

Weiterentwicklung Stadtteil Herrenried

Masterplan 2022

Entwurf Oktober



Einleitung

Das Herrenried ist mit seinen rd. 3.000 Einwohnern nicht nur einer der einwohnerstärksten Stadtteile von Hohenems sondern auch einer der Vielfältigsten.

Hier sind abseits der Wohnnutzung – auch im gemeinnützigen Wohnbau – insbesondere die Vielzahl von Sport- und Freizeitanlagen, Handels- und Betriebseinrichtungen sowie Schulen und Kindergärten zu nennen.

Im – teils schon erlebbaren – Stadtteilzentrum sind durch die Bauflächenreserven größere Entwicklungsspielräume gegeben. Wie auch die Luftbildaufnahme aus 2019 zeigt, ist die bauliche Struktur im Zentrumsbereich indes sehr heterogen: Neben den teilweise dünnen Einfamilienhausgebieten sind auch großvolumigere Geschosswohnbauten, Schulen, Betriebsgebäude (Nahversorger) und eine Kirche zu finden. Eines der zentralen Grundstücke ist unbebaut.

Abbildung 1: Zentrumsbereich Herrenried



Quelle: Land Vorarlberg

Nicht zuletzt wurde auch im Rahmen des Räumlichen Entwicklungsplanes Hohenems 2018 (REP) die Erstellung eines Masterplanes gefordert, um neben städtebaulichen Herausforderungen v.a. im Übergang zu den Sport- und Freizeiteinrichtungen die geographische Lage im Stadtgebiet und die bereits bestehenden Potentiale zu thematisieren.

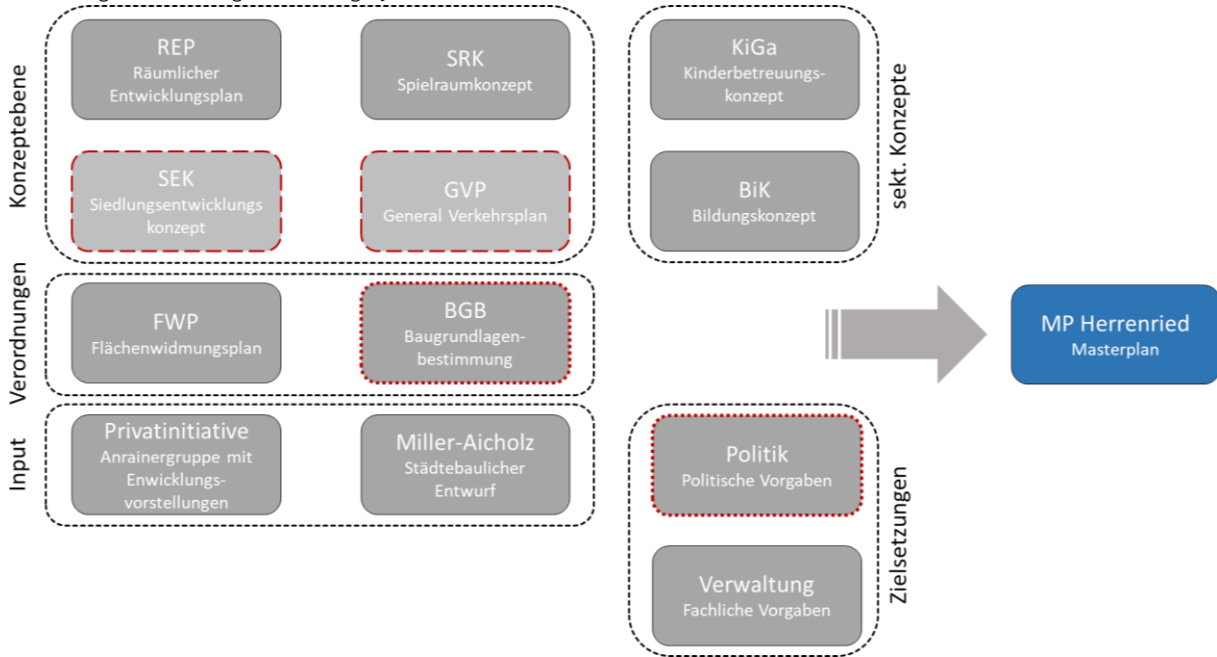
Parallel zu den Bestrebungen der Stadt für die Entwicklung eines Masterplans für das Herrenried hat sich eine Privatinitiative in Form einer Anrainergruppe gebildet, welche Vorschläge und Vorstellungen zur Entwicklung des Herrenrieds erarbeitet hat. Im vorliegenden Dokument sind diese Entwicklungsvorstellungen weitgehend berücksichtigt worden.

Der Stadtteil Herrenried ist aus planerischer Sicht durchaus ein sehr komplexes Gebiet, weshalb für die Erstellung eines Masterplanes ein entsprechender Abstrahierungsgrad („Flughöhe“) mit einem Planungshorizont von 15-20 Jahren gewählt wurde. Ein Masterplan dieser Art ersetzt keine fundierte Auseinandersetzung mit einzelnen Quartieren oder Grundstücken, er formuliert allgemeine Zielsetzungen. Nachdem in Abhängigkeit der Eigentumsstruktur und privaten Bestrebungen auch mit sehr unterschiedlichen Entwicklungszyklen zu rechnen ist, sind detailreichere Zielsetzungen zB durch Studien und weitergehende Vorgaben zB durch Verbalverordnungen/Bebauungspläne zu definieren.

Leitplanken der räumlichen Entwicklung

Die räumliche Entwicklung der Hohenemser Ortsteile ist in ein vielschichtiges formales Planungssystem eingebettet. In Abhängigkeit zum Planungsmaßstab weist die Konzept- oder Rechtsebene unterschiedliche Detailschärfe auf. Für den Stadtteil Herrenried sind insbesondere die nachfolgenden Planungsinstrumente von Relevanz.

Abbildung 2: Einbettung ins Planungssystem



Quelle: eigene Darstellung

 in Bearbeitung laufend

Auf konzeptioneller Ebene sind die wichtigsten raumplanerischen Planungsinstrumente der Räumliche Entwicklungsplan (REP) sowie das Spielraumkonzept. Ein Siedlungsentwicklungskonzept sowie ein Generalverkehrsplan werden derzeit erarbeitet. Rein themenbezogenen Konzepte ergänzen die Instrumente mit starkem Raumbezug. Für das Herrenried sind das Kinderbetreuungskonzept sowie das Bildungskonzept angeführt (weitere Themen wären etwa Sport – im Speziellen Entwicklungsziele für das Herrenriedstadion oder Altenbetreuung).

U.a. in Form von Verordnungen werden die Planungsziele formalisiert; zB im Flächenwidmungsplan oder durch verpflichtende Baugrundlagenbestimmungen.

Bei der Erstellung eines Masterplanes werden insb. die Konzeptvorgaben sowie die Vorstellungen von Privat, Politik und Verwaltung berücksichtigt. Nachfolgend Auszüge des zentralsten übergeordneten Instruments:

Bezug zum Räumlichen Entwicklungsplan Hohenems 2018 (REP)

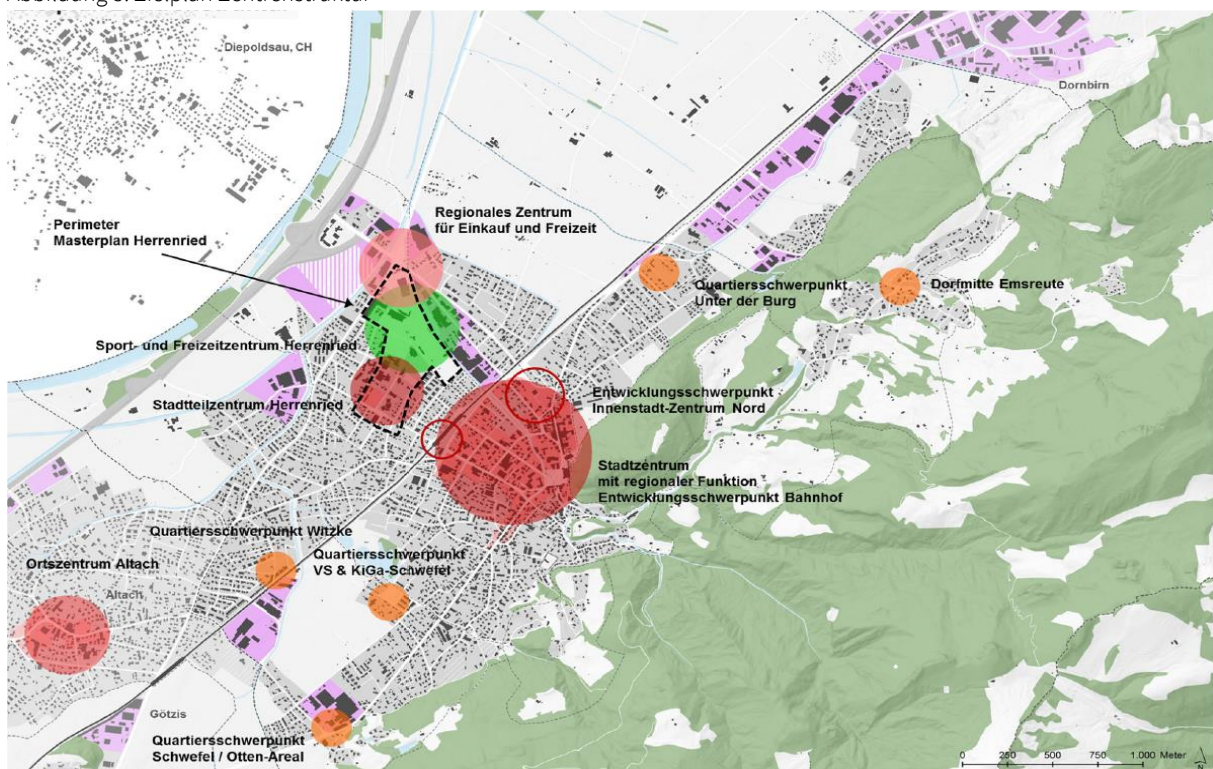
Als wichtigstes übergeordnetes Konzept gilt der Räumliche Entwicklungsplan (REP), welcher die grundsätzlichen Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung der Stadt formuliert. Er gilt als verbindliche Handlungsanleitung für Stadtpolitik und -verwaltung, ist Grundlage für alle weiteren Planungen, Projekte und Prozesse in der Stadtentwicklung.

Im REP wurden auch die ersten Leitplanken zur Zukunft des Herrenriedes artikuliert. Die wichtigsten Aussagen davon sind:

Stadtteilzentrum Herrenried stärken, dazu Entwicklungspotenziale (Nähe zur Bahn, vorhandene Infrastrukturen und Einrichtungen, Entwicklungsreserven) nutzen. Als Grundlage dafür Gesamtkonzept (Masterplan) zur Entwicklung des Stadtteil- und Freizeitzentrums Herrenried ausarbeiten; Themen/Inhalte dazu:

- Infrastrukturversorgung und Gemeinbedarfseinrichtungen weiter verbessern, insbesondere im Zuge der Entwicklung von Flächenreserven: Gasthaus, Apotheke, Ärzte, Treffpunkte ohne Konsumzwang etc.
- Nutzungskonflikte vermeiden.
- Öffentlichen Raum / Freiraum schaffen.
- Städtebau / Architektur; erlebbares/erkennbares Stadtteilzentrum entwickeln.
- Erschließung: Erreichbarkeit generell, Parkierung, Fuß-/Radweganbindung, Bezug zur Bahn

Abbildung 3: Zielplan Zentrenstruktur



Quelle: Räumlicher Entwicklungsplan Hohenems 2018

Aus diesen Aussagen heraus lassen sich unter Berücksichtigung der Ideen der Anrainerinitiative folgende **Planerischen Grundsätze** ableiten:

- **Erlebbares Zentrum bilden**

Als oberstes Ziel der Stadtteilentwicklung gilt die Stärkung bzw. Definition eines erlebbaren Zentrums im Herrenried. Zum einen bedingt dies eine entsprechende Mindestvielfalt an Nutzungen, zum anderen auch eine übereinstimmende architektonische und v.a. städtebauliche Qualität.

- **Städtebauliche Akzente setzen**

In diesem Zusammenhang sind u.a. städtebauliche Akzente gefragt, welche dem Herrenried eine zentrumsbezogene städtebauliche Struktur verleihen. Zudem besteht dadurch die Chance, den Stadtteil lesbarer und diversifizierter zu gestalten.

- **Wohnqualität erhalten und weiterentwickeln**

Neben den vielen Qualitäten, welche im Herrenried bereits vorhanden sind, steht die für die ansässige Bevölkerung insbesondere die Wohnqualität im Vordergrund. Auch aus städteplanerischer Sicht gilt es jedenfalls die guten Wohneigenschaften zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln.

- **Sport- und Freizeitangebote erhalten und weiterentwickeln**

Als Grundsatz gilt das bestehende Angebot im Sport- und Freizeitbereich zu erhalten aber auch auf zukünftige Ausrichtungen hin zu entwickeln.

- **Potential der Nähe zur Bahn nutzen**

Als eine der wichtigsten Lageeigenschaften kann die Nähe zum Bahnhof genannt werden. Gerade eine hohe Erschließungsgüte im Öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht den Bewohnern vielfältige Möglichkeiten der Mobilität. Auch die Vielzahl an erreichbaren Landbuslinien, welche rund um den Bahnhof sowie in der Nibelungenstraße verkehren, trägt hierzu bei.

- **Hoher Grad der Durchwegung sicherstellen**

Eine (öffentliche) Durchwegung ist nicht nur für den „inneren“ Langsamverkehr (Erreichbarkeit der direkten Nachbarschaft), sondern auch für die Vernetzung mit anderen Stadtteilen bzw. Quartieren von Relevanz. Eine attraktive Ausgestaltung und entsprechende Netzgliederung ist für eine nichtmotorisierte Nutzung entscheidend.

- **Hochwertige Durchgrünung ausbauen**

Im Stadtteil sind teilweise gute Grünstrukturen vorhanden. Wichtig ist, diese – vor allem auch entlang der Wegeachsen – auszubauen und miteinander zu vernetzen.

- **Geschwindigkeit im MIV reduzieren**

Für eine entsprechende Zentrumsbildung und um die Aufenthaltsqualität im Straßenraum möglichst hoch zu gestalten, ist eine teils deutliche Reduktion der Geschwindigkeiten von Nöten.

- **Zentrale ÖPNV Achse erhalten**

Die ÖPNV Achse Brucknerstraße-Nibelungenstraße ist von zentraler Bedeutung für den Landbusverkehr, sie soll jedenfalls erhalten werden. Eine Aufteilung der Linienführung auf mehrere Achsen ist nicht zielführend, das Zentrum Herrenried soll bestmöglich öffentlich erreichbar bleiben.

Nutzungen

Im Herrenried sind eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen vorhanden. Neben kleineren Dienstleistungseinheiten sind aber vor allem zu erhalten:



Nahversorgung

Im Zentrumsbereich befindet sich derzeit ein Adeg-Standort, welcher zur Versorgung des Stadtteils jedenfalls erhalten bleiben soll.

Weitere Lebensmittelgeschäfte befinden sich in der Lustenauer Straße (Hofer, Spar) bzw. etwas weiter entfernt auch der Emspark (Lidl, Sutterlüty)



Bildung und Betreuung

Im Kern des Stadtteils sind mit Volksschule, Mittelschule, Kindergarten und Seniorenbetreuung wichtige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung situiert; dieses Angebot wertet den Stadtteil auf und belebt diesen.



Konfessionelle Einrichtungen

Die Pfarrkirche St. Konrad ist eines der ältesten Gebäude im Zentrumsbereich und durch seinen hexagonalen Umriss mit den beiden Flügeln auch architektonisch sehr prägend.

Darüber hinaus hat sich der türkisch-islamische Verein (atib) im Herrenried niedergelassen.

Die beiden Einrichtungen haben entsprechende Besucherfrequenzen und tragen somit ebenfalls zur Belebung des Ortes bei.



Sport- und Freizeitanlagen

Das Angebot an Sport- und Freizeitanlagen ist von regionaler Bedeutung. Neben Tennis, Fußball und Sporthalle der Mittelschule sind Tschutterplatz, Skaterplatz und Kunsteisbahn auch außerhalb von Vereinssportangeboten frei verfügbar. Das Großkino Cineplex ist ein wichtiges Freizeitzentrum.

Zukünftige, neue Nutzungen sind vorwiegend im zentralen Bereich angestrebt. Das sind vor allem solche im Bereich:

- Gastronomie,
- Apotheke, Ärzte, Pflege,
- Handel und Dienstleistungen sowie
- Nahversorger.

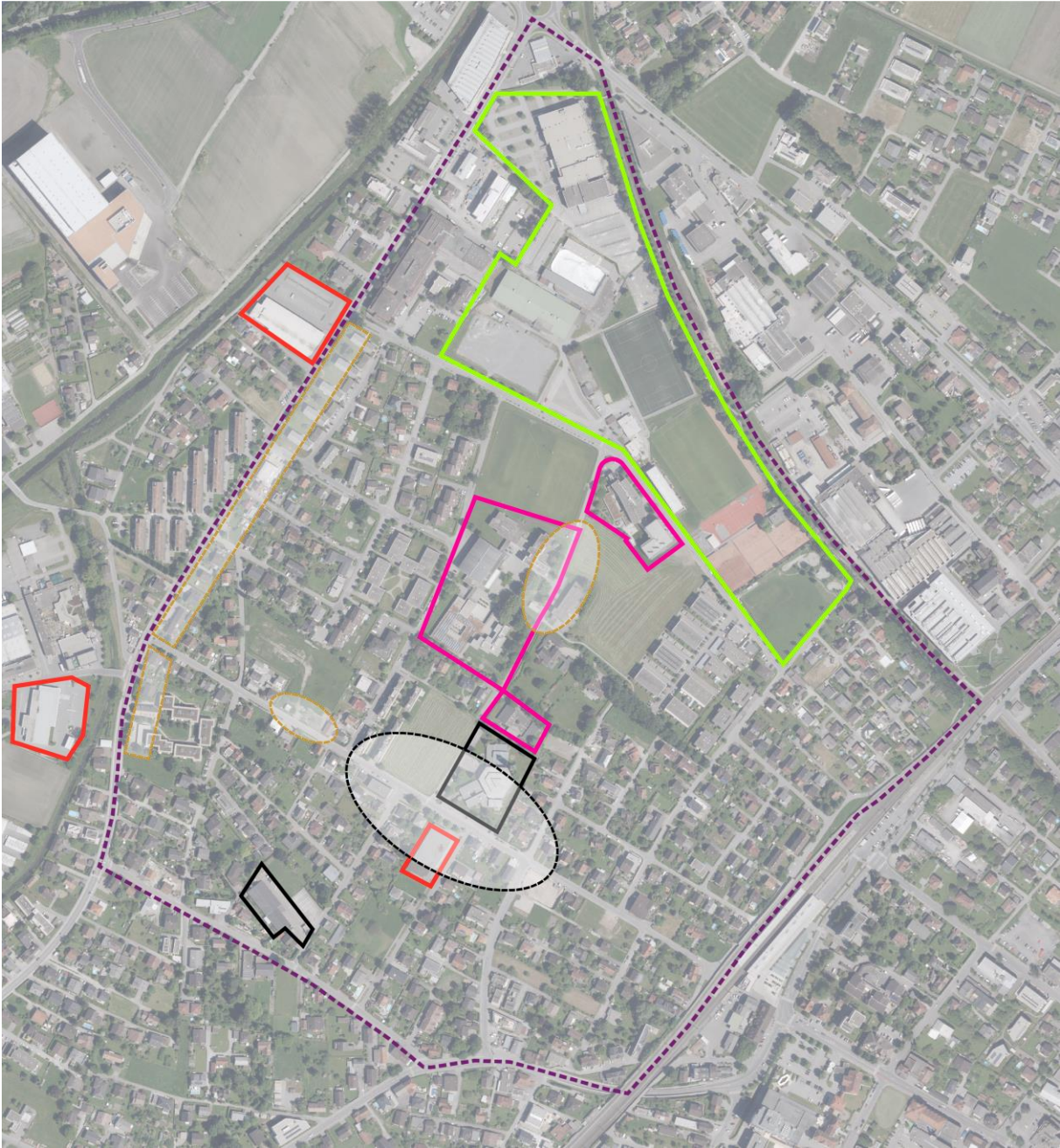


Diese sollen das bestehende Angebot insbesondere im Bereich der Kreuzung Konrad-Renn-Straße/Nibelungenstraße bzw. zwischen Brucknerstraße und Robert-Koch-Straße erweitern.



Zusätzlich ist die Möglichkeit von (gewerblichen) Erdgeschossnutzung vorwiegend östlich der Mittelschule, auf der Nibelungenstraße westlich der Schubertstraße und entlang der Lustenauer Straße vorzusehen.

Abbildung 4: Nutzungen



Quelle: eigene Darstellung; Hintergrund: Luftbild (Land Vorarlberg)

Frei- und Grünräume

Als Freiräume sind vorerst Platzgestaltungen als städtebauliche Aussage formuliert. Weitere Aufenthaltsbereiche – etwa auch Spielflächen für Kinder – sollten im Zuge konkreter Bebauungsentwürfe noch mitgedacht werden. Eine große Spielfläche ist bereits beim Dämmle vorhanden, auch in der Beethovenstraße befindet sich ein Kinderspielplatz. Das Angebot soll durch kleinere Plätze abgerundet werden. Das stadtweite Spielraumkonzept soll in den kommenden Jahren aktualisiert werden. Eine kleinräumigere Grünraumgestaltung ist maßgeblich von greifbaren Projekten abhängig, im Rahmen dieses Masterplanes soll aber auf die Bedeutung von Grünachsen Bezug genommen werden.

Platzgestaltung

Im Zentrumsbereich Nibelungenstraße/„Schatzwiese“/Konrad-Renn-Straße

Auf der zentralen Achse Konrad-Renn-Straße Schulhof/Konrad-Renn-Straße/Miller-Aichholz „Miller-Aichholz“ Süd als „Platz“ für die Neubebauung sowie auf der Achse Richtung Bahnhof Grillparzerstraße/Beethovenstraße als mögliche Teilalternative für den Spielplatz; bei entsprechender Alternativenschaffung

Rudolf-von-Ems-Straße/Brucknergasse als Eingangsportal ins Herrenried

Grünvernetzung

Grundlegende Aufwertung bzw. größtmöglicher Erhalt bestehender Achsen

Grünachsenvernetzung; insb. Schillerallee/Eisplatzstraße/Markus-Sittikus-Straße/Konrad-Renn-Straße bzw. Schubertstraße/Beethovenstraße/Fußweg Ri Bahnhof/Haydnstraße als Feinvernetzung

Abbildung 5: Frei- und Grünräume



Quelle: eigene Darstellung; Hintergrund: Luftbild (Land Vorarlberg)



Mobilität



Im Bereich Mobilität ist besonders der sehr gute Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) hervorzuheben, aber auch im Motorisierter Individualverkehr (MIV) ist eine sehr gute Anbindung vorhanden. Neben zukünftig möglichen weiteren projektbezogenen Mobilitätsangeboten (zB Carsharing) oder auch Anrufsammeltaxis sind folgende Grundsätze formuliert:

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

- ■ ■ ■ Nibelungenstraße als wichtige ÖPNV-Achse mit zentraler Bushaltestelle, dzt. verkehren hier fünf Landbuslinien plus Schülerkurse; Umgestaltung der bestehenden Haltestelle im Rahmen einer zukünftigen Bebauung berücksichtigen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

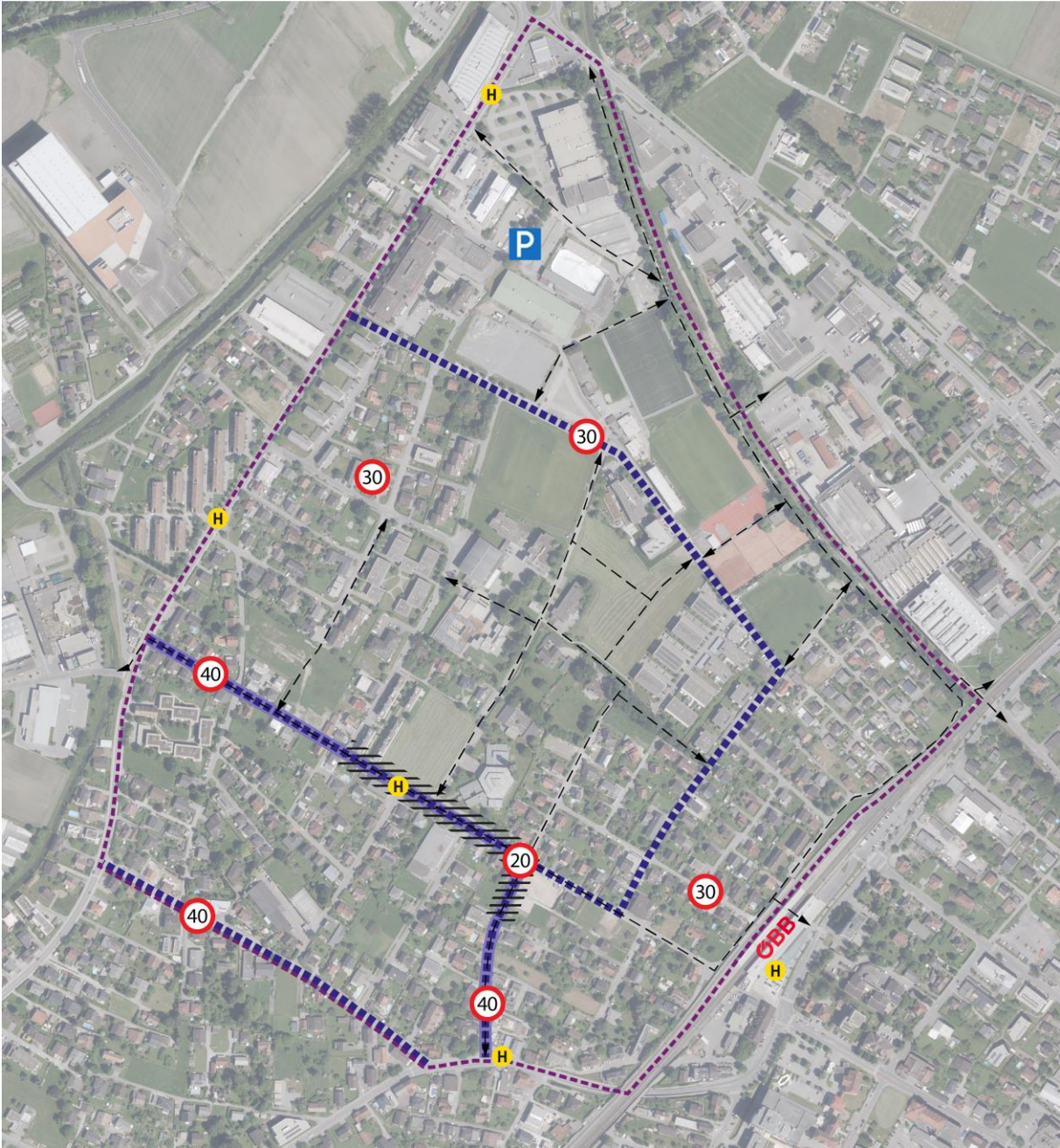
- ■ ■ ■ Gute Anbindung an das übergeordnete Landesstraßennetz mit ausreichender innerer Erschließung
-  Verkehrsberuhigung (zB Begegnungszone) mit entsprechender Gestaltung der Nibelungenstraße von der Schubertstraße bis zur Brucknerstraße vorsehen.
-  Zentrales Parken im Bereich Bäumler Areal/Eislaufplatz/Cineplexx

-  **Geschwindigkeitsregime nach 50-40-30-20 Muster**
-  Landesstraßen 50 km/h, entsprechend ausgebaute örtliche Hauptverbindungen / Sammelstraßen 40 km/h, Erschließungsstraßen 30 km/h und Begegnungszone 20 km/h

Langsamverkehr/Durchwegung

- → gute Anbindung an die Achse Schillerallee sowie Richtung Zentrum und Alter Rhein, gute West-Ost-Verbindung zum Bahnhof; zentrale Achse im Quartier Konrad-Renn-Straße (keine Durchfahrtsmöglichkeit für den MIV)

Abbildung 6: Mobilität



Quelle: eigene Darstellung; Hintergrund: Luftbild (Land Vorarlberg)

Dichte und Höhe

Eine Formulierung von Zielvorstellungen einer Dichte- und Höhenentwicklung kann nicht eindeutig und absolut vorgenommen werden. Dazu sind auf vergleichsweise kleinem Raum unterschiedliche und teils gegenläufige (Fach-)Interessen vorhanden. Anhand der „Herrenriedsiedlung“ lässt sich dies beispielhaft illustrieren: Das Einfamilienhausgebiet ist trotz zwischenzeitlich stattgefundener Zu- und Umbaumaßnahmen in seiner charmanten Struktur noch einigermaßen homogen. Eine eher bewahrende, den Charakter erhaltende zukünftige Entwicklungsrichtung kann so begründet werden. Die Lagegunst im Stadtgefüge ist exzellent. Fußläufige Erreichbarkeit des Hohenemser Zentrums, des Bahnhofes, der wesentlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen und des zukünftig auflebenden Stadtteilzentrums vom Herrenried ist gegeben. Alleine diese Lagegüte spricht für eine verdichtete Entwicklung.

Bei zusammenhängenden größeren Baufeldern ist auf eine nachbarschaftsverträgliche aber dennoch verdichtete Struktur zu achten. Normative Vorgaben alleine sind für eine qualitätsvolle Entwicklung wenig aussagekräftig. Bei den definierten Baunutzungszahlen und Geschossen handelt es sich dementsprechend lediglich um **Richtwerte**. Eine lokale oder quartiersmäßige Betrachtung der Situation wird zumeist erforderlich sein. Zur Qualitätssicherung wird für die meisten Bauvorhaben daher auch der Fachbeirat für architektonische und städtebauliche Fragen hinzugezogen. Für größere Flächen werden schließlich noch Bebauungspläne erstellt.

Zentrumsentwicklung

westlich (insb. „Schatz-Wiese“) und südlich (entlang der Nibelungenstraße) der Kirche sind bei einer Baunutzung von max 80 bis zu 4 Geschossen (E+3) möglich. Entsprechende Erdgeschosshöhen für öffentliche Nutzungen sowie Dienstleistungen, etc. sind zu berücksichtigen.

Bebauung entlang der Lustenauer Straße

Entlang der Lustenauer Straße sind bei einer Baunutzung von max 80 bis zu 4 Geschossen (E+3) möglich. Entsprechende Erdgeschosshöhen sind ggf. zu berücksichtigen.



Ermöglichen von Hochpunkten

Vor allem im Bereich des heutigen Adeg-Standortes ist eine Höhenentwicklung bis zu 6 Geschossen (E+4 bzw. E+5) denkbar, weitere Festlegungen sollen im Rahmen weiterführender Planungen vorgenommen werden. Die Baunutzung insgesamt soll dabei 80 nicht übersteigen

Bereich „Ost“/„Herrenriedsiedlung“

Im Bereich „Ost“ bzw. der „Herrenriedsiedlung“ soll sich die Höhenentwicklung vorerst am Bestand orientieren. Derzeit sind 2 bis 2,5 geschossige Gebäude vorherrschend.

Bei Nachverdichtungen oder auch Ersatzbaumaßnahmen ist auf eine maßvolle Entwicklung der Dichte zu achten, als Richtwert gilt eine Baunutzung von 40. Höhere Baunutzungszahlen nur bei entsprechender Qualität (Architektur, Außengestaltung). Stellplätze sind jedenfalls am Grundstück unterzubringen, ein Ausweichen auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

Weiters ist auch auf eine adäquate Anzahl von Wohneinheiten zu achten. Die Grundstücksstruktur lässt derzeit kaum größere Wohnbauobjekte zu. Wenn sich das in Zukunft ändern sollte ist zB mit Quartiersbetrachtungen zu arbeiten.

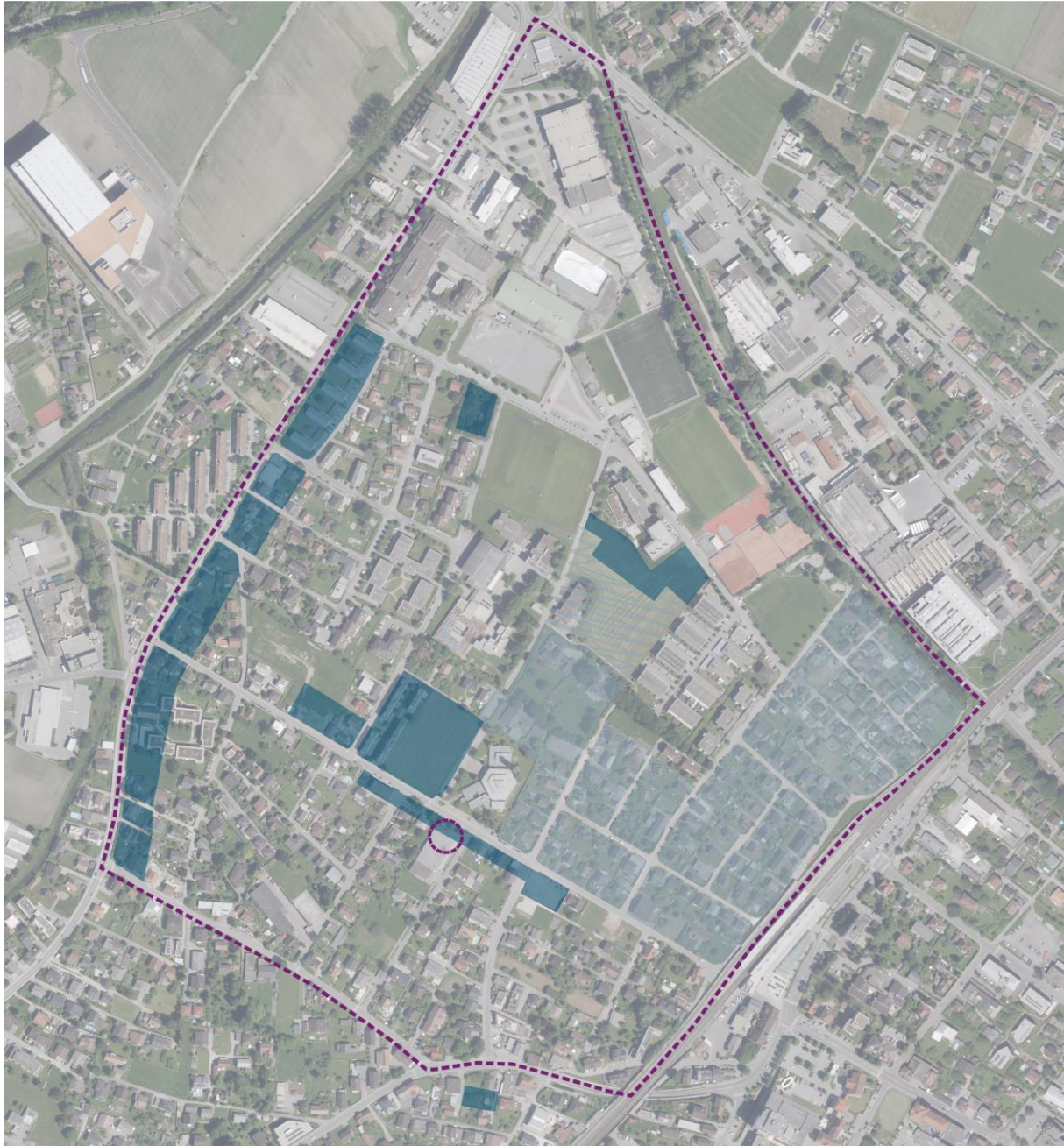


Sonstige Bereiche

Die weiteren Gebiete orientieren sich am Bestand bzw. der Ortsverträglichkeit. Als Richtwerte gelten 3 Geschosse (E+2) sowie eine Baunutzung von max 70.

Grundsätzlich gilt eine Mindestgeschosszahl von 2 und eine Mindestbaunutzung von 20. Größere Gewerbe-, Freizeit- oder Sportanlagen sind im Einzelfall zu beurteilen.

Abbildung 7: Dichte und Höhe



Quelle: eigene Darstellung; Hintergrund: Luftbild (Land Vorarlberg)


Auswirkungen auf die zukünftige Planung

Die vorliegenden Zielvorstellungen sind allgemein gehalten und definieren den Rahmen weiterführender Planungen. Dies betrifft Projektwerber sowie die Stadt Hohenems als Grundstückseigentümerin wie auch Behörde gleichermaßen. Nachdem – im Speziellen für größere zusammenhängende Flächen – keine weiteren baulichen Vorgaben formuliert sind, ist dies in Form von Bebauungsplänen/Verbalverordnungen zu formalisieren.

Abbildung 8: vorgeschlagene Bebauungspläne



Quelle: eigene Darstellung; Hintergrund: Luftbild (Land Vorarlberg)

 vorgeschlagene Perimeter zur Erlassung von Bebauungsplänen

Die Stadt Hohenems plant für

- den Bereich „Ost“/„Herrenriedsiedlung“
- die „Miller-Aichholz-Gründe“,
- die „Schatz-Wiese“ und
- den zentrumsnahen Bereich der Nibelungenstraße sowie
- der „Rützler-Wiese“

einen Bebauungsplan zu erlassen.

Die genauen Inhalte der Bebauungspläne (Mindestgeschosse, Mindestnutzung, Grenzwerte der Nachverdichtung, Anzahl Wohneinheiten, Geschossigkeit, etc.) werden im Rahmen deren Erstellung definiert und orientieren sich an den Zielen des Masterplans. Sie sind zeitgerecht (Entwicklungsbestrebungen, Verfügbarkeit) zu erstellen. Für den Bereich der im städtischen Eigentum befindlichen „Miller-Aichholz-Gründe“ sowie den Bereich „Ost“/„Herrenriedsiedlung“ soll ein Bebauungsplan im Jahr 2023 beschlossen werden.

Bei den skizzierten Zielvorstellungen für den Stadtteil Herrenried zwischen Rheinstraße und Schillerallee handelt es sich um eine grundsätzliche Ausrichtung. Sämtliche Kennwerte sind als Richtwerte zu verstehen, tatsächliche (Formal-)Vorgaben können davon abweichen. Besondere Berücksichtigung findet der Masterplan im Erstellungsprozess weiterführender konzeptiver und formaler Planungsinstrumente (Generalverkehrsplan, Parkierungskonzept, Grün- und Freiraumkonzept, Baugrundlagenbestimmung, Bebauungsplan) und bei der Beurteilung von Bauvorhaben u.a. im Rahmen der Begutachtung durch den Fachbeirat für architektonische und städtebauliche Fragen.