und baugesetzlichen Vorschriften sowie den infrastrukturellen Erfordernissen der Aufschließung zur Nutzung des jeweiligen Gesamtareales durch die Grundeigentümer sowie die Gemeinde auf Basis der Vertragsvorbereitungen unterstützt
- (2) **Interessenten für Teilflächen** werden auf Basis der Entscheidung für Nutzungsvarianten der Richtplanung für die konkreten vertraglichen und technischen Anforderungsprofile beraten
- (3) **Nutzungsvarianten für Teilflächenbedarf durch synergieorientierte Gewerbezeilen** als nachhaltiges Richtplanungsmodell
- (4) **Größenflexible Gewerbezeilen entsprechen der aktuellen Marktnachfrage** nach kleineren und mittleren Einheiten mit der Option zukünftiger Erweiterungen bzw. auch Verkleinerungen entsprechend zukünftiger Marktschwankungen
- (5) **Vereinheitlichte Standardprozesse** von Verkauf-/Vermietung über Förderungsverfahren bis hin zu (temporären) Um-/Nachnutzungen
- (6) **Bedarfsgemäße vertikale und horizontale Etappisierung** mit Vorhaltung ausreichender Infrastruktur für den Endausbau bzw. flexiblen Zwischennutzungen
- (7) **Charakteristische Typengebäude im Sinne eines Baukastensystems** unterstützen die Identität der Unternehmen innerhalb der Gewerbezeile und gewährleisten ein einheitliches örtliches Erscheinungsbild
- (8) **Kosteneffizienz aufgrund von Synergien und Standards durch Typengebäude** für Vertrags-, Aufschließungs-, Bau- und Betriebskosten
- (9) **Gesicherte Investitionskalkulation der Fixkosten mit variablen Zusatzkosten** entsprechend dem spezifischen Unternehmensanforderungen
- (10) **Bedarfsorientierte Gemeinschaftseinrichtungen und Betreuungen** z.B. von gemeinsamen Betriebskindergarten bis hin zu Schulungsmaßnahmen entsprechend den jeweiligen Nutzeranforderungen





## 6 Varianten Arealverwertung – Plandarstellung

### Kommentare zu den Varianten der Arealverwertung

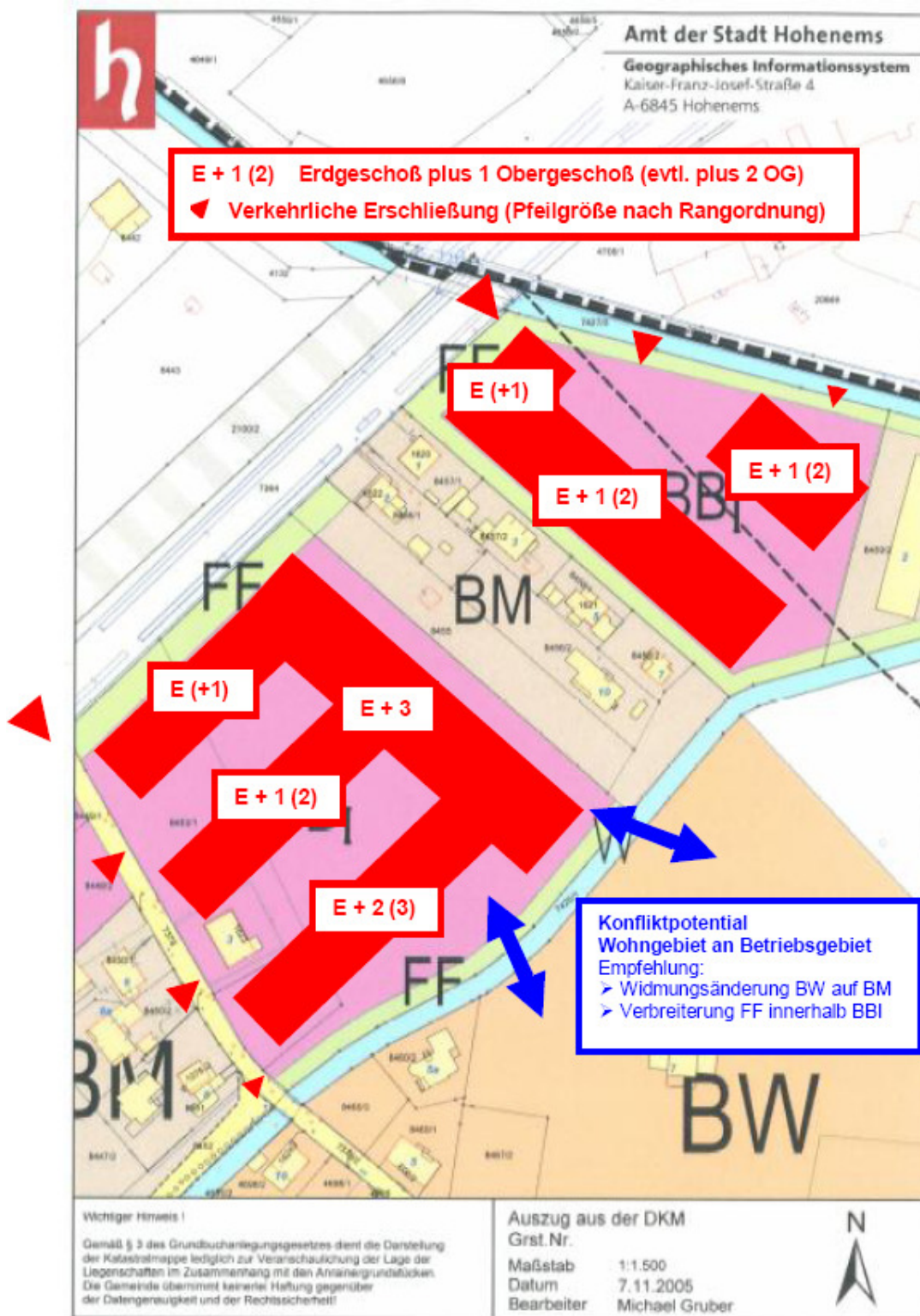
Grundsätzlich stellen die **3 nachfolgenden Varianten unterschiedliche Formen der Verwertung** plangraphisch dar, die aufgrund der **Lage der Areale** wie auch der **Grundstückszuschnitte** unter Berücksichtigung der **Lage im Raum** als auch unterschiedlicher **rechtlicher Voraussetzungen** neben vielen anderen Varianten möglich sind. Keinesfalls stellen diese Varianten Bebauungspläne dar, da diese auch nicht beauftragt wurden, wohl aber **Ansätze zur Verwertung im Sinne einer Grundlage für die Entwicklung von Bebauungsplänen**.

**Folgende Kriterien wurden in den unterschiedlichen Varianten beispielhaft berücksichtigt** und können **nach Gewichtung** durch die Grundstückseigentümer, Projektentwickler bzw. Architekten **zu weiteren entsprechenden Varianten optimiert werden**:

- ☞ Orientierung zur L 190 i.S. „Corporate Identity“ - „Schaufäche“
- ☞ Bebauung entlang der L 190 i.S. Raumbildung Straßenraum
- ☞ Bebauungsstruktur angemessen einem Betriebsgebiet im ländlichen Raum
- ☞ Bebauungsstruktur angemessen der vorhandenen Infrastruktur
- ☞ Baukörperordnung von Solitär- über Zeilen- bis Hofformen
- ☞ Abgrenzung zur Wohnnutzung im eingeschlossenen Bauland -Mischgebiet
- ☞ Abgrenzung zur (zukünftigen) Wohnnutzung im angrenzenden Bauland -Wohngebiet
- ☞ Flexibilität der Bebauung horizontal als auch vertikal
- ☞ Teilbarkeit der Grundstücke inkl. der zugehörigen Baukörper
- ☞ Etappisierung der Bebauung in unabhängigen Teilflächen
- ☞ Mischnutzungen innerhalb der Teilflächen nach Geschossen
- ☞ Mischnutzungen innerhalb Areale getrennt nach Teilflächen
- ☞ Infrastrukturversorgung/-erschließung gemeinsam mit Einzelabnehmer möglich
- ☞ Infrastrukturversorgung/-erschließung einzeln je Teilfläche möglich
- ☞ Grundkostenanteile je Nutzfläche betriebswirtschaftlich optimiert



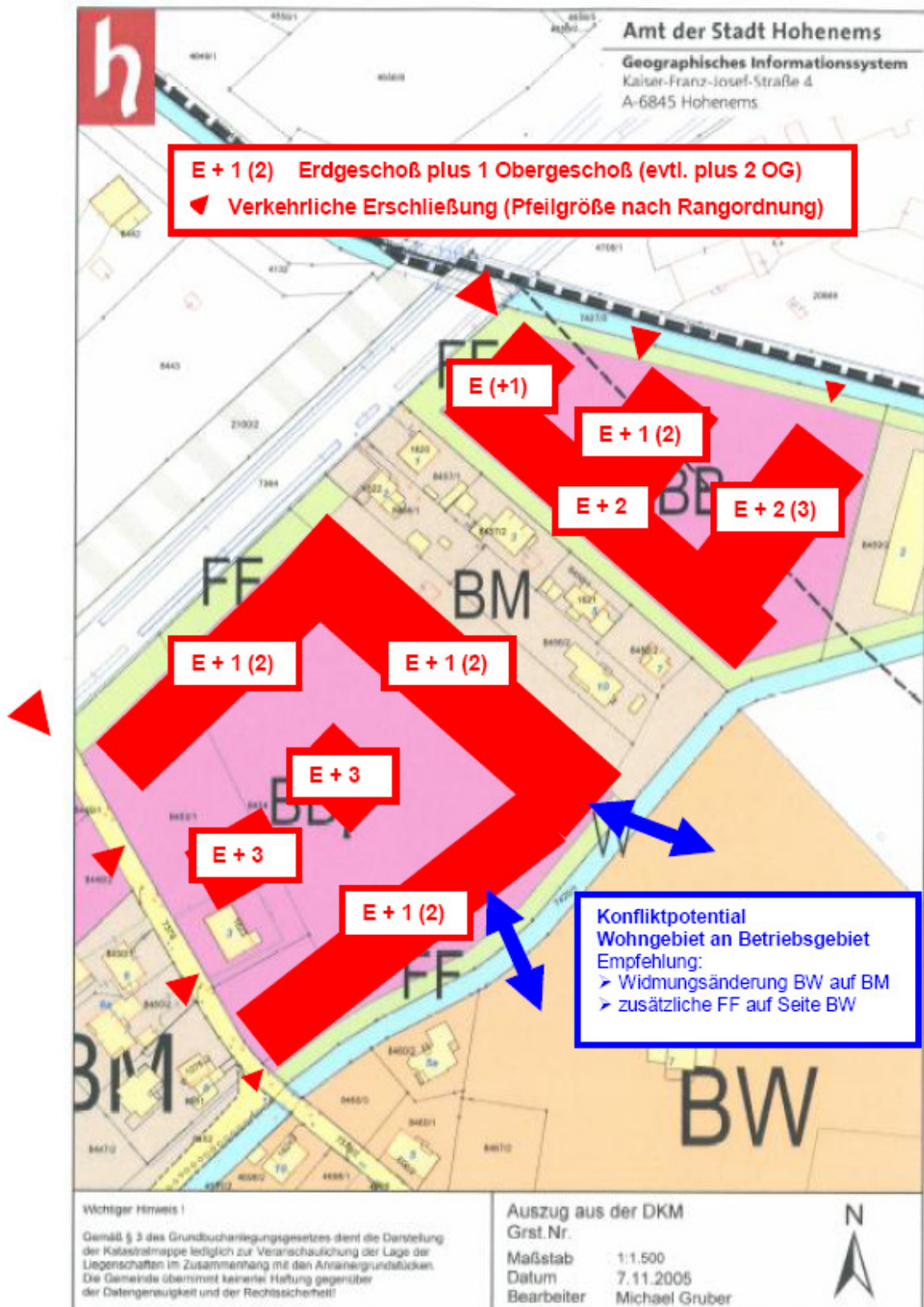
## Arealverwertung Variante 1



unmaßstäbliche Montage auf Grundlage GIS Gemeinde Hohenems



## Arealverwertung Variante 2

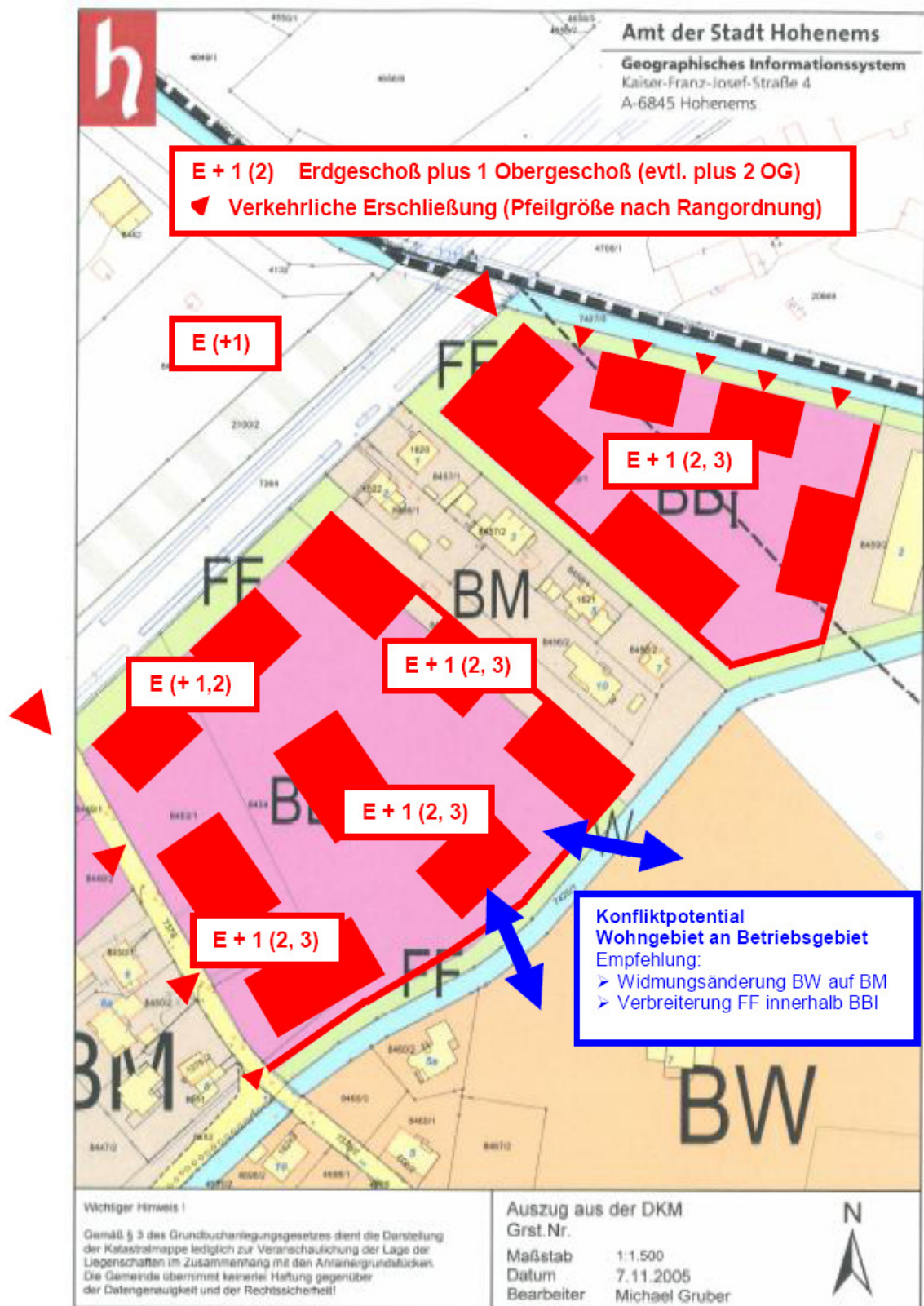


unmaßstäbliche Montage auf Grundlage GIS Gemeinde Hohenems





### Arealverwertung Variante 3



nmaßstäbliche Montage auf Grundlage GIS Gemeinde Hohenems





## 7 Terminplanung

Oberste Priorität für die zukünftige Verwertung soll neben der **Einigung auf eine gemeinsamen Vorgehensweise der Eigentümer der Grundstücke im „Areal B“** insbesondere auf die **aktive Intensivierung von Kontakten zu interessierten Unternehmen** sowie eine generellen **Publizität der verfügbaren Flächen** inkl. deren Potentiale gelegt werden.

Angeregt wird auch **allfällige interimistische oder temporäre Lösungen** z.B. während der Aufbauphase eines Unternehmensnetzwerkes, Gründungsüberlegungen einer eigenen Gesellschaft, Teilnutzungen oder Vorbereitung baulicher Entscheidungen in die Überlegungen mit einzubeziehen.

| PROJEKTPHASE   | ZUSTÄNDIGKEIT                             | TERMINE          |
|--|---|------------------|
| Anbotslegung Rhomberg                                | PRE-Rhomberg                              | 04.10.2005       |
| Vertragsunterzeichnung Rhomberg                      | PRE-Rhomberg                              | 28.11.2005       |
| Vertragsunterzeichnung Stadtgemeinde Hohenems        | Stadtgemeinde Hohenems                    | 19.12.2005       |
| Grundlagenübergabe durch Stadtgemeinde Hohenems      | Stadtgemeinde Hohenems                    | ab 25.11.2005    |
| Ausarbeitung Richtplan                               | PRE-Rhomberg                              | 12.2005          |
| Übergabe Richtplan                                   | PRE-Rhomberg                              | Ende 2005        |
| Präsentation Vorabzug Abt. RPL Hohenems              | PRE-Rhomberg                              | 16. & 18.01.2006 |
| Präsentation Vorabzug Liegenschaftseigentümer        | Stadtgemeinde Hohenems<br>PRE-Rhomberg    | 07.02.2006       |
| Präsentation Stadtrat Hohenems                       | PRE-Rhomberg                              | 21.02.2006       |
| Weiterleitung Interessenten an Eigentümer & Gemeinde | PRE-Rhomberg -><br>Stadtgemeinde Hohenems | 2006             |



## 8 Besprechungen

- **Interessensbekundung „Richtplan BB Nord“ – Gde Hohenems 13.09.2005:**  
Stadtplanung Hohenems Hr. Martin BITSCHNAU  
Rhomberg-PRE Fr. Evelyn S. ERNST
- **Abstimmung Angebot „Richtplan BB Nord“ – Büro Rhomberg 19.09.2005:**  
Stadtplanung Hohenems Hr. Martin BITSCHNAU  
Rhomberg-PRE Fr. Evelyn S. ERNST
- **Definition des Angebotes „Richtplan BB Nord“ – Büro Rhomberg 28.10.2005:**  
Stadtplanung Hohenems Hr. Martin BITSCHNAU  
Rhomberg-PRE Fr. Evelyn S. ERNST
- **Grundlagenvorstellung - Gemeinde Hohenems 24.11.2005:**  
Stadtplanung Hohenems Hr. Andreas DEURING  
Rhomberg-PRE Fr. Evelyn S. ERNST
- **Information Liegenschaftseigentümer - Gemeinde Hohenems 30.11.2005:**  
Liegenschaftseigentümer Hr. Klaus LADSTÄTTER, Hr. Johann AMANN  
Stadtplanung Hohenems Hr. Andreas DEURING  
Rhomberg-PRE Fr. Evelyn S. ERNST
- **Information Liegenschaftseigentümer - Gemeinde Hohenems 05.12.2005:**  
Liegenschaftseigentümer Fr. Birgit PFLANZELTER (Erfolge Fr. Amanda. KARU)  
Stadtplanung Hohenems Hr. Andreas DEURING  
Rhomberg-PRE Fr. Evelyn S. ERNST
- **1. Zwischenbericht – Büro Rhomberg 06.12.2005:**  
Stadtplanung Hohenems Hr. Andreas DEURING  
Rhomberg-PRE Fr. Evelyn S. ERNST
- **Abstimmung Raumplanung - Planungsbüro „stadtland“ 12.12.2005:**  
Hr. Alfred EICHBERGER, Hr. Edgar HAGSPIEL  
Rhomberg-PRE Fr. Evelyn S. ERNST
- **Bekanntgabe Verkehrserschließung - Abt. VIIb Straßenbau 29.12.2005:**  
Hr. Ernst GEIGER (per mail) cc Hr. Arno SCHWÄRZLER et.al.  
Rhomberg-PRE Fr. Evelyn S. ERNST
- **Besprechungstermine zum Vorabzug - Stadt Hohenems 16. & 18.01.2006**  
Stadtplanung Hohenems Hr. Andreas DEURING, Hr. Martin BITSCHNAU  
Rhomberg-PRE Fr. Evelyn S. ERNST



## 9 Referenzen

### Projektentwicklung – Referenzen

Rhombberg ist langjährig erfolgreicher Projektentwickler für die

#### Entwicklung bis Nachnutzung

- ☞ von neu zu erschliessenden Arealen
- ☞ Optimierung von bestehenden Quartieren
- ☞ Entwicklung von Einzelobjekten

Aktuelle Referenzen z.B.

- Rhombberg`s Fabrik, Dornbirn
- schoeller 2welten, Bregenz
- Fussenegger Areal 23, Dornbirn
- Zollamt Hörbranz, Hörbranz



### Nachnutzungskonzepte - Referenzen

## Rhombberg`s Fabrik

### Dornbirn

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Grundstücksfläche:   | ca. 63.000 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche:          | ca. 46.000 m <sup>2</sup> |
| Investitionsvolumen: | ca. 35 Mio. €             |



1995: Kauf der Liegenschaft aus der Konkursmasse des Textilunternehmens F.M. Rhombberg. Verkauf von ca. 30% der Grundfläche - ein Großteil an die Firma TRIDONIC.

Revitalisierung der Altbauten und Errichtung von 3 neuen Bürobauten - ein Gebäude dient als Verwaltungsbau der Fa. TRIDONIC.

Größter und erfolgreichster Gewerbepark Vorarlbergs, 4. größter von Österreich.





## Nachnutzungskonzepte - Referenzen

**schoeller zweiten - Bregenz**  
arbeiten und leben

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Grundstücksfläche:      | ca. 36.000 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche Bestand:     | ca. 24.000 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche projektiert: | ca. 43.000 m <sup>2</sup> |
| Investitionsvolumen:    | ca. 43 Mio. €             |

Forschungsprojekt „inkl.wohnen“

Entwurf 1

- „Zweiten“ als Verbindung von Arbeits- und Wohnwelt in einer parkähnlichen Anlage
- Nach- bzw. Zweitnutzung bestehender Büro- und Produktionsflächen
- Neuerrichtung eines herausragenden Bürogebäudes auf 9 Etagen als Firmensitz von Rhomburg Bau
- Errichtung und Verwertung von mehreren neuen und hochwertigen Dienstleistungs- und Produktionsflächen

## Nachnutzungskonzepte - Referenzen

**FUSSENEGGER AREAL 23 - Dornbirn**

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Grundstücksfläche:      | ca. 160.000 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche Bestand:     | ca. 37.000 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche projektiert: | ca. 80.000 m <sup>2</sup>  |
| Investitionsvolumen:    | ca. 70 Mio. €              |

Rhomburg entwickelt im Auftrag des Textilunternehmens J.M. Fussenegger das großflächige Areal zu einem erfolgreichen Gewerbe- und Industrieareal, in dem auch zukünftig die traditionelle Textilwirtschaft ihren Platz findet.

Der Zeitrahmen für die Verwertung des Gesamtareals ist mit 5 bis 8 Jahren projektiert.





## L1 - Lochau

Grundstücksfläche: ca. 9.000 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche: ca. 7.000 m<sup>2</sup>  
 Investitionsvolumen: ca. 6 Mio. €

Das zentrale und verkehrsgünstig sehr gut gelegene Projekt L.1 in Lochau - ehemalige Russ Druckerei - wird saniert und adaptiert, sodass hier das neue Wirtschaftszentrum für das gesamte Leiblachtal entsteht.

Dieses neue Zentrum verfügt neben modernen und flexibel einteilbaren Büro-, Gewerbe- und Handelsflächen auch über ein Hochregallager mit ca. 677 Palettenplätzen und über Lagerräumlichkeiten, die über mehrere LKW-Anlieferungsrampen erreichbar sind.

Es sind ca. 140 kostenlose Parkplätze für Mieter und Kunden vorhanden.

GUTE  
ENTSCHEIDUNG

Projektentwicklung

## Benger Park, Bregenz

Grundstücksfläche: ca. 24.000 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche: ca. 18.000 m<sup>2</sup>  
 Investitionsvolumen: ca. 20 Mio. €

Sanierung eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes und Nachnutzung als Büroflächen und Wohnungen.

Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 4 Gebäuden mit ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Sanierung eines angrenzenden Gebäudes und Umbau zum neuen Jugendgästehaus der Stadt Bregenz.

Das bestehende Produktionsgebäude mit ca. 3.600 m<sup>2</sup>, welches derzeit Handels- und Lagerflächen beinhaltet und soll ab dem Jahre 2005 durch einen funktionalen Neubau ersetzt werden soll.

GUTE  
ENTSCHEIDUNG

Projektentwicklung