



Dipl.-Ing.
Alfred Eichberger
GmbH

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung

A 6900 Bregenz
A.-Bechtold-Weg 2/11
Tel +43 664 9646633
Fax +43 5574 2099203290

A 1070 Wien
Kirchengasse 19/12
Tel +43 1 236 1912 11
Fax +43 1 236 1912 90

bregenz@stadtländ.at
www.stadtländ.at

REK Hochmontafon

**Ziele zur räumlichen Entwicklung touristischer
Beherbergungsbetriebe in Gargellen,
Ortsteil Vergalden**

REK Hochmontafon

Ziele zur räumlichen Entwicklung touristischer Beherbergungs- betriebe in Gargellen, Ortsteil Vergalden

Inhaltsverzeichnis

ZIELSETZUNGEN	3
1. Wie viele zusätzliche Beherbergungsbetriebe sollen in Gargellen angestrebt werden?; Aussagen zur quantitativen Entwicklung (Ausmaß).....	3
2. Wie soll sich die touristische Beherbergung in Gargellen weiterentwickeln? Aussagen zur qualitativen Entwicklung (Ausstattungs-niveaus, betriebliche Organisation).....	4
3. Wo sollen sich Beherbergungsbetriebe ansiedeln? Aussagen zur räumlichen Entwicklung	5
4. Was soll gebaut werden? Aussagen zur baulichen Entwicklung (Bebauung, Baukultur)	7
5. Räumliches Leitbild Vergalden.....	9

ZIELSETZUNGEN

1. Wie viele zusätzliche Beherbergungsbetriebe sollen in Gargellen angestrebt werden?; Aussagen zur quantitativen Entwicklung (Ausmaß)

Die Bettenkapazität maßvoll steigern.

Der 2003 noch als unrealistisch eingeschätzte Zielwert von 1.200 Betten in Gargellen wurde zwischenzeitlich deutlich übertroffen. Insgesamt stehen derzeit rd. 1.600 Betten zur Verfügung (inkl. gewerbliche Ferienwohnungen und Privatunterkünfte), davon rd. 600 Betten in der Hotellerie. Die 2003 zunächst als langfristige „Vision“ ins Auge gefassten 2.000 Betten, mit denen die bestehenden touristischen Infrastrukturen besser ausgelastet werden könnten, erscheinen vor dem Hintergrund der zwischenzeitlichen Entwicklung nicht mehr unrealistisch. Daher:

- Eine Bettenzahl von rd. 2.000 soll angestrebt werden, um eine bessere Auslastung der touristischen Infrastrukturen zu ermöglichen. Die Größe der Betriebseinheiten hat sich dabei an der Tragfähigkeit der Standortumgebung zu orientieren.
- Um die Bettenkapazität weiter ausweiten zu können, ist es wesentlich, den beschränkten bebaubaren Raum effizient zu nutzen, dh keine „Vernutzung“ der beschränkten Ressourcen durch schlecht ausgelastete Immobilien, wie Zweitwohnsitze, „kalte Betten“.

Ausbau des Beherbergungsangebotes mit dem Ausbau der technischen und verkehrlichen Infrastruktur abstimmen.

- Einzelne Bauprojekte dürfen durch ihre Dimension Reservekapazitäten von Ver- und Entsorgungseinrichtungen nicht umfassend in Anspruch nehmen und dadurch andere bauliche Entwicklungen im Dorf beeinträchtigen.
- Das Verhältnis zwischen Projekt(-nutzen) und dem dazu erforderlichen Aufwand für den Ausbau der Infrastruktur soll ausgewogen sein. Die Kommunalisierung von Infrastrukturfolgekosten ist zu vermeiden.
- Ein Ausbau touristischer Kapazitäten bedeutet stets zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die daraus resultierenden höheren Verkehrsbelastungen gilt es dabei möglichst gering zu halten. Konzepte zur umweltfreundlichen Verkehrsorganisation (zB Shuttleservice zur autofreien Anreise und Mobilität vor Ort) sind daher bei Ausweitungen der Bettenkapazitäten von den Projektwerbern einzufordern.
- Zudem wird empfohlen, auf Gemeindeebene Konzepte und Maßnahmen zur laufenden Verbesserung der Verkehrsorganisation zu entwickeln (Ausbau des Angebots öffentlicher Verkehrsmittel, Organisation ruhender Verkehr uam).

2. Wie soll sich die touristische Beherbergung in Gargellen weiterentwickeln?

Aussagen zur qualitativen Entwicklung (Ausstattungs-niveaus, betriebliche Organisation)

Neue Bettenkapazitäten sind möglichst in der Hotellerie zu schaffen

- Derzeit besteht ein deutlich größeres Angebot an Betten in (gewerblichen) Ferienwohnungen als in der Hotellerie. Aufgrund der höheren Wertschöpfung für die Gemeinde sollte der Schwerpunkt der touristischen Entwicklung möglichst in der gehobenen Hotellerie erfolgen (3-Sterne und mehr).

Gewerbliche Ferienwohnungen sind unter folgenden Bedingungen zulässig

- Wenn über eine Vermietung der Wohnungen „warme Betten“ (sprich: für eine häufige Nutzung der Wohnung) langfristig und verbindlich sichergestellt werden, dh die Wohnung nicht ausschließlich durch die EigentümerInnen zu Ferienzwecken genutzt wird und über große Zeiträume im Jahr leer steht
- Wenn die gewerbliche Vermietung durch ein Vermietungs- oder Verwaltungsunternehmen über Verträge langfristig geregelt und abgesichert ist (mindestens 20 Jahre). Nach Ablauf dieser Frist sind wiederum langfristige Verträge abzuschließen.
- Wenn die vertraglich zugesicherten Verfügungsrechte der WohnungseigentümerInnen auf wenige Wochen im Jahr beschränkt werden (max. 3 bis 4 Wochen). Beschränken sich die Verfügungsrechte auf die Nebensaison, kann der zugesicherte Verfügungszeitraum auch geringfügig länger sein
- Wenn – dies gilt insbesondere bei größeren Anlagen und Gebäuden – Infrastrukturen zur Verfügung stehen bzw. errichtet werden, die ein mit der gehobenen Hotellerie vergleichbares Ausstattungsniveau gewährleisten und soweit möglich auch Gästen anderer Unterkünfte zugänglich sind, zB Restaurant, Geschäfte, Wellnessbereiche

Nicht vermietete Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen sind zu vermeiden

Gefahrzonen, Topografie und Erschließungsmöglichkeiten begrenzen in Gargellen die bebaubaren Flächen. Diese sollen daher in erster Linie dem Bedarf der einheimischen Bevölkerung für Wohn- und Wirtschaftszwecke dienen bzw effizient genutzt werden.

- In Gargellen sollen keine neuen Anlagen entstehen, die ausschließlich oder zum überwiegenden Teil als Ferienwohnungen bzw Zweitwohnsitze genutzt werden. Dazu ist bereits im REK Hochmontafon vorgesehen, Ferienwohnungen nur dann zuzulassen, wenn nur dadurch der Bestand bzw die Nutzung eines bestehenden Gebäudes abgesichert werden kann.
- Bestehende Hotels dürfen nicht in ihrem gesamten Umfang in nicht vermietete Ferienwohnungen umgewandelt werden.

3. Wo sollen sich Beherbergungsbetriebe ansiedeln? Aussagen zur räumlichen Entwicklung

Vorrangig sind bestehende Gebäude zu nutzen.

- Gebäudeleerstand und/oder –unternutzung ist aufgrund des beschränkten Entwicklungspotenzial von Gargellen unbedingt zu vermeiden.
- Vor einer Erweiterung des Siedlungsgebietes, ist zu prüfen, ob die bestehende Bausubstanz genutzt, adaptiert oder erweitert werden kann.

Siedlungsentwicklung nur im direkten Anschluss an eine bestehende Bebauung.

- Bestehende Weiler und Siedlungen können „organisch“ weiterentwickelt und abgerundet werden.
- Neue Siedlungssplitter sind unbedingt zu vermeiden.
- Bei größeren Bauflächenreserven sind zuerst jene Bereiche im direkten Anschluss an eine bestehende Bebauung zu entwickeln und zu bebauen (Entwicklung von innen nach außen; Vorrang der inneren Verdichtung gegenüber einer Erweiterung nach außen).

Räumlich in Beziehung stehende (Teil-)Projekte gemeinsam betrachten.

- Benachbarte Projekte, insbesondere dann, wenn gewerbliche Ferienwohnungen oder Hotelleriebetriebe errichtet werden sollen, sind unbedingt auf Wechselwirkungen und auf mögliche Synergien hin zu untersuchen. Den Projektbetreibern und der Gemeinde soll dadurch eine kosteneffiziente Entwicklung ermöglicht werden.
- Gemeinsam mit den BauwerberInnen ist zu prüfen, inwieweit (touristische) Infrastrukturen (zB Zufahrtsstraßen, Tiefgaragen, Wellnessbereiche, Restaurants oder Serviceeinrichtungen) gemeinsam errichtet werden können.

Tourismusprojekte inkl dazugehöriger Infrastrukturmaßnahmen auf die naturräumlichen Gegebenheiten abstimmen – dies beginnt bei der Standortwahl

- Es dürfen keine aufwendigen Maßnahmen zur Beseitigung und/oder Sanierung naturräumlicher Beeinträchtigungen (Wildbach, Lawinen, Hangrutschungen udgl) erforderlich werden.
- Die Erhöhung des Schutzes vor Naturgefahren ist vorrangig für bereits bebaute Siedlungsgebiete von Gargellen anzustreben. (Anm: Es befinden sich derzeit zahlreiche Gebäude innerhalb der roten Gefahrzone).
- Der Natur- und Landschaftsraum ist wichtiges Kapital für den Tourismus in Gargellen und wird auch im Tourismuskonzept Gargellen als eine der wichtigsten Stärken angesehen. Der wertvolle Natur- und Landschaftsraum darf daher durch neue Bauführungen nicht negativ beeinflusst werden. Neben den ökologischen Werten ist vor allem das attraktive Landschaftsbild der Kulturlandschaft vor ausufernder Bebauung und Zersiedlung zu schützen. Besonderer Schutz ist für die historische Kulturlandschaft – insbesondere auch aus touristischer Sicht – angebracht: dazu zählen Hohlwege, Le-sesteinmauern, Holzzäune, Hecken und bewegte Wiesenlandschaften.

Touristische Infrastrukturen beachten.

- Touristische Infrastrukturen, wie zB Wanderwege oder Schipisten, dürfen nicht durch Siedlungserweiterungen – weder durch Gebäude selbst, noch durch erforderliche neue Zufahrtswege – in ihrer Funktion beeinträchtigt werden bzw sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, wenn eine vertretbare Beeinträchtigung in Kauf genommen werden kann.
- Gegenüber Wanderwegen, insbesondere gegenüber historischer Weganlagen, wie der Via Valtelina und von ihr abgehenden, historischen Alpwegen ist ein Respektabstand einzuhalten, um das soweit noch vorhandene historische Erscheinungsbild und den Erholungswert nicht zu beeinträchtigen. Die Wege selbst dürfen nicht zu Erschließungsstraßen umgebaut und genutzt werden.

Auf bestehenden Infrastrukturen aufbauen und diese effizient weiterentwickeln.

- Neu entstehende Bauflächen müssen infrastrukturell erschlossen bzw. eine Erschließung muss vorgesehen sein und keine unwirtschaftlichen Aufwendungen erordern.
- Die Mindestanforderungen sind ausreichende Verkehrserschließung, Wasserversorgung, Energieversorgung, Abwasserentsorgung nach Stand der Technik.

4. Was soll gebaut werden?

Aussagen zur baulichen Entwicklung (Bebauung, Baukultur)

Planungsbeirat für Architektur und Baukultur initiieren.

- Der Planungsbeirat berät Bürgermeister, Bau- und Planungsausschüsse und BauherrInnen und ihre PlanerInnen bei Neu- und größeren Umbauten.
- Der Planungsbeirat achtet auf die Einbettung von baulichen Entwicklungen in die Siedlungsstruktur bzw das Orts- und Landschaftsbild und berücksichtigt dabei funktionale und wirtschaftliche Erwägungen. Dementsprechend leistet er Hilfestellungen bei Fragen zur Ausrichtung und Lage von Baukörpern, zu Gebäudevolumina und –höhen, zur Architektur, Materialisierung und Freiraumgestaltung, zur Erschließung und Funktionalität sowie zur Wirtschaftlichkeit bei Bau- und Betriebsführungen (insbesondere bei Tourismusbetrieben).
- Der Planungsbeirat setzt sich je nach Aufgabenstellung aus ExpertInnen der Architektur, Raum- und Landschaftsplanung sowie ggf Verkehrsplanung und Tourismus zusammen.
- Der Planungsbeirat sollte möglichst früh im Planungsprozess einbezogen werden und schon zu Beginn der Planungsüberlegungen (bei Festlegung der Baugrundlagenbestimmungen) als beratendes Gremium zur Verfügung stehen.

Bei allen Bauführungen das Ortsbild beachten.

- Die weilerhafte Siedlungsstruktur von Gargellen und insbesondere des Ortsteils Vergalden ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Siedlungserweiterungen sollen auf die gewachsene Siedlungsstruktur Rücksicht nehmen.
- Wertvolle Ensemble und Einzelgebäude (dazu zählen ua auch landwirtschaftliche Nebengebäude) sind in ihrer ortsbildlichen Wirkung zu erhalten.
- Neue Bauführungen sollen nicht nur negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden, sondern auch einen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leisten. Durch eine neue Baukultur sollen mit Hilfe in einer zeitgemäßen Architektur neue Werte im Ortsbild von Gargellen geschaffen werden.

Neue Gebäude haben sich in ihrer Dimension (Volumen, Höhe) an das Orts- und Landschaftsbild von Gargellen anzupassen.

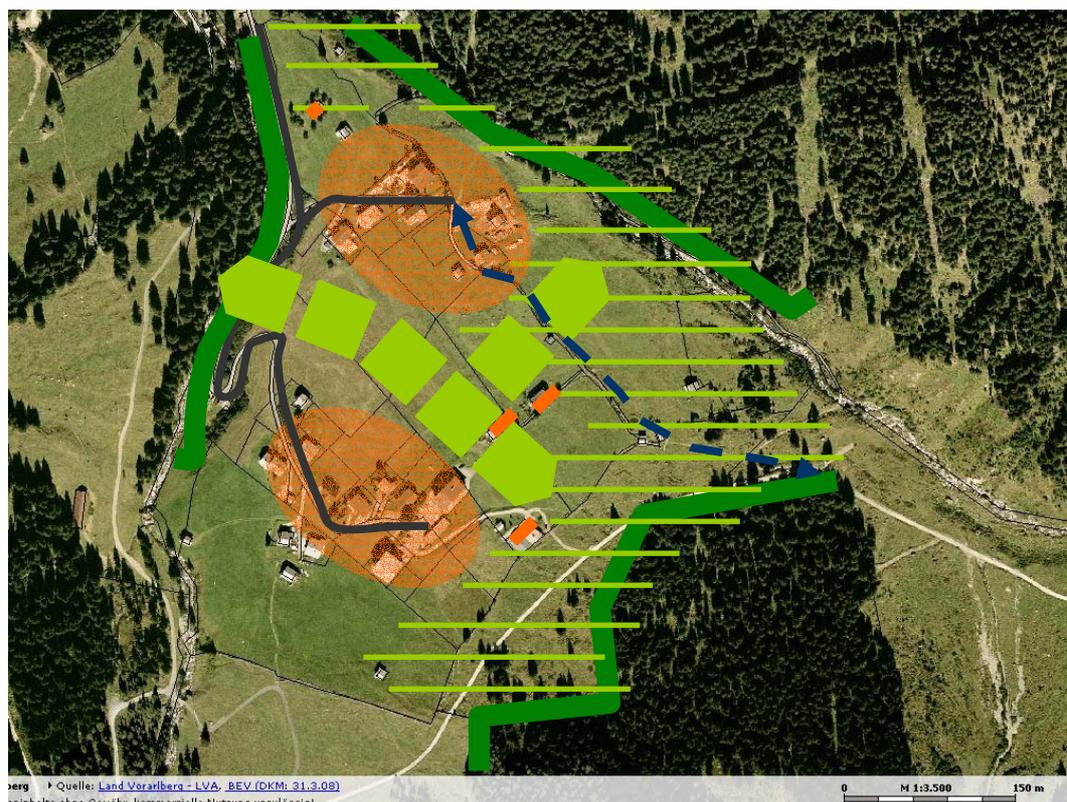
- Die Regelhöhe für Wohngebäude in Gargellen beträgt 2 Geschoße plus Dachgeschoß, je nach Gelände ist zusätzlich die Errichtung eines Hangschoßes möglich.
- Für Hotels oder Gebäude mit gewerblichen Ferienwohnungen, die aufgrund ihres Ausstattungsniveaus einem gehobenen Hotelleriebetrieb entsprechen, sind bei hoher architektonischer Qualität und unter Wahrung orts- und landschaftsbildlicher Besonderheiten größere Gebäudehöhen und -volumina möglich. Eine Überschreitung der Regelhöhe bedarf jedoch der Zustimmung des Planungsbeirats. Entsprechende Projekte bzw Planungsüberlegungen sind daher unbedingt und möglichst frühzeitig mit dem Planungsbeirat abzustimmen.

Baukörper an das Gelände anpassen.

- Baukörper sind unter Beachtung der Geländesituation „in den Hang“ zu stellen.
- Geländeänderungen, wie Aufschüttungen und Abgrabungen, sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dies betrifft nicht nur das Gebäude und sein direktes Umfeld, sondern auch Zufahrtsstraße und Freiraumgestaltungen.
- Grobe Steinschichtungen zur Hangssicherungen sind zu unterlassen.

5. Räumliches Leitbild Vergalden

Ein Räumliches Leitbild visualisiert die Zielsetzungen zur räumlichen Entwicklung. Die Abgrenzung der baulichen Entwicklung erfolgt hier bewusst noch nicht parzellenscharf. Diese sollte im Flächenwidmungsplan auf Grundlage der oben angesprochen Entwicklungsstudie erfolgen.



-  Weilerstruktur stärken, abrunden
-  Freiraum zwischen den Weilern freihalten
-  historische Wegeanlage erhalten
-  hochwertigen Landschaftsraum erhalten
-  Einzelgebäude
-  Waldrand