STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT - HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale



Verfasser:

Städtebau: Architekt DI H. Kuëss, Bregenz
Mitarbeit: kgm architektur, Bregenz

Wirtschaft: RegioPlan Consulting GmbH, Wien

Verkehr: Abt. Raumordnung und Stadtentwicklung, Hohenems

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kuëss
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

INHALT

Grundlagen / Bestand

G 00 Auftragsinhalt
G 01 Orthofoto 2009 + Luftbilder 2007
G 02 Historische Ortspläne
G 03 Rahmenplan Stadtmitte 1992
G 04 Räumliches Entwicklungskonzept 2003
G 05 Flächenwidmung
Eignungszone für Einkaufszentren
G 06 Verkehrskonzept Innenstadt 2010
G 07 Ein Viertel Stadt 1. Stufe 1999
G 08 Ein Viertel Stadt Endbericht 2000
G 09 Bebauungsplan Innenstadt 2005
G 10 Richtplan Schlossplatz 2008
G 11 Spiel- und Freiraumkonzept 2010

G 12 Motorisierter Individualverkehr / Parkierung
G 13 Öffentlicher Personennahverkehr /
Fußweg-/ Radwegverbindung
G 14 Denkmalschutz / Ensembleschutz
G 15 Nutzungsstruktur
G 16 Naturräumlicher Bestand

G 17 Wirtschaftskonzept Hohenems 1997
G 18 Kaufkraftanalyse 2009

G 19 Übersicht Entwicklungsareale
G 20 - G 24 Umsetzungsabsichten Entwicklungsareale
G 25 Areal "Drexel" beim Bahnhof
Bahnhof Hohenems, Studie Städtebau 2009
G 26 Provisorischer Busbahnhof 2010 /
Umbau Bahnhof Hohenems, 2012
G 27 Areal "EKZ-Lacha"
Rothgründe, Bebauungskonzept 2008
G 28 Wohn- und Geschäftshaus Marktstraße 14
Umbau / Sanierung / Neubau, 2008
G 29 Areal "Amann", Städtebauliche Studie 2009
G 30 - G 31 Areal "Postplatz"
Einkaufszentrum Hohenems, Vorentwurf 2010
G 32 Projektentwicklung Areal "Postplatz"

Analysen zum Projekt EKZ Postplatz

A 01 - A 02 Standortgutachten Postplatz Hohenems, RegioPlan, 2011 (Auszug)
A 03 Stellungnahme der Projektentwicklung zum Standortgutachten
von RegioPlan
+ Kommentar zur Stellungnahme durch RegioPlan
A 04 Aktenvermerk - Stellungnahme Bereich Verkehr zur städte-
baulichen Studie Postplatz, Abt. Raumplanung Hohenems, 2011 (Auszug)

Analysen zur Stadtstruktur

A 05 - A 09 Lesen + Interpretieren + Definieren der Stadtstruktur

Konzeptansätze zur Stadtstruktur

K 01 Innenstadtenwicklung
K 02 - K 06 Einbindung der Entwicklungsareale 1-14 in das
Innenstadtentwicklungskonzept + Empfehlungen
K 07 Gedankenskizze zum Schlossplatz

Empfehlung Postplatz

E 01 Zusammenfassung und Zusammenführung

Anhang

- Standortgutachten Postplatz Hohenems, RegioPlan, 2011
- Aktenvermerk Verkehr (Postplatz), Abt. Raumplanung Hohenems, 2011

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

I n h a l t

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

AUSZUG
Auftragsschreiben Stadt Hohenems: Zahl 450/031-3-33/2010/deu

2. AUFGABENSTELLUNG

2.1 Bearbeitungsgebiet

Das Bearbeitungsgebiet umfasst die potentiellen Entwicklungsareale innerhalb bzw. an der L190 und innerhalb des Bereiches Schossbergstraße und Schlossplatz. Die Entwicklungsareale sind in dem u.a. Übersichtsplan dargestellt.



ohne Maßstab, genordet

Liste der potentiellen Entwicklungsareale, nach Einschätzung der Abt. Raumplanung/GIS/EDV:

Kurzfristig (0 bis 3 Jahre)
- EKZ Lacha an der Stadtspange (1)
- Wohn- Geschäftshaus Marktstraße 14 (13)

Mittelfristig (4 bis 6 Jahre)
- Areal "Drexel" beim Bahnhof (2)
- Areal "Beck" in der Marktstraße (3)
- Areal "Amann" an der Mühlstraße samt Grundstücke der Stadt Hohenems im Anschlussbereich sowie "P3" (4)
- Areal "Raika" an der Graf-Maximilian-Straße (5)
- Areal "Drexel" an der Graf-Maximilian-Straße (6)
- Harrachgasse/Markstraße (12)

Langfristig (mehr als 3 Jahre)
- Areal "Post" an der Graf-Maximilian-Straße (7)
- Areal "Hochhaus" am Schloßplatz (8)
- Areal "Angelika-Kauffmann-Straße" (9)
- Areal "Widmerböden" an der Bahnhofstraße (10)
- Areal "Mehele" an der St.-Karl-Straße (11)

2.2 Bearbeitungsprogramm - Leistungsverzeichnis

2.2.1 Problemstellung

Unter Berücksichtigung aller relevanten planerischen Vorgaben, Verordnungen und Konzepte ist mit einer detaillierten städtebaulichen Studie aufzuzeigen, welche wirtschaftlich sinnvolle und entwicklungspolitisch verträgliche Nutzung auf dem Postparkplatz zu realisieren ist. Weiteres soll eine Beurteilung des Konzepts von Arch. Patzelt, Stand 27.7.2010, aus städtebaulicher Sicht erfolgen.

Insbesondere muss der Postparkplatz in einem größeren städtischen Zusammenhang gesehen werden. Dazu ist es notwendig, dass alle größeren Areale, die künftig einer Bebauung zugeführt werden, Berücksichtigung finden. Der Planungsraum ist im Pkt. 2.1 definiert. Diese Areale werden in einem Gesamtzusammenhang gestellt, sodass keine isolierten Diskussionen geführt werden müssen. Das generelle Ziel besteht darin, für das Areal "Postparkplatz" Entwicklungsinhalte zu definieren, die in einem erweiterten Kontext tragfähig sind.

2.2.2 Ziele

Unter Beachtung der relevanten planerischen Vorgaben, beschlossenen Verordnungen und Konzepte der Stadt Hohenems sowie den gesetzlichen Rahmenbedingungen, soll eine städtebauliche Studie betreffend der Verwertungsmöglichkeiten der potentiellen Standorte, insbesondere der Grundstücke 2107/11 und 2107/17, erstellt werden.
Diesbezüglich sind alle möglichen und städtebaulich sinnvollen Nutzungen und Kombinationen zur prüfen.

Die konkreten planerischen Vorgaben, Verordnungen und Konzepte sind:
- REK Hohenems
- Wirtschaftskonzept
- Kaufkraftanalyse - Cima
- Flächenwidmungsplan, inkl. Landesraumpläne
- Verkehrskonzept Innenstadt und L190
- Spielraumkonzept
- Öffentliche Verkehrskonzepte und Infrastrukturplanungen (Landbus Unterland und ÖBB)
- Richtplan Schlossplatz
- Rahmenplan Stadtmitte
- BBPl Innenstadt
- Naturvermessung
- Vorhandene Detailuntersuchungen von den potentiellen Entwicklungsarealen
- Alle sonstigen relevanten Vorgaben werden bei Bedarf unverzüglich nachgereicht

Projektbegleitend, für inhaltliche Entscheidungen, wird von der Stadt Hohenems eine Steuerungs- und eine Projektgruppe installiert. Der Steuerungsgruppe werden BGM DI Richard Amann, STR Karl Dobler und Vertreter der politischen Fraktionen angehören.

Die Projektleitung erfolgt durch StADi Dr. K. Rettenmoser. Ansprechpartner von der Abt. Raumplanung/GIS/EDV ist Fr. DI Gudula Pawelak. Von Seitens der Verwaltung ist eine Vertretungsregelung der Ansprechpartner gegeben.

Die Bearbeitung beginnt ab Zuschlag und soll in der ersten Jahreshälfte 2010 abgeschossen werden, vgl. Pkt. 2.2.5. im Detail.

2.2.3 Aufgabenstellung

1. Grundlagenerhebungen / Analysen / Konzepte
- Abstimmung mit den bestehenden Stadtentwicklungszielen (REK, etc.)
- Nutzungssynergien zwischen den anderen Quartieren
- Verkehrsanbindung
- Verknüpfungen mit den anderen Quartieren
- Definition von möglichen Nutzungsszenarien
- Bauliche Rahmenstruktur
- Integration in die bestehende Stadtstruktur
- Berücksichtigung der potentiellen Bauprojekte im Umfeld

2. Als Subunternehmerleistung wird ein Standortgutachten beauftragt.
Das Standortgutachten wird von der Fa. RegioPlan Consulting GmbH, Theobaldgasse 8, 1060 Wien, lt. Angebot vom 11.11.2010 erstellt.
Beginn: Ab Zuschlag (KW46)
Ende: Spätestens 31.12.2010

3. Verkehrsplanung
Die Grundlagen und das Thema Verkehr wird von DI Andreas Deuring, Abt. 450 bearbeitet. Bei Bedarf werden externe Planungsbüros hinzugezogen.

4. Ergebnis / Berichtlegung
- Erkenntnisse aller Subunternehmerleistungen
- städtebauliche Studie im Konkreten
- entwicklungspolitisch verträgliche Nutzung/Nutzungen auf dem Postparkplatz
- Beurteilung des Konzeptes von Arch. Patzelt, Stand 27.7.2010

Die Arbeitsschritte 1. bis 4. sind in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Hohenems auszuführen.

Weitere Aufgaben der Abt. Raumplanung/GIS/EDV:
Betreitstellung und unterstützende Bearbeitung für die Auftragnehmer zu allen relevanten planerischen Vorgaben, Verordnungen und Konzepte, sowie des Naturbestandes.

Die Bearbeitung und Ausfertigung muss in jeder Hinsicht der Österreichischen und der Vorarlberger Rechtslage entsprechen. Es ist die in Österreich gültige Rechtschreibung zu verwenden. Alle Leistungen sind in deutscher Sprache zu erbringen.

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen

Auftragsinhalt Auszug

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 00

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Orthofoto 2009
Luftbilder 2007
Postplatz und weitere Entwicklungsareale

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems

Legende

- Betrachtungsperimeter "Innenstadt-Studie"
- Entwicklungsareale



1 - Areal "Postplatz" an der Graf-Maximilian-Straße
2 - Areal "Drexel" an der Graf-Maximilian-Straße
3 - Areal "Post" an der Graf-Maximilian-Straße
4 - Areal "Widmerböden" an der Bahnhofstraße
5 - Areal "Drexel" beim Bahnhof
6 - Areal "Angelika-Kauffmann-Straße"
7 - Areal "EKZ Lacha" an der Stadtspange
8 - Areal "Harrachgasse-Marktstraße"
9 - Areal "Beck" in der Marktstraße
10 - Wohn- und Geschäftshaus Marktstraße 14
11 - Areal "Amann" an der Mühlstraße samt Grundstücke der Stadt Hohenems im Anschlussbereich
12 - Areal "Raika" an der Graf-Maximilian-Straße
13 - Areal "Hochhaus" am Schloßplatz
14 -Areal "Mehele" an der St.-Karl-Straße

0 30 100 200m

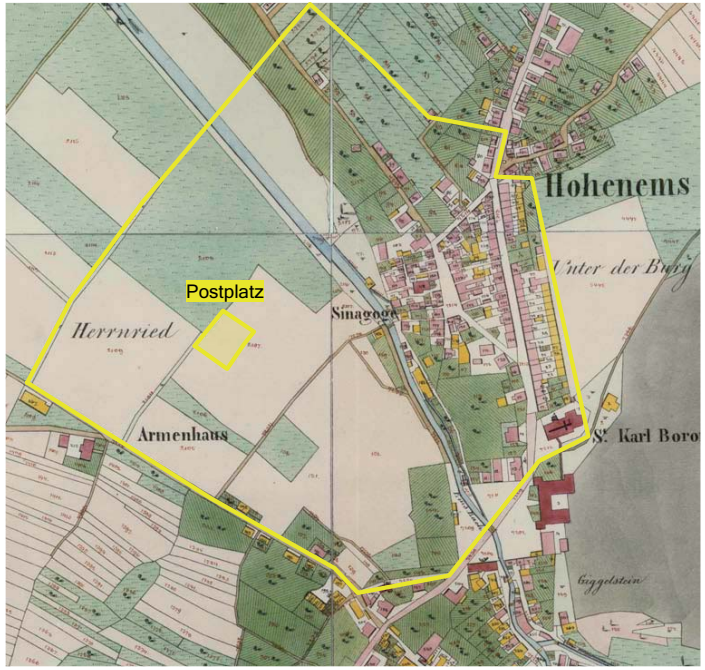
M1:3000

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

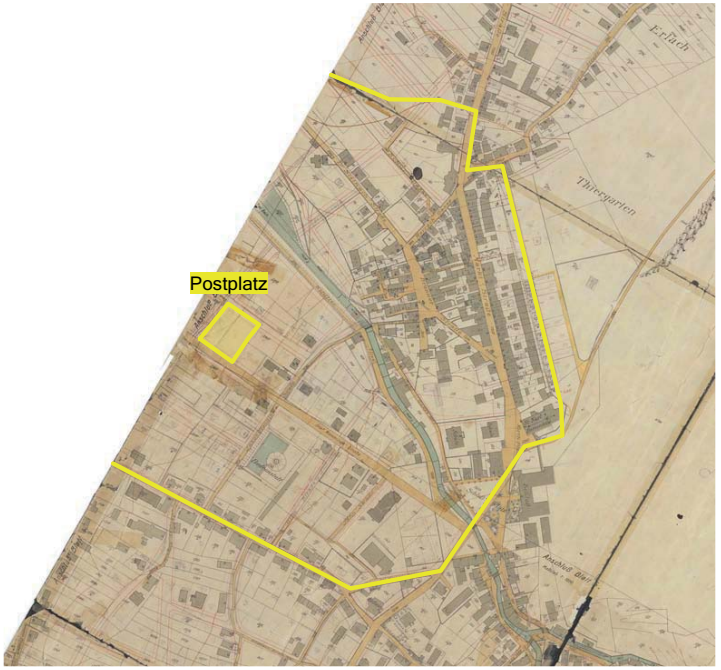
Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 01



Historischer Plan, 1857 (Auszug)



Straßen- und Bebauungsplan, 1908 (Auszug)



Bebauungsplan, 1911 (Auszug)



Amtliche Karte, ÖK50, Blattschnitt 1224 (Auszug)

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Historische Ortspläne

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems

Legende

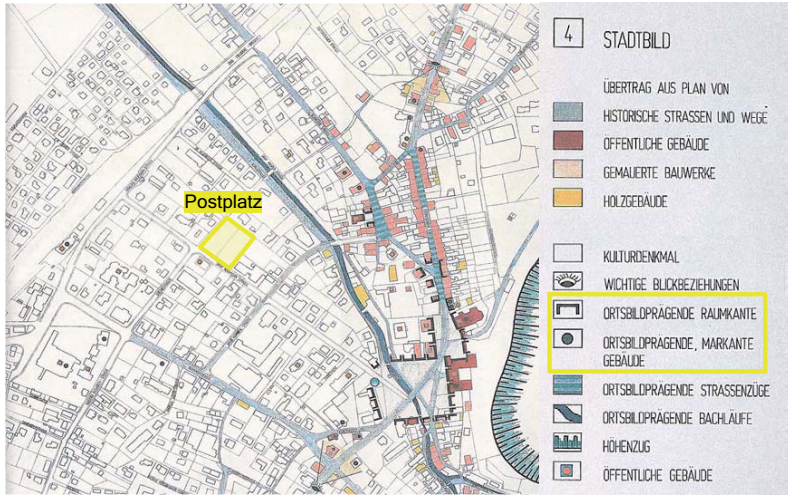
Betrachtungsperimeter "Innenstadt-Studie"

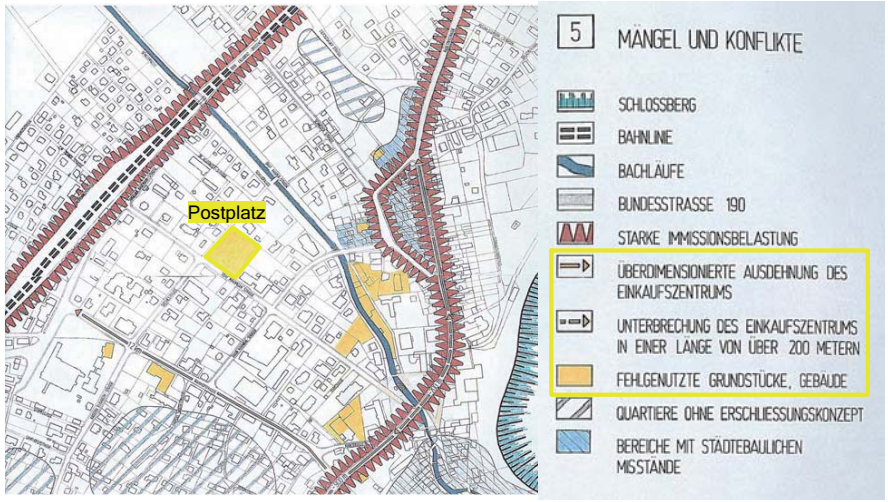
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

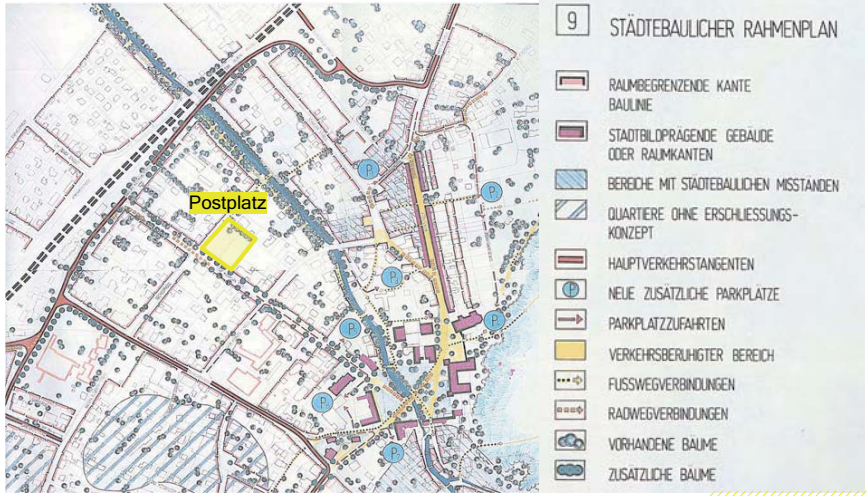
Architekt DI Helmut Kuëss
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

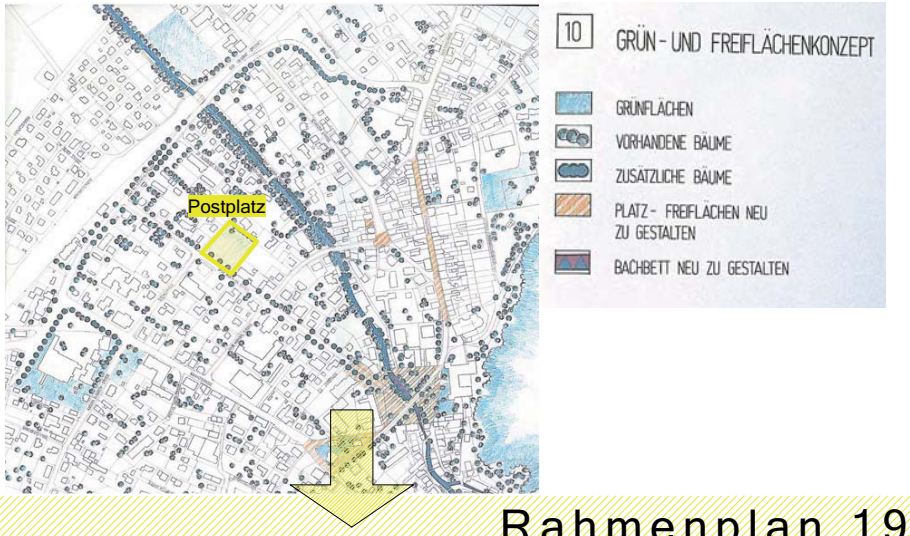
Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 02









Mißstand 2

Das Einkaufszentrum ist zu weit ausgedehnt. Es erstreckt sich auf einer Länge von einem Kilometer zwischen der Diepoldsauer Straße und der August-Reis-Straße bzw. auf 1,2 Kilometer bis zum Ende der Bahnhofstraße.

Zum Vergleich:
Das Einkaufszentrum von Ravensburg hat einen Durchmesser von etwa 500 Metern und versorgt dabei die Stadt Ravensburg mit 45.000 Einwohnern mitsamt ihrem Einzugsbereich von rund 200.000 Einwohnern.

Im Einkaufszentrum wird überall im Straßenraum geparkt. Ein gebündeltes, zentrales und öffentliches Parkierungsangebot existiert mit Ausnahme des Parkplatzes am Schloßplatz nicht.

Ein weiteres Problem ist die Aufteilung des Einkaufszentrums in zwei Abschnitte, den Bereich Marktstraße und den Bereich Kaiser Franz-Josef-Straße / Bahnhofstraße. Beide Bereiche werden durch eine ca. 200 Meter lange Strecke ohne Einzelhandelsangebote unterbrochen (zwischen Pfarrhaus und Schloßplatz).
Der Markt auf dem Kirchplatz ist als ein geeignetes Mittel anzusehen, die merkantile Lücke zwischen Marktstraße und Kaiser-Franz-Josef-Straße zu schließen.

Mißstand 3

Mitten im Ortskern befinden sich noch überkommene großflächige Betriebe, die für ihre Zukunftssicherung ausgelagert werden sollten. Dadurch steht der Ortsmitte weiteres Entwicklungspotential zur Verfügung.

Mißstand 4

Nicht nur herausragende Kulturdenkmale und vorbildlich restaurierte Gebäude prägen das Ortsbild, sondern genauso leerstehende oder fehlgenutzte, manchmal sogar verwahrloste Substanz.

An vielen Stellen wird die Straßen- und Platzraumqualität in ihrer Attraktivität gemindert, weil einerseits die Bausubstanz stark sanierungsbedürftig ist und andererseits parkende Autos den öffentlichen Raum nicht aufwerten.

Essenz

Rahmenplan 1992

Stadtbild
> Festlegung wichtiger raumbildender Gebäudekanten und -ecken
> ortsbildprägendes, markantes Gebäude Areal "Hochhaus"
> Schließung von Baulücken am Schlossplatz (zwischen Emsbach und Schlosscafe)
> Emsbach als ortsbildprägender Bachlauf

Mängel und Konflike
> fehlgenutzte Grundstücke und Gebäude Areal "Postplatz", Areal "Amann", Areal "Raika" und Areal "Mehele"
> Einkaufszentren (Bereich Marktstraße und Bereich Kaiser-Franz-Josef-Straße/Bahnhofstraße) zu weit ausgedehnt
> überkommene großflächige Betriebe in der Ortsmitte
> kein gebündeltes, zentrales, öffentliches Parkierungsangebot
> kein zusammenhängendes Grünflächenkonzept erkennbar

Grün- und Freiflächenkonzept
> vermehrte Durchgrünung und Erhalt von Grünflächen entlang Emsbach
> Bachbett Emsbach neu gestalten

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Rahmenplan Stadtmitte "Scheiblekonzept" 1992 Auszug

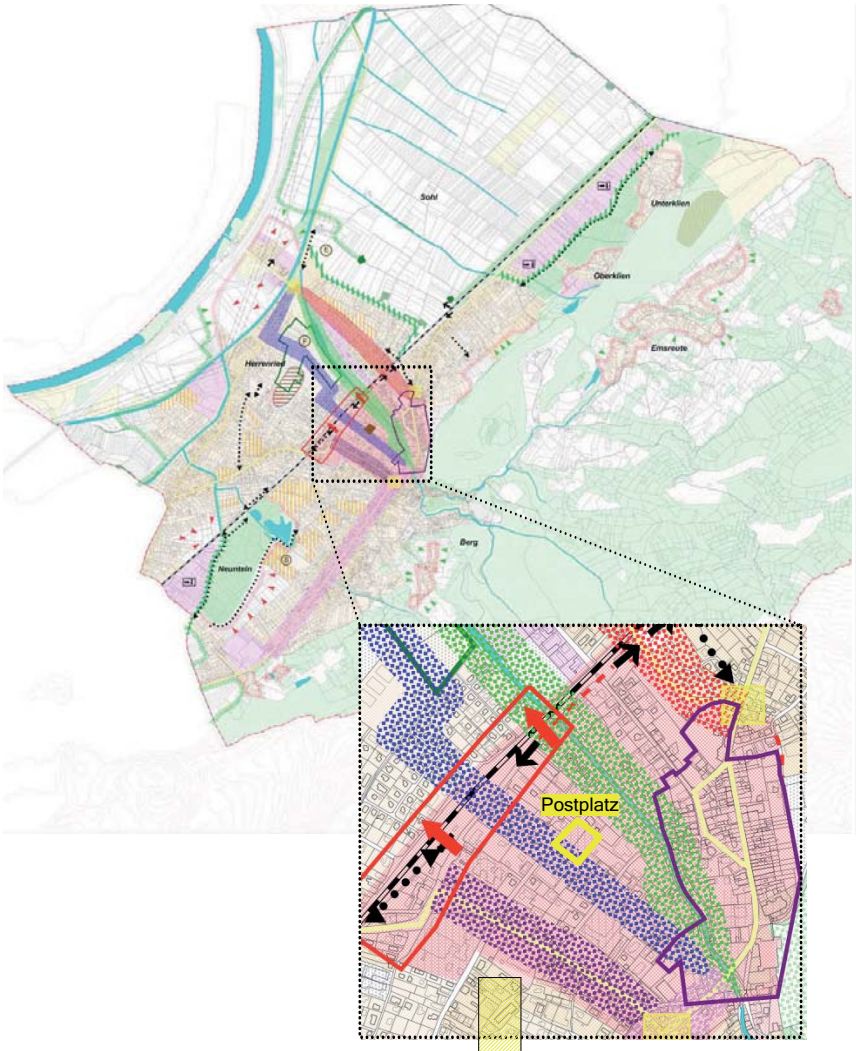
Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Planung:
DI Joachim Scheible, Ravensburg

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 03



Essenz REK 2003

Ziele REK

> Attraktivitätssteigerung der heute unbefriedigend genutzten Zentrumslagen

> Förderung des Stadtzentrums als attraktiver Geschäftsbereich mit Straßen und Plätzen zum Flanieren

> Stärkung des Stadtzentrums durch geeignete Nutzungsanordnungen

> Attraktive Stadtteilbeziehungen / Verbindungskorridore:
Schillerallee
Graf-Maximilian-Straße - Markus-Sittikus-Straße
Diepoldsauerstraße

> Entwicklung Bahnhofstraße und Franz-Josef-Straße zu attraktiven Geschäftsstraßen



6.3 Zentrum

Maßnahme	*Priorität*	*Bearbeitungsdauer*
Zentrumsplanung • Zentrumsplanung mit integriertem Verkehrs- und Parkraumkonzept (vgl. Ziele Pkt. 3.1 Hinweise zur Umsetzung) Zu beachten ist zudem: - Siedlung und Verkehr sind aufeinander abzustimmen. Im Sinne der Nachhaltigkeit sind Gebiete mit guter ÖPNV-Erschließung zu verdichten. - Spielräume für bauliche Verdichtungen und für die Ergänzung der Nutzflächen prüfen - Freiraumgestaltung öffentlicher Räume als wichtiges Element der Zentrumsgestaltung	**1.** (In Abhängigkeit von 6.2)	½ - ¾ Jahr
Entwicklungskonzept Kaiser-Franz-Josef- Straße • Abklärung von Entwicklungspotentialen • Ev. Bebauungsplan • Aktive Bodenpolitik • Promotion eines Pilotareals zur Aufwertung der Kaiser-Franz-Josef-Straße	**3.**	¾ - 1 Jahr
Bahnhofstraße / Bahnareal / Angelika-Kaufmann-Straße • Die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten aufzeigen unter Berücksichtigung der Zentrumsplanung und L 190 Umlegung • Entwicklungsstudie Bahnareal - Bahnhofstraße • Querungsmöglichkeiten des Gleiskorridors für den Fuß- und Radverkehr und die Bezüge zwischen Herrenried, Kreisverkehr und Zentrum verbessern • In Abstimmung mit der Zentrumsplanung	**2.**	½ - ¾ Jahr

Auszug Räumliches Entwicklungskonzept
April 2003

1 Generelle Entwicklungsziele

1.2 Arbeitsplatzentwicklung

Ziele REK

1. Säule: Aufwertung der bestehenden Betriebsgebiete

2. Säule: Attraktivitätssteigerung der heute unbefriedigend genutzten Zentrumslagen, insbesondere des historischen Zentrums, der Bahnhofstraße, Angelika-Kaufmann-Straße, Kaiser-Franz-Josef-Straße und des Bahnhofareals

3. Säule: Maßvolle Widmung neuer, überdurchschnittlich gut konzipierter Betriebsgebiete.

3 Entwicklung der Stadtteile

3.1 Stadtzentrum

Ziele REK

I. Das Stadtzentrum mit der Altstadt, dem jüdischen Viertel, dem Schlossplatz und den Erweiterungsraum Bahnhofstraße, Angelika-Kauffmann-Straße bis hin zur Diepoldsauerstraße sollen durch die eingeleiteten Maßnahmen im Bereich Städtebau und Verkehr an Attraktivität gewinnen. Die Förderung des Stadtzentrums als attraktiver Geschäftsbereich mit Straßen und Plätzen zum Flanieren entspricht einem wichtigen und lang gehegten Bedürfnis der Stadtbevölkerung.

II. Das Stadtzentrum soll durch geeignete Nutzungsanordnungen gestärkt werden. Die Konkurrenzierung der Zentrumslage am Stadtrand soll möglichst vermieden werden.

Erläuterungen

Siedlung und Städtebau
Das Stadtzentrum befindet sich an prominenter, historisch geprägter Lage: Altstadt, Jüdisches Viertel, Palast, Kirche, Schlossplatz.

Das durch die Ansiedlung von Geschäften und Dienstleistungen erweiterte Stadtzentrum dehnt sich heute zunehmend in das Gebiet Kaiser-Franz-Josef-Straße, August-Reis-Straße, Angelika-Kaufmann-Straße, Diepoldsauerstraße aus. Prägende Straßenräume sind die Bahnhofstraße, Graf-Maximillian-Straße und die Marktstraße. Die Marktstraße ist durch eine 3-geschossige Gebäudeflucht definiert, welche zum größten Teil in einem sehr schlechten baulichen Zustand ist und auch nicht mehr zeitgemäße Geschäfte aufnehmen kann. Die Bahnhofstraße und Graf-Maximillian-Straße sind durch ihre Geradlinigkeit auffällig. Die Bahnhofstraße wird zusätzlich durch die Einkaufsmöglichkeiten charakterisiert und die Graf-Maximillian-Straße durch die zurückversetzten Bauten. Von Süden stieht die Kaiser-Franz-Josef-Straße geradlinig in das Zentrum hinein. Im Erscheinungsbild ist die Straße in der heutigen Situation und der aktuellen Nutzung wenig attraktiv.

3.6 Aufgewertete, attraktive Stadtteilbeziehungen und Verbindungskorridore

Ziele REK

I. Das Stadtzentrum, der Stadtteil Herrenried und die Nutzungen am Kreisverkehr sollen durch drei besonders gestaltete Verbindungskorridore untereinander sehr gut verbunden werden. Die drei Korridore sind durch gestalterische Maßnahmen (Wege, Straßenraum, Beleuchtung, Bepflanzung usw.) besonders gut aus zu formulieren.

II. Korridor Schillerallee
Parkartiger Verbindungskorridor, hoher städtebaulicher Wert durch die Allee und den Emsbach.

III. Korridor Graf-Maximilian-Straße – Markus-Sittikus-Straße
Zentrale Verbindung von Stadtzentrum - Bahnareal - Herrenried-Schulen und Sportanlagen bis hin zu den Freizeitnutzungen im Raum Kreisverkehr. Bahnquerung überprüfen.

IV. Korridor Diepoldsauerstraße
Verkehrsachse mit angrenzender Mischnutzung. Vorzugsweise in den Erdgeschossen auch Geschäfte. Straßenquerschnitt und Vorfahrtssituation überprüfen.

5.2 Motorisierter Verkehr

III. Straßen, wie die Bahnhofstraße und die Kaiser-Franz-Josef-Straße sollen sich zu attraktiven Geschäftsstraßen entwickeln. Das Potential für das Bahnhofsgebiet soll im Rahmen einer Entwicklungsstudie aufgezeigt werden. Die Angelika-Kauffmann-Straße ist im Hinblick auf ihre neue Funktion als Teil der Stadtspange aufzuwerten.

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Räumliches Entwicklungskonzept 2003 Auszug

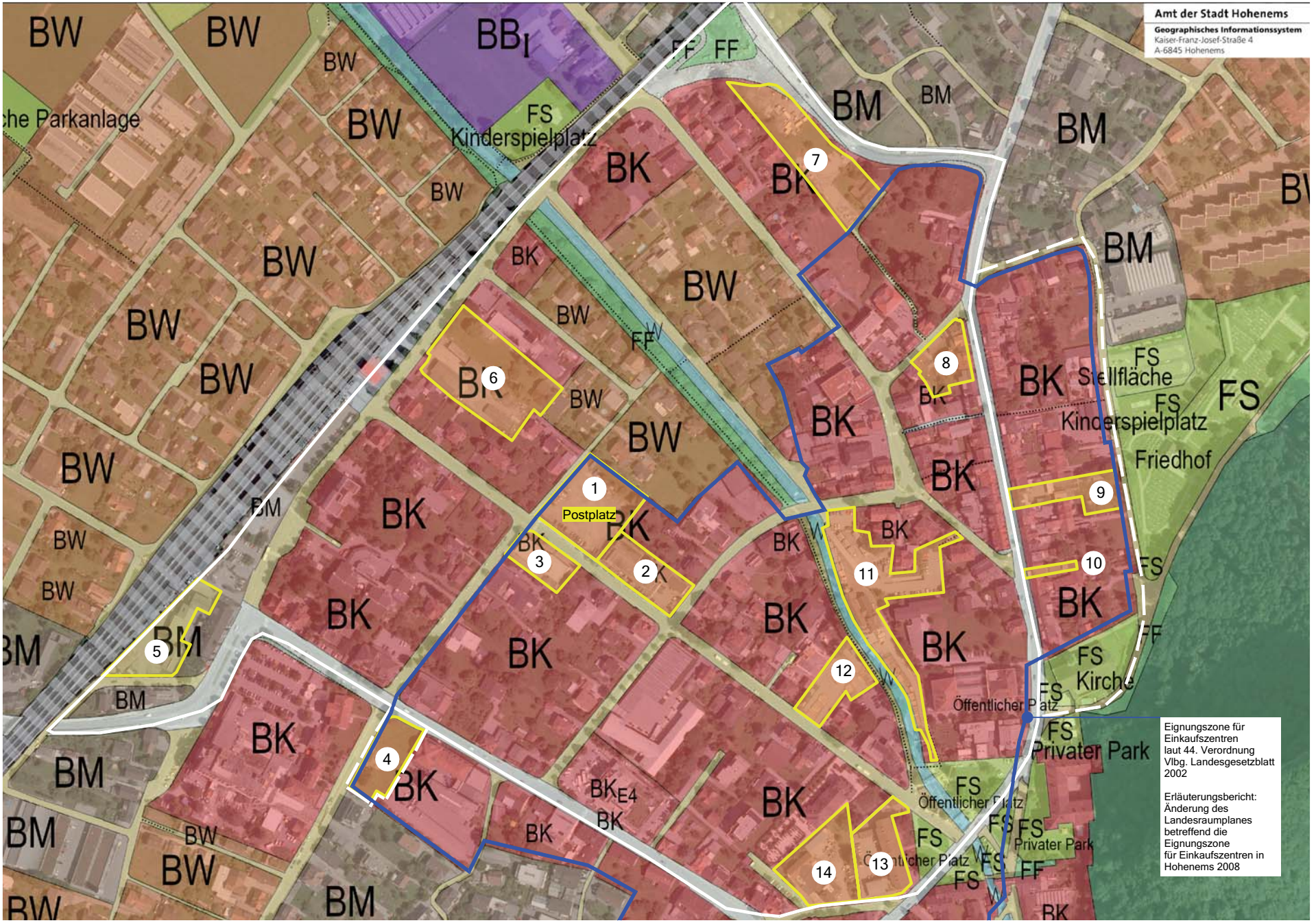
Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Planung: Metron, Brugg, 04/2003

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 04



STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Flächenwidmung (Überlagerung mit Orthofoto)

Eignungszone für Einkaufszentren

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Amt der Vlbg. Landesregierung Abt.VIIa - Raumplanung, 2008

Legende

- Betrachtungsperimeter "Innenstadt-Studie"
- Entwicklungsareale
- BK Baufläche Kerngebiet
- BW Baufläche Wohngebiet
- BM Baufläche Mischgebiet
- BB_I Betriebsgebiet Kategorie 1
- FS Sondergebiet
- FF Freifläche Freihaltegebiet
- Waldfläche
- Eignungszone für Einkaufszentren

1 - Areal "Postplatz" an der Graf-Maximilian-Straße
2 - Areal "Drexel" an der Graf-Maximilian-Straße
3 - Areal "Post" an der Graf-Maximilian-Straße
4 - Areal "Widmerböden" an der Bahnhofstraße
5 - Areal "Drexel" beim Bahnhof
6 - Areal "Angelika-Kauffmann-Straße"
7 - Areal "EKZ Lacha" an der Stadtspange
8 - Areal "Harrachgasse-Marktstraße"
9 - Areal "Beck" in der Marktstraße
10 - Wohn-/Geschäftshaus Marktstraße 14
11 - Areal "Amann" an der Mühlstraße samt Grundstücke der Stadt Hohenems im Anschlussbereich
12 - Areal "Raika" an der Graf-Maximilian-Straße
13 - Areal "Hochhaus" am Schloßplatz
14 -Areal "Mehele" an der St.-Karl-Straße

0 30 100 200m

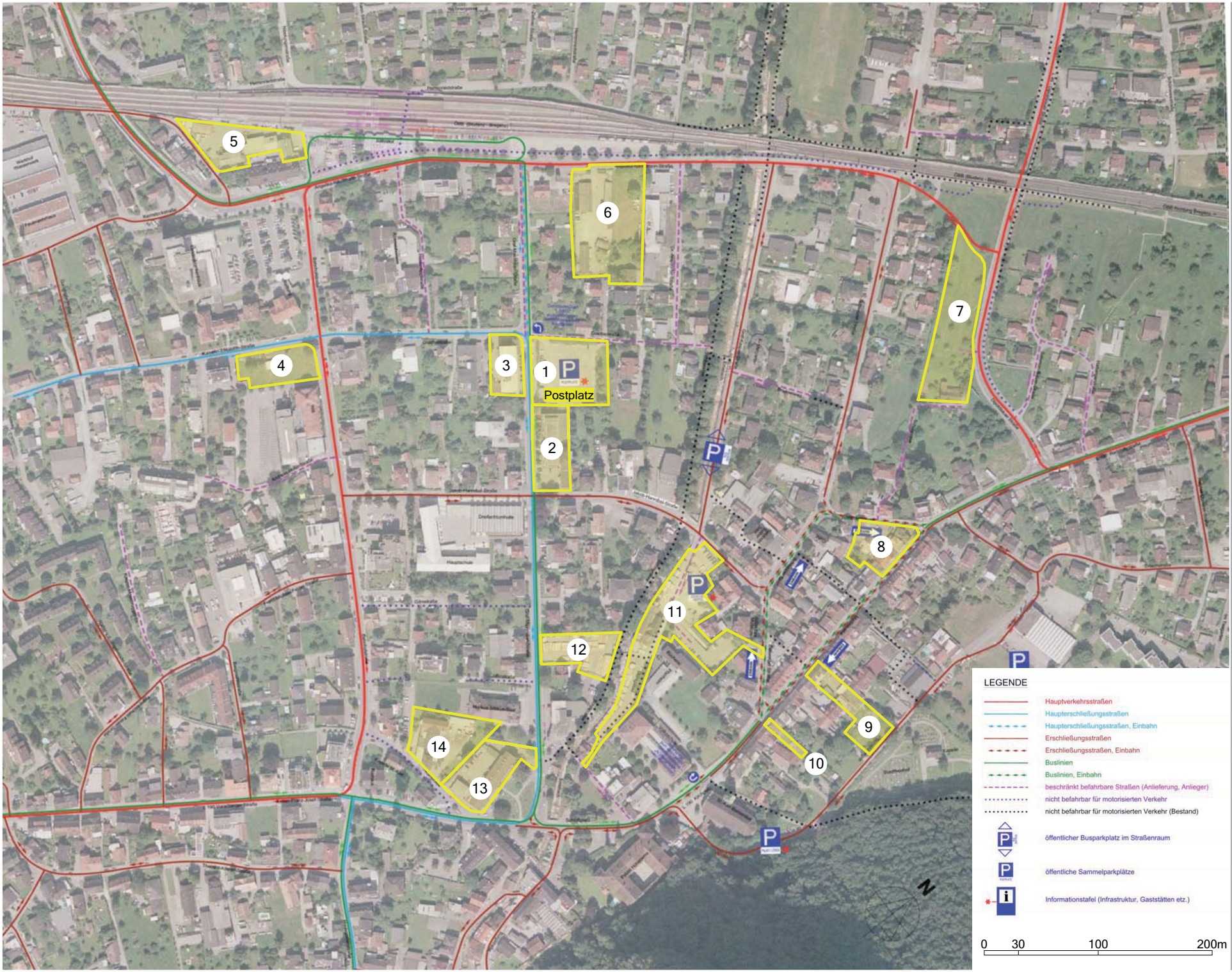
M1:3000

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 05



STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen

Umsetzung Verkehrskonzept Innenstadt 2010

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Planung: M+G Ingenieure, Feldkirch, 2010

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

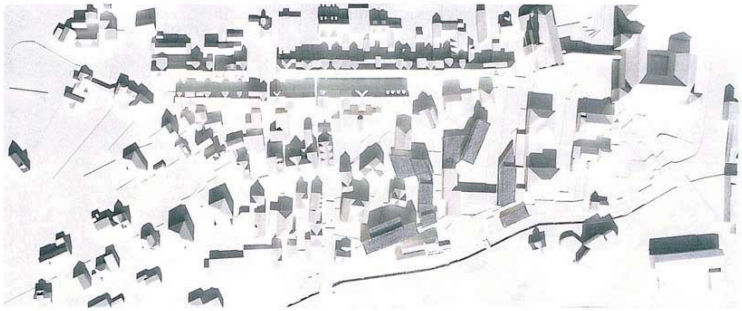
Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

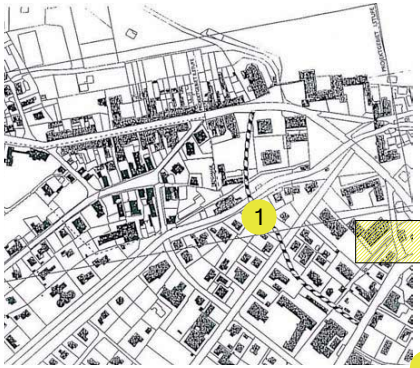
Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

M1:3000

G 06

Ein Viertel Stadt 1999
Wettbewerb 1. Stufe

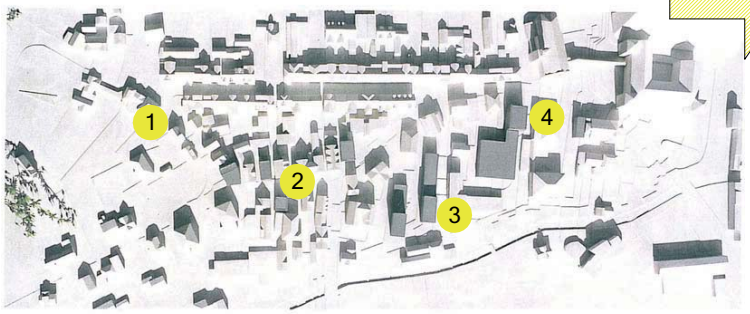




Essenz

1 "Passage" zwischen Kirchplatz, Sägewerk,...bis zur Bahnhofsstraße

Projekt Arch. Hermann Czech



Essenz

1 Areal Elkangarten, ehemalige jüdische Schule und Villa Rosenthal:
> eine Art Vorstadtgarten als Zäsur zwischen dem historischen Kerngebiet und der nördlichen Peripherie

2 Straßenraum Schweizer Straße:
> räumlich präzisere Fassung durch öffentlich-kulturelle Bauten

3 Zone im Rückraum jüdisches Museum bis zum Emsbach:
> Wohnungsbau

4 Zone unmittelbar hinter Schulhäuser:
> markanter Kopfbau, Art Citymarkt

Projekt Arch. Peter Märkli



Essenz

1 Bereich zwischen Schloßplatz, Jakob-Hannibal-Straße und Emsbach:
> Verdichtung - einzelne mehrgeschoßige Baukörper mit vorwiegender Büro/Wohnnutzung

2 Jüdisches Viertel:
> Ergänzung mehrerer Baukörper analog der baulichen Situation um 1900 in zeitgemäßer Form

3 Bereich Elkangarten-Rosenthal Villa-Diepoldsauer Straße:
> Baukörper als Abschluß des jüdischen Viertels
> Bebauung langsam in Richtung Norden auslaufen lassen

Projekt Arch. Gerold Wiederin

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT
HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Ein Viertel Stadt - Städtebaulicher Ideenwettbewerb
Bericht zur 1.Stufe
1999 Auszug

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems

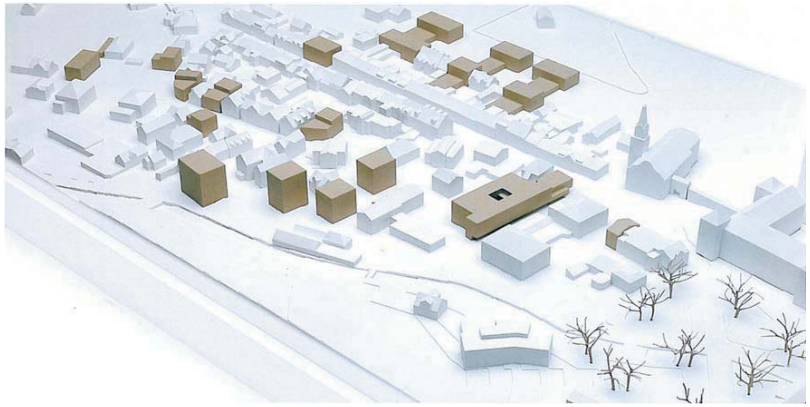
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

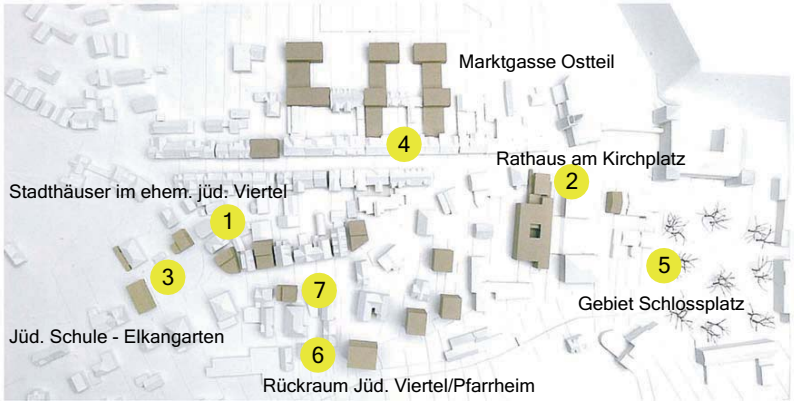
Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

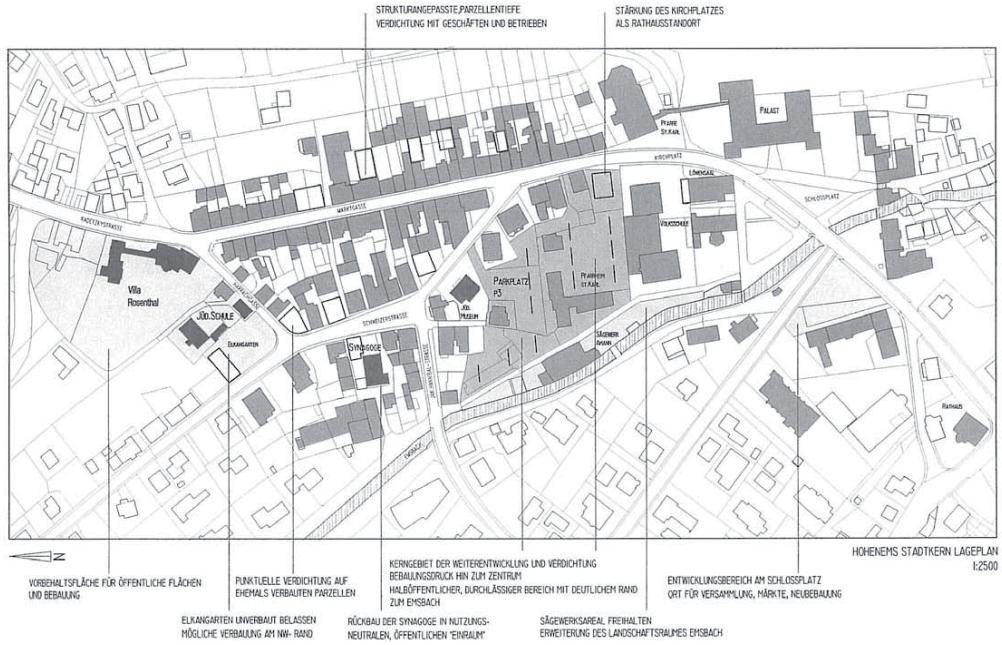
G 07

Ein Viertel Stadt 2000
Wettbewerb Endbericht









Essenz

1. Das eigentliche jüdische Viertel sollte in seiner bestehenden Charakteristik (3-4 geschoßige Stadthäuser) erhalten und gestärkt werden.
2. Rathaus am Kirchplatz
3. Jüdische Schule - Elkangasse
   Dieses Ensemble soll als Ort für öffentliche, kulturelle Einrichtungen verstanden werden.
   Der gesamte Elkangarten bleibt unbebaut.
4. Gebäude entlang der Marktstraße sind zu erhalten und im Rahmen des Denkmalschutzes zu gestalten.
   Vorschlag mit drei Bebauungsreihen und erdgeschoßige Überbauung der Hofflächen
5. Schlossplatz
6. Direkt an der Jakob-Hannibal-Straße soll eine bis zu achtgeschoßige Bebauung ermöglicht werden
   > Akzentuierung Stadteingangsbereich (Tor- und Signalwirkung)
7. Synagoge + Neubau, der die Straße klarer faßt

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Ein Viertel Stadt - Städtebaulicher Ideenwettbewerb Endbericht 2000 Auszug

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems

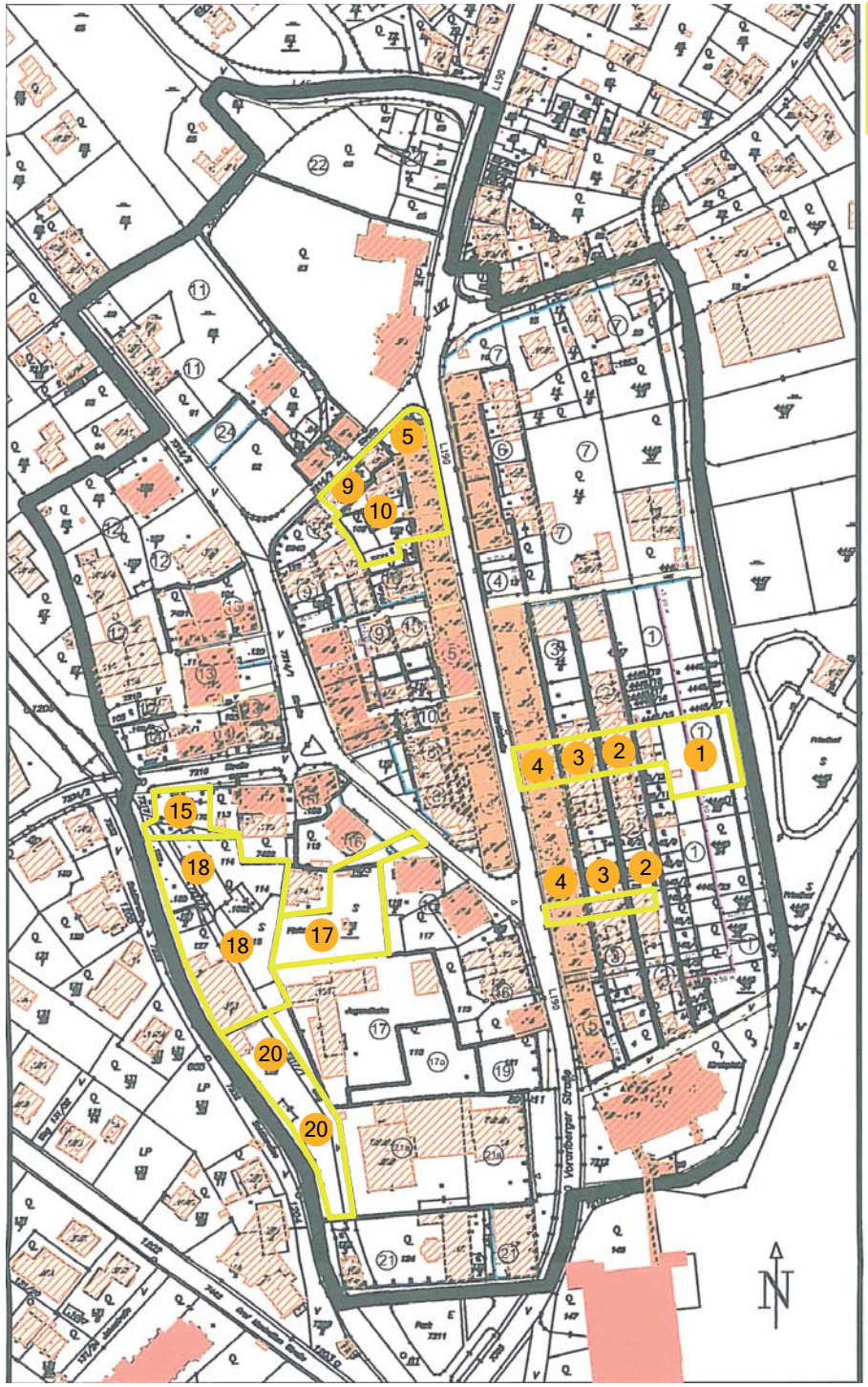
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

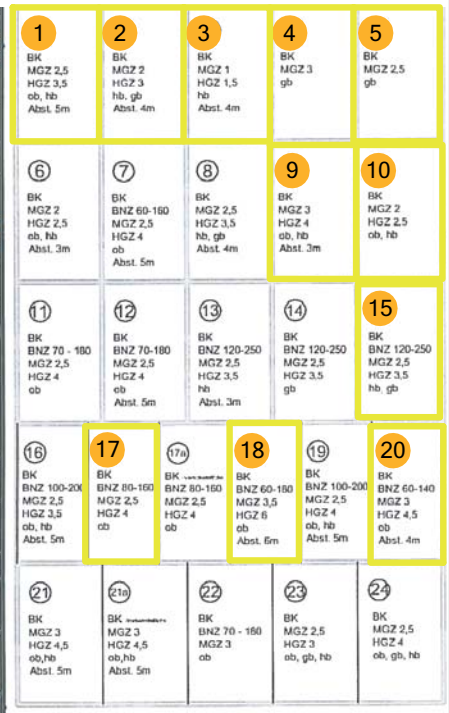
Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 08

Bebauungsplan 2005





Legende:

Baugrenze
Baugrenze
Baulinie
Strassenlinie
Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
Geltungsbereich
Vorhandene Grundstücksgrenze
Bestehende Bauwerke
Erhaltenswerte Gebäude gemäß §17 Abs. 3 Baugesetz
Gebäude unter Denkmal- oder Ensembleschutz (Ersichtlichmachung)
Bestehende Zu- und Ausfahrten an Landesstraßen (Ersichtlichmachung)

BK - Baufläche Kerngebiet
BNZ - Baunutzungszahl
HGZ - Höchstgeschosszahl
MGZ - Mindestgeschosszahl
FH - höchstzulässige Firsthöhe
ob - offene Bebauung
hb - halboffenen Bebauung
gb - geschlossene Bebauung

Diese planliche Darstellung ist Bestandteil der Verordnung der Stadt Hohenems über den Teilbebauungsplan Zentrum / Jüdisches Viertel.

Bitte beachten Sie, dass für den gesamten Geltungsbereich im Textteil dieser Verordnung Bestimmungen enthalten sind, die in dieser graphischen Darstellung nicht dargestellt sind.

Die graphische Darstellung entspricht der Planzeichenverordnung LGBl. Nr. 50/1996.

Stadtvertretungsbeschluss, vom 13.Mai.2004.

Der Bürgermeister

Stadt Hohenems

Datum	Mai 2004	Teilbebauungsplan - Zentrum / Jüdisches Viertel
Maßstab	1:1000	
Plan-Nr	BPL - Zentrum 04	

Weitere Präzisierungen:

Erläuterungsbericht Teilbebauungsplan Zentrum/Jüdisches Viertel
Punkt 7 Inhaltliche Festlegungen
Punkt 7.1 Festlegungen in der Plandarstellung
Teilbereich 1, 3, 5, 9, 10, 15, 17, 18, 20
Punkt 7.2 Festlegungen im Verordnungstext
Teilbereich 1, 3, 5, 9, 10, 15, 17, 18, 20

Verordnung der Stadt Hohenems über den Teilbebauungsplan Zentrum/Jüdisches Viertel
Zweiter Abschnitt
Besondere Bestimmungen für Teilbereiche
Teilbereich 1, 3, 5, 9, 10, 15, 17, 18, 20

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Bebauungsplan Zentrum / Jüdisches Viertel Verordnung 2005 Auszug

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 09

Neugestaltung Schlossplatz Hohenems 2008



STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Richtplan
Schlossplatz
Hohenems
2008

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Planung: M+G Ingenieure, Feldkirch
DI Joachim Scheible, Ravensburg

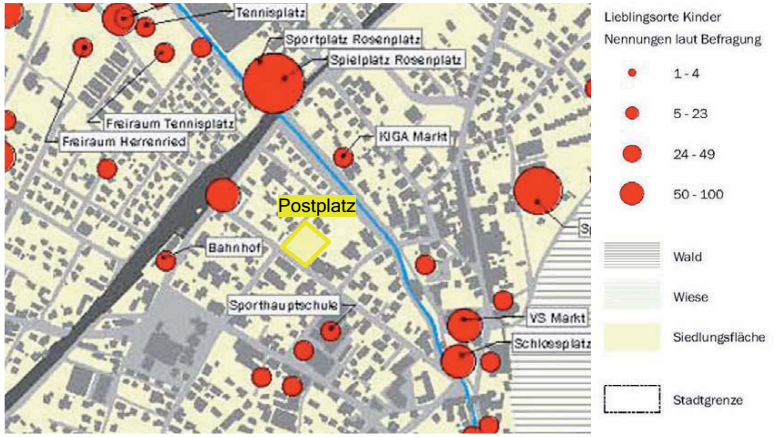
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

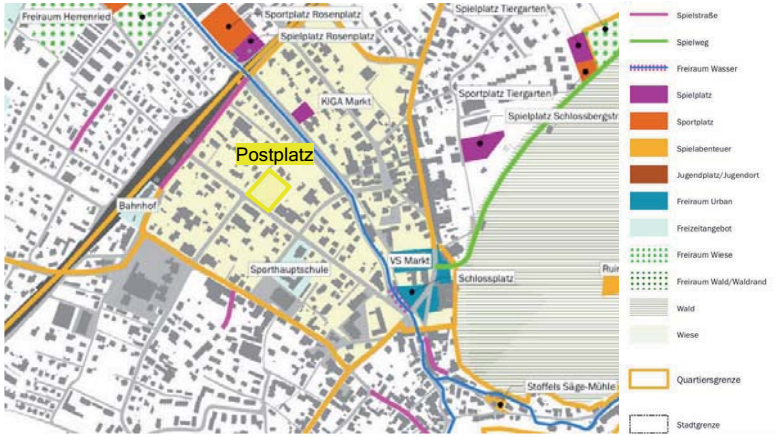
Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 10

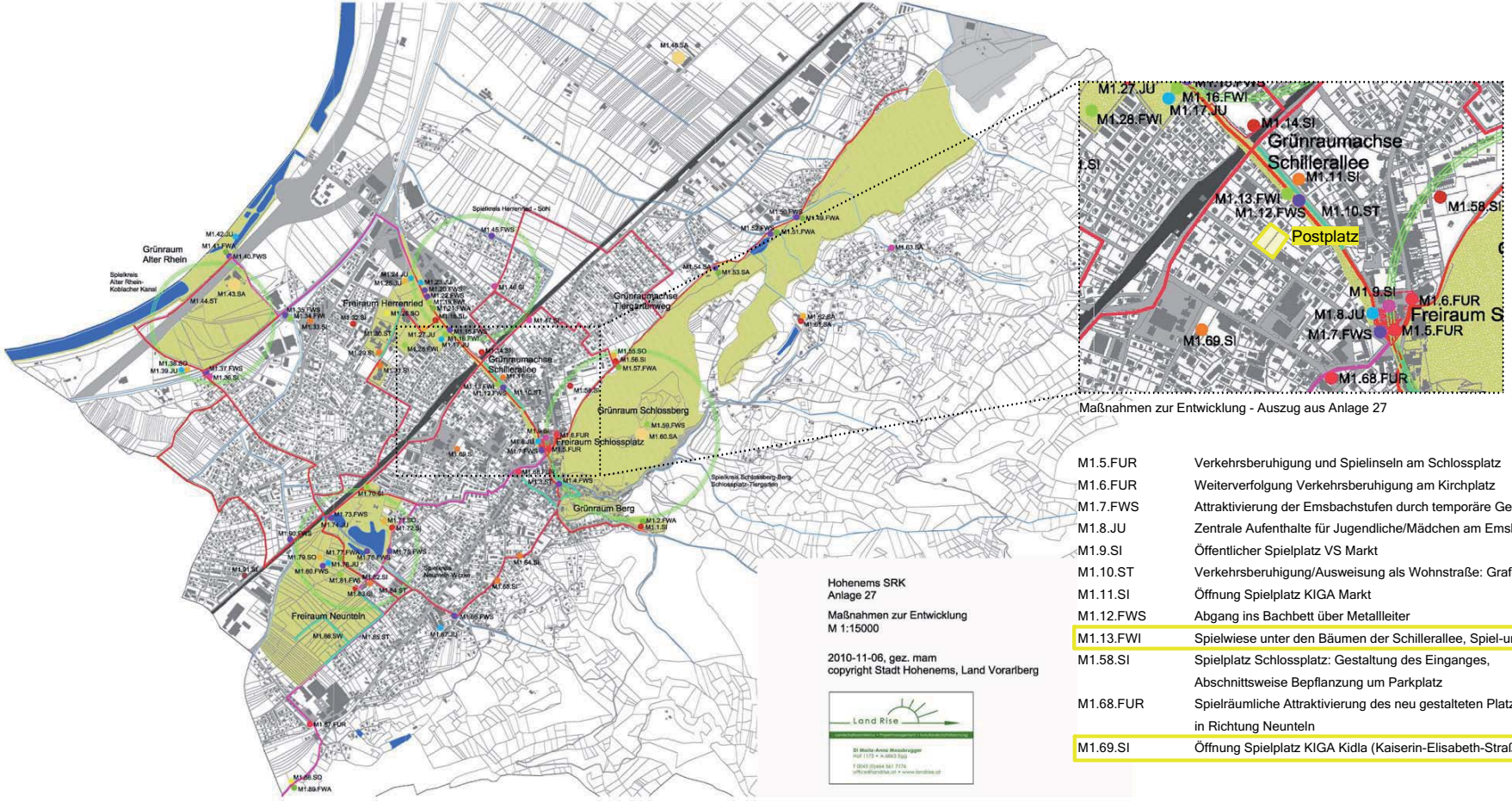
Spiel- und Freiraumkonzept 2010



Lieblingsorte Kinder - Auszug aus Anlage 01



Spielquartier Zentrum - Auszug aus Anlage 14



Maßnahmen zur Entwicklung - Auszug aus Anlage 27

M1.5.FUR	Verkehrsberuhigung und Spielinseln am Schlossplatz
M1.6.FUR	Weiterverfolgung Verkehrsberuhigung am Kirchplatz
M1.7.FWS	Attraktivierung der Emsbachstufen durch temporäre Gestaltung/Aktionen
M1.8.JU	Zentrale Aufenthalte für Jugendliche/Mädchen am Emsbach, Aktionen
M1.9.SI	Öffentlicher Spielplatz VS Markt
M1.10.ST	Verkehrsberuhigung/Ausweisung als Wohnstraße: Graf-Kaspar-Straße
M1.11.SI	Öffnung Spielplatz KIGA Markt
M1.12.FWS	Abgang ins Bachbett über Metallleiter
M1.13.FWI	Spielwiese unter den Bäumen der Schillerallee, Spiel-und Sitzelemente
M1.58.SI	Spielplatz Schlossplatz: Gestaltung des Einganges, Abschnittsweise Bepflanzung um Parkplatz
M1.68.FUR	Spielräumliche Attraktivierung des neu gestalteten Platzes als Trittstein in Richtung Neunteln
M1.69.SI	Öffnung Spielplatz KIGA Kidla (Kaiserin-Elisabeth-Straße)

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Spiel- und Freiraumkonzept Hohenems 2010 Auszug

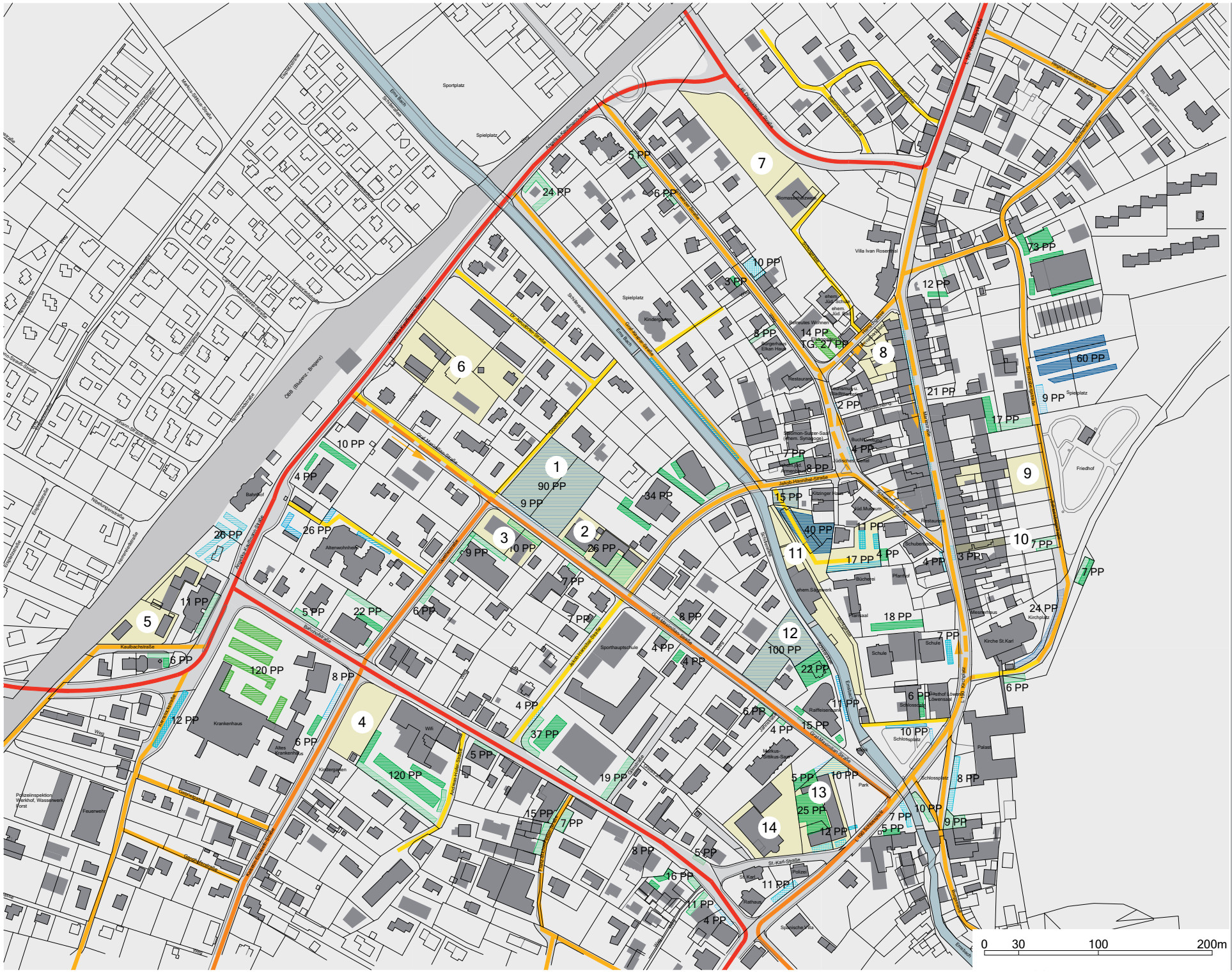
Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Planung: DI Maria-Anna Moosbrugger, Egg
Landschaftsarchitektur

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 11



STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen

Motorisierter Individualverkehr (MIV) + Parkierung

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Übersicht Innenstadt Parkplatzsituation, 2010
Verkehrskonzept Planung: M+G Ingenieure, Feldkirch, 2010

Legende

Entwicklungsareale

Laut Verkehrskonzept:

- Hauptverkehrsstraßen
- Haupterschließungsstr.
- Erschließungsstraßen
- beschränkt befahrbare Straßen (Anlieferer, etc.)
- Fahrtrichtung MIV

Laut Übersicht Parkplatzsituation:

- öffentlicher Sammelplatz
- öffentlicher Parkplatz
- öffentliche Kurzparkzone
- öffentlicher Parkplatz gebührenpflichtig
- Privatparkplatz
- Privatparkplatz gebührenpflichtig
- TG Tiefgarage öffentlich nutzbar, in Privatbesitz

Auftraggeber:

Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

M1:3000

G 12



STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Öffentlicher Personennah-verkehr (ÖPNV) Fußweg/Radweg-verbindungen

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Verkehrskonzept Planung: M+G Ingenieure, Feldkirch, 2010

Legende

- Entwicklungsareale

Laut Landbus Unterland:

- Zug ÖBB
- Bahnhof
- Landbus
- Fahrtrichtung ÖPNV
- Haltestelle Landbus

Laut Verkehrskonzept:

- beschränkt befahrbare Straßen (Anlieferer, Anlieger)
- nicht befahrbare Straßen - fußläufige Verbindung

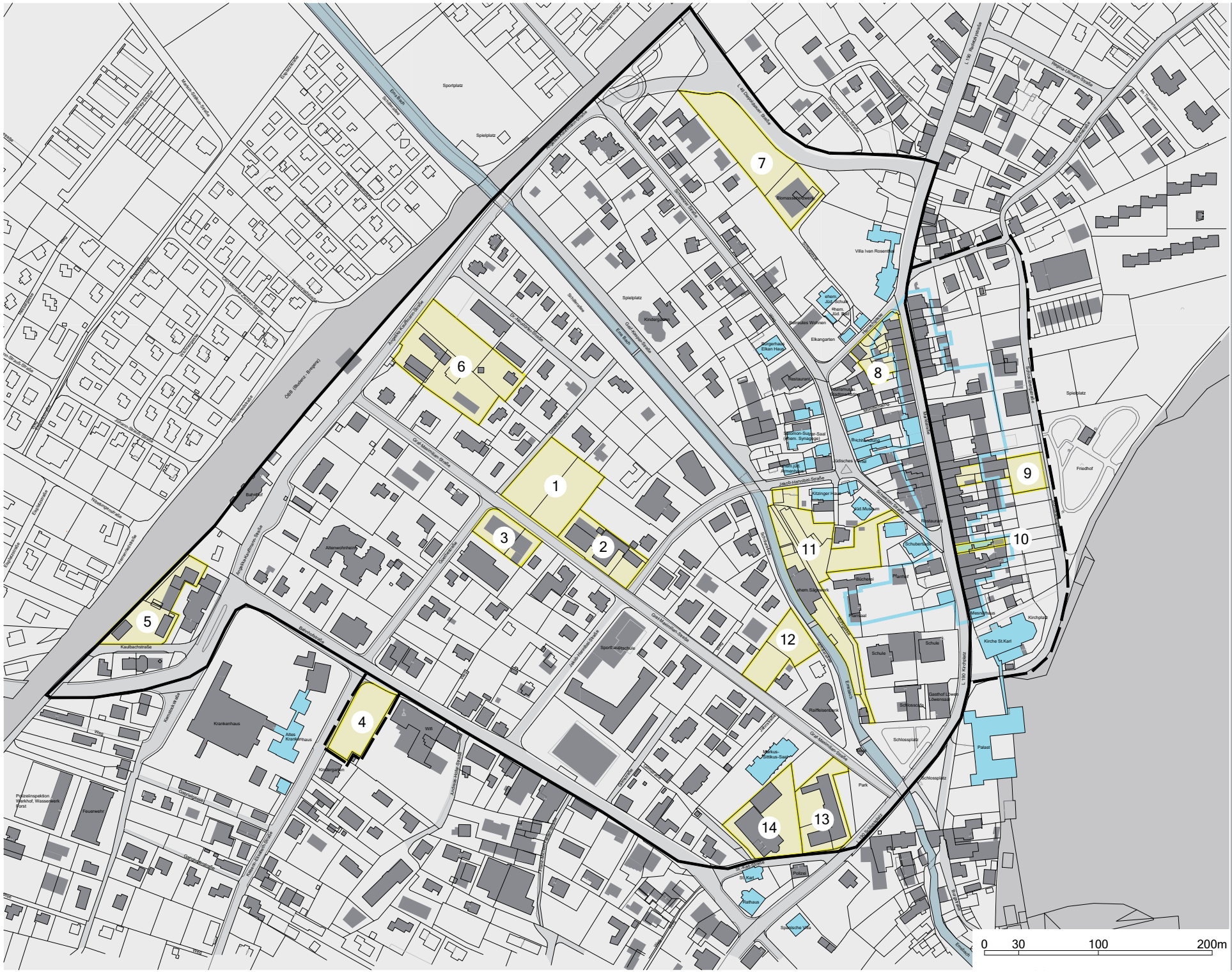
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

M1:3000

G 13



STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Denkmalschutz
Ensembleschutz

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems

Legende

- Betrachtungsperimeter "Innenstadt-Studie"
- Entwicklungsareale
- Denkmal
- Ensembleschutz

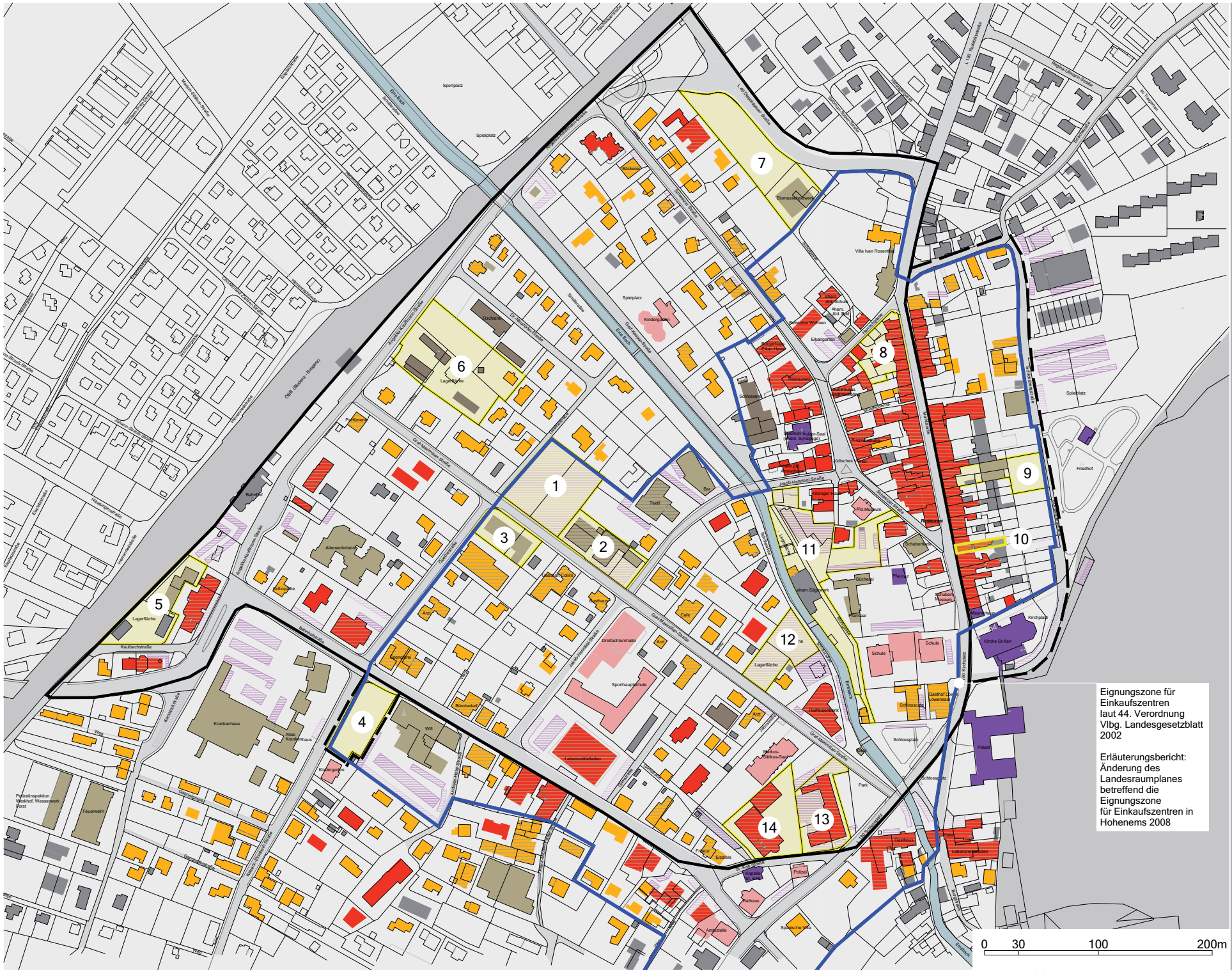
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

M1:3000

G 14



STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Nutzungsstruktur

Eignungszone für Einkaufszentren

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Auszug DKM
Amt der Vlbg. Landesregierung
Abt.VIIa - Raumplanung, 2008

Legende

- Betrachtungsperimeter "Innenstadt-Studie"
- Entwicklungsareale
- Ein-Zweifamilienhaus
- Ein-Zweifamilienhaus Handel/Dienstleistung/ Gewerbe
- Geschoßwohnbau Verdichteter Wohnbau
- Geschoßwohnbau Verdichteter Wohnbau Handel/Dienstleistung
- Handel/Dienstleistung
- Gewerbe
- Handel/Dienstleistung Gewerbe
- Verwaltung/ Öffentl. Gebäude
- Sondernutzung
- Parkplätze
- Eignungszone für Einkaufszentren

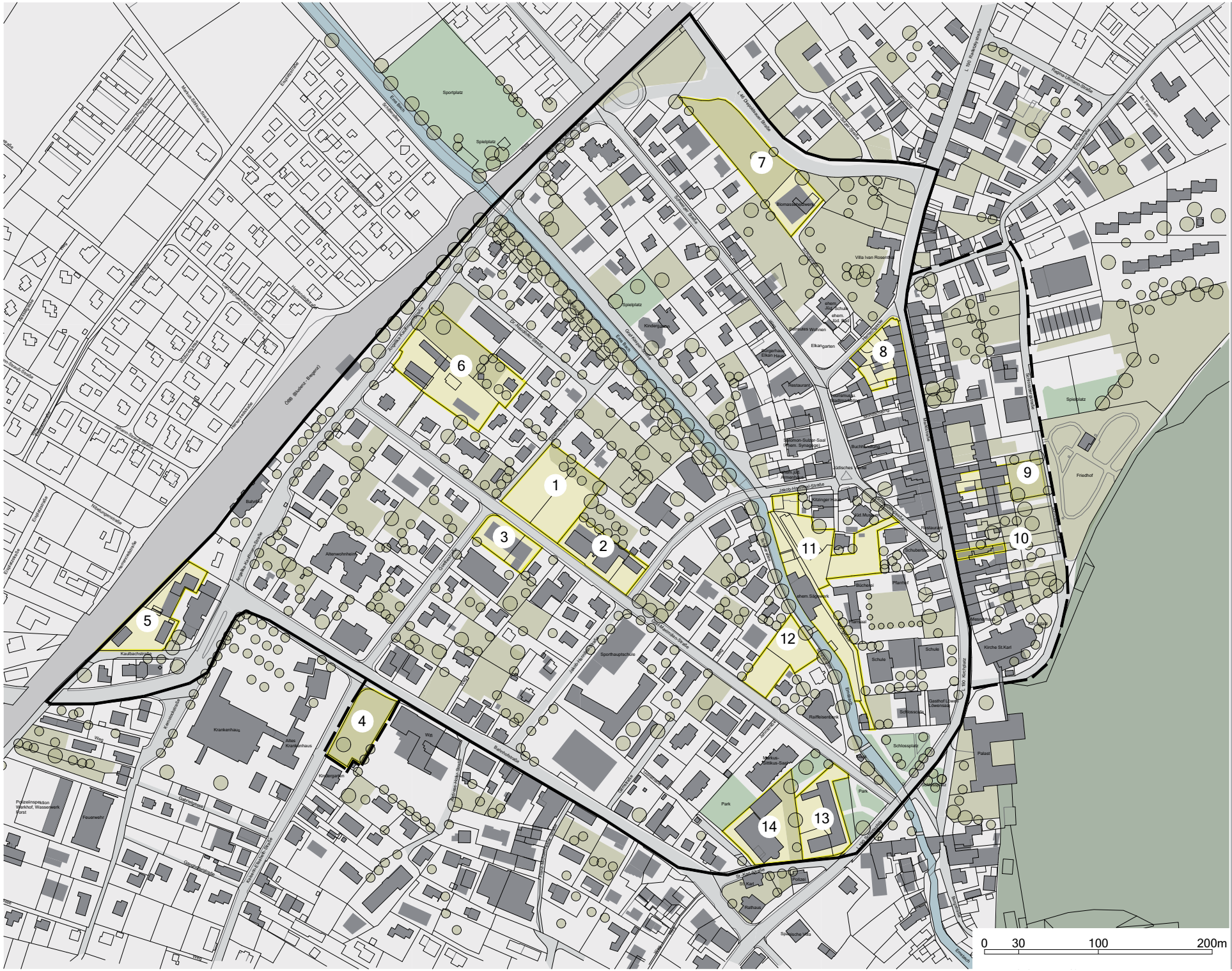
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

M1:3000

G 15



STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Naturräumlicher Bestand

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Auszug DKM

Legende

- Betrachtungsperimeter "Innenstadt-Studie"
- Entwicklungsareale
- Wiese, landwirtschaftl.Fläche
- Parkanlage, öffentliche Grünfläche (öffentlicher Spiel-, Sportplatz)
- Wald
- Gewässer
- Hochstämme

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

M1:3000

G 16

Kapitel IV.
Begutachtung des Stadtzentrums anhand wirtschaftsbezogener Kriterien

Ein attraktives, lebendiges und ***wirtschaftlich pulsierendes*** Stadtzentrum ist ***kein Zufallsprodukt***, sondern erfordert eine koordinierte, vorausschauende Planung.

Die Vernetzungen und Wechselwirkungen der verschiedenen Bereiche wie Stadtentwicklung, Verkehr, Einzelhandel, Bevölkerungsentwicklung, Wohnen, Nahversorgung, etc. müssen berücksichtigt werden. Isolierte Konzepte sind meist kontraproduktiv.

Anhand einer Reihe von Kriterien begutachtete das Beraterteam im Juli und August 1997 die Hohenemser Innenstadt (Stadtteil Südost) und stellte folgendes fest:

a.) Ortsgestaltung

	Bemerkung/Handlungsbedarf
* attraktiv gestaltete Straßen und Plätze	nur bedingt
* ortstypische Elemente und Bauwerke	großteils
* instandgesetzte Fassaden	nur bedingt
* interessante Schaufenstergestaltungen	teilweise
* passende, individuelle Möblierung und Beleuchtung	nein
* fußgängerfreundliche, sichere Verkehrskonzeption	nur bedingt
* Behinderten-, seniorengerechte Ortsgestaltung	kaum
* angenehme Einkaufsatmosphäre	nein
* Einkaufspassagen/City-Point-Konzeptionen	nein
* Sauberkeit	weitgehend gegeben
* Aufenthaltsbereiche für alle Nutzergruppen	kaum
* Erhaltung der Wohnfunktion im Ortszentrum	weitgehend gegeben
* Verlagerung störender Nutzungen	gegeben

b.) Verkehr

* kurze Wege (Verdichtung des Angebotes)	nein
* Park- und Besucherleitsystem	in Ansätzen vorhanden
* ausreichende Parkmöglichkeiten	vorhanden
* wildes Parken (auf Gehsteigen)	kaum
* Park + Ride-Plätze	nein
* Behindertenparkplätze	vorhanden
* attraktive City-Bus-/ÖPNV-Systeme, viele Haltestellen	nein

c.) Einzelhandel

* ausgewogener Branchen- und Betriebstypenmix	nein
* Fach- und Spezialgeschäfte in der City	kaum
* moderate Nutzung des öffentlichen Raums	teilweise
* regelmäßige Märkte mit regionalem Bezug	selten

d.) Gastronomie

* themenorientierte Tagesgastronomie	nein
* Restaurants mit regionaler Küche	teilweise
* Straßencafe/Schanigärten	teilweise
* Imbißstände	teilweise

e.) Kultur

* Straßenkünstler	nein
* Regelmäßige Freiluftveranstaltungen	selten
* Zielgruppenspezifische Angebote (z.B.: für Kinder)	nein

Auszug aus Teil I "Ergänzende Struktur- und Standortanalyse / C Bestandsaufnahme

3. Innerstädtische Entwicklung

Istsituation/Ausgangslage:

Positivfaktoren	*Negativfaktoren*
☺ Kaum Leerflächen im Zentrum	☹ Starke Kaufkraftabflüsse aus Hohenems
☺ Bestehende Entwicklungspotentiale	☹ Angebotslücken in der Branchenstruktur
	☹ Kaum zusammenhängende Geschäftsfronten bzw. Einkaufsbereiche
	☹ Zu kleine Betriebsgrößenstrukturen
	☹ Uneinheitliche Öffnungszeiten sowie weitere Mankos im Softwarebereich
	☹ Knappe Parkplatzausstattung
	☹ Unattraktive und ungenutze Plätze
	☹ Hohes (Durchzugs-)Verkehrsaufkommen

3.1. Handel, konsumnahes Gewerbe, Dienstleistung

Leitbild/-sätze:

Hohenems Innenstadt -
gut sortiert, kundenfreundlich und serviceorientiert!

Ein ***guter und ausgewogener Handels-*** und ***Dienstleistungsmix*** gewährleistet dem Konsumenten, daß er sowohl seinen täglichen, als auch den höherwertigen Bedarf in der Innenstadt decken kann.

In Hohenems wird besonders auf jene Kunden ein Hauptaugenmerk gelegt, die bei einem Innenstadtbesuch mehrere Bedürfnisse decken wollen (z. B. Arzt-, Gastronomiebesuch, Behördengang, etc.).

Ein kleineres innerstädtisches Einkaufszentrum in Form einer ***Citypassage bzw. -galerie*** im Bereich der ***Marktstraße*** bzw. des ***Schloßplatzes*** erweist sich als attraktiver Magnetbetrieb und Frequenzbringer.

Die bestmögliche ***Berücksichtigung*** von ***Kundenwünschen***, kombiniert mit ***kompetenter Fachberatung***, die ***Vertiefung*** der ***bestehenden Sortimente*** und ***hervorragender Service***, sind jene entscheidenden Wettbewerbsvorteile, welche die Hohenemser Innenstadt wesentlich von den Konkurrenzstandorten unterscheidet. Unterstützt werden diese Bemühungen durch regelmäßige Aktionen und Veranstaltungen der Innenstadtunternehmer, **insbesondere** an den langen Einkaufssamstagen. Ein weiterer wichtiger Aspekt der Kundenorientiertheit der Hohenemser Wirtschaft ist die Einigung auf bestimmte **Kernöffnungszeiten** sowie auf das allgemeine **Offenhalten** der Läden am 1. Samstag jeden Monats.

Die Rolle der Stadt besteht in der ***Förderung*** der ***aktiven***, ortsansässigen ***Innenstadtkaufleute*** und ansiedelungswilliger ***neuer Unternehmer*** sowie in der ***Schaffung*** einer langfristigen ***Betreuungs-*** und ***Umsetzungsstruktur*** für ***Stadtmarketingaktivitäten***.

Die ***Aufgabenfelder*** und ***Tätigkeitsbereiche*** einer professionell agierenden ***Wirtschaft-service-stelle*** liegen im Auf- und Ausbau der Wirtschafts-, Tourismus- und Kulturstruktur

3.2. Verkehr und Stadtgestaltung

Leitbild/-sätze:

City - schnell und komfortabel erreichbar!

Das Hauptanliegen der Verkehrsplanung ist es, das ***hohe PKW-Verkehrsaufkommen*** im ***Zentrumsbereich*** weitgehend zu ***reduzieren***, ohne jedoch die Qualität der Erreichbarkeit ***wesentlich*** zu beeinträchtigen.

Die ***Umsetzung*** der ***Verkehrskonzeptionen***, vor allem die Umfahrungs- und Einbahnregelungen im Bereich des Schloßplatzes werden erst ***nach*** Abschluß der ***erfolgreichen wirtschaftlichen Revitalisierung*** des innerstädtischen Kernbereichs durchgeführt.

Der Parkraum in Hohenems ist so gestaltet, daß ***straßfreie Erledigungen*** in der Innenstadt gewährleistet sind. Hohenems bleibt eine ***Stadt der kurzen Wege*** und der Bedeutung der Wirtschaft ist auch in der Parkraumgestaltung Rechnung getragen. Ein durchgängig konzipiertes ***Parkleitsystem*** schafft Transparenz und Information über die Parkmöglichkeiten und leitet die Verkehrsströme.

Ziel der ***Gestaltung*** des ***Schloßplatzes*** besteht in der Schaffung eines ***multifunktionalen Aufenthaltsraumes*** mit vielfältigen Nutzungs- und Verwendungsmöglichkeiten. Er soll sowohl Identitätspunkt als auch Kommunikationszentrum sein.

Auch im übrigen innerstädtischen Bereich werden städtebauliche Akzente gesetzt.

Auszug aus Teil I "Ergänzende Struktur- und Standortanalyse / D Empfehlungskatalog

III. Innerstädtische Entwicklung

In diesem Abschnitt werden Projekte zur (baulichen) Attraktivierung der Hohenemser Innenstadt sowie zur Verbesserung der (Einzel-) Handels, (konsumnahen) Gewerbe- und Dienstleistungssituation im Zentrum der Vorarlberger Kommune unterbreitet.

Die nachfolgend konzipierten Vorhaben stellen einen ***Mix*** aus ***strukturverbessernden*** und ***-aufbauenden Maßnahmen*** dar und bewirken nur dann eine ***breite*** und ***nachhaltige*** Verbesserung des gesamten Hohenemser innerstädtischen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbereichs, wenn die Projekte nicht isoliert und einzeln, sondern ***im Verbund*** umgesetzt werden.

Den vorgeschlagenen Projekten in diesem Abschnitt liegen folgende Zielsetzungen aus dem Wirtschaftsleitbild Hohenems 2012 zugrunde:

- guter und ***ausgewogener Handels-*** und ***Dienstleistungsmix***
- ***Citypassage bzw. -galerie*** im Bereich der ***Marktstraße*** bzw. des ***Schloßplatzes***
- ***Vertiefung*** der ***bestehenden Sortimente***
- regelmäßige Aktionen und Veranstaltungen, **insbesondere** an den langen Einkaufssamstagen
- bestimmte **Kernöffnungszeiten**
- ***Förderung*** der ***aktiven***, ortsansässigen ***Innenstadtkaufleute*** und ansiedelungswilliger ***neuer Unternehmer***
- ***Schaffung*** einer ***Betreuungs-*** und ***Umsetzungsstruktur*** für ***Stadtmarketingaktivitäten***.
- Reduktion des ***hohen PKW-Verkehrsaufkommens*** im ***Zentrumsbereich***
- ***Umsetzung*** der ***Verkehrskonzeptionen***, erst ***nach*** Abschluß der ***wirtschaftlichen Revitalisierung***
- ***Stadt der kurzen Wege***
- durchgängig konzipiertes ***Parkleitsystem***
- ***Schloßplatz - multifunktionaler Aufenthaltsraumes***.

Projekt 04.
Hohenemser Citypassage/-galerie

Projektbeschreibung:
Zur Belebung der Innenstadt von Hohenems ist es ein ***unbedingtes Muß*** , neue attraktive Läden und Geschäfte (Magnetbetriebe) anzusiedeln. Da es für einen einzelnen ansiedelungswilligen bzw. -bereiten Unternehmer kaum (wirtschaftlich) möglich sein wird, neue ebenerdige Verkaufsflächen in den vielen toten Zonen des Zentrums zu schaffen, sehen wir nur in der Projektierung einer mittleren bis größeren Citypassage (6 - 10 Läden) die Chance, neues (Geschäfts-)Leben in den innerörtlichen Kernbereich zu bringen.

Als verkehrlich günstig gelegene sowie stadtplanerisch sinnvolle ***Standorte*** für eine Hohenemser Citypassage/-galerie würden wir den (unteren) Bereich der ***Marktstraße*** oder ***Schloßplatz*** vorschlagen.

Die ***Firmenstruktur*** der innerstädtischen Citypassage/-galerie sollte in erster Linie auf Sortimente und Branchen ausgerichtet sein, welche im Zentrum der Stadt kaum oder nicht vorhanden sind (z.B.: Computer + Zubehör, Spielwaren, Textilien, etc.).

Wie bei den Bemühungen zur Ansiedelung eines urban entertainment centers§ sollte die Stadt Hohenems bei der Planung und Verwirklichung einer innerstädtischen Citypassage/-galerie die Aufgabe eines ***Projektinitiators*** übernehmen.

Folgende städtische Initialzündungen wären denkbar:

- Optionale Sicherung entsprechender Gebäude
- Ausbau der notwendigen Infrastruktur (z.B.: Parkplätze, Verkehrsführung, etc.)
- Mitwirkung an der Gründung einer Entwicklungsgesellschaft (gemeinsam mit örtlichen oder regionalen Finanzierungspartnern)
- Aktive Suche nach Bauträgern und Projektplanern

Umsetzungsdauer des Projektes:
mittel- bis langfristig umsetzbar (2 ½ - 4 Jahre)

Projektvorgehensweise/idealtypischer Zeitplan:

1. Standortsuche und optionalle Sicherung der Gebäude (1. - 4. Monat)
2. Ansprache möglicher Finanzierungspartner und -gesellschaften (5. - 7. Monat)
3. Gründung einer Entwicklungsgesellschaft (8. - 10. Monat)
4. Ansprache der Bauträger und Projektentwickler (11. - 12. Monat)
5. Start der Projektierungen (ab 13. Monat)

Kosten des Projektes:
Für die Initialzündung zur Entwicklung einer Citypassage/-galerie sollten von seiten der Stadt Hohenems ca. öS 200.000,-- bis öS 400.000,-- veranschlagt werden.

Umsetzungsverantwortung:
Stadt

Auszug aus Teil II Ziel- und Maßnahmenkatalog / Kapitel III Innerstädtische Entwicklung

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Wirtschaftskonzept 1997

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
CIMA Stadtmarketing GmbH

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 17

1. Vorbemerkungen

Im Zuge der Vor-Ort-Erhebungen wurde durch das Beraterteam der CIMA ein „City-Check" vorgenommen. Anhand eines strukturierten Kriterien-Sets wurden verschiedene Faktoren, welche den Gesamteindruck, die Aufenthaltsqualität sowie die Qualität des Einkaufens beeinflussen, einer Beurteilung unterzogen.

Die Bestandsaufnahme wurde am 12. August 2009 nachmittags durchgeführt und bezieht sich (ausgenommen Hotel-/Parkleitsystem) nur auf die engere Innenstadt (Marktstraße, Schloßplatz).

Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt getrennt nach den Bereichen „Gesamteindruck/Ambiente", „Branchen- und Betriebsmix" (bezogen auf den Einzelhandel) sowie „Zentrum-Infrastruktur". Neben einer verbalen Beschreibung wird das Untersuchungsergebnis auch in Form einer Benotung (nach dem Schulnotensystem) dokumentiert. Mehrere Fotos sollen die Eindrücke der Erhebung visuell unterstreichen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Bewertungen, wenn auch nach einem standardisierten Kriterien-Set durchgeführt, letztendlich um subjektive Eindrücke des Gutachterteams handelt, welche zum Zeitpunkt der Erhebung gewonnen wurden.

2. Überblick

Die nebenstehende Benotungsbox zeigt die im Rahmen der Vor-Ort-Erhebung ermittelten Beurteilungen für insgesamt 24 Kriterien im Überblick. In den nachfolgenden Kapiteln werden die gewonnen Eindrücke kurz verbal beschrieben sowie mit Fotos dokumentiert.

Noten-Skala / Farb-Skala	5	4	3	2	1
Ambiente/Gesamteindruck:					
Gebäude-Ensemble					
Zustand der Fassaden					
Beeinträchtigungen Verkehr					
Sauberkeit					
Passantenfrequenz *					
Branchen-/Betriebsmix:					
Generelle Angebotsdichte					
Angebot Kurzfristiger Bedarf					
Angebot Mittelfristiger Bedarf					
Angebot Langfristiger Bedarf					
Verfügbarkeit Schanigärten					
Leerstehende Geschäftsflächen					
Immobilien-Potenzial					
Zentrum-Infrastruktur:					
Möblierung					
Beleuchtung					
Abfallkörbe					
Bodenbelag					
Grünelemente					
Gestaltungselemente					
Bummelzonen					
Geh-Sicherheit					
Park-Leitsystem					
Hotel-Leitsystem					
Besucher-Leitsystem					
Fahrradständer					
Kurzparkzone	ja				
Mittag frei	12 bis 14				
Gebührenpflicht	nein				
Tarif pro Stunde	0 €				

*bezieht sich auf keine Zählung, sondern gibt den subjektiven Eindruck des Gutachters zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wider.

Auszug aus Teil E City-check

5. Zentrum-Infrastruktur

+	Großzügige, äußerst gepflegte Grünbereiche! Der Blumenschmuck weist eine außerordentlich hohe Qualität auf.
+	Möblierung und Beleuchtung sind weitestgehend ausreichend dimensioniert und in guter Gestaltungsqualität ausgeführt.
+	Fahrradständer und Fahrradstreifen (Marktstraße).
+	Gebührenfreiheit der Parkplätze.
-	Das Wegweisungssystem (insb. Parkleitsystem) ist unvollständig und nicht am letzten Stand der Möglichkeiten.

Note:	1	2	3	4	5





Fotos: CIMA, 2009

Auszug aus Teil E City-check

3. Gesamteindruck/Ambiente

+	Wunderbares Ambiente im Bereich Schloßplatz. Zum Teil schöne Gebäude bzw. Ensemble-Bereiche in der Marktstraße.
+	Sehr schöne landschaftliche Umgebung mit Blick auf den Schloßberg, insgesamt sehr großzügige Grünbereiche.
-	Keine attraktiven Bummelzonen. Gehsteige in der Marktstraße sehr eng. Zum Teil starke Beeinträchtigungen durch Verkehr.
-	Zum Zeitpunkt der Erhebung war die Passantenfrequenz sehr gering.

Note:	1	2	3	4	5

Anmerkung: Mit dem Projekt „Neugestaltung Emsbach" wird ein neuer attraktiver Aufenthaltsbereich in der Innenstadt von Hohenems geschaffen.

4. Branchen-/Betriebsmix

+	Einige (wenige) schöne Ladenkonzepte (Anm.: leider häufig direkt neben Leerständen).
+	Gastronomie-Freibereich beim Schloßplatz.
-	Viele leerstehende Geschäftsflächen, insbesondere in der Marktstraße. Es sind bereits deutliche „Trading-down-Effekte" sichtbar.
-	Insgesamt wenig Angebotsdichte in der Innenstadt. Manche Branchen sind nicht (mehr) abgedeckt. Der Einzelhandel hat sich generell sehr stark an die Peripherie verlagert.

Note:	1	2	3	4	5



Fotos: CIMA, 2009

Auszug aus Teil E City-check

1. Schlußfolgerungen

Die wichtigsten Erkenntnisse dieser Untersuchung können in Form eines Stärken-/Schwächen-Profils wie folgt zusammengefaßt werden:

Positive Aspekte

- Die Gesamtverkaufsfläche hat sich im Vergleich zu 2001 um gewaltige 81 % erhöht, was allerdings primär auf die Ansiedlung eines Großbetriebes zurückzuführen ist.
- Gegenüber 2001 hat sich die Kaufkraft-Eigenbindung um 19 Prozentpunkte gesteigert, die Kaufkaft-Abflüsse haben sich vor allem in Richtung Dornbirn reduziert.
- Die Kaufkraft-Zuflüsse sind im Vergleich zu 2001 gestiegen. Das Einzugsgebiet hat sich vor allem im Langfristigen Bedarfsbereich deutlich ausgedehnt. Auch aus der Schweiz kommt mehr Kaufkraft als noch vor 8 Jahren.
- Die Einzelhandelszentralität hat sich um 53 Prozentpunkte auf 114 erhöht und liegt erstmals über 100.
- Hohenems wird von den Konsumenten überwiegend als gastfreundlich und sympathisch eingeschätzt.
- Die Zentrums-Infrastruktur wird im Rahmen des City-Checks überwiegend positiv beurteilt (insb. Grünanlagen).

Negative Aspekte

- Angebotsstruktur und Branchenmix in der Innenstadt werden in Rahmen des City-Checks vergleichsweise schlecht beurteilt. Insgesamt wenig Angebot sowie die fehlende Agglomeration auf eine Platzsituation prägen das derzeitige Ambiente.
- Im Vergleich zu 2001 sind bei der Innenstadt-Verkaufsfläche Rückgänge um 29 %, bei der Betriebsanzahl um 8 %, festzustellen. Die auf die Innenstadt bezogene Kaufkraft-Eigenbindung sank um 1 Prozentpunkte auf 21 %.
- Viele leerstehende Geschäfte im Zentrumsbereich. In einigen Zonen (insb. Marktstraße) sind bereits deutliche Trading-Down-Effekte sichtbar.
- Die Entwicklung der Kaufkraft hält mit der Angebotsausweitung nicht Schritt, was sich in sinkenden Produktivitäten (Anm.: Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche) niederschlägt.

Auszug aus Teil F Schlußfolgerungen und Empfehlungen

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Kaufkraftstrom- und Einzelhandels-strukturuntersuchung Vorarlberg Detailauswertung Hohenems, 2009

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
CIMA Beratung+Management GmbH

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

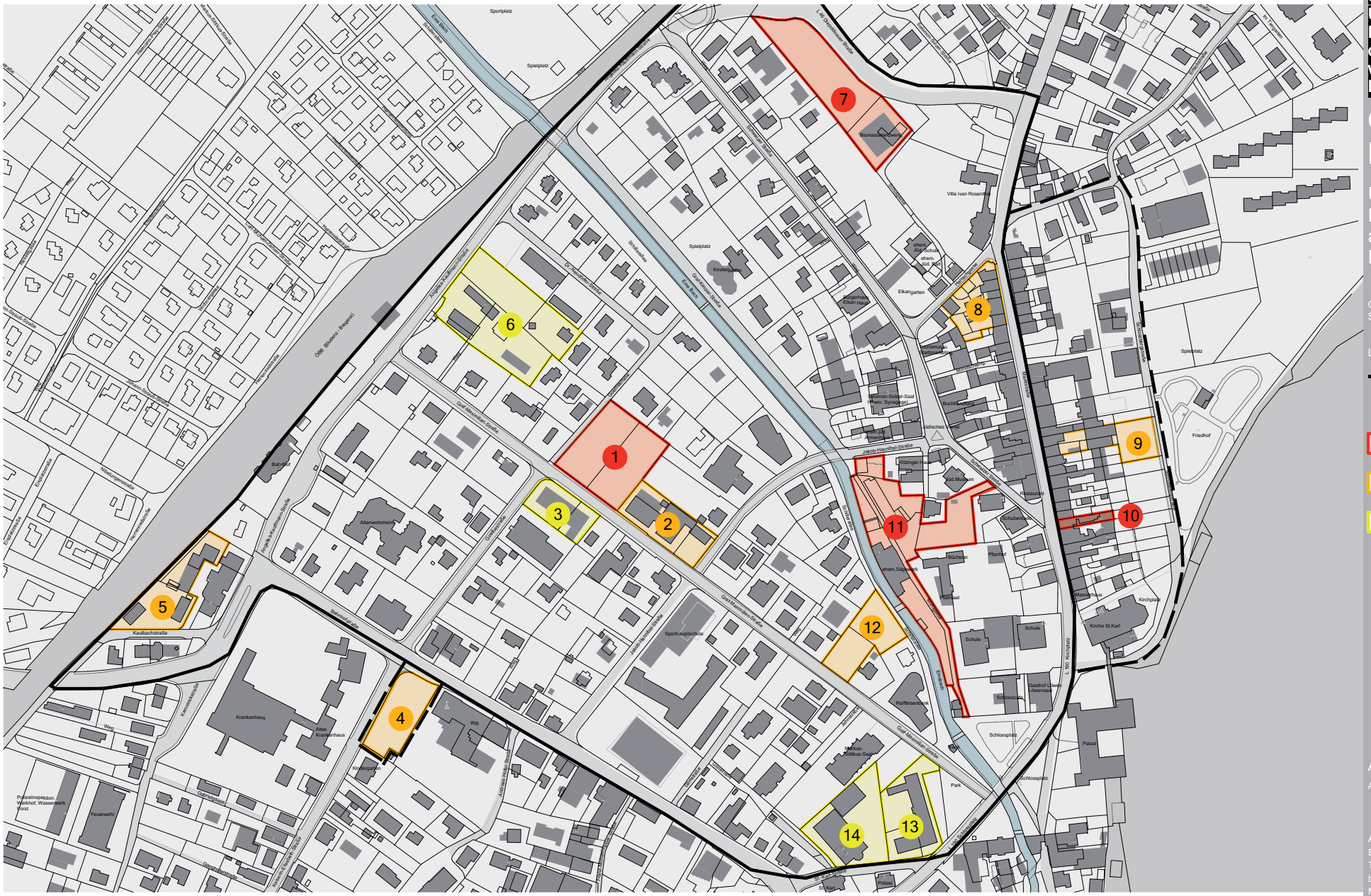
G 18

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Übersicht Zeitliche Realisierungs-absichten Entwicklungsareale



Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems

Legende

- Betrachtungsperimeter "Innenstadt-Studie"

Entwicklungsareale Umsetzungsabsichten:

- Kurzfristig (0 bis 3 Jahre)
- Mittelfristig (4 bis 6 Jahre)
- Langfristig (mehr als 6 Jahre)

1 - Areal "Postplatz" an der Graf-Maximilian-Straße
2 - Areal "Drexel" an der Graf-Maximilian-Straße
3 - Areal "Post" an der Graf-Maximilian-Straße
4 - Areal "Widmerböden" an der Bahnhofstraße
5 - Areal "Drexel" beim Bahnhof
6 - Areal "Angelika-Kauffmann-Straße"
7 - Areal "EKZ Lacha" an der Stadtspange
8 - Areal "Harrachgasse-Marktstraße"
9 - Areal "Beck" in der Marktstraße
10 - Wohn-/Geschäftshaus Marktstraße 14
11 - Areal "Amann" an der Mühlstraße samt Grundstücke der Stadt Hohenems im Anschlussbereich
12 - Areal "Raika" an der Graf-Maximilian-Straße
13 - Areal "Hochhaus" am Schloßplatz
14 -Areal "Mehele" an der St.-Karl-Straße

0 30 100 200m

M1:3000

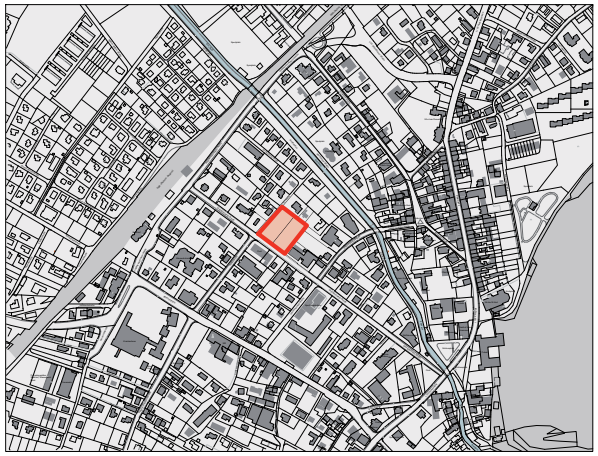
Auftraggeber:

Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 19





1 - Areal "Postplatz" an der Graf-Maximilian Straße

Kurzfristige Umsetzungsabsichten

Grundeigentümer Stadt

Nutzung heute:
Öffentlicher Parkplatz

Absichten bisher:
2002 Stadt möchte Postplatz verwerten
> Belebung Innenstadt (Handels- und Dienstleistungszentrum)
> Untersuchungen / Grobstudien > Abbruch wegen "Verlegung L190"
2009-2010 diverse Projektstudien (Projekte siehe Blatt G 29)

Absichten heute:
Es liegt ein aktuelles Projekt für ein Einkaufszentrum vor
(Projekt siehe Blatt G 30, G 31, G 32)





2 - Areal "Drexel" an der Graf-Maximilian Straße

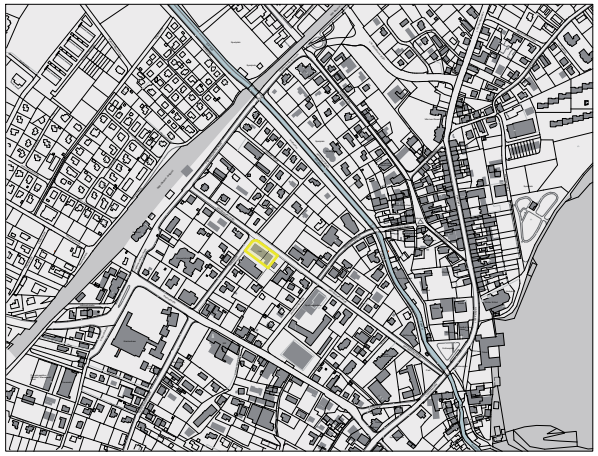
Mittelfristige Umsetzungsabsichten

Grundeigentümer privat

Nutzung heute:
Handel / Dienstleistung / Büros

Absichten bisher:
Bei früheren Studien "Postplatz" wurde dieses Areal miteinbezogen

Absichten heute:
Momentan keine Aussage machbar





3 - Areal "Post" an der Graf-Maximilian Straße

Langfristige Umsetzungsabsichten

Grundeigentümer Post AG

Nutzung heute:
Erdgeschoß als Verkaufsbüro
(Post-Hauptzentrale im Otten-Areal)

Absichten bisher:
Bei früheren Studien "Postplatz" wurde dieses Areal miteinbezogen

Absichten heute:
Momentan keine Aussage machbar

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Umsetzungs-absichten Entwicklungsareale
1-3

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kuëss
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf





4 - Areal "Widmerböden" an der Bahnhofstraße

Mittelfristige Umsetzungsabsichten

Grundeigentümer Wifi

Nutzung heute:
Kurzfristig:
nördlicher Teil des Areals: Umnutzung als Parkfläche für WIFI
südlicher Teil des Areals: Freifläche für Spielplatz

Absichten heute:
Erweiterung Schulungszentrum WIFI
(Kaufvertrag zwischen Stadt und WIFI abgeschlossen)





5 - Areal "Drexel" beim Bahnhof

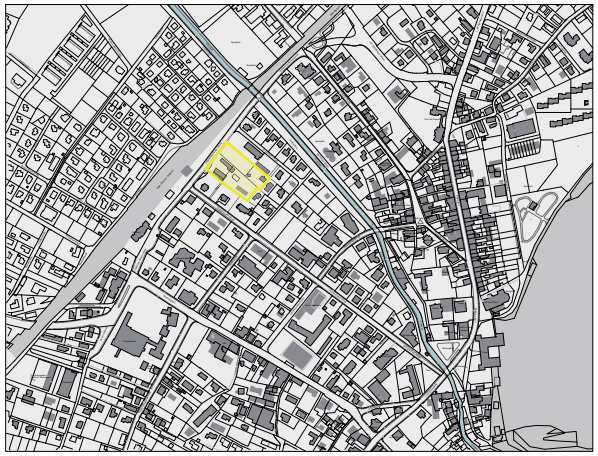
Mittelfristige Umsetzungsabsichten

Grundeigentümer privat

Nutzung heute:
Gewerbe / Wohnen

Absichten bisher:
Verwertung

Absichten heute:
Es liegt eine aktuelle städtebauliche Studie für ein Einkaufszentrum und Gewerbenutzung vor.
(Projekt siehe Blatt G 25)





6 - Areal "Angelika-Kauffmann-Straße"

Langfristige Umsetzungsabsichten

Grundeigentümer privat

Nutzung heute:
Lagerflächen

Absichten heute:
Kurzfristig: Grundbesitzer suchen Pächter mit Lagerbedarf
Langfristig: Verwertung im Sinne der Stadtentwicklung
(Potential neue L 190)

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Umsetzungs-absichten Entwicklungsareale
4-6

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kuëss
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf





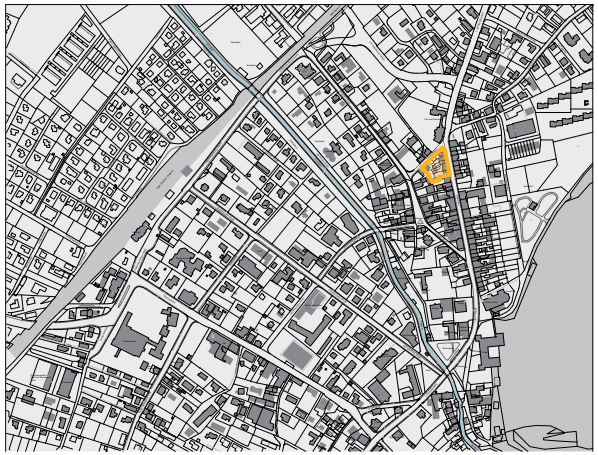
7 - Areal "EKZ Lacha" an der Stadtspange

Kurzfristige Umsetzungsabsichten

Grundeigentümer privat

Nutzung heute:
Wiese

Absichten heute:
Es liegt ein aktuelles Bebauungskonzept für ein Einkaufszentrum vor.
Verfahren zur Widmungsänderung (EKZ-Widmung) in Arbeit
(Projekt siehe Blatt G 27)





8 - Areal "Harrachgasse-Marktstraße"

Mittelfristige Umsetzungsabsichten

Grundeigentümer privat / Ensembleschutz!

Nutzung heute:
Wohnen (zum Teil Leerstand)

Absichten heute:
unbekannt
ev. Impulsprojekt für die Belebung der Marktstraße im Sinne von "Lebensraum Marktstraße"





9 - Areal "Beck" in der Marktstraße

Mittelfristige Umsetzungsabsichten

Grundeigentümer privat / Ensembleschutz!

Nutzung heute:
Wohnen / leerstehendes Geschäftslokal

Absichten bisher:
Es liegen frühere Studien vor

Absichten heute:
unbekannt
ev. Impulsprojekt für die Belebung der Marktstraße im Sinne von "Lebensraum Marktstraße"

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT
HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Umsetzungs-absichten Entwicklungsareale
7-9

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf





10 - Wohn- und Geschäftshaus Marktstraße 14

Kurzfristige Umsetzungsabsichten

Grundeigentümer Stadt / Ensembleschutz!

Nutzung heute:
Leerstand

Absichten heute:
Es liegt ein PPP-Projekt vor (Stadt Hohenems und i&R Schertler-Alge).
Impulsprojekt für die Belebung der Marktstraße im Sinne von "Lebensraum Marktstraße" mit Wohn- und Geschäftsnutzung im Erdgeschoß
(Projekt siehe Blatt G 28)





11 - Areal "Amann" an der Mühlstraße samt Grundstücke der Stadt Hohenems im Anschlussbereich

Kurzfristige Umsetzungsabsichten

Grundeigentümer privat bzw. Stadt

Nutzung heute:
Parkplatz, Lagerflächen

Absichten heute:
Es liegt eine aktuelle städtebauliche Studie für vorwiegend Wohnbau vor
(Projekt siehe Blatt G 29)





12 - Areal "Raika" an der Graf-Maximilian Straße

Mittelfristige Umsetzungsabsichten

Grundeigentümer Raika

Nutzung bisher / heute:
Holzlagerplatz der Amann-Säge

Absichten heute:
Veräußerung

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Umsetzungs-absichten Entwicklungsareale

10-12

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 23





13 - Areal "Hochhaus" am Schloßplatz

Langfristige Umsetzungsabsichten

Nutzung heute:
im Erdgeschoß Handel, darüber Büros / Wohnen

Absichten bisher:
Grundbesitzer der Areale 13+14 wollten Grundstücke gemeinsam verwerten
Es liegen bestehende Projekte vor:
Erweiterung Gewerbe-und Handelsflächen, Errichtung Tiefgarage

Absichten heute:
momentan Absichten eingefroren





14 - Areal "Mehele" an der St. Karl-Straße

Langfristige Umsetzungsabsichten

Nutzung heute:
betriebliche Nutzung / Wohnen

Absichten bisher:
Grundbesitzer der Areale 13+14 wollten Grundstücke gemeinsam verwerten
Es liegen bestehende Projekte vor:
Erweiterung Gewerbe-und Handelsflächen, Errichtung Tiefgarage

Absichten heute:
momentan Absichten eingefroren

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Umsetzungs-absichten Entwicklungsareale

13+14

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

Bahnhofsareal Hohenems - Projekt Drexel, 2011

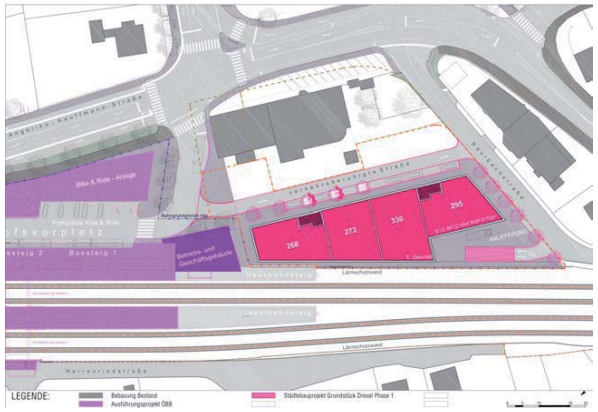




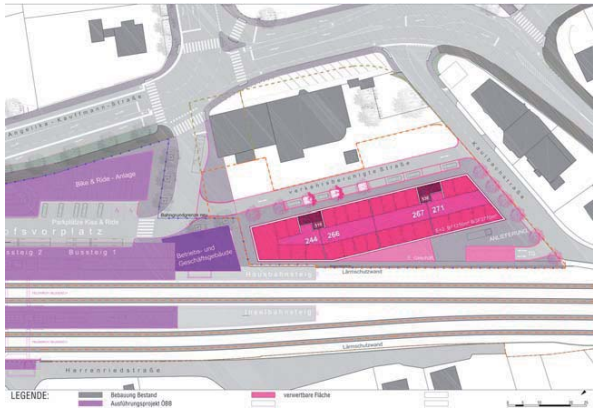
Bahnhofsareal städtebauliche Entwicklung - Phase 1



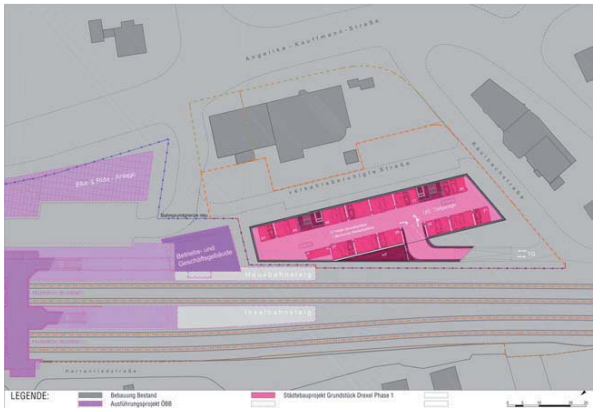
Bahnhofsareal städtebauliche Entwicklung - Phase 2



Erdgeschoß Geschäftsnutzung



Regelgeschoß Büronutzung



Untergeschoß Tiefgarage



Querschnitt



Ansicht Süd Ost

FLÄCHENAUFSTELLUNG

	BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	VERWERTBARE FLÄCHE
EG	1338 m²	1165 m²
1. OG	1216 m²	1048 m²
2. OG	1216 m²	1048 m²
SUMME	3770 m²	3261 m²

STELLPLATZBERECHNUNG lt. RVS 3.531

MODELL VERKAUFSFLÄCHEN IM EG UND BÜROFLÄCHEN IN DEN OBERGESCHOSSEN BEI 20% KFZ- VERKEHR

VERKAUFSFLÄCHEN EG: 1338 m² BGF → 750 m² NF geschätzt (abzüglich Lager, AR, Gänge, Sanitäranlagen, Sozialräume,...)

750 / 40 x F0,2 = 4 STELLPLÄTZE PERSONAL
750 x 0,1 x F0,2 = 15 STELLPLÄTZE BESUCHER kundenintensiv
750 x 0,04 x F0,2 = 6 STELLPLÄTZE BESUCHER nicht kundenintensiv

SUMME EG	19 STELLPLÄTZE (PERSONAL + BESUCHER kundenintensiv)
SUMME EG	10 STELLPLÄTZE (PERSONAL + BESUCHER nicht kundenintensiv)

BÜROFLÄCHEN 1. OG und 2. OG: 2432 m² BGF

2432 m² BGF → 81 ARBEITSPLÄTZE (1Arbeitsplatz pro 30 m² BGF)
81 x 0,8 x F0,2 = 13 STELLPLÄTZE PERSONAL
81 x 0,5 x F0,2 = 9 STELLPLÄTZE BESUCHER kundenintensiv
81 x 0,4 x F0,2 = 7 STELLPLÄTZE BESUCHER nicht kundenintensiv

SUMME 1. + 2. OG	22 STELLPLÄTZE (PERSONAL + BESUCHER kundenintensiv)
SUMME 1. + 2. OG	20 STELLPLÄTZE (PERSONAL + BESUCHER nicht kundenintensiv)

SUMME GESAMT	41 STELLPLÄTZE (19 + 22)	BEI 20% KFZ- VERKEHR	→ VAR kundenintensiv
SUMME GESAMT	30 STELLPLÄTZE (10 + 20)	BEI 20% KFZ- VERKEHR	→ VAR nicht kundenintensiv

VORHANDENE STELLPLÄTZE IN GEPLANTER TIEFGARAGE 37 STELLPLÄTZE PKW
7 STELLPLÄTZE MOTORRAD

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

5 Areal "Drexel " beim Bahnhof

Bahnhof Hohenems
Studie Städtebau 2011

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Planung: Ostertag Architekten, Wien

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

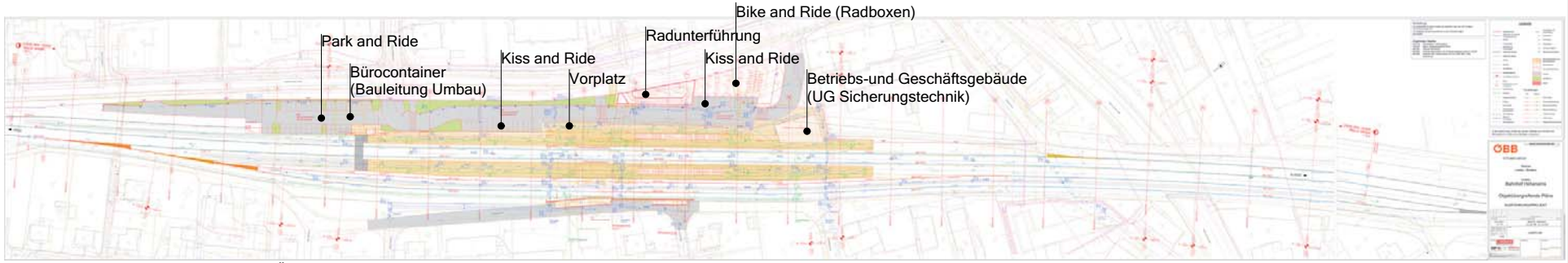
G 25

Provisorischer Busbahnhof, 2010



Lageplan mit provisorischem Busbahnhof Hohenems (Projekt Hohenems, Ortsdurchfahrt, Neutrassierung), 2010

Umbau Bahnhof Hohenems, ab 2012



Umbau Bahnhof Hohenems, Planung: ÖBB, 2010 (Umbau / Umstrukturierung gesamtes Bahnhofsareal) - Optimierungsplanung seit KW 08/2011 im Gange



Bahnhofsareal, Ostertag Architekten



Betriebs-und Geschäftsgebäude, Ostertag Architekten



Radunterführung (Ostertag Architekten)

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Provisorischer Busbahnhof - Ortsdurchfahrt Neutrassierung Ausführungsplan 2010

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Planung: M+G Ingenieure, Feldkirch, 2010

Umbau Bahnhof Hohenems 2012

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Planung: ÖBB und Ostertag Architekten, 2010

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

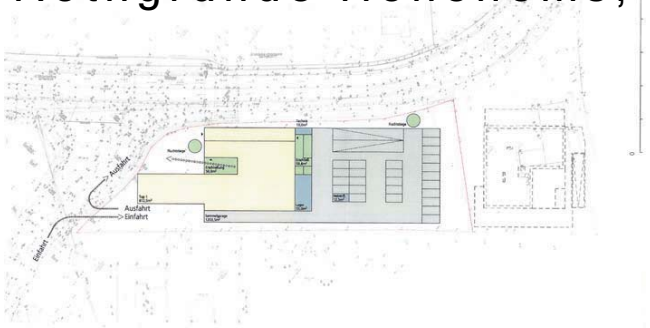
Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 26

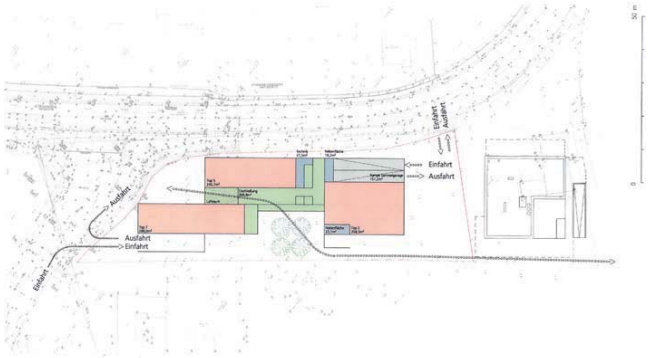


Rothgründe Hohenems, 2008



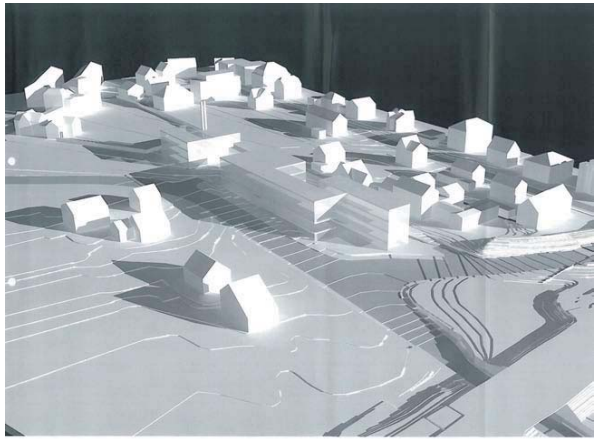
Erdgeschoß





1. Obergeschoß





Bebauungstudie Rothgründe

Flächenaufstellung

Datum: 2.12.2008

	Nettoflächen Verkauf						BGF					BGF gesamt
	Waren des tägl. Bedarfs	Faktor	Waren des nicht tägl. Bedarfs	Faktor	sonstige Waren des nicht tägl. Bedarfs	Faktor	Waren des tägl. Bedarfs	Waren des nicht tägl. Bedarfs	sonstige Waren des nicht tägl. Bedarfs	Erschließungsflächen	Nebenflächen	Sammelgarage incl. Rampen	
Rothgründe	650,00		-		2.450,88		812,50	-	3.063,60	1.038,60	460,00	4.281,70	9.655,40
					3.100,88								
Ebene -2	-		-		-		-	-	-	37,50	12,50	1.128,70	1.178,70
E1										37,50			
Na 1											12,50		
Garage 1												1.128,70	
Ebene -1	-		-		-		-	-	-	37,50	178,60	1.807,40	2.023,50
Er 2										37,50			
Ne 1											178,60		
Garage 1												1.807,40	
Ebene 0 (Kreuzungsniveau)	650,00		-		-		812,50	-	-	109,80	77,00	1.203,40	2.203,20
Top 1	650,00	0,80		0,80		0,80	812,50						
E1										109,80			
Er 3											77,50		
Ne 2												1.203,40	
Garage 2													
Ebene 1 (Platzniveau)	-		-		713,76		-	-	892,20	306,80	69,80	151,20	1.420,00
Top 2	-	0,80	-	0,80	286,50	0,80			358,50				
Top 5	-	0,80	-	0,80	196,56	0,80			245,70				
Top 7	-	0,80	-	0,80	230,40	0,80			288,00				
E1										306,80			
Er 4											69,80		
Ne 3												151,20	
Garage 3													
Ebene 2	-		-		868,56		-	-	1.086,70	273,50	60,80	-	1.420,00
Top 3	-	0,80	-	0,80	441,60	0,80			552,00				
Top 6	-	0,80	-	0,80	196,56	0,80			245,70				
Top 8	-	0,80	-	0,80	230,40	0,80			288,00				
E1										273,50			
Er 5											60,80		
Ne 4													
Ebene 3	-		-		868,56		-	-	1.086,70	273,50	60,80	-	1.420,00
Top 4	-	0,80	-	0,80	441,60	0,80			552,00				
Top 9	-	0,80	-	0,80	196,56	0,80			245,70				
Top 10	-	0,80	-	0,80	230,40	0,80			288,00				
E1										273,50			
Er 6											60,80		
Ne 5													
Gebäude Schulgasse 9	-		-		400,00								
					400,00								
Ebene Eg	-		-		204,00								
Top 1				-	44,00								
Top 2				-	126,00								
Top 3				-	34,00								
Ebene OG1	-		-		198,00								
Top 2				-	120,00								
Top 4				-	42,00								
Top 5				-	34,00								
Rothgründe + Schulgasse 9	650,00		-		2.850,88								
					3.500,88								

9-11-28 Flächenaufstellung.xls

tvon1

Nägele &Waibel

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

7 Areal "EKZ Lacha

Rothgründe Hohenems Bebauungskonzept 2008

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Planung: Architekten Nägele Waibel ZT GmbH

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 27





Lageplan



Ansicht Marktstraße

1. Bauphase: Vorder- und Hinterhaus

- Bestandssanierung Fassade (Denkmalschutz)
- Gewerbenutzung im Erdgeschoß ca. 200m^2
- ev. Büronutzung ca. 200m^2
- Wohnnutzung
- insgesamt Nutzfläche ca. 730 m^2

2. Bauphase: "Gartenhaus"

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

10 Wohn- und Geschäftshaus Marktstraße 14

Umbau-Sanierung
Neubau 2008

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Bauherr: i&R Schertler-Alge
Planung: Dietrich / Untertrifaller Architekten ZT GmbH

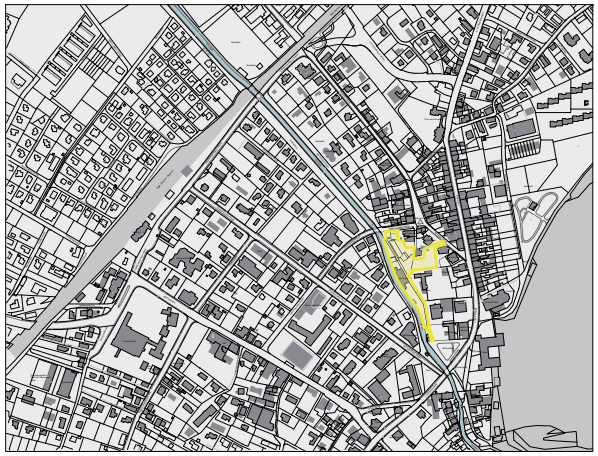
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 28

Areal Amann-Säge, 2010



Factbox

6x Baukörper 12x12m
2x Baukörper 10x20m

Areal Amann-Säge

4 Baukörper

*NGF= 2.603m²
*GGF= 2.268m²

***BNZ= 87** (neue VO)

*NNF= 2.155m²
*WE= ca. 23
*BE= ca. 8

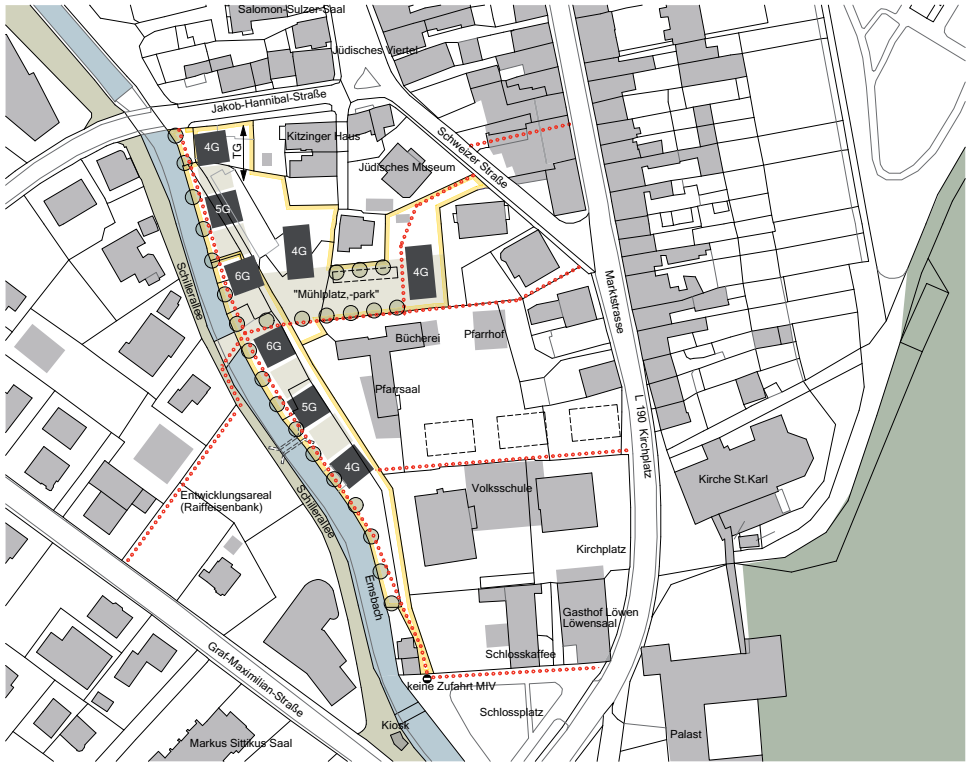
Areal "Stadt"

*NGF= 3.858m²
*GGF= 2.172m²

***BNZ= 56** (neue VO)

*NNF= 2.063m²
*WE= ca. 21
*BE= ca. 8

*NGF ...Nettogrundfläche
*GGF ...Gesamtgeschoßfläche (gezeichnete Fläche abzüglich 25%)
*BNZ ...Baunutzungszahl
*NNF ...Nettonutzfläche (GGF abzüglich 5%)
*WE ...Wohneinheiten (je 70m²)
*BE ...Büro-, Dienstleistungseinheiten









STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

11 Areal "Amann"

Städtebauliche Studie, Konzept B, 2010

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Planung: Architekt DI Helmut Kuess, Bregenz
Legende

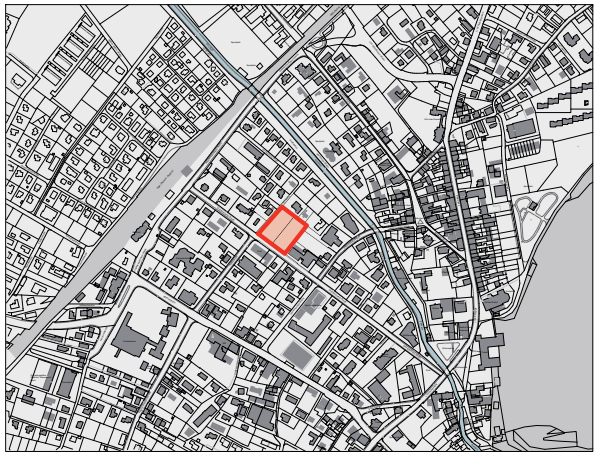
- Planungs-perimeter
- Baukörper
- fußläufige Verbindung
- wichtige Hochstämme

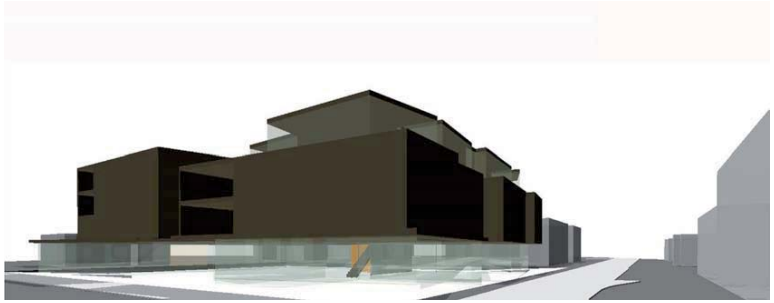
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kuëss
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 29





HOHENEMS

FLÄCHE KLEIN

Grundstücksgröße lt. Straßenfluchtlinie und Grundstücksgrenzen:

NUTZFLÄCHE

TG -2		3859,92 m²
Stellplätze (115)	3193,05 m²	
Lagerfläche	666,87 m²	
TG -1		3878,37 m²
Stellplätze (141)	3878,37 m²	

ERDGESCHOSS

Geschäftsfläche		1914,88 m²
Geschäft	1157,63 m²	
Geschäft	410,50 m²	
Geschäft	346,75 m²	
Platzfläche		167,82 m²
Platz	167,82 m²	
		2319,06 m²

1. Obergeschoss

Geschäftsfläche		1774,74 m²
Geschäft	414,53 m²	
Geschäft	467,02 m²	
Geschäft	182,85 m²	
Geschäft	280,56 m²	
Geschäft	201,74 m²	
Geschäft	228,04 m²	
Platzfläche		281,34 m²
Platz	134,54 m²	
Platz	146,8 m²	
Mallfläche		48,32 m²
Mall	48,32 m²	

2. Obergeschoss

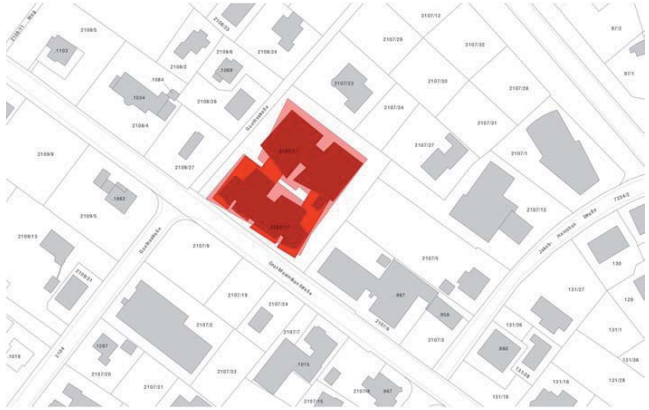
Geschäftsfläche		1729,90 m²
Geschäft	411,33 m²	
Geschäft	467,54 m²	
Geschäft	228,04 m²	
Geschäft	163,34 m²	
Geschäft	260,63 m²	
Geschäft	199,02 m²	
Platzfläche		320,47 m²
Platz	175,19 m²	
Platz	145,28 m²	
Mallfläche		48,32 m²
Mall	48,32 m²	

3. Obergeschoss

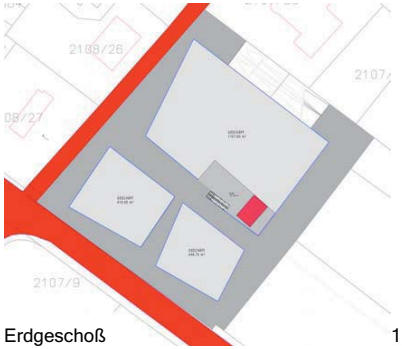
Geschäftsfläche		931,22 m²
Geschäft	459,48 m²	
Geschäft	471,74 m²	
Platzfläche		112,86 m²
Platz	112,86 m²	
Bürofläche		759,05 m²
Mall	759,05 m²	

Allgemeine Flächenaufstellung

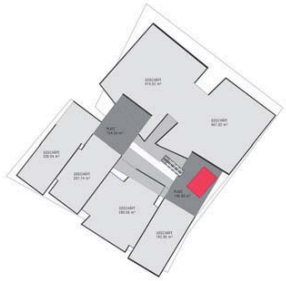
Geschäftsflächen	6350,74 m²
Lagerflächen	666,87 m²
Plätze und Malls	979,13 m²
Garagenfläche	7071,42 m²
Bürofläche	759,05
Gesamtfläche	15827,21 m²



Lageplan



Erdgeschoß



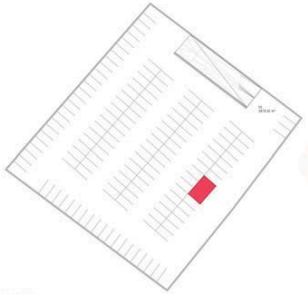
1.Obergeschoß



2.Obergeschoß



3.Obergeschoß



141 PPL

1. Tiefgeschoß



115 PPL

2. Tiefgeschoß

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

1 Areal "Postplatz"

Einkaufszentrum Hohenems
Konzeptstudie 2010

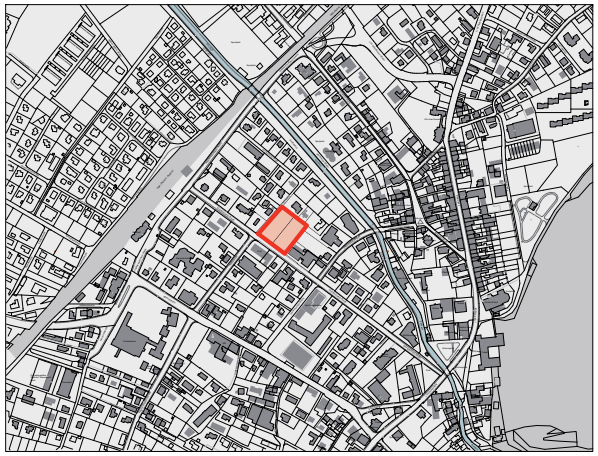
Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Planung: Patzelt Architekten, Linz

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

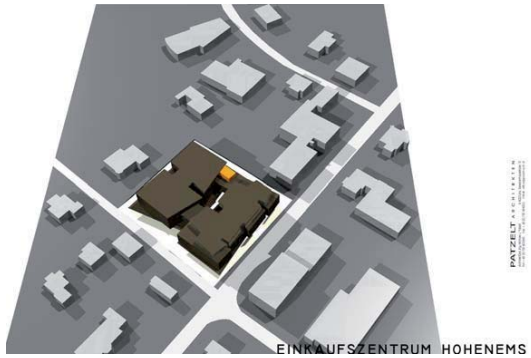
Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

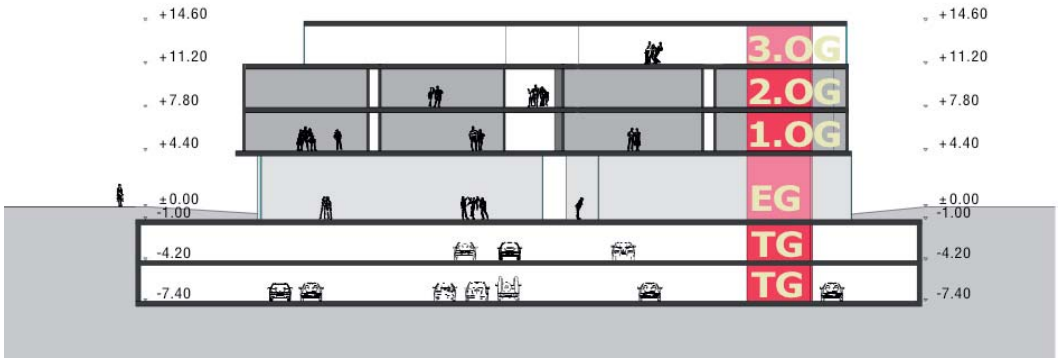
Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 30



Einkaufszentrum Hohenems, 2010





Schnitt





STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

1 Areal "Postplatz"
Einkaufszentrum Hohenems
Konzeptstudie 2010

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Planung: Patzelt Architekten, Linz

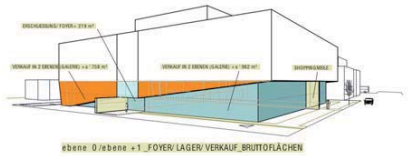
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

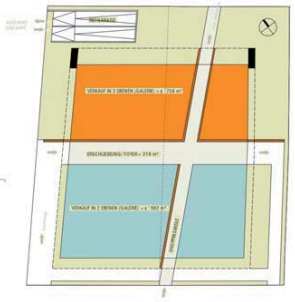
Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 31

Einkaufszentrum Hohenems, 2007-2010

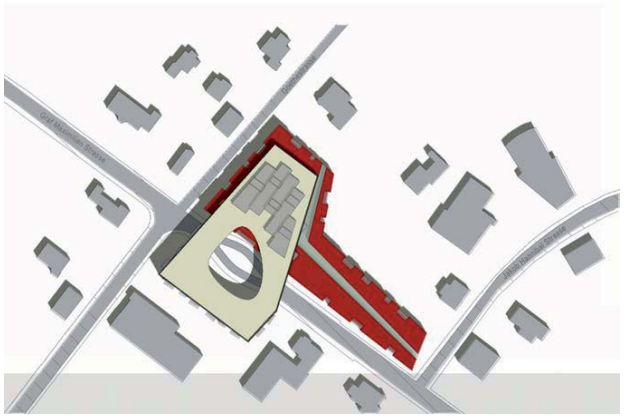








Projekt Areal "Postplatz", 2007



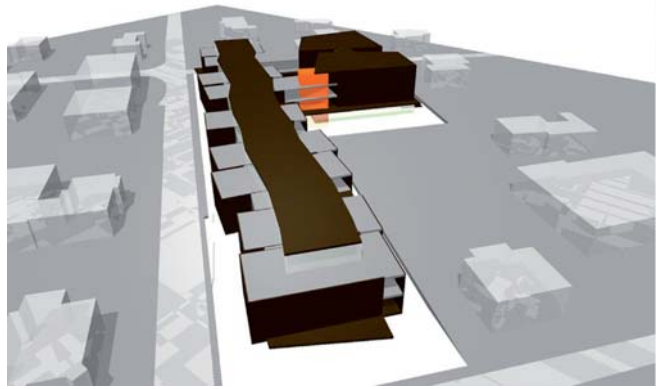




Projekt Areal "Postplatz" mit Areal "Drexel" und Areal "Post", 2009







Projekt Areal "Postplatz" mit Areal "Drexel", 2009/2010

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Grundlagen Bestand

Projektentwicklung
Areal "Postplatz"
Einkaufszentrum
Hohenems

Quelle: Abt. Raumordnung u. Stadtentwicklung, Hohenems
Planung: Patzelt Architekten, Linz

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kuëss
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

G 32

RegioPlan CONSULTING
DIE NR. 1 IN STANDORTFRAGEN

INHALTSVERZEICHNIS

1	**AUFGABENSTELLUNG**		**5**
	Zielsetzung der Untersuchung		5
2	**POTENZIALBERECHNUNG**		**7**
	2.1	Abgrenzung der Einzugsgebiete	8
	2.2	Relevante quantitative Standortfaktoren	10
	2.3	Marktpotenzial	11
	2.4	Gewichtungsfaktoren	12
	2.5	Zurechenbares Umsatzpotenzial	14
	2.6	Freies Umsatzpotenzial und freies Verkaufsflächenpotenzial	15
	2.7	Branchenmix	16
	2.8	Zusammenfassung Potenzialberechnung	17
3	**KAUFKRAFTSTROMANALYSE**		**18**
	3.1	Ausgangssituation Kaufkraftstromanalyse	18
	3.2	Projektbeschreibung	18
	3.3	Einschätzung des Projektes aus der Sicht der Standortplanung	20
	3.4	Veränderung der Kaufkraftströme durch das neue Projekt	21
	3.5	Zusammenfassung Kaufkraftstromanalyse	26
4	**ANHANG**		**29**
	4.1	Glossar	29
	4.2	Abbildungsverzeichnis	31
	4.3	Tabellenverzeichnis	32
	4.4	Interne Quellen	32

2.8 Zusammenfassung Potenzialberechnung

Das Einzugsgebiet von Hohenems ist durch die bestehenden Handelszonen nördlich (Messepark) und südlich (Zone Rankweil) zu sehr eingeschränkt um eine zusätzliches regionales Einkaufszentrum zu entwickeln. Ein deutlich größeres, konkurrenzfähiges Einkaufszentrum ist, insbesondere am Untersuchungsstandort, nicht realisierbar (Standortnachteile, Flächenmangel) und die geplante Projektgröße von 6.500 m² ist für das eingeschränkte Einzugsgebiet und den bestehenden Handelseinrichtungen wiederum zu groß.

Das berechnete freie Umsatzpotenzial ist ausreichend für ein lokales Nahversorgungszentrum inklusive eines höheren Dienstleistungsanteils. Für eine adäquate Verkaufsflächendimension von 3.000 m² bis 3.500 m² ist ausreichend Potenzial vorhanden. Auch würde ein Projekt dieser Größe die gesamte innerstädtisch Handelszone stärken und abfließende Kaufkraft in Summe wieder zurückbringen. Zudem würde es die Nahversorgung der Wohnbevölkerung verbessern und städtebauliche Impulse im Ortskern mit sich bringen können.

3.5 Zusammenfassung Kaufkraftstromanalyse

Auf Grund der Analyse sind die in der Aufgabenstellung gestellten Fragen wie folgt zu beantworten:

Hypothetische Annahme: (zumindest durchschnittlich gut) funktionierendes Einkaufszentrum am Postplatz mit 6.500 m² Verkaufsfläche und einem Branchenschwerpunkt „Fashion" (entsprechend den Angaben des Projektentwicklers).

- Wie viel Kaufkraft kann künftig mehr in Zentrum gebunden werden?
  Durch das neue Projekt würden ca. 20 Mio € an Einzelhandelsumsatz gebunden werden. Dieser Umsatz setzt sich aus der Verringerung an Abflüssen in Nachbargemeinden (z.B. Dornbirn), (geringen) Zuflüssen aus Nachbargemeinden und Umsatzverlagerungen innerhalb der Stadt zusammen.

- Wie werden sich die Kaufkraftströme verändern?
  Dieser Umsatz von ca. 20 Mio € würde zu ca. 40 – 50 % von außerhalb der Stadt zufließen bzw. um diesen Betrag weniger abfließen, der Rest von 10 – 12 Mio € würde durch Umsatzeinbußen von Geschäften innerhalb der Stadt entstehen.

- Wer wird Kaufkraftbindung erhöhen, wer wird verlieren (Anm.: Differenzierung Innenstadt-Peripherie)?
  Unter der Annahme eines Fashion-Schwerpunktes würden vor allem konkurrenzierende Bekleidungs-, Schuh- und Accessoire-Geschäfte Umsatzeinbußen erleiden. Da sich diese (mit vermutlich ähnlichen Betriebstypen) vorwiegend im Bereich Emspark befinden, sind die Kaufkraftzuflüsse von dort stärker zu bewerten. Mangels detailliertem Branchenmix für das Projekt können diese innergemeindlichen Kaufkraftbewegungen nur geschätzt werden: Kaufkraftabflüsse aus dem Bereich Emspark etwa 6 - 7 Mio €, der Rest von etwa 4 - 5 Mio € von Geschäften in der Innenstadt.

- Synergien für einzelne Zonen in der Innenstadt, sowie potenziell negative Einflüsse?
  Durch einen Standort Postplatz würden die Synergien durch das geplante Einkaufszentrum auf andere Handelsbereiche der Innenstadt sehr gering sein. Auf Grund der Fußwegdistanzen und der vergleichsweise schwachen Handelsstruktur würden maximal 2 – 5 % der Besucher des geplanten Zentrums auch die Zonen um den Schlossplatz und die Marktstraße besuchen (denn diese kommen ja wegen des Fashion-Schwerpunktes). Der daraus entstehende Umsatzzuwachs wird vermutlich unter 0,5 – 0,7 Mio € pro Jahr betragen. Dem gegenüber stehen die Umsatzeinbußen von etwa 4 - 5 Mio €.

- Wie muss die Anbindung an andere Zonen der Innenstadt erfolgen (Verkehrsanbindung, Fußwege, etc.)?
  Andere Zonen, insbesondere Schlossplatz und Marktstraße könnten in höherem Maße profitieren, wenn eine attraktive Fußwegeverbindung zum Postplatz mit durchgehendem Geschäftsbesatz (> 70 % der Gebäudefronten als Auslage) gestaltet werden könnten.

- Welche Grundsätze hinsichtlich Gestaltung und Funktionalität müssen beachtet werden?
  Eine höhere Wahrscheinlichkeit des Erfolges des geplanten Konzeptes würde entstehen, wenn die geplanten Verkaufsflächen auf 2 Geschoße reduziert und ein Frequenzbringer im Kurzfristbedarf (Lebensmittelmarkt) vorgesehen werden würde.

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT
HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Analysen zum Projekt EKZ Postplatz

Standortgutachten Postplatz Hohenems RegioPlan, 2011
Auszug

Quelle: RegioPlan Consulting GmbH

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

A 01

- Auswirkung auf die „Einkaufsstrasse Markstrasse"?
  Insgesamt gesehen sind die Auswirkungen auf die Marktstraße eher gering einzuschätzen. Diese Handelszone weist auch heute schon keine dynamische Entwicklung auf. Das neue Einkaufszentrum würde aber vermutlich einzelnen Geschäften jenen Umsatzanteil abziehen, der ihnen derzeit das Überleben sichert.

- Auswirkung auf die geplanten EKZ-Projekte (EKZ-Projekt Lacha, EKZ-Projekt am Bahnhof und noch ein EKZ-Projekt in der Vorplanungsphase) bzw. umgekehrt.

  Gegenwärtig sind neben dem analysierten Projekt am Postplatz weitere Einzelhandelsprojekte bekannt. Konkrete Projektinformationen sind gegenwärtig jedoch nur zum Teil vorhanden. Die Realisierung der Projekte ist durchgehend noch nicht als sicher einzustufen. Das Projekt "Drexel/Bahnhofstraße"[x], zu welchem bereits detailliertere Informationen verfügbar sind, ist mit einer verwertbaren Fläche von rund 3.250 m² angegeben. Angedacht ist ein Mix aus Geschäftsflächen im Erd- und ersten Obergeschoss, sowie Büroflächen im ersten und zweiten Obergeschoss. Die Einzelhandelsverkaufsfläche soll rund 1.300 m² umfassen. Eine eventuelle Erweiterung könnte eine zusätzliche Fläche von rund 1.000 m² bringen.

  Im Falle der Realisierung weiterer Einzelhandelsprojekte, wie etwa des Projektes "Drexel/Bahnhofstraße", würde das ohnehin beschränkte Potenzial in Hohenems auf mehrere Handelsstandorte aufgeteilt werden. Die Folge wäre Umsatzrückgang für die bestehenden Standorte. Auch wenn einzelne größere, stärkere Handelsstandorte (Emspark, untersuchtes Einkaufszentrum Projekt) im Verdrängungswettbewerb Vorteile hätten, sind dennoch Umsatzverluste durch weitere Konkurrenten zu erwarten. Bei einem ohnehin sehr knappen Potenzial wäre dies eine negative Folge für den gesamten Handel in Hohenems.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen eines neuen Einkaufszentrums in Hohenems mit ca. 6.500 m² Verkaufsfläche relativ einfach festzuhalten. Für ein neues Einkaufszentrum dieser Größe besteht in Hohenems kein ausreichendes Potenzial, da das Einzugsgebiet aufgrund der Konkurrenz in Dornbirn und Rankweil/Feldkirch stark eingeschränkt ist. Um mehr Potenzial zu schaffen, müsste ein größeres Einzugsgebiet erreicht werden, welches mit der geplanten Projektgröße wiederum nicht möglich ist. Als „Umsatzquelle" verbleibt somit neben dem zu geringen freien Umsatzpotenzial jenes, das von bereits bestehenden Handelseinrichtungen abgeschöpft wird. Die Folge eines neuen funktionierenden Einkaufszentrums wäre somit ein zum Teil deutlicher Umsatzrückgang bei den bestehenden Händlern in der Stadt Hohenems.

x) Anmerkung: Es liegt auch ein Projekt EKZ Lacha (Areal 7) vor.

Essenz Potentialberechnung

- Potential für die geplante Verkaufsfläche (vorliegendes Projekt) von ca. 6.500m² nicht ausreichend.
  > Projekt würde nicht funktionieren oder ungünstigstenfalls bzw. anderen Handelseinrichtungen massiv Umsatz abziehen.

- Einzugsgebiet ist durch die bestehenden Handelszonen nördlich (Messepark) und südlich (Zone Rankweil) zu sehr eingeschränkt um ein zusätzliches regionales Einkaufszentrum zu entwickeln.

- Potential ist ausreichend für ein lokales Nahversorgungszentrum (inkl. einem höheren Dienstleistungsanteil).

Möglich wären ca. 3.000 - 3.500 m² Gesamtverkaufsfläche
(inkl. Ergänzungsbranchen, Gastronomie und Dienstleistung)
> Stärkung der gesamten innerstädtischen Handelszone
> Verbesserung der Nahversorgung
> städtebauliche Impulse im Ortskern

Essenz Kaufkraftstromanalyse

Annahme: das EKZ mit 6.500m² Verkaufsfläche funktioniert.
- Kaufkraftbindung: ca. 20 Mio.€ Einzelhandelsumsatz
- Kaufkraftströme: ca. 50%Umsatz würde von außerhalb zufließen
  ca. 50% Umsatzeinbußen innerhalb der Stadt
- Kaufkraftzu- bzw. abfluss: Annahme Fashion-Schwerpunkt:
  ca. 6-7 Mio.€ Kaufkraftabfluss aus Emspark,
  ca. 4-5 Mio.€ Kaufkraftabfluss aus Innenstadt
- sehr geringe positive Synergien durch das geplante Einkaufszentrum auf andere Handelsbereiche:
  nur ca. 0,5-0,7 Mio.€ Umsatzzuwachs für Innenstadtgeschäfte
- Frequenzbringer ist nicht vorgesehen (z.B. Lebensmittelmarkt)
- Auswirkung auf Marktstraße eher gering, da diese Handelszone heute schon keine dynamische Entwicklung aufweist
- Umsatzrückgang für bestehende Standorte und Verdrängungswettbewerb mit geplanten EKZ (Lacha, Drexel)
- Einzelhandelsprojekte auf mehrere Handelsstandorte aufgeteilt - bei ohnehin knappem Potential hat dies negative Folge für den gesamten Handel in Hohenems

Essenz Handelsstruktur in Hohenems Innenstadt (aus Zwischen-Präsentation vom 09.02.2011)

Standortbewertung Postplatz:
+ gute lokale Erreichbarkeit mit Auto, gute öffentliche Erreichbarkeit (Bus, Bahn)
+/- Sichtbarkeit durch Lage in erster Reihe gegeben (Graf-Maximilian-Straße, Geothestraße), allerdings nicht von höherrangigen Straße
+/- Flächenverfügbarkeit für kleineres Einkaufszentrum ausreichend; Erweiterungsmöglichkeit zur Stärkung des Handelsstandortes jedoch eingeschränkt
+/- Umgebungsnutzung: gemischte Nutzung, jedoch vorwiegend Einfamilienhäuser, kein Handel
- keine Integration in bestehende Handelszone - weitere Zerstreuung des Einzelhandels, anstelle der Stärkung einer Zone, welche mehr Anziehungskraft erzeugt
- mäßige regionale Erreichbarkeit mit dem Auto, Standort nicht an Hauptverkehrsroute

Standortempfehlung: Schlossplatz
+ kognitiver zentraler Platz mit Potential zu Ortskern
+ bereits bestehender Handel
+ logische Verlängerung und Nähe zur Markt- und Bahnhofstraße

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT
HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Analysen zum Projekt EKZ Postplatz

Standortgutachten Postplatz Hohenems RegioPlan, 2011 Auszug

Quelle: RegioPlan Consulting GmbH

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

Von: Wilhelm Pühretmayr [mailto:wilhelm.puehretmayr@liwest.at]
Gesendet: Montag, 18. April 2011 15:59
An: 'Rettenmoser Karin'
Cc: hkuess@architektur-kuess.at; patzelt@patzelt-arch.at; oskar.zagrajsek@gmx.at
Betreff: Projekt Postplatz

Sg. Frau Dr. Rettenmoser!

Das von Ihnen übermittelte Gutachten der Fa. RegioPlan besitzt für uns keinerlei Aussagekraft, da es sich auf Berechnungen und Tabellen stützt, die von uns sehr schwer nachvollziehbar sind.
Die Aufmachung ist zwar perfekt, aber bei mehrmaligem Studium sehr widersprüchlich.

Es außerdem merkwürdig, dass die damit beauftragten Personen in eigenen, von ihnen veranstalteten Seminaren vortragen, dass ein EKZ in innerstädtischer Lage erst ab einer Verkaufsfläche von 5.000 m2 sinnvoll ist. Schriftliche Unterlagen dafür sind jederzeit abrufbar.

Will man dem Gutachten folgen, müsste in Zukunft jeder Investor um die Stadt Hohenems einen großen Bogen machen.

Es ist weiters festzuhalten, dass für uns natürlich betriebswirtschaftliche Ansätze im Vordergrund stehen.

Die Stellungnahmen von Frau DI Seliger und Herrn Klaus Messmann, die an der Vermarktung des Projektes arbeiten, leite ich als 2. E-Mail direkt an Sie weiter. Diese beiden verfügen über eine entsprechende jahrzehntelange Berufserfahrung. Ihre Meinung ist für uns sehr wichtig.

Ich ersuche um Kenntnisnahme und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Wilhelm Pühretmayr

Schreiben W. Pühretmayr (Projektentwicklung "Postplatz")

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: Tina Seliger Immobilien [mailto:tinaseliger@tinaseliger.de]
Gesendet: Montag, 18. April 2011 08:46
An: Herr Wilhelm Pühretmayr
Betreff: Standort Hohenems/Vorarlberg - Projekt -

--
Sehr geehrter Herr Pühretmayr,

auf der Grundlage der mir vorliegenden Informationen über das Gutachten zum Thema - Standort Hohenems - teile ich Ihnen folgendes mit:

Meines Erachtens geht das Gutachten in der Beurteilung von Größe des Einkaufszentrums und der angedachten Kaufkraft im Ort von unterschiedlichen Faktoren aus. Es wird berichtet, dass die Stadt Hohenems lediglich eine Kaufkraft aufweisen kann, die für ca. 3.000 bis 3.500 m² ausreichend erscheint.

Die vom Investor preferierten und projektierten Handelsflächen von ca. 6.500 m² wäre nach Auffassung der Gutachter durch die nicht vorhandene Kaufkraft in Hohenems nicht sinnvoll. Gleichzeitig wird dort jedoch vorgeschlagen, eine Größenordnung von ca. 20.000 m² Handelsflächen umzusetzen, um überregionale Bedeutung zu erlangen.

Wir sind der festen Überzeugung, dass ein Flächenangebot von ca. 20.000 m² für Hohenems zu groß und damit unrealistisch ist. Es ist nicht nachvollziehbar, dass dadurch eine überregionale Bedeutung erreicht werden kann.

Die Gemeinden Feldkirch und Dornbirn, die bereits große Einkaufszentren besitzen, sind zu dicht an Hohenems. Weiterhin ist es nicht vorstellbar, dass die Firmen bereit wären, innerhalb eines Umkreises von ca. 5 bis 10 km die eigene Konkurrenz aufzubauen. Jede Firma benötigt einen gewissen Radius, um betriebswirtschaftlichen Erfolg zu haben. Die Dichte würde eine Zersplitterung bedeuten.

Die Größenordnung von ca. 6.500 m² sind in Ordnung und würde weitere Firmen zur Ansiedlung bewegen können, die noch nicht in unmittelbarer Nachbarschaft vertreten sind.

Außerdem sollte das Gewerbegebiet von Hohenems nicht unterschätzt werden, denn es könnten sehr wohl zusätzlich Schweizer Kunden hinzugewonnen werden.

Bei den ca. 3.000 m² vorhandenen Verkaufsflächenpotenzial in der Innenstadt, ist die Überzeugungskraft gegenüber dem Verbraucher unserers Erachtens nicht sehr groß.
Durch die Realisierung eines neuen Einkaufszentrums in der geplanten Größenordnung, wäre der örtliche Einzelhandel positiv gefordert mehr Anstrengungen zu unternehmen, wodurch beide Seiten profitieren könnten.

Die Nähe zur Schweiz wurde in dem Gutachten nicht genug berücksichtigt und in der Schlussfolgerung nicht genug gewürdigt.
Die Fahrtzeit für die Schweizer Kunden nach Hohenems beträgt gerade mal ca. 7 Fahrminuten!
Feldkirch, Rankweil, Götzis und Dornbirn benötigen allein durch die Entfernung sicherlich mehr Fahrminuten.

Ich hoffe sehr, dass Sie das Gespräch mit der Stadt Hohenems nochmals aufnehmen können und unsere Einschätzung mit vortragen können.
Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

es grüßt Sie freundlich
Tina Seliger Immobilien

Bettina Johanna Seliger

Tina Seliger Immobilien
Praterstraße 9c Telefon: 0911-23 99 377-11
90429 Nürnberg Telefax: 0911-23 99 377-77
tinaseliger@tinaseliger.de
www.tinaseliger.de

Stellungnahme T. Seliger (Projektentwicklung "Postplatz")

Von: RegioPlan - Wolfgang Richter [mailto:w.richter@regioplan.at]
Gesendet: Mittwoch, 20. April 2011 08:12
An: Helmut Kuess - Architekturbüro Kuess
Cc: 'Rettenmoser Karin'
Betreff: AW: Projekt Postplatz

Sehr geehrter Herr Kuess,

danke für die Info. Dazu kurz meine Antworten auf die Aussagen im Mail:

* Wenn die Studie für Herrn Pühretmayr nicht nachvollziehbar ist, weil sie sich auf Tabellen und Berechnungen stützt, heißt das nicht, dass sie keine Aussagekraft hat.
* Ja, wir veranstalten Seminare zur Handelsentwicklung, bei denen auch idealtypische Handelszonen dargestellt werden. Aber was wir vor allem vermitteln, ist, dass die Handelszone den vorhandenen Potenzialen entsprechen muss. Wenn für 6.000 m² keine Potenziale da sind, kann man es auch nicht nachhaltig betreiben.
* Ja, es ist mir klar, dass für Herrn Pühretmayr betriebswirtschaftliche Ansätze im Vordergrund stehen. Für uns steht die Akzeptanz der Endkunden im Vordergrund, denn nur dann wird das Zentrum auch langfristig funktionieren.
* Auch ich verfüge über eine entsprechende Jahrzehnte lange Berufserfahrung.

Mit freundlichen Grüßen

DI Wolfgang Richter
Geschäftsführer

13. Shopping Center Symposium. Diamonds are forever. Nur echte Werte haben Bestand.
www.regioplan.eu

RegioPlan Consulting GmbH

RegioPlan (W. Richter): Kommentar zum Schreiben W. Pühretmayr

Von: RegioPlan - Wolfgang Richter [mailto:w.richter@regioplan.at]
Gesendet: Mittwoch, 20. April 2011 08:26
An: Helmut Kuess - Architekturbüro Kuess
Cc: 'Rettenmoser Karin'
Betreff: AW: Standort Hohenems/Vorarlberg - Projekt -

Sehr geehrter Herr Kuess,

danke für die Info. Dazu kurz meine Antworten auf die Aussagen im Mail:

* Die Kaufkraft in Hohenems ist natürlich weit höher als für 3.000 – 3.500 m², aber ein großer Teil dieser Kaufkraft ist schon in anderen Geschäften gebunden. Das was zusätzlich noch möglich ist, ist eben diese genannte Fläche.
* Wir haben nicht vorgeschlagen, in Hohenems ein Einkaufszentrum mit 20.000 m² zu errichten!
* Die Schweizer Kunden sind berücksichtigt: bei der Abgrenzung der Einzugsgebiete und bei der Potenzialberechnung.
* Die Fahrzeit der Schweizer Kunden beträgt auch zum Messepark nur 7 Minuten.

Mit freundlichen Grüßen

DI Wolfgang Richter
Geschäftsführer

13. Shopping Center Symposium. Diamonds are forever. Nur echte Werte haben Bestand.
www.regioplan.eu

RegioPlan Consulting GmbH

RegioPlan (W. Richter): Kommentar zur Stellungnahme T. Seliger

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT
HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Analysen zum Projekt EKZ Postplatz

Stellungnahme der Projektentwicklung zum Standortgutachten von RegioPlan

Kommentar zur Stellungnahme durch RegioPlan

Quelle: E-mails vom 18.04.2011 und 20.11.2011

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

A 03

AMT DER STADT HOHENEMS

Raumplanung/GIS/EDV
Auskünfte: DI A. Deuring
Tel – DW: 05576/7101-1412

Aktenvermerk

Zahl: 450/031-33/PP/deu Hohenems, am 05.04.2011

Betrifft: Bereich Verkehrsanalyse „städtebauliche Studie Postparkplatz"

Bezug:
- VK Konzept Hohenems 1997
- VK Modell Hohenems 2005
- VK Konzept Vorarlberg 2006
- Auszüge Verkehrsmodell 2009
- Erhebung Durchgangsverkehr Stand 19.03.2011
- Querschnittzählung Graf-Maximilian-Straße 24. und 25.3.2011
- RVS 03.07.11, RVS 02.01.13 und RVS 3.531
- Stellplatzverordnung Stadt Hohenems
- Konzept Bebauung Postparkplatz Stand 27.07.2010
- Konzept + Fahrplan Landbus Unterland 2011

- **Auf einen detaillierten Quellenverweis im u.a. Text wird vorab verzichtet. Zusammengefasst: Eigene Erhebungen Abt. 450, metron AG, besch und partner, DI Dr. H. Köll und M+G Ingenieure.**

Anlagen: Alle im AV

- AUSZUG -

Stellungnahme Bereich Verkehr zur städtebaulichen Studie Postparkplatz

Zusammenfassung:
Da provisorische Verkehrskonzept funktioniert grundsätzlich wie 2009 prognostiziert. Im Bereich Jakob-Hannibalstraße ist ein ca. 25% höheres Verkehrsaufkommen wie prognostiziert vorhanden. Auf Grund von Verkehrsüberlagerungen entspricht das Verkehrsaufkommen in der Innenstadt ca. den prognostizierten Werten, eher etwas geringer.
Das provisorischen Verkehrskonzept löste jedoch eine rege politische Diskussion aus, die noch nicht abgeschlossen ist und führte zu sehr starken Bürgerprotesten. Zur Optimierungsfindung des provisorischen Verkehrskonzeptes und zur Klärung der weiteren Vorgehensweise (Sperre Kirchplatz: Wann, Wie und ob?) ist z.Z. gerade ein Planungsprojekt mit externen Planungsbüros und der Abt. 450 in Arbeit.

Zur verkehrstechnischen Überprüfung des Vorprojektes „Postparkplatz": Es liegen vom Betreiber keine konkreten Angaben in Bezug auf die Nutzer vor. Ein Verkehrsgutachten bzw. ein Verkehrskonzept zu dem geplanten EKZ wird vom Betreiber nicht erstellt. Im Projekt sind Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Die Zufahrt zu dem EKZ Standort erfolgt über die nördliche Goethestraße. Die Stellplatzkontrolle ist auf Basis der vorhandenen Untersuchungen, Annahmen und Literatur erstellt worden.

In der Spitzenstunde ist mit einer maximalen Verkehrszunahme von 770Kfz/h auf das Verkehrssystem Innenstadt zu rechnen. Eine annähernd gleichmäßige Verteilung des Neuverkehrs auf das Verkehrssystem Innenstadt ist nicht gegeben. Die errechnete DTV Zunahme durch das Projekt Postparkplatz in der Spitzenstunde entspricht ca. der Verkehrsreduktion des provisorische Verkehrskonzept Innenstadt nach der Eröffnung der Spange.

Der öffentliche Sammelparkplatz P Postparkplatz ist dabei nicht berücksichtigt, da er im Projekt Postparkplatz nicht vorgesehen ist. Die Frage eines Ersatzstandortes ist nicht geklärt.

Die Zufahrt zum Projekt Postparkplatz wird primär von der L190 über die Graf-Maximilianstraße führen. Das ist die einzige vorhandene höherrangige Erschließung. Eine Abfahrt zur L190 ist über die Graf-Maximilian-Straße nicht möglich. Der induzierte Verkehr wird sich auf die verkehrsberuhigten Anliegerstraßen verteilen. Die Zunahme des DTV auf den Anliegerstraße kann im Bereich mehrerer 100% liegen, d.h. die Auswirkungen werden subjektiv gravierend spürbar.

Auf Grund der zu erwartenden Verkehrsmengen werden Auswirkungen auf die Steuerung und Funktionsfähigkeit der L190 VLSA die Folge sein.

Es liegen fixe Rahmenbedingungen für den nmV (seit 1997) vor. Unter Berücksichtigung des Verkehrskonzeptes Innenstadt und des provisorischen Verkehrskonzeptes Innenstadt ist der Standort Postparkplatz für eine EKZ Nutzung mit 6.350m² Verkaufsfläche und 760m² Bürofläche verkehrstechnisch nicht zu erschließen. Eine Verkehrserschließung durch Änderungen im Verkehrskonzepte ist meines Erachtens für die geplanten EKZ Nutzung nicht realisierbar. Das Vorprojekt reagiert nicht auf die Verkehrsituation des miV und nicht auf den nmV. Ein Ersatz für den Postparkplatz liegt nicht vor. Es werden negative Auswirkungen (Überlastung, Rückstau, Störung Koordination der VLSA und ÖPNV, Bürgerbeschwerden) auf das Verkehrssystem in der Innenstadt und L190 entstehen.

Ergibt sich aus der städtebaulichen Studie die Empfehlung für den Postparkplatz als EKZ-Standort, ist ein Verkehrskonzept und verkehrstechnisches Gutachten vor einer Teilabänderung des Flächenwidmungsplans zwingenden notwendig. **Auswirkungen** und **Maßnahmen** auf das provisorische und das Verkehrskonzept Innenstadt + L190 mit VLSA, sowie den nmV und ÖPNV müssen darin behandelt werden.

Graf Maximilian Str. Prognose für 2010 mit dem Verkehrskonzept Innenstadt:



Die gesamte Graf Maximilian Straße ist ab der Kreuzung Goethestraße als Einbahn zur L190 geführt. Sonst bis zum Schlossplatz unverändert für den Begegnungsfall Bus/Bus.

Die Graf Maximilian Straße weißt nun eine geringere Verkehrsbelastung auf. Der JDTV beträgt ca. 2.415Kfz/24h. Der rel. hohe Schwerverkehrsanteil ergibt sich wieder aus den Landbus Anteil.

Die Graf Maximilian Straße weißt die geplante und beschlossene Funktion als Sammelstraße und Achse für den ÖPNV auf. Das Verkehrsaufkommen entspricht ca. dem provisorischen Verkehrskonzept.

Knoten Goethestraße/Graf-Maximilian-Straße



Essenz

Motorisierter Individualverkehr (miV):
- die Zunahme KFZ/Tag (DTV) durch Projekt Postplatz entspricht ca. der Verkehrsreduktion des provisorischen Verkehrskonzepts nach Eröffnung der Spange!
- Verteilung des induzierten Verkehrs auf die verkehrsberuhigten Anliegerstraßen!
- Zufahrt primär von L190 über Graf-Maximilian-Straße (einzige höherrangige Erschließung!) , Abfahrt zur L190 über Graf-Maximilian-Straße nicht möglich!

Stellplatzsituation:
- laut Vorprojekt 86 Stellplätze weniger als ermittelt (nur berechnet auf die Stellplätze lt. Vorprojekt) und kein Ersatzstandort für öffentlichen Sammelparkplatz Postplatz!

Nicht motorisierter Vekehr (nmV):
- potentielle Anbindung zur Schillerallee ist durch die Situierung der Tiefgaragen-Zufahrt beeinträchtigt. Sonst kein Konzept für den nmV vorhanden.

Zusammenfassung (stichwortartig):
- Standort Postplatz ist verkehrstechnisch nicht ausreichend sinnvoll und konfliktfrei zu erschließen (erforderliche Änderungen im Verkehrskonzept für die geplante EKZ Nutzung nicht realisierbar).
- negative Auswirkungen auf Verkehrssystem Innenstadt und L190: Überlastung, Rückstau, Störung Koordination VLSA und ÖPNV, Konflikt mit dem nmV.
- wenn Postplatz als EKZ-Standort: Auftrag für die Erstellung eines Verkehrskonzeptes (nmV,ÖPNV,miV) und ein verkehrstechnisches Gutachten!
- keine konkreten Angaben und kein Verkehrsgutachten vom Betreiber! Vorprojekt reagiert nicht auf die Verkehrssituation des miV und des nmV!
- Jakob-Hannibal-Straße: Konflikt mit den Anrainern, mit der Schule (Schleichverkehrszunahme) und dem VK Konzept 1997

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Analysen zum Projekt EKZ Postplatz

Aktenvermerk - Stellungnahme Bereich Verkehr zur städtebaulichen Studie Postplatz, 2011 Auszug

Quelle: Abt. Raumplanung/GIS/ EDV, DI A. Deuring

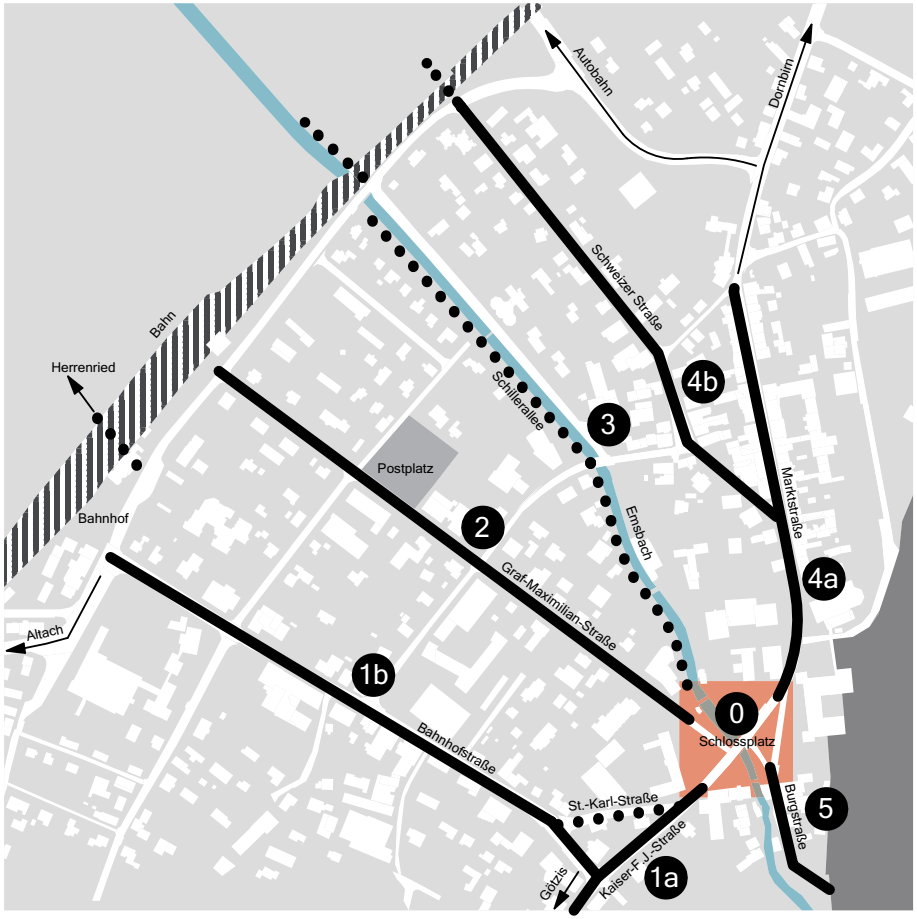
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

A 04

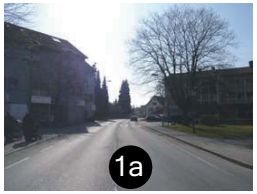
Lesen der Stadtstruktur



Hauptachsen

0 Schlossplatz = die "Mitte" (Zentrum).
Ausgehend vom Schlossplatz verlaufen fünf radiale Hauptachsen (1-5)

	1a	1b	2	3	4a	4b	5
	Kaiser-Franz-Josef-Straße	Bahnhofstraße	Graf-Maximilian-Straße	Schillerallee / Emsbach	Marktstraße	Schweizer Straße	Burgstraße
Funktion (laut Verkehrskonzept)	bis Kreuzung Rathaus: Haupterschließungsstr. ab Kreuzung Rathaus: Hauptverkehrsstraße (Umfahrungsstraße)	Hauptverkehrsstraße (Umfahrungsstraße)	Haupterschließungsstraße (Landbus-Achse)	nicht befahrbar für motorisierten Verkehr	Erschließungsstraße, mit Einbahnsystem	Erschließungsstraße, mit Einbahnsystem	Erschließungsstraße
Verlauf	vom Schlossplatz bis zum Ortsende Richtung Götzis	Verbindung von der Kaiser-Franz-Josef-Straße zur Angelika-Kauffmann-Straße	Verbindung vom Schloßplatz zur Angelika-Kauffmann-Straße	vom Steg hinter Raiffeisenbank bis zur Diepoldsauerstraße - überwindet Bahnbarriere	vom Kirchplatz bis zur Radetzkystraße	von Marktstraße bis zur Angelika-Kauffmann-Straße / Bahnbarriere (nur Fuß-u.Rad-Bahnunterführung)	vom Schloßplatz bis Einmündung in Sägerstraße
Nutzungen	Handel, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Öffentliche Verwaltung	Handel, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Krankenhaus, Bildung (Wifi)	Wohnen, Dienstleistung, Büros, Schule	Naherholung, Rad- und Spazierweg, vorwiegend Wohnen	Handel, Dienstleistung, Wohnen, Bildung	Handel, Dienstleistung, Wohnen, Kulturbezirk	vorwiegend Wohnen (nach Torbogen)
Charakteristika / Bebauungsstruktur	Geradlinigkeit, klarer Längsraum ohne Fassung am südlichen Ende, offene, eher großvolumige Bebauung	Geradlinigkeit, klarer Abschluß (Bhf - Drexel), offene, teilweise halboffene, eher großvolumige Bebauung	Geradlinigkeit, offene, eher großvolumige Bebauung (zurückversetzte Stadtvillen), Zäune	Grünkorridor, Baumallee, Bach, offene, teilweise großvolumige Bebauung	zwei- bis dreigeschoßige Gebäudeflucht, geschlossene Bebauung, Hauptachse des christlichen Viertels	drei- bis fünfgeschoßige Stadthäuser, offene, großvolumige Beb., Hauptachse des jüdischen Viertels	geschlossene Bebauung, führt ins älteste Siedlungsgebiet von Hohenems, Anbindung Emsreute
Aussage laut REK	Eingangsstraße, Zentrumsachse > Entwicklung zu einer attraktiven Geschäftsstraße - Straßenraumgestaltung	Prägender Straßenraum, Aufwertung im Hinblick auf neue Funktion als Teil der Stadtspange, > Entwicklung zu einer attraktiven Geschäftsstraße - Straßenraumgestaltung	Prägender Straßenraum, zentraler Verbindungskorridor zur Markus-Sittikus-Straße > Bahnquerung prüfen	parkartiger Verbindungskorridor vom Stadtzentrum und Raum Kreisverkehr > hoher städtebaulicher Wert durch Allee und Emsbach	Prägender Straßenraum, schlechter baulicher Zustand, keine zeitgemäßen Geschäfte > Ausgestaltung als Verkaufsstraße für kleinere und mittlere Geschäfte	Aufwertung des jüdischen Viertels gesamthaft	















STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Analysen zur Stadtstruktur

Legende
- Motorisierter Verkehr
- Fußweg / Radweg Bestand

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

A 05

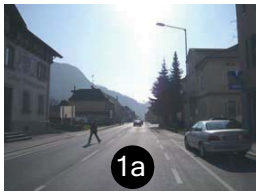
Lesen / Interpretieren der Stadtstruktur



Verdichtungsräume entlang Hauptachsen

Entlang der Hauptachsen existieren bereits unterschiedlich gestreute Verdichtungsräume / Nutzungskonzentrationen. Dabei ist eine Zunahme der Verdichtungen in Richtung Mitte (Schlossplatz) ablesbar.

	1a	1b	2	3	4a	4b	5
	Kaiser-Franz-Josef-Straße	Bahnhofstraße	Graf-Maximilian-Straße	Schillerallee / Emsbach	Marktstraße	Schweizer Straße	Burgstraße
Verkehrsdichte	bis Kreuzung Rathaus: mittlere Frequenz (bis zur Umsetzung des Verkehrs-konzept mit Sperre Kirch-platz) ab Kreuzung Rathaus: hohe Frequenz (MIV, ÖPNV, Rad-u.Fußweg)	hohe Frequenz (MIV)	bis Kreuzung Goethestraße: mittlere Frequenz (MIV, ÖPNV, Rad-u.Fußweg), bis A.-Kauffmann-Straße: niedrige Frequenz (MIV beschränkt befahrbar, ÖPNV, Rad-u. Fußweg)	niedrige Frequenz (Rad-u.Fußweg)	mittlere Frequenz (MIV, ÖPNV, Rad-u.Fußweg)	mittlere Frequenz (MIV, ÖPNV, Rad-u.Fußweg)	niedrige Frequenz (MIV, Rad-u.Fußweg)
Bauliche Dichte	hohe Dichte relativ durch-gängig und konstant	hohe Dichte relativ durch-gängig und konstant	mittlere Dichte abnehmend bis A.-Kauffmann-Straße	niedrige Dichte abnehmend bis A.-Kauffmann-Straße	hohe Dichte	hohe Dichte	hohe Dichte
Schwerpunktnutzung	Handel, Dienstleistung, Wohnen	Handel, Dienstleistung, Wohnen, Krankenhaus	Dienstleistung, Wohnen	Naherholung, Wohnen	Handel, Dienstleistung, Wohnen	Dienstleistung, Kultur, Wohnen	Wohnen
Nutzungsdichte in Bezug auf Schwerpunktnutzung	hohe Dichte, relativ durch-gängig und konstant Schlossplatz trennt die potentiellen Ge-schäftsstraßen Marktstraße und K.-F.-Josef-Straße	hohe Dichte, relativ durch-gängig und konstant	bis Kreuzung J.-Hannibal-Str.: mittlere Dichte, relativ durch-gängig und konstant bis Kreuzung J.-Hannibal-Str.: niedrige Dichte (Ausdünnung)	bis Kreuzung J.-Hannibal-Str.: hohe Dichte (zwei Qualitäten: Naturraum und Wohnraum als Charakteristikum) ab Kreuzung J.-Hannibal-Str.: hohe Dichte (Naherholung)	niedrige Dichte Schlossplatz trennt die potentiellen Ge-schäftsstraßen Marktstraße und K.-F.-Josef-Straße	mittlere Dichte	hohe Dichte















STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Analysen zur Stadt-struktur

Legende

Motorisierter Verkehr

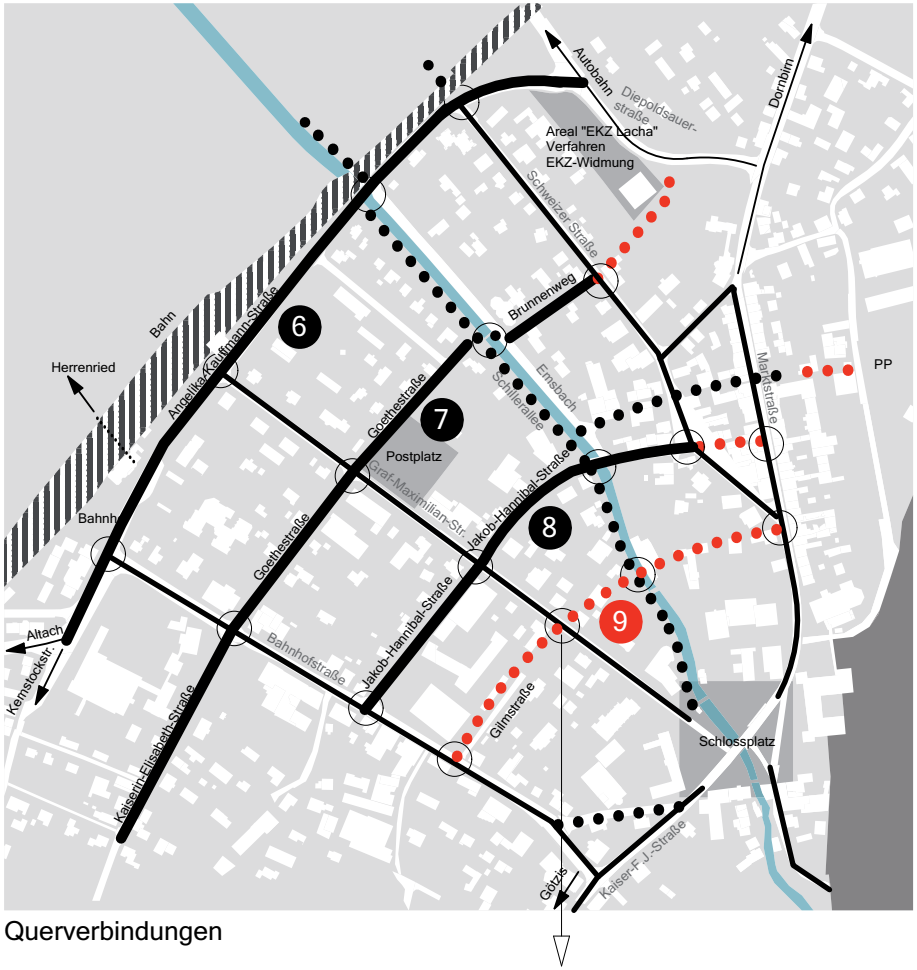
Fußweg / Radweg Bestand

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

Lesen der Stadtstruktur



Querverbindungen

ev. neue Querverbindung schaffen

Essentielle Querverbindungen werden herausgefiltert (6-8).
Das Netzwerk wird ev. vervollständigt bzw. gestärkt
durch neue bzw. ergänzende Querverbindungen (9).

Merkmale / Kriterien dieser Querverbindungen:
- Häufige Bildung von Knotenpunkten mit den Hauptadern
- Durchgängigkeit
- Geradlinigkeit (keine Umwege, kurze Wege)

	6	7	8	9
	Angelika-Kaufmann-Straße	Kaiserin-Elisabeth-Straße - Goethestraße - Brunnenweg- bis zur Diepoldsauerstraße	Jakob-Hannibal-Straße	ev. neue Querverbindung
Funktion (laut Verkehrskonzept)	Hauptverkehrsstraße (Umfahrungsstraße)	bis Ecke G.-Maximilian-Str.: Haupterschließungsstraße, bis Ende Goethestraße: beschränkt befahrbare Straße, bis Schweizer Straße: nicht befahrbar für motorisierten Verkehr	zwischen Bahnhofstraße und Kaiser-Maximilian-Straße: Erschließungsstraße, eingeschränkt befahrbar	nicht befahrbar für motorisierten Verkehr (nicht im Verkehrskonzept)
Verlauf	Entlang der Bahnlinie von Rudolf-von-Ems-Straße bis Einmündung in Diepold-sauer Straße	Kaiserin-Elisabeth-Straße bis Einmündung in Schweizer Straße Vorschlag: Verlängerung bis in die Diepoldsauerstr.	Bahnhofstraße bis Einmündung in Schweizer Straße Vorschlag: Verlängerung bis Marktstraße	Gilmstraße, Areal "Raika", Areal "Amann" bis Einmündung in Schweizer Straße
Nutzungen	Gewerbe, Wohnen, Bahnhof	Dienstleistung, Wohnen	Gewerbe, Wohnen, Schule	Wohnen
Charakteristika / Bebauungsstruktur	größtenteils Parallelführung entlang Bahngeleise, stadtinnenseitig teilweise Brachflächen, dazwischen offene, eher großvolumige Bebauung	Goethestraße: verkehrsberuhigte Gestaltung, offene, klein- und groß-volumige Bebauung	Umlenkung ins jüdisch-christliche Viertel, Bereich Schule: verkehrsberuhigte Gestaltung, offene, klein- und groß-volumige Bebauung	Gilmstraße: Privatstraße/Sackgasse (führt zu zwei großen Wohnbebauungen) offene, klein- und groß-volumige Bebauung
Aussage laut REK	Angelika-Kauffmann-Straße: Aufwertung im Hinblick auf neue Funktion als Teil der Stadtspange			teilweise im Bebauungsplan Innenstadt und im Flächen-widmungsplan vorgesehen (laut Studie / Projekt Amann-Säge)









STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Analysen zur Stadt-struktur

Legende
- Motorisierter Verkehr
- Fußweg / Radweg Bestand
- Fußweg / Radweg neu

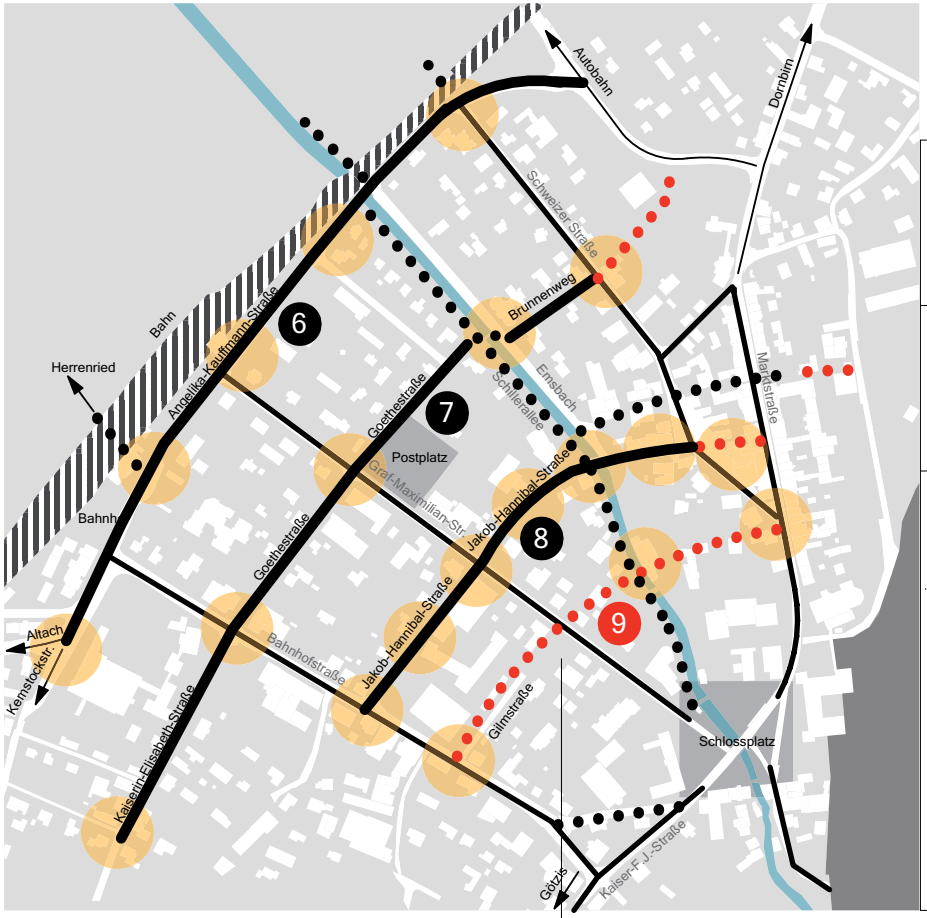
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

A 07

Lesen / Interpretieren der Stadtstruktur



Verdichtungsräume entlang Querverbindungen

ev. neue Querverbindung schaffen

Entlang der Querverbindungen existieren wenige Verdichtungsräume. Fast alle Querverbindungen sind "gleichwertig". Es ist keine hierarchische Struktur ablesbar. Am ehesten kommt es zu Nutzungskonzentrationen in der Jakob-Hannibal-Straße und an den Knotenpunkten (Kreuzungspunkten) mit den Hauptachsen.

	6	7	8	9
	Angelika-Kaufmann-Straße	Kaiserin-Elisabeth-Straße - Goethestraße - Brunnenweg- bis zur Diepoldsauerstraße	Jakob-Hannibal-Straße	ev. neue Querverbindung
Verkehrsdichte	hohe Frequenz (MIV, teilweise ÖPNV, Rad- und Fußweg)	bis Ecke G.-Maximilian-Str.: mittlere Frequenz (MIV, Rad- und Fußweg), bis Schweizer Straße: niedrige Frequenz (teilweise MIV, Rad- und Fußweg)	mittlere Frequenz (MIV, Rad- und Fußweg)	Gilmstraße: niedrige Frequenz (MIV Rad- und Fußweg)
Bauliche Dichte	niedrige Dichte	mittlere Dichte	hohe Dichte	mittlere Dichte
Schwerpunktnutzung	Gewerbe, Dienstleistung, ÖV Knoten	Dienstleistung, Wohnen	Gewerbe, Dienstleistung Wohnen,	Wohnen
Nutzungsdichte in Bezug auf Schwerpunktnutzung	niedrige Dichte	niedrige Dichte	mittlere Dichte	mittlere Dichte









STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Analysen zur Stadt-struktur

Legende

- Motorisierter Verkehr
- Fußweg / Radweg Bestand
- Fußweg / Radweg neu

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

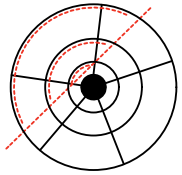
A 08

Definition der Stadtstruktur



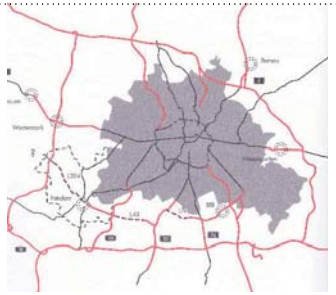
Fragment einer konzentrischen Stadt

Die Hauptachsen bilden - ausgehend vom Zentrum - ein Radialsystem.
Die ringförmig angeordneten Nebenverbindungen bilden ein Ringsystem.
Daraus folgt das Strukturkonzept der konzentrischen Stadtstruktur.

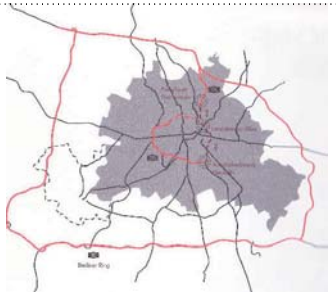


Konzentrische Stadtstruktur:

- ausgeprägtes Zentrum, das die Struktur dominiert
- darauf ausgerichtetes radiales und konzentrisches Verkehrsnetz
- abnehmende Bedeutungs- und Funktionsdichte vom Zentrum zu den Stadträndern
- z.B. Wien, Moskau

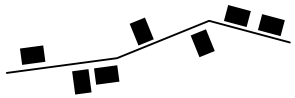


Bsp. Berlin - Radialsystem



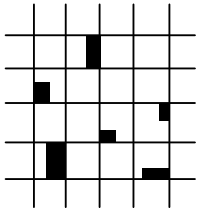
Bsp. Berlin - Ringsystem

Andere generelle Stadtstrukturen:



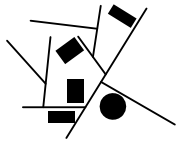
Lineare Stadtstruktur:

- entsprechend dimensionierte Siedlungszellen entlang eines leistungsfähigen Verkehrskorridors
- daran lagern sich die zentralen Versorgungs- und Dienstleistungszonen an
- dahinter liegen die Wohngebiete, deren Dichte nach außen abnimmt
- z.B. Brasilia



Orthogonale Stadtstruktur:

- Parzellierung des Geländes nach einem bestimmten regelmäßigen, geometrischen Ordnungssystem
- Verteilung der einzelnen Funktionen im Stadtkörper
- innerhalb des Rasters Bereiche als Zentren bzw. einzelne Straßenzüge als Zentrumsachsen
- deutet auf eine geplante Stadtgründung bzw. geplante Stadterweiterung hin
- z.B. Washington D.C.



Amorphe Stadtstruktur:

- unregelmäßiges, zufälliges Wachstum
-
- z.B. Los Angeles, Zwischenstädte

"Unter Stadtstruktur versteht man die Anordnung und das Zusammenwirken der einzelnen Teilelemente einer Stadt zu einem Gesamtgefüge einschließlich der dieser Anordnung zugrundeliegenden Prinzipien, Ideen oder Gesetzmäßigkeiten." Quelle: TU Wien, Vorlesung Städtebau

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Analysen zur Stadt-struktur

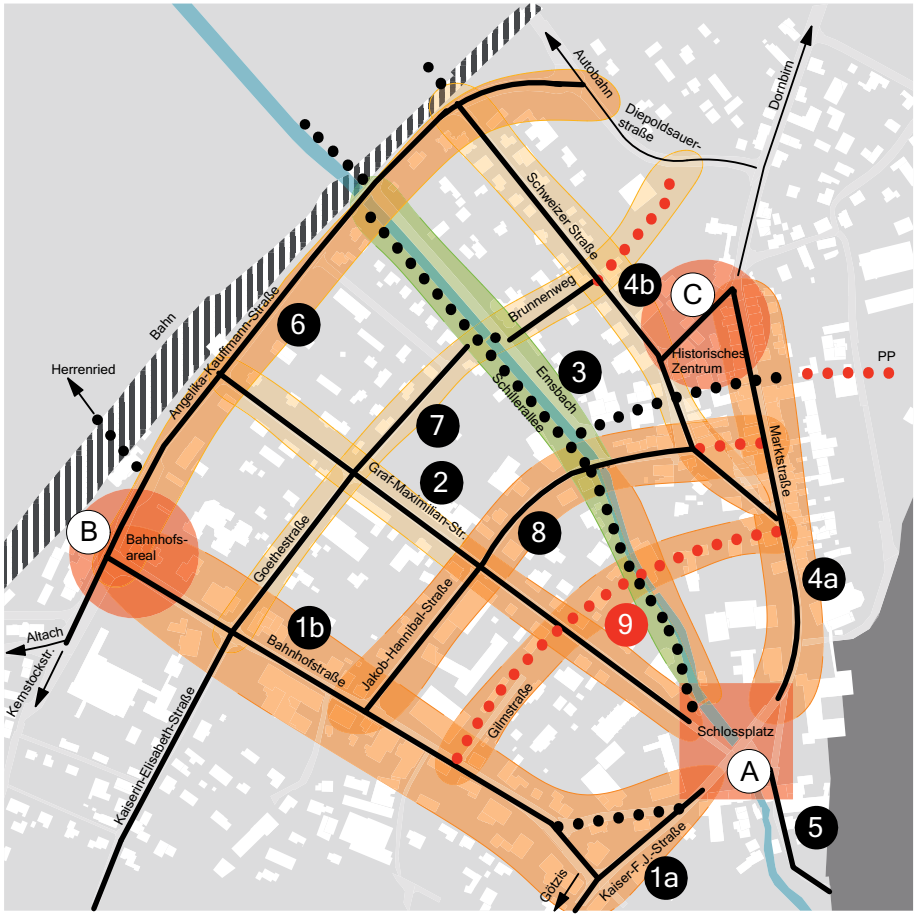
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

A 09

Mögliches Entwicklungsszenario



Hauptachsen + Querachsen

(A) (B) (C)

Schlossplatz, Bahnhofsareal und Historisches Zentrum bilden drei Pole.
Ein räumliches Netz (Hauptachsen und Nebenverbindungen) (1-9) verbindet diese Pole. Daraus entsteht ein ausgeprägtes Innenstadtzentrum, das die Struktur dominiert. Es entstehen "starke" Äste (=Äste mit höherer Intensität) und "schwächere" Äste (=Äste mit niedrigerer Intensität), Äste, die zu- oder abnehmen, die stärker werden oder sich verdünnen.
Intensität bedeutet: Nutzungsdichte, bauliche Dichte, Nutzungsstrukturen mit entsprechender Personenfrequenz. Allenfalls auch, aber nicht nur, ist Intensität durch starkes Verkehrsaufkommen definiert (ÖPNV + MIV).

1a Kaiser-Franz-Josef-Straße - 1b Bahnhofstraße	Verbindung vom Schlossplatz zum Bahnhofsareal. Der Schlossplatz wiederum verbindet die potentiellen Geschäftsstraßen Marktstraße und Kaiser-Franz-Josef-Straße / Bahnhofstraße. ⇨ Entwicklung zu attraktiven Geschäftsstraßen mit hoher Intensität
2 Graf-Maximilian-Straße	Als ÖPNV-Achse sinnvoll. ⇨ Fortsetzung der durchmischten Struktur mit nach außen abnehmbarer Intensität. ⇨ Soll keine Konkurrenzierung für die anderen Hauptachsen erzeugen.
3 Schillerallee - Emsbach	Funktioniert bereits als attraktiver Naherholungskorridor. ⇨ hohes Verdichtungspotential beim Areal "Säge" als attraktiver Wohnbereich in direkter Zentrumslage. ⇨ Synergie mit Schweizerstraße / Marktstraße > Belebung, Aufwertung.
4a Marktstraße - 4b Schweizer Straße	Bebauungsstruktur versus Nutzungsvorstellungen. ⇨ Neudefinition in Bezug auf Wohnen, Kunsthandwerk, Kleinläden (Marktstr.) ⇨ Neudefinition in Bezug auf Wohnen, Kultureinrichtungen (Schweizerstr.) ⇨ Prozess derzeit anhängig: "Lebensraum Marktstraße"; Aussagen im REK sind gültig.
5 Burgstraße	Erster Besiedelungsraum von Hohenems. ⇨ teilweise interessante Bebauungsstruktur entlang Emsbach (hohe Dichten) erhalten /aufwerten. ⇨ gemischte Strukturen mit Schwerpunkt Wohnen weiterentwickeln.
6 Angelika-Kauffmann-Straße (=4. Ring)	Neue Umfahrung, geprägt auch durch die Lage beim Bahnhofsareal NEU. ⇨ Aufwertung im Hinblick auf neue Funktion als Teil der L190-Umfahrung. ⇨ Auf einer Straßenseite hohes Nachverdichtungspotential.
7 Kaiserin-Elisabeth-Straße - Goethestraße - Brunnen-weg - bis zur Diepoldsauer-straße (=3. Ring)	Durchgängige Verbindung ins Historische Zentrum, nur für Fußgänger und eingeschränkt. ⇨ Aufwertung als verkehrsberuhigte Achse mit Erschließungsfunktionen.
8 Jakob-Hannibal-Straße (= 2. Ring)	Bisher einzige Querverbindung ins jüd-christl. Viertel. ⇨ Aufwertung dieser Querverbindung. ⇨ hohes Potential für Straßenraumgestaltung, neue Nutzungsangebote etc. ⇨ soll hohe Intensität erlangen, jedoch nicht in Bezug auf MIV-Frequenz.
9 ev. neue Querverbindung (= 1. Ring)	Eine neue Querverbindung als Vision. ⇨ Aufwertung der "entschleunigten" Querverbindung ins jüd.-christl. Viertel. ⇨ attraktive Rad- und Fußwegverbindung. ⇨ Machbarkeitsprüfung ist noch nicht erfolgt (Grundbesitz etc.).

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Konzept-ansätze zur Stadt-struktur

Innenstadt-entwicklung

Legende

- Motorisierter Verkehr
- Fußweg / Radweg Bestand
- Fußweg / Radweg neu

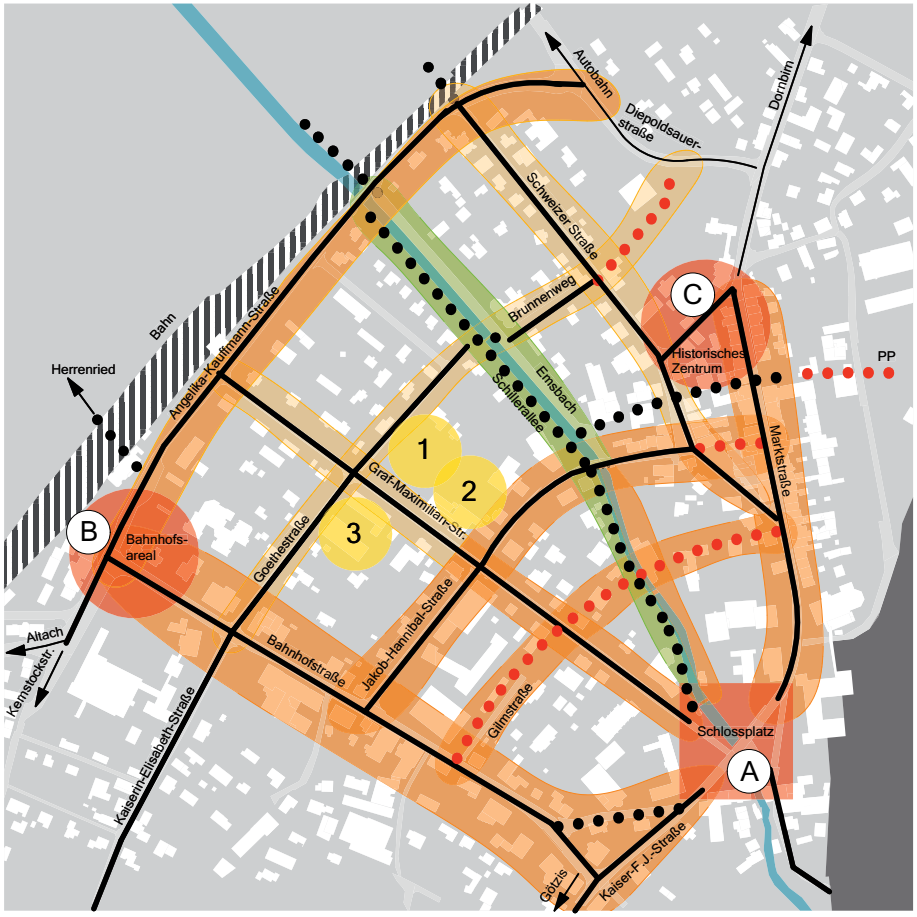
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

K 01

Mögliches Entwicklungsszenario



Abgleich mit den potentiellen Entwicklungsarealen

1 Areal "Postplatz" an der Graf-Maximilian-Straße	Areal-Beurteilung: Ausgehend vom Stadtmodell der konzentrischen Stadtstruktur liegt das Areal nicht im unmittelbaren räumlichen Netz, das Bezug zur zentralen Innenstadt hat. Zudem liegt es an einer radialen Achse, die keine Hauptachse sondern eine sich ausdünnende Nebenachse darstellt. Das Areal befindet sich in einer Insellage - im Geviert zwischen den wichtigen Achsen (Hauptachsen) Bahnhofstraße, Jakob-Hannibal-Straße, Schillerallee und Angelika-Kauffmann-Straße. Die Insellage zeichnet sich durch stark durchmischte Strukturen aus, der Schwerpunkt basiert jedoch eindeutig auf Wohnnutzungen. Empfehlung: eine gemischte Struktur, z.B. Handel, Dienstleistung, Gewerbe in der Erdgeschoß-Zone und Wohnnutzungen in den Obergeschoßen. Die günstige Lage zum Bahnhof verstärkt noch die Etablierung von Nutzungen, welche nicht vorrangig autoaffin sind, dazu gehört auch das Wohnen! Kommentar zum vorliegenden Projektentwurf: (Projekt siehe Blatt G 30, G 31, G 32) Eine monofunktionale Nutzung widerspricht der baulichen Struktur und den vorhandenen Proportionen des Umfelds. Es nimmt keinen Bezug zum Umfeld, es findet keine Vernetzung mit der Umgebung statt und es unterstützt nicht die klar formulierte Stadtstruktur mit ihrem vorhandenen Entwicklungspotential. - die Schaffung von funktionierenden Handelsflächen in vier Geschoßen widerspricht allen Erfahrungen von EKZ-Planungen - die Lage der Tiefgaragenzufahrt hat hohes Konfliktpotential (Anrainer, Nachbarschaft, nmV, etc.) - der Mallcharakter hat keinen Bezug zum Umraum Annahme: Gut funktionierende EKZ-Großform: - Nachteile für die Zentrumsstruktur, Kaufkraftabfluss (siehe Standortgutachten RegioPlan) - Nachteile für das direkte Umfeld - Nachteile auf das Verkehrssystem (siehe Aktenvermerk Verkehr, Raumplanung Hohenems)
2 Areal "Drexel" an der Graf-Maximilian-Straße	Areal-Beurteilung: Das Areal liegt an einer radialen Achse, die keine Hauptachse, sondern eine sich ausdünnende Nebenachse darstellt. Diese ringförmige Nebenverbindung (Jakob-Hannibal-Straße) führt als direkte Querverbindung ins Historische Zentrum. Sie stellt laut Konzept eine nicht verkehrliche Hauptachse dar. Diese Achse soll durch punktuelle Nutzungsverdichtungen gestärkt werden. Eine gemischte Nutzung mit Handel/Dienstleistung/Gewerbe und Wohnen unterstützt diese Intention.
3 Areal "Post" an der Graf-Maximilian-Straße	Areal-Beurteilung: Das Areal liegt an einer radialen Achse, die keine Hauptachse sondern eine sich ausdünnende Nebenachse darstellt. Da auch hier die Schwerpunktnutzung Wohnen vorherrschend ist, sollen die bereits bestehenden verkehrsberuhigenden Maßnahmen in der ringförmigen südlichen Goethestraße laut Verkehrskonzept verstärkt werden. Ansonsten gelten diesselben Voraussetzungen wie unter Areal 1 beschrieben.
1 2 3	⇨ Die Areale 1, 2 und 3 könnten bei entsprechender intensiver Bebauung und Nutzung ein Subzentrum bilden, das eine Konkurrenzierung zu einer zentralen innerstädtischen Lage (z.B. Schlossplatz) darstellen würde. Eine Subzentrumsbildung an dieser Lage widerspricht dem Gesamtkonzept für die Innenstadtentwicklung. (Vgl. frühere Projekte auf Blatt G 32)

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Konzept-ansätze zur Stadt-struktur

Entwicklungs-areale 1-3

(Einbindung der Entwicklungsareale in das Innenstadtentwicklungs-konzept + Empfehlungen)

Legende

- Motorisierter Verkehr
- Fußweg / Radweg Bestand
- Fußweg / Radweg neu

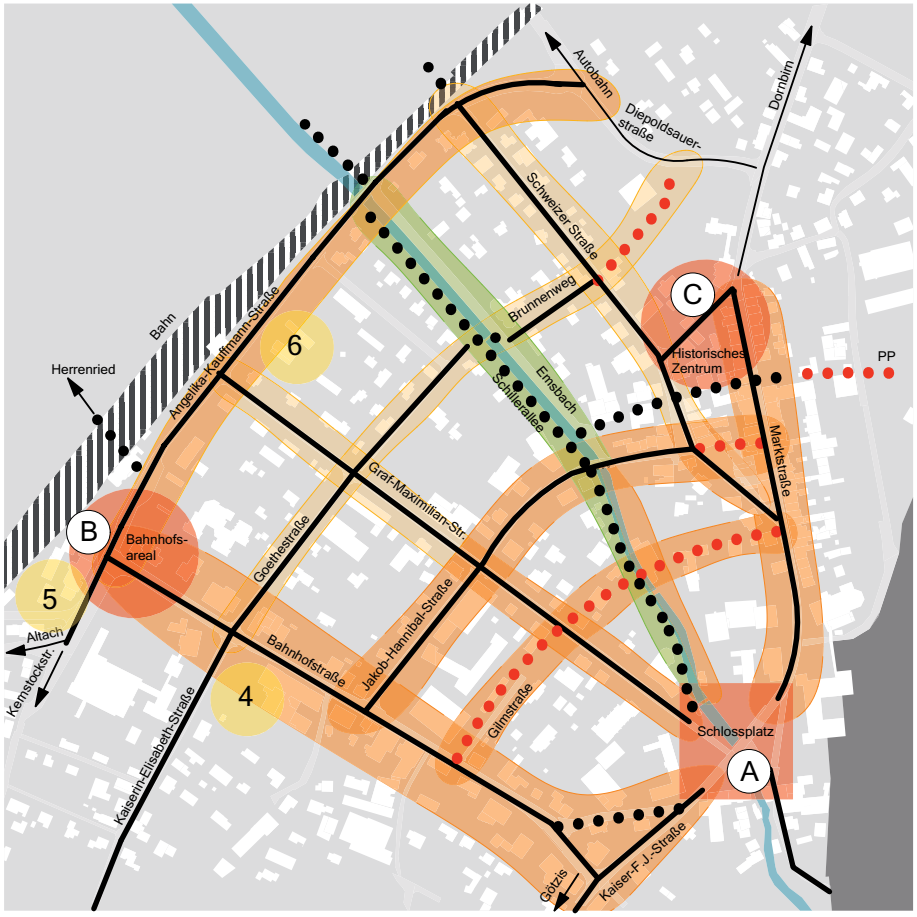
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

K 02

Mögliches Entwicklungsszenario



Abgleich mit den potentiellen Entwicklungsarealen

4 Areal "Widmerböden" an der Bahnhofstraße	Areal-Beurteilung: Das Areal liegt an einer radialen Hauptachse, die einen leistungsfähigen Verkehrsträger (Umfahrungsstraße L190) darstellt. Diese Hauptachse (Bahnhofstraße) ist auch Teil des innerstädtischen Netzes als Verbindung in Richtung Zentrum. Dementsprechend ist hier eine eher großvolumige Bebauungsstruktur und eine dichte, gemischte Nutzungsstruktur vorherrschend. Eine Weiterentwicklung, analog der bestehenden Struktur, trägt zur Aufwertung im Hinblick auf die Funktion als wichtiges Verbindungsglied zwischen Zentrum und Bahnhofsareal bei. Die Lage in Bahnhofsnähe bietet zusätzliches Potential für nicht autoaffine Nutzungen.
5 Areal "Drexel" beim Bahnhof	Areal-Beurteilung: Das Areal bildet einen klaren Abschluss zu einer radialen Hauptachse, die einen leistungsfähigen Verkehrsträger (Umfahrungsstraße) darstellt. Diese Hauptachse (Bahnhofstraße) ist auch Teil des innerstädtischen Netzes als Verbindung in Richtung Zentrum. Dementsprechend ist hier eine eher großvolumige Bebauungsstruktur und eine dichte, gemischte Nutzungsstruktur vorherrschend. Die Lage direkt am Bahnhof bietet Potential für nicht autoaffine Nutzungen und trägt zu einem zentralen Anliegen "(Siedlungs)verdichtung im Umfeld von Bahnhöfen" der Vision Rheintal bei. Diese Entwicklung fördert wiederum die Zentrumsentwicklung. Kommentar zum vorliegenden Projekt: (Projekt siehe Blatt G 25): Das Konzept entspricht der oben beschriebenen Areal-Beurteilung. Die enge Verknüpfung mit dem Bahnhofs-Projekt ist zielführend. Eine Nutzungs-durchmischung mit abgestimmtem Branchenmix unterstützt die definierten Stadtstrukturen und sollte Synergien für die Handelsstruktur beinhalten.
6 Areal "Angelika-Kauffmann-Straße"	Areal-Beurteilung: Das Areal liegt am äußersten Ring. Diese ringförmige Verbindung (Angelika-Kauffmann-Straße, L190) birgt auf einer Straßenseite hohes Nachverdichtungspotential. Spezielle gewerbliche Strukturen sowie beschränkte Handelsflächen könnten den Charakter der Umfahrungsstraße L190 prägen. In der weiteren Areal-Tiefe in Richtung Goethestraße sollten die Entwicklungsmaßnahmen jedoch mit der eher aufgelockerten, kleinteiligen Umgebungsstruktur korrespondieren (Wohnen). Eine sorgfältige Abwägung der Nutzungsstruktur ist erforderlich, um das innerstädtische Entwicklungskonzept zu unterstützen und der Lage in der Nähe des ÖPNV-Knoten zu entsprechen.

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Konzept-ansätze zur Stadt-struktur

Entwicklungs-areale 4-6

(Einbindung der Entwicklungsareale in das Innenstadtentwicklungs-konzept + Empfehlungen)

Legende

- Motorisierter Verkehr
- Fußweg / Radweg Bestand
- Fußweg / Radweg neu

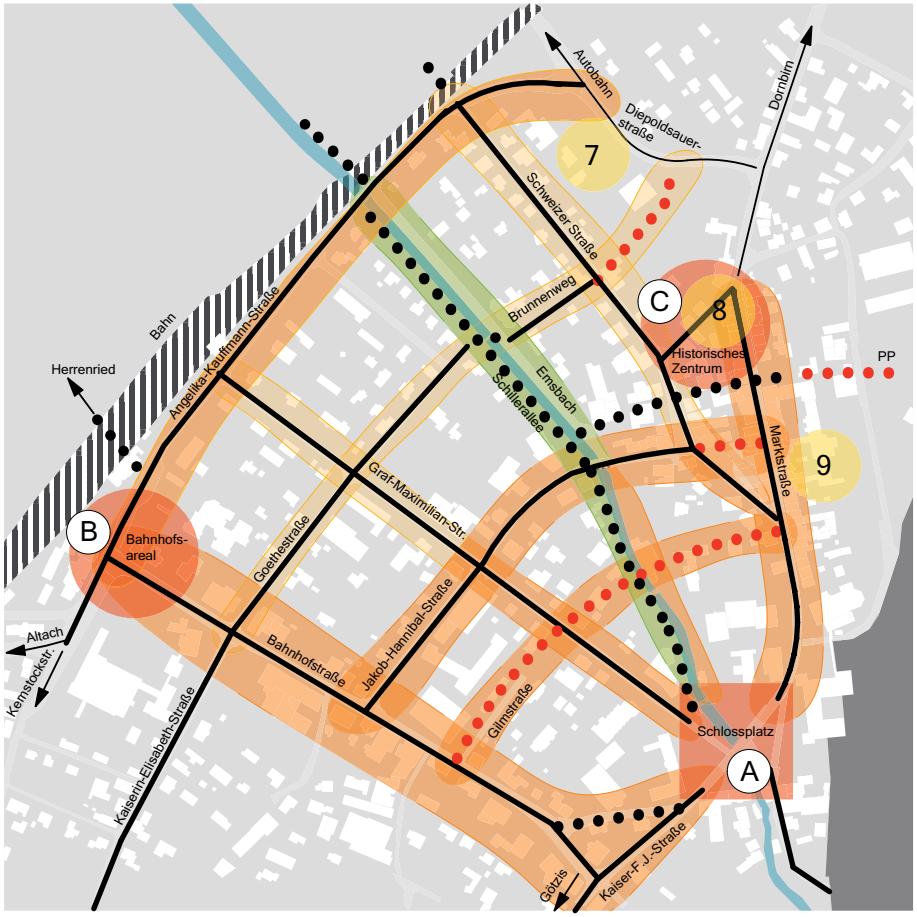
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

K 03

Mögliches Entwicklungsszenario



Abgleich mit den potentiellen Entwicklungsarealen

7 Areal "EKZ Lacha" an der Stadtspange	Areal-Beurteilung: Das Areal liegt an der nördlichen Peripherie der definierten Stadtstruktur und am Eingangstor zur Innenstadt. Eine optimale Verknüpfung mit Bezug zum jüd.-christl. Viertel sollte angestrebt werden (z.B. Vernetzung mit Schweizer Straße und Historischem Zentrum; neue Fußwegverbindung zum Brunnenweg etc.). Kommentar zum vorliegenden Projekt: (Projekt siehe Blatt G 27) Die vorgesehene Planung entspricht der oben beschriebenen Areal-Beurteilung. Mit einer EKZ-Nutzung bildet das Projekt den Anfang bzw. das Ende der beiden EKZ-Pole Emspark - EKZ-Lacha als Übergang in die Innenstadt.
8 Areal "Harrachgasse-Marktstraße"	Areal-Beurteilung: Das Areal liegt direkt im Historischen Zentrum (Schnittstelle jüdisches Viertel - christliches Viertel). Die radiale Hauptachse (Marktstraße) wird durch die zwei Pole Schlossplatz und Historisches Zentrum gebildet. Dadurch werden Anfang bzw. Ende der Marktstraße definiert. Um das Historische Zentrum weiter auszubauen, sollten auch die Handlungschancen bei der Villa Rosenthal genutzt werden. Um einen Lückenschluß (Ringschließung) zu bilden, sollte eine bessere Vernetzung mit Areal 7 (EKZ-Lacha) geschaffen werden. Dies kann erreicht werden, wenn entsprechende Funktionen angesiedelt werden und das Wegenetz ausgebaut werden kann.
9 Areal "Beck" in der Marktstraße	Areal-Beurteilung: Das Areal liegt an einer radialen Hauptachse (Marktstraße). Die vorhandene Bebauungsstruktur entspricht nicht mehr den heutigen Nutzungsvorstellungen einer reinen Geschäftsstraße. Daher sollte die Marktstraße eine Neudefinition in Bezug auf Wohnen, Kunsthandwerk, Kleinläden etc. erfahren. Das Impulsprojekt für die Belebung der Marktstraße im Sinne von "Lebensraum Marktstraße" mit Wohnnutzungen und Geschäftsnutzungen im Erdgeschoß sollte forciert bzw. weiterentwickelt werden.

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Konzept-ansätze zur Stadt-struktur

Entwicklungs-areale 7-9

(Einbindung der Entwicklungsareale in das Innenstadtentwicklungs-konzept + Empfehlungen)

Legende

- Motorisierter Verkehr
- Fußweg / Radweg Bestand
- Fußweg / Radweg neu

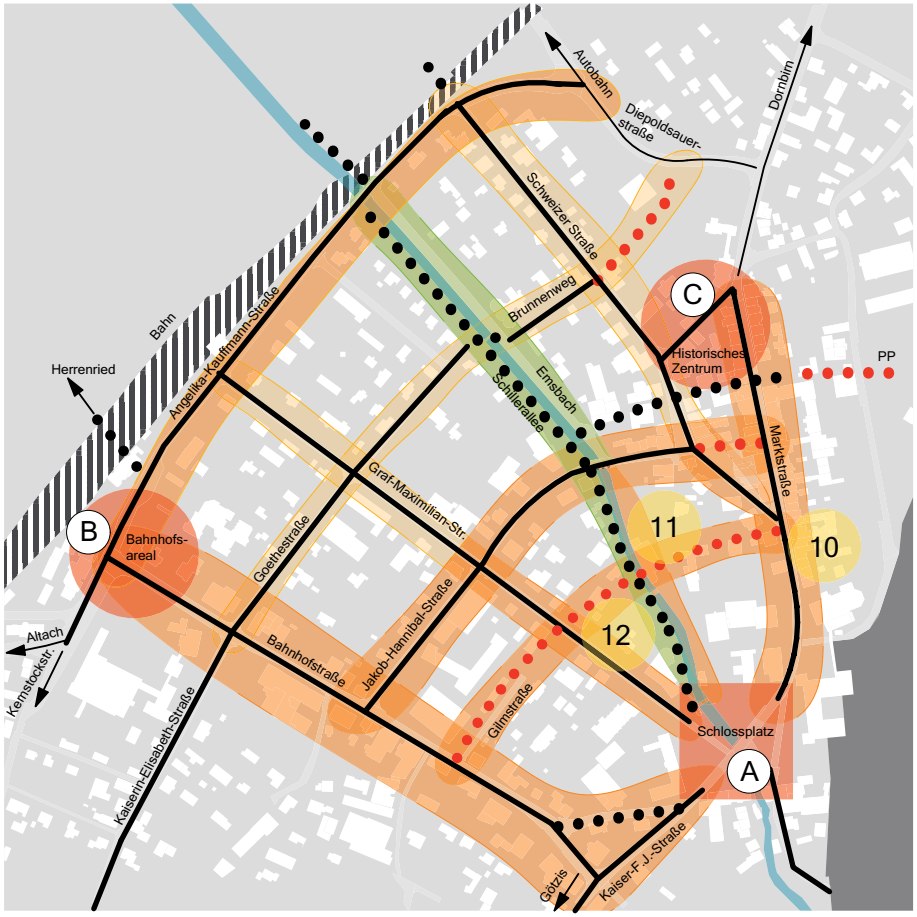
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

K 04

Mögliches Entwicklungsszenario



Abgleich mit den potentiellen Entwicklungsarealen

10

Wohn- und Geschäftshaus
Marktstraße 14

Areal-Beurteilung:
Das Areal liegt an einer radialen Hauptachse (Marktstraße). Die vorhandene Bebauungsstruktur entspricht nicht mehr den heutigen Nutzungsvorstellungen einer reinen Geschäftsstraße. Daher sollte die Marktstraße eine Neudefinition in Bezug auf Wohnen, Kunsthandwerk, Kleinläden etc. erfahren. Das Impulsprojekt für die Belebung der Marktstraße im Sinne von "Lebensraum Marktstraße" mit Wohnnutzungen und Geschäftsnutzungen im Erdgeschoß sollte forciert bzw. weiterentwickelt werden (Vergleich Areal 9).

Kommentar zum vorliegenden Projekt: (Projekt siehe Blatt G 28)
Das vorliegende Projekt unterstützt den generellen Ansatz. Die Umsetzungschancen hängen auch von der Gesamtentwicklung in der Innenstadt ab.

11

Areal "Amann" an der Mühlstraße + Grundstücke der Stadt Hohenems im Anschlussbereich (Sägeareal)

Areal-Beurteilung:
Das Areal liegt entlang der attraktiven radialen Hauptachse (Schillerallee). Durch Zuzug ins Zentrum wird auch die Kaufkraft gestärkt. Für Handelsnutzungen ist dieses Areal nicht geeignet. Für Wohnnutzungen besteht jedoch eine hohe Bonität (Naturraum, Orientierung, Nähe zum christl.-jüd. Viertel etc.). Die allenfalls mögliche neue Querverbindung (1. Ring) verknüpft das Areal mit dem jüd.-christl. Viertel und mit der Bahnhofsstraße. Der direkte Bezug zum 2. Ring (Jakob-Hannibal-Straße) und zum Schlossplatz unterstreicht die vielfältige Vernetzung dieses Areals.

Kommentar zum vorliegenden Projekt: (Projekt siehe Blatt G 29)
Die vorliegende städtebauliche Studie entspricht obiger Areal-Beurteilung.
Ein Projektentwurf ist in Ausarbeitung.

12

Areal "Raika" an der Graf-Maximilian-Straße

Areal-Beurteilung:
Das Areal liegt zwischen zwei radialen Hauptachsen, einerseits an der Graf-Maximilian-Straße und andererseits an der Schillerallee. Das Areal kann eine Brückenfunktion zwischen diesen beiden Achsen bilden, welche noch durch eine neue attraktive Fuß- und Radwegverbindung (1. Ring) verstärkt werden kann. Dadurch kann auch eine Beziehung zum Schlossplatz intensiviert werden. Das Areal weist eine hohe Eignung für durchmischte Strukturen auf (Handel, Dienstleistung, Wohnen). Auch eine kommunale Nutzung ist auf Grund der Arealgröße und der Lage möglich und sinnvoll.

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Konzept-ansätze zur Stadt-struktur

Entwicklungs-areale 10-12

(Einbindung der Entwicklungsareale in das Innenstadtentwicklungs-konzept + Empfehlungen)

Legende

- Motorisierter Verkehr
- Fußweg / Radweg Bestand
- Fußweg / Radweg neu

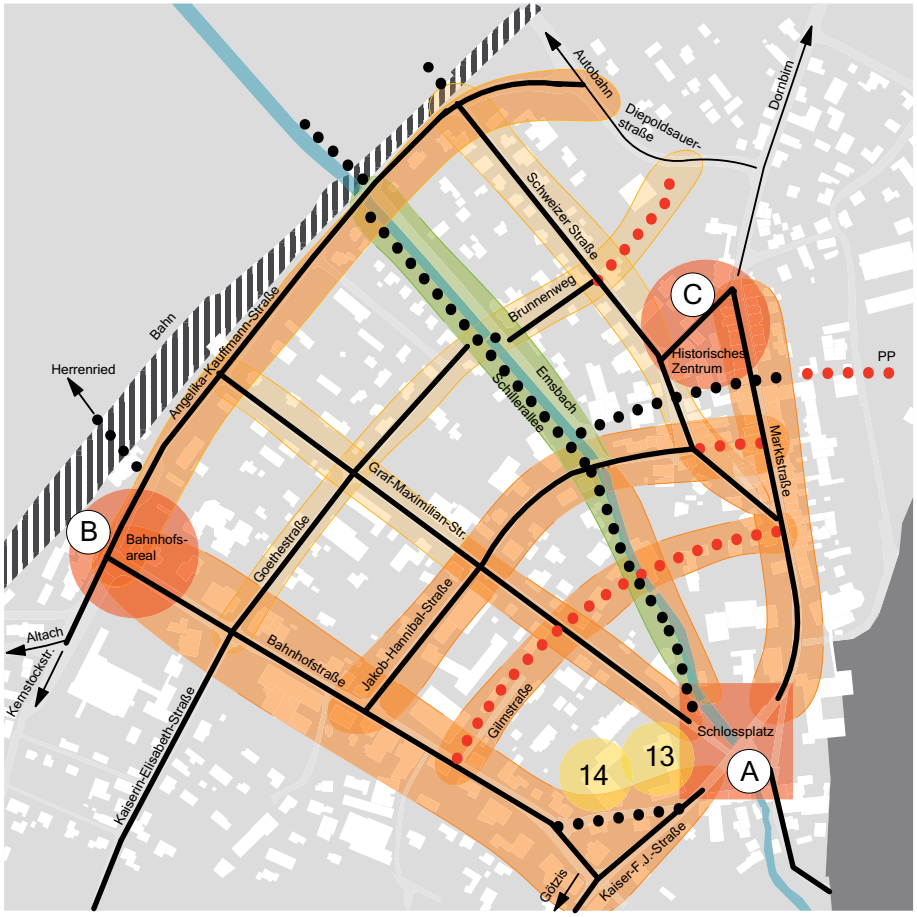
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

K 05

Mögliches Entwicklungsszenario



Abgleich mit den potentiellen Entwicklungsarealen

13 Areal "Hochhaus" am Schlossplatz	Areal-Beurteilung: Das Areal liegt an einer radialen Hauptachse (Kaiser-Franz-Josef-Straße bzw. an der Karlstraße) und ist Bestandteil des Schlossplatz-Ensembles. Der Schlossplatz verbindet die potentiellen Geschäftsstraßen Marktstraße und Kaiser-Franz-Josef-Straße/Bahnhofstraße. An diesem Standort sind alle zentralräumlichen Voraussetzungen gegeben. Das bestehende "Hochhaus" ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes aus den 1960er Jahren. Die 1. Bauetappe wurde realisiert. Die 2. Bauetappe, das eigentliche "Hochhaus", ist nie zur Umsetzung gekommen. Ein Gesamt-Sanierungs- oder Umbau- bzw. Neubaukonzept hat große Bedeutung für die Funktion des Schlossplatzes als "Mitte" von Hohenems. Die Eignung für durchmischte Nutzungsstrukturen ist in hohem Maße gegeben. Anstehende bauliche Sanierungsmaßnahmen sollten die hochwertige Entwicklungschance nicht behindern (siehe auch Blatt K 07).
14 Areal "Mehele" an der St.-Karl-Straße	Areal-Beurteilung: Das Areal liegt an der Karlsstraße, einer untergeordneten Straße, die den Schlossplatz mit der Bahnhofstraße verbindet. Es stellt einen "Missing link" zwischen Schlossplatz und Bahnhofstraße her. Das Areal sollte immer im Kontext mit dem Kopf der Bahnhofstraße (kleiner Platz mit Eisdiele) und dem Schlossplatz gesehen werden. Bei einer Aufwertung des Schlossplatzes darf dieses Areal nicht "in zweiter Reihe" gesehen werden. Die spezielle Raumstruktur mit Bezug zu historischen Bauelementen wie Kirche, Rathaus und Markus-Sittikus-Saal mit seiner Parkgestaltung hat ein hohes Potential. Die Durchlässigkeit in Richtung Markus-Sittikus-Saal sollte dabei immer gegeben sein. Weiters spricht diese Lage auch für hochwertiges Wohnen in einem gemischten Gefüge. Eine Aufwertung der kulturellen Nutzungsstruktur kann ebenfalls ein hohes Identifikations-merkmal erzeugen.

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS

Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Konzept-ansätze zur Stadt-struktur

Entwicklungs-areale 13-14

(Einbindung der Entwicklungsareale in das Innenstadtentwicklungs-konzept + Empfehlungen)

Legende

- Motorisierter Verkehr
- Fußweg / Radweg Bestand
- Fußweg / Radweg neu

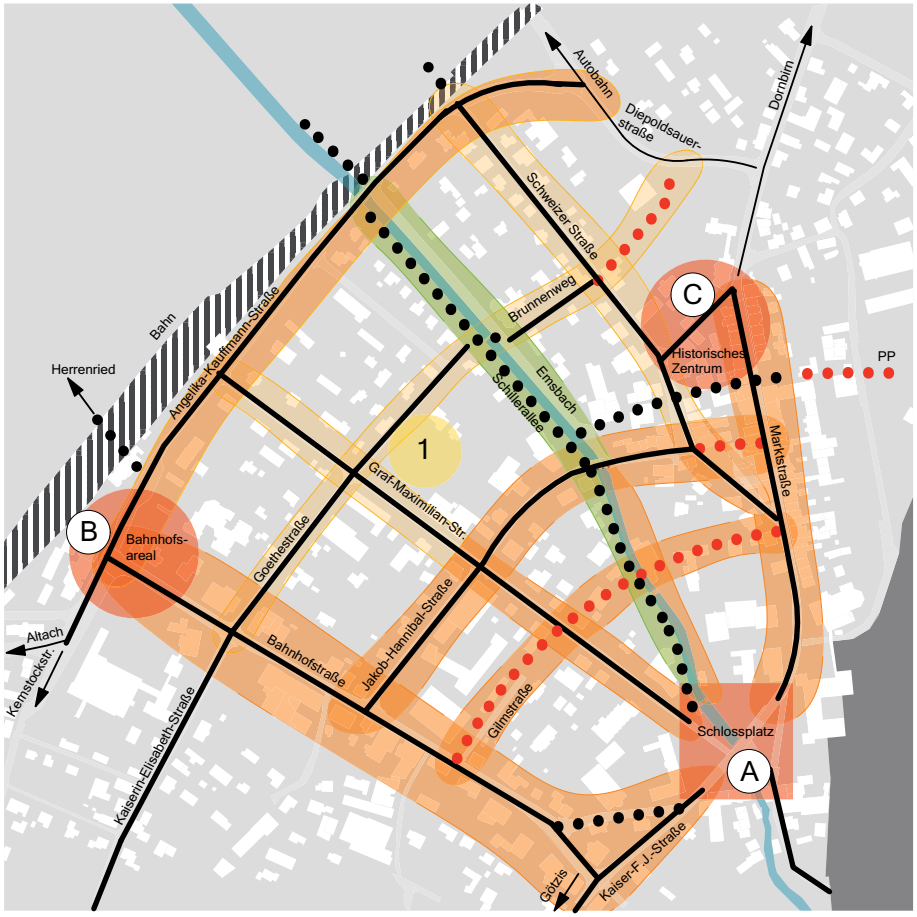
Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

K 06

Empfehlung für Areal 1 (Postplatz)



Schlußkommentar:

Empfehlung für Areal 1 (Postplatz):
Der Standort ist innerhalb des Stadtorganismus aus städtebaulicher Hinsicht für ein EKZ in der von den Projektbetreibern vorgeschlagenen Form nicht geeignet. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhofsareal NEU haben hier gemischte Strukturen (Handel, Dienstleistung in der Erdgeschoß-Zone) und Wohnen hohe Priorität.

Begründung:
1) Aktenvermerk "Stellungnahme Bereich Verkehr zur städtebaulichen Studie Postplatz", Raumplanung Hohenems, 2011:
Der Standort für eine EKZ-Nutzung ist nur dann geeignet, wenn das bestehende Verkehrssystem in der Innenstadt neu definiert wird.

2) "Standortgutachten Postplatz Hohenems", RegioPlan, 2011:
In der regionalen Verankerung wird die Größe und der Branchenmix stark hinterfragt. Unter der Annahme, dass das EKZ erfolgreich wäre, würde Kaufkraft von den bestehenden Handelsflächen und von den aktuell in Planung stehenden EKZ-Projekten abgezogen werden. Die Gefahr einer Fehlinvestition ist gegeben und ein Potential für eine hochwertige innerstädtische Entwicklung ist nicht genutzt.
Möglich wären ca. 3.000 - 3.500 m^2 Gesamtverkaufsfläche (inkl. Ergänzungsbranchen, Gastronomie und Dienstleistung)
> Stärkung der gesamten innerstädtischen Handelszone
> Verbesserung der Nahversorgung
> städtebauliche Impulse im Ortskern
Als alternative Standortempfehlung wird der Schlossplatz genannt.

STÄDTEBAULICHE STUDIE INNENSTADT HOHENEMS
Unter besonderer Berücksichtigung des Postplatzes und weiterer Entwicklungsareale

Empfehlung Postplatz

Zusammen-fassung und Zusammen-führung

Legende
Motorisierter Verkehr
Fußweg / Radweg Bestand
Fußweg / Radweg neu

Auftraggeber:
Amt der Stadt Hohenems

Architekt DI Helmut Kueß
Ehregutaplatz 8 6900 Bregenz
T 05574 42845 F 42845-4
buero @ architektur-kuess.at
Mitarbeit: kgm architektur

Datum: 28.04.2011
Datei: stud.innenstadt.pdf

E 01