



Phase
Masterplan

Datum
18.11.2024

Bauherr
Marktgemeinde Lustenau

Architekt
**Bernardo Bader Architekt ZT GmbH
A-6900 Bregenz, Klostersgasse 9a**

Projektmappe

Inhaltsverzeichnis

- A Aufgabenstellung**
 - Aufgabenstellung
 - Verortung
 - Betrachtungssperimeter
 - Meilensteine
 - Ideensammlung Austria-Lustenau

- B Ort**
 - Fotos historisch
 - Luftbilder historisch
 - Plangrundlagen

- C Rahmenbedingungen**
 - Flächenwidmung
 - Wettbewerbsbeitrag Stadion
 - Rhesi Hochwasserschutz
 - Verkehrsplanung
 - Fernwärme
 - Sendemast A1
 - Boccia-Verein
 - Nachwuchszentrum

- D Analyse**
 - Übersicht Lustenau
 - Anbindung & Erschließung
 - Handel, Bildung, Kultur, Freizeit
 - Gastronomie
 - Sportstätten
 - Fotos Bestand & Umgebung

- E Konzept**
 - Übersicht Masterplanung
 - Bereich 1 - Austria-Dorf & Vereinsheim
 - Bereich 2 - grüne Mitte | Parken
 - Bereich 3 - Nachverdichtung 1
 - Bereich 4 - Nachverdichtung 2
 - Übersicht Endausbau
 - Übersicht Flächen
 - Workshop: Masterplan Tor zum Rhein
 - Timeline

A Aufgabenstellung

A Aufgabenstellung
A Verortung



A Aufgabenstellung
A Betrachtungsperimeter



Zufahrt Rheinvorland

Trainingsplatz

Austria-Dorf

Parkplatz Nord

Areal Corfu

Schützengartenstraße

1) Beauftragung Masterplanung - Juli 2023

2) Workshop & Präsentation Leistungsblock 1, 2 & 3 - 10.10.2023

Leistungsblock 1: Grundlagenermittlung und Dokumentation

- Dokumentation und Analyse des IST Zustandes.
- Besprechung der durch PL erhobenen Bedürfnisse des Auftraggebers und der Nutzer.
- Zielvorstellungen für das betreffende Quartier.
- Mitwirkung beim Zusammentragen digitaler Grundlagen inkl. aktueller Planungen.
- Ortsbegehung, eigene Aufnahmen und photographische Dokumentation.
- Erstellen eines Grundlagenplans.

Leistungsblock 2: Analyse und Auswertung des Bestandes, Feststellung der Potentiale

- Bewertung von Defiziten und Potentialen des Ortes und der einzelnen Teilbereiche.
- Grobe Einteilung nach Handlungsschwerpunkten, Eingriffsorten und Prioritäten.

Leistungsblock 3: Entwicklungskonzept (Ziele und Maßnahmen)

- Aufzeigen von Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für die Teilbereiche .
Eingangspatz, Vorzone Stadion, Parkplatz Nord, Grundstücke nördlich bis Grindelstraße.
- Baukörperstudie zur Auslotung der städtebaulich verträglichen Dichte.
- Erstellung eines Übersichtsplans im Maßstab 1:500.
- textliche und graphische Zusammenfassung der Maßnahmen.
- Besprechungen mit externen Planern.
- Baumassenmodell 1:500.
- Präsentationen.

3) Abstimmungsgespräch Straßenbauprojekt - 14.11.2023

4) Arbeitsgespräch Verein - 29.11.2023

5) Schlusspräsentation Masterplanung - 12.12.2023

Ideensammlung Austria-Lustenau

Räumlichkeiten für Verein

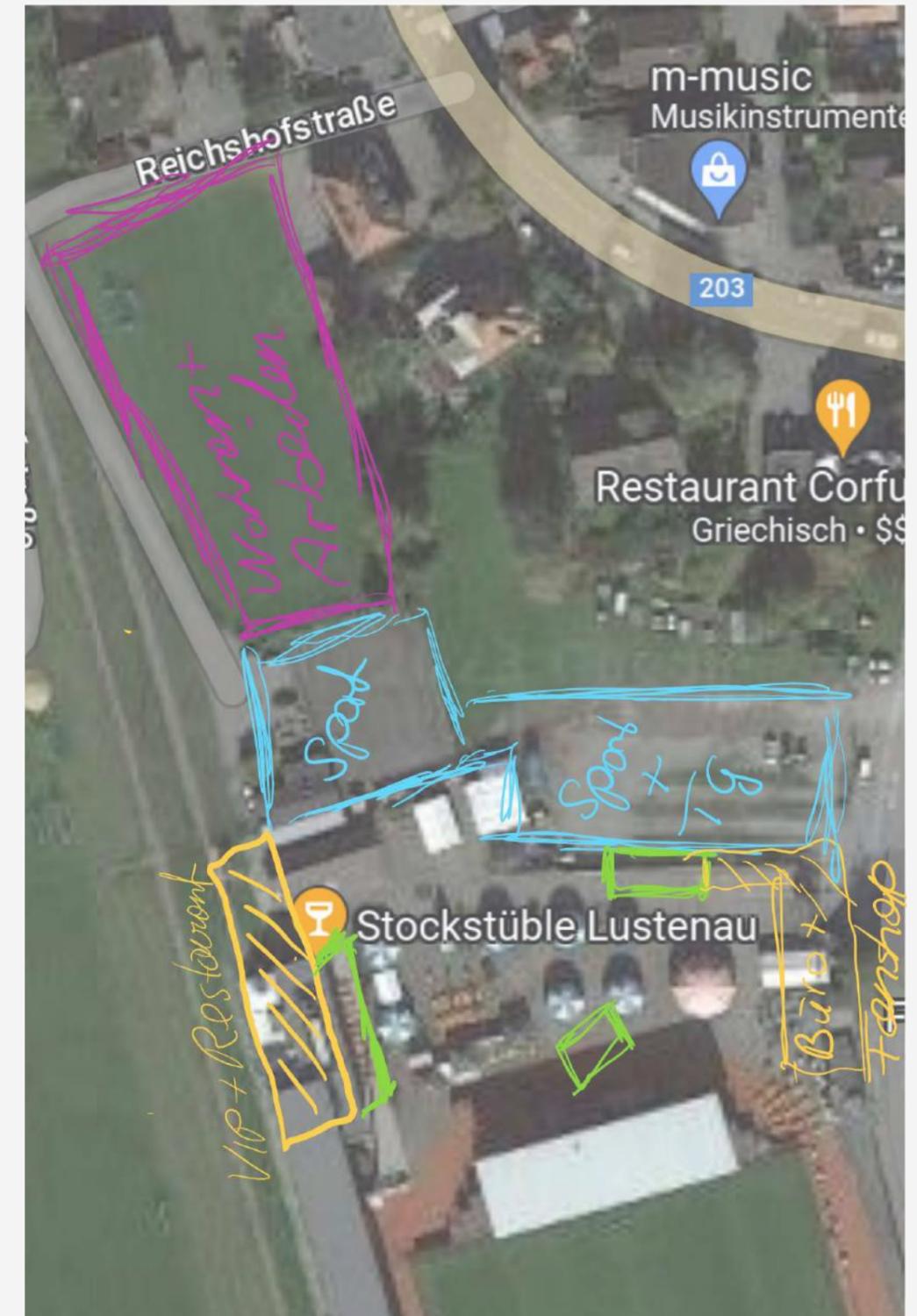
- Vergrößerung/Erweiterung Businessklub
- Vereinsheim (Vereinsrestaurant) mit Tagesbetrieb (Fremdverpachtet ja/nein?)
- Logen (die ersten 3 Punkte könnten evtl. kombiniert werden)
- Fitnessstudio (evtl. für alle Vereine in Lustenau zugänglich machen) + Möglichkeiten für Physio / Massage
- Büroräumlichkeiten inkl. Meetingräumen
- Fanshop & Ticketing
- Lagerfläche Gastro / Platzwart + Geräte / Verein, Fanshop, Büro
- Spielerwohnungen
- Sozialräume (Aufenthaltsmöglichkeiten, Lernräume für Nachwuchs, Betreuungsmöglichkeiten, Essräume)
- Verpflegungsstände Austria Dorf
- Überdachte Terrasse / Markthalle für Austria Spiele im Winter / Schlechtwetter

Räumlichkeiten für die Bevölkerung

- Nutzung des Austria Dorfs, offen für Bevölkerung unter der Woche (ohne Konsumzwang)
 - "Central Park Reichshofstadion" (Sunstestufen, Sitz- und Liegemöglichkeiten, Brunnen, Grünfläche)
 - Vgl. Naschmarkt, Berlin (Patrick sucht Name)
- Sportmöglichkeiten
 - Kletterturm / Bouldern
 - Paddlezone
 - Callisthetics
 - Boccia
 - Ballspielkäfig, Bolzplatz
 - Beachvolleyballfeld
 - Kinderspielplatz
 - Basketball

Kommerzielle genutzte Räumlichkeiten

- Praxis für Physio, Massage, Arzt
- Handelsräume für Sportgeschäfte (11TS, Hervis, SportHollenstein, ...)
- Weitere Flächen für Handel und Dienstleistungen (Geschäfte für den täglichen Gebrauch - Bäckerei)
- Büroräumlichkeiten für Öffentlichkeit (AKS, Sozialdienste, Rheinbauleitung, ...)
- Soziales Wohnen
- Smartliving



A Ort

B Ort
B historische Bilder











B Ort
B Luftbild aktuell



B Ort
B Katasterplan. m750



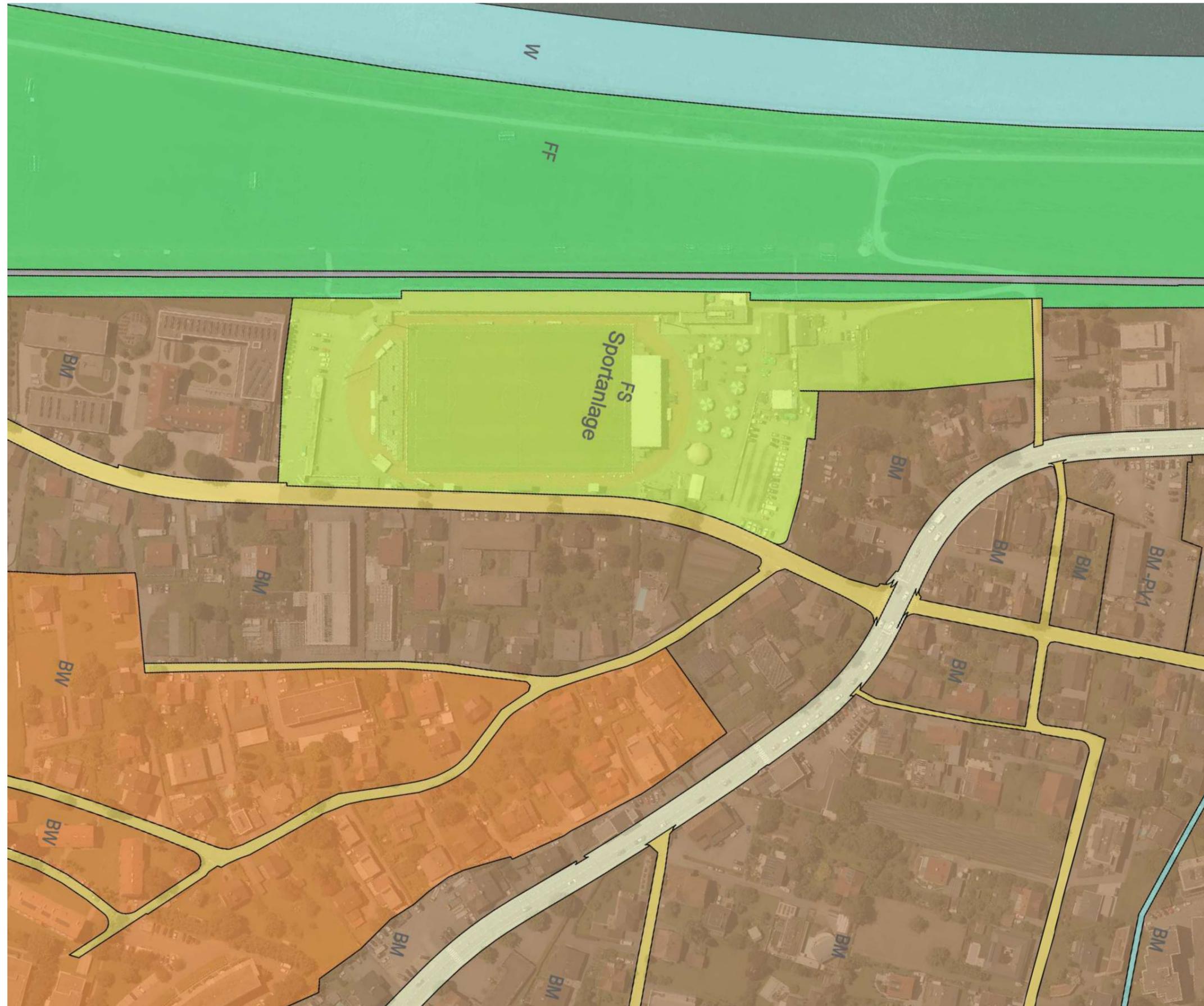
B Ort
B Lageplan. m750



B Rahmenbedingungen

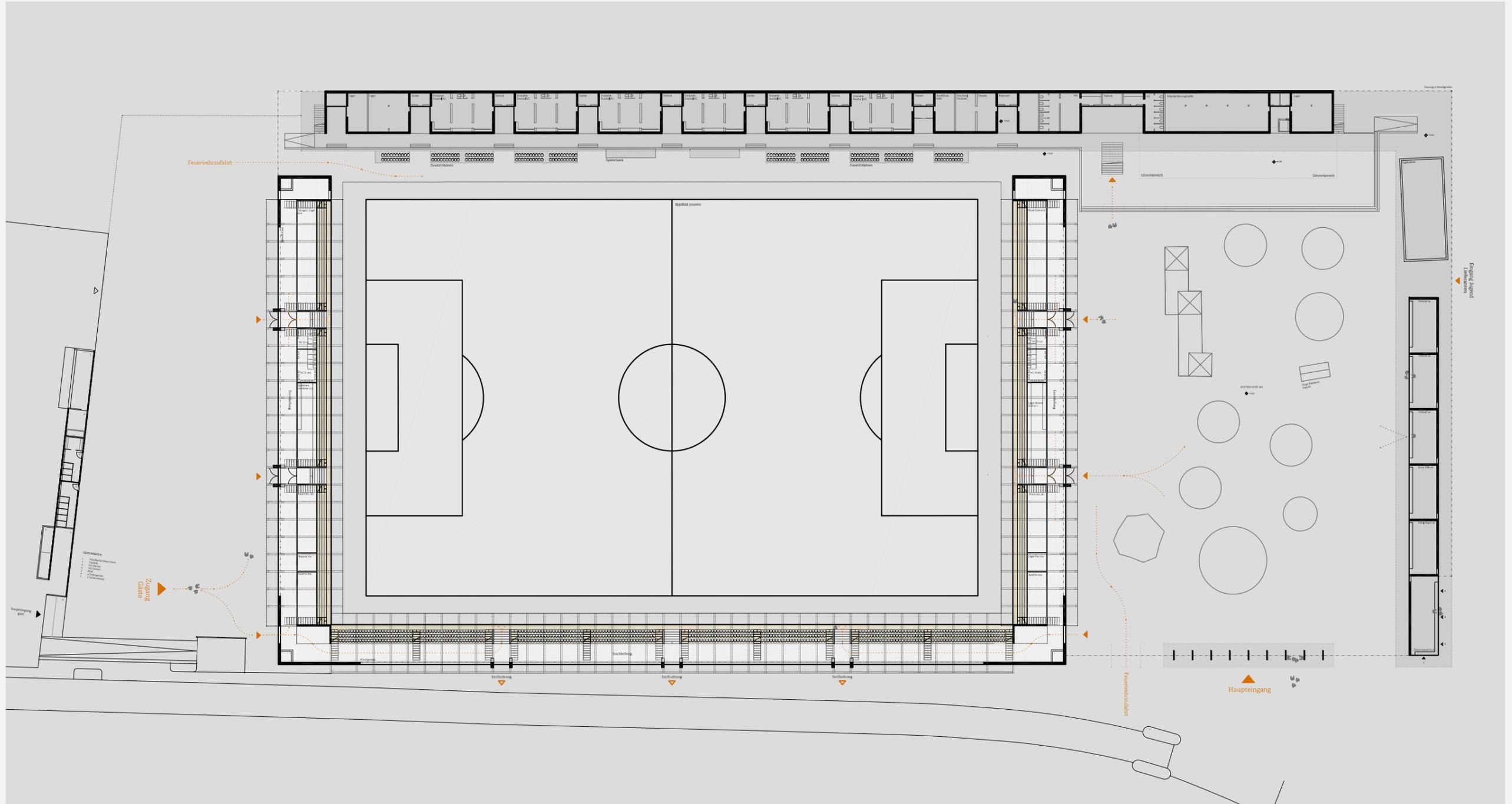
C Rahmenbedingungen

C Flächenwidmung



- W Gewässer
- FF Freifläche - Freihaltegebiet
- FS Freifläche - Sondergebiet
- BM Baufläche-Mischgebiet
- BW Baufläche-Wohngebiet

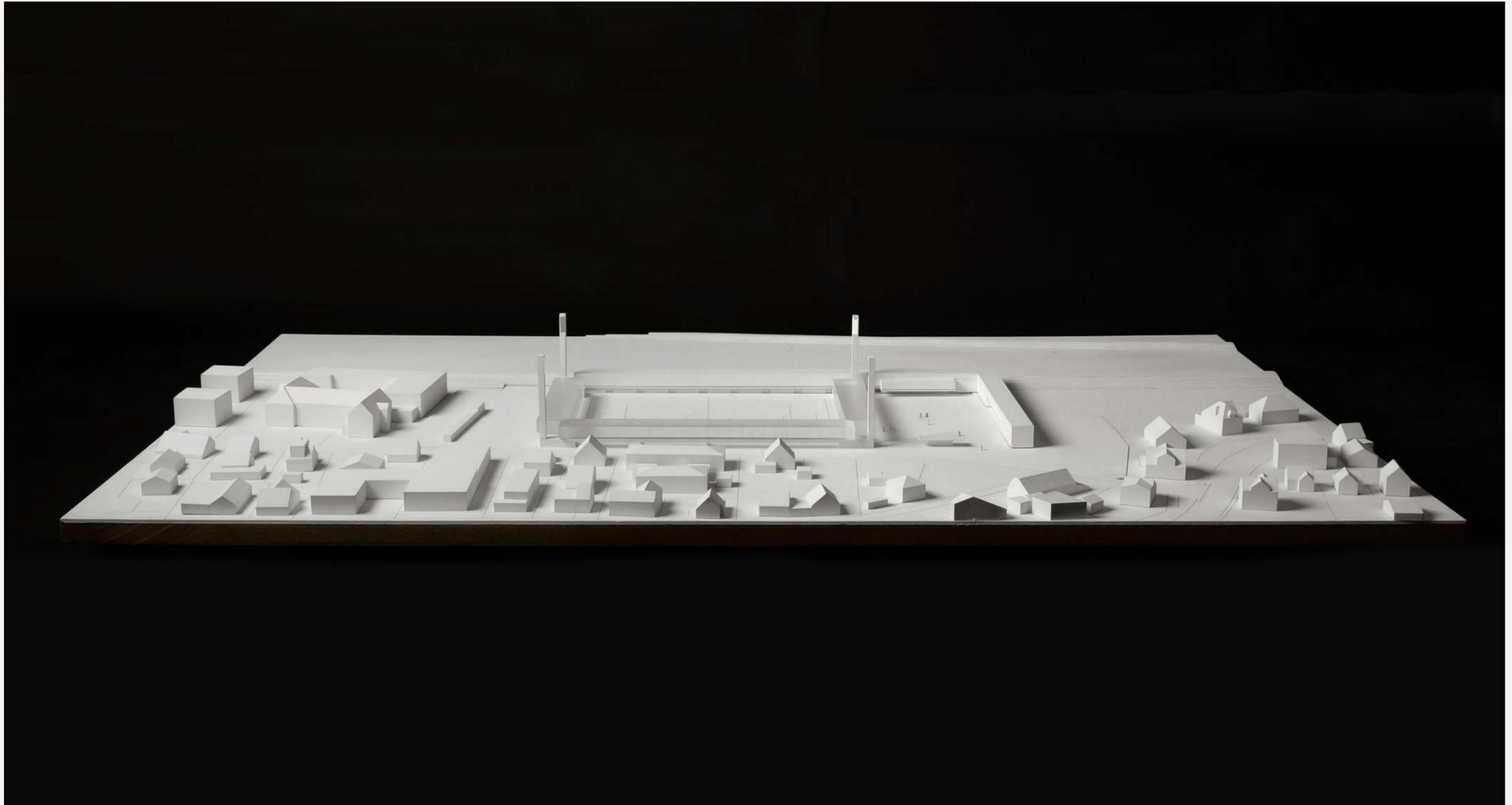
Lageplan
0. Tribünengeschoss



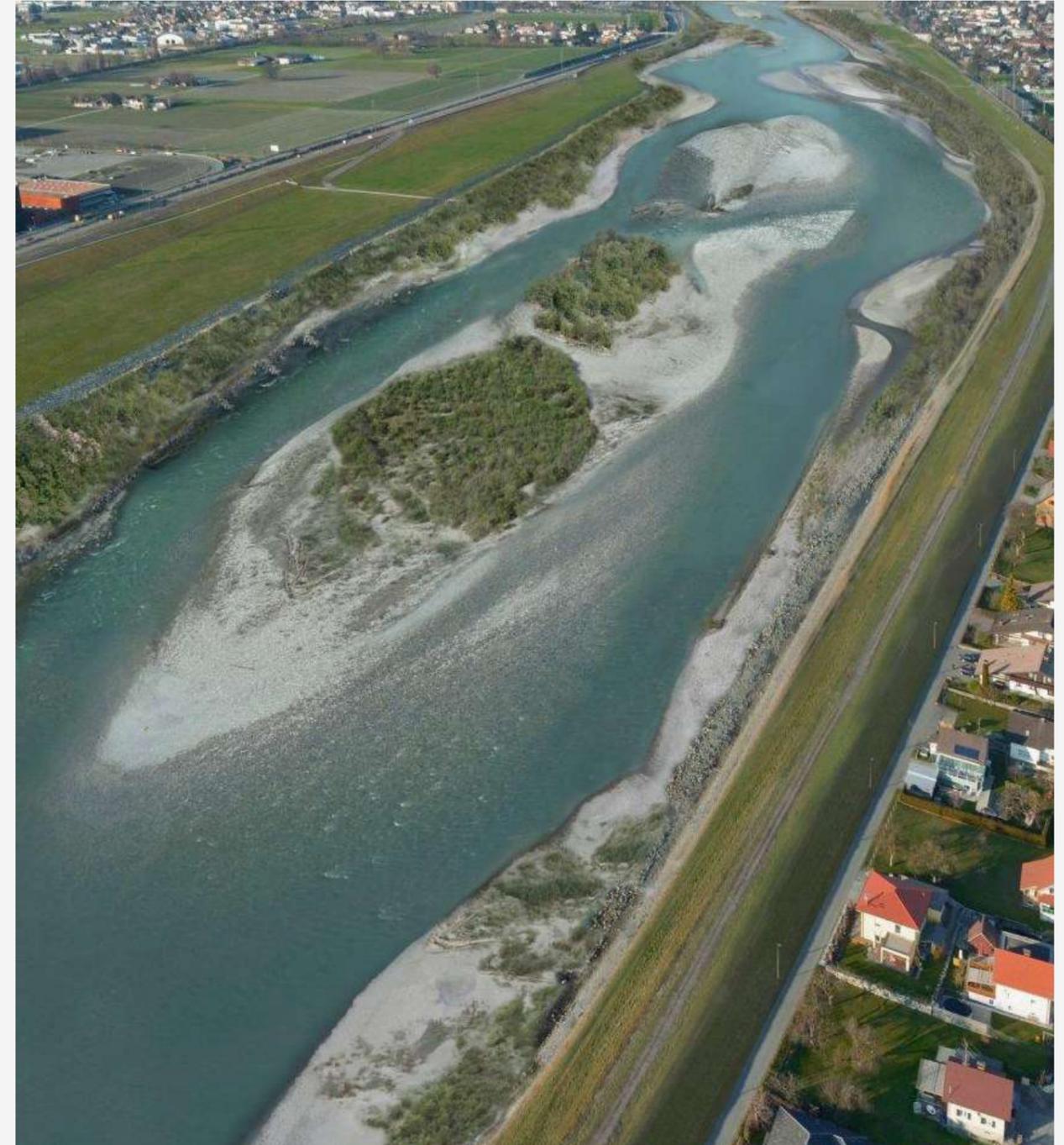
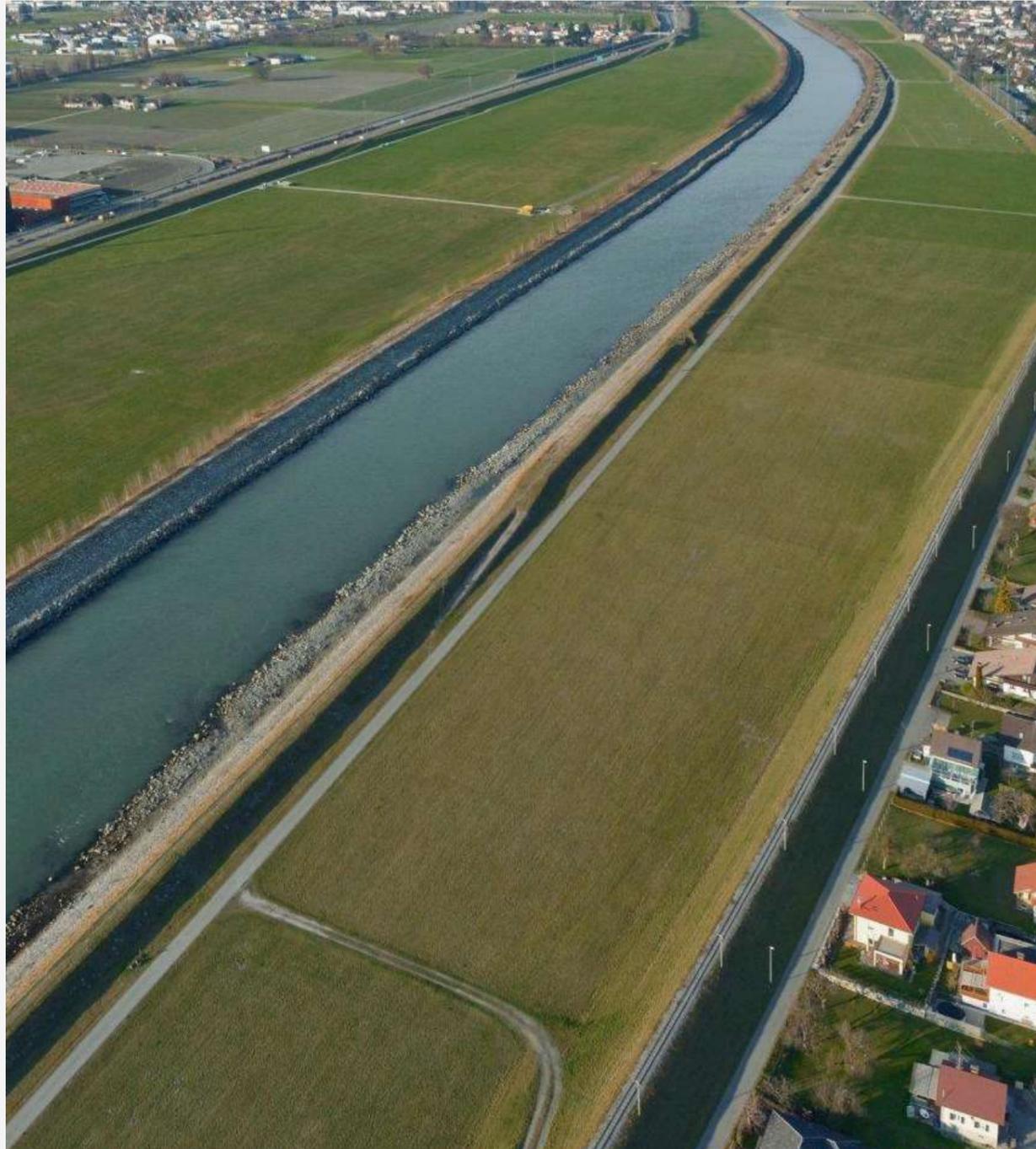
Modellfoto



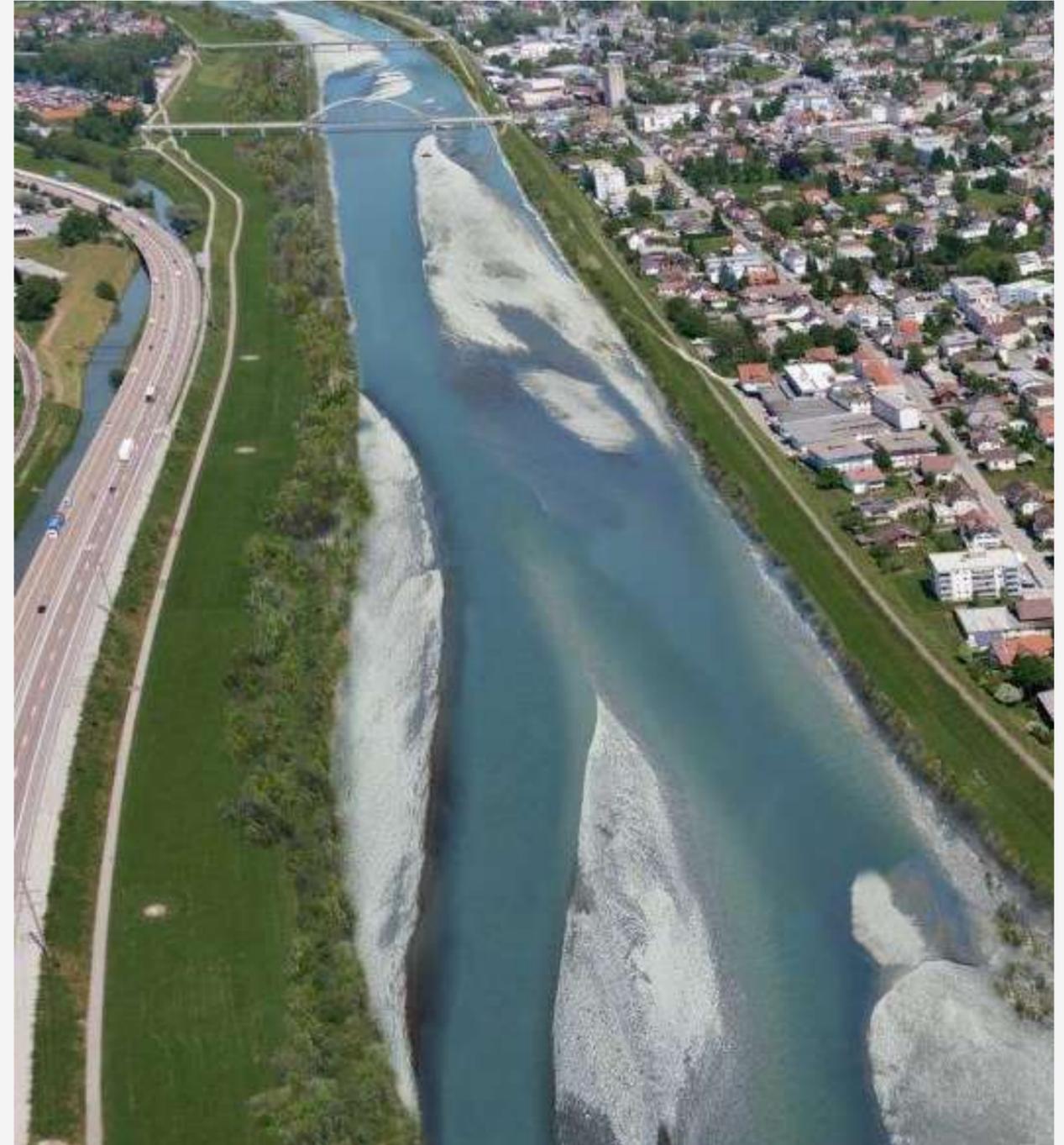
Modellfoto



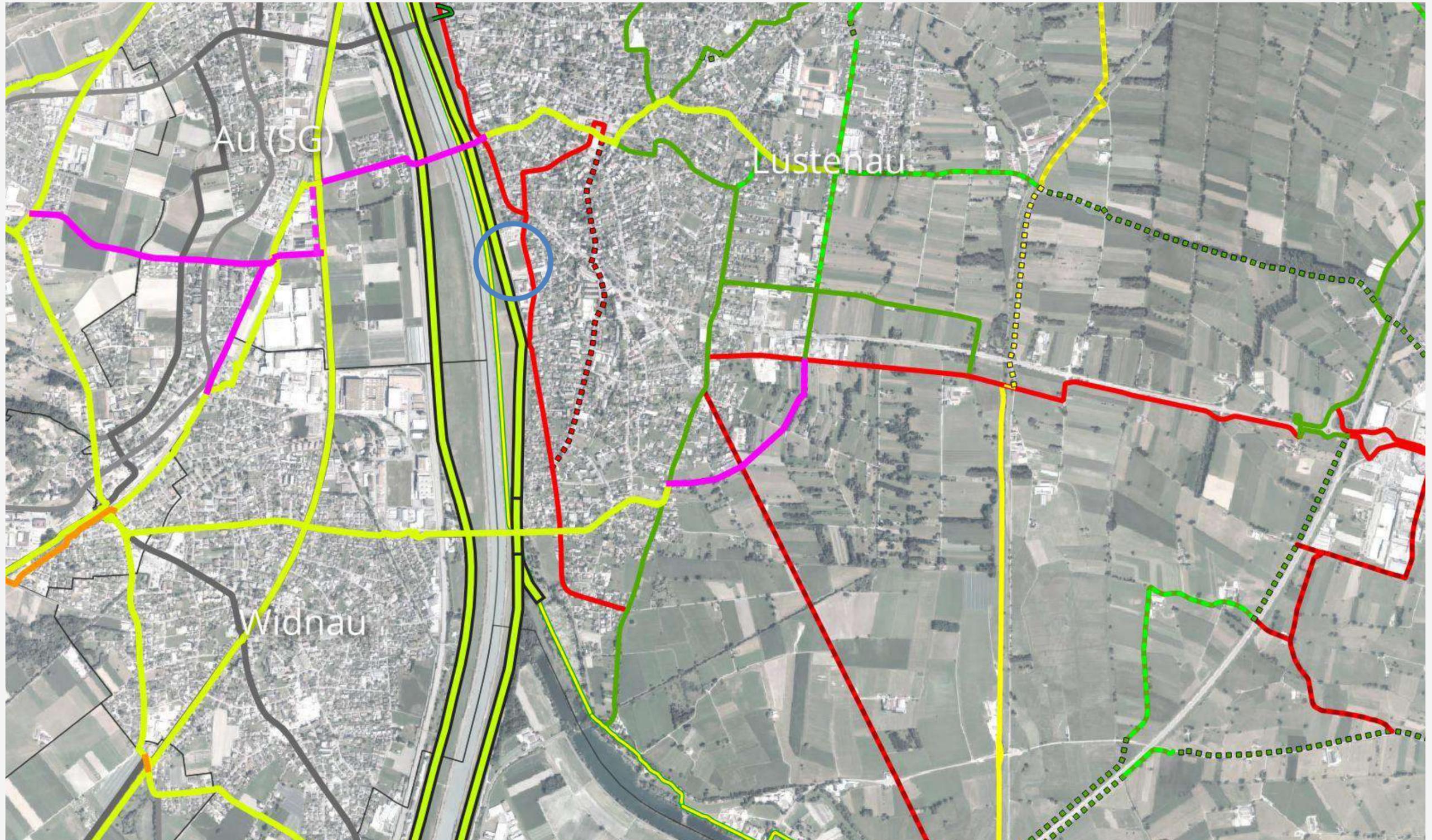
C Rahmenbedingungen
C Rhesi Hochwasserschutz



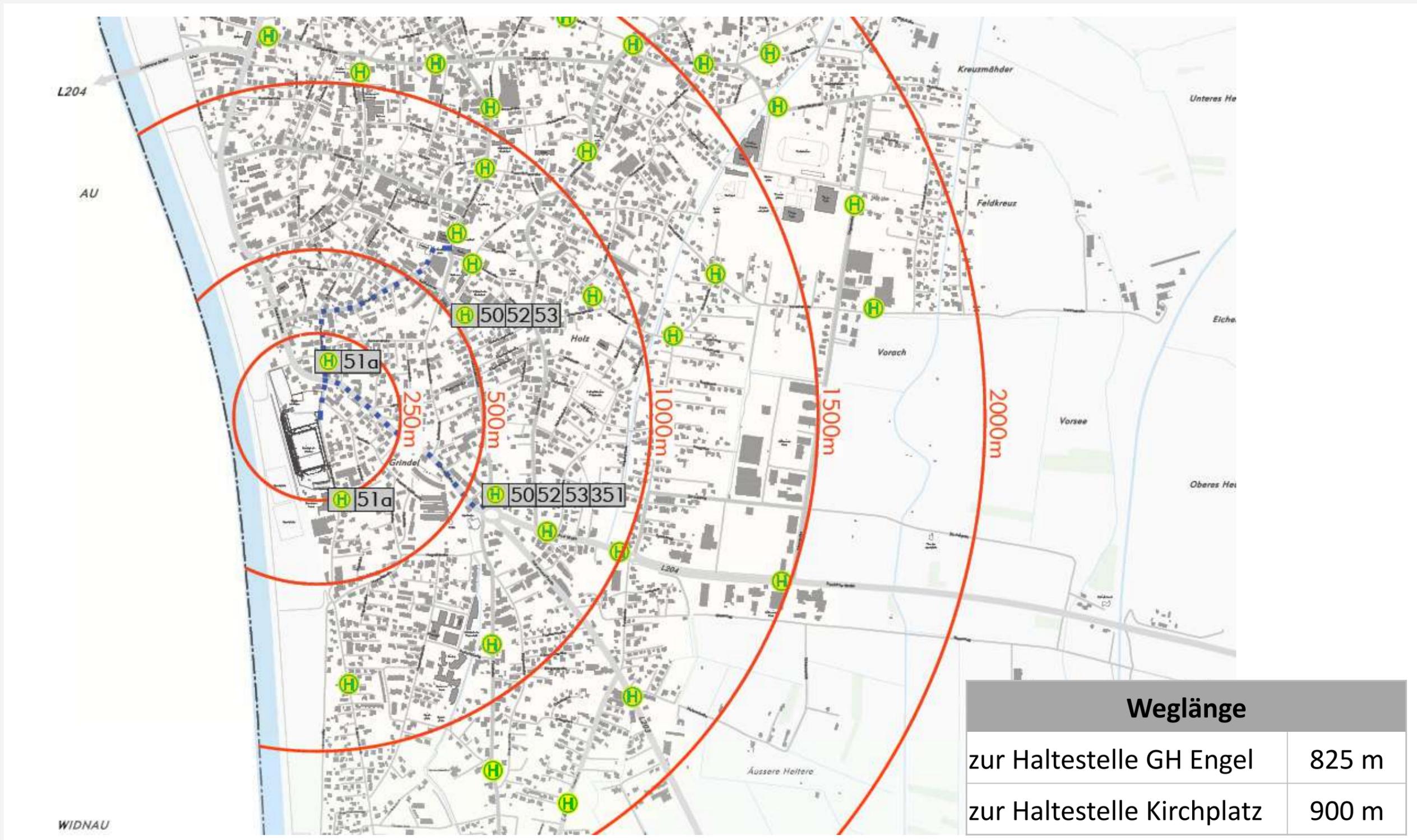
C Rahmenbedingungen
C Rhesi Hochwasserschutz



Projekt Korridorrouten



öffentlicher Verkehr



Bringen & Holen

- Nachfrage nach Bringen & Holen im Bereich Stadion
- Derzeit: ungeordnete Situation vor Eingang Nord
- Kritische Rangierbewegungen (Rückwärtsfahren) im unmittelbaren Eingangsbereich des Stadion (Fußgänger, Radfahrer...)

Empfehlung:

- Eigener, verkehrssicherer Bereich für Holen & Bringen ausweisen inkl. sicherer Wendemöglichkeit ohne Konflikte mit Fuß/Rad/anderen Verkehrsarten

Hinweis: begrenzte Kapazität des geplanten Bring & Holbereiches → bei publikumsintensivem Spiel kann es zu Überlastung/Rückstauerscheinungen kommen

Fahrradparken

- 487 Stellplätze mit fixem Ständer in höhenversetzter Parkierung
- Erweiterungsbereich: Platz für weitere 311 Fahrräder ohne Ständer bei besucher-intensiven Spielen
- Verschiedene Varianten der Anordnung der Fahrgassen möglich
- Bei Maximalauslastung Stadion sind weitere Flächen für Fahrradparkierung vorzusehen

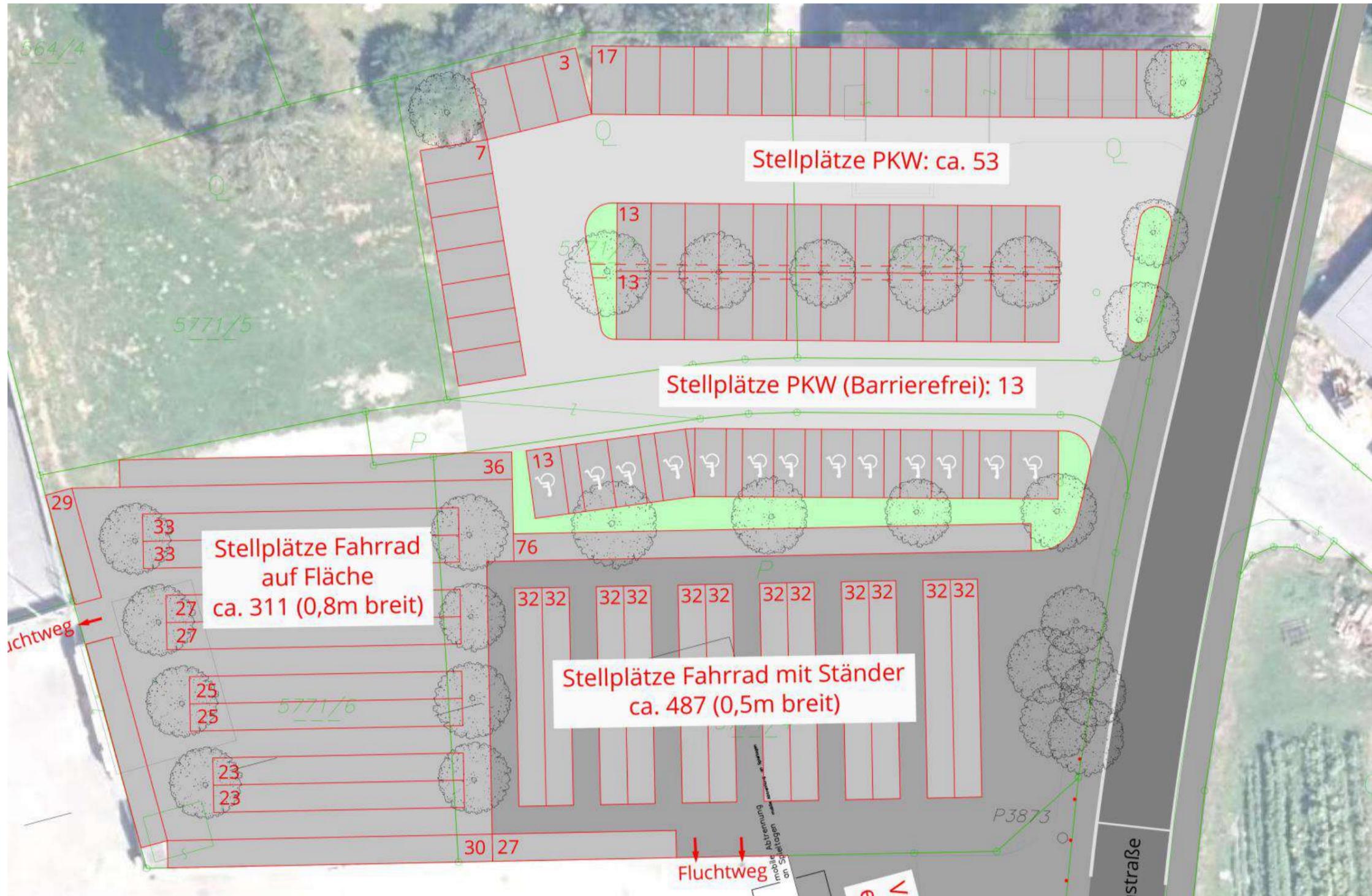


Symbolfoto: höhenversetzte Parkierung

Anforderungen Stellplätze

Anforderungen Stellplätze		Planfall	
		Normal	Maximal
Fahrrad	Nicht überdacht	400 fix + 300 Fläche (direkt am Stadion) = 700	Gesamt: 1300 Erweiterungsflächen vorsehen (direkt am Stadion)
	überdacht	30 bis 50	
PKW		500	800

Flächenbedarf		Planfall	
		Normal	Maximal
Fahrrad 1,4 m ² Bügel (ohne Fahrgasse)	Nicht überdacht	560 m ² + 420 m ² = 980 m²	Erweiterungsflächen vorsehen
	überdacht	42 m ² bis 70 m ²	
Fahrrad 1,0 m ² Hoch-Tief-Parker (ohne Fahrgasse)	Nicht überdacht	400 m ² + 300 m ² = 700 m²	Erweiterungsflächen vorsehen
	überdacht	30 – 50 m ²	
PKW 25 m ² (mit Fahrgasse)		12.500 m ²	20.000 m ²



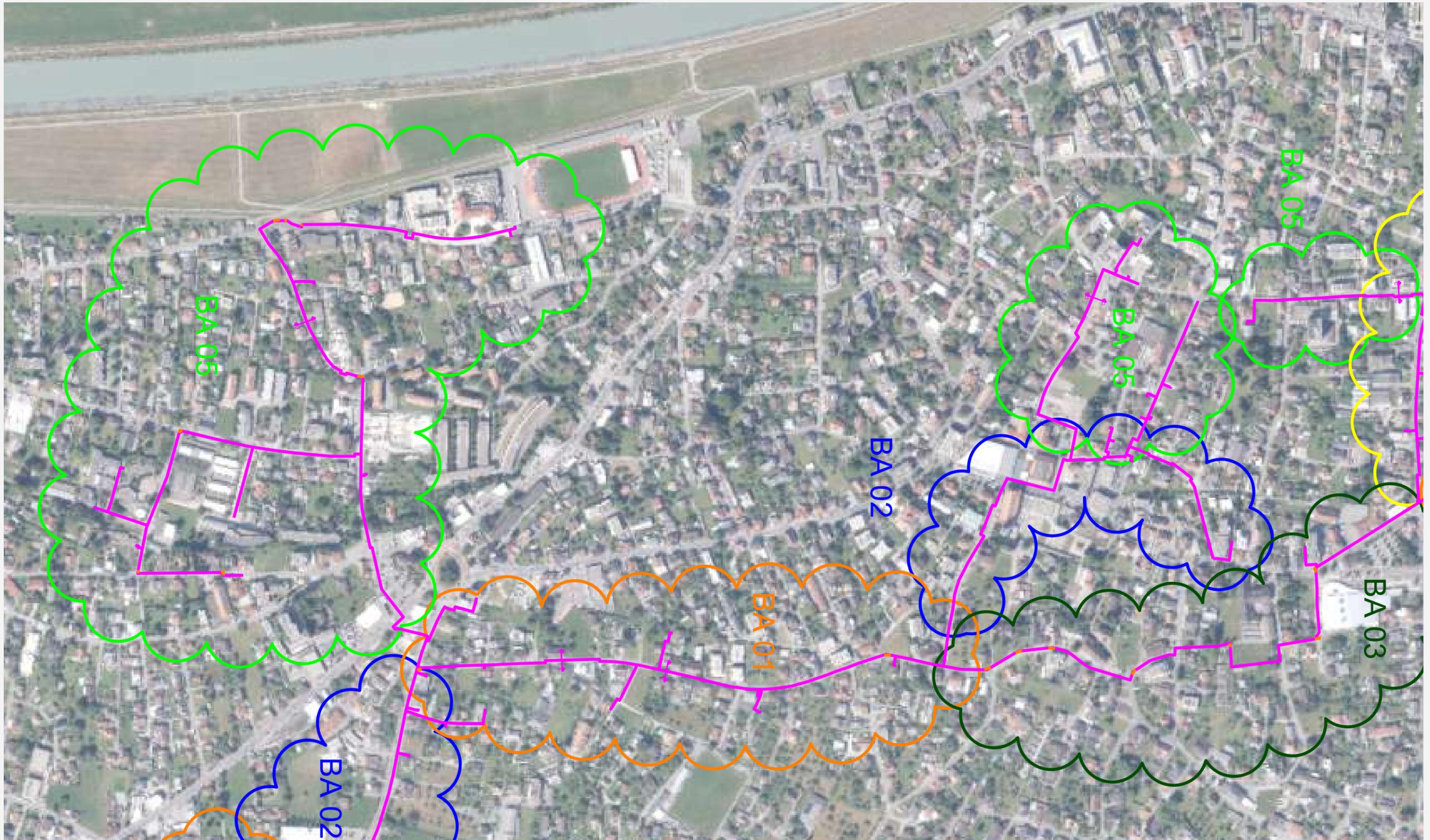
**Schützengartenstraße &
Parkplatz Nord**



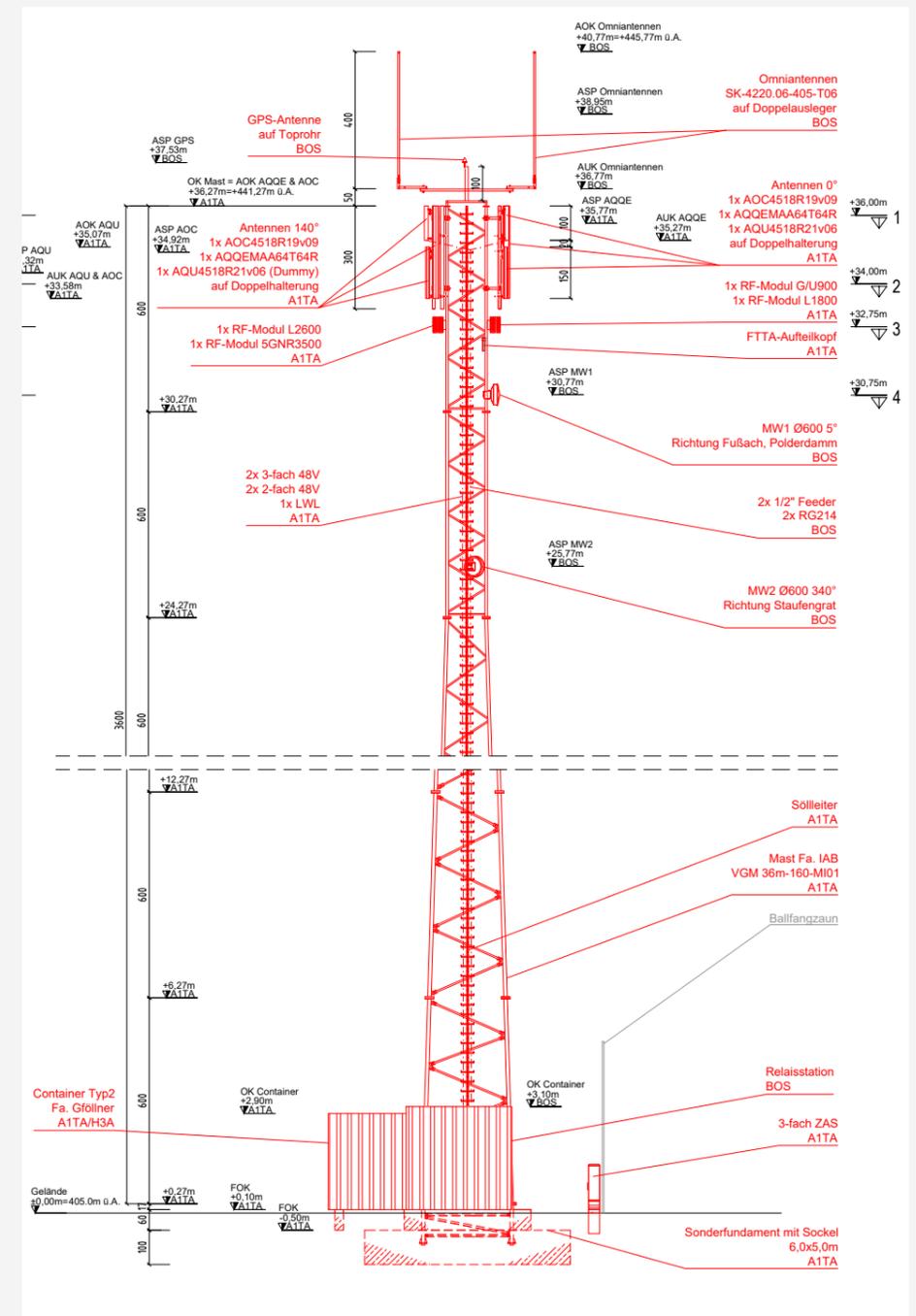
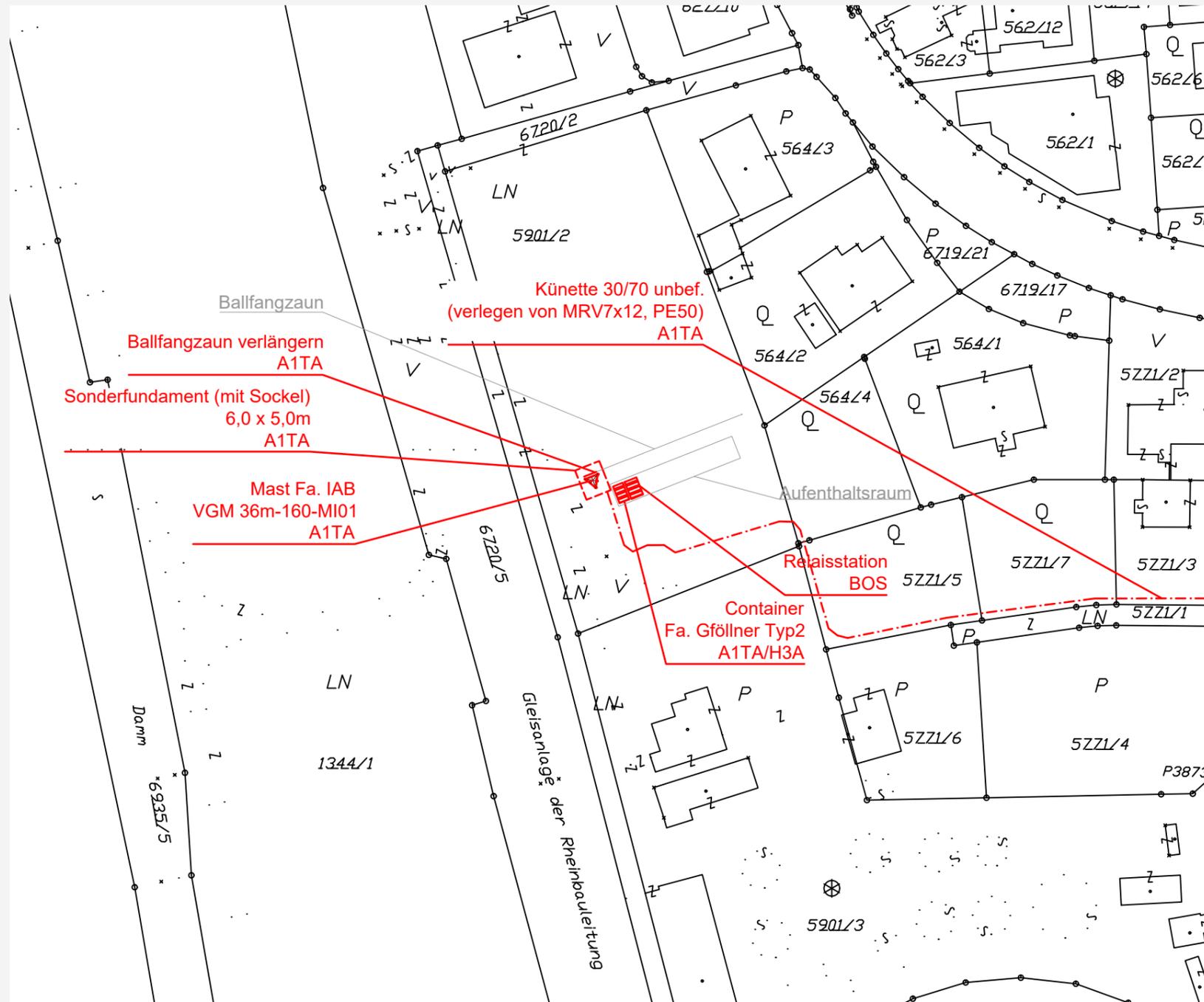
Zielsetzung Straßenbauprojekt Schützengartenstraße

- Niveauangleichung Stadion und Gehsteig.
- Integration von Baumkörpern auf stadionabgewandter Seite wird geprüft.
- Fernwärmetrassenführung bis Ende Schützengartenstraße projektieren.
- Entwurf Parkplatz Nord, Stellplatzanzahl lt. Einreichung.
- Realisierung Straßenbauprojekt bis 2025, zeitgleich mit Stadion.

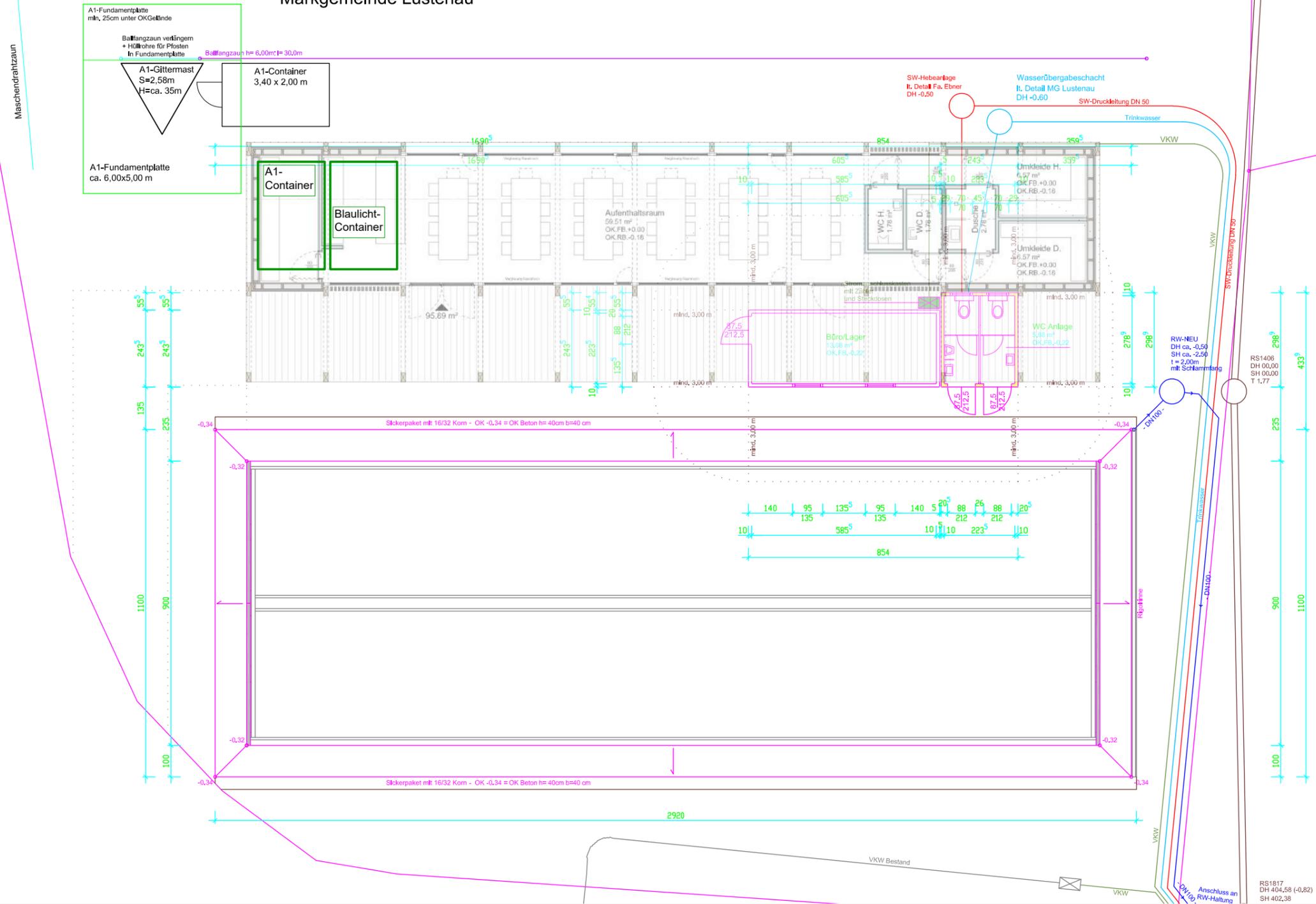
Fernwärme Lustenau - Trassenplan
Grobkonzept Bauabschnitte



C Rahmenbedingungen
C Sendemast A1



A1-Sendemastenposition Vorschlag: Marktgemeinde Lustenau



C Rahmenbedingungen
C Nachwuchszentrum



C Analyse

D Analyse
D Übersicht Lustenau



- Autobahn
- Bundesstraße
- Hauptverkehrsstraße
- Radverkehr
- Zentrum
- Naherholung
- Planungsperimeter

D Analyse
D Anbindung & Erschließung



- Autobahn
- Bundesstraße
- Hauptverkehrsstraße
- Hauptverkehrsstraße
- Radverkehr
- Zentrum
- Bushaltestelle
- Planungsperimeter
- Gehzeit 10min

D Analyse
**D Handel, Bildung, Kultur,
Freizeit**



- Lebensmittel
- Post
- Apotheke
- Bildung
- Kultur
- Religion
- Soziale Einrichtung

D Analyse
D Gastronomie



-  Restaurant
-  Imbiss
-  Cafe / Bäcker

D Analyse
D Sportstätten



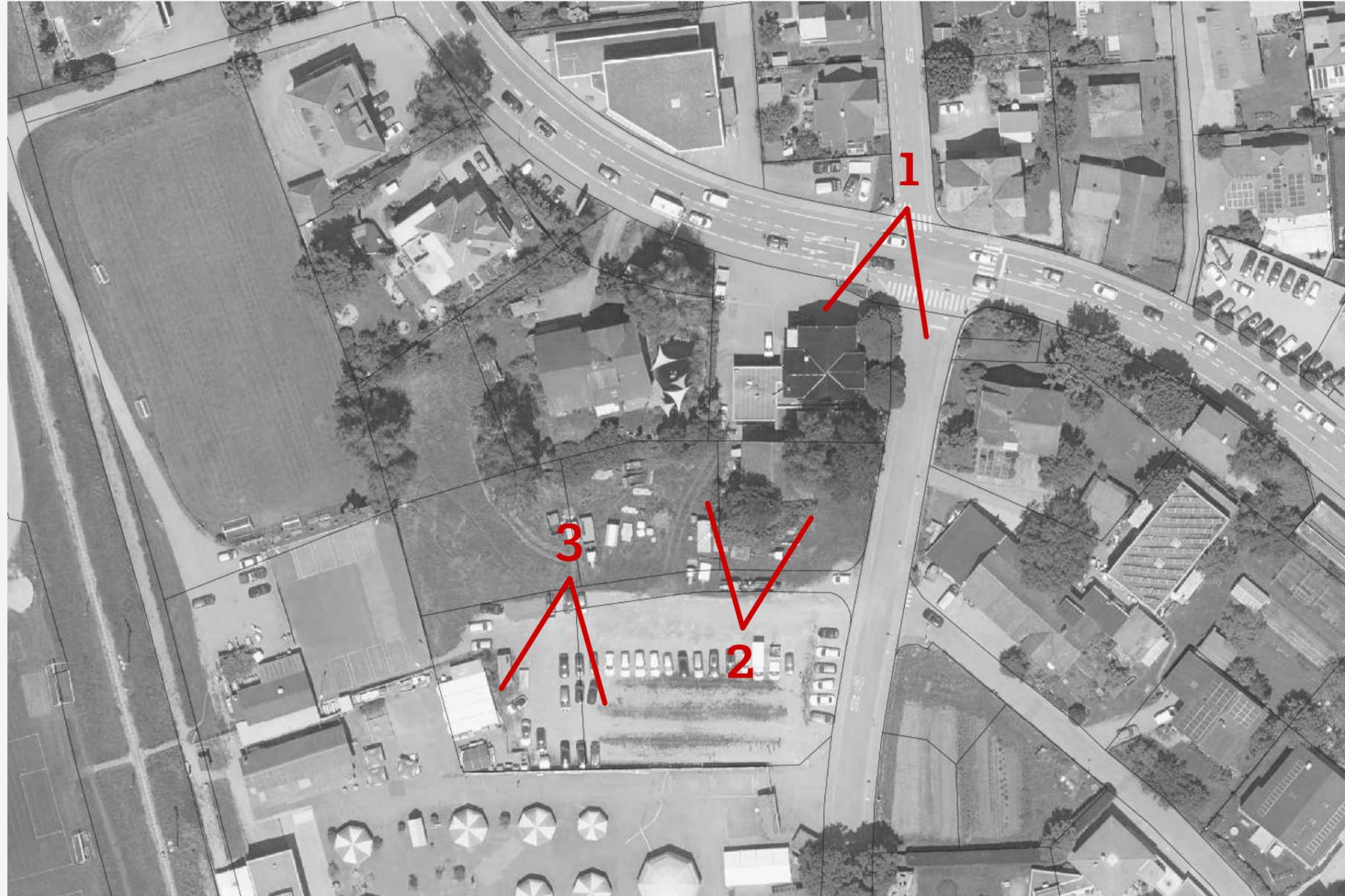
-  Fußballstadion
-  Sportanlage
-  Turnhalle
-  Schwimmen
-  Diverses

D Analyse
D Reichhofssation



-  Sport
-  Parken
-  Austria - Dorf
-  Restaurant

D Analyse
D Situation Bestand



D Analyse
D Situation Bestand



1

Zufahrt Stadion | Restaurant Corfu



2

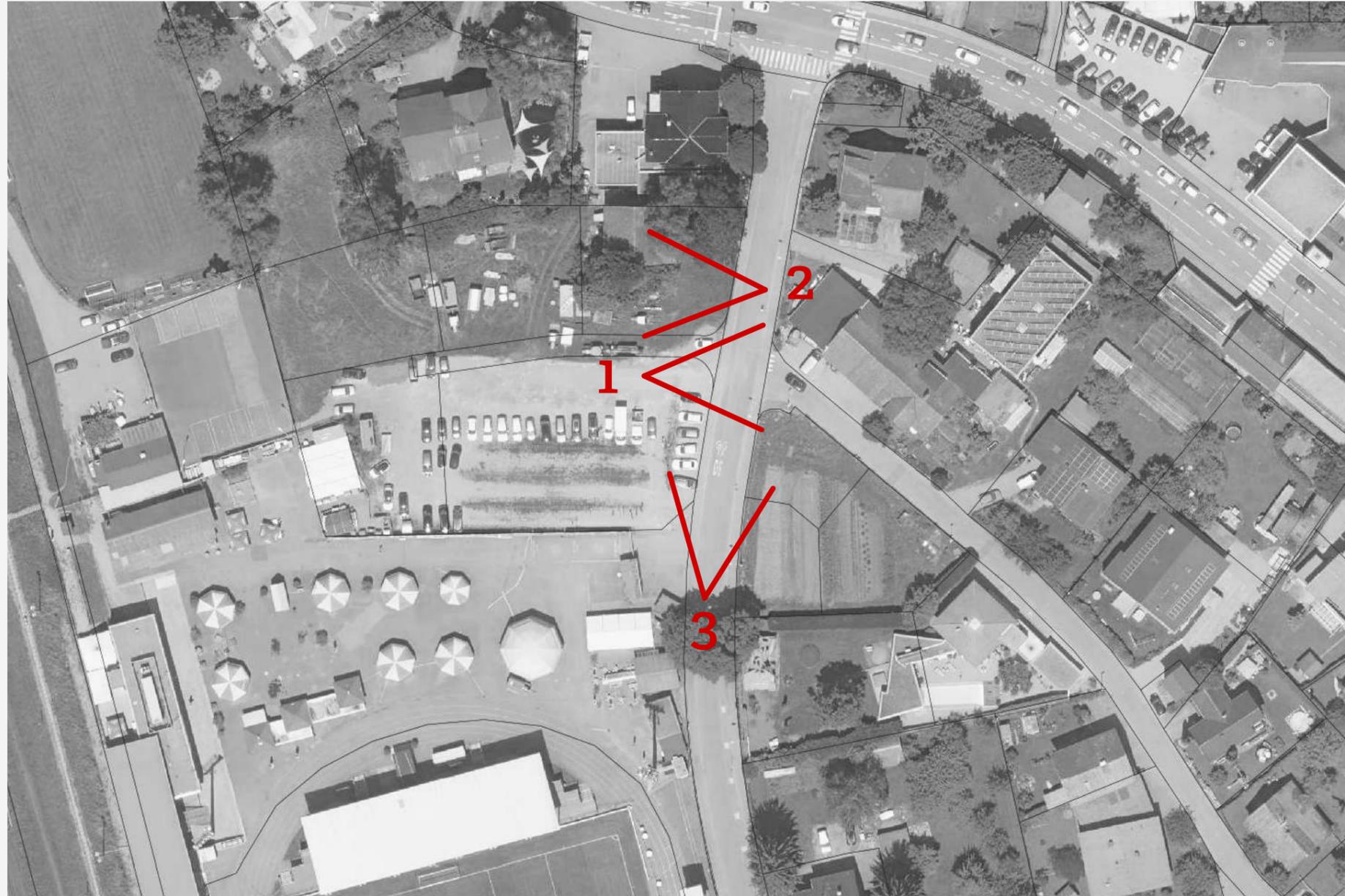
Parkplatz Stadion | Rückseite Bebauung an Reichshofstraße



3

Fahrradparken & Austria-Dorf

D Analyse
D Situation Bestand



D Analyse
D Situation Bestand



1

Nachbargebäude | beengte Verkehrssituation



2

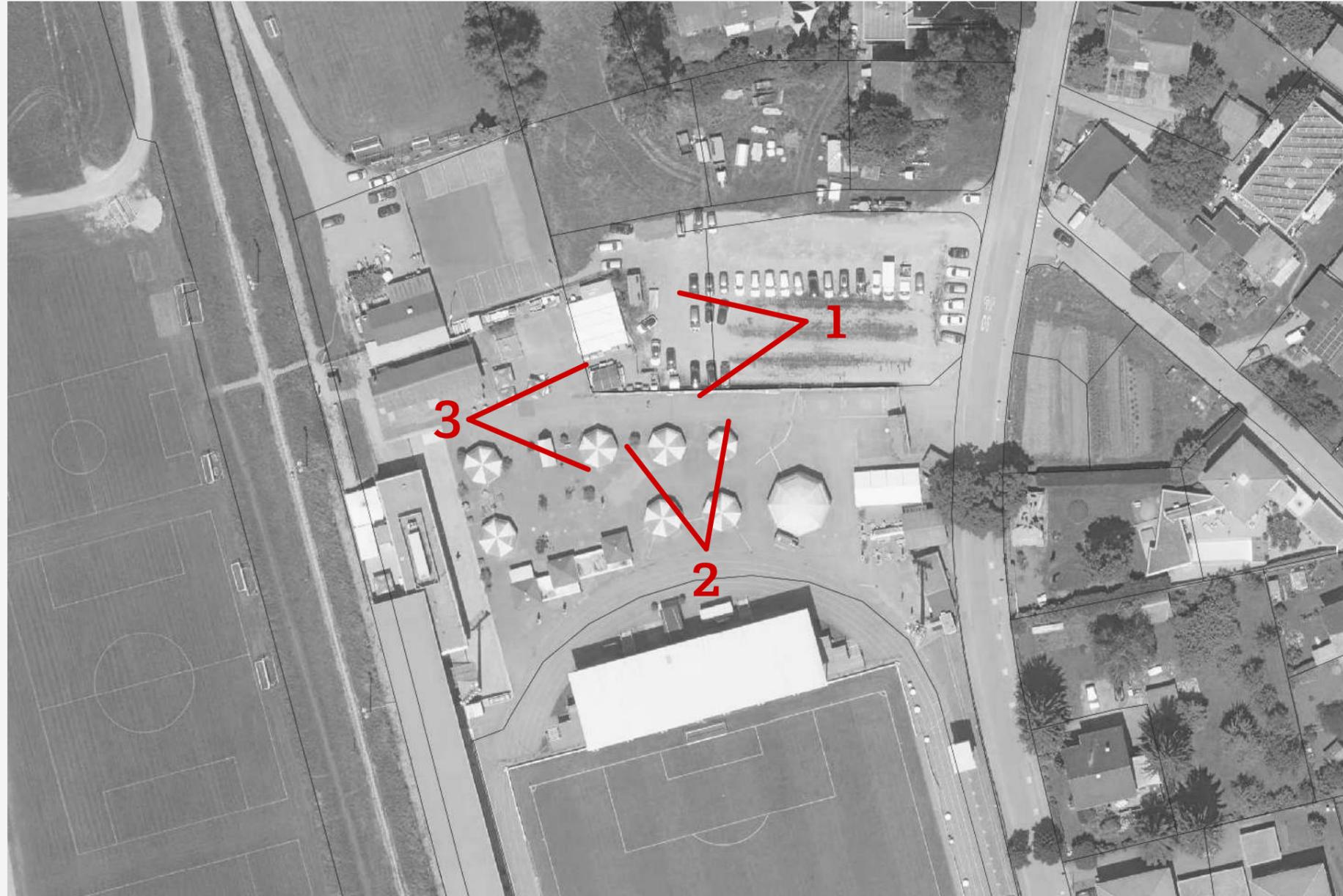
Parkplatz & Nachbargrundstücke



3

Schützengartenstraße Richtung Norden

D Analyse
D Situation Bestand



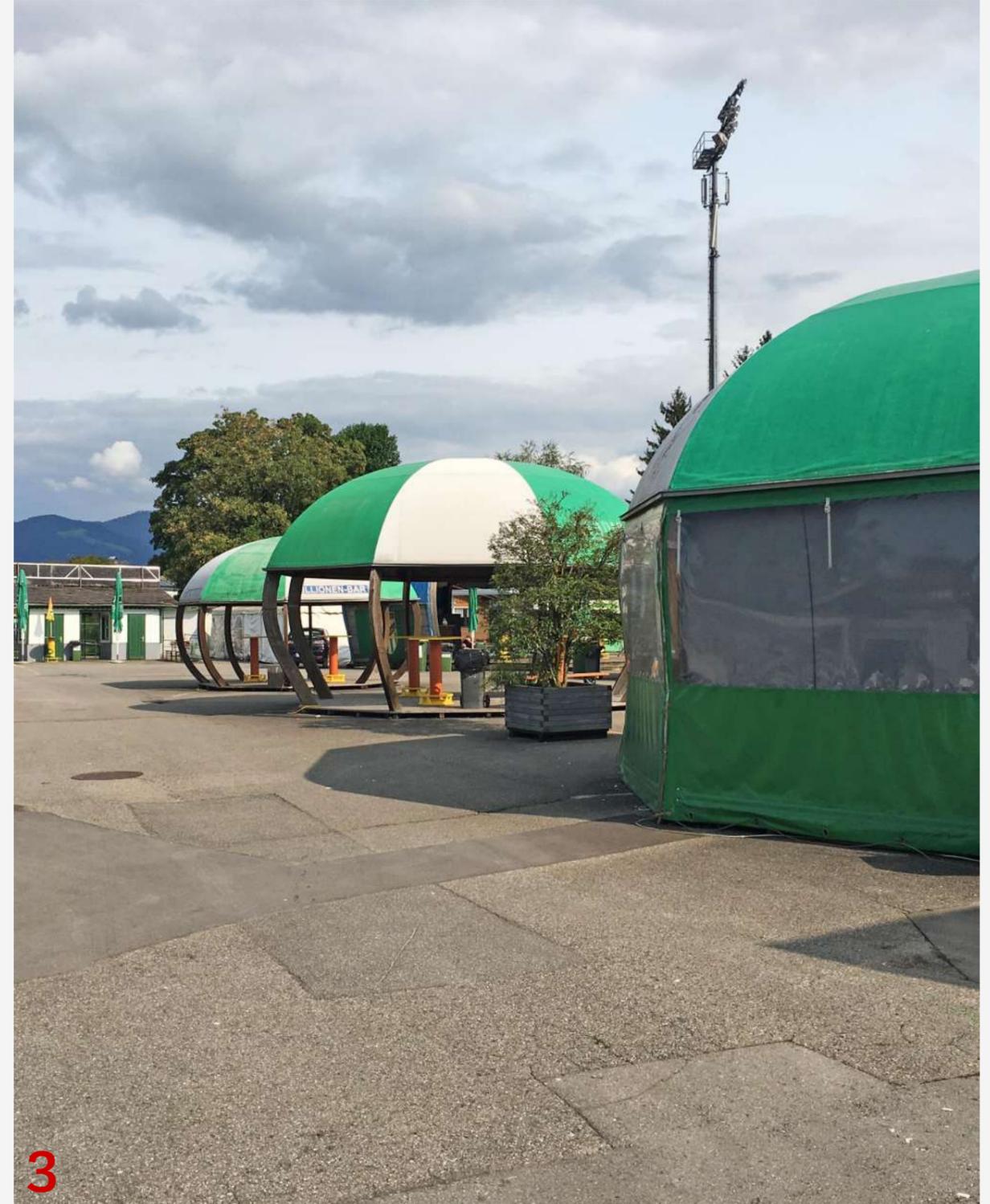
D Analyse
D Situation Bestand



Müllsammelstelle

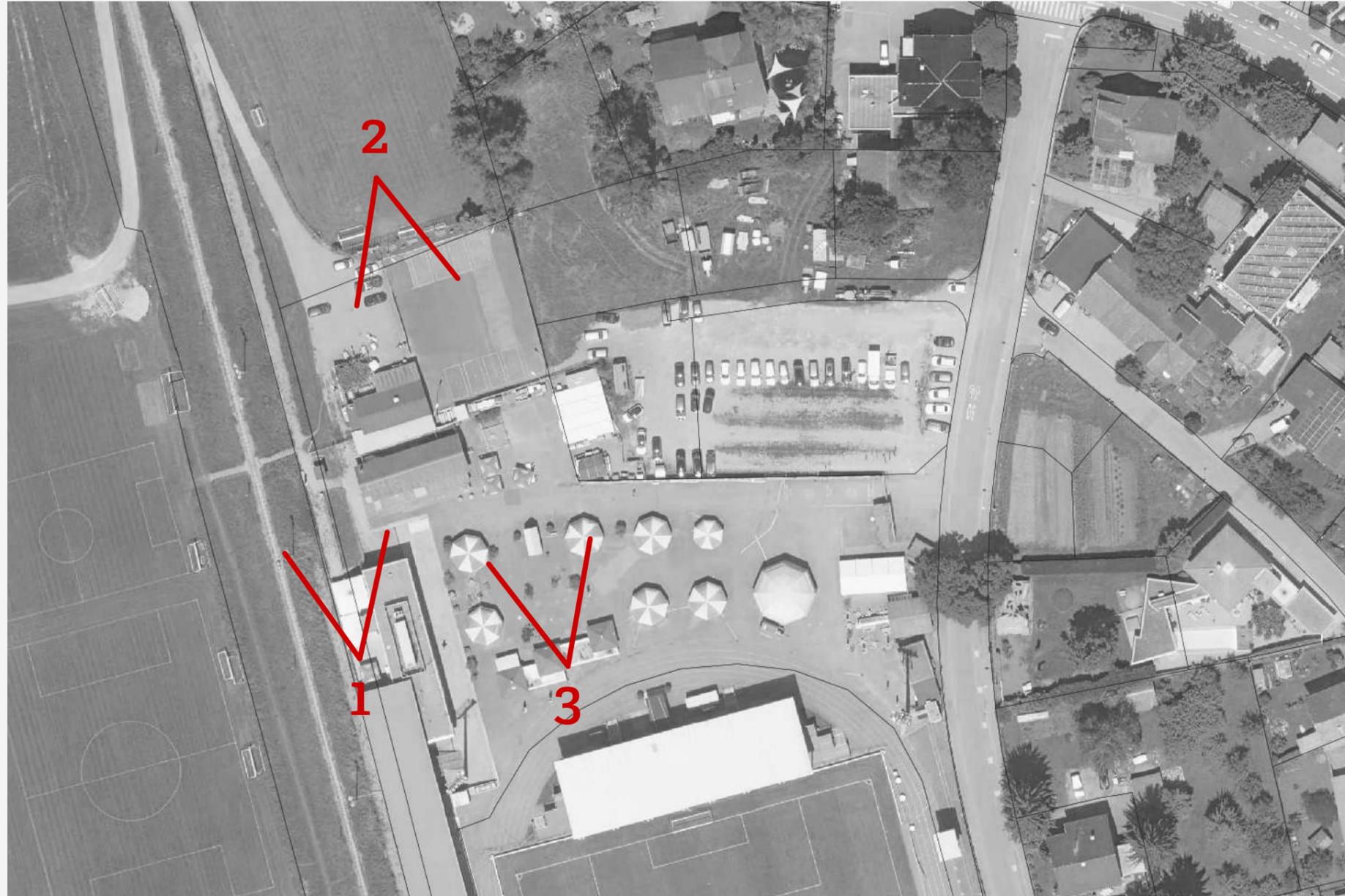


Müll & Container für Lagerzwecke



Pavillons Austria-Dorf

D Analyse
D Situation Bestand



D Analyse
D Situation Bestand



1

Zufahrt Feuerwehr



2

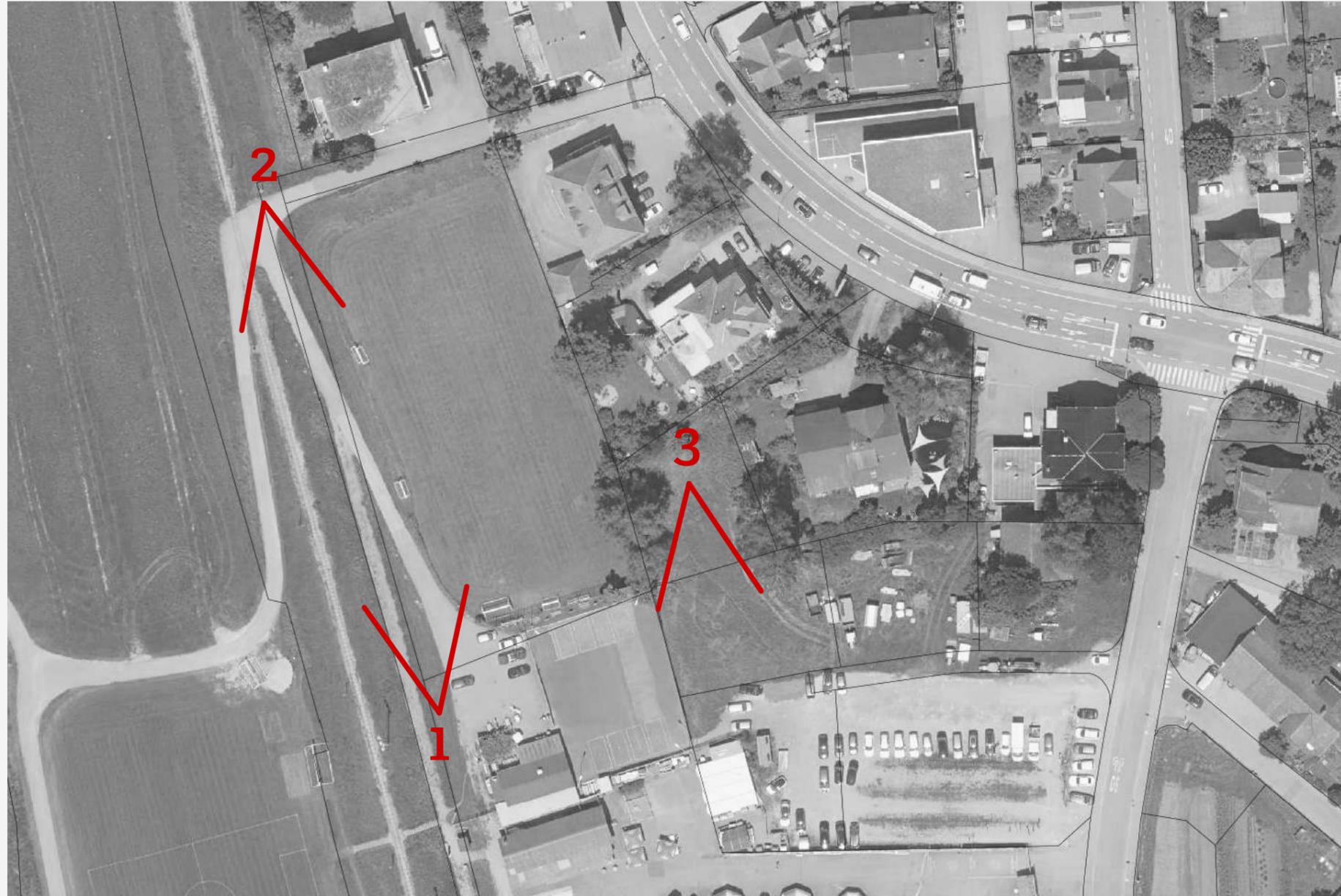
Vereinsheim Stockschützen



3

Jugendheim | Übergang Stockschützen

D Analyse
D Situation Bestand



D Analyse
D Situation Bestand



1
Zugang Rheindamm & Trainingsplatz



2
Rheinbähne | Blick zum Austria-Dorf & Stadion



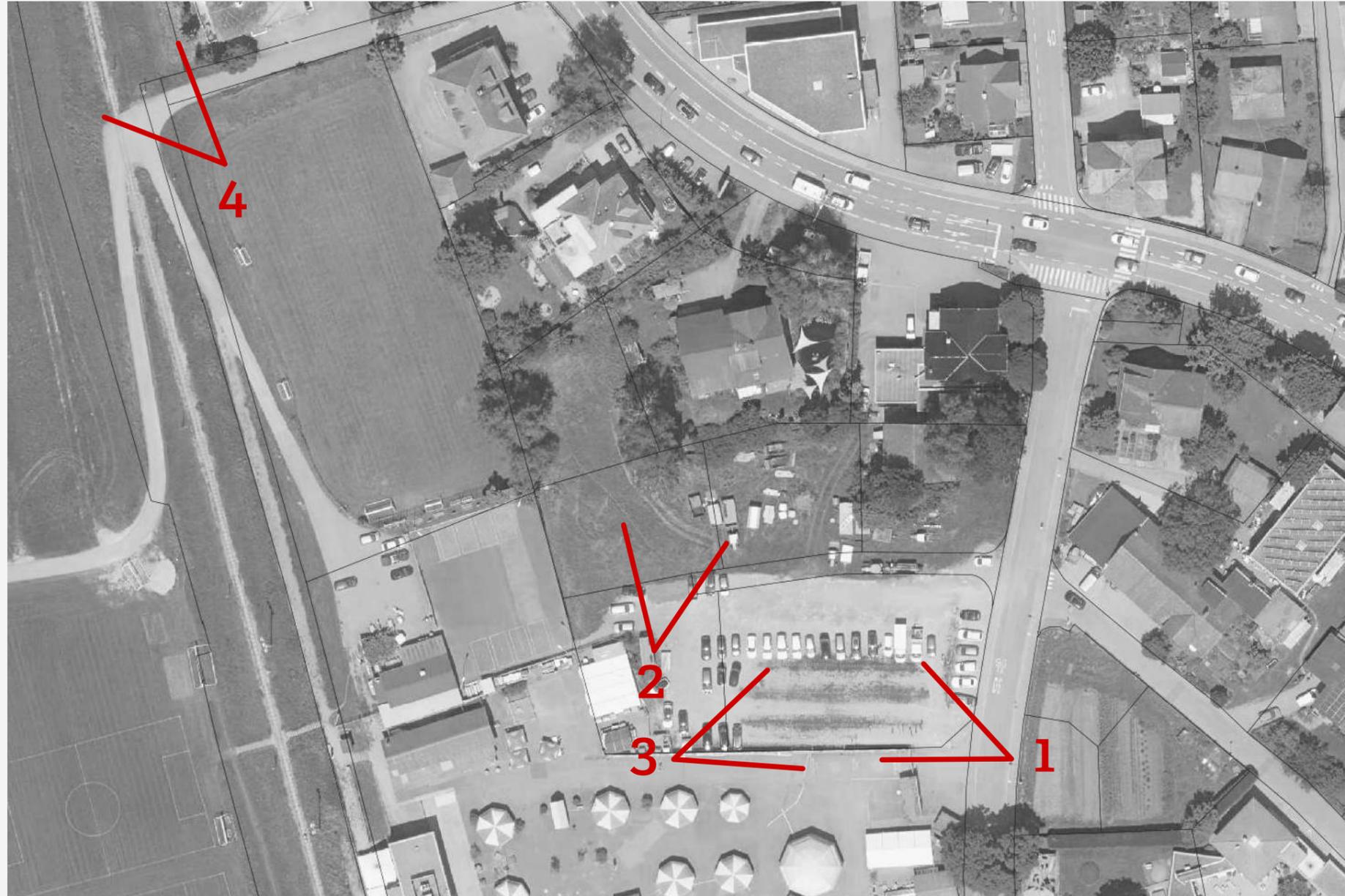
3
Rückseite Parkplätze & Austria-Dorf

D Analyse
D Situation Bestand



Boccia-Bahn

D Analyse
D Situation Bestand



D Analyse
D Situation Bestand



1

Fahrradparken



2

Parken Wiese



3

Parken PKW & Räder



4

Parken Rheinvorland

E Konzept



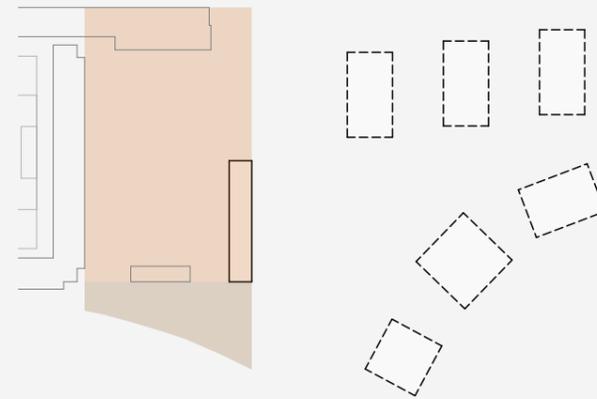
Übersicht erste Maßnahmen Masterplanung

- Abbruch Stadl - 2024
- Sanierung Austriadorf - bis 2025
- Abbruch Container - bis 2025
- Umsetzung Vereinsheim - bis 2025
- Realisierung Parkplatz & grüne Mitte - bis 2025
- Optimierung Verbindung zum Rhein - bis 2025

Bereich 01

Austria-Dorf & Vereinsheim

Etappe 01 - bis Realisierung Rhesi (2030)



E1 Konzept
E Bereich 01 - Etappe 01. m750
bis 2030 (Realisierung Rhesi)



Übersicht
Vereinsheim Teil 1

Teilabschluss Stadion mit:

- Austria-Dorf
- Vereinsheim
- kl. Gastro

Kennzahlen

Fiktive Grundstücksfläche

Bereich 01:	5.715 m ²
Bereich 01.1:	1.085 m ²

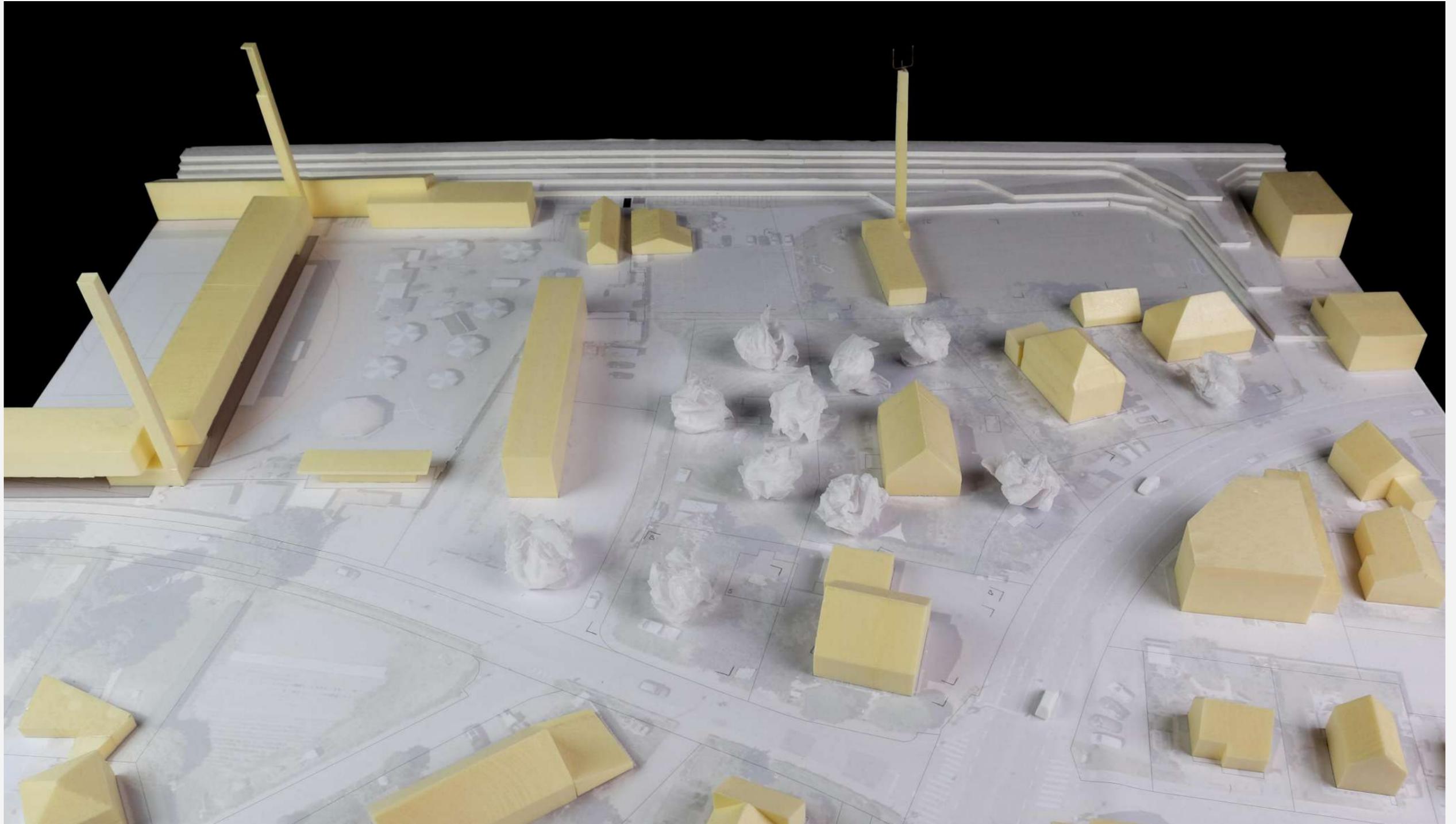
Vereinsheim (Etappe 01)

BGF / Geschoss:	342 m ²
GGF / Geschoss (x 0,85):	291 m ²
Geschosse:	2
BGF gesamt:	490 m ²
GGF gesamt:	417 m ²

- + baulicher Abschluss Austria-Dorf
- + Schaffung einer Vorplatzsituation mit Eingangsgebäude
- + vereinsseitige Integration
- hinten kein fertiger Abschluss - Bestand bleibt noch erhalten

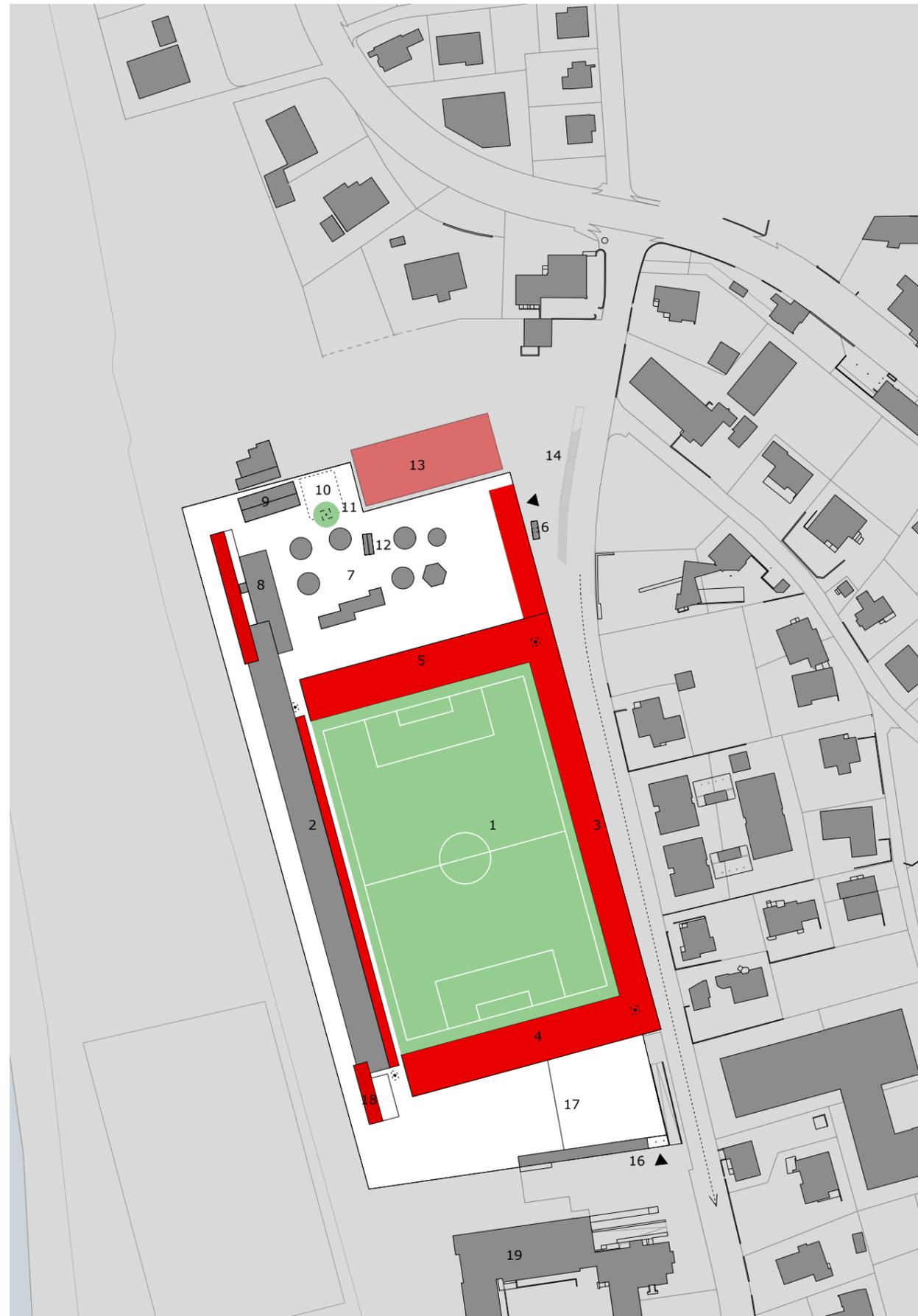
E1 Konzept
E Bereich 01 - Etappe 01
bis 2030 (Realisierung Rhesi)

Modellfoto
Vereinsheim Teil 1



E1 Konzept
**E Bereich 01 | Studie
Architekturwerkstatt**

Studie Architekturwerkstatt



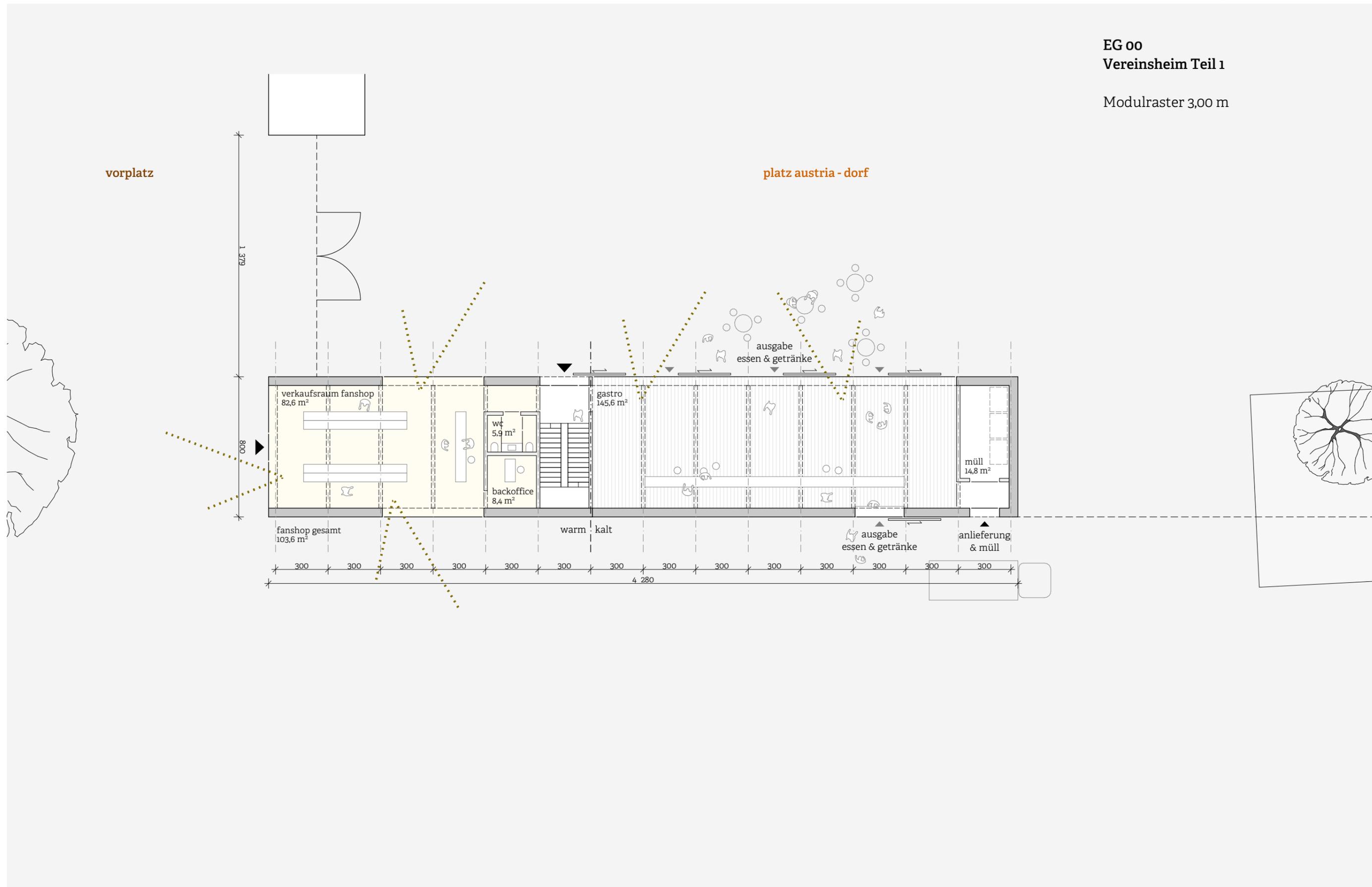
GESAMTKAPAZITÄT rund 7400 Zuschauer

- 1 Spielfeld
- 2 Westtribüne erweitert
- 3 Osttribüne
- 4 Südtribüne
- 5 Nordtribüne
- 6 Haupteingang
- 7 Austria Dorf (Veranstaltungen / Textile Überdachung)
- 8 Glashaus (Gönnerbereich)
- 9 Jugendheim
- 10 Spielplatz
- 11 Dorfbaum
- 12 Hugo Kleinbrod Kapelle
- 13 Fahrräder
- 14 Shuttlebus /Taxi
- 15 Rhein
- 16 Eingang Gäste
- 17 Gästesektor (Sicherheit)
- 18 Gastronomie Süd
- 19 Sozialzentrum (im Anschluss daran Betreutes Wohnen)

REICHSHOFSTADION

OG 01
Vereinsheim Teil 1

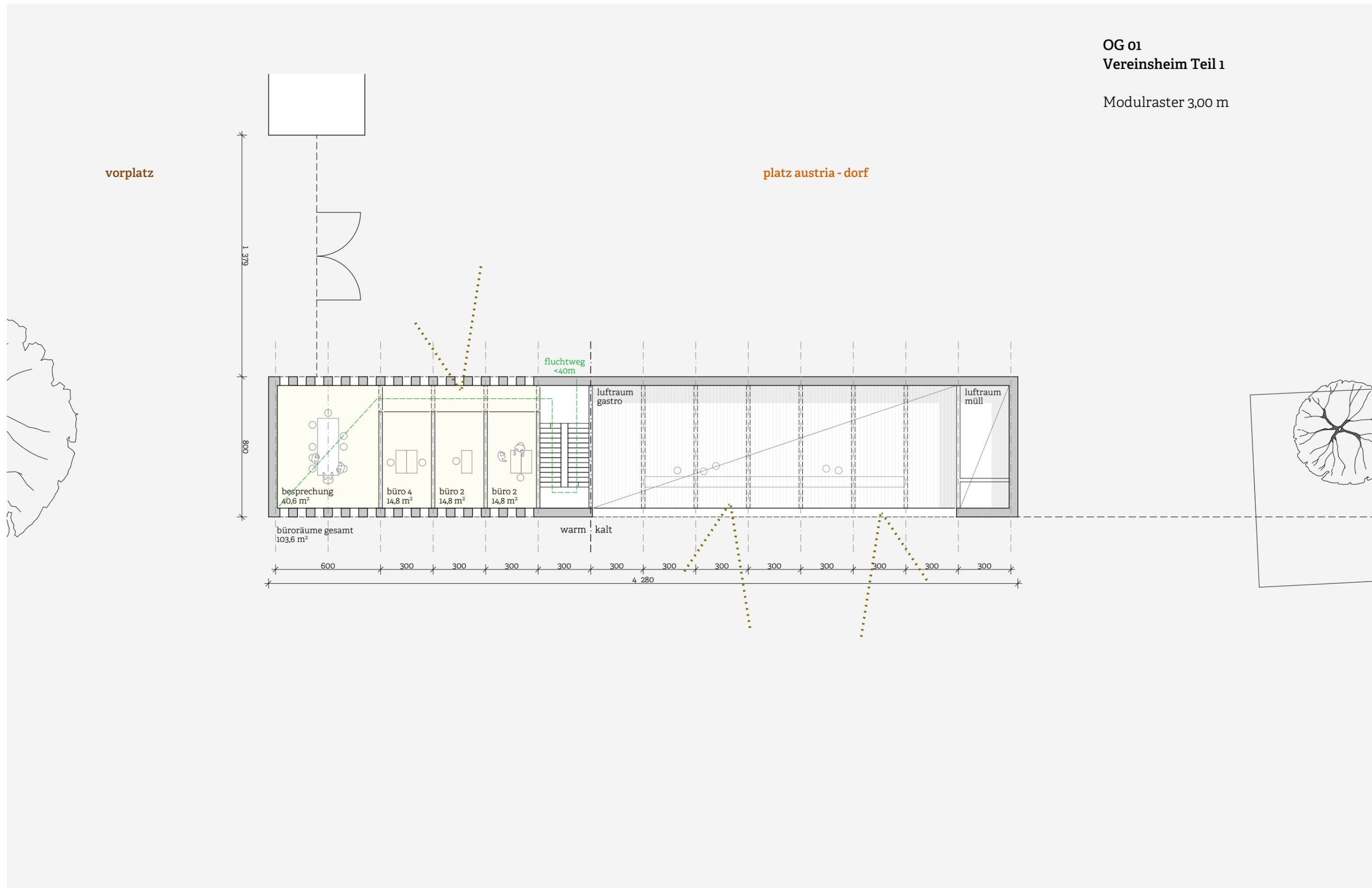




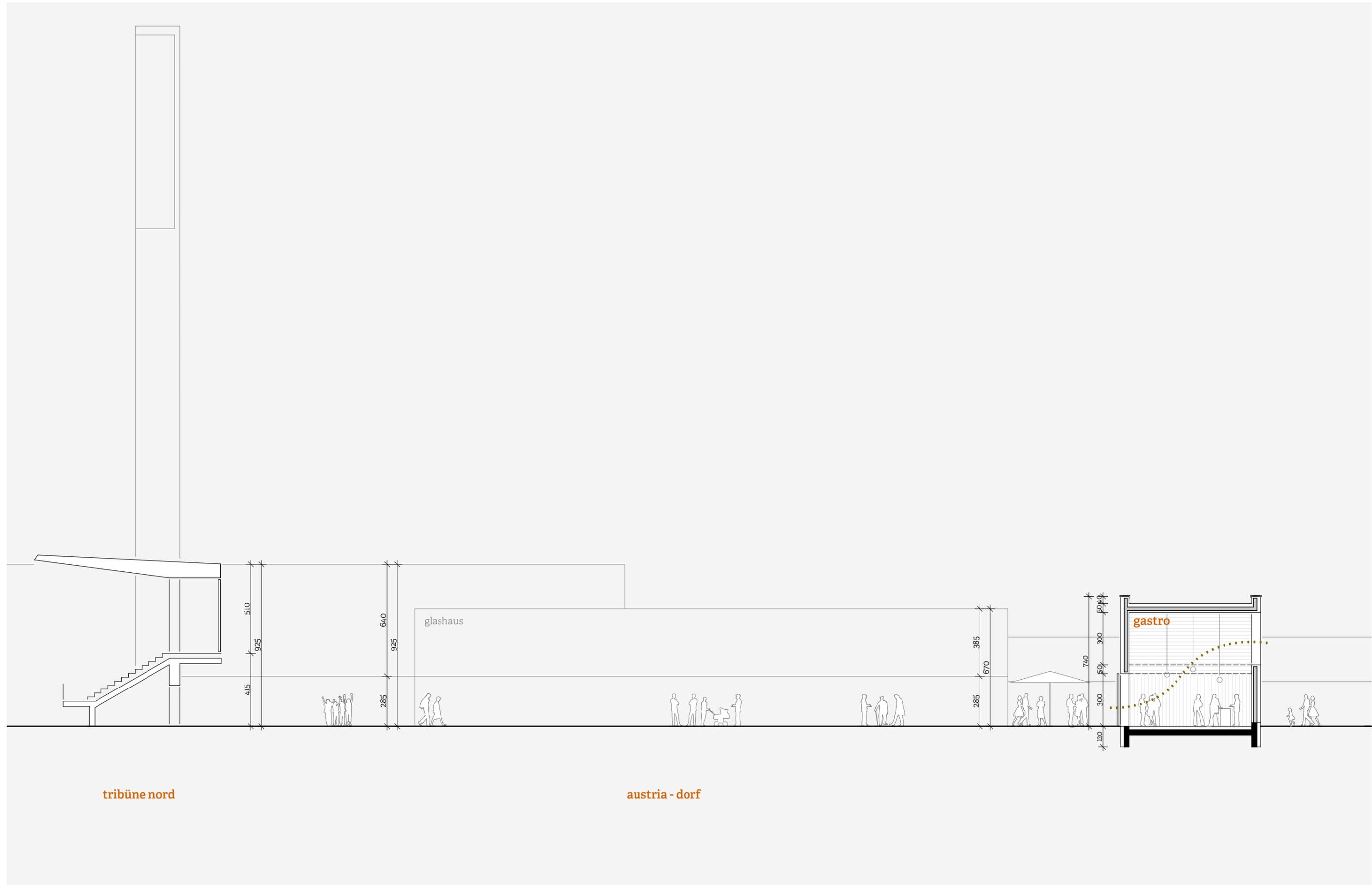
E1 Konzept
E Bereich 01 - Etappe 01. m200
bis 2030 (Realisierung Rhesi)

OG 01
Vereinsheim Teil 1

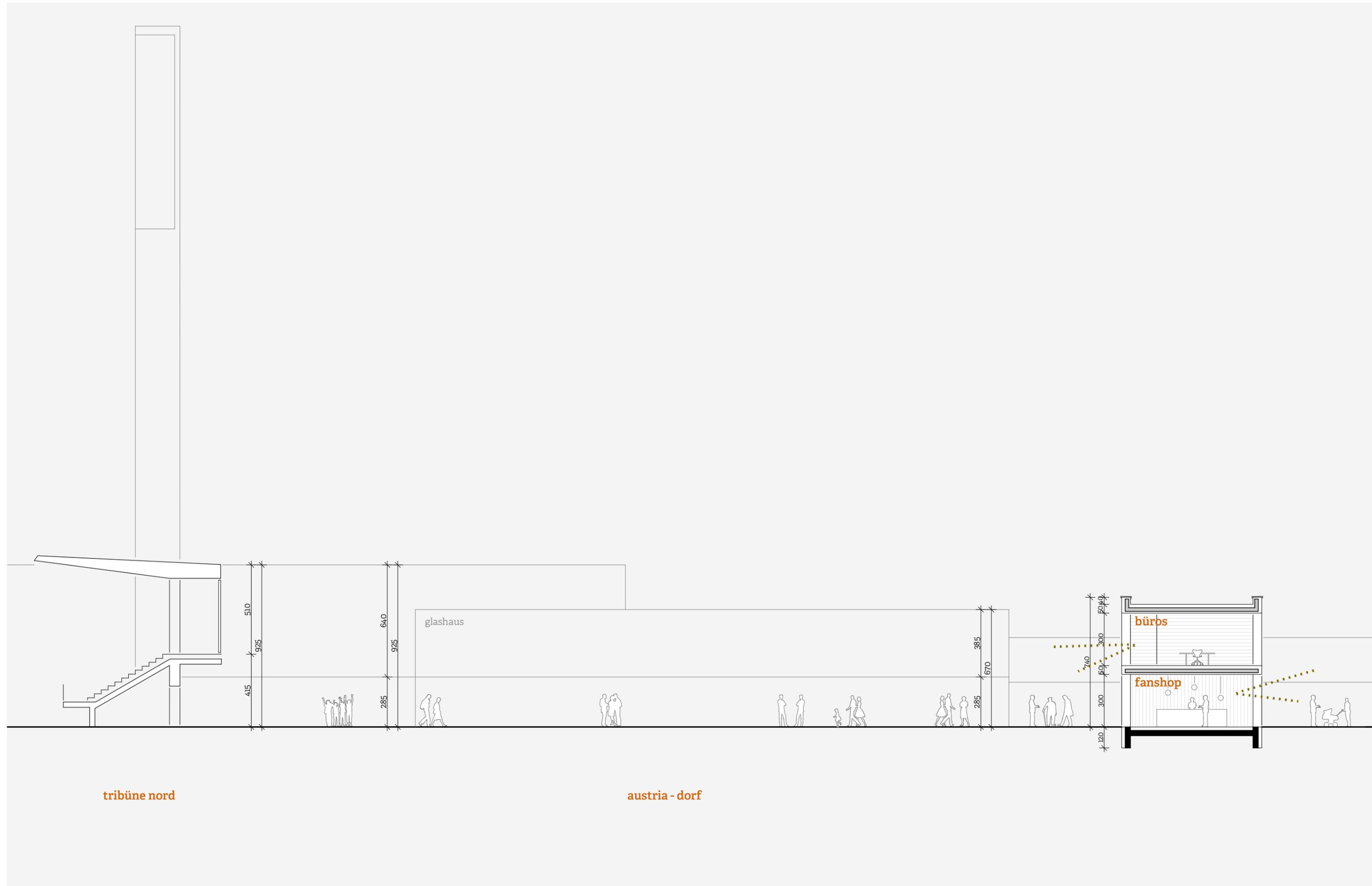
Modulraster 3,00 m



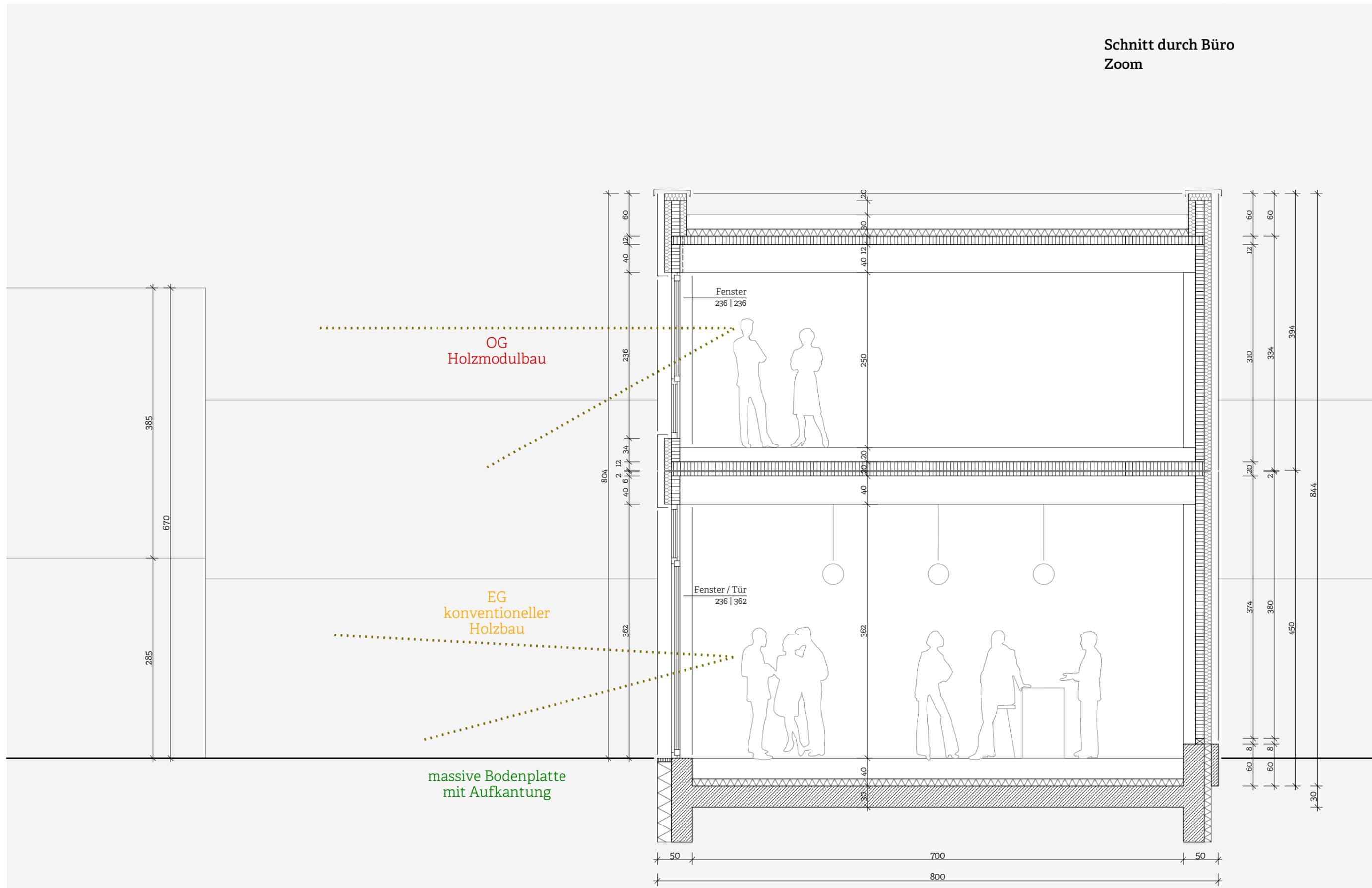
E1 Konzept
E Bereich 01 - Etappe 01. m200
bis 2030 (Realisierung Rhesi)



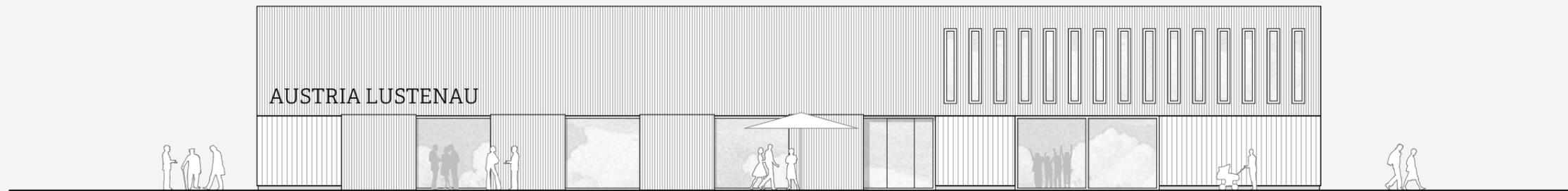
E1 Konzept
E Bereich 01 - Etappe 01. m200
bis 2030 (Realisierung Rhesi)



**Schnitt durch Büro
Zoom**



Längsansicht vom Austria-Dorf



E1 Konzept
E Bereich 01 - Etappe 01. m200
bis 2030 (Realisierung Rhesi)

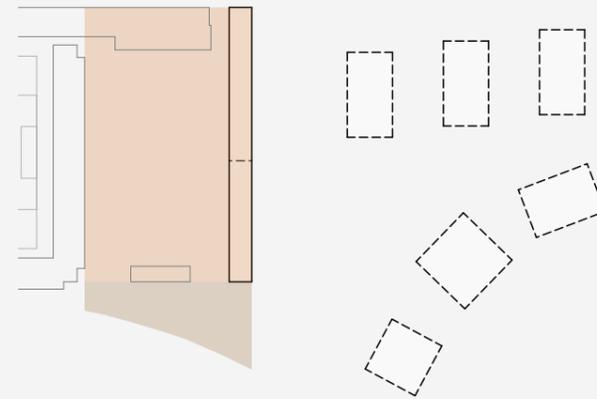
Queransicht von Schützengartenstr.



Bereich 01

Austria-Dorf & Vereinsheim

Etappe 02 - ab Realisierung Rhesi (2030)





Übersicht Vereinsheim Erweiterung

Abschluss Stadion mit:

- Austria-Dorf
- Vereinsheim
- Gastro
- Lager
- Fitness

Kennzahlen

Fiktive Grundstücksfläche

Bereich 01:	5.715 m2
Bereich 01.1:	1.085 m2

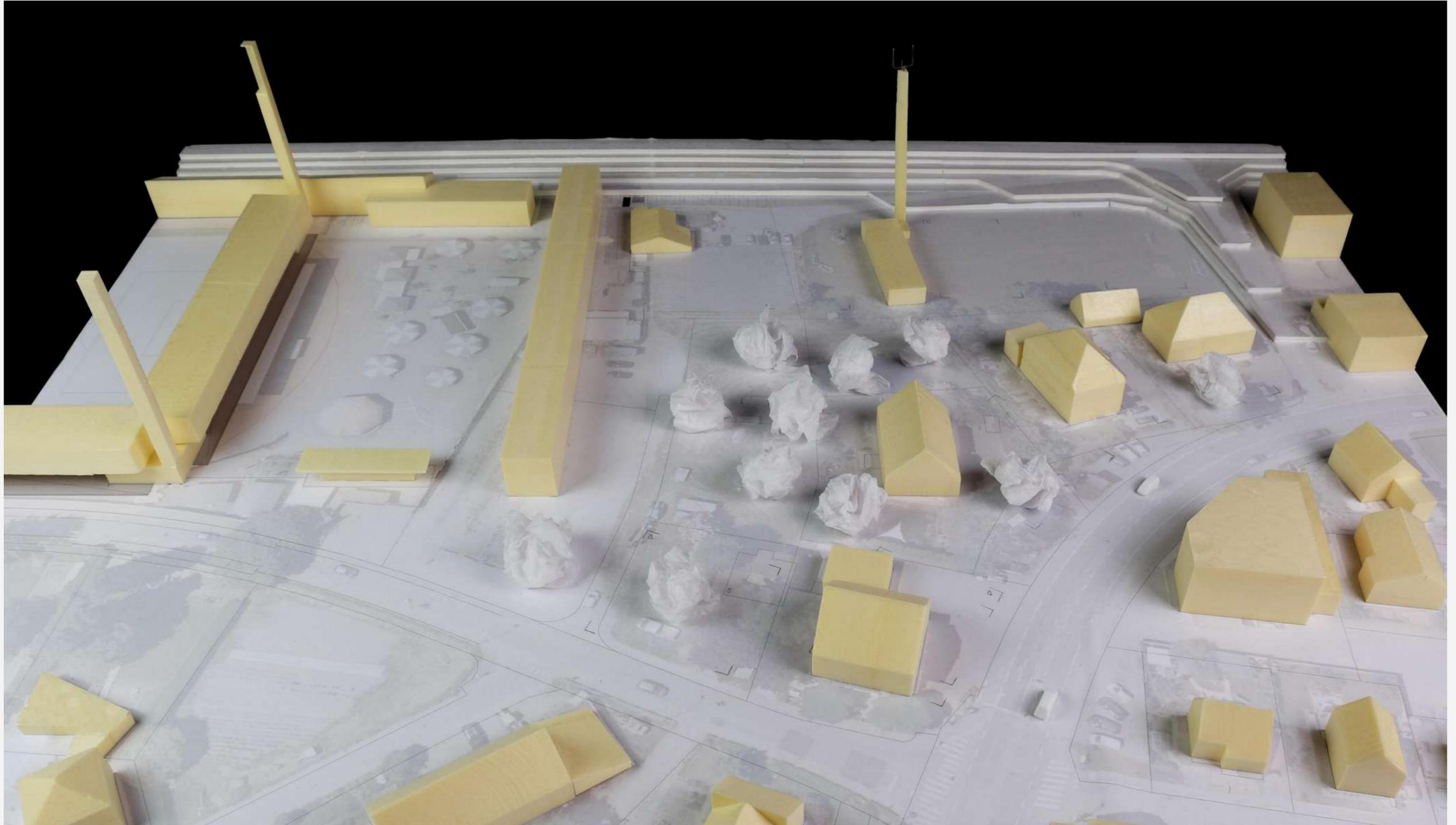
Vereinsheim (Etappe 02)

BGF EG:	748 m2
GGF EG (x 0,85):	636 m2
BGF OG:	772 m2
GGF OG (x 0,85):	656 m2
Geschosse:	2
BGF gesamt:	1.520 m2
GGF gesamt:	1.292 m2

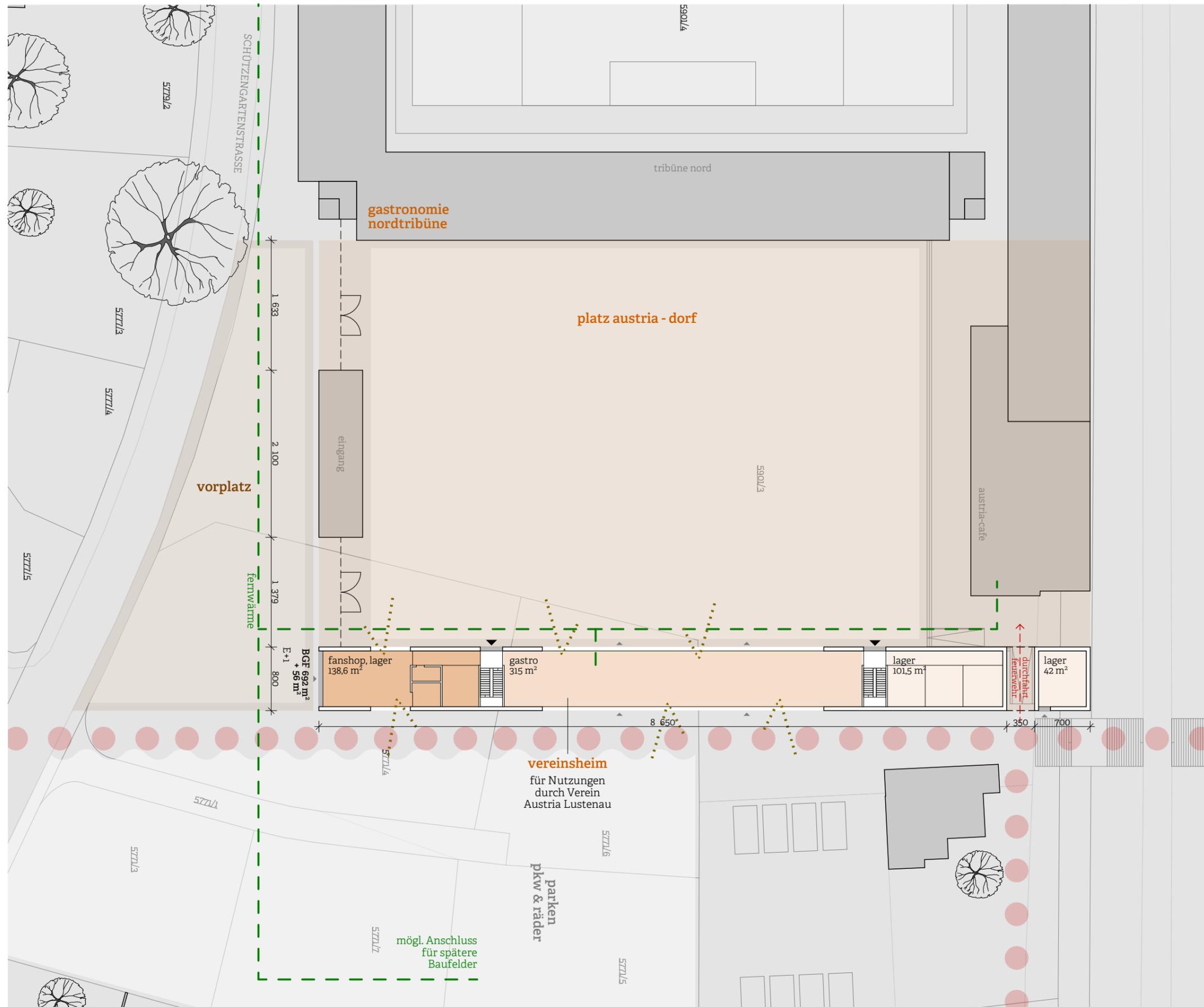
- + baulicher Abschluss Austria-Dorf
- + Schaffung einer Vorplatzsituation mit Eingangspavillon
- + vereinsseitige Integration
- + Integration zusätzlicher Nutzungen (Fitness, Lager, Gastronomie)
- + freier multifunktionaler Platz

E1 Konzept
E Bereich 01 - Etappe 02
ab 2030 (Realisierung Rhesi)

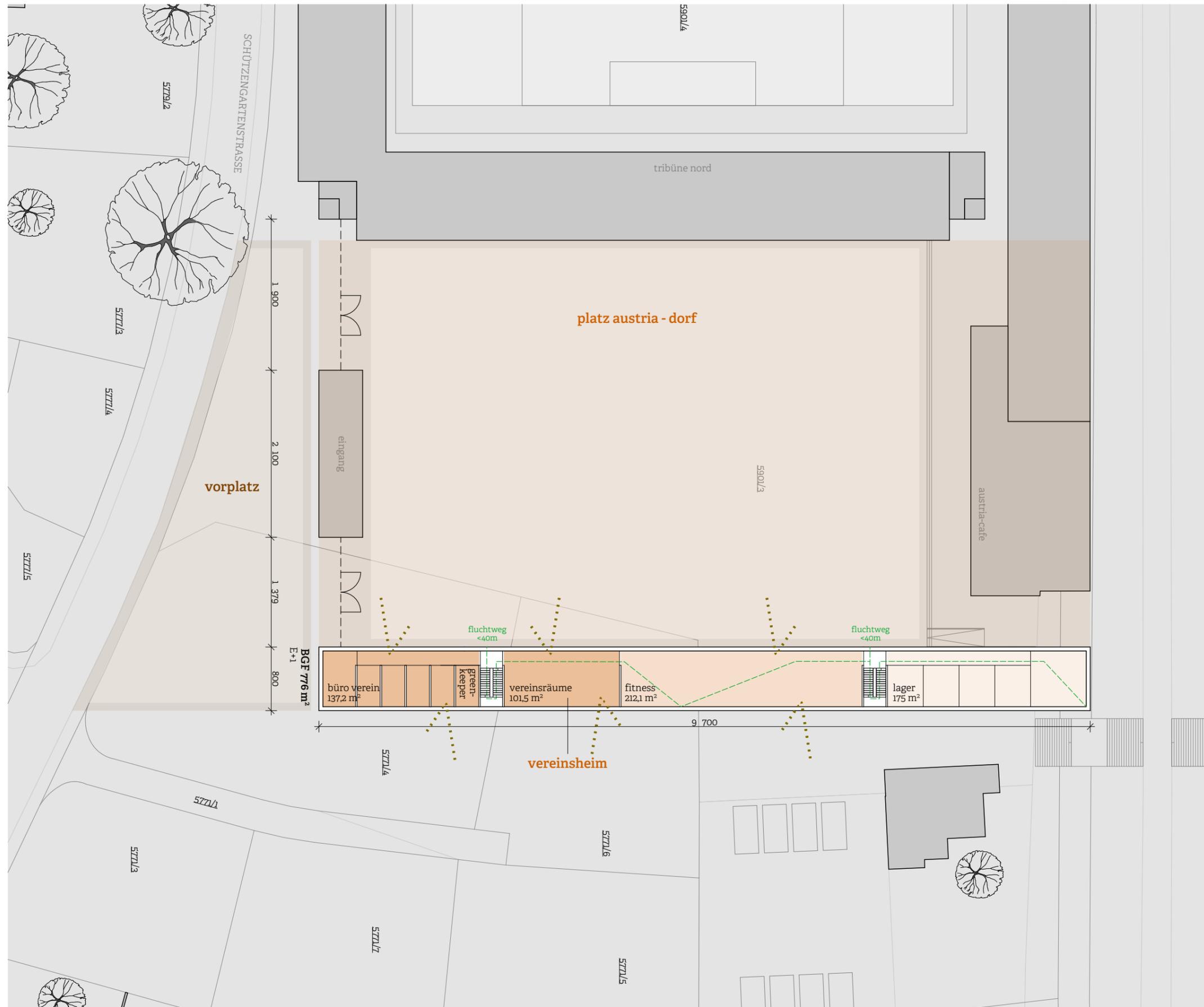
Modellfoto
Vereinsheim Erweiterung



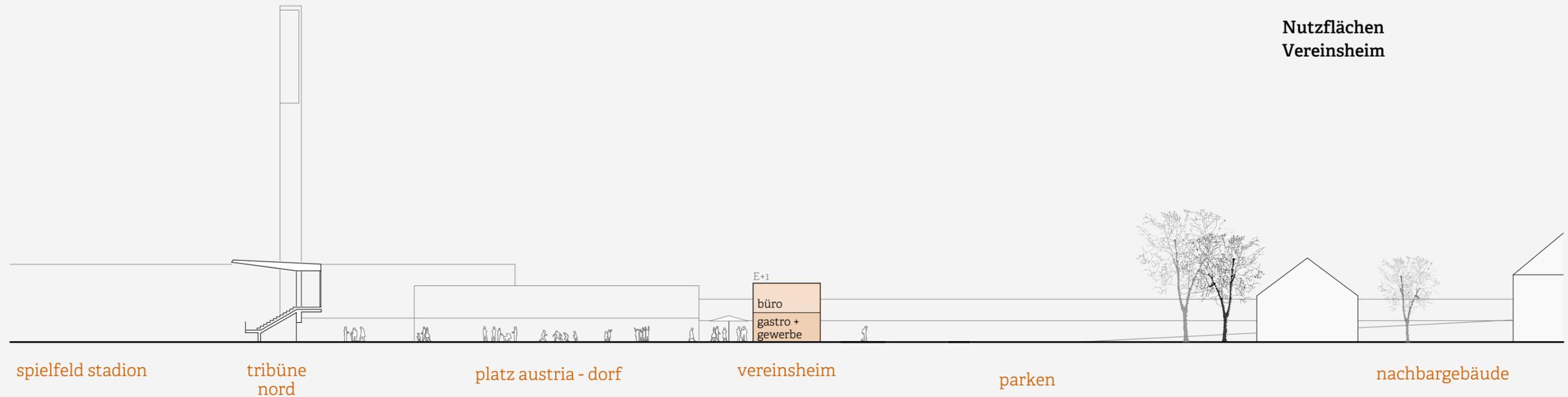
EG 00
Vereinsheim Erweiterung



OG 01
Vereinsheim Erweiterung



**Nutzflächen
Vereinsheim**



Vereinsheim Teil 1 (Etappe 01)

BGF

Gastro:	194 M2
Verein (Shop&Büro):	296 m2

NF (x 0,70)

Gastro:	136 m2
Verein (Shop&Büro):	207 m2

BRI

gesamt:	2.736 m3
---------	----------

Vereinsheim Erweiterung (Etappe 02)

BGF

Gastro:	793 m2
Verein (Shop, Büro, Lager, Fitness):	732 m2

NF (x 0,70)

Gastro:	555 m2
Verein (Shop, Büro, Lager, Fitness):	512 m2

BRI

gesamt:	5.338 m3
---------	----------

Referenz Holzmodulbau



System 3 | Oskar Leo Kaufmann und Albert Rüt



Büro Kaufmann Bausysteme | nkbak, Johannes Kaufmann, sps Architekten

**Gesamtübersicht Maßnahmen
Etappe 01**

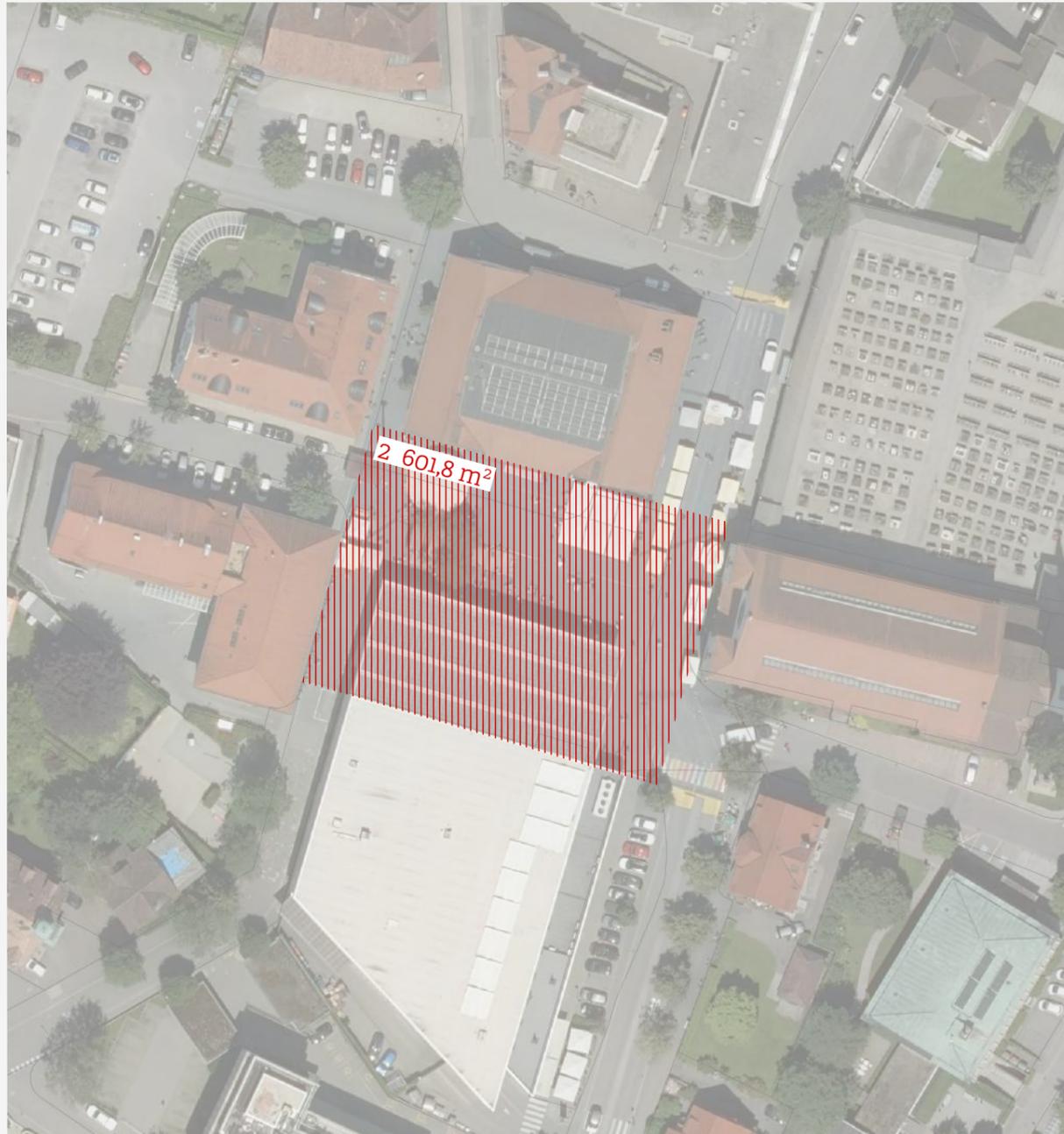


**Platz Austria-Dorf
Vergleich**



Platz Austria - Dorf Lustenau
ca. 3.720m2

vgl. Platz Austria - Dorf Lustenau
ca. 3.720m²



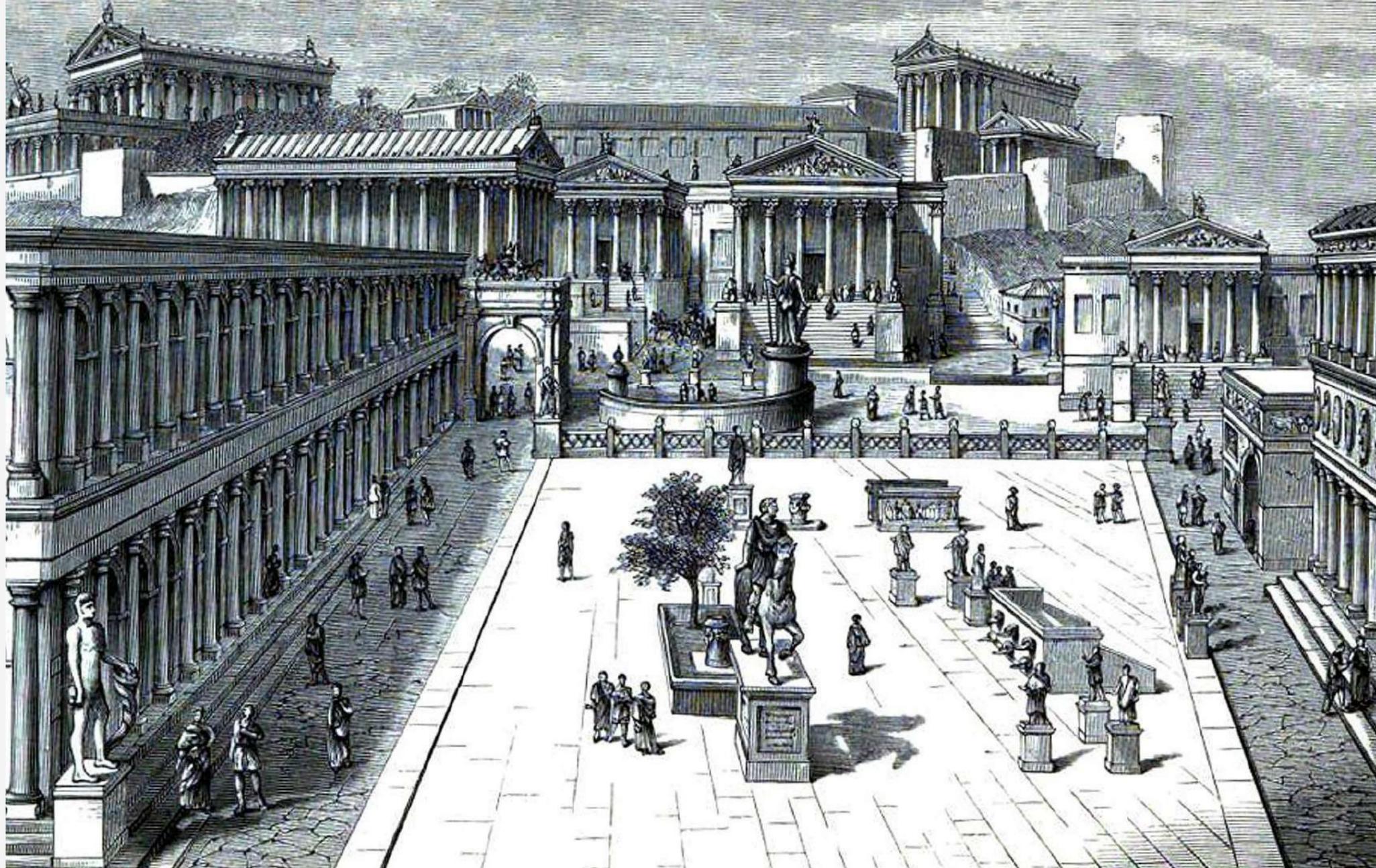
Blauer Platz Lustenau
ca. 2.640m²

**Platz Austria-Dorf
Vergleich**



Marktplatz Dornbirn
ca. 2.920m²

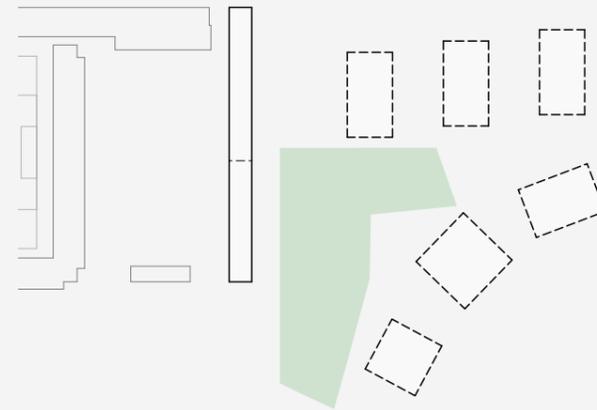
Forum Romanum



Bereich 02

Grüne Mitte & Parken

Etappe 01





**Übersicht
Parken**

- Parken PKW
- Parken Räder
- Grüne Mitte

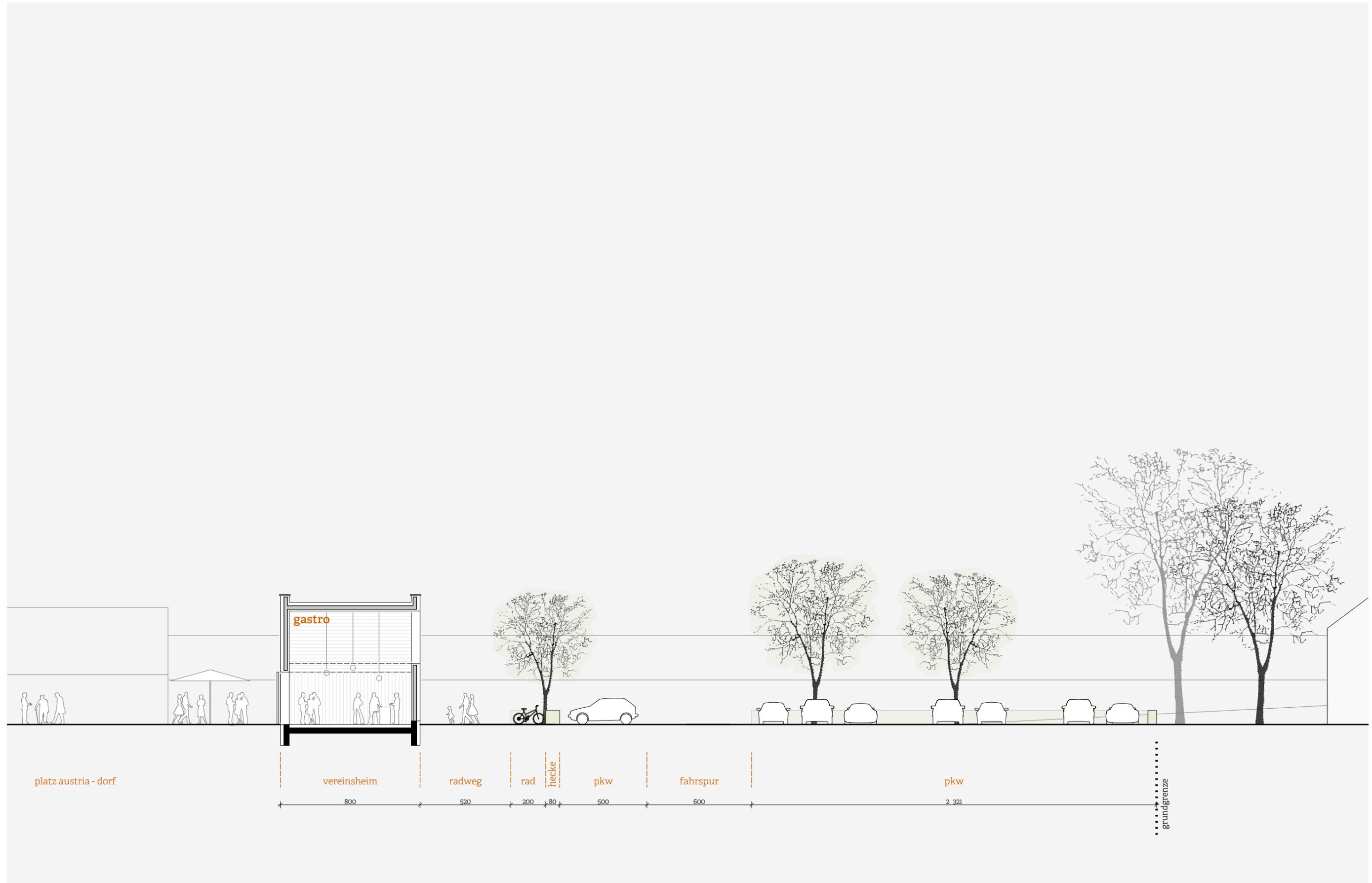
Kennzahlen

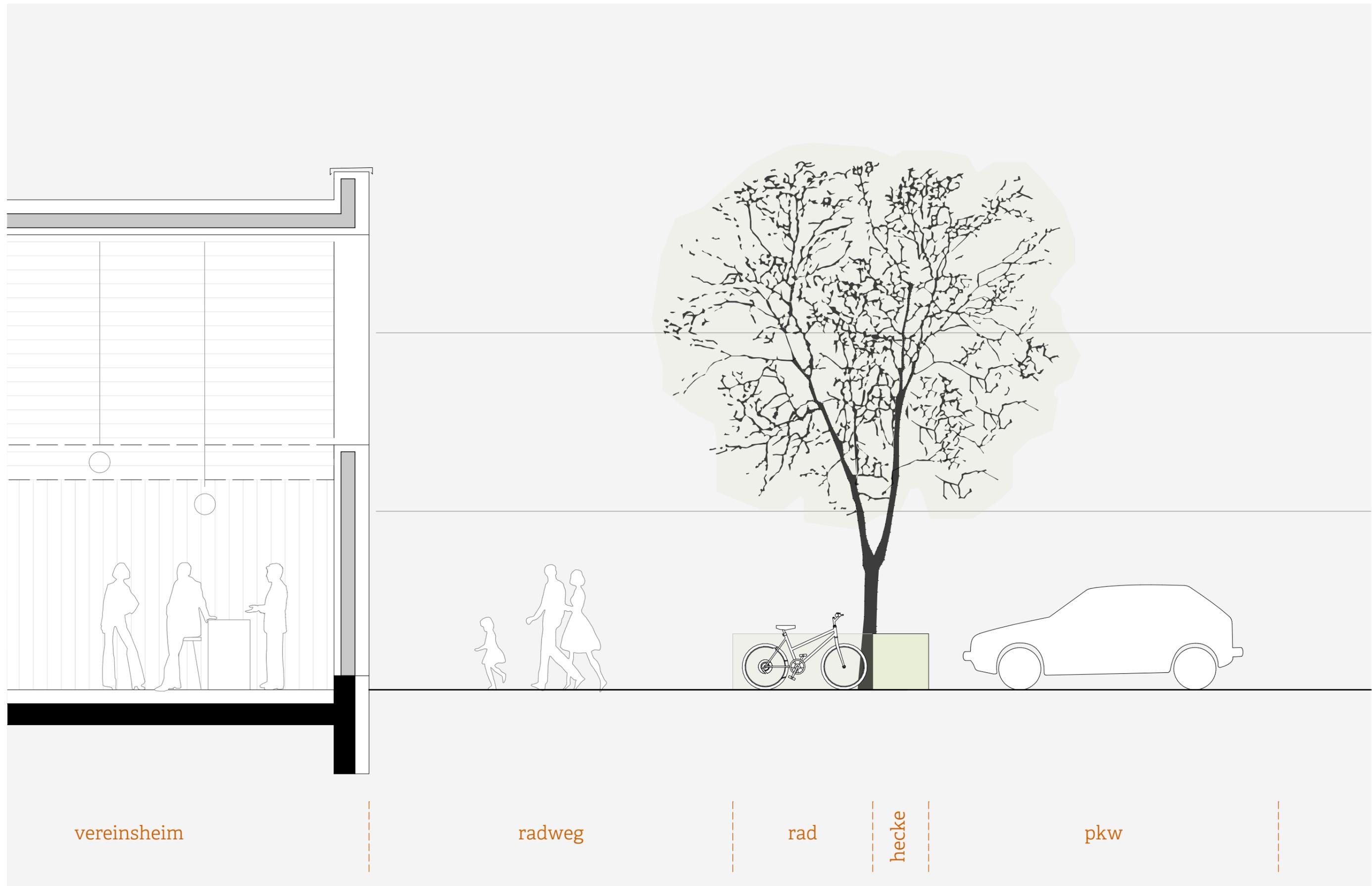
Fiktive Grundstücksfläche
Bereich 02: 3.250 m²

E2 Konzept
E Bereich 02 - Etappe 01. m500

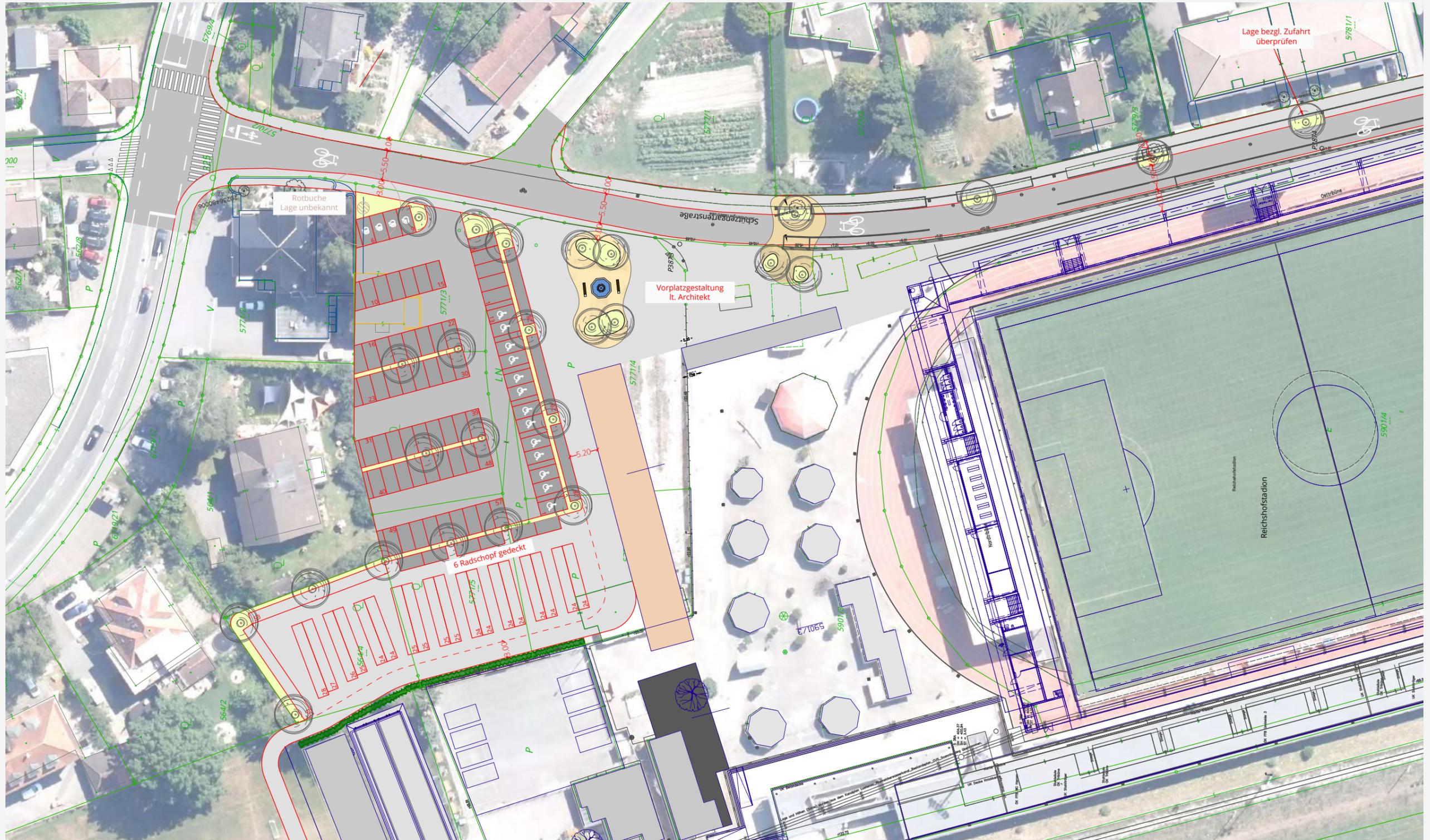


EG 00	
Parken v1	
PKW	
Barrierefrei:	13
Standard:	57
Rad gedeckt (Radschopf)	
Anzahl:	6x Schopf
Rad fix (Hoch-Tief)	
Anzahl:	ca. 85
Breite/Rad:	0,50 m
Rad flex. (Fläche)	
Anzahl:	ca. 538
Breite/Rad:	0,50 m
PKW GESAMT	70
RÄDER GESAMT	623
	+6x Schopf
Parken Stand Einreichung	
lt. Mobilitätskonzept	
Besch & Partner	
PKW	
Barrierefrei:	13
Standard:	53
Rad fix (Hoch-Tief)	
Anzahl:	487
Breite/Rad:	0,50 m
Rad flex. (Fläche ohne Bügel)	
Anzahl:	311
Breite/Rad:	0,80 m





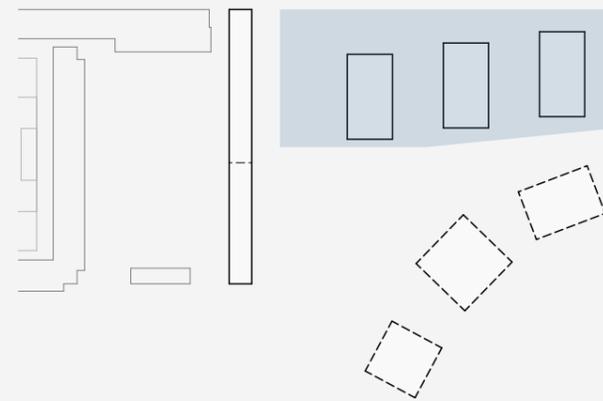
Parkplatz Nord



Bereich 03

Nachverdichtung

Etappe 02 - ab Realisierung Rhesi (2030)



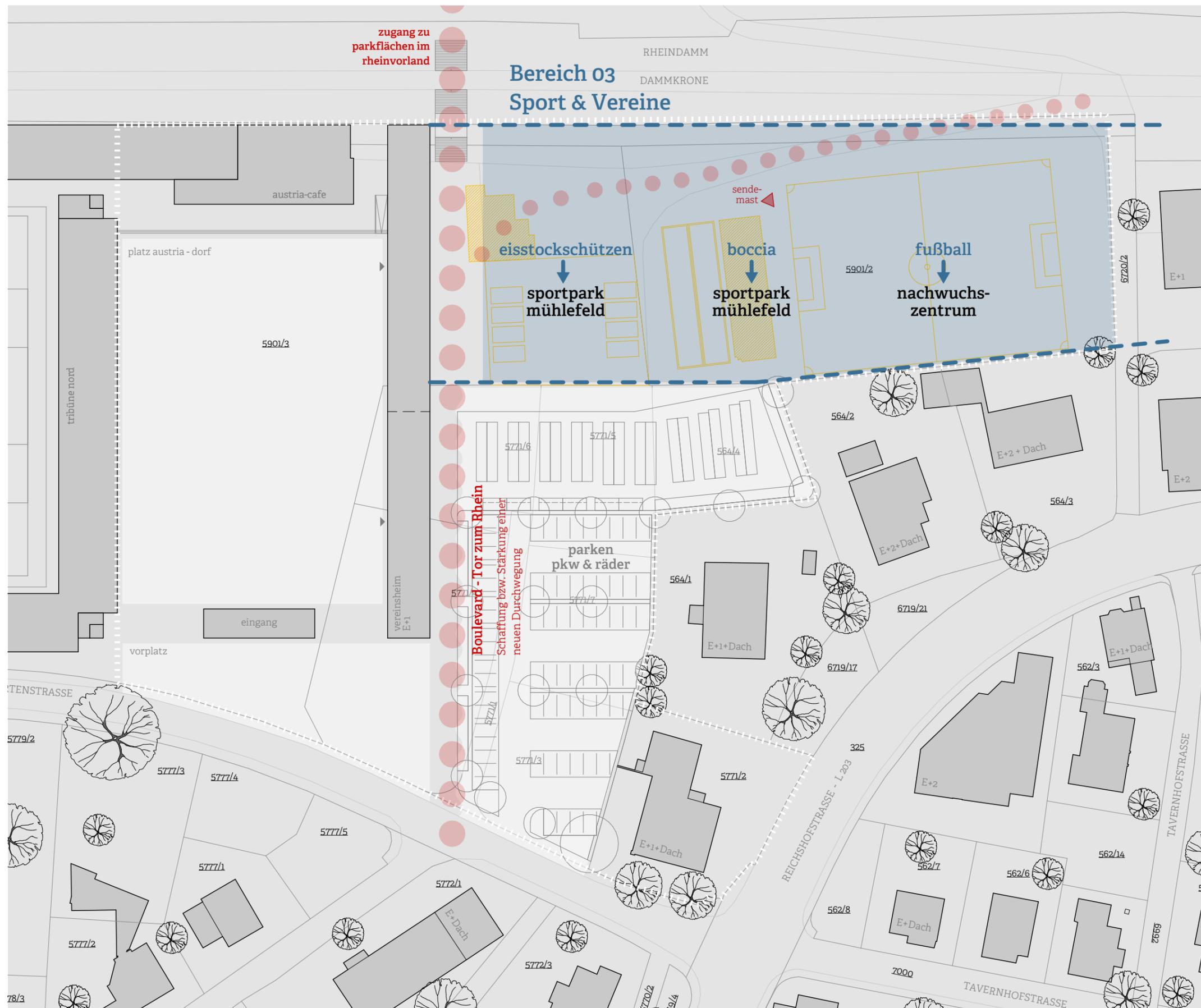


Übersicht Bestand Sport & Vereine

- Sportplätze
- Vereinsheime

Kennzahlen

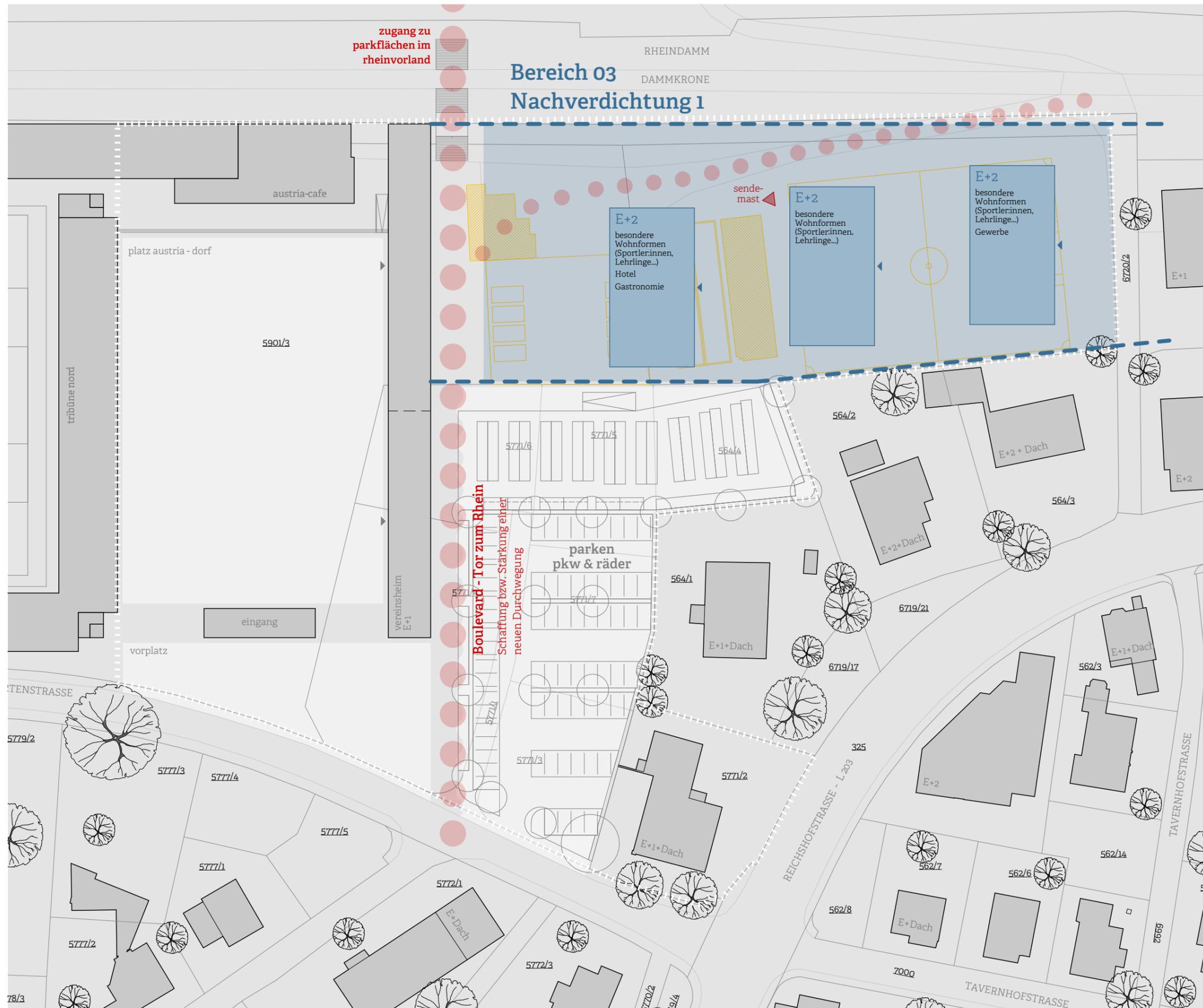
Fiktive Grundstücksfläche
Bereich 03: 5.555 m²



Übersicht Umsiedlung

- Umsiedlung der sportlichen Nutzungen - Sportpark Mühlefeld & neues Nachwuchs-zentrum
- Sendemast: Nutzungsvertrag 15 Jahre

Hinweis:
aktuell kein Baumischgebiet -
Umwidmung notwendig



**Übersicht
Nachverdichtung 1**

- Abbruch bzw. Neusituierung Sendemast nach Ablauf Nutzungsvertrag
- Wohnen - besondere Wohnformen
 - temporär zb. für Berufseinsteiger:innen, Lehrlinge, Sportler:innen
 - Hotel

Event- und Sportverträglichkeit
Gefahr Nutzungskonflikte

Kennzahlen

Fiktive Grundstücksfläche

Bereich 03: 5.555 m²

Haus 1-3

BGF / Geschoss: 480 m²

GGF / Geschoss (x 0,85): 408 m²

Geschosse: 3

Gebäude: 3

BGF gesamt: 4.320 m²

GGF gesamt: 3.672 m²

BNZ: 66

Hinweis:
aktuell kein Baumischgebiet -
Umwidmung notwendig

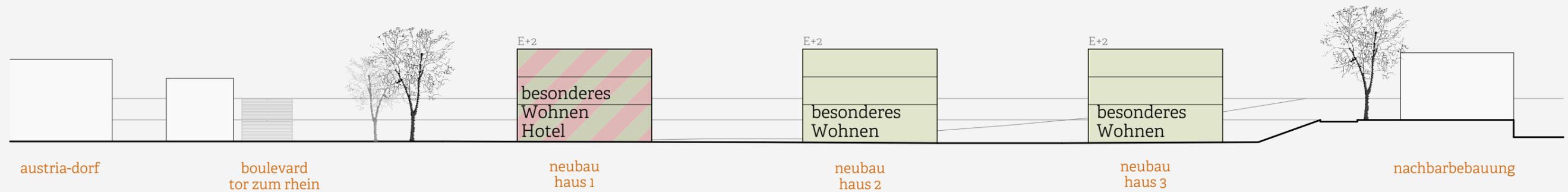
E3 Konzept
E Bereich 03 - Etappe 02
ab 2030 (Realisierung Rhesi)

Modellfoto
Nachverdichtung 1





Nutzflächen
Nachverdichtung 1



Haus 1

BGF

Gewerbe: 480 m2
Wohnen: 960 m2

NF (x 0,70)

Gewerbe: 336 m2
Wohnen: 672 m2

BRI

gesamt: 5.328 m2

Haus 2

BGF

Wohnen: 1.440 m2

NF (x 0,70)

Wohnen: 1.008 m2

BRI

gesamt: 5.328 m3

Haus 3

BGF

Wohnen: 1.440 m2

NF (x 0,70)

Wohnen: 1.008 m2

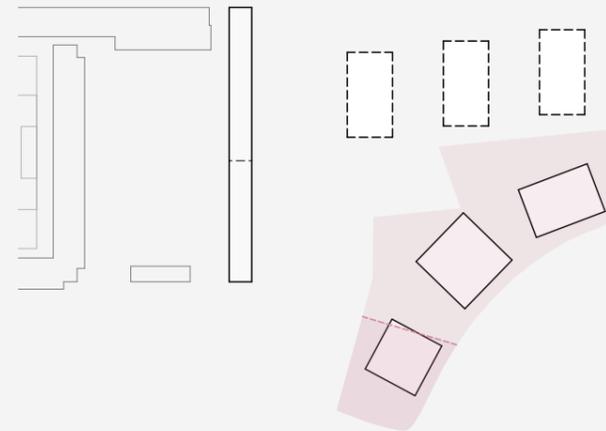
BRI

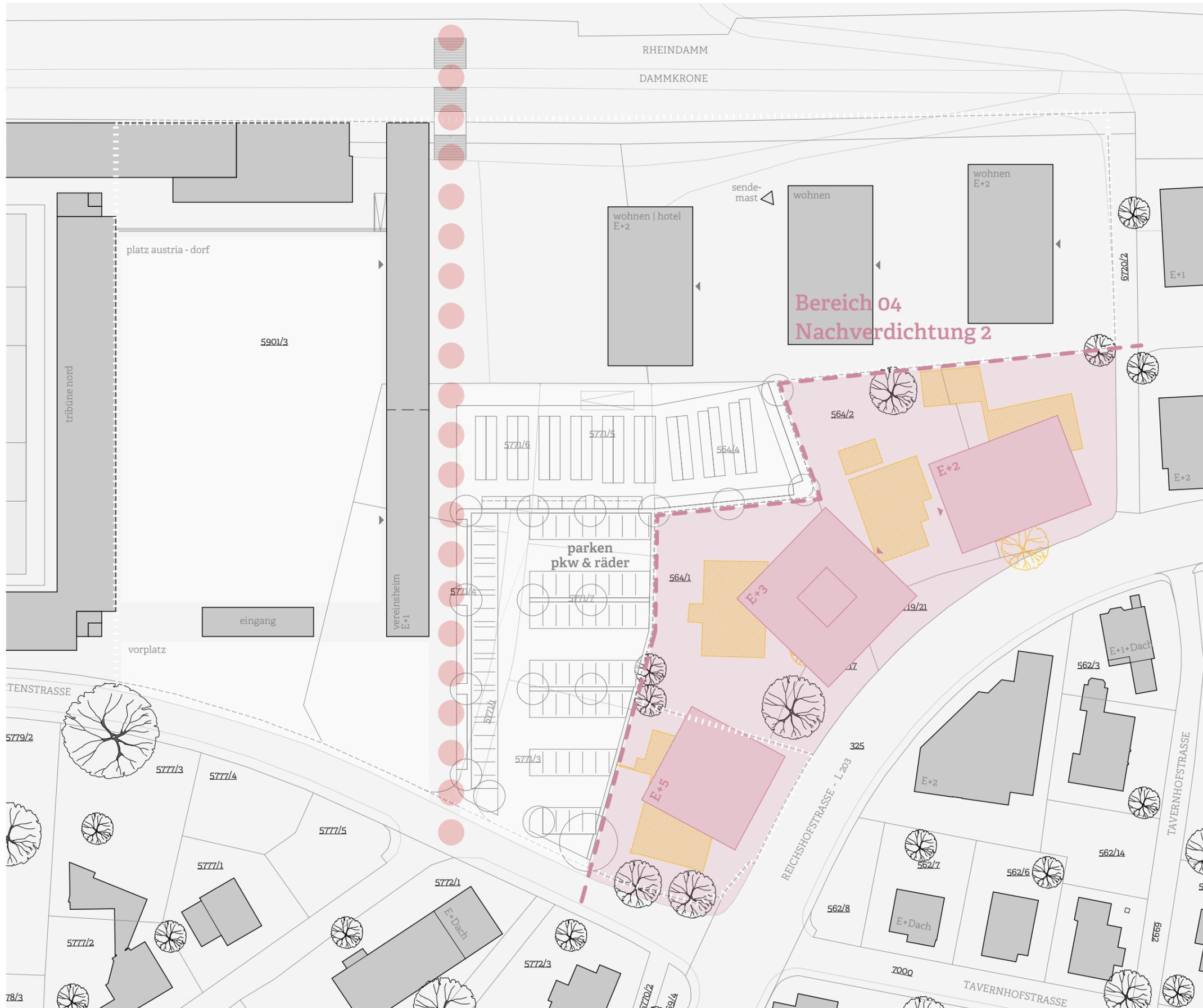
gesamt: 5.328 m3

Bereich 04

Nachverdichtung Reichshofstraße

Etappe 02 - ab Realisierung Rhesi (2030)





Übersicht Nachverdichtung 2

- Gewerbe
- Wohnen

Kennzahlen

Fiktive Grundstücksfläche

Bereich 04: 5.035 m²

Punkthaus

BGF / Geschoss: 400 m²
GGF / Geschoss (x0,85): 340 m²
Geschosse: 6
BGF gesamt: 2.400 m²
GGF gesamt: 2.040 m²

Atriumhaus

BGF / Geschoss: 576 m²
GGF / Geschoss (x 0,85): 490 m²
Geschosse: 4
BGF gesamt: 2.304 m²
GGF gesamt: 1.958 m²

Langhaus

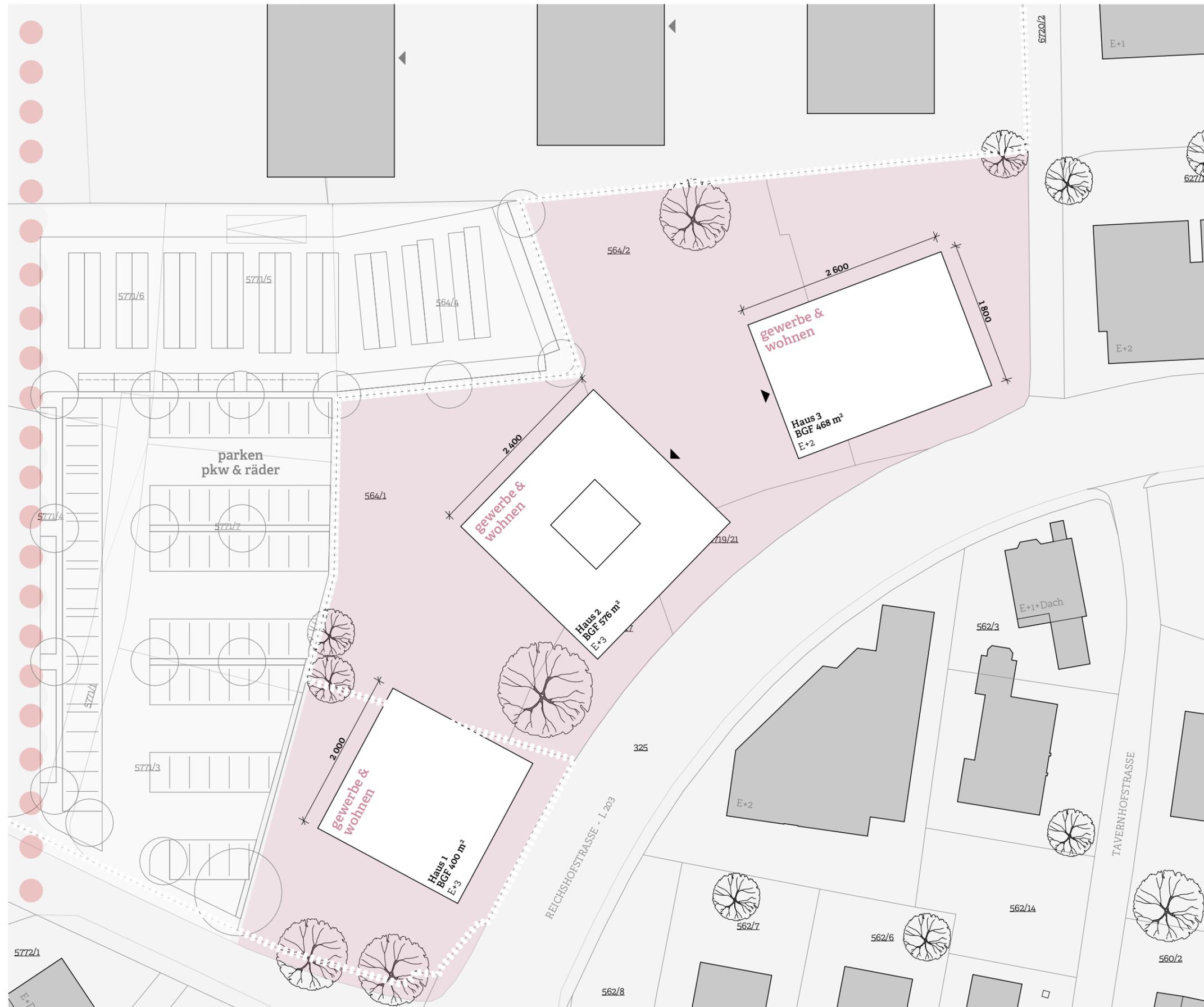
BGF / Geschoss: 468 m²
GGF / Geschoss (x 0,85): 398 m²
Geschosse: 3
BGF gesamt: 1.404 m²
GGF gesamt: 1.193 m²

BNZ: 103

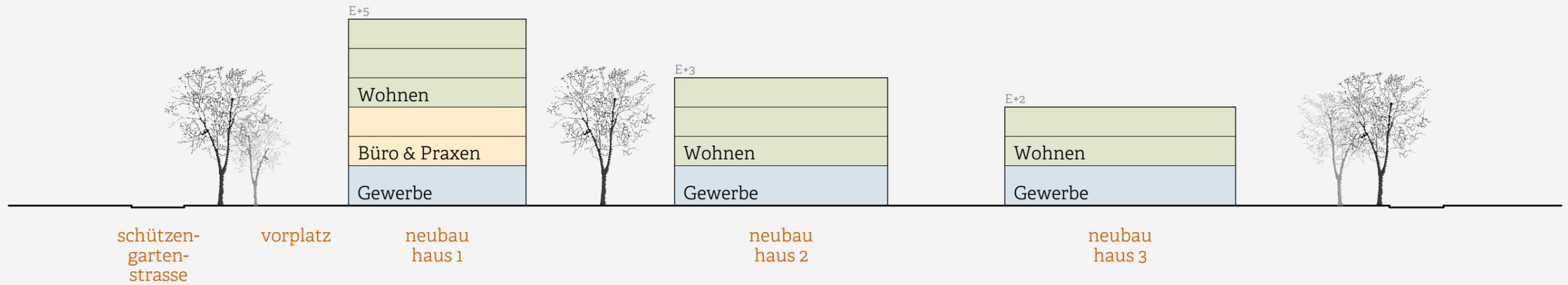
E4 Konzept
E Bereich 04 - Etappe 01
ab 2030 (Realisierung Rhesi)

Modellfoto
Nachverdichtung 2





Nutzflächen
Nachverdichtung 2



Haus 1

BGF

Gewerbe:	400 m2
Büro & Praxen:	800 m2
Wohnen:	1.200 m2

NF (x 0,70)

Gewerbe:	280 m2
Büro & Praxen:	560 m2
Wohnen:	840 m2

BRI

gesamt:	8.400 m3
---------	----------

Haus 2

BGF

Gewerbe:	576 m2
Wohnen:	1.728 m2

NF (x 0,70)

Gewerbe:	403 m2
Wohnen:	1.210 m2

BRI

gesamt:	8.294 m3
---------	----------

Haus 3

BGF

Gewerbe:	468 m2
Wohnen:	936 m2

NF (x 0,70)

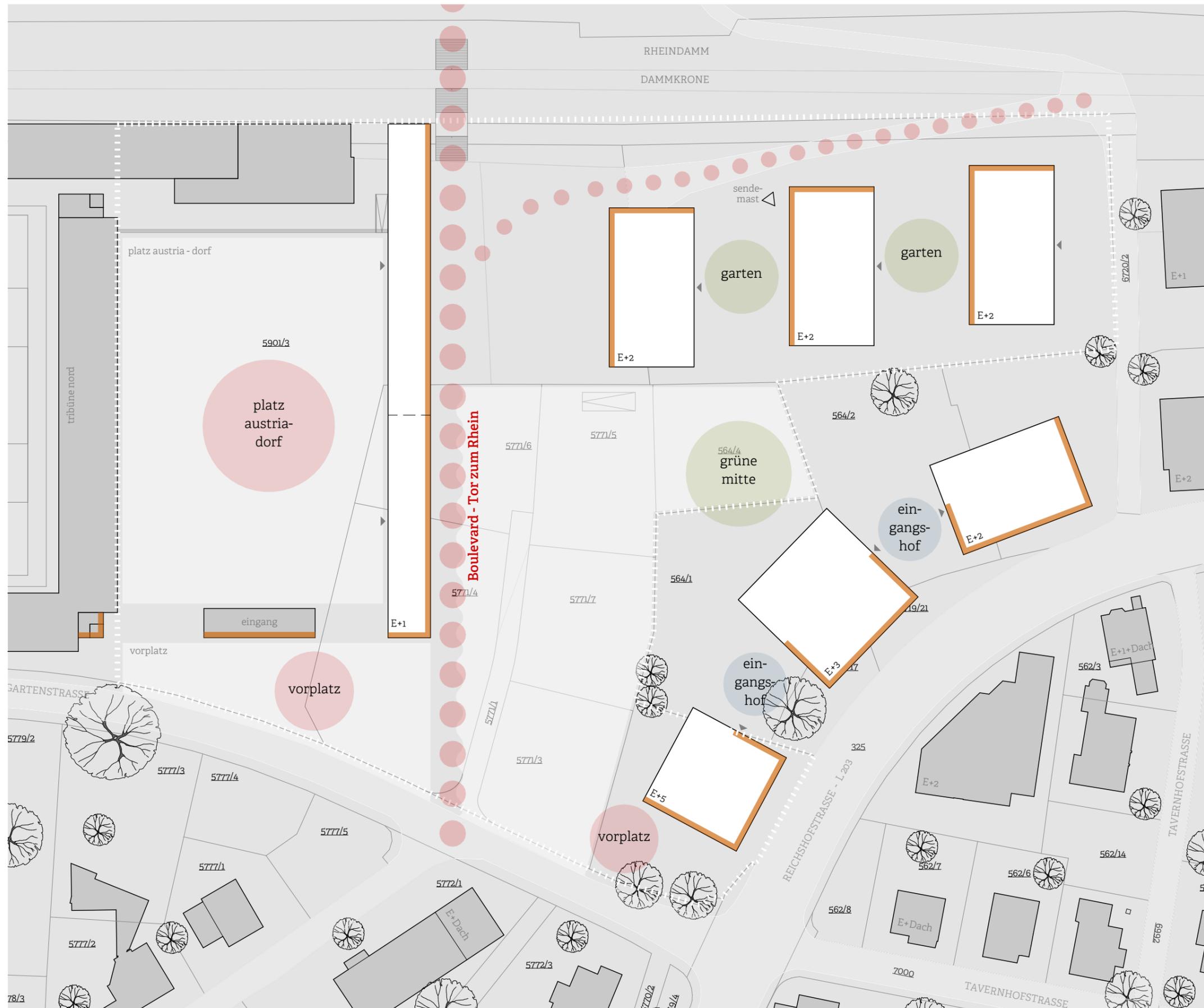
Gewerbe:	328 m2
Wohnen:	655 m2

BRI

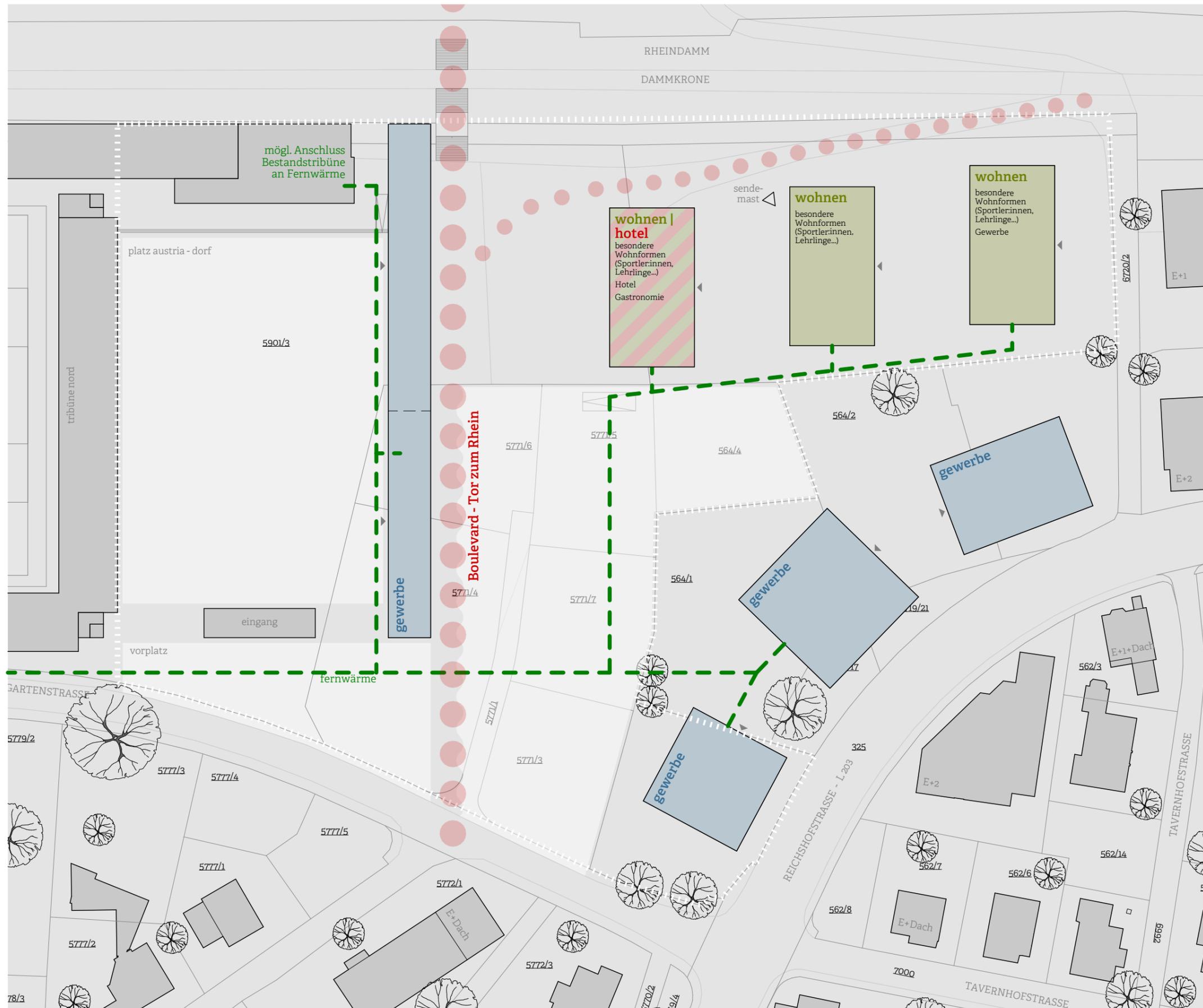
gesamt:	5.195 m3
---------	----------

Endausbau - Bereiche





**Städtebaulich wichtige,
raumbildende Kanten**



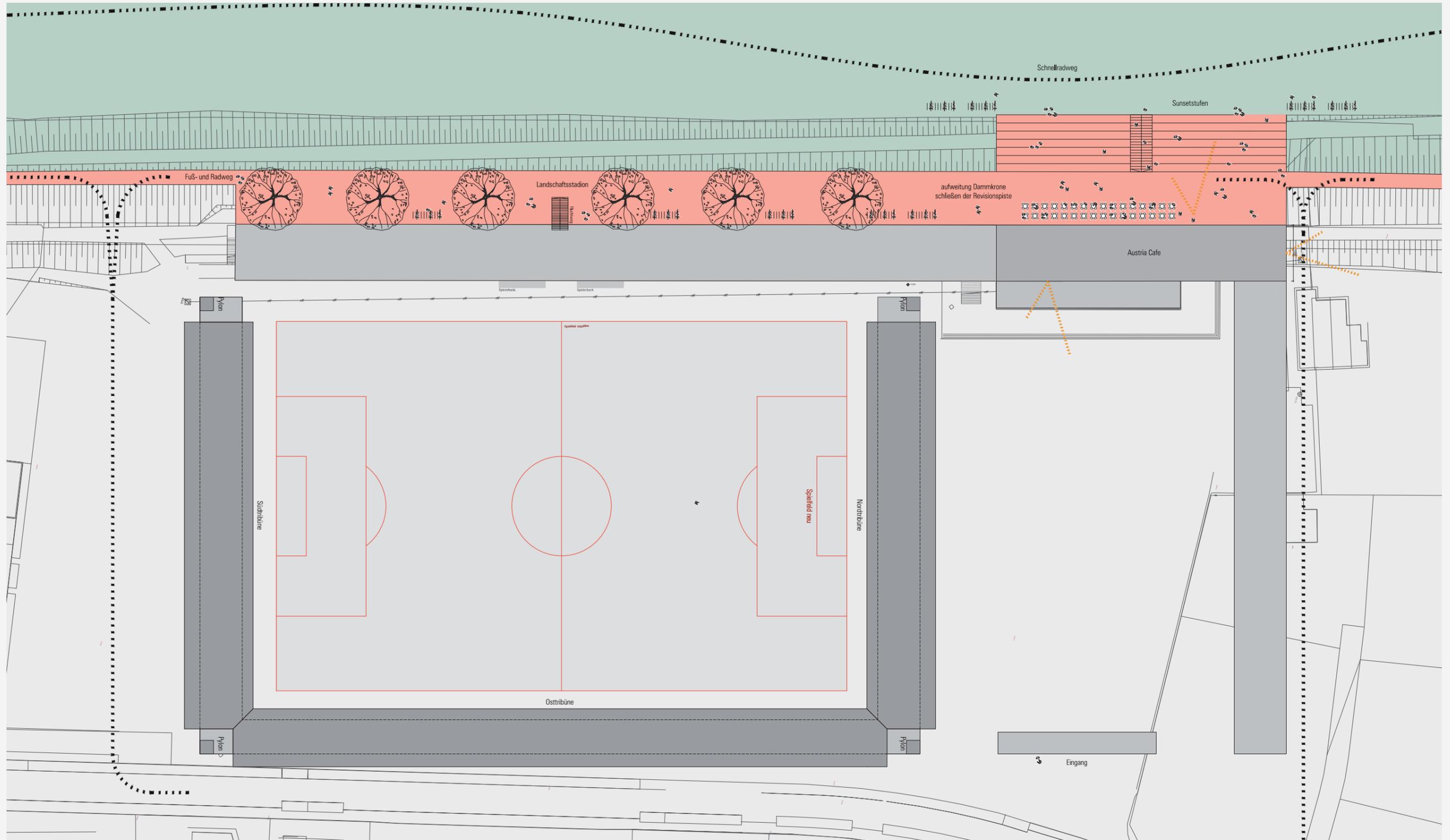
Nutzungen EG

- Zukünftigen Anschluss an Fernwärmenetz vorsehen

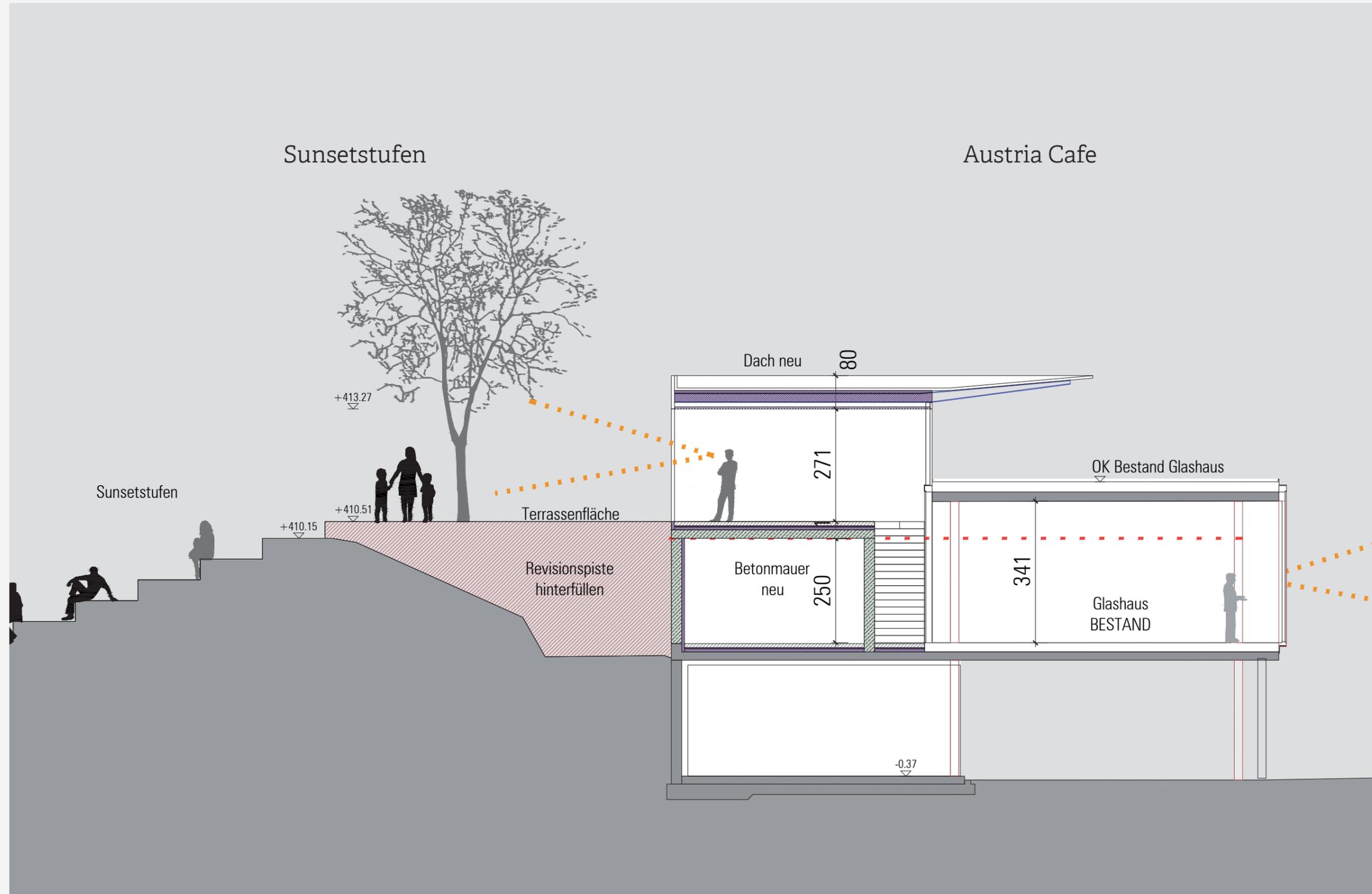
Nutzungen OGs



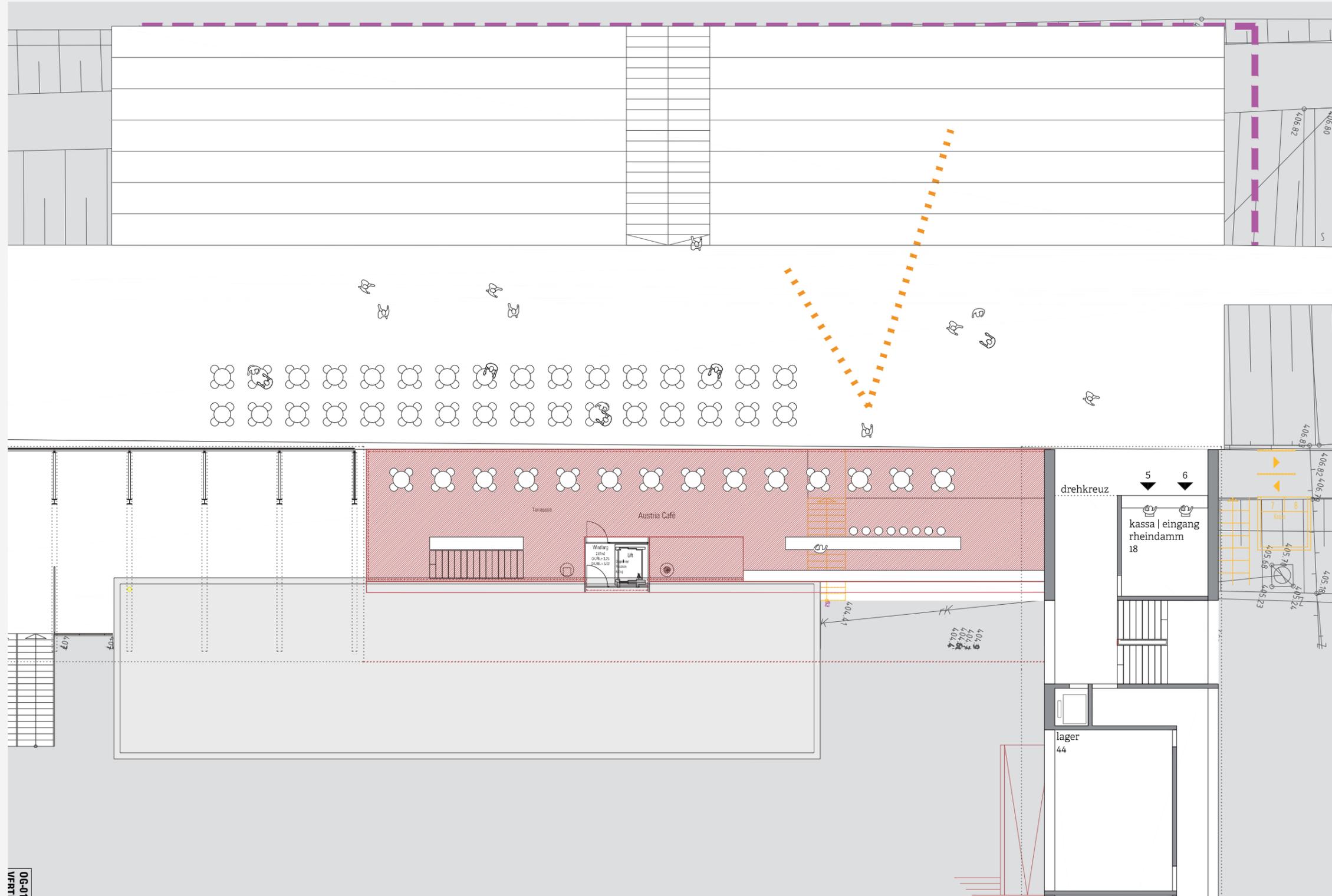
Vision Tor zum Rhein
Übersicht



**Vision Tor zum Rhein
Schnitt Glashaus**



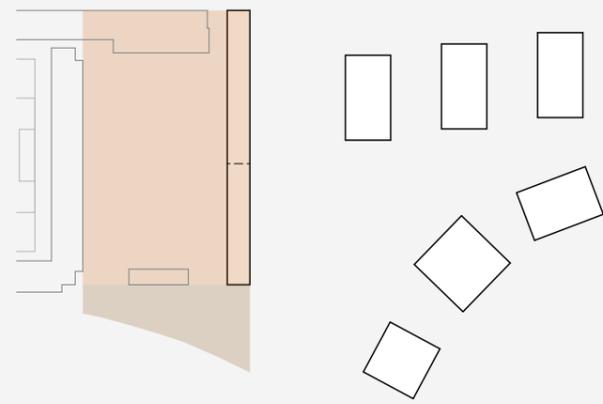
**Vision Tor zum Rhein
Grundriss Austria Café**



06-01
VFR11

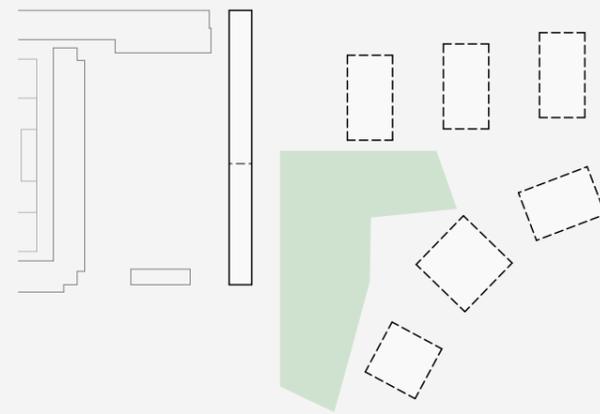
E Konzept
E Masterplan

**Grundstücksflächen angenommen
Übersicht**



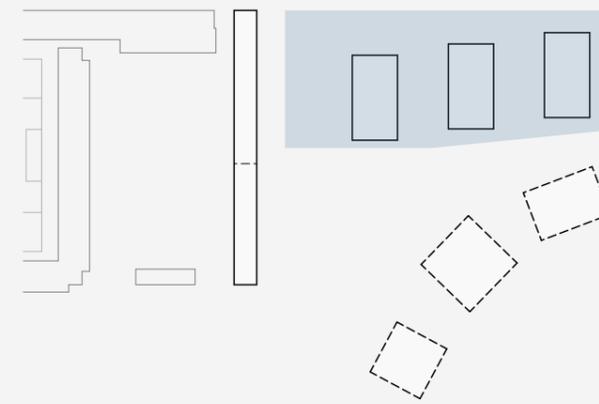
Bereich 01 | 01.1
Austria-Dorf | Vorplatz

angenommene
Grundstücksfläche
5.715 m² | 1.085 m²



Bereich 02
Grüne Mitte | Parken

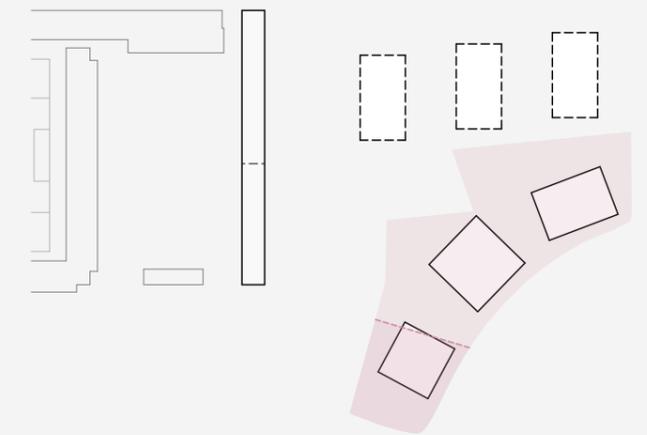
angenommene
Grundstücksfläche
3.250 m²



Bereich 03
Nachverdichtung 1

angenommene
Grundstücksfläche
5.555 m²

BNZ
66



Bereich 04
Nachverdichtung 2

angenommene
Grundstücksfläche
5.035 m²

BNZ
103

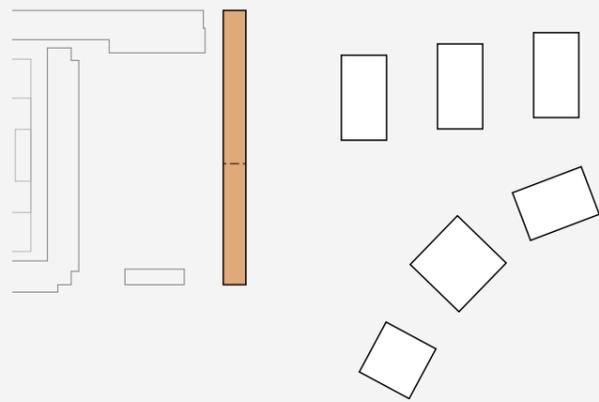
gesamt

innerhalb Perimeter - Gemeindegrund
18.080 m²

außerhalb Perimeter - Fremdgrund
3.965 m²

gesamt
22.045 m²

**Nutzflächen
Übersicht**



Bereich 01

BGF | NF

kurz

Gewerbe
414 m² | 291 m²

Verein
414 m² | 291 m²

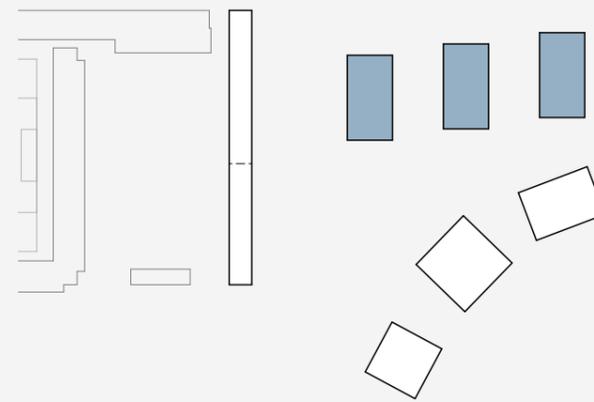
gesamt
828 m² | 582 m²

lang

Gewerbe
748 m² | 524 m²

Verein
772 m² | 540 m²

gesamt
1.520 m² | 1.064 m²



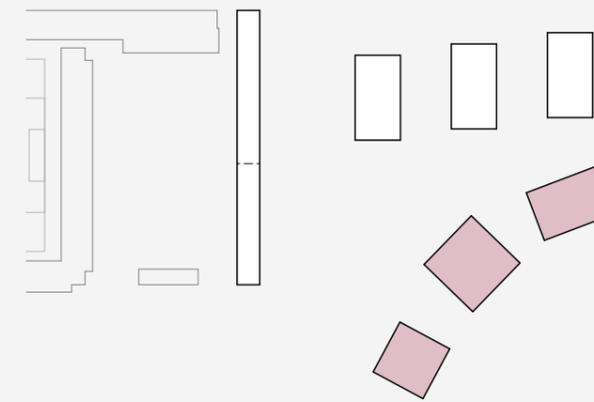
Bereich 03

BGF | NF

Gewerbe
480 m² | 336 m²

Wohnen
3.840 m² | 2.688 m²

gesamt
4.320 m² | 3.024 m²



Bereich 04

BGF | NF

Gewerbe
1.444 m² | 1.011 m²

Büro & Praxis
800 m² | 560 m²

Wohnen
3.864 m² | 2.705 m²

gesamt
6.108 m² | 4.376 m²

gesamt

Gewerbe
2.672 m² | 1.870 m²

Büro & Praxis
800 m² | 560 m²

Wohnen
7.704 m² | 5.393 m²

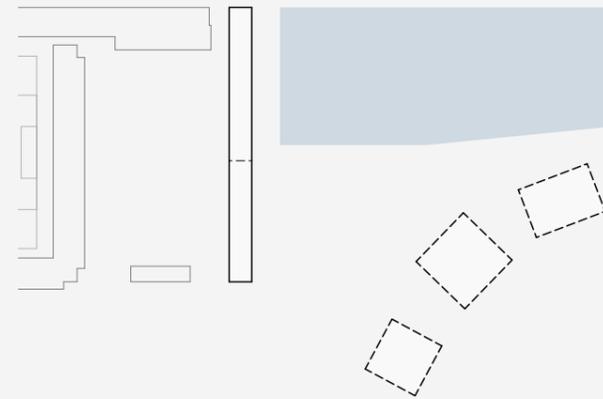
Verein
772 m² | 540 m²

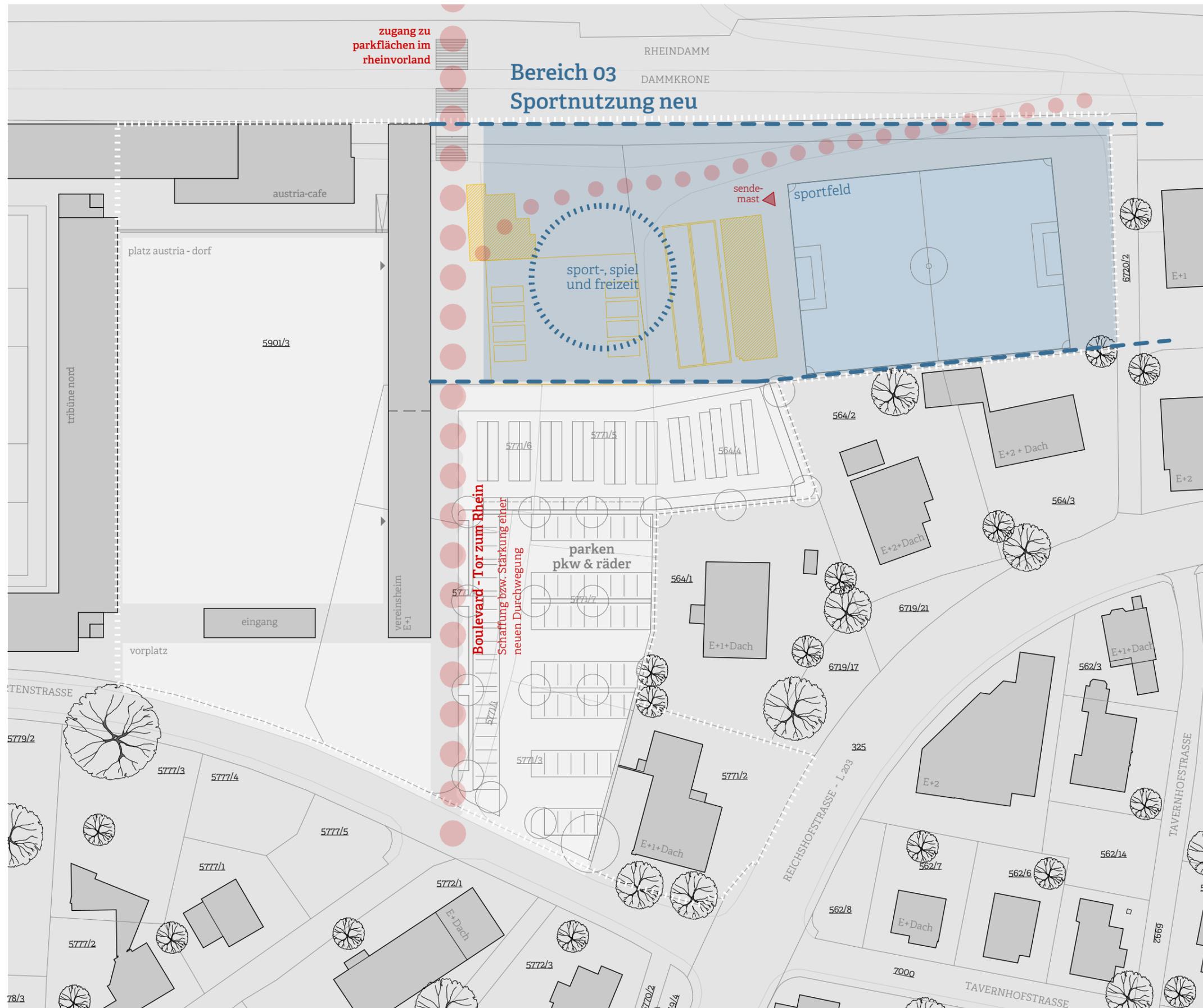
gesamt
11.948 m² | 8.363 m²

Bereich 03

Workshop: Masterplan Tor zum Rhein

Etappe 02 - ab Realisierung Rhesi (2030)





Übersicht neue Sport-, Spiel- & Freizeitangebote

- Umsituierung Eisstockschützen - erforderlich für Stärkung Boulevard bzw. Tor zum Rhein
- Abbruch bzw. Neusituierung Sendemast nach Ablauf Nutzungsvertrag
- Sport-, Spiel- & Freizeitangebote
 - Mini-Sportpark zb. mit Bolzplatz, Fitnessparcours, Bewegungspark, Pumptrack, Padelzone
 - Fitnessstudio, Physiotherapie, Massage
 - Gastronomie
 - Fahrradservice,
 - Open Workspace
 - Spielplatz mit Cafe, Sitzplätze

großer Bedarf an Räumlichkeiten für Kinder und Jugendliche - besonders für "lärmintensive Aktivitäten"

Kennzahlen

Fiktive Grundstücksfläche
Bereich 03: 5.555 m2

Zusammenfassung - Workshop: Masterplan „Tor zum Rhein“

- Ort:** Marktgemeinde Lustenau, Bauamt Besprechungsraum 11
- Termin:** Mittwoch, 24.01.2024 – 16:00 bis 18:00 Uhr
- Teilnehmer:innen:** Florian Gerer, Corinna Ebner-Trenker (OKJA), Patrick Grabher, Vincent Baur, Bernd Bösch (Austria Lustenau), Leanne Maree, Franz Kullich, Oskar Hartmann, Bernhard Kathrein (Gemeinde Lustenau), Matthias Kastl (Bernardo Bader Architekten), Eva Lingg-Grabher (raumlink), Michael Metzler (ZM3)
- Anlass:** Anlässlich der Masterplanung für das Gebiet „Tor zum Rhein“ kamen am 24.1.24 auf Einladung des Bauamts der Gemeinde Lustenau verschiedene Fachpersonen aus Planung, Sport und Freizeit, Freiraum, Kinder und Jugend sowie der Verein Austria Lustenau für einen Workshop zusammen. Ziel des Workshops war es, die Potenziale des Gebiets aus verschiedenen Perspektiven zu beleuchten, aktuelle Bedarfe der unterschiedlichen Nutzer:innen zu erfassen und die zuvor im Prozess festgelegten Zielvorstellungen für das Gebiet kritisch zu reflektieren und zu ergänzen.



Abb. 1: Diskussion, Foto: Bernhard Kathrein

- Zielsetzungen:**
- Den Rhein ins Zentrum rücken: attraktive Rad- und Fuß-Verbindung ins Zentrum und Aufenthaltsqualität am Rhein schaffen (Integration Projekt Rhesi)
 - Stadion öffnen in Richtung Norden: Austria Dorf sowie die öffentlichen Bereiche im Umfeld als „öffentlicher Raum“ auch außerhalb der Spielzeiten ausrichten und hohe gestalterische Qualität und Nutzungsqualität anstreben
 - Frequenzerhöhung und neue Nutzungen auf der Erweiterungsfläche Nord anstreben: die bisherige Ausrichtung am Ort unterstützende & verträgliche Nutzungen anstreben, Schwerpunkt Freizeit, Begegnung, Sport, unter Umständen auch Wohnen
 - Anregen zivil-/privatwirtschaftlichen Engagements: Gestaltung eines lebendigen Quartiers hängt wesentlich von den dort tätigen Personen, Gruppen, Vereinen etc. ab; deren Engagement durch die Quartiersentwicklung weiter anregen / ermöglichen

Ablauf:

Start des Workshops war eine kurze Zusammenfassung der Ausgangslage durch Bernhard Kathrein, der Ergebnisse aus der bisherigen Analyse des Büros Bernardo Bader Architekten durch Projektleiter Matthias Kastl sowie der bisher erarbeiteten Zielvorstellungen für das Gebiet durch Eva Lingg-Grabher. Danach fand ein strukturiertes Brainstorming statt. Entlang der folgenden drei Fragen überlegte erst jeder und jede für sich Ideen und Standpunkte und stellte diese anschließend der Reihe nach in der Runde vor:

- Was ist das Gebiet „Tor zum Rhein“ aus eurer Sicht? Welche Nutzer:innen / Nutzungen seht ihr im Gebiet „Tor zum Rhein“?
- Welche Bedarfe haben die Gruppen / Menschen, die ihr hier heute vertreten, aktuell?
- Wie können wir das Gebiet „Tor zum Rhein“ zu einem attraktiven und zukunftsweisenden Quartier weiterentwickeln? Wie sollte es weiter gehen?

Ergänzende oder auch neue Ideen und Standpunkte wurden während des Vorstellens noch ergänzt. Nach einer regen Diskussion über die Umsetzbarkeit der Ideen und möglicher Herausforderungen in der weiteren Quartiersentwicklung wurden die nächsten Schritte von Bernhard Kathrein erläutert und der Workshop mit einem gemeinsamen Apéro abgeschlossen.



Abb. 2: Post-It Wand, 24.01.2024

Ergebnisse:

Generell wird das Gebiet von allen Teilnehmer:innen als große Chance gesehen, einen attraktiven Ort für unterschiedliche Nutzer:innen zu entwickeln, insbesondere vor dem Hintergrund der Veränderungen durch das Jahrhundertprojekt Rhesi und der damit verbundenen Attraktivitätssteigerung des Rheinvorlands. An der Erfolgsgeschichte des „Austria-Dorfs“ soll angeknüpft werden und das aktive Vereinsleben auch der weiteren, am Ort tätigen Vereine weiter gefördert werden. Ziel der weiteren Quartiersentwicklung sollte es sein, das Gebiet zum einen zeitlich besser zu nutzen, etwa indem die Verweildauer durch ein besseres Angebot an Gastronomie, Spielplätzen etc. (siehe Abschnitt Programm) erhöht wird und zum anderen, indem die Potenziale des Gebiets noch besser genutzt werden, auch für weitere, neue Nutzer:innengruppen. V.a. langfristig und in Hinblick auf die Planungen für ein neues Wachstumszentrum und der möglichen

Verlagerung einiger bisheriger Nutzungen an andere Standorte, wie etwa in den Sportpark Mühlefeld, ergeben sich hier Potenziale für das Gebiet „Tor zum Rhein“, die genutzt werden müssen. Eine große Chance stellt auch die Verbindung zwischen dem Naturraum (Rhesi), dem Schützengarten und der umliegenden Wohnquartiere dar, welche durch die geplanten Maßnahmen im Fuß- und Radwegenetz verbessert werden sollen.

Programm

Für das Programm wurden folgende Ideen eingebracht: Sport- und Freizeitangebote wie ein Mini-Sportpark (z.B. mit Bolzplatz, Fitnessparcours, Bewegungspark, Pumptrack, Padelzone), Hotel, Fitnessstudio, Physiotherapie, Massage, Gastronomie, Fahrradservice, Open Workspace, Spielplatz mit Café oder anderem Angebot für Eltern, Sitzplätze (auch überdacht / schattig);

Die im Zuge des Stadionbaus erforderlichen Anpassungen auf den nördlich angrenzenden Flächen, insbesondere, was die Abstellplätze für PKW und Fahrräder betrifft, sollen mehrfach bzw. außerhalb der Spielzeiten anders genutzt werden können. Auch für das Austria-Dorf ist weiterhin eine möglichst breite Nutzung gewünscht, wünschenswert wäre die Zugänglichkeit und Belegung auch außerhalb der Spielzeiten.

Die Vertreter:innen der OJAL sehen aktuell einen großen Bedarf an Räumlichkeiten (Innen und Außen) für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene, sei es für Geburtstage, Feste oder andere Anlässe. Etwa die Pfadfinder, aber auch andere Vereine und Gruppen fragen immer wieder bei ihnen an. Hier wird eine Chance gesehen, das Gebiet „Tor zum Rhein“ aufgrund seiner Lage nahe dem Zentrum und der bereits intensiven Nutzung für Sport und Freizeit auch für weitere „lärmintensivere“ Aktivitäten zu nutzen.

Die im Masterplan bisher angedachte Wohnnutzung wird kritisch gesehen. Mehrere Teilnehmer:innen des Workshops sprechen die Gefahr von Nutzungskonflikten an einem solch frequentierten, öffentlichen und bei Spielzeiten auch lautem Ort an, sollte direkt angrenzend eine Wohnnutzung geplant sein. Das Gebiet wird an sich für eine Wohnnutzung als attraktiv angesehen, jedoch sollte in diesem Fall unbedingt ein ausreichend großer Puffer zum Stadion vorgesehen werden und das „Wie“ der Wohnnutzung sehr gut überlegt werden. Angedacht wurden z.B. Wohnungen für Berufseinsteiger:innen und Lehrlinge, für Spieler der Austria, etc. Kurz: für Bewohner:innen, die eher temporär an diesem Ort wohnen und/oder sehr sport-affin sind. Eigentumswohnungen sind nicht zielführend, eher müssten innovative Wohnformen in Miete realisiert werden (wobei auch hier die mietrechtlichen Rahmenbedingungen geklärt werden müssten). Hier gilt es, mit Partner:innen aus der Wohnbaubranche passende Konzepte zu entwickeln, mit dem Ziel, eine den Stadionbetrieb sowie die geplante weitere Nutzung des Gebiets als öffentlicher Raum ermöglichende Nutzung anzustreben.

Frequenzbringer

Um den Nutzer:innenkreis zu erweitern und die Verweildauer zu erhöhen braucht es Frequenzbringer. Die Frequenz wird durch den mit Rhesi auf den Damm gehobenen Radweg, die angedachte Gastronomie am Rhein (etwa durch die Neu-Ausrichtung des Glashauses), den Ausbau des Stadions der Austria Lustenau und

dem Austria-Dorf sicherlich erhöht, jedoch muss der Aufenthalt durch weitere attraktive Angebote (siehe Punkt Programm) deutlich erhöht werden.

Nutzer:innen

Während der Diskussion wurde noch einmal geschärft, welche Zielgruppen für das Gebiet in Frage kommen und welche Zielgruppen weniger. Grundsätzlich sollen – in Verbindung mit den aufgezeigten Nutzungsideen – Menschen unterschiedlichen Alters, die dort ihre Freizeit verbringen wollen, angesprochen werden. Insbesondere werden Familien mit jungen Kindern, Kinder und Jugendliche genannt sowie diejenigen Personen, die sich vor Ort engagieren (aktuell und in Zukunft). Die Nutzer:innengruppe sollte nicht auf eine Mitgliedschaft in einem der Vereine beschränkt sein. Auch die Austria Lustenau sieht einen frei zugänglichen Bolzplatz, Spielplatz und weitere Angebote als wichtig an und möchte sich mit einem entsprechenden Angebot (siehe Frequenzbringer) auch weiterhin engagieren, sei es in der Gastronomie oder in der Kinder- und Nachmittagsbetreuung.

Charakter und Gestaltung

Ein öffentlich zugänglicher, für unterschiedliche Altersgruppen attraktiver Ort entstehen. Die Rede war von einem Quartier für Alle, einem „Centralpark“ mit urbanem Charakter, dem Gräzi-Charakter, einem Raum für Begegnungen, von Durchlässigkeit zu den umliegenden Quartieren und von öffentlichen Nutzungen. Dabei soll aber der „Lustenauer Maßstab“ berücksichtigt und damit auch die Übertragbarkeit von Bildern aus Großstädten hinterfragt werden.

Der geplante „Boulevard“ (siehe Abb.3) soll zur Schaffung bzw. Stärkung einer neuen Durchwegung beitragen und das Austria-Dorf mit dem Gebiet im Norden verbinden. Hieraus ergeben sich gestalterische Anforderungen an den geplanten „Riegel“ für das Vereinsheim, welcher nicht als Barriere, sondern als gliederndes und gleichzeitig verbindendes Element funktionieren sollte. Eine Ausrichtung der Erdgeschossnutzung auch in Richtung Norden sollte geprüft werden und die Gestaltung als „Riegel“ nochmals hinterfragt werden.

Der Wunsch nach einer ansprechenden, etwas „hochwertigeren“ Gestaltung anstatt der bisherigen Ansammlung von Funktionsgebäuden (Container, Hütten etc.) wurde im Hinblick auf den Stadionneubau geäußert.

Ästhetik und Flexibilität

Dem Wunsch nach einer hochwertigeren Gestaltung steht aber auch der Wunsch nach Entwicklungsmöglichkeiten, nach einer nachhaltigen Nutzung vorhandener Strukturen, der Leistbarkeit für die Vereine und der Möglichkeit der Einbindung ehrenamtlicher Akteur:innen vor Ort gegenüber. Aktuell wird dieses Spannungsfeld insbesondere für die Pavillons des Austria-Dorfs, für das geplante Vereinsheim sowie auch für das Blank-Stüble diskutiert. Hier müssen zukunftsweisende Vorgehensweisen überlegt werden, die neben einer ästhetisch-ansprechenden Gesamteinheit auch die Themen Suffizienz, Bestandsnutzung, Leistbarkeit und soziales Engagement ermöglichen.

Klimakrise und Umwelt

Ein weiteres wichtiges Thema bei der Gestaltung der Gebäude, der Grünflächen, der öffentlichen Angebote im Außenraum, der Parkflächen etc. ist die Anpassung an die Klimakrise. Prinzipiell soll so wenig Fläche wie möglich neu versiegelt werden, Mehrfachnutzungen geprüft, Grünräume nach heutigen Maßstäben geplant werden und die nachhaltige Mobilität gefördert werden.



Abbildung 3: Endausbau, aus Masterplanung Bernardo Bader Architekten, Stand 12.12.2024

Prozess

Für den weiteren Prozess möchten die im Workshop eingeladenen Personen weiterhin informiert und eingebunden werden. Sie sehen auch den Bedarf, weitere Personen (wie etwa die dort tätigen anderen Vereine, aber auch die ca. 400-500 Kinder, die aktuell dort wöchentlich trainieren) einzubinden. Potenzielle neue Nutzer:innen dieses Angebots und mögliche neue „Frequenzbringer“ müssten im weiteren Verlauf der Quartiersentwicklung ebenso eingebunden werden, um die Bedarfe etwas spezifischer zu definieren. Falls eine Wohnnutzung weiterhin verfolgt wird (siehe dazu die Vorbehalte im Abschnitt Programm) bedarf es neben einer Anpassung der raumplanerischen Rahmenbedingungen (aktuell ist der im Masterplan als Bereich 03 definierter Bereich als Freifläche-Sondergebiet gewidmet) eines baldigen Austausches mit fähigen Wohnbauträger:innen, welche an einem innovativen Ansatz sowie an der Zusammenarbeit mit der Gemeinde interessiert sind.

Fazit:

Die Ergebnisse des Workshops zeigen das Potenzial des Gebiets und die Ausrichtung des zu entwickelnden Programms auf. Sie machen aber auch die verschiedenen, teils divergierenden Interessen an der Quartiersentwicklung deutlich. Insbesondere die Frage nach der Rolle des Vereins Austria Lustenau als wesentlicher Gestalter dieses Ortes im weiteren Prozess ist aus meiner Sicht unklar, was sich etwa an der Frage nach der richtigen Führung des neuen Fahrradwegs, nach der Gestaltung für den Verein notwendiger Bauten (Stichwort Vereinsheim, Austria-Dorf-Pavillons/Pilze) oder nach der Planungssicherheit (Stichwort Baurecht oder Superädifikat) zeigte. Eine wesentliche Herausforderung, so zeigte es sich, ist auch die unterschiedliche Zeitlichkeit: Zur Stadioneröffnung 2025 sollten auch die Umbauarbeiten im Austria-Dorf sowie das Vereinsheim fertiggestellt sein. Auch die Radwegbrücke sollte 2026 fertiggestellt und damit auch die neue Radwegführung im Gebiet „Tor am Rhein“ abgeschlossen sein. Die weiteren Eckpunkte der Quartiersentwicklung wie die Verlagerung der Nachwuchsanlagen und der Baustart für das Jahrhundertprojekt Rhesi sind etwas später vorgesehen. Die Zeit drängt aber, denn die wichtigen Weichen für die weitere Quartiersentwicklung müssen jetzt gestellt werden, die Zielsetzungen politisch abgestimmt und die planerischen sowie rechtlichen Rahmenbedingungen geklärt werden.

Solcherlei Kontroversen und Herausforderungen sind in Quartiersentwicklungen jedoch nichts Außergewöhnliches. Die Frage nach den entscheidenden Akteur:innen in einem Quartier, nach der Rolle der Kommune, nach der Zeitlichkeit und dem Wunsch nach zielgerichteten, jedoch ermöglichenden Rahmenbedingungen begleitet alle Prozesse der Quartiersentwicklung, insbesondere wenn es darum geht, im Bestand (weiter-) zu bauen und verschiedenste Akteur:innen einzubinden. Lösbar scheint dies über ein Weiterführen des mit der Masterplanung begonnenen kooperativen Ansatzes.

Eva Lingg-Grabher, 30.01.2024

Endausbau - Bereiche



Conclusio - Workshop: Masterplan Tor zum Rhein

Empfehlungen an die Politik

- Partizipativer Prozess mit Arbeitsgruppe Tor zum Rhein
- Stärkung Radverbindung zum Rhein zwingend notwendig - Umsiedlung Eisstockschützen
- Interesse bzw. Erwerb von privaten Liegenschaften entlang der Reichshofstraße für Verdichtung des Quartiers
- Erarbeitung von Nutzungskonzepten in Abstimmung mit Arbeitsgruppe Tor zum Rhein
- Stärkung des gastronomischen Angebots entlang des Boulevards
- Einbindung des Quartiers in das bestehende ÖPNV-Netz von Lustenau
- Instrumente für weitere Konkretisierung der Planung: Flächenwidmungsplan, Baugrundlagenbestimmung, Bebauungsplan
- Anpassung der Flächenwidmung auf "Baufläche Mischgebiet" ist für Nachverdichtungsbereiche zu prüfen

Realisierung Tor zum Rhein

Vereinsnutzungen

Arbeitsgruppe Areal Nord

2025

Stadion

- + Parkplatz Nord
- + Schützengartenstraße
- + Bereinigung Bereich Nord - keine Containerlösungen mehr

Vereinsheim

Nachwuchs-zentrum

2030

Start Realisierung Rhesi im Bereich Stadion

- + Stärkung Tor zum Rhein
- + Neusituierung Eisstocksützen
- + Stärkere Öffnung Boulevard
- + Realisierung Radbrücke Au-Lustenau
- + Attraktive Fuß- & Radverbindung ins Zentrum & zum Rhein
- + Zielformulierungen Arbeitsgruppe Areal Stadion Nord

2035

Erwerb Liegenschaften an der Straße

- + Neustrukturierung Bestands-Räumlichkeiten Stadion
- + Neustrukturierung Bereich 03 Liegenschaften am Rheindamm
- + Abbruch bzw. Neusituierung Sendemast

2040

Naherholungsgebiet Tor zum Rhein

- + Umsetzung Zielformulierungen Arbeitsgruppe Areal Stadion Nord & partizipative Prozesse
- + Gastronomie & Sunsetstufen im Naherholungsgebiet Rhesi
- + Realisierung neues Quartier am Rhein mit vielfältigem Nutzungsangebot, Verdichtung von hochwertigen, zentrumsnahen Flächen



Hinweis

Sämtliche Werknutzungs- und Urheberrechte für alle mit dieser Broschüre in Zusammenhang stehenden Darstellungen liegen im Eigentum der Bernardo Bader Architekt ZT GmbH. Eine Weitergabe dieser Unterlagen an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Bernardo Bader Architekt ZT GmbH gestattet.

© 2022 Bernardo Bader Architekt

Bernardo Bader Architekt ZT GmbH
A-6900 Bregenz, Klostersgasse 9a