

Betriebsgebiet Nord Richtplan „Areal C“



stadthohenems

Bregenz, 22. Februar 2007

INHALTSÜBERSICHT

1	Aufgabenstellung und Methodik	3
2	Grundlagen zur Liegenschaftsbewertung	4
	2.1. Liegenschaftsbeschreibung Areal C lt. Grundbuch.....	5
	2.2. Räumliches Entwicklungskonzept.....	6
	2.3. Flächenwidmung Bereich „Betriebsgebiet Nord“.....	8
	2.4. Begriffsdefinitionen lt. Flächenwidmungsplan.....	9
	2.5. Bestandswidmung „Betriebsgebiet“ im regionalen Kontext.....	10
	2.6. Erschließung – Technische Infrastruktur	11
3	Regionale Konkurrenzanalyse „BB Nord“	12
4	Marktpotential – Stärken-Schwächen-Chancen-Risiko Analyse (SWOT-Analyse).....	13
5	Entwicklungsrichtlinien - Nutzungsvarianten.....	15
	5.1. Vertragsgrundsätze, Förderung und Entwicklungsvarianten.....	15
	5.2. Liegenschaftsverwertung über Vergabe von Baurechten.....	17
	5.3. Entwicklungsrichtlinien Arealnutzung	17
6	Varianten Arealverwertung – Plandarstellung.....	19
7	Terminplanung.....	24
8	Referenzen.....	25

Verfasser im Auftrag der Stadtgemeinde Hohenems:

Rhomberg Bau GmbH
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 2006 die „Erstellung eines Richtplanes“ für **das bereits teilweise bebaute** „Betriebsgebiet Nord“ – Areal C (Fläche zwischen Fa. Tischler Rohstoffe und Fa. Dehner) mit einer Gesamtfläche von **ca. 96.000 m²** innerhalb der **Widmung „Bauland-Betriebsgebiet I“** beauftragt.

Der **Richtplan für das Areal C** 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.

Bedingt durch die unmittelbare Nähe zum Areal A und B, für welche bereits ein separater Richtplan erarbeitet wurde, können zahlreiche Parallelen aufgezeigt bzw. übernommen werden.

Ziel des **Richtplanes** ist es u.a. „**Entwicklungsrichtlinien**“, die für flexible **Varianten zukünftiger Überbauungen wesentliche Bebauungsgrundsätze festlegen**, ableiten zu können.

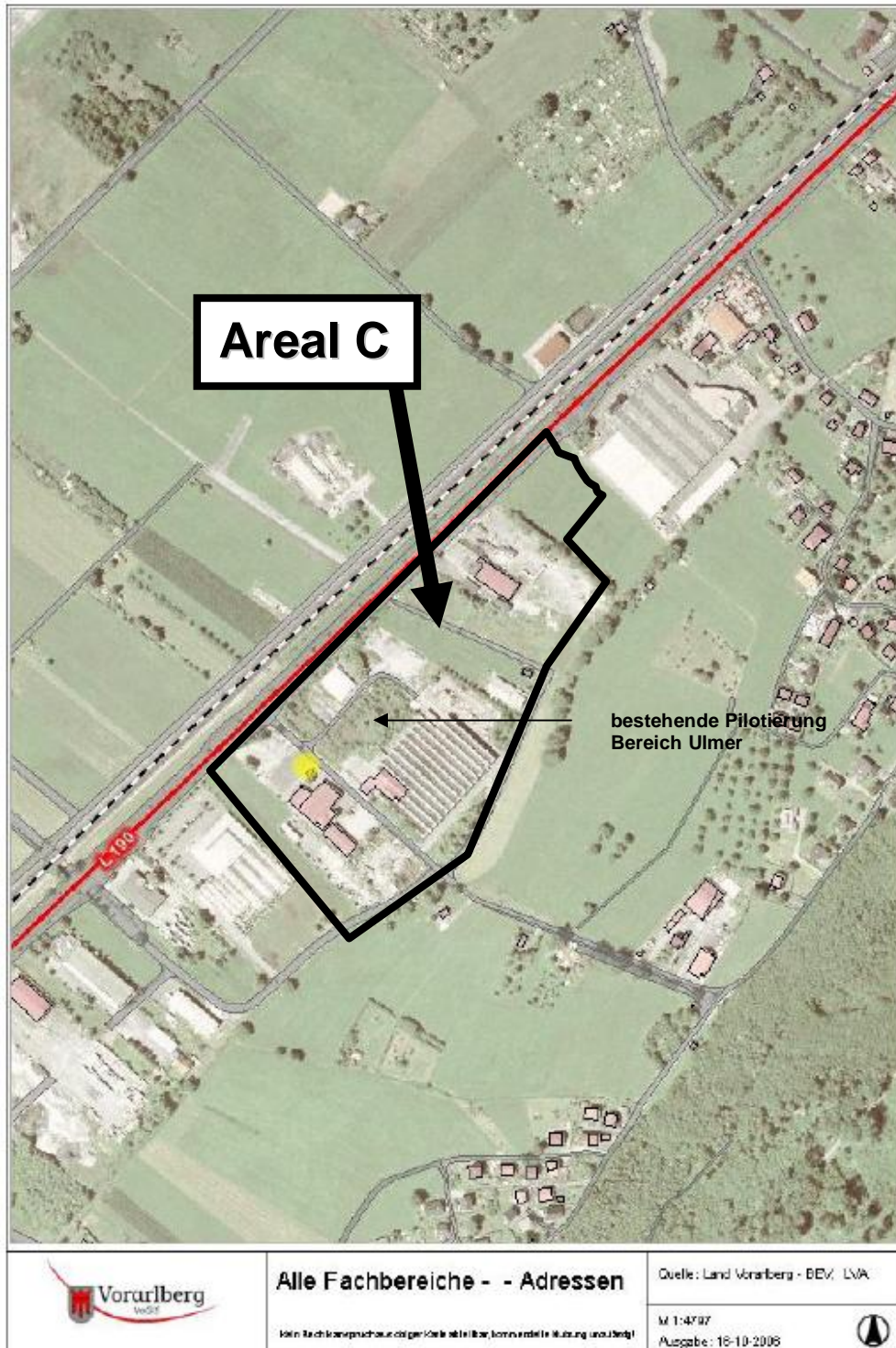
Da die (Mindest-)Inhalte und Verfahren zur Erstellung eines „Richtplanes“ rechtlich nicht festgelegt sind, wurde entsprechend der **Zielformulierung der Stadtgemeinde Hohenems als „Verwertungskatalysator“** eine **umfassende interdisziplinäre Grundlagenforschung** vorangestellt, die vor allem aufgrund 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 C lt. Grundbuch

Das Areal C, bestehend aus 26 Grundstücksflächen aufgeteilt auf 16 Grundeigentümer, umfasst insgesamt **ca. 96.000 m²** auf einer rechtsgültigen Widmung „**Bauland - Betriebsgebiet I**“. Beim nordwestlich an die Fa. Tischler Rohstoffe angrenzenden Grundstück 8445/1 des Eigentümers Norbert Frener besteht ein Vorkaufsrecht für die Rohstoffgenossenschaft des Vorarlberger Tischlerhandwerks reg. GenmbH. Gemäß aktueller Grundbucheinsicht bestehen keine wesentlichen Beschränkungen - die Eigentumsverhältnisse sind in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt:

Gst.-Nr.	Eigentümer	Fläche [m ²]
8567/1	Bösch Else, Hinterfeldstr.29, 6890 Lustenau	1.540
8568/1	Bösch Else, Hinterfeldstr.29, 6890 Lustenau	1.974
8566/1	Höschler Arnold, Erlachstr. 56, 6845 Hohenems	3.953
8564	Gebrüder Ulmer Holding GmbH, Steinebach 13, 6850 Dornbirn	2.839
8565/4	Schmuck Alfred, Götzern 300, 6933 Doren	565
1686	Vorarlberger Kraftwerke Aktiengesellschaft, Weidachstr., 6901 Bregenz	91
8565/2	Amann Arnold, Schweizerstr. 26b, 6845 Hohenems	3.307
8565/1	Schertler-Alge GmbH, Hofsteigstr.4, 6923 Lauterach	2.849
7372	Öffentliches Gut der Stadt Hohenems	1.357
8561	Gebrüder Ulmer Holding GmbH, Steinebach 13, 6850 Dornbirn	5.598
1642	Gebrüder Ulmer Holding GmbH, Steinebach 13, 6850 Dornbirn	630
8562	Gebrüder Ulmer Holding GmbH, Steinebach 13, 6850 Dornbirn	2.423
8560	Gebrüder Ulmer Holding GmbH, Steinebach 13, 6850 Dornbirn	18.274
8904	Öffentliches Gut der Stadt Hohenems	1.521
8563	Mathis Helmut, Kreuzbühlerstr.2, 6845 Hohenems	4.149
7425/1	Öffentliches Gut - Landeshauptmann von Vorarlberg	15.491
8553/5	Brändle Gerhard, Ermenstr.9, 6845 Hohenems	1.178
8553/4	Hagen Günther, Roseggerstr.21, 6845 Hohenems	1.431
8553/3	Deutsch Waltraud, Leopoldstr.1, 6850 Dornbirn	1.018
8553/2	Stadt Hohenems	445
8553/1	Stadt Hohenems	224
8554	Hefel Hubert, Hanggasse 23, 6850 Dornbirn	2.470
8552	Prenn Erich, Im Böckler 1, 6850 Dornbirn	5.116
8551	Prenn Erich, Im Böckler 1, 6850 Dornbirn	6.629
8445/2	Prenn Erich, Im Böckler 1, 6850 Dornbirn	5.000
8445/1	Frener Norbert, Auf der Reute 3, 6900 Bregenz	5889
	Summe:	95.961

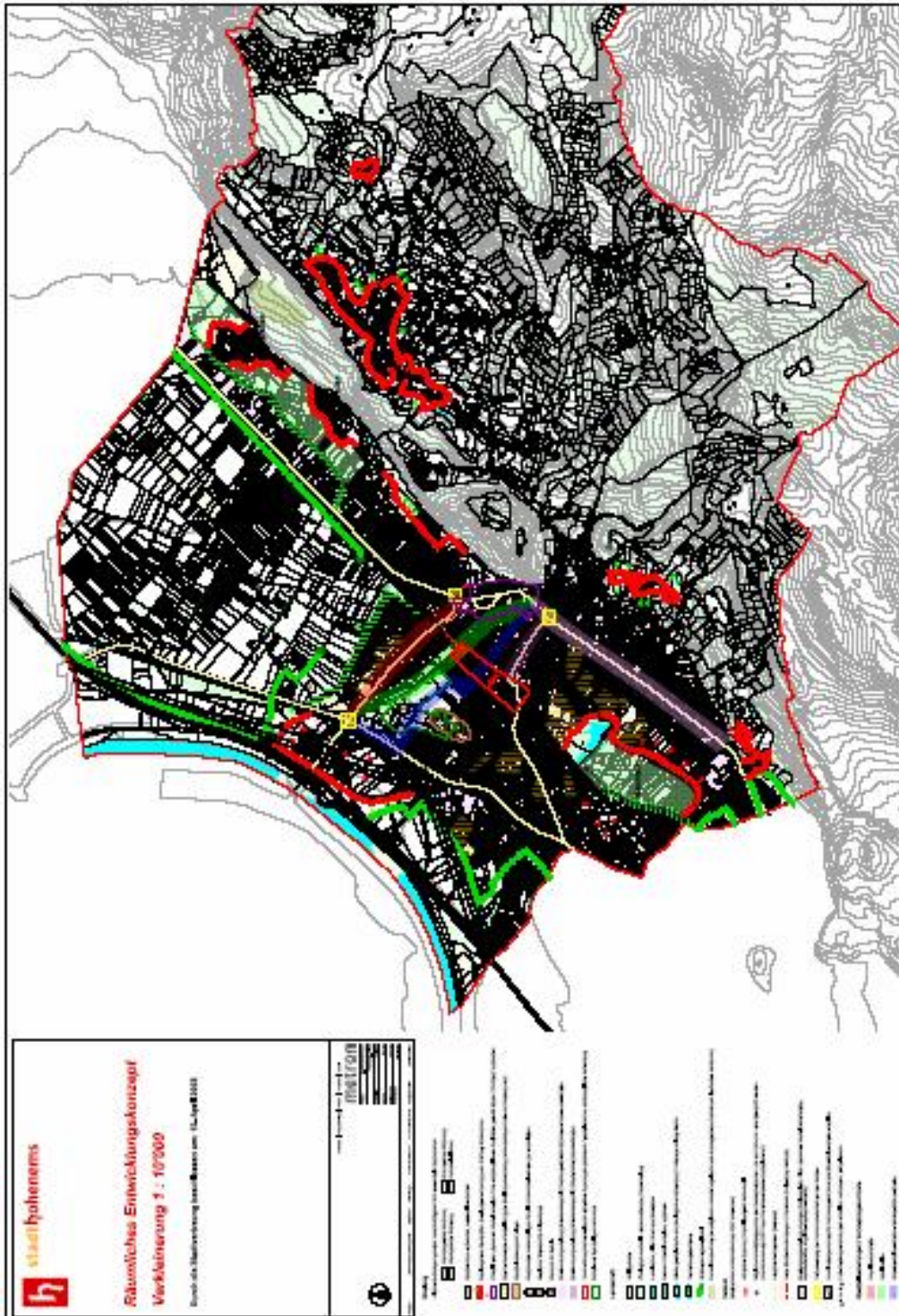
Quelle: Grundbuchsauszug mit aktualisierten Adressdaten lt. Gemeinde Hohenems

Nordwestlich der Ulmer Bestandshalle ist auf den Gst.-Nr. 8560 und 8561 eine **bestehende Pilotierung** vorhanden, die im Zuge einer ursprünglich geplanten Betriebserweiterung errichtet worden ist.

Die bereits im Areal C angesiedelten Betriebe sind verschiedenen Branchen zuzuordnen (Bauhandwerk, Handel, Gastronomie), die vorhandenen Bestandsobjekte sind durchaus unterschiedlich „repräsentativ“ ausgeprägt.

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 und ist auch Basis der aktuellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes.

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

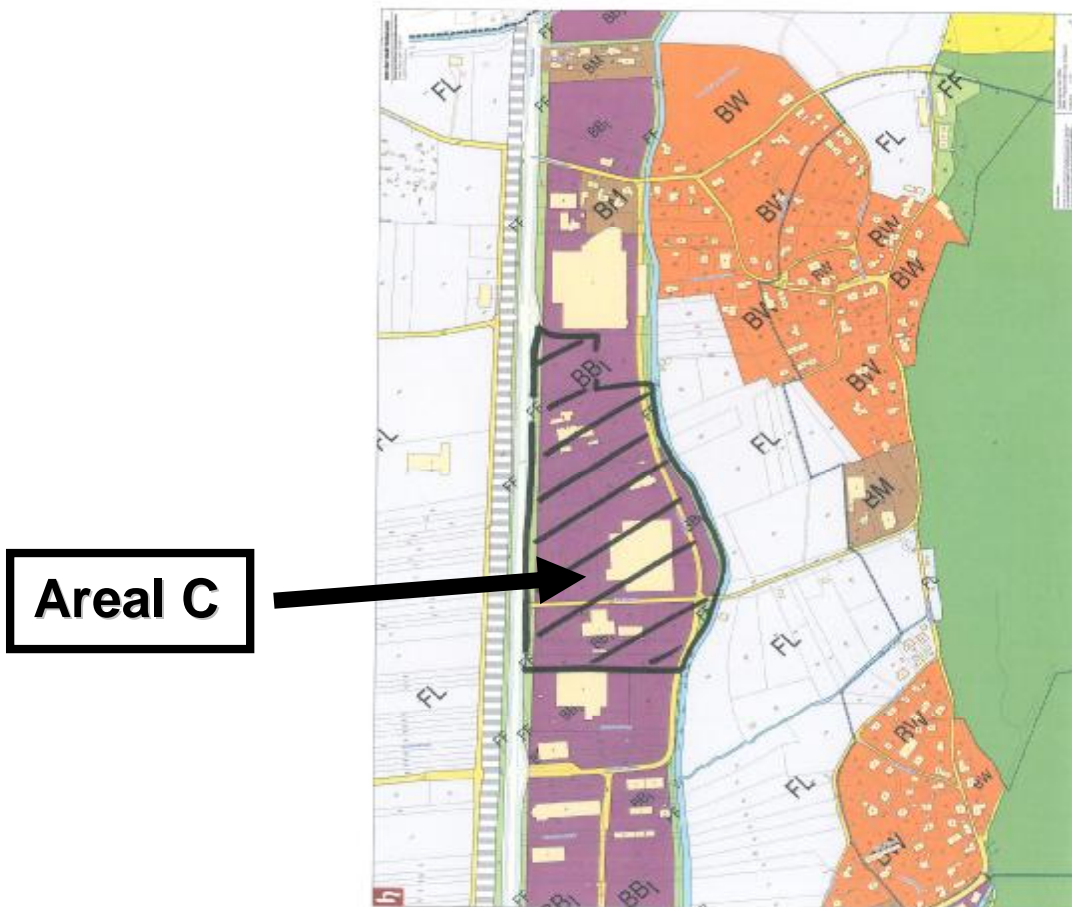
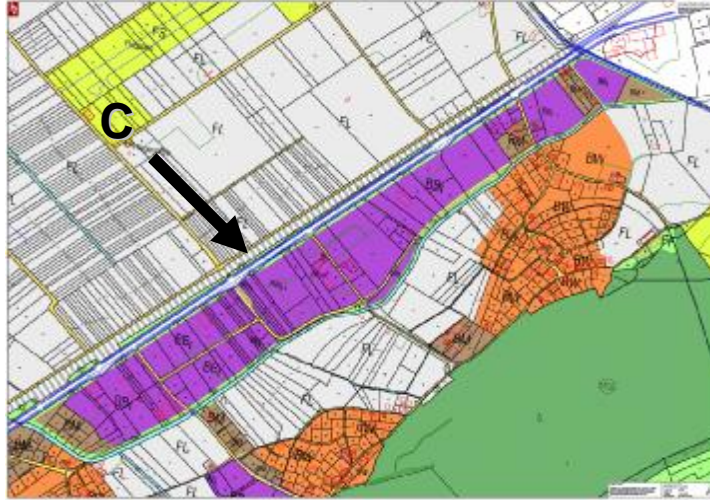
- F** die Stadt die **Wirtschaftsentwicklung** durch eine **hohe politische Priorität der Betriebsansiedlung** fördert mit Unterstützung durch eine professionelle Wirtschaftsförderung
- F** **Defizite** insbesondere aus dem **Fehlen von Gesamtkonzepten** von der Erschließung bis hin zur Vermarktung als auch dem **Mangel einer aktiven kommunalen Bodenpolitik** bestehen.
- F** 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

- F** die Eignung als **Schwerpunkt für Handwerk und Gewerbe** festgelegt wird
- F** allerdings „die Lage und geringe Wahrnehmungsattraktivität und Kundennähe geringe Resonanz bei Betrieben erwarten lässt“
- F** zukünftig **keine Eignung für eine Erweiterung als Betriebsstandort** besteht
- F** zukünftig der Bestand erhalten werden soll und die **Qualität bzw. das Erscheinungsbild der betrieblichen Nutzung verbessert** werden soll
- F** 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 rechtskräftiger Flächenwidmungsplan (Stand Nov 2006) – unmaßstäbliche Verkleinerungen

2.4. Begriffsdefinitionen lt. Flächenwidmungsplan

Gemäß Vorarlberger Raumplanungsgesetz liegen folgende Begriffserläuterungen vor:

- F** „**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)

- 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.

Bebauungen in der Zukunft sind auf rechtskräftig gewidmetem „**BB - Bauland-Betriebsgebiet I**“ unter Berücksichtigung der in Form von Grüngürteln umgebenden Widmung „**FF – Freiland Freihaltegebiete**“ zu entwickeln.

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

Der bereits im Richtplan der Areale A und B aufgezeigte regionale Kontext besitzt aufgrund der Nahelage auch für das Areal C seine Gültigkeit:

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
Hohenems	64 % genutzt	36 % ungenutzt
(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.

- F 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**

- F 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 Reduktionsanforderungen gerecht werden zu können. (Quelle: eigene Befragungen von Experten sowie aktuelle Anforderungsprofile in der Region nachfragender Unternehmen)

2.6. Erschließung – Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung L 190

In Fahrtrichtung Hohenems Zentrum besteht auf Höhe des Betriebes Tischler Rohstoffe eine Linksabbiegespur, welche allerdings im „Nirgendwo“ endet. Es gibt hier keinen weiterführenden Fahrstreifen sondern nur den begleitenden Rad- und Fußweg, der mit Kraftfahrzeugen nicht befahren werden darf. Für die verkehrstechnische Anbindung in diesem Bereich ist eine Überarbeitung bzw. Adaptierung dringend erforderlich. Die weitere Anbindung erfolgt über die eigentliche Flugplatzzufahrt (Furchgasse) im Kreuzungsbereich L190 – Tankstelle „Oil!“.

F Erschließung L 190: Haupterschließung über die bestehende „Furchgasse“

Die Zufahrt der östlich von der Furchgasse gelegenen Grundstücke kann über die bestehende „Ermenstraße“ erfolgen, der westlich der Furchgasse gelegene Bereich des Betriebsgebietes kann über die „Schollenstraße“ erreicht werden. Um Flächenverluste auf einem Minimum zu halten sind das Verkehrskonzept bzw. die Zufahrtsmöglichkeiten zu optimieren. Insbesondere der im Areal vorhandene nicht asphaltierte Weg zwischen den Grundstücken 8554 und 8552 bedingt durch seinen Verlauf nicht optimale Bebauungsmöglichkeiten.

Bereichsübergreifende Überlegungen zur Verkehrerschließung, losgelöst von der isolierten Betrachtung des Areals C, werten die Qualität des gesamten Betriebsgebietes auf.

Öffentliches Verkehrsnetz

- F Anbindung über bestehende Bushaltestelle an der L 190

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

- F **Schmutzwasser:** Entsorgung über Kanalsystem Hohenems, Anschlusschacht im Areal vorhanden
- F **Regenwasser:** Möglichkeit der Versickerung bzw. Errichtung von Retentionsbecken auf Eigengrund mit Nutzung Ermenbach als Vorfluter ist vom Bauwerber zu überprüfen
- F **Trinkwasser:** Versorgung durch Wasserwerk der Stadt Dornbirn aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung mit der Stadt Hohenems
- F **Stromversorgung:** Versorgung durch Gemeinde Hohenems/VKW
- F **Gasversorgung:** Gasversorgungsleitung in L 190 vorhanden
- F **Telefon/Breitbandversorgung:** Telekomleitung in L 190 vorhanden bzw. Alternative einer direkten Richtfunkanbindung z.B. über Karrensender

3 Regionale Konkurrenzanalyse „BB Nord“

Nachdem das Areal C ebenso wie die Areale A und B in das Betriebsgebiet Nord eingebettet ist kann von der bereits im Richtplan Areal A und B aufgezeigten Wettbewerbssituation ausgegangen werden:

Ø Verfügbares „Bauland-Betriebsgebiet“ innerhalb Gemeindegebiet Hohenems

Auch in der aktuellen Neuauflage des Flächenwidmungsplanes sind großflächige Bauland Betriebsgebiet I Widmungen im Nahbereich der sog. „Spinnerei Otten“ als auch an der „Barnabas-Fink-Straße“ (zum Teil im noch rechtskräftigen Flächenwidmungsplan Bauland Mischgebiet) vorgesehen. Darüber hinaus kann Interessenten nur **kleinflächiges Betriebsgebiet** i.S. von Baulücken oder die Nachnutzung bestehender Betriebsareale angeboten werden.

Ø 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.**

Ø 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. Seit Herbst 2006 wird auch seitens der Gemeinde Hohenems die Unterstützung durch ein **Gründerservice** mit Kooperationspartnern insbesondere für Jung- und Kleinunternehmer zusätzlich zur Stadtmarketing GmbH aktiv angeboten.

Im anschließenden **Ortsteil Dornbirn-Wallenmahd** werden z.B. aktuell (teilbare) **22.000 m² „Betriebsgebiet II“** mit vergleichbaren Lagevoraussetzungen und dem Angebot der o.a. Unterstützung aktiv angeboten.

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

4 Marktpotential – Stärken-Schwächen-Chancen-Risiko Analyse (SWOT-Analyse)

Marktpotential

Die im Areal C vorhandenen Liegenschaften bieten, basierend auf der vorhandenen Parzellierung, ein Grundstücksflächenangebot zwischen ca. 1.500m² (unbebaut) und 18.000m² (bereits bebaut, Ulmer Halle). Das Marktpotential des Areals C liegt deshalb primär in einem kleinstrukturierten Angebot mit **unterschiedlichen Größenangeboten** verkaufbarer bzw. vermietbarer Einheiten. Zukünftige interne Synergien sollen auch innerhalb des gesamten Betriebsgebietes Nord gefördert werden. **Klein- und Mittelbetriebe** sind die wesentliche Stütze der Wirtschaft in der Region - den Bedürfnissen dieser Klientel sollte besonders Rechnung getragen werden.

Lage, Flächengröße, Grundstückszuschnitte sowie vorhandene infrastrukturelle Voraussetzungen räumen den Liegenschaften des Areals C **vergleichbare Standortfaktoren zu den Verwertungen an der L 190 in Dornbirn** ein.

Analog zum Richtplan der Areale A und B gilt auch für Richtplan Areal C:

Aktive Kontaktaufnahme mit Interessenten kombiniert mit der unbürokratischen Unterstützung durch die Stadt Hohenems sind entscheidende Parameter bei der Liegenschaftsverwertung. Basis der Beratungen von Interessenten hinsichtlich Widmung, Bebauungsmöglichkeiten, Infrastrukturkosten, aber auch Förderungsmöglichkeiten, Unternehmensnetzwerke etc. ist der vorliegende Richtplan.

GRUNDSATZ

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

SWOT – ANALYSE

STÄRKEN (Strengths)	SCHWÄCHEN (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> § Areal ist kurzfristig mit Bauland Betriebsgebiet I Widmung verwertbar § werbewirksame Lage - direkte Lage an der L 190 – Frequenzlage § Verkehrerschließung über örtliches Straßennetz ohne Durchquerung Wohngebiet § Keine außergewöhnlichen grundbücherlichen Belastungen § Flexibilität in der Reaktion auf Anfragen - verschiedene Varianten zur Liegenschaftsteilung denkbar 	<ul style="list-style-type: none"> § Versäumnisse der Vergangenheit betreffend Imagepflege § Schwächen im Unternehmerservice – aktive, unbürokratische Beratung als Erfolgsfaktor § Schmales Grundstück parallel zum Ermenbach (Grst.-Nr. 8563) ist zwar als „Bauland-Betriebsgebiet I“ gewidmet, jedoch aufgrund von Mindestabständen zur Uferzone / Baulinie kaum bebaubar § Außenauftritt – derzeit noch keine gemeinsame Form (z.B. fehlende, einheitliche Beleuchtung des Areals bis hin zum Marketingkonzept) § Fehlende Publizierung der Verfügbarkeit von Liegenschaften
CHANCEN (Opportunities)	RISIKO (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> § Dynamisches Umfeld (zahlreiche Betriebsansiedelungen in Hohenems in den vergangenen Jahren) § Förderungs- und Unterstützungsabsicht der Gemeinde Hohenems § Synergien mit anschließenden Betriebsgebieten in Hohenems selbst als auch Dornbirn § Bedarf an flexiblen Betriebseinheiten § Etappisierung als Voraussetzung einer Bebauungsstudie § markt- bzw. projektgerechte Preisgestaltung durch Nutzflächenkalkulation § innere Verkehrerschließung nach Erfordernis bzw. Teilungsplänen § individueller Gebäudeausbau je nach Nutzerbedürfnissen 	<ul style="list-style-type: none"> § Gut positionierte Wettbewerber in unmittelbarer Nähe (großflächige Angebote von Betriebsgebieten I & II im Raum Dornbirn) § Prüfung Baugrundrisiko - Bodengutachten inkl. Kontaminationen und Sickerfähigkeit fehlt § Uferzone Ermenbach in direktem Anschluss

Als äußerst positiv ist zu bewerten, dass das im Richtplan der Areale A und B erwähnte Defizit in Sachen aktiv betriebener Standortpolitik aufgegriffen wurde und seitens der **Gemeinde Hohenems im Herbst 2006 eine zentrale Anlaufstelle für Betriebsansiedelung und Standortentwicklung installiert** wurde. Dadurch konnte ein Pendant zum Standort- und Gründerzentrum des Wettbewerbers Dornbirn geschaffen werden.

5 Entwicklungsrichtlinien - Nutzungsvarianten

5.1. Vertragsgrundsätze, Förderung und Entwicklungsvarianten

Für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Arealverwertung können die folgenden Möglichkeiten grob skizziert werden:

F 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.

F 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.

F VARIANTE 3: Gründung spezifischer „Projektgesellschaften 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.

Bevor Entscheidungen über die Wahl der aufgezeigten Varianten getroffen werden können ist ein Grundkonsens der Eigentümer über die im Weiteren erwähnten Parameter zu finden. Wie im Richtplan der Areale A und B bereits dargestellt ist eine umfassende **Vorbereitung der (Mit-)Eigentümer auf folgende Entscheidungskriterien eines interessierten Unternehmens** nötig:

- (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 durch die Gemeinde Hohenems

Prompte und professionelle Bereitstellung von Informationen ermöglicht einerseits ideale Interessenten für die Liegenschaften/-steile herauszufiltern und bei Anfragen rasch und kompetent reagieren zu können.

5.2. Liegenschaftsverwertung über Vergabe von Baurechten

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit grundbücherlicher Eigentümer einer Liegenschaft zu bleiben und Interessenten ein Baurecht für die Errichtung ihrer Gebäude / Hallen einzuräumen. In einem Baurechtsvertrag werden die genauen Konditionen wie Höhe und Art des Bauzinses, Dauer des Baurechtes und dgl. geregelt.

Die Höhe des Bauzinses kann u.a. als Fixzins, z.B. je m² genutzter Fläche vereinbart werden, kann aber auch an variable Komponenten, wie Umsätze eines Baurechtsnehmers gebunden werden. Dadurch besteht für den Baurechtsgeber der Vorteil indirekt von höheren Erlösen des Baurechtsnehmers profitieren zu können. Aufgrund üblicherweise längerfristiger Vertragsdauern (z.B. 30 Jahre) ist eine Koppelung des Bauzinses an den Verbraucherpreisindex durchaus Usus.

5.3. Entwicklungsrichtlinien Arealnutzung

Frei nach dem Motto „die Summe der Einzeloptimierungen ist nicht das Gesamtoptimum“ wird als wesentlicher Faktor weniger eine isolierte Betrachtung des Areals C als viel mehr ein **gesamthafter und einheitlicher „roter Faden“ für das gesamte Betriebsgebiet Nord** empfohlen.

Folgende Anregungen zu Nutzungsentwicklungen können festgehalten werden:

- (1) **Optimierung bzw. Erweiterung des beschlossenen Leitsystems** mit verbesserter einheitlicher Gestaltung und Anbringung an Verkehrsachsen unter Berücksichtigung der Richtlinien der Stadt Hohenems für die Wegweisung zu Zielen im privaten Interesse (vgl. Verkehrsleitkonzept 23.03.2001)
- (2) **Gesamthafter Auftritt bzw. Vermarktung** unter Nutzung verschiedener Marketinginstrumente (Logo, Marke, Folder, Motto, etc.)
- (3) **Klare Positionierung** des Betriebsgebietes Nord im Wettbewerbsumfeld zur Förderung der Identifikation (z.B. branchenspezifische Clusterbildungen)
- (4) Etablierung einer **architektonischen Identität** des „Betriebsgebietes Nord“ z.B. durch charakteristische **Typengebäude im Sinne eines Baukastensystems** oder eines einzigartigen Baukörpers als architektonische „Leitfigur“ des Areals z.B. mit einem zentralen Dienstleistungsturm inkl. allgemein nutzbarer Einrichtungen

- (5) Ausarbeitung von **Alleinstellungsmerkmalen** des „Betriebsgebietes Nord“ als zusätzlicher Anreiz zur Ansiedelung bzw. zur Abgrenzung von Mitbewerbern - beispielhafte Ideen können sein: Branchenbündelung im Zuge einer „Fachmeile“, Auslegung des Betriebsgebietes als „Energiepark“ mit ausgewählt nachhaltigen Gebäudekonzepten hinsichtlich Energiebedarf oder dgl.

Des Weiteren wurden zahlreiche Entwicklungsrichtlinien bereits im Richtplan der Areale A und B aufgezeigt und können bedingt durch die räumliche Nähe analog auch im „Areal C“ übernommen werden:

- (6) Gesamthafte Unterstützung von **Interessenten für Gesamtgrundstücke** durch die Grundeigentümer sowie die Gemeinde entsprechend den raumplanungs- und baugesetzlichen Vorschriften
- (7) **Interessenten für Teilflächen** werden für die konkreten vertraglichen und technischen Anforderungsprofile umfangreich beraten
- (8) **Nutzungsvarianten für Teilflächenbedarf durch synergieorientierte Gewerbezeilen** als nachhaltiges Richtplanungsmodell
- (9) **Größenflexible Gewerbezeilen** mit der Option zukünftiger Erweiterungen bzw. auch Verkleinerungen entsprechen der aktuellen Marktnachfrage
- (10) **Standardisierte Prozesse** von Verkauf-/Vermietung über Förderungsverfahren bis hin zu (temporären) Um-/Nachnutzungen
- (11) **Bedarfsgemäße vertikale und horizontale Etappisierung** mit Vorhaltung ausreichender Infrastruktur für den Endausbau bzw. flexiblen Zwischennutzungen
- (12) **Kosteneffizienz aufgrund von Synergien und Standards durch Typengebäude** für Vertrags-, Aufschließungs-, Bau- und Betriebskosten
- (13) **Gesicherte Investitionskalkulation der Fixkosten mit variablen Zusatzkosten** entsprechend den spezifischen Unternehmensanforderungen
- (14) **Bedarfsorientierte Gemeinschaftseinrichtungen und Betreuungen** z.B. von gemeinsamen Betriebskindergarten bis hin zu Schulungsmaßnahmen entsprechend den jeweiligen Nutzeranforderungen

6 Varianten Arealverwertung – Plandarstellung

Anmerkungen zu den Verwertungsvarianten

Die nachfolgenden Verwertungsvarianten wurden aufgrund der Lage des Areals, der Grundstückszuschnitte als auch unterschiedlicher rechtlicher Voraussetzungen erarbeitet und sind neben vielen anderen Varianten möglich. **Keinesfalls stellen diese Varianten Bebauungspläne dar**, da diese auch nicht beauftragt wurden, wohl aber Ansätze im Sinne einer Grundlage für die Entwicklung von Bebauungsplänen.

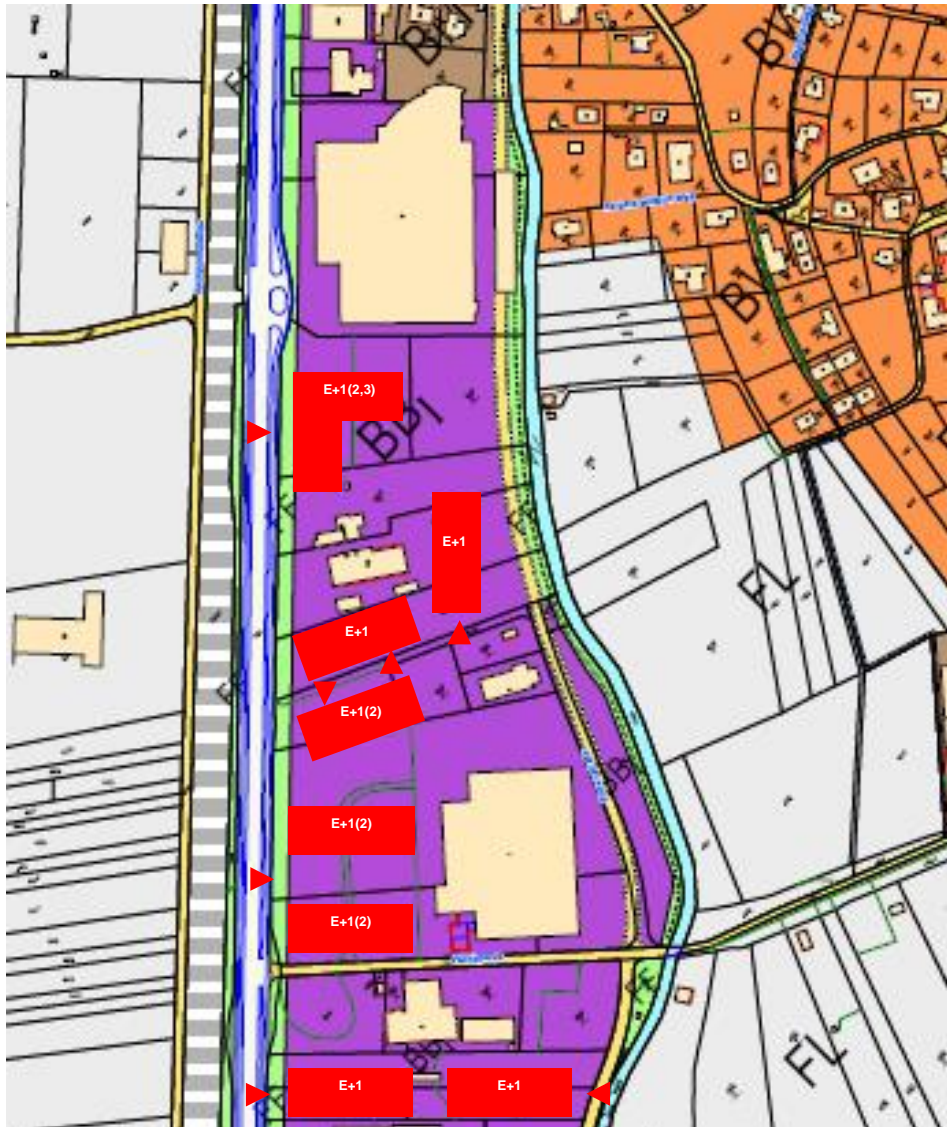
Nachfolgende Kriterien wurden in den dargestellten Varianten beispielhaft berücksichtigt und können nach Gewichtung durch die Grundstückseigentümer, Projektentwickler bzw. Architekten zu weiteren entsprechenden Varianten optimiert werden:

- F Baulinie parallel zur L190
- F Orientierung der Gebäude zur L190 - „Schaufäche“
- F Bebauungsstruktur angemessen einem Betriebsgebiet im ländlichen Raum
- F Bebauungsstruktur angemessen der vorhandenen Infrastruktur
- F Flexibilität der Bebauung horizontal als auch vertikal
- F Teilbarkeit der Grundstücke inkl. der zugehörigen Baukörper
- F Etappisierung der Bebauung in unabhängigen Teilflächen
- F Mischnutzungen innerhalb der Teilflächen nach Geschossen
- F Infrastrukturversorgung/-erschließung gemeinsam mit Einzelabnehmer möglich
- F Infrastrukturversorgung/-erschließung einzeln je Teilfläche möglich
- F Grundkostenanteile je Nutzfläche betriebswirtschaftlich optimiert

Für die im Anschluss skizzierten Varianten gelten die folgenden Abkürzungserläuterungen:

- E ... Erdgeschoss, wobei die Geschosshöhe nutzungsabhängig ist
- E+1 ... Erdgeschoss mit 1. Obergeschoss
- E+1(2,3) ... Erdgeschoss mit 1. Obergeschoss, optional ein 2. oder 3. Obergeschoss

Arealverwertung Variante 1

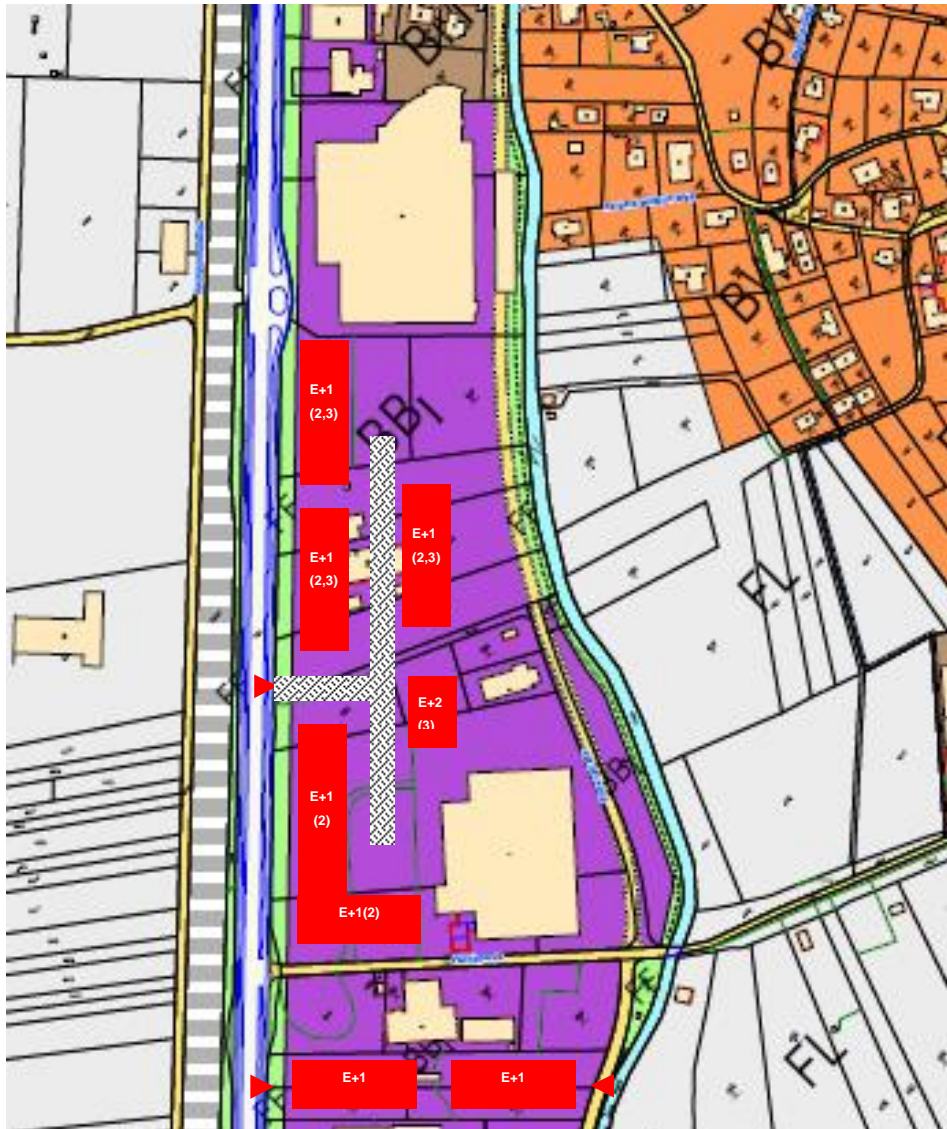


(unmaßstäbliche Montage auf Grundlage GIS Gemeinde Hohenems)

Variante 1: skizziert eine Verwertungsmöglichkeit unter **Berücksichtigung sämtlicher Bestandsobjekte**, wobei die im Flächenwidmungsplan nicht dargestellte Tankstelle als Basis für eine parallel zur L190 verlaufende Baulinie angenommen wird. Die einzelnen **Baukörper sind in Ihren Höhen an die jeweils umgebenden Bestandsobjekte angepasst** und können als Typengebäude modular erweitert werden

Als grober Richtwert für die Summe der Bruttogeschossflächen der einzelnen neuen Baukörper kann in Abhängigkeit der Geschossanzahl von ca. 15.000m² bis ca. 20.000m² ausgegangen werden.

Arealverwertung Variante 2

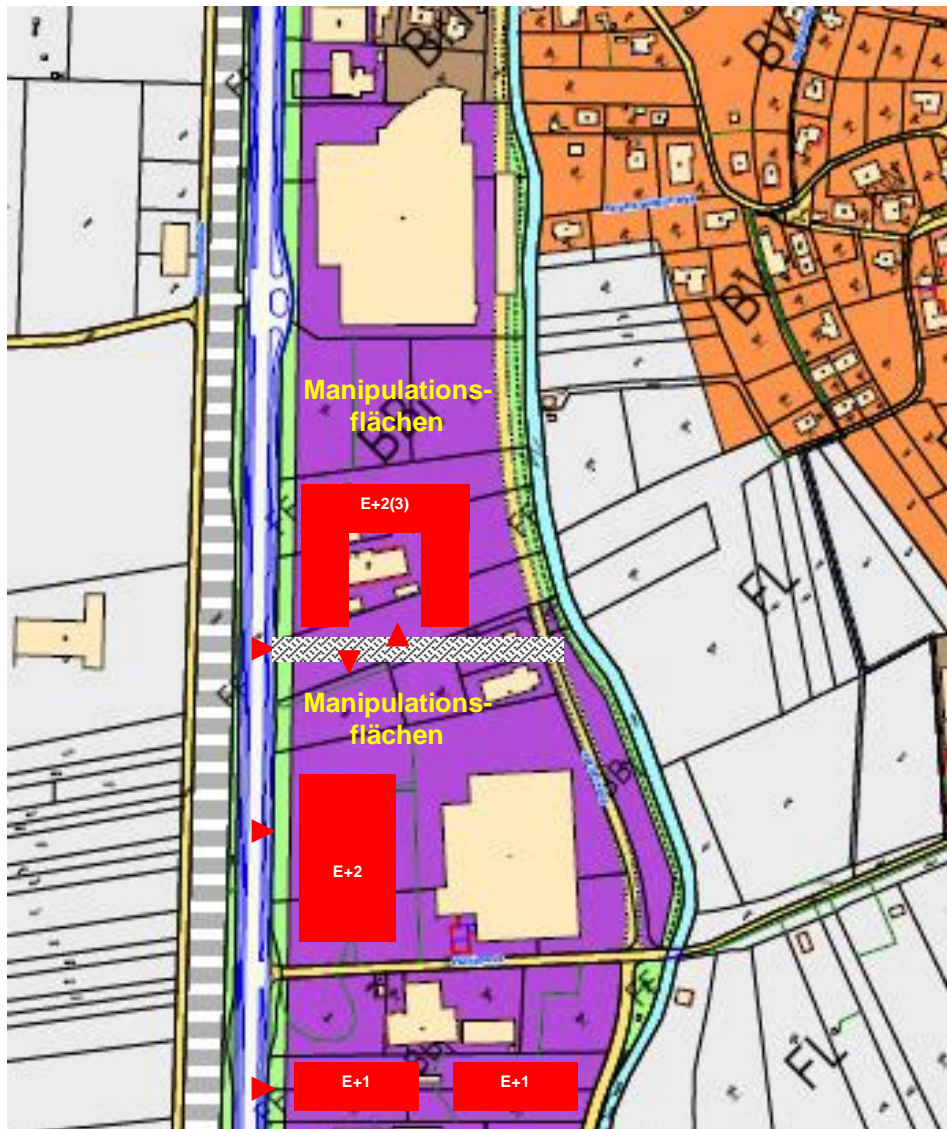


unmaßstäbliche Montage auf Grundlage GIS Gemeinde Hohenems

Variante 2: zeigt schematisch eine „**Neutrassierung**“ der bestehenden nicht asphaltierten Zufahrt als neue **Erschließungsstraße**. Der Charakter eines **eigenständigen Betriebsgebietes** wird dadurch zusätzlich verkehrstechnisch untermauert

Als grober Richtwert für die Summe der Bruttogeschossflächen der einzelnen neuen Baukörper kann in Abhängigkeit der Geschossanzahlen von ca. 15.500m² bis ca. 24.500m² ausgegangen werden.

Arealverwertung Variante 3

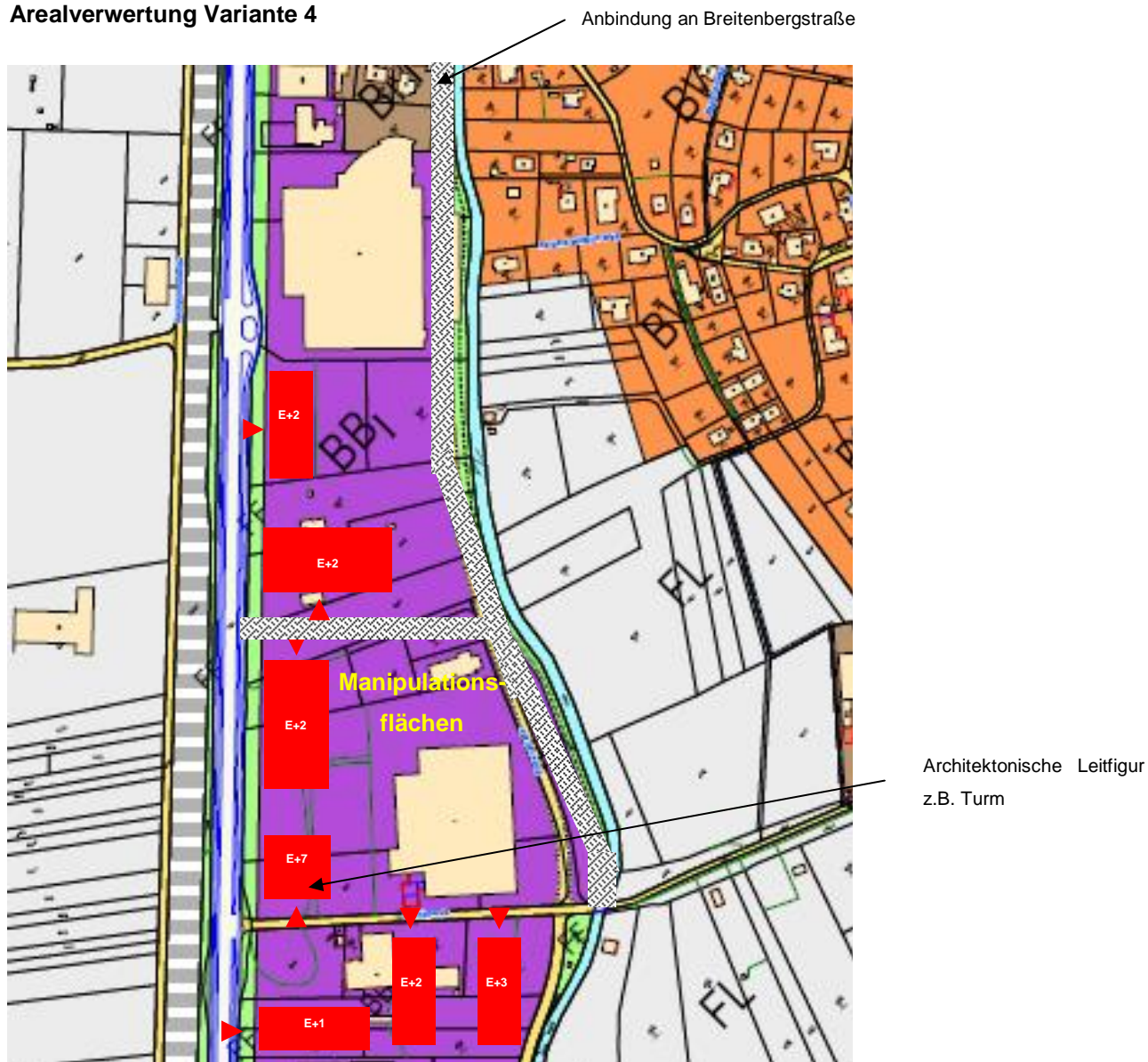


unmaßstäbliche Montage auf Grundlage GIS Gemeinde Hohenems

Variante 3: durch einen geradlinigen Verlauf der Querverbindung L190 zur Ermenstraße können geometrisch bedingte Flächenverluste minimiert werden. Die **Flächenkonzentration erfolgt bei dieser Variante auf zwei voluminöse Baukörper**, für welche hinsichtlich der Errichtung trotzdem eine Etappisierung angestrebt werden kann

Als grober Richtwert für die Summe der Bruttogeschossflächen der einzelnen neuen Baukörper kann in Abhängigkeit der Geschossanzahlen von ca. 20.000m² bis ca. 23.000m² ausgegangen werden.

Arealverwertung Variante 4



Variante 4: eine mögliche Arealverwertung nimmt vor allem Bezug auf die unter Kap. 5.3 „Entwicklungsrichtlinien“ erwähnte **architektonische „Leitfigur“** innerhalb des Areal z.B. in Form eines (Dienstleistungs-)Turmes, wobei für Gebäude ab 15 m Höhe eine naturschutzrechtliche Bewilligung auf Grundlage eines konkreten Vorprojektes zu erwirken ist. Ebenso wird eine **ganzheitliche Betrachtung der Verkehrserschließung** angeregt, wobei über eine Anbindung an die Breitenbergstraße entlang des Ermenbaches eine durchgängige verkehrstechnische Lösung gewonnen wird.

Als grober Richtwert für die Summe der Bruttogeschossflächen der einzelnen neuen Baukörper kann in Abhängigkeit der Geschossanzahlen von ca. 30.000m² ausgegangen werden.


7 Terminplanung

Die zukünftige Verwertung soll insbesondere durch die **aktive Intensivierung von Kontakten zu interessierten Unternehmen** sowie einer aktiven Vermarktungspolitik **der verfügbaren Flächen** geprägt sein. Zentrale Voraussetzung ist eine Einigung auf eine gemeinsame Vorgehensweise der Grundstückseigentümer im Vorfeld.

Angeregt werden 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	02.05.2006
Vertragsunterzeichnung Rhomberg	PRE-Rhomberg	03.09.2006
Vertragsunterzeichnung Stadtgemeinde Hohenems	Stadtgemeinde Hohenems	03.09.2006
Grundlagenübergabe durch Stadtgemeinde Hohenems	Stadtgemeinde Hohenems	ab Oktober.2006
Ausarbeitung Richtplan	PRE-Rhomberg	November 2006
Übergabe Richtplan	PRE-Rhomberg	Ende November 2006
Präsentation Vorabzug Abt. RPL Hohenems	PRE-Rhomberg	Ende November 2006
Präsentation Richtplan Liegenschaftseigentümer	Stadtgemeinde Hohenems PRE-Rhomberg	Dezember 2006
Präsentation Stadtrat Hohenems	PRE-Rhomberg	März 2007
Weiterleitung Interessenten an Eigentümer & Gemeinde	PRE-Rhomberg -> Stadtgemeinde Hohenems	laufend

8 Referenzen




Projektentwicklung – Referenzen

Rhomburg 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.

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





Nachnutzungskonzepte - Referenzen



- Dornbirn

Grundstücksfläche:	ca. 160.000 m ²
Nutzfläche Bestand:	ca. 37.000 m ²
Nutzfläche projektiert:	ca. 80.000 m ²
Investitionsvolumen:	ca. 70 Mio. €



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

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



Nachnutzungskonzepte - Referenzen



schoeller 2welten - Bregenz

Grundstücksfläche: ca. 36.000 m²
Nutzfläche Bestand: ca. 24.000 m²
Nutzfläche projektiert: ca. 43.000 m²
Investitionsvolumen: ca. 43 Mio. €



Forschungsprojekt „inkl.wohnen“

Entwurf 1



- „2welten“ 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 Rhombberg Bau
- Errichtung und Verwertung von mehreren neuen und hochwertigen Dienstleistungs- und Produktionsflächen



Nachnutzungskonzepte - Referenzen

Rhombberg's Fabrik

Dornbirn

Grundstücksfläche: ca. 63.000 m²
Nutzfläche: ca. 46.000 m²
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.

L1 - Lochau

Grundstücksfläche: ca. 9.000 m²
Nutzfläche: ca. 7.000 m²
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



Benger Park, Bregenz

Grundstücksfläche: ca. 24.000 m²
Nutzfläche: ca. 18.000 m²
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 m². Sanierung eines angrenzenden Gebäudes und Umbau zum neuen Jugendgästehaus der Stadt Bregenz.

Das bestehende Produktionsgebäude mit ca. 3.600 m², welches derzeit Handels- und Lagerflächen beinhaltet und soll ab dem Jahre 2005 durch einen funktionalen Neubau ersetzt werden soll.

GUTE
ENTSCHEIDUNG

