ETH zürich

ETH Library

Ebnit/Vorarlberg

Ferienwohnhäuser als Dauerwohnhäuser

Master Thesis

Author(s):
Salzmann, Geli

Publication date:
2001

Permanent link:
https://doi.org/https://doi.org/10.3929/ethz-a-004425037

Rights / license:
In Copyright - Non-Commercial Use Permitted

This page was generated automatically upon download from the ETH Zurich Research Collection.
For more information, please consult the Terms of use.

EBNIT / VORARLBERG

Ferienwohnhäuser als Dauerwohnhäuser

NACHDIPLOMARBEIT

im Rahmen des Nachdiplomstudiums
in Raumplanung an der ETH Zürich

Verfasserin Geli Salzmann, Dipl.-Ing.
Mühlebach 25, A - 6850 Dornbirn

Referenten Alain Thierstein, Prof. Dr., ETH Zürich
Markus Aberer, Dipl.-Ing., Stadtplanung Dornbirn

Zürich, 15. August 2001

Inhalt

1. Problemstellung und Methode **3**

2. Situation **5**

2.1. Ebnit 5

2.2. Ebnit 2000 9

2.3. Ein Jahr danach 13

3. Bezugsraum **16**

3.2. Stadt Dornbirn 18

4. Hypothese **20**

5. Analyse **22**

5.1. Untersuchungsperimeter 22

5.2. Gebäudebezogene Kriterien und Indikatoren 27

5.3. Bestandsaufnahme 30

5.4. Auswertung 42

6. Handlungsempfehlungen **45**

6.1. Siedlungsrelevante Themen 45

6.2. Gebäuderelevante Themen 46

7. Zusammenfassung **49**

Anlagenverzeichnis **51**

Anlagen **52**

Abkürzungsverzeichnis **57**

Planverzeichnis **58**

Tabellenverzeichnis **58**

Quellen- und Literaturverzeichnis **59**

Interviews, Gespräche und Plandaten **60**

1. Problemstellung und Methode

Von den allgemeinen Tendenzen der letzten Jahrzehnte, wie sie in mehreren Bergdörfer im Alpenraum vorherrschen, blieb auch Ebnit nicht verschont. Die Dorfbewohner ziehen ins Tal, die vom Tal benutzen die inhaltlich erschöpfte Dorfidylle für Erholungszwecke, die Arbeitsplätze vor Ort sind weder im landwirtschaftlichen noch im touristischen Bereich attraktiv. Die Verantwortlichen haben erkannt, das Handlungsbedarf ist und entwickelten Konzepte die als Hauptstossrichtung den Tourismus fördern.

Die Gebäudestruktur, die einst eine effiziente Erreichbarkeit für landwirtschaftliche Zwecke als Streusiedlung diente, wurde während der letzten fünfzig Jahren als Erschliessungsmodell für Ferienhäuser missbraucht und führte zu einem grossen Bestand an temporär genutztem Gebäudepotential, das für eine positive Dorfentwicklung nicht förderlich ist. Ein Trendwechsel und nicht zuletzt die Billigreisen fern der Heimat haben bewirkt, das ein beträchtlicher Anteil der Ferienhäuser ungenutzt bleibt.

Jetzt stellt sich die Frage ob diese Gebäude für Dauerwohnzwecke umgenutzt werden könnten. Dabei bedeutet Umnutzung auch oft Umbau, der sogar zu einem Neubau an einem bestehenden Standort führen kann. Ob der Standort und der Zuschnitt für eine neue Gebäudenutzung sinnvoll ist muss nach verschiedenen Kriterien untersucht werden.

Für eine angestrebte erhöhte Dauerwohnnutzung wird eine der wichtigsten Fragen die Erreichbarkeit bleiben. Die Kriterien dafür haben sich aber die letzten Jahre stark geändert und bieten auch für einen bislang entlegenen Ort, Chancen sich als Dauerwohnraum für verschiedentliche Adressaten zu etablieren.

Es treffen zwei unterschiedlich gelagerte Phänomene aufeinander. Einerseits bildet die Beständigkeit von Gebäuden einen relativ statischer Bestand, der in Vorarlberg einen hohen Stellenwert hat und wie in keinem anderen Bundesland in Österreich eine kleingliedrige Grundstücksparzellierung aufweist. Dem gegenüber steht die rasante Entwicklung im wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bereich, die schneller wirkt und handelt, als der träge Gebäudebestand, der meist erst im Zeitraum von einer Generation eine Veränderung erlebt.

Das Walserdorf Ebnit ist keine Ausnahmeerscheinung, sondern hat ähnliche Probleme und Chancen wie andere Streusiedlungen im alpinen Bereich. Es muss nun darauf geachtet werden wie mit dem Bestand in Zukunft umgegangen wird und welche Prägungen und Entwicklungen man als Chance sieht, die auch aus der umliegenden Region entstehen können.

Die Beantwortung der angeführten Gedanken zur Verbesserung der Nutzung der bestehenden Gebäude und der Siedlungsentwicklung verlangt nach einer Schilderung der bestehenden Verhältnisse sowie das Erkennen des Bestandes, der für eine Umnutzung denkbar ist, sodass Prozesse auf verschiedenen Ebenen eingeleitet werden können, die dem Dorf die weitere dauerhafte Existenz sichern.

Meine Idee ist, aufgrund des bestehenden Tourismuskonzepts und dem Räumlichen Entwicklungskonzepts die Möglichkeit aufzuzeigen, dass Ebnit als Dauersiedlungsraum ein origineller Standort für das nördliche Alpenrheintal darstellt, wenn geeignete Massnahmen getroffen werden.

Die Methode die ich dafür gewählt habe, ist durch eine Bestandsanalyse herauszufinden welche bestehenden Wohnbauobjekte einen geeigneten Standort haben, um für Dauerwohnzwecke genutzt zu werden.

Die überschaubare Grösse des Siedlungsraumes mit einem Gebäudebestand von ca. 120 Wohnhäuser bietet die Möglichkeit, konkrete Handlungsempfehlungen zu erstellen, welche in der Tat umgesetzt werden könnten.

Die räumliche Abgrenzung für das Untersuchungsgebiet gliedert sich in zwei Bereiche. Das Siedlungsgebiet Ebnit als Ausgangslage der Problemstellung und der Bezugsraum nördliches Alpenrheintal bilden den Rahmen für die weitere Bearbeitung.

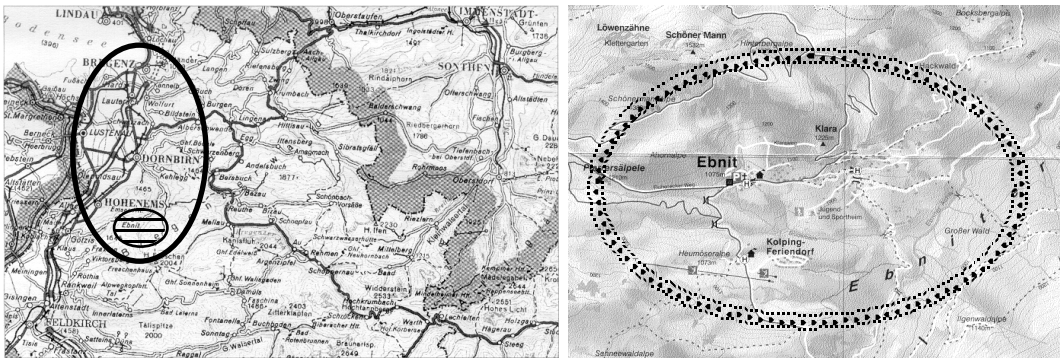


Abbildung 1 Übersichtskarten (BEV, Wanderkarte Dornbirn)

Den Sichtwinkel, den ich dafür gewählt habe, ist der einer Architektin, die wahrscheinlich gerade das letzte Ferienhaus für eine Dornbirner Familie im Ebnit gebaut hat. Damit sei wenigstens das Kriterium der modernen Vorarlberger Holzbau Architektur - wie sie im Räumlichen Entwicklungskonzept gefordert wird - erfüllt. Durch den nun zwei Jahre langen Arbeitsprozess am Ferienhaus habe ich eine Beziehung zu diesem Ort entwickelt, die inzwischen mehr darstellt als Ferienhäuser zu bauen. Es ist mir ein Anliegen die Zukunft der Siedlungsentwicklung des Bergdorfes zu fördern und mit meiner Befähigung zu unterstützen.

2. Situation

2.1. Ebnit

Ebnit, 1075 m ü. M. ist eine Walsersiedlung und gehört seit 1932 politisch zur Stadt Dornbirn. Das Bergdorf befindet sich ca. 12 km vom Zentrum Dornbirns entfernt und ist über eine betunnelte Strasse, die durch die Rappenlochschlucht - eine markante, felsige Landschaftsszenerie - führt zu erreichen. Der ursprüngliche Saumpfad führte allerdings vom südlich gelegenen Laterns nach Ebnit. (Schriften,2001)

Abbildung 2 Ebnit früher (Ebniter Zeitschrift)

Die klimatische Lage in einem geschützten Talkessel über dem Rheintal an einem Sonnenhang begünstigt ein trockenes Klima über der Nebelgrenze und hat durch spezielle Windverhältnisse eine sehr geringe Luftschadstoffbelastung.

Die naturräumliche Ausstattung an diesem Ort ist vielfältig. Auf 10 km_ finden sich neben der traditionellen bäuerlichen Kulturlandschaft verschiedene Alpen- und Waldgesellschaften, unterschiedliche Feuchtbiotopkomplexe, artenreiche Übergangsbiotope, Magerwiesen und Weiden, Kalk-Schuttfluren und Kiesbettfluren, Felsbiotope usw.

Ebnit befindet sich geologisch gesehen an der Grenzlinie zwischen Helvetischem Kalk und der Flyschzone, was ein abwechslungsreiches, bereits alpin wirkendes Landschaftsbild bedingt. Die Kalkfelswände des Bocksberges, der Klara und Breiter Schrofen säumen den Talkessel der Siedlung.

2.1.1. Bevölkerung

In Ebnit sind 120 Personen gemeldet (REK, 2000), davon haben 113 ihren Wohnsitz iin der Parzelle. Die Einwohner verteilen sich auf 45 Haushalte, was einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2,7 Personen/ Haushalt entspricht. 1991 betrug die Haushaltsgrösse im Vorarlberger Durchschnitt 2,9 mit fallender Tendenz.

Der Bevölkerungsstand betrug im Jahre 1989 116 Einwohner, die Anzahl der Haushalte belief sich auf 38. Mit 120 Einwohnern und 45 Haushalten im Jahre 2000 ist sogar eine leichte Zunahme feststellbar.

2.1.2. Ferienhäuser

Zum Zweck der Sommerfrische für Dornbirner und Lustenauer erfuhr Ebnit in den 60er und 70er Jahren einen wahren Boom in der Errichtung von Ferienwohnhäusern. Massgebend dafür war die relative Nähe zu den Wohngemeinden im Rheintal.

Ebnit verfügt derzeit über ca. 60 private Ferienhäuser und ein grösseres Appartementhaus. Im Kolpingferiendorf befinden sich weitere 24 Ferienhäuser. Diese Gebäude befinden sich in Privatbesitz und bestehen aus zwei Wohneinheiten. Davon steht eine Wohnung ständig zur Vermietung für Ferienzwecke an.

2.1.3. Siedlung

Die Streusiedlung besteht aus den alten Walseransiedlungen Vorderebnit, Hinterebnit und Hackwald, sowie die in den 70er Jahren entstandene Ferienkolonie Kolping Heumöser. Die Bezeichnung der Siedlungsteile Vorderebnit und Hinterebnit sind noch auf den alten Saumpfad bezogen und bezeichnen die Ortsteile gemäss der heutigen Erschliessung in unlogischer Reihenfolge. In den 30er Jahren wurde das Ebnit von der Stadt Dornbirn über das Achtal erschlossen.

Die Besiedelung des Bergdorfes Ebnit erfolgte Mitte des 14. Jahrhunderts durch Paulinermönche des Augustiner-Emeritenordens. Im Jahr 1351 ist der Bestand des Klosters "in dem Ebenot" urkundlich nachgewiesen. Die Mönche verliehen am 1. Mai 1351 das Gut an Hannsen von Sturfis ,Hannsen dem Riner und Jacob dem Riner zu einem rechten Erblehen, mit der Auflage es nur an Landesgenossen, Walliser und ehrbare Leute, die hier keiner Herrschaft angehören, zu verkaufen.(Ilg, 1968)

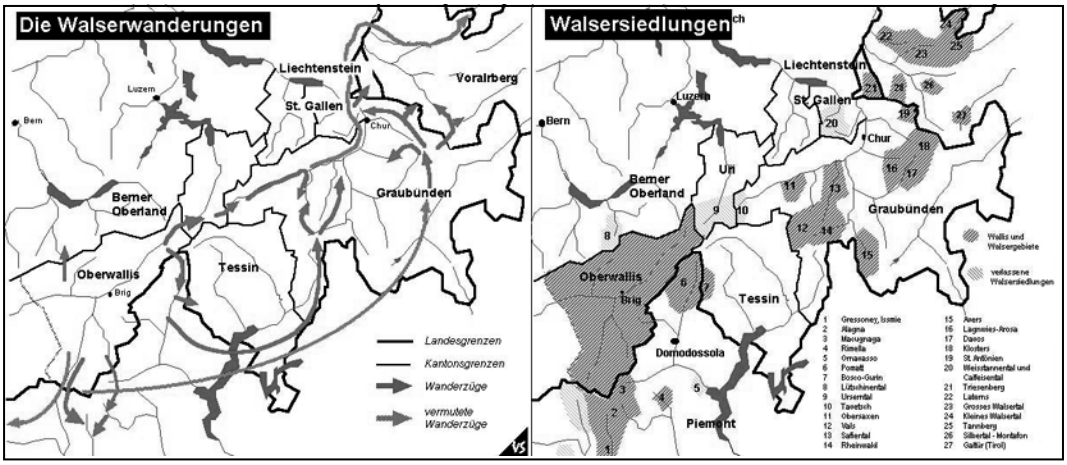


Abbildung 3 Walserwanderung (VS,2001)

Ebnit verfügt über eine lockere, weilerartige Siedlungsstruktur und zählt ca. 30 Wohnhäuser, die ständig bewohnt werden. Baulücken verstärken das zerstreute Erscheinungsbild. Der Dauersiedlungsraum entlang der Ebniterstrasse entspricht einer bandartigen Siedlungsstrukturohne eigentliches Zentrum. Durch die rege Bautätigkeit an Ferienwohnhäusern in den 60er und 70er Jahren kam es zu einer Ausweitung des Siedlungsraumes in die freie Landschaft und in steile Hanglagen.

2.1.4. Wirtschaft

Der Grossteil der Beschäftigten pendelt zur Arbeitsstätte aus. Ausser einer Milchverkaufstelle bei der Poststelle gibt es im Ebnit seit 1975 keine Nahversorgung mehr.

Derzeit bewirtschaften noch 5 Nebenerwerbslandwirte die landwirtschaftlichen Grundstücke im und um den Ort. Die Nachfolge scheint bei keinem Landwirt gesichert.

Neben der traditionellen Viehaltung macht sich eine vermehrte Haltung von Pferden bemerkbar.

Der Tagestourismus und der Nächtigungstourismus sind bescheiden. Das Kolpingferiendorf als bedeutendster Wirtschaftsfaktor ist gleichzeitig Frequenzbringer für die bestehenden Gasthäuser. Durch den Neubau des Sportheims und den Aktivitäten wie Reitunterricht ist ein zusätzlicher Faktor geschaffen worden.

Das Gasthaus Alpenrose und das Heumöser - Stüble sind die einzigen bestehenden Gasthäuser im Dorf.

2.1.5. Verkehr

Die Gemeindestrasse, die in den 30er Jahren gebaut wurde, ist inzwischen gut ausgebaut. Bis vor kurzem galt die Strasse als lawinen- und steinschlaggefährdet. Durch den Bau zusätzlicher Galerien, ist die Zufahrtssituation ins Ebnit relativ sicher geworden. Der Weg ins Ebnit ist eine beeindruckende Fahrt durch Tunnels und Schluchten.

Diese Strasse zieht sich durch den gesamten Ebniter Siedlungsraum. Die Ferienwohnhausgebiete sind durch Stichstrassen und Nebenwege erschlossen. Der gesamte Verkehr (fussläufig und motorisiert) findet auf der Fahrbahn statt.

Die Verbindung nach Schuttannen über die Springhalde stellt eine Sicherheit der Erreichbarkeit für die Ebniter dar. Die ausgebaute Forststrasse dient bei Ausnahmesituationen als Umfahrung der Ebniterstrasse. Die Hangrutschung und der dadurch ausgelöste Strassenabgang im Sommer 2000 bewies, dass trotz vieler Tunnel und Galerien die Strasse unbenutzbar sein kann.

Seit 1948 ist das Ebnit mit öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar.(Schriften,2001) Die Busverbindung, von Dornbirn - Bahnhof bzw. Dornbirn – Zentrum erfolgt derzeit im 2 Stunden Takt im Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr.

2.1.6. Technische und soziale Infrastruktur

- Schule

Ebnit verfügt über eine eigene Volksschule mit derzeit 4 Schüler.

- Feuerwehr

Eine Löschgruppe ist vorhanden.

- Kanal

Ebnit besitzt kein Kanalnetz, die einzelnen Häuser sind mit Hausklärgruben ausgestattet.

- Wasserversorgung

Ebnit verfügt über eine eigene Trinkwasserversorgung, die von der Wassergenossenschaft Ebnit betrieben wird. Die Parzelle Hackwald ist an dieses Leitungssystem nicht angebunden.

- Sportheim und Sportplatz

Das Sportheim bietet ca. 35 Schlafmöglichkeiten, eine Kochmöglichkeit und verfügt insgesamt über eine gute Ausstattung. Der Neubau wurde1999 fertigestellt und dient vornehmlich für Schulgruppen und Sportgruppen als Wochentrainingslager.

- Schilift Heumöser

Der Schlepplift der für Kinder geeignet ist, aber noch kein Schigebiet darstellt wird von der Seilbahngesellschaft Karren verwaltet. Die Anlage verursacht jährlich ca. ATS 1 Mio. Defizit.

Abbildung 4 Skilift Heumöser (Ebniter Zeitschrift)

2.1.7. Ortsbild

Die Siedlungsstruktur der Walser ist erhalten geblieben, die Baukultur hat sich allerdings stark verändert. Die traditionelle Walser Architektur war vornehmlich durch ortsübliche Materialien, die leicht zu beschaffen waren, bestimmt. Der Sockel, der als Kellergeschoss diente, wurde aus Achsteinen gebaut und das darüberliegende Wohn- und Stallgebäude in Holzblockbauweise errichtet. Wenige solche Häuser sind noch vorhanden. Durch Um- und Zubauten wurden wesentliche Merkmale dieser Häuser sukzessive zerstört.

Die Bautätigkeit der letzten dreissig Jahre hat wenig wertvolle Architektur zu bieten. Einige vereinzelte Ferienhäuser prägen aufgrund ihrer architektonischen Ausführung das Bild der Sommerfrische, für das Ebnit schon in den 30er Jahren bekannt war.

Die Summe der schlechten Architektur, die zusätzlich mit ortsunüblicher Gartenbepflanzung versehen ist, überwiegt trotzdem. Die unbewohnten Häuser im Kernbereich der Siedlung wirken ebenfalls störend.

Die Siedlungsweiler Hackwald und Heumöser liegen isoliert vom eigentlichen Siedlungsraum und sind für das Ortsbild nicht von Bedeutung.

Eine Einzigartigkeit stellt hingegen die nur hangseitige Besiedelung entlang der Ebniterstrasse dar. Der Weg durch den langgestreckten Ort ist hauptsächlich einseitig bebaut. Dadurch ist die naturräumliche Wahrnehmung ein wichtiger Bestandteil des Ortsbildes. Der Talkessel und die umliegenden Berge bilden einen aussergewöhnlichen Rahmen dafür.

2.2. Ebnit 2000

2.2.1. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Die Stadt Dornbirn beauftragte das Büro Stadtland - Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und Raumordnung, Landschaftsplaner, Landschaftsökologen, Hohenems/Wien – ein Räumliches Entwicklungskonzept für das Gebiet Ebnit zu erarbeiten. Im April 2000 wurde die Studie mit folgendem Inhalt der interessierten Bevölkerung im Ebnit von DI Thomas Loacker, Stadtland vorgestellt (REK,2000):

Erklärtes Ziel der Stadt Dornbirn ist es, Ebnit als Dauersiedlungsraum langfristig zu sichern. Die Leitsätze dazu beziehen sich hauptsächlich auf ein Tourismuskonzept (siehe dazu 2.2.2) und haben inhaltlich folgende Ziele:

- Ebnit soll mit neuen Ideen/Inhalten/Positionen belegt werden
- Ebnit soll als Schlusspunkt des Dornbirner Freizeitkilometers der Höhepunkt im Freizeitangebot und Erholungsangebot der Stadt Dornbirn gelten
- Ebnit will mehr Tages- und Nächtigungstourismus
- Die weilerartige Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben
- Natur und Umwelt sowie die Landwirtschaft sind als Grundvoraussetzung für eine qualitätsbetonte Gesamtentwicklung von Ebnit zu pflegen
- Ebniter sollen im Ort vermehrt Erwerbsmöglichkeit finden können
- Standorte und Baulichkeiten für notwendige Gemeinbedarfseinrichtungen sind mit neuen Ideen zu kombinieren und abzustimmen
- Das Orts- und Landschaftsbild ist so zu gestalten, dass seine Eigenart für einheimische und Gäste ansprechend erlebbar ist

Spezielle Aussagen zum Siedlungsraum

Kompakter Siedlungsraum mit kontrollierter Siedlungsentwicklung, Halten der Siedlungsgrenzen

- Siedlungsentwicklung vorrangig im Kernbereich des Siedlungsgebietes (S-Kurvenbereich) wobei jedoch ein durchgängiges (geschlossenes) Siedlungsband zwischen Hinter- und Vorderebnit entlang der Hauptverkehrsverbindung vermieden werden soll.
- Änderungen von teilweisen BWF Widmungen in BW Widmungen überdenken
- Die gewidmeten Bauflächen sind insbesonders gemäss den Vorgaben des Gefahrenzonenplanes, den getroffenen oder zu treffenden Waldfeststellungsverfahren und den naturräumlich / topographischen Besonderheiten anzupassen.

Bautätigkeit mit Mass und Qualität

Bautätigkeiten sind nicht zu forcieren. Neubauten, die bestimmte Mindestkriterien erfüllen sind aber durchaus zulässig, wobei ein innovativer

Baustil anknüpfend an die qualitätsvolle Vorarlberger Holzbauarchitektur wünschenswert wäre.

Halten der Einwohnerzahl

- Die Einwohnerzahl von Ebnit lag vor ca. 100 Jahren höher als heute. Eine leichte Zunahme ("gesundes Wachstum") wäre auch heute durchaus denkbar.
- Attraktive, funktionelle und durchgrünte Siedlung
- Bedachtnahme auf die Reste alter und bedeutender Bausubstanz (z.B. landwirtschaftliche Gebäude, Stadel, Alpenheim und Edelweiss etc. bei Sanierungs- und Erweiterungsmassnahmen und bei Baumassnahmen im engeren Umgebungsbereich)
- Unterstützen ortsbilderhaltender und -gestaltender Baumassnahmen durch entsprechend sensible Entwicklung und Gestaltung angrenzender privater Gärten, Vorplätze und Zufahrten und öffentlicher Freiflächen
- Sichern der Ensemblewirkung bei der Pfarrkirche durch Freihalten angrenzender Freiräume vor Bebauungen
- Die im FWP zwischen Hinter- und Vorderebnit geschlossen ausgewiesenen Bauflächen sind durch einzelne siedlungsgliedernde Grünkeile zu unterbrechen, damit verschiedene kompakte Siedlungsschwerpunkte entstehen und der weilerartige, durchgrünte Siedlungscharakter gewahrt bleibt.

Die Zahl der Ferienhäuser soll im Ebnit nicht mehr weiter erhöht werden

- Der Grossteil der Ferienhäuser wird nur noch selten bewohnt und leistet dadurch keinen positiven Beitrag für eine lebendige, angenehme Dorfatmosphäre
- In einem beschränkt baulich nutzbaren Gebiet wie Ebnit sind die räumlichen Existenzgrundlagen nicht langfristig gesichert, wenn die knappen Raumreserven für nur kurzfristige und nicht existenziell notwendige Nutzungen wie Ferienhäuser und –wohnungen in Anspruch genommen werden. Solche Nutzungen stehen auch der als Raumplanungsziel im §2 Abs.2 lit. A RPG formulierten Forderung entgegen, dass mit Grund und Boden haushälterisch umzugehen ist.
- Bei Bauflächen der Widmungskategorie Baufläche Wohngebiet Ferienhäuser mit günstigen Erschliessungssituationen wäre eine Rücknahme bzw. Abänderung in Baufläche Wohngebiet bei der Überarbeitung des FWP zu prüfen.

Bauten und Ensembles von kulturhistorischerm Wert oder von besonderer Bedeutung für die Identität von Ebnit, sollen erhalten und mit neuen Funktionen belegt werden.

- Dabei handelt es sich insbesondere um das alte Messmerhaus bei der Kirche, das Alpenheim und die ehemaligen Gasthäuser Edelweiss und Freschen. Die Sanierung, Adaptierung und Revitalisierung (Wiederbelebung!) dieser Gebäude soll auch die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Ebnit stärken.

- Gespräche über zukünftige Verwendungsmöglichkeiten mit den betreffenden Stellen sind frühzeitig in die Wege zu leiten und sollten mit den Vorstellungen der räumlichen und touristischen Entwicklung abgestimmt sein.

Spezielle Aussagen bezüglilch "Öffentliches Leben"

Räumlichkeiten für Verwaltungs- und Sicherheitseinrichtungen schaffen

Mögliche Standorte für die vorgesehene Verwaltungs- und Sicherheitseinrichtungen wie Feuerwehr, Bergrettung und Büro für die Tätigkeiten des Ortsvorstehers sind auf ihre Sicherheit, Lage / Zufahrt und Verfügbarkeit zu prüfen. Bestehende Baulichkeiten, die für die gewünschten Einrichtungen adaptiert bzw. saniert werden könnten, sind bei der Standortfindung zu bevorzugen.

Die Sicherung bzw. Hebung der gastronomischen Einrichtungen

- Erhalten des Gasthauses Alpenrose als letzte richtige Gastwirtschaft im Dorf
- Als Alternative bzw. Ergänzung prüfen, ob und unter welchen Rahmenbedingungen es möglich ist, das Gasthaus Freschen oder Alpenheim wieder seiner ursprünglichen Nutzung als Gastwirtschaft zuzuführen.
- Ebnit als Gesundheitsdorf wieder vermehrt aktivieren

  Das neue Bewusstseinsmachen des Begriffes Gesundheitsdorf sollte auf emotionaler Ebene und nicht durch medizinische Gutachten erfolgen. Die Gesundheitsschiene sollte primär zu einer besseren Auslastung von bestehenden oder zu modernisierenden Unterkünften und Gastwirtschaften beitragen. Der alte Gedanke Ebnit als Luftkurort mit den dafür notwendigen Baulichkeit (Kurhotel) zu etablieren, sollte nicht mehr weiter verfolgt werden.

2.2.2. Tourismusleitbild

Gleichzeitig mit dem REK wurde die Firma Wildhaber Beratungen und Projektmanagement, Flims CH mit der Erstellung eines Tourismus Leitbildes beauftragt.

Folgende Erkenntnisse, Ziele, Massnahmen und Prioritäten wurden gemeinsam mit einer Begleitgruppe von Ortsansässigen und einer Fachbegleitung vom Büro Stadtland und der Stadtplanung Dornbirn erarbeitet: (Wildhaber, 2000)

Das Ebnit wird nie eine grosse und spektakuläre touristische Destination sein. Um dennoch ein Punkt auf der Freizeitlandkarte zu werden, muss Ebnit etwas bieten um Gäste für diesen beschaulichen ruhigen Erholungsort zu gewinnen. Die Schwellengrösse ist das Kernproblem. Damit ein nachhaltiger wertschöpfungsstärkerer Tourismus möglich ist, müssen Vorleistungen (Starthilfen) gebracht werden. Ein Umdenken muss von der Bevölkerung mitgetragen werden und sollte weg von den Flickarbeiten (z.b. Skilift) hin zur Entwicklung von Projekten in strategischen Erfolgspositionen und der Schaffung neuer Angebotsmagnete (Kulinarik, Erlebnisse, Entdeckungen) lauten.

- Übergeordnete Zielsetzungen

ein grösseres Bettenangebot zur Förderung des Nächtigungstourismus,

Beibehaltung des Dorfcharakters durch Ausscheidung von Freiflächen

ein spezielles Angebot soll Ebnit zu einem Punkt auf der Ausflugskarte des Rheintales und der Region Bodensee machen

- Qualitative Ziele

Imageveränderung vom heute herzigen, aber langweilig / lahmen Ausflugs- und Ferienort zum etwas modernen, innovativeren und lebhafteren und dennoch naturnahen Ort, das speziell zwei bis drei Dinge bietet.

- Quantitative Ziele

Sicherung, bzw. Erhöhung der Anzahl vermietbarer Betten im Kolping von heute 200 auf 300 im Jahr 2003

Erhöhung der Bettenzahl im Gasthaus Alpenrose und Alpenheim von 15 auf 30 Betten

Verbesserung der Auslastung im Sportheim um 20% bis im Jahre 2005

Insgesamt soll die Anzahl Nächtigungen bis zum Jahr 2005 von heute ca. 22 000 bis zum Jahr 2005 auf 45 000 angehoben werden.

- Zielgruppen

Naturbewusste, erholungssuchende Singles und Paare im mittleren Alter mit nicht zu hohen Komfortansprüchen

Kleinere Gruppen (Sport, Gesellschaften, Messeteilnehmer)

Junge, einkommensschwache Familien mit Kinder

- Benefit

Preis, Erreichbarkeit, Luft (Lage oberhalb der Nebelgrenze)

Die Massnahmen zur Erreichung der hochgesteckten Ziele könnten neben der Erhöhung des Bettenangebot in Gasthäusern, Privatzimmer, Kolping und Sportheim auch das Anbieten einer kreativen Kulinark, eine Informationsstelle für Touristen, Pferdecenter ausbauen, Mountainbiking fördern, erkundliches Wandern fördern, Künstlertreff aufbauen, Rodelbahn präparieren, Ortsbild verbessern, Schutzgebiete erhalten, Siedlungscharakter erhalten, Marketing aufbauen sein.

Das Konzept sieht weiter vor, dass die Entwicklung schrittweise vorgeht. Als erste Priorität soll die Erhaltung und Renovation der Gasthäuser Alpenrose und Alpenheim mit entsprechender Restauration und Bettenanzahl angegangen werden. Parallel dazu ist das Pferdezentrum als Kindermagnet und die Massnahmen bezüglich ”Mountainbike und erkundliches Wandern” auszubauen.

2.3. Ein Jahr danach

Im März 2000 wurden die voran genannten Konzepte zur Strukturverbesserung der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Aufgabe der Umsetzung wurde von der Bevölkerung von Ebnit sowie von der Stadt Dornbirn als Hauptakteure ernst genommen und so können jetzt schon viele Tätigkeiten aufgezählt werden, die auf verschiedenen Ebenen vollzogen worden sind. Auffallend ist, dass sich die ortsansässige Bevölkerung sehr für die Umsetzung engagiert. Der zeitliche Ablauf der Umsetzung beginnt mit den richtigen wichtigen Punkte: Vornehmlich die Förderung eines besseren Identitätsbewusstsein und das Aufbauen von Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen auf bestehenden Themen wird vorangetrieben. Die Stadt Dornbirn begleitet das Projekt Gasthaus Alpenrose, das für alle ein Schlüsselprojekt für den Verlauf der zukünftigen Entwicklung darstellt.

2.3.1. Förderung Identitätsbewusstsein und Tourismusangebot

Die **Ebniter Tracht** wurde in Zusammenarbeit mit dem Vorarlberger Heimatwerk in Form eines Trachtennähkurses abgehalten und von 22 Ebniter Frauen fertiggestellt.

Die **"Museums Stuuba"**, die in Zusammenarbeit mit dem Stadtmuseum und Stadtarchiv Dornbirn entstanden ist, befindet sich in einem privaten Gebäude, das bis 1998 als Gaststätte geführte Gasthaus Freschen der Schwestern Ilse und Waltraud Zirovnik. Das Kleinmuseum dokumentiert die Geschichte des Dorfes.

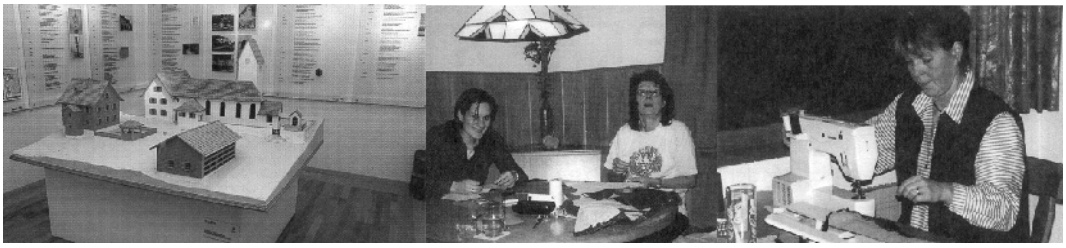


Abbildung 5 In der Museumsstuuba (Ebniter Zeitschrift)

Die **Ebniter Zeitung**, die zweimal pro Jahr zu den Saisonen erscheint, informiert die Gäste und die Bewohner über die Vorzüge des Gebietes und die laufende Umsetzung des REK. Verleger und Herausgeber ist die Stadt Dornbirn und der Heimatverein Ebnit. zusätzlich informiert die Zeitschrift über Veranstaltungen des nördlichen Alpenrheintales.

Das **Sportheim** wurde 1999 nach einem zweijährigen Umbau komplett saniert und verzeichnet seither mit seinen 35 Schlafmöglichkeiten zahlreiche Buchungen von Schulgruppen und firmen. Der Betreiber der Anlage ist der ortsansässige Wintersportverein Ebnit. Reiten, Mountainbiking, die Nutzung des Sportplatzes, Wandertouren und ähnliches wird derzeit schon angeboten. Gemeinsam mit der Sportabteilung der Stadt Dornbirn entsteht gerade die Einrichtung einer Hochseilbahn, sodass ein vielfältiges Abenteuerfreizeitangebot für Kinder jeden Alters abgedeckt werden kann.

Das **Dorffest** anlässlich "650 Jahre Walserdorf " fand im Juli 2001 statt und war eine Veranstaltung der Ebniter und der Stadt Dornbirn. Vizebürgermeister der Stadt Dornbirn Mag. Ruepp und Ortsvorsteher vom Ebnit Wolfgang Peter sprechen von einem Erfolg

für das Dorf und hoffen mit ähnlichen Veranstaltungen das Dorf aus seinem Dornröschenschlaf zu holen.

2.3.2. Förderung Siedlung und Infrastruktur

Der **Flächenwidmungsplan** ist derzeit in Bearbeitung. Die Flächenbilanz des bestehenden Flächenwidmungsplanes zeigt, dass Ebnit eine grosszügige Ausweisung von Bauland besitzt. Flächen in günstiger Lage wurden damals als Baufläche Wohngebiet BW oder Bauerwartungsfläche (BW) ausgewiesen, solche mit einer mässigen Zufahrt sowie steile Hanglagen wurden als "Baufläche Wohngebiet nur Ferienwohnungen" und "Baufläche Wohngebiet auch Ferienwohnung" gewidmet.

	bebaut (m?)	unbebaut (m?)	gesamt (m?)	Anteil unbe (%)
Bauerwartungsfläche Wohngebiet	-	16.168	00 16.168	00 100
Baufläche Wohngebiet	16.877,00	40.433	00 57.310	00 71%
Baufläche Wohngebiet für Ferienwohnungen	51.497,00	69.161	001 20.658,00	57%
Roter Punkt *	1.000,00	2.000,00	3.000,00	67%
Vorbehaltsfläche	841,00	2.474,00	3.315,00	75%
GESAMT	**70.215,01**	**030.236,02**	**00 0.451,00**	**65**

Tabelle 1 Flächenbilanz Wohngebiet (Amt der Stadt Dornbirn, 2000)

Anmerkung: Bauflächendefinition gem. §13-§18 Raumplanungsgesetz; Roter Punkt gem PZV LGBl. Nr. 50/1996 ...Wohngebiete mit einer Fläche von weniger als 1000m_ können auch als rotorange Punkte mit Angabe der Grundstücksnummer, auf die sich diese Widmung bezieht, ausgewiesen werden. Eine solche Ausweisung ist nur zulässig, wenn dieses Wohngebiet ein eigenes Grundstück ist...

Ca. 2/3 der gewidmeten Baufläche BW und Bauerwartungsfläche (BW) sind derzeit unbebaut. Die Bauflächenreserve für den Dauersiedlungsraum der Widmungskategorie BW und (BW) beträgt ca. 77% für die Widmungskategorie Baufläche Wohngebiet Ferienhäuser ca. 57%.

Diese Erkenntnis wurde von der Stadt Dornbirn als Ausgangslage für die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes hergenommen und gleichzeitig versucht die Stadt mit aktiver Bodenpolitik die Zersiedelungsproblematik einzugrenzen und besser lenken zu können.

Durch gezieltes **Flächenmanagement** (Ankauf und Umlegung von Grundstücken) konnte die Stadt einem Ebniter ermöglichen, ein adäquates Grundstück für die Errichtung eines Wohnhauses zu erwerben.

Für das **Gasthaus Alpenrose** am Kirchplatz wird von der Stadt Dornbirn gemeinsam mit dem Architekten Leopold Kaufmann und der Eigentümerfamilie Günther Peter ein Gesamtkonzept erarbeitet. Neben der Kulinarik soll auch das Gebäude umgestaltet werden, es soll wieder das Zentrum für Unternehmungen darstellen und somit der Dorfkernrevitalisierung beitragen. (Modell Gasthaus Schiffle, Mühlebach)

Das Projekt für die **Kanalisierung** wurde von der Stadt Dornbirn entwickelt. Gemeinsam mit der Wildbach- und Lawinenverbauung Gebietsleitung Bregenz und der Vorarlberger Landesregierung wurde ein Gesamtkonzept erarbeitet, das viele Gesichtspunkte abdeckt. Einerseits die Ableitung der Fäkalien in eine zu errichtende Abwasserrecyclinganlage im Ebnit und andererseits die Stabilisierung der

Hangrutschungen und Ableitung der Drainagegewässer in ein geregeltes Ableitungssystem. Mit anderen Netzanbietern wie VKW (Vorarlberger Kraftwerke), CableCom und Telekom und der Wassergenossenschaft Ebnit wurde ebenfalls Kontakt aufgenommen, sodass die Trassenführung für mehrere Infrastrukturanbietern genutzt werden kann. Das Projekt wird derzeit von der Bezirkshauptmannschaft Dornbirn auf Tauglichkeit geprüft. (Scherbantie, Holzer)

Die **Schule** wird weiterhin bestehen. Mit Wintersemester 2001 werden nur vier Schüler die Schule besuchen. In den nächsten Jahren wird aufgrund der Bevölkerungsstruktur die Zahl der Schüler wieder auf zehn Schüler ansteigen.

Ein neuer Standort für die **Feuerwehr** wurde gefunden. Neben dem Alpenheim wurde ein Garagengebäude für diesen Zweck von der Stadt Dornbirn erworben.

3. Bezugsraum

Ebnit ist auf einen grösseren Bezugsraum als das eigene Siedlungsgebiet angewiesen.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Dorfes Ebnit ist abhängig von der Wirtschaftsentwicklung des nördlichen Rheintals. Einerseits ist die Arbeitsmarktlage des Bergdorfes nicht ausreichend um alle Bewohner mit einer Tätigkeit zu versorgen. Diese Funktion wird Ebnit auch nie bewerkstelligen können. Auf der anderen Seite nützt die Bevölkerung des Rheintals Ebnit als Naherholungsgebiet.

Auf der politischen Ebene gehört Ebnit zur Stadt Dornbirn. Der Ortsvorsteher von Ebnit, der alle fünf Jahre von den Mitgliedern der Stadtvertretung gewählt wird, stellt das Sprachrohr zu den Stadtämter dar. Die wirtschaftliche Situation von Dornbirn ist für die Entwicklung von Ebnit von grosser Bedeutung.

3.1.1. Alpenrheintal Vorarlberg

In Vorarlberg leben 346.891 Menschen (Statistik Österreich 1998). ca. 2/3 davon leben im Rheintal. Aus der Bevölkerungsentwicklung ist zu entnehmen, dass ein Zuwachs von ca. 7,5% im Rheintal (1981-1991) verzeichnet wurde. Diese Tendenz hält laut dem inoffiziellen Ergebnis der Volkszählung 2001 voraussichtlich mit geringerem Wachstum an.

Das Land Vorarlberg will “Von der Aufsteigerregion zu einer europäischen Top-Region” aufsteigen. Für die Wirtschaftspolitik bedeutet dies im Wesentlichen eine Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Vorarlberger Wirtschaft.

Der Lebensstandard in Vorarlberg ist sehr hoch. Die Konsumerhebung 1999/2000 der Statistik Austria (VN, 2001) brachte folgende Ergebnisse: Mehr als ein Drittel der Ausgaben in Österreich fallen auf die Sparten Wohnen und Verkehr (ca. 39,3%). Hinsichtlich Mobilität besitzen in Vorarlberg 80% aller Haushalte mindestens ein Auto (in Österreich 75%), 21% der Haushalte sogar zwei. In weniger dicht besiedelten Gebieten sind noch höhere Daten ein Indiz dafür, dass viele Haushalte aufgrund von Berufstätigkeit und Versorgung auf die Mobilität der Privatautos angewiesen sind.

Abbildung 6 Monatliche Haushaltsausgaben (VN, 2001)

Das Zukunftsbüro der Vorarlberger Landesregierung hat folgendes festgestellt: Die Österreicher gehören heute zu den 10% der Weltbevölkerung, die den höchsten Wohlstand erreicht haben. Der Engpass in Bezug auf Lebensqualität liegt also nicht

mehr auf der materiellen Ebene. Neue Ziele rücken in den Vordergrund. Ziele, die die Lebensqualität massgeblich beeinflussen, jedoch auf der Sachebene nicht erreichbar sind.

Wir haben einen materiellen Hochstand erreicht, der sich auch auf der Ebene der Siedlungsentwicklung abzeichnet. (vgl. dazu Kapitel 3.1.2)

90% der Vorarlberger Landesfläche ist Berggebiet. Nur 10% stehen für die Siedlung und intensive Nutzung zur Verfügung. Der Siedlungsdruck in den Tallagen ist enorm. Auf dem engen Siedlungsraum leben immer mehr Menschen mit steigenden Wohnansprüchen, wachsenden Konsum- und Einkaufswünschen und steigendem Bedürfnis nach motorisierter Mobilität.

55% des Gebäudebestandes wurde von 1961 bis 1991 errichtet. Von 1951 bis 1991 hat sich die Ausdehnung der Siedlungsfläche verdreifacht und der Pro-Kopf-Anspruch an Wohnfläche hat sich innerhalb der letzten 40 Jahre verdoppelt.

Das Land Vorarlberg fördert diese Entwicklung im Wohnungsbau mittels Wohnbauförderung und Althaussanierung unabhängig von der örtlichen Lage.

3.1.2. Kritische Betrachtung der Siedlungsentwicklung bezüglich Wohnbau

Ausgehend von der Siedlungsentwicklung im Rheintal ist feststellbar, dass das Klischee von "Schaffa, schaffa Hüsle baua ..." immer noch den Ton angibt. Innovative Vorgangsweisen - ich denke vor allem an die Nutzung der Grundstücke im Baurechtverfahren - wie sie im betrieblichen Bereich von Privaten sowie von Gemeinden praktiziert werden, sind im privaten Bereich Tabu. Ein Vorarlberger kann sich kaum vorstellen, sein Haus auf einem fremden Grundstück zu errichten.

Abbildung 7 Tone Fink, Künstler - über Häuselbauer-

Der Erwerb eines Grundstücks und der Bau des Eigenheims führt für die meisten Eigentümer zu eine Kreditrückzahlungsdauern von 25 bis 30 Jahren. Das heisst, dass wenn er mit einem Lebensalter von 25 Jahren diesen Schritt tätigt, er wahrscheinlich bis zum Rentenalter zu Rückzahlungen verpflichtet ist. Die Argumentation für den selben Betrag eine Wohnung mieten zu müssen sei teurer, stimmt nur emotional betrachtet. Die Bindung an einen Ort für mehrere Lebensabschnitte macht den Hauseigentümer oft unflexibel und schliesst einen mehrmaligen Wohnortwechsel meist aus finanziellen Gründen aus.

Die Wohnqualität spielt sich momentan noch in den Köpfen der Menschen und auch tatsächlich in einem sehr begrenzten Raum ab. Der Häuslebauer sieht sein individuelles Haus als seine Welt und versucht diese, auf seinem kleinen Grundstück zu verwirklichen. Obwohl in Vorarlberg ein sehr anspruchsvolles Architekurklima

vorherrscht, geht dieses nur bis zum Gartenzaun. Aus städtebaulicher Sicht ist man nach einer Tour durch eine „Wohnbaugegend" erschöpft von der Vielfalt und Individualität der einzelnen Objekte. Man wünscht sich für die Bauten mehr Umfeld und mehr Freiraum, das dem Objekt den gebührenden Respekt verschafft. Die Sicht des Häuselbauers zu dieser Erkenntnis ändert sich im Laufe der Zeit.

Spätestens wenn - wie man sie fälschlicherweise nennt – die "Hausbündt" mit einem weiteren Wohnhaus bebaut wird und die tatsächliche Grösse des Grundstücks vom Eigentümer wahrgenommen wird, verändert sich die Perspektive und der Häuslebauer wagt den Sprung über den Gartenzaun....

Die Wohnqualität vermindert sich dadurch auch für den Häuslebauer erheblich und wahrscheinlich wird in Zukunft auch der Zuschnitt des Grundstücks, sowie die Lage und die Aussicht vermehrt ein Qualitätskriterium.

3.2. Stadt Dornbirn

Stadt Dornbirn EW 41.541, Politischer Bezirk EW 75.030 (Meldestatistik 1998)

Dornbirn hat sich in den letzten Jahrzehnten zur Wirtschafts- und Handelsmetropole Vorarlbergs mit Ausstrahlung in die gesamte Bodenseeregion entwickelt. Die günstige Verkehrslage mit guten Anbindungen, ein grosses Einzugsgebiet, eine funktionierende Infrastruktur und ein wirtschaftsfreundliches Entwicklungskonzept, das von politischen Entscheidungsträgern ebenso wie von der Wirtschaft selbst und der Bevölkerung getragen und umgesetzt wird, führte zu dem erfolgreichen Resultat.

Die für Dornbirn verantwortlichen erkannten frühzeitig die Chancen, dass die bevölkerungsstärkste Stadt Vorarlbergs die besten Voraussetzungen hat sich wirtschaftspolitisch zu entwickeln. Dazu einige Beispiele: (Gemeindeblatt 2001)

- Dornbirn hat eine bis ins frühe 19. Jahrhundert zurückreichende Wirtschaftstradition mit einer starken Industrie, Gewerbe und Handel.
- Unternehmerisches Handeln und Mitarbeiterqualifikation haben einen hohen Stellenwert.
- In den 70er und 80er Jahren erfolgte der Übergang von der "textilen Monokultur" zu einer Diversifizierung der Industrieproduktion. Vor allem Metall- und Elektroindustrie erlebten einen anhaltenden Aufschwung.
- Die Strukturkrise der europäischen Textilindustrie Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre, die Dornbirn Verluste von ca. 5000 Arbeitsplätzen bescherte, hat den Strukturwandel beschleunigt und die industrielle Basis beschleunigt.
- Neben der klassischen Industrie und Gewerbebetriebe entwickelten sich seit Anfang der 90er Jahre durch den rasanten Fortschritt der Informationstechnologie ausserdem neue Berufe und High Tech Wirtschaftsbranchen, die in Wechselwirkung auch die klassischen Industrien revolutionierten.
- Dornbirn hat sich als Messestadt nach dem II. Weltkrieg eine herausgehobene Stellung erobert und diesen Vorteil systematisch wirtschaftspolitisch und imagemässig genutzt.

- Die Errichtung der ersten Fachhochschule (FH) Österreichs in Dornbirn wertet die Stadt zusätzlich auf. Die FH bildet hochqualifizierte Fachkräfte heran, auf die die Betriebe dringend angewiesen sind.

Die Stadt verfügt noch über genügend Baulandreserven und macht damit aktives Flächenmanagent unter verschiedenen Aspekten:

- Die Stadt erwirbt ihr angebotene, für Betriebszwecke geeignete Grundflächen, um sie ansiedlungs- und erweiterungswilligen Betrieben zum Kauf oder zur Nutzung im Baurechtsverfahren anbieten zu können.
- Wohn- und Betriebsflächen sind in Dornbirn geschichtlich gewachsen "durchmischt". Einer der Gründe: Die Textilindustrie siedelte sich im frühen 19. Jhdt. an Wasserläufen als Energieträger an. Im Gefolge des Strukturwandels wurden traditionelle Industriestandorte "frei". Statt diese alten Industrieareale zu schleifen und z.B. ausschliesslich dem Wohnbau zuzuführen, bemüht sich die Stadt um eine sinnvolle, umweltfreundliche gewerbliche Nachnutzung. Dadurch entstehen neue Arbeitsplätze und die Durchmischung von Wohn- und Betriebsgebieten mit kurzen Wegen zwischen Wohn- und Arbeitsstätten bleibt erhalten, Berufsverkehr wird vermieden.

Auch in Ebnit betreibt die Stadt Dornbirn aktives Flächenmanagement. Sofern sich die Möglichkeit bietet, erwirbt die Gemeinde privatwirtschaftlich Bauland, das sie bei Bedarf wieder an einen Bauwerber weiterverkaufen kann. Dadurch entsteht die Möglichkeit, dass gezielt mit dem vorhandenen Baulandreserve umgegangen wird und die bislang beliebige Siedlungsentwicklung sich auf die beiden Siedlungsweiler Vorder- und Hinterebnit beschränken. Eine effiziente Erschliessung durch die vorhandenen Strassen ist dadurch gewährleistet und das Ortsbild wird nicht weiter durch störende Bauten beeinträchtigt.

4. Hypothese

Dort wohnen wo andere Ferien verbringen

Der Wunsch nach Ruhe und die Flucht vor dem alltäglichen Stress nimmt ständig zu. Viele Menschen versuchen die nötige Erholung durch Kurzurlaube zu kompensieren. Es stellt sich die Frage warum nicht gleich dort wohnen, wo andere Urlaub verbringen.

Die inzwischen gute verkehrliche Anbindung der Bergsiedlungen an den Arbeitsort im Tal hat schon dazu geführt, dass Ferienwohnsiedlungen zu Dauerwohnsiedlungen umgewandelt wurden. In Rickatschwende oberhalb Dornbirn werden viele Ferienhäuser als Hauptwohnsitz benutzt.

Durch das Internet und andere technische Möglichkeiten ist Ebnit weltweit genauso gut erreichbar wie Dornbirn.

Ebnit eignet sich für eine solche Umnutzung genauso. Die örtliche Ausstattung durch eine Schule macht den Ort für Familien mit Kindern attraktiv.

Eine Familie aus Deutschland, die aufgrund der guten Arbeitsmarktlage in Dornbirn sesshaft geworden ist, hat Ebnit als Wohnort gewählt. Die Berge und die Natur, sowie die Möglichkeit der Schulausbildung der Kinder vorort, waren die Kriterien für die Auswahl der Wohnstätte.

Qualität zählt mehr als Quantität

Die Wahl des Grundstücks für die Errichtung eines Wohnhauses wird in Zukunft vermehrt vom Faktor der Lebensqualität abhängen. Die kritische Betrachtung der Siedlungsentwicklung im Rheintal (siehe Kapitel 3.1.2) zeigt heute schon die Unzufriedenheit einzelner Bauherren.

Die zur Verfügung stehenden Mittel zur Schaffung Wohnraum ist bei Jungfamilien meist begrenzt. Ebnit bietet für weniger Geld einen Mehrwert an Lebensqualität. Die Grundstückspreise in Ebnit liegen bei ca. ATS 800,-- und sind im Vergleich mit mässigen Lagen im Rheintal (ca. ATS 2500,--) günstig.

Die Bautätigkeit im Sinne von Neubau ist im Ebnit nicht wünschenswert (REK,2000). Ein grosser Bestand an Häusern ist aber bereits vorhanden. Ein Boom in Form von Zuzug aus der Umgebung wird trotzdem nicht stattfinden, da Ebnit mit seinen Qualitäten auch in Zukunft nur einzelne Personenkreise ansprechen wird.

Es gibt ungenutztes Potential

Viele Ferienhäuser werden nur wenig genutzt.

Die Gebäude müssen in den nächsten Jahren renoviert werden. Wenn die Tendenz anhält, dass immer mehr Häuser nicht genutzt werden, dann wird der Eigentümer vor einer solchen Investition, den Verkauf oder die Vermietung des Gebäudes in Erwägung ziehen.

Fazit

Ein geringer Zuzug aus dem Rheintal kann angenommen werden. Der Standort Ebnit stellt vor allem für junge Familien der mittleren Einkommensschicht eine Alternative zum Wohnen im Rheintal dar.

Ca. 120 bestehende Häuser stehen 120 Bewohnern gegenüber. Im Ebnit sollen nicht mehr Häuser gebaut werden. Das vorhandene Potential soll genutzt werden.

Es muss einen Gebäudebestand geben, der für Wohnzwecke genutzt werden kann, ohne dass ein neues Gebäude errichtet wird. Der Gebäudestand muss aufgedeckt werden und nach Tauglichkeit untersucht werden. Falls bestimmte Gebäude zur Verfügung stehen, sollte die Stadt Dornbirn wissen, für welche Nutzung die einzelnen Gebäude geeignet sind.

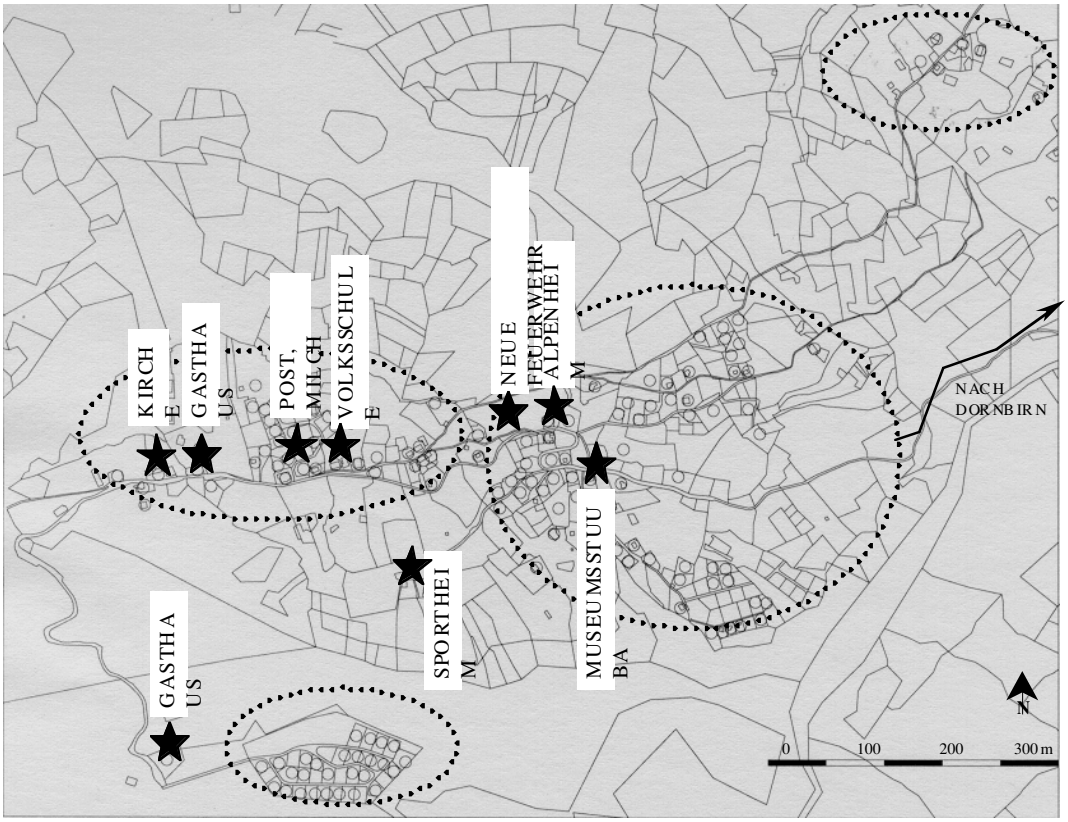
Eine Analyse der örtlichen Gegebenheiten und der Erreichbarkeit sollen als äussere Bestimmungsfaktoren zu einem Gebäudebestand führen, der nach Eignung untersucht wird.

Abbildung 8 Ebnit (Gemeindeblatt, 2001)

5. Analyse

In der Analyse wird vorerst ein Gebiet definiert, das für eine Umnutzung in Frage kommt. Die Kriterien hierfür sind in erster Linie die Erreichbarkeit per Auto und die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen im Dorf. Untersucht werden nur bestehende Gebäude, die für Wohnzwecke genutzt werden. Eine Auswahl von Ferienhäuser wird genauer untersucht. Sie stellen das Potential für eine Entwicklung der Siedlung ohne Neubauten.

5.1. Untersuchungsperimeter



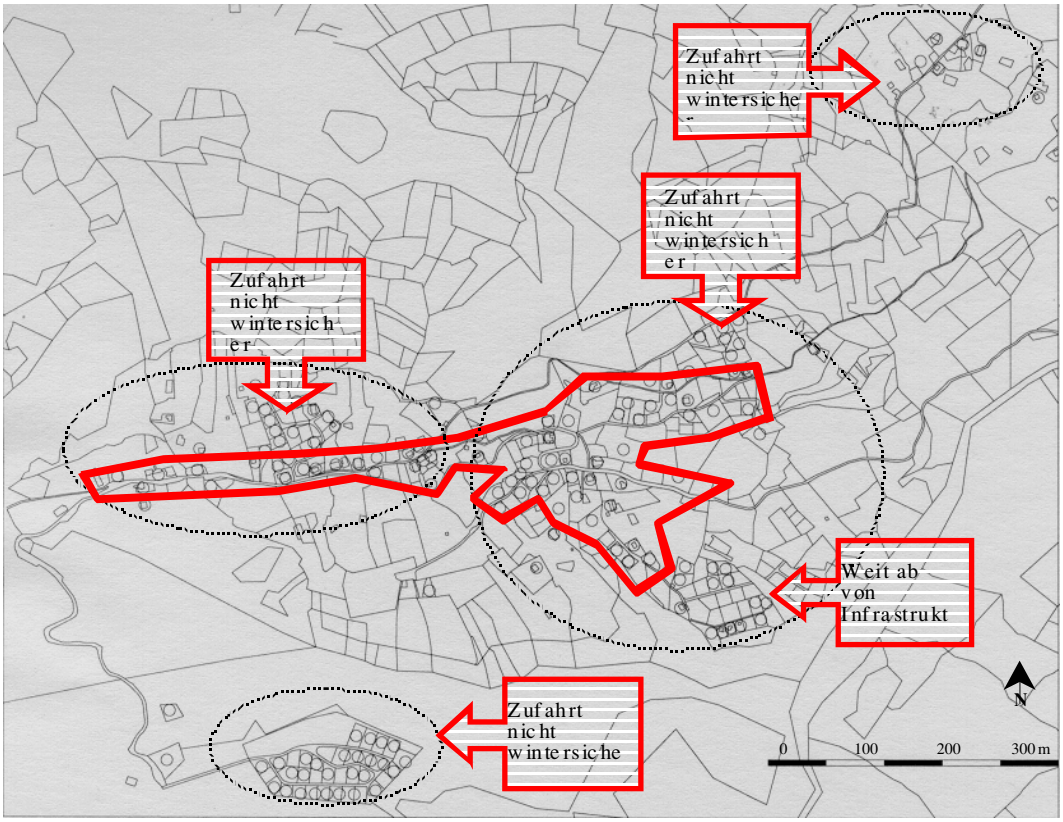
Plan 1 Situation Ebnit (Grundlage DKM)

Ebnit gliedert sich in die vier Siedlungsbereiche Vorder- und Hinterebnit, Heumöser und Hackwald. In Vorder- und Hinterebnit sind die meisten öffentlichen Infrastrukturen situiert. Das Sportheim befindet sich ausserhalb der Siedlungsbereiche im sogenannten „Ebniter Ried".

5.1.1. Erreichbarkeit

Die Erreichbarkeit der Gebäude wird vor allem durch die wintersichere Zufahrt bestimmt. Durch die extreme Hanglage einzelner Siedlungsbereiche kann man bestimmte Gebäude von vornherein aus dem Untersuchungsperimeter ausschliessen. Ein weiterer Aspekt für die Erreichbarkeit ist die Nähe zu den öffentlichen und sozialen Einrichtungen (Schule, Gasthaus, Sportplatz, Feuerwehr). Die Weiler Heumöser und Hackwald sowie spezielle

Teile der Weiler Vorder- und Hinterebnit sind davon betroffen. Aufgrund dieser örtlichen Gegebenheiten wird weiterhin folgendes Gebiet behandelt:



Plan 2 Bearbeitungsperimeter (Grundlage DKM)

Im Untersuchungsperimeter befinden sich 64 Gebäude, die für eine Umnutzung für Dauerwohnzwecke eignen. Diese Gebäude werden in weiterer Folge auf deren Nutzung in Beziehung zum Flächenwidmungsplan untersucht.

5.1.2. Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan gibt Auskunft über die unterschiedliche Widmung der Bauflächen. Die Unterscheidungen für Bauflächen, die eine Wohnnutzung beinhalten, sind in folgenden Kategorien in Ebnit vorhanden (RPG §14 und §16).

BW Baufläche Wohngebiet

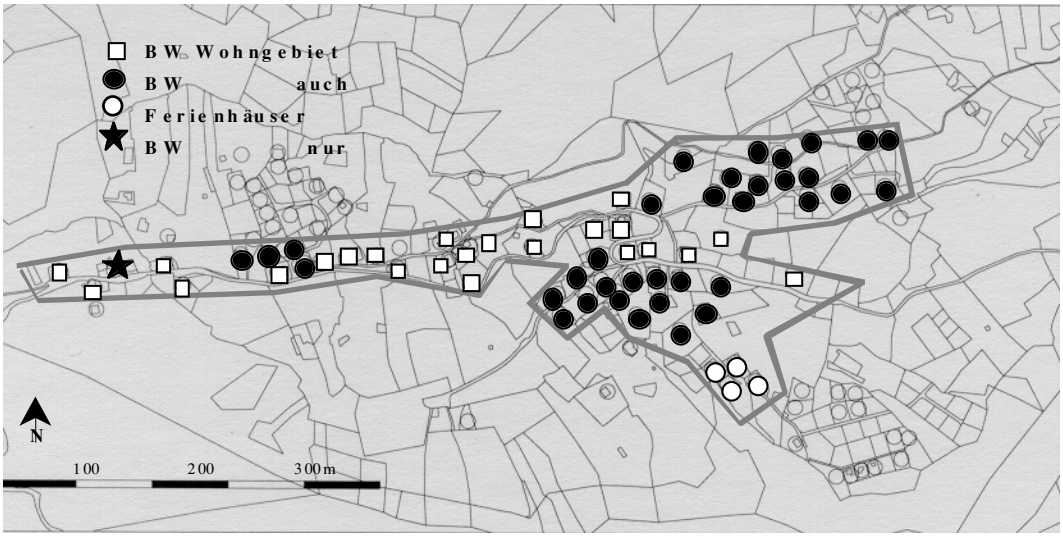
Wohngebiete sind Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.

BWF Wohngebiete mit Ferienwohnungen

In Kern-, Wohn- und Mischgebieten können besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes (§28) auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen. Auf anderen als solchen Flächen kann in Wohn-, Kern- und Mischgebieten die Errichtung von Ferienwohnungen durch die Gemeindevertretung bewilligt werden, wenn dadurch die Erreichung der im §2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird. Die Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen und kann erforderlichenfalls unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

.....Nicht als Ferienwohnung gelten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen....

Die Karte zeigt auf, welche Widmungen lt. gültigem Flächenwidmungsplan auf die Gebäude im Untersuchungsperimeter zutreffen.

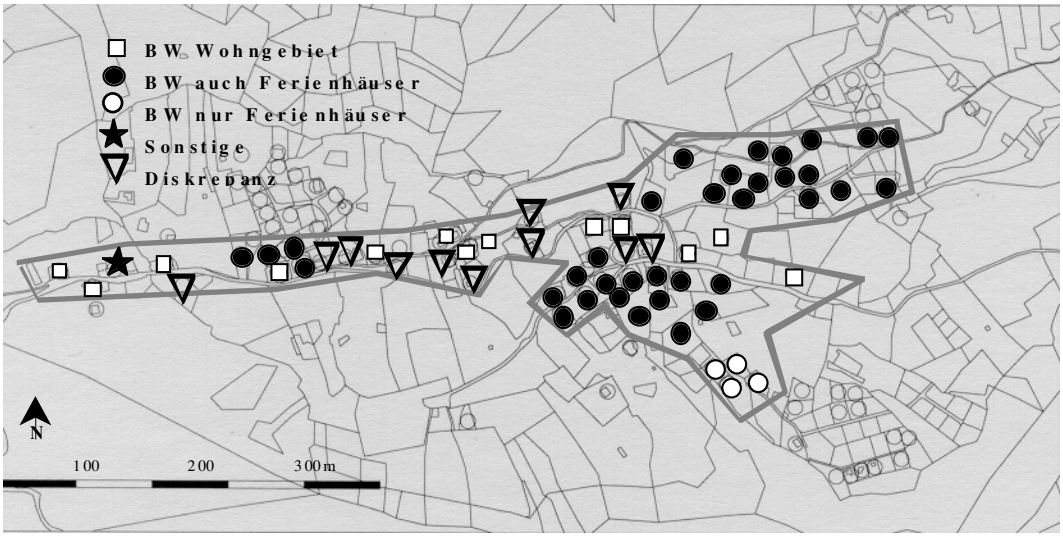


Plan 3 Flächenwidmung (Grundlage DKM, FWP)

5.1.3. Diskrepanz Flächenwidmungsplan / Nutzung

Die tatsächliche Nutzung ist aus dem vorhergehenden Plan nicht ablesbar. Durch Überlagerung mit den öffentlichen Einrichtungen und Befragungen der Ortsansässigen über die Nutzung der einzelnen Gebäude ist eine Diskrepanz zwischen Nutzung und Widmung vorhanden. Die Nutzung ist hier im Sinne von öffentliche Nutzung, Ferienwohnnutzung, Dauerwohnnutzung differenziert. Diskrepanzen sind im BW Wohngebiet ersichtlich. Zwei Gebäude (Schule, Feuerwehr) sind noch nicht in den FWP eingearbeitet. 9 Gebäude, die im BW errichtet sind, dienen für Ferienzwecke.

Dies ist keine rechtliche Diskrepanz, sondern zeigt, dass den 13 Gebäuden mit Wohnnutzung im BW, 9 Gebäude mit Feriennutzung im BW des Untersuchungsperimeter gegenüberstehen. Die Frage, ob der Charakter des Wohngebietes dadurch gestört wird gemäss §14 RPG, sei damit in den Raum gestellt, wird aber nicht weiter bearbeitet. In der Arbeit wird vor allem mit dem möglichen Potential gearbeitet, das bereits in einem gesetzlichen Rahmen verankert ist. Eine radikale Umnutzung aller Ferienhäuser ist nicht das Ziel, sondern die Förderung der Umnutzung und die Handlungsmöglichkeiten dafür sollen aufgezeigt werden.



Plan 4 Diskrepanz (Grundlage DKM, eigene Erh.)

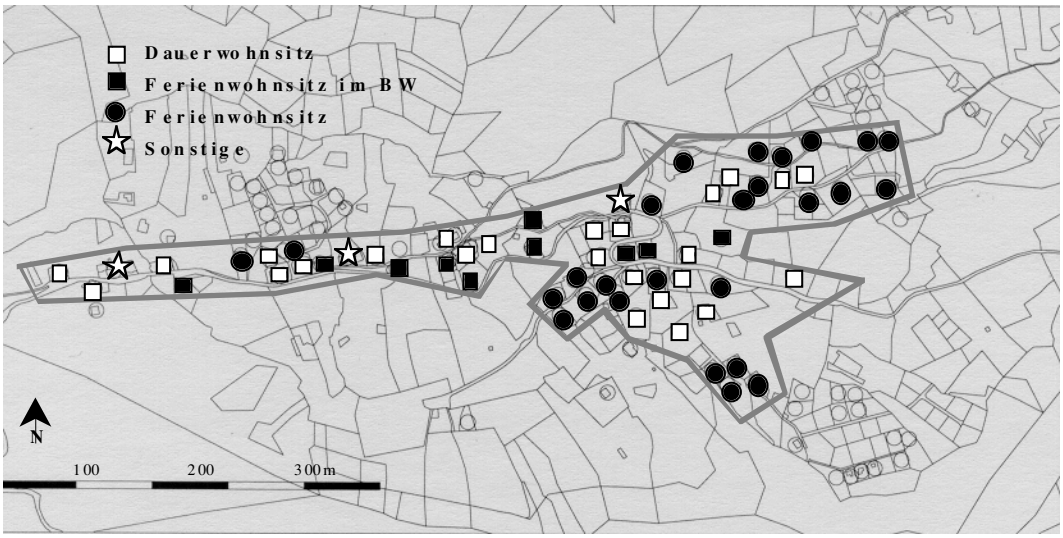
5.1.4. Wohnnutzung

Das Einarbeiten der Diskrepanzen gem. FWP und tatsächlicher Nutzung ergibt eine Verteilung von folgenden Wohnnutzungen und öffentliche Nutzungen (Kirche, Schule, Feuerwehr).

25 Dauerwohnhäuser

3 öffentliche Nutzung

36 Ferienwohnhäuser

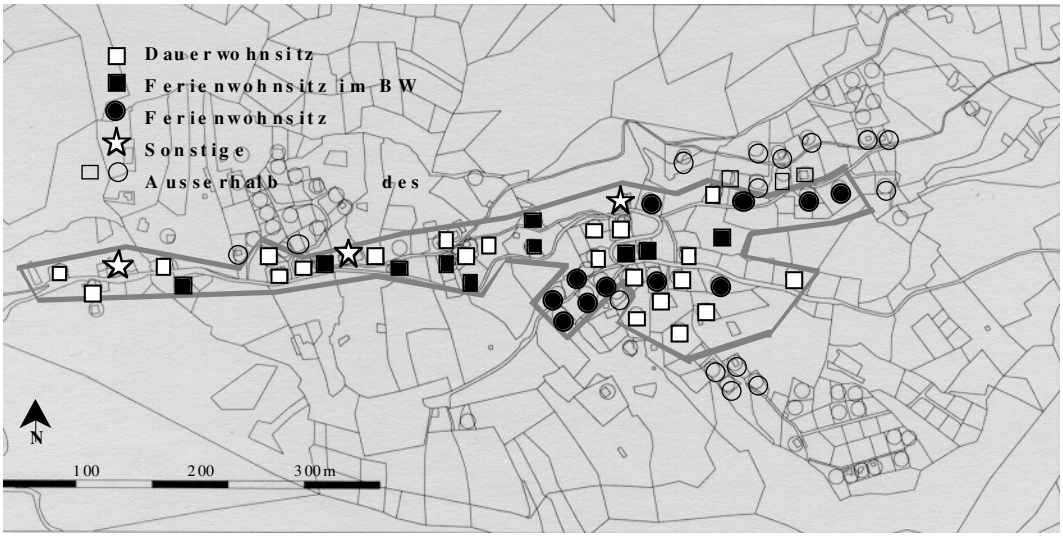


Plan 5 Wohnnutzung (Grundlage DKM, eigene Erh.)

5.1.5. Perimeterpräzisierung

Aufgrund der Flächenwidmung und der Besichtigung der Erschliessungssituation ist eine Präzisierung des Untersuchungsperimeter notwendig. Die Gebäude im nordöstlichen Bereich sind von der Hackwaldstrasse aus nur bedingt wintersicher erreichbar. Die beiden Häuser im Vorederebnit haben ebenfalls schwierige Zufahrtsmöglichkeiten. Die Gebäudegruppe im Süden eignet sich aufgrund der Widmung BW nur Ferienhäuser und wegen der dezentralen Lage schlecht für einen Dauersiedlungsraum.

Es werden somit 18 Gebäude von der weiteren Untersuchung ausgeschlossen. 15 Gebäude davon dienen für Ferienwohnzwecke, 3 als Dauerwohnhäuser. Somit beinhaltet der endgültige Perimeter 3 öffentliche Einrichtungen, 21 Ferienwohnhäuser und 22 Dauerwohnhäuser, wobei ein Ferienhaus - das Alpenheim – nicht weiter durchleuchtet wird, da im REK und im Tourismuskonzept erläutert wird, dass dieses Gebäude nicht als Wohnhaus verwendet werden sollte.



Plan 6 Perimeterpräzisierung (Grundlage DKM, eigene Erh.)

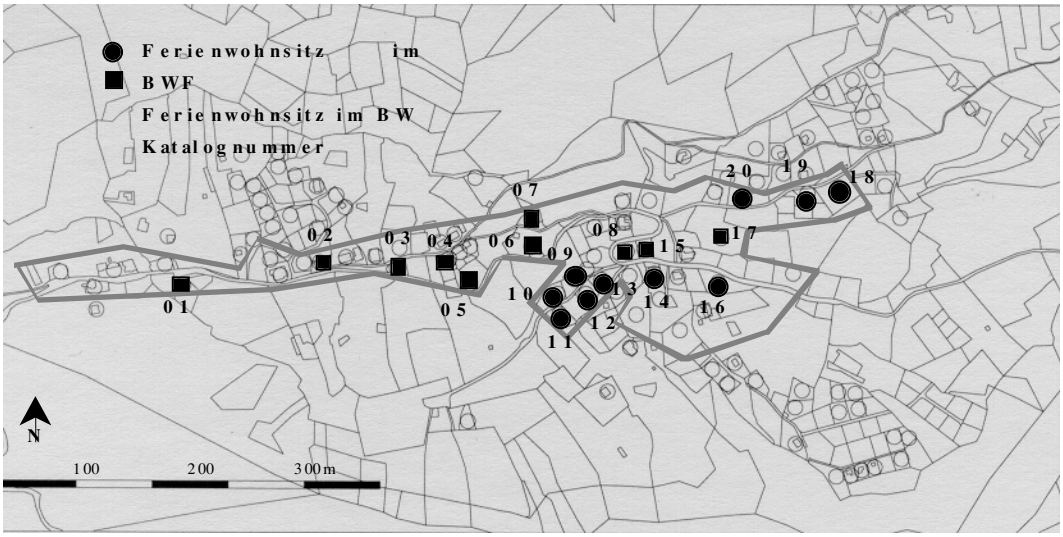
5.1.6. Ferienhäuser

Die resultierenden Gebäude, die als Ferienhäuser Verwendung haben, sind aufgrund ihres Standortes für Dauerwohnzwecke geeignet. 20 Häuser befinden sich in idealer Lage dafür. Jeweils 10 Liegenschaften sind als BW und als „BW auch Ferienhäuser“ gewidmet. Aufgrund der Widmung können alle Häuser für Dauerwohnzwecke verwendet werden.

Die äusseren Faktoren wie die Erreichbarkeit, die aus den vorangeführten Untersuchungen entstanden ist und geeignete Widmung zur Nutzung als Dauerwohnraum sind für diese Gebäude zutreffend.

Diese Häuser werden nun gebäudespezifisch durchleuchtet. Dafür werden Kriterien erstellt und mit den zugehörigen Indikatoren geprüft.

Der folgende Plan 7 zeigt die Verteilung der Feriengebäude im Untersuchungsperimeter. Die Gebäude sind mit einer Gebäudekatalognummer versehen und stellen zusätzlich nochmals durch unterschiedliche Symbole die Widmung gemäss dem FWP dar.



Plan 7 Ferienhäuser (Grundlage DKM, eigene Erh.)

5.2. Gebäudebezogene Kriterien und Indikatoren

Die verwendete Definition der Begriffe „Kriterien und Indikatoren“ stammt von Thierstein und Walser (2000):

> Kriterien werden gebildet, indem Ziele analysiert werden. Es werden einzelne Bausteine herausgearbeitet, die zum Erreichen des Zieles notwendig sind. Indikatoren sind die messbaren Ausprägungen solcher Bausteine. Mit ihrer Hilfe kann man den Grad der Zielerreichung feststellen: Indikator xy sagt aus, ob das Kriterium xy nach Menge und Qualität erfüllt oder nicht.

Das Zielsetzung der Studie, ein Gebäudepotential von Ferienhäuser aufzudecken, dass für Dauerwohnzwecke für Familien nutzbar ist, wird nach folgenden Kriterien geprüft.

- Die Nutzungsintensität der einzelnen Gebäude soll Auskunft darüber geben, ob möglicherweise in Zukunft ein weiteres Potential zur Verfügung steht. Dieser Faktor ist nur bedingt quantifizierbar und beruht auf Aussagen von der Ebniter Bevölkerung. Würde man die Eigentümer befragen, so wäre wahrscheinlich eine andere Nutzungsintensität erkennbar. Hier wird aber bewusst die Meinung von den Bewohnern von Ebnit als Grundlage,
- Der Zustand des Gebäudes muss eine gewisse Mindestausstattung aufweisen, damit das Gebäude überhaupt für Dauerwohnzwecke in Frage kommt. Dabei wird von einem Mindeststandard ausgegangen, der dafür nötig ist. (Ausstattung mit sanitären Einrichtungen) Es stehen keine Daten stehen über die Ausstattung der Gebäude mit Heizung zur Verfügung.
- Die Grösse der gesamten Anlage muss ebenfalls geeignet sein. Die Grundstücksgrösse, die nutzbare Grösse des Hauses, sowie die Möglichkeit dazuzubauen, falls das Haus zu wenig Wohnnutzfläche oder Zimmer aufweist, muss gewährleistet sein. Ein Indikator für die ausreichende Grösse der Anlage ist auch die topographische Gegebenheit. Durch die tw. extreme Hanglage der Grundstücke kann es sein, dass das Gebäude nicht vergrösserbar ist. Die Architektur einzelner Gebäude ist meines Erachtens ebenfalls ein Faktor, der miteinbezogen werden muss. Die Klassifizierung an dieser Stelle rechtfertigt

sich dadurch, dass falls das Gebäude seine Qualität als gutes Architekturbeispiel – auch wenn es dadurch nur für Ferienwohnzwecke nutzbar ist – erhalten soll, es äusserlich nicht verändert werden darf. D.h. ein Zubau ist nicht möglich aufgrund der Architekturqualität und es scheidet damit für eine Nutzung als Dauerwohnhaus aus.

- Die Gebäude müssen zur Verfügung stehen, dass überhaupt gehandelt werden kann. Die momentane Nutzung der Gebäude zeigt, ob der Eigentümer Eigenbedarf am Gebäude hat oder nicht. Die möglichen Verfügbarkeiten sind Mieten und Kauf des Objektes.
- Wenn man davon ausgeht, dass vornehmlich Familien mit Kindern das Potential nützen sollten, ist darauf zu achten, dass die Objekte bei Dauernutzung förderungswürdig im Sinne einer Althaussanierung sind. Die objektbezogenen Kriterien dafür sind gem. den Wohnbauförderungsrichtlinien, dass die Gebäude mindestens 20 Jahre alt sein müssen und das Gebäude gemäss dem FWP in Bereichen situiert sein muss, die für Wohnzwecke genutzt werden dürfen. Bei der Auswahl der Gebäude hinsichtlich Erreichbarkeit (s. Kapitel 5.1) wurde festgestellt, dass alle Gebäude gemäss FWP entsprechen.
- Die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude war für die Perimeterabgrenzung an sich entscheidend. Durch die zunehmende Nutzung von Telekommunikation kann auch diese eine zusätzliche Erreichbarkeit darstellen. Dieses Kriterium wird hier gebäudeweise noch zusätzlich aufgeführt.

Nutzungsintensität

○ häufig ◐ mässig ● kaum	Indikatoren: Nutzung

Zustand

○ Nicht bewohnbar ◐ durch Umbau bewohnbar ● bewohnbar	Indikatoren: Ausstattung Bad/WC

Grösse

○ zu klein ◐ durch Zubau adäquat ● adäquat	Indikatoren Grundstücksgrösse, örtliche Gegebenheit, erhaltenswertes Gebäude, Anzahl Zimmer, Abstellplätze, Garagen

Handlungsfeld

○ Nicht verfügbar ◐ Vermietung ● Verkauf	Indikatoren Verfügbarkeit

Althaussanierung Förderung

○ Vor 1950 ◐ 1950-1980 ● 1981-2001	Indikatoren Alter des Gebäude

Erreichbarkeit

○ Nicht vorhanden ● vorhanden	Indikatoren Festnetzanschluss

5.3. Bestandsaufnahme

Derzeit stehen 20 Gebäude nach den vorhergehenden Bewertungen zur Verfügung. Dieser Katalog kann sich aufgrund einer anderen Nutzung der einzelnen Gebäude ändern. Für die Bestandsaufnahme wurden folgende Indikatoren ausgewählt.

Die Bestandsaufnahme beruht auf folgenden Datenquellen:

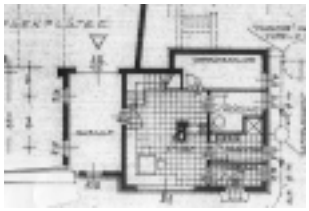
Hausnummer	DKM
Grundstücksgrösse	DKM
Bauland	DKM, FWP
Baujahr	Bauakte, Bauamt der Stadt Dornbirn
Flächenwidmung	FWP Stand 7. August.2001
Wohnnutzfläche	Bauakte
Garagenstellplätze	Bauakte, eigene Erh.
Abstellplätze	eigene Erh.
Keller	Bauakte
Anzahl Zimmer	Bauakte, gezählt sind Aufenthaltszimmer, ohne Sanitärbereich
WC/Bad	Bauakte
Telefon	Telefonbuch der Telekom Austria 2000/2001

Die Gebäude werden mit einer Katalognummer von 01-20 versehen. Die topographische Lage der einzelnen Gebäude ist im Plan 7 ersichtlich. Gewisse Daten, die aus der Befragung der Bevölkerung Ebnits und der eigenen Erkenntnis bei einer Besichtigung des Bestandes resultieren, sind im Gebäudekataolg unter „Bemerkung“ geführt.

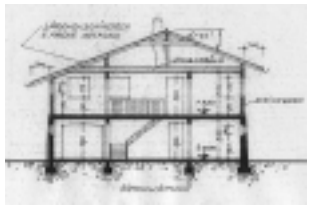
Gebäude 01 Ebnit 18 auf GP 35/1, BP .3

ALLGEMEI	Grundstücksgrösse (m_)	1025
	davon Bauland (m_)	1025
	Baujahr	1966
	Flächenwidmung	BW
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	k. A.
	Garagenstellplätze (Stk)	1
	Abstellplätze (Stk)	2
	Keller (vorhanden)	nein
INTERN	Küche (vorhanden)	Ja
	Anzahl Zimmer (Stk)	4
	WC/Bad (vorhanden)	Ja
	Telefon (vorhanden)	nein

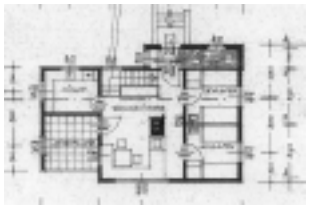
Grundriss KG



Schnitt



Grundriss EG



Photo

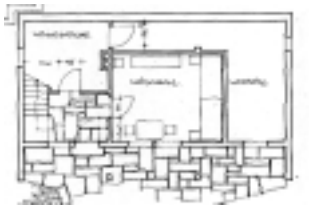
Bemerkung

Das Gebäude wird von der Familie selbst in den Ferien genutzt. Es wurde als Ferienhaus beim Bauamt eingereicht.

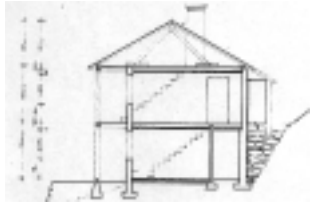
Gebäude 02 Ebnit 42 auf GP 60/4, BP .110

ALLGEMEIN	Grundstücksgrösse (m_)	413
	davon Bauland (m_)	413
	Baujahr	1955
	Flächenwidmung	BW F
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	k. A.
	Garagenstellplätze (Stk)	0
	Abstellplätze (Stk)	0
	Keller (vorhanden)	tw.
INTERN	Küche (vorhanden)	ja
	Anzahl Zimmer (Stk)	3
	WC/Bad (vorhanden)	ja
	Telefon (vorhanden)	nein

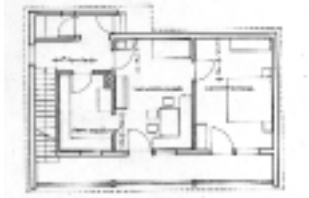
Grundriss EG



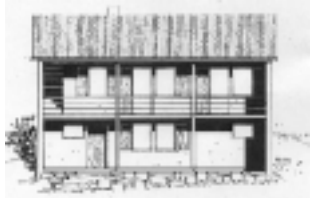
Schnitt



Grundriss OG



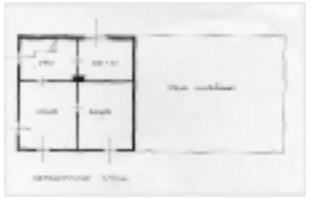
Ansicht



Bemerkung

Das Haus wird vom Eigentümer selbst häufig benutzt. Es wurde als Einfamilienhaus eingereicht. Eine Heizung wurde nachträglich eingebaut. (Propangasbehälter)

Gebäude 03 Ebnit 14, BP .19

ALLGEMEI	Grundstücksgrösse (m_)	406	Grundriss EG	Ansicht
	davon Bauland (m_)	406		
	Baujahr	k. A.		
	Flächenwidmung	BW		
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	k. A.		
	Garagenstellplätze (Stk)	0		
	Abstellplätze (Stk)	0	Grundriss OG 	Photo
	Keller (vorhanden)	ja		
INTERN	Küche (vorhanden)	ja		
	Anzahl Zimmer (Stk)	4		
	WC/Bad (vorhanden)	ja		
	Telefon (vorhanden)	nein		

Bemerkung

Das Baujahr ist wahrscheinlich vor 1930 (Annahme aufgrund der Gebäudeart und Architektur). Die Renovierung erfolgte 1981(Einbau von Sanitärbereich). Das Gebäude wird nicht vom Eigentümer benutzt, sondern ist ganzjährig für Ferienwohnzwecke vermietet.

Gebäude 04 Ebnit 15, GP 118, BP .20

ALLGEMEI	Grundstücksgrösse (m_)	740	Grundriss EG Keine Pläne vorhanden	Schnitt Keine Pläne vorhanden
	davon Bauland (m_)	740		
	Baujahr	k. A.		
	Flächenwidmung	BW		
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	k. A.		
	Garagenstellplätze (Stk)	k. A.		
	Abstellplätze (Stk)	2	Grundriss OG Keine Pläne vorhanden	Photo
	Keller (vorhanden)	k. A.		
INTERN	Küche (vorhanden)	k. A.		
	Anzahl Zimmer (Stk)	k. A.		
	WC/Bad (vorhanden)	k. A.		
	Telefon (vorhanden)	nein		

Bemerkung

Das Gebäude ist ein altes typisches Bauernhaus, der Bauzustand wahrscheinlich sehr schlecht. Das Gebäude wird nicht genutzt und steht zum Verkauf. Die Grundstücksgrösse und der Zuschnitt des Gebäudes (soweit von aussen erkennbar), sind für eine Nutzung als Wohnhaus geeignet.

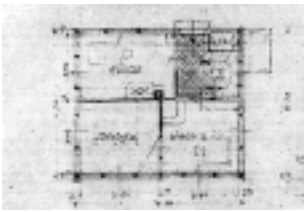
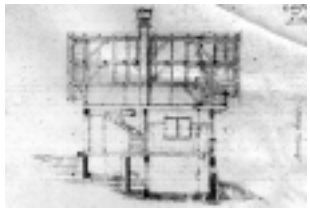
Gebäude 05 Ebnit 19, GP 110/3, BP .107

ALLGEMEI	Grundstücksgrösse (m_)	1045	Grundriss EG Keine Pläne vorhanden	Schnitt
	davon Bauland (m_)	1045		
	Baujahr	k. A.		
	Flächenwidmung	BW		
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	k. A.		
	Garagenstellplätze (Stk)	k. A.		
	Abstellplätze (Stk)	k. A.	Grundriss OG	Photo
	Keller (vorhanden)	k. A.		
INTERN	Küche (vorhanden)	k. A.		
	Anzahl Zimmer (Stk)	k. A.		
	WC/Bad (vorhanden)	k. A.		
	Telefon (vorhanden)	nein		

Bemerkung

Das Gebäude wird vom Eigentümer nur im Sommer benutzt. Die Grösse des Bauvolumens scheint für Dauerwohnzwecke zu klein zu sein.

Gebäude 06 Ebnit 23, GP 100/3, BP .108

ALLGEMEI	Grundstücksgrösse (m_)	368	Grundriss EG 	Schnitt 
	davon Bauland (m_)	368		
	Baujahr	1938		
	Flächenwidmung	BW		
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	k. A.		
	Garagenstellplätze (Stk)	0		
	Abstellplätze (Stk)	1	Ansicht	Photo
	Keller (vorhanden)	ja		
INTERN	Küche (vorhanden)	ja		
	Anzahl Zimmer (Stk)	2		
	WC/Bad (vorhanden)	tw.		
	Telefon (vorhanden)	nein		

Bemerkung

Das Gebäude wird vom Eigentümer mässig bis viel genutzt. Die Grösse und die Architektursprache kennzeichnen dieses Gebäude als typisches alpines Ferienhäuschen und ist als solches eine positive Erscheinung.

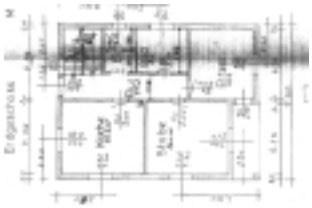
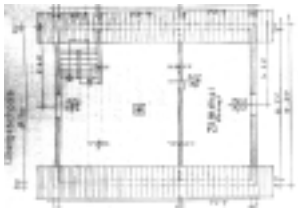
Gebäude 07 Ebnit 20, GP 99/2, BP .25

ALLGEMEI	Grundstücksgrösse (m_)	748	Erste Dokumentation (ein Schriftstück) über das Haus im Bauakt war 1933.	Keine Pläne vorhanden
	davon Bauland (m_)	700		
	Baujahr	1936		
	Flächenwidmung	BW		
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	k. A.		
	Garagenstellplätze (Stk)	nein		
	Abstellplätze (Stk)	3		Photo
	Keller (vorhanden)	k. A.		
INTERN	Küche (vorhanden)	k. A.		
	Anzahl Zimmer (Stk)	k. A.		
	WC/Bad (vorhanden)	k. A.		
	Telefon (vorhanden)	nein		

Bemerkung

Das „alte“ Gasthaus Edelweiss brannte 1936 ab. Das jetzt bestehende Gebäude wurde daraufhin errichtet und steht heute in privater Nutzung. Das Gebäude ist fremdvermietet an eine Firma, die es für Wochenenderholung nutzt. Der Zustand des Gebäudes soll sehr schlecht sein (baufällig).

Gebäude 08 Ebnit 117, GP 172/2

ALLGEMEI	Grundstücksgrösse (m_)	751	Grundriss EG 	Schnitt
	davon Bauland (m_)	751		
	Baujahr	1991		
	Flächenwidmung	BW		
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	94		
	Garagenstellplätze (Stk)	2		
	Abstellplätze (Stk)	4	Grundriss DG 	Photo
	Keller (vorhanden)	nein		
INTERN	Küche (vorhanden)	ja		
	Anzahl Zimmer (Stk)	3		
	WC/Bad (vorhanden)	ja		
	Telefon (vorhanden)	ja		

Bemerkung

Die Garagen werden vom Eigentümer stark genutzt, das Wohnhaus hingegen im Obergeschoss und Dachgeschoss steht leer.

Gebäude 09 Ebnit 104, GP 104/8

ALLGEMEIN	Grundstücksgrösse (m_)	886	Grundriss EG	Schnitt
	davon Bauland (m_)	886		
	Baujahr	1977		
	Flächenwidmung	BW F		
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	80		
	Garagenstellplätze (Stk)	2		
	Abstellplätze (Stk)	2	Grundriss OG	Photo
	Keller (vorhanden)	tw.		
INTERN	Küche (vorhanden)	ja		
	Anzahl Zimmer (Stk)	3		
	WC/Bad (vorhanden)	ja		
	Telefon (vorhanden)	nein		

Bemerkung

Das Haus wird vom Eigentümer für Ferienzwecke benutzt und ist als Wohnhaus beim Bauamt eingereicht worden.

Gebäude 10 Ebnit 111, GP 104/9

ALLGEMEIN	Grundstücksgrösse (m_)	835	Grundriss OG	Schnitt
	davon Bauland (m_)	835		
	Baujahr	1983		
	Flächenwidmung	BW F		
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	125		
	Garagenstellplätze (Stk)	2		
	Abstellplätze (Stk)	2	Grundriss DG	Photo
	Keller (vorhanden)	Ja		
INTERN	Küche (vorhanden)	Ja		
	Anzahl Zimmer (Stk)	4		
	WC/Bad (vorhanden)	ja		
	Telefon (vorhanden)	nein		

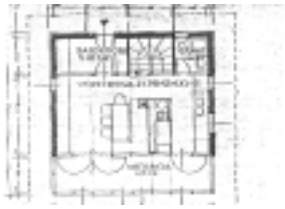
Bemerkung

Das Haus wird vom Eigentümer für Ferienzwecke benutzt und ist als Wohnhaus beim Bauamt eingereicht worden.

Gebäude 11 Ebnit 119, GP 104/10

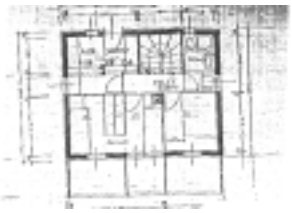
ALLGEMEIN	Grundstücksgrösse (m_)	686
	davon Bauland (m_)	686
	Baujahr	1993
	Flächenwidmung	BW F
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	99
	Garagenstellplätze (Stk)	1
	Abstellplätze (Stk)	1
	Keller (vorhanden)	tw.
INTERN	Küche (vorhanden)	ja
	Anzahl Zimmer (Stk)	7
	WC/Bad (vorhanden)	ja
	Telefon (vorhanden)	nein

Grundriss EG



Schnitt

Grundriss 1.UG



Photo

Bemerkung

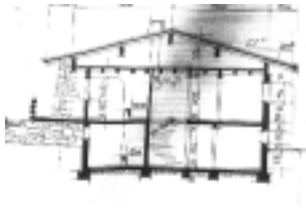
Das Haus wird vom Eigentümer für Ferienzwecke nahezu jedes Wochenende benutzt. Das Gebäude wurde als Wohnhaus eingereicht.

Gebäude 12 Ebnit 106, GP 101/1

ALLGEMEIN	Grundstücksgrösse (m_)	684
	davon Bauland (m_)	684
	Baujahr	1978
	Flächenwidmung	BW F
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	114
	Garagenstellplätze (Stk)	0
	Abstellplätze (Stk)	4
	Keller (vorhanden)	tw.
INTERN	Küche (vorhanden)	ja
	Anzahl Zimmer (Stk)	5
	WC/Bad (vorhanden)	ja
	Telefon (vorhanden)	ja

Grundriss EG

Schnitt



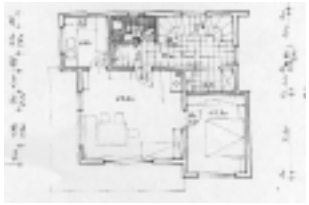
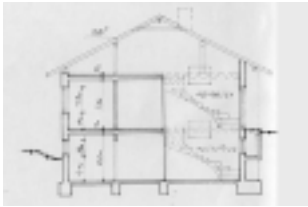
Grundriss UG

Photo

Bemerkung

Das Haus wird vom Eigentümer für Ferienzwecke kaum benutzt. Das Gebäude wurde als Wohnhaus eingereicht.

Gebäude 13 Ebnit 109, GP 172/3

ALLGEMEIN	Grundstücksgrösse (m_)	617	Grundriss EG 	Schnitt 
	davon Bauland (m_)	617		
	Baujahr	1979		
	Flächenwidmung	BW F		
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	84		
	Garagenstellplätze (Stk)	0		
	Abstellplätze (Stk)	2	Grundriss UG	Photo
	Keller (vorhanden)	tw.		
INTERN	Küche (vorhanden)	ja		
	Anzahl Zimmer (Stk)	4		
	WC/Bad (vorhanden)	ja		
	Telefon (vorhanden)	nein		

Bemerkung

Das Haus wird vom Eigentümer für Ferienzwecke benutzt.

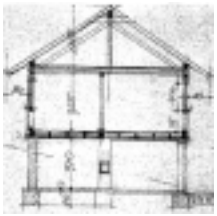
Gebäude 14 Ebnit 29, GP 177/26

ALLGEMEIN	Grundstücksgrösse (m_)	430	Grundriss EG Keine Pläne vorhanden	Schnitt
	davon Bauland (m_)	430		
	Baujahr	k. A.		
	Flächenwidmung	BW F		
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	k. A.		
	Garagenstellplätze (Stk)	k. A.		
	Abstellplätze (Stk)	k. A.	Grundriss OG	Photo
	Keller (vorhanden)	k. A.		
INTERN	Küche (vorhanden)	k. A.		
	Anzahl Zimmer (Stk)	k. A.		
	WC/Bad (vorhanden)	k. A.		
	Telefon (vorhanden)	nein		

Bemerkung

Das Haus wird vom Eigentümer für Ferienzwecke benutzt. Die Lage des Gebäudes in der roten Gefahrenzone lt. Gefahrenzonenplan ist für einen Dauerwohnstandort nicht geeignet.

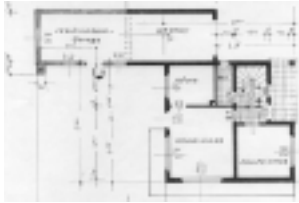
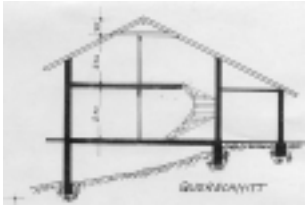
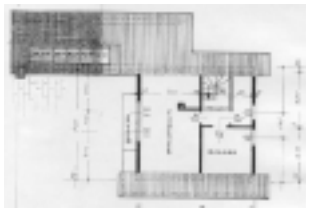
Gebäude 15 Ebnit 51, GP 177/22, BP .115

ALLGEMEI	Grundstücksgrösse (m_)	491	Grundriss EG	Schnitt 
	davon Bauland (m_)	491		
	Baujahr	1954		
	Flächenwidmung	BW		
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	k. A.		
	Garagenstellplätze (Stk)	1		
	Abstellplätze (Stk)	1	Ansicht	Photo
	Keller (vorhanden)	tw.		
INTERN	Küche (vorhanden)	ja		
	Anzahl Zimmer (Stk)	2		
	WC/Bad (vorhanden)	tw.		
	Telefon (vorhanden)	nein		

Bemerkung

Das Haus wird vom Eigentümer für Ferienzwecke oft benutzt. Der Grundstückszuschnitt und die Gebäudeform sind nur bedingt für einen Umbau zu einem Wohnhaus geeignet.

Gebäude 16 Ebnit 46, GP 190/1, BP .116

ALLGEMEIN	Grundstücksgrösse (m_)	1335	Grundriss EG 	Schnitt 
	davon Bauland (m_)	1335		
	Baujahr	1959		
	Flächenwidmung	BW F		
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	k. A.		
	Garagenstellplätze (Stk)	1		
	Abstellplätze (Stk)	2	Grundriss OG 	Photo
	Keller (vorhanden)	nein		
INTERN	Küche (vorhanden)	ja		
	Anzahl Zimmer (Stk)	4		
	WC/Bad (vorhanden)	ja		
	Telefon (vorhanden)	nein		

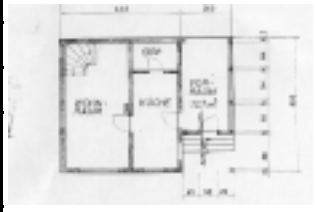
Bemerkung

Das Haus wird vom Eigentümer für Ferienzwecke im Sommer mässig benutzt. 1978 wurde die Garage dazugebaut.

Gebäude 17 Ebnit 30a, GP 185

ALLGEMEI	Grundstücksgrösse (m_)	5965
	davon Bauland (m_) ca.	3000
	Baujahr	k. A.
	Flächenwidmung	BW
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	k. A.
	Garagenstellplätze (Stk)	2
	Abstellplätze (Stk)	2
	Keller (vorhanden)	tw.
INTERN	Küche (vorhanden)	ja
	Anzahl Zimmer (Stk)	4
	WC/Bad (vorhanden)	ja
	Telefon (vorhanden)	ja

Grundriss EG



Schnitt

Grundriss OG

Photo

Bemerkung

Der Gebäudekomplex besteht aus einem Wohnhaus und einem Stadel (unterkellert), der 1968 von Kehlegg nach Ebnit transportiert wurde. Der Umbau zur Garage und der Zubau am Haus wurde 1987 getätigt. Das Haus wird für Dauerwohnzwecke vermietet. Der Mieter wird spätestens nächstes Jahr in ein umgebautes Ferienhaus ziehen, das er vor kurzem erworben hat.

Der Gebäudekomplex wird dann wahrscheinlich wieder zum Mieten zur Verfügung stehen.

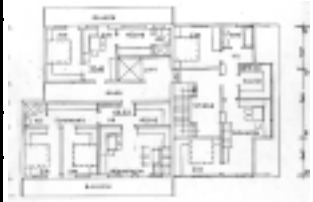
Gebäude 18 Ebnit 32, GP 272/29

ALLGEMEIN	Grundstücksgrösse (m_)	1711
	davon Bauland (m_)	1711
	Baujahr	1983
	Flächenwidmung	BW F
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	700
	Garagenstellplätze (Stk)	nein
	Abstellplätze (Stk)	10
	Keller (vorhanden)	tw.
INTERN	Küche (vorhanden)	ja
	Anzahl Zimmer (Stk)	
	WC/Bad (vorhanden)	ja
	Telefon (vorhanden)	ja

Grundriss EG/OG

Schnitt

Grundriss DG

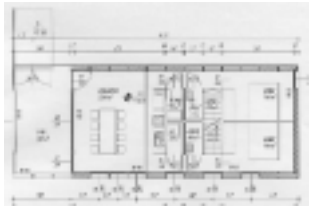
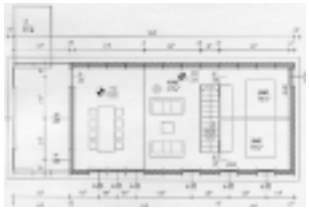


Photo

Bemerkung

Das Gebäude in dieser Form existiert seit 1983. Die erste Baueingabe liegt von 1957 vor. Der Umbau vom Gasthaus Berghof zum Appartementhaus Bergfried hat eine lange Entstehungsgeschichte. Das Gebäude hat 11 Wohneinheiten mit meist zwei Zimmer. 2 Wohneinheiten sind grösser. Das Gebäude besitzt einen Aufzug.

Gebäude 19 Ebnit, GP 272/31

ALLGEMEIN	Grundstücksgrösse (m_)	504	Grundriss EG 	Schnitt
	davon Bauland (m_)	504		
	Baujahr	2000		
	Flächenwidmung	BW F		
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	100		
	Garagenstellplätze (Stk)	2		
	Abstellplätze (Stk)	2	Grundriss OG 	Photo
	Keller (vorhanden)	ja		
INTERN	Küche (vorhanden)	ja		
	Anzahl Zimmer (Stk)	5		
	WC/Bad (vorhanden)	ja		
	Telefon (vorhanden)	nein		

Bemerkung

Das Haus wurde soeben fertiggestellt (eingereicht als Wohnhaus). Der Eigentümer wird das Gebäude für Ferienzwecke nutzen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass es in absehbarer Zeit von der jüngeren Generation als Dauerwohnhaus genutzt wird.

Gebäude 20 Ebnit 78, GP 272/10

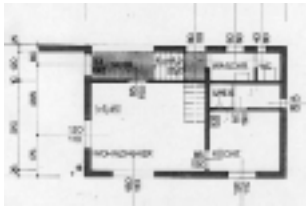
ALLGEMEIN	Grundstücksgrösse (m_)	364	Grundriss EG 	Schnitt
	davon Bauland (m_)	364		
	Baujahr	1965		
	Flächenwidmung	BW F		
HAUS	Wohnnutzfläche (m_)	700		
	Garagenstellplätze (Stk)	1		
	Abstellplätze (Stk)	1	Grundriss OG	Photo
	Keller (vorhanden)	nein		
INTERN	Küche (vorhanden)	ja		
	Anzahl Zimmer (Stk)	3		
	WC/Bad (vorhanden)	ja		
	Telefon (vorhanden)	nein		

Tabelle 2 Gebäudekataloge (FWP, DKM, Bauakten, eigene Erh. und eig. Bilder)

Bemerkung

Das Haus wird vom Eigentümer für Ferienzwecke benutzt. Die minimale Grösse des Gebäudes und die extreme Hanglage erschweren einen Zubau, der für die Umnutzung als Wohnhaus nötig wäre.

5.4. Auswertung

Das Gebäudepotential wird nach den verschiedenen Kriterien, die für die Nutzung als Dauerwohnhaus nötig sind, bewertet.

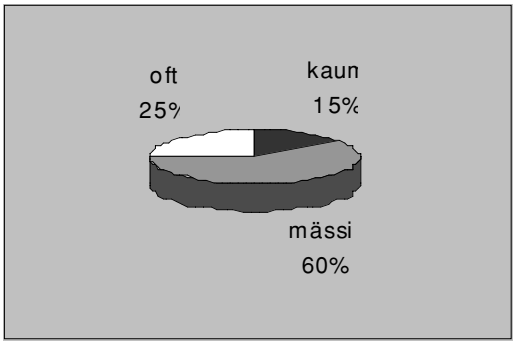
Die Tabelle beinhaltet die Daten, wie sie gemäss dem Berwertungsraster (siehe Kapitel 5.2) kategorisiert wurden.

Gebäude / Kriterie	Haus1	Haus2	Haus3	Haus4	Haus5	Haus6	Haus7	Haus8	Haus9	Haus10	Haus11	Haus12	Haus13	Haus14	Haus15	Haus16	Haus17	Haus18	Haus19	Haus20
NUTZUNGINT.	⊘	○	⊘	●	⊘	⊘	○	●	⊘	⊘	○	●	⊘	⊘	○	⊘	○	⊘	⊘	⊘
ZUSTAND	●	●	●	⊘	●	⊘	⊘	●	●	●	●	●	●	⊘	⊘	●	●	●	●	⊘
GRÖSSE	⊘	⊘	●	●	⊘	○	⊘	⊘	●	●	●	●	●	○	○	⊘	⊘	⊘	●	○
HANDLUNG	○	○	⊘	●	○	○	⊘	○	○	○	○	○	○	○	○	○	⊘	○	○	○
FÖRDERUNG	⊘	⊘	○	○	⊘	○	○	●	⊘	●	●	⊘	⊘	○	⊘	⊘	●	●	●	⊘
ERREICHBAR	○	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○	●	○	○	○	○	●	●	○	○

Tabelle 3 Bewertung Gebäude

Die statistische Auswertung der einzelnen Kriterien bringt folgendes Ergebnis.

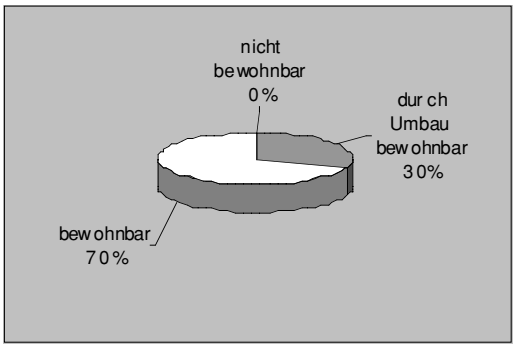
NUTZUNGSINTENSITÄT



Unabhängig von wem der Bestand genutzt wird (Eigentümer, Mieter), ist der Grossteil nur mässig bis kaum benutzt.

Tabelle 4 Nutzung

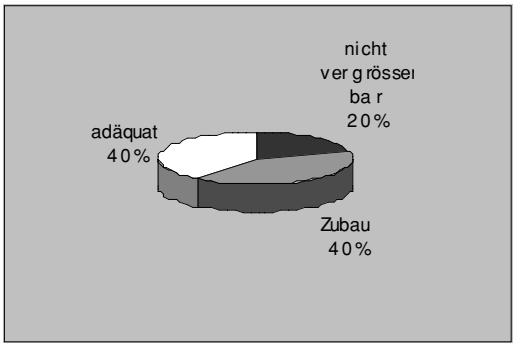
ZUSTAND



Alle Gebäude sind bewohnbar. Für Dauerwohnzwecke müssten ca. in einem Drittel der Gebäude Umbauten vorgenommen werden, damit ein üblicher Wohnstandard gegeben wäre.

Tabelle 5 Zustand

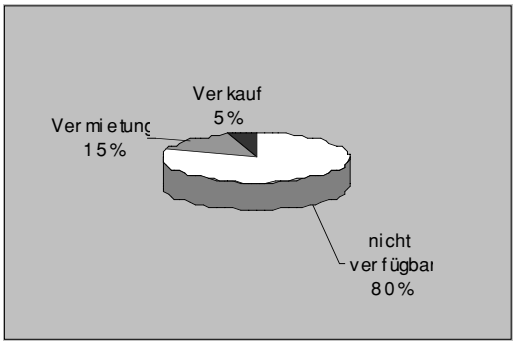
GRÖSSE



80% der Gebäude sind für Wohnhäuser nutzbar. Die Hälfte davon müsste allerdings durch Zubau von Wohnraum vergrössert werden.

Tabelle 6 Grösse

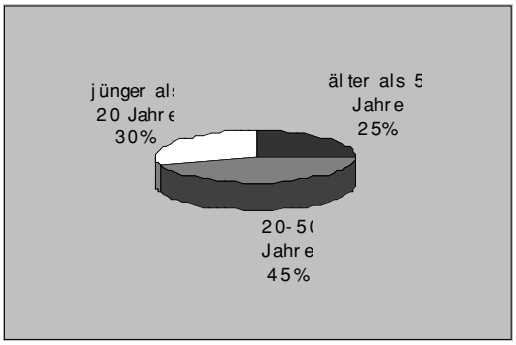
HANDLUNGSFELD



80% der Gebäude werden von den Eigentümer benutzt. Drei Gebäude sind vermietet und ein Gebäude steht zum Verkauf.

Tabelle 7 Handlungsfeld

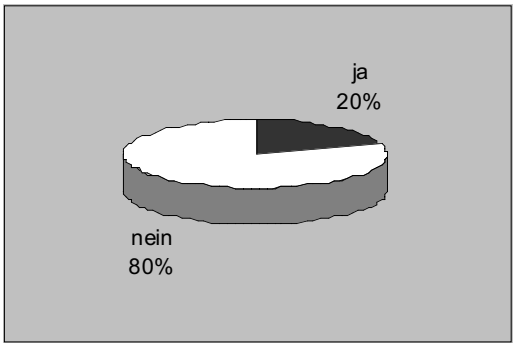
ALTHAUSSANIERUNG FÖRDERUNG



70% der Gebäude sind älter als 20 Jahre und somit förderungswürdig im Rahmen der Althaussanierung wenn sie als Dauerwohnsitz genutzt werden und zusätzliche benutzerbezogene Kriterien erfüllen.

Tabelle 8 Alter der Gebäude

ERREICHBARKEIT



Die wenigsten Gebäude verfügen über einen Festnetzanschluss der Telekom Austria.

Tabelle 9 Telekommunikation

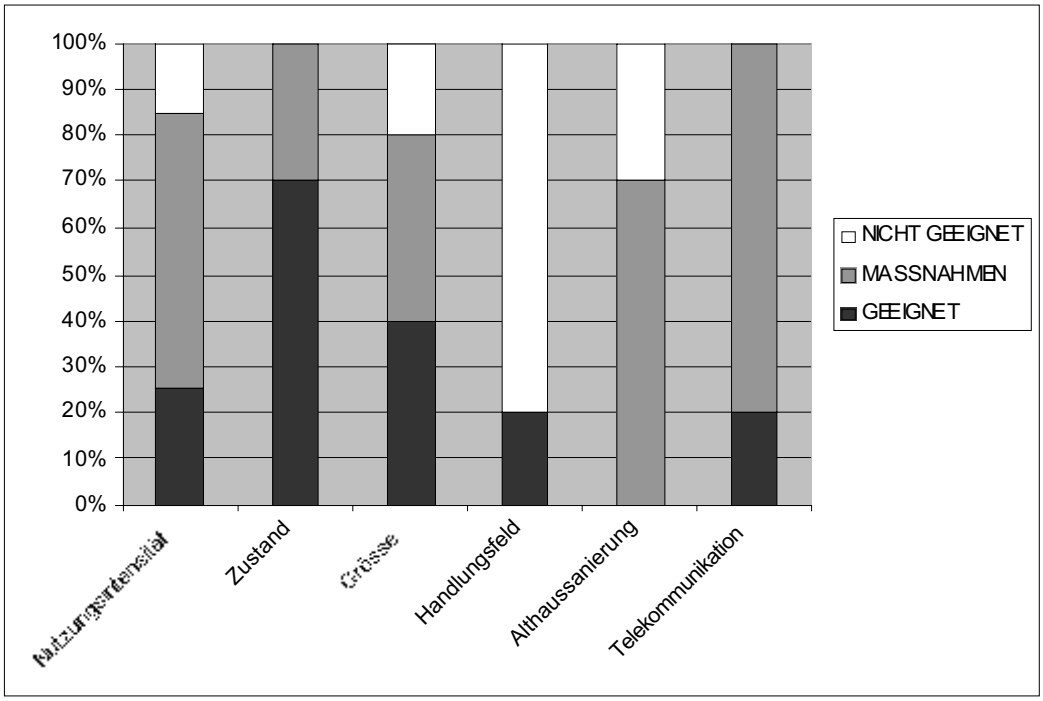


Tabelle 10 Massnahmenbereiche

Betrachtet man das Ergebnis aus dem Sichtwinkel der Handlungsmöglichkeiten, wird festgestellt, dass momentan ein verfügbares Handlungsfeld von vier Häusern besteht, wenn man davon ausgeht, dass der Eigentümer das Haus nicht für Eigengebrauch nutzt. Die Häuser Katalog Nr. 04 und 14 stehen für Dauerwohnzwecke zur Verfügung.

Das Haus Kat. Nr. 04 z.B. könnte sofort erworben werden und durch entsprechende Umbaumassnahmen als Wohnhaus dienen. Es stellt eine Alternative zu einem Neubau eines Wohnhauses dar.

Die Anzahl von momentan vier verfügbaren Gebäude stellt in Bezug auf die Dauernutzung von ca. 30 Häusern im gesamten Siedlungsbereich ein beträchtliches Potential dar, das momentan zur Verfügung steht.

Die Nutzungsintensität der Ferienhäuser im Kernbereich der gesamten Siedlung ist mässig. Diese Häuser stehen vielleicht in Zukunft für eine Umnutzung zur Verfügung. Mit der Tabelle 3 kann ständig überprüft werden, ob die Gebäude geeignet sind.

Die Gebäude mit der Katalognummer 06, 14, 15 und 20 scheiden aufgrund eines nicht erwünschten Zubaus für die Umnutzung als Dauerwohnraum aus.

Das Alter, der Zustand und die Grösse der meisten Baukörper bilden die Voraussetzung für die bestehende Althaussanierungsförderung des Landes Vorarlberg.

Für eine zeitgemässe technische Ausstattung der Gebäude fehlt die nötige Infrastruktur. Das Leitungsnetz für Anschlüsse der Telekommunikation ist kaum ausgebaut.

6. Handlungsempfehlungen

Die Auswertung des Gebäudekatalogs und der momentane Zustand der Siedlungsentwicklung ergeben zwei Ebenen für die Handlungsempfehlungen. Themen, die den Siedlungsbereich bezüglich Qualitäten für den Dauerwohnraum betreffen und Themen, die für die einzelnen Häuser massgeblich sind.

6.1. Siedlungsrelevante Themen

Damit ein lebenswertes Wohnen im Ebnit überhaupt denkbar ist, muss eine überaus attraktive Mindestausstattung mit öffentlichen Funktionen gegeben sein, die einmalig in der Region sind.

Zur Mindestausstattung gehören Gasthaus, Schule, Feuerwehr und Sportplatz. Das Fehlen von einem Dorfladen muss durch eine der bestehenden Einrichtungen kompensiert werden.

6.1.1. Gasthaus Alpenrose als Dorfladen nutzen

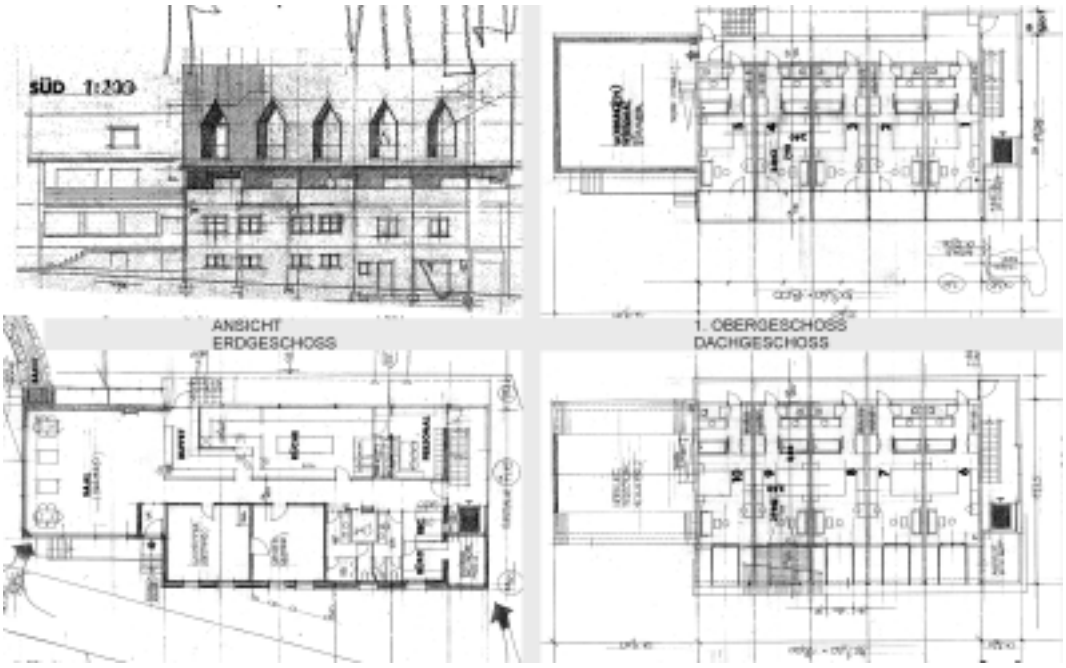


Abbildung 9 Vorentwurf Alpenrose (Stadt Dornbirn)

Die Analyse für eine Nutzung als Hotel und Gasthaus wurde bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept und im Tourismuskonzept erarbeitet. Die Hauptausrichtung dieser Analyse für die Entwicklung der Dorfgaststätte liegt im touristischen Bereich. Für eine positive Siedlungsentwicklung in Ebnit sollte das Gasthaus auch die Funktion des Dorfladens übernehmen. Die Öffnungszeiten der Gaststätte könnten gleichzeitig für die Ausgabe von Lebensmittel genutzt werden. Das Angebot von Lebensmittel muss nicht die gesamte Produktpalette eines Dorfladens beinhalten, sondern sollte Produkte beinhalten, die im Gastronomie- und Hotelbetrieb sowieso benötigt werden.

Das bereits im Vorentwurf befindliche Projekt des Umbaus der Gaststätte (s. Abbildung 9) zu einem modernen Hotel und Gastronomiebetrieb, liegt derzeit bei der Finanzabteilung der Stadt Dornbirn. Die Stadt fördert das Projekt mit finanziellen Zuschüssen für den Eigentümer und Bauherrn.

Handlungsvorschlag für die Stadt Dornbirn:

Die Stadt tritt als Förderer auf und verlangt dafür eine Gegenleistung. Diese stellt eine Verpflichtung für den Empfänger des Zuschusses dar, dass er während der Öffnungszeiten des Gasthauses auch Lebensmittel, die er gleichzeitig im Gastronomiebetrieb benötigt, verkauft. Eine Liste von Lebensmittel, die eine Mindestanforderung darstellen, sollte festgehalten werden.

Die genaue Vorgangsweise muss mit dem Bauherrn abgesprochen werden. Wichtig ist, dass diese Massnahme sofort getätigt wird, da jetzt schon konkrete Entwürfe vorliegen und möglicherweise diese zusätzliche Funktion des Dorfgasthauses eine geringfügige Umplanung des bestehenden Vorentwurfs erfordert.

6.1.2. Feuerwehr mit Mehrzweckraum

Im neuen Feuerwehrgebäude soll ein Aufenthaltsraum für die Florianibrüder entstehen.

Dieses Gebäude befindet sich im Weiler Hinterebnit neben dem Alpenheim. Da neben der Museumsstuuba, die in einem privaten Haus untergebracht ist, momentan kein weiterer Raum für öffentliche Veranstaltungen in diesem Siedlungsteil zur Verfügung steht, sollte bei der Erarbeitung der Architektur-Wettbewerbsausschreibung darauf geachtet werden, dass der Raum multifunktional nutzbar und zugängig ist. Die Nähe zum Alpenheim muss ebenfalls berücksichtigt werden. Eine spezielle Situierung des Mehrzweckraumes könnte in Zukunft Synergien mit dem Alpenheim erzeugen.

6.1.3. Schule mit innovativem Lehrkonzept

Die Schule mit ca. 4-10 Schüler wird in einer Klasse unterrichtet. Diese Unterrichtsform stellt eine Chance für den Lehrer dar. Der Lehrplan kann in einer anderen Form umgesetzt werden als im üblichen Vier - Klassensystem. Ein innovatives Konzept in Form eines Schulversuchs soll mit dem Lehrer erarbeitet werden. Ein Workshop mit Eltern, Schulkinder, Lehrer und Gemeindezuständigen könnte dafür ein Ergebnis bringen.

6.2. Gebäuderelevante Themen

6.2.1. Monitoring

Die Verfügbarkeit von Gebäuden muss ständig überprüft werden. Der Ortsvorsteher soll die Gemeinde informieren, falls ein Gebäude im Kernbereich zum Verkauf oder zur Vermietung verfügbar ist. Bei der überschaubaren Grösse des Gebäudebestandes ist der Aufwand dafür sehr gering. Wichtig ist dass der Informationsaustausch stattfindet. Gegebenenfalls kann die Gemeinde bei einem Bauansuchen darauf hinweisen, dass ein bestehendes Gebäudepotential zur Verfügung steht.

6.2.2. Althaussanierung

In den Wohnbauförderrichtlinien (2001) sind im III. Abschnitt §17- §23 die Richtlinien für Wohnhaussanierung bestimmt. Sie definieren den förderbaren Personenkreis, objektbezogene Voraussetzungen, Sanierungsmassnahmen, Schallschutzmassnahmen, Zuschüsse und Endabrechnung. Die Höhe der Zuschüsse hängt von vielen Faktoren ab: Eigenbedarf / Vermietung, Energieverbrauch, Barrierefreies Bauen, Ortskernbelebung, Kauf, Sanierung und „besonders erhaltenswerte Objekte" sind Kriterien für die Höhe des Förderungszuschusses. Die Definition für besonders erhaltenswerte Gebäude, die die höchste Förderung erzielt, lautet:

> Unter wertvoller und erhaltungswerter Bausubstanz sind Wohnhäuser zu verstehen, welche aufgrund des noch erhaltenen substantiell unverfälschten Bauzustandes mit der regional typischen Bauweise harmonieren und so saniert werden, dass am ursprünglichen Erscheinungsbild des Sanierungsobjektes keine nachteiligen Veränderung entstehen und allenfalls später entstandene Baufehler behoben werden. In der Regel fallen darunter Gebäude welche vor 1900 erbaut wurden.

Die Richtlinien sind inzwischen sehr differenziert und fördern neben den privaten genauso raumplanerische Ziele. Die Prioritäten der Ziele - wie z. B. eine Höchstförderung für Gebäude, die älter als 100 Jahre sind - kann nicht auf alle Regionen gleich zutreffen.

Vorarlberg hat unterschiedliche Siedlungsräume (Bergsiedlungen und Talsiedlungen) mit zum Teil konträren Problemen. Das Instrument Wohnbauförderung könnte durch Aufgliederung dieser unterschiedlichen Räume gemäss den spezifischen Problemen eine massgeschneiderte regionale Förderpolitik verfolgen.

Handlungsvorschlag für das Land Vorarlberg:

Überprüfung des Instrumentes Wohnbauförderung auf die raumplanerischen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Differenzierung nach unterschiedlichen Regionen.

Die Althaussanierung für Objekte, die vermietet werden, könnte ebenfalls hinsichtlich regionaler Unterschiede durchleuchtet werden.

Begründung: Für manche Ferienhauseigentümer kann die Förderung Anlass sein, bei anfallenden Renovierungsarbeiten, eine langfristige Vermietung des Objektes in Erwägung zu ziehen.

6.2.3. Förderung Architekturqualität

Im REK wird darauf hingewiesen, dass die Bausubstanz stark überformt ist. Das Erscheinungsbild des gesamten Siedlungsgebietes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Stadt Dornbirn sollte bei einem Umbau oder Zubau am Äusseren des Gebäudes eine Richtlinie erstellen, die das Ortsbild optisch ansprechend erscheinen lässt.

Handlungsempfehlung für die Stadt Dornbirn:

Durch das Instrument Bebauungsplanung hat die Stadt Möglichkeiten, die Verbesserung des Erscheinungsbildes zu beeinflussen. Allgemein verbindliche Richtlinien für Gebäude, die optisch im Ortsbild wahrgenommen werden, sollten dazu erstellt werden.

6.2.4. Konkretes Beispiel

Im Rahmen dieser Arbeit wurde ein konkreter Handlungsfall aufgedeckt. Ein Bewohner aus Ebnit beabsichtigt ein Wohngebäude zu errichten. Der Standort dafür liegt laut Flächenwidmungsplan in FL (Landwirtschaftsfläche gem RPG §18 Abs.3). Die Grundstücksparzelle befindet sich laut Analyseplan4 (Orts- und Landschaftsbild) des REK in einem visuell bedeutender Landschaftsbereich. Im Ortsbild würde die Errichtung eines Gebäudes in dieser Situation als eher störend wirken.

Handlungsvorschlag für die Stadtplanung der Stadt Dornbirn:

Das Gebäude Katalog Nr. 04 befindet sich ebenfalls im Weiler Vorderebnit. Es steht zum Verkauf und eignet sich aufgrund der erfassten Daten für eine Nutzung als Wohnhaus. Die Architektur des alten Bauernhauses hat erhaltenswerten Charakter.

In einem Gespräch könnte dem Bauwerber ein spezieller Vorschlag unterbreitet werden, der ihn zum Umdenken anregt. Durch finanzielle Zusatzförderung in Form von Architektenleistungen könnte eine Synergie zwischen öffentlichen Zielsetzungen und dem privaten Interesse erzeugt werden.

7. Zusammenfassung

Die spezielle Zielsetzung der Stadt Dornbirn, die aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept für Ebnit stammt, besagt, dass Bautätigkeiten nicht zu forcieren sind.

Diesem Gedanke schliesse ich mich inhaltlich an. Die Entwicklung des Dorfes sollte aber auch für die Zukunft gewährleistet sein, das heisst ein gesunder Zuwachs der Bevölkerung muss trotzdem möglich sein.

Die Fragestellung, ob eine verfügbare Menge an ungenutzter Feriengebäude für Dauerwohnzwecke nutzbar ist, hat zu einem Ergebnis geführt.

16 von 85 Ferienwohnhäuser kämen für eine Umnutzung aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften und der naturräumlichen Situierung in Frage. Das stellt ein beachtliches Potential dar, wenn man bedenkt, dass momentan ca. 30 Häuser für Dauerwohnzwecke dienen.

Die objektspezifische Quantifizierung der Gebäude ist relativ einfach zu bewerkstelligen. Die Schwierigkeit dieses Potential zu nutzen liegt in den Eigentumsverhältnissen. Ein Feriengebäude wird in den seltensten Fällen als renditeträchtiges Objekt betrachtet. Vielmehr stecken emotionale Werte und Erinnerungen in einem Ferienhaus, von denen man sich nur in Notsituationen trennt.

Glücklicherweise ist die Nachfrage nach Wohnraumbeschaffung im Ebnit nicht so gross. Ebnit kann bereits mit zwei bis drei Häuser den Bedarf decken. Der Prozess der Umnutzung muss deshalb nicht künstlich beschleunigt werden. Wichtig ist nur, dass man eine Menge möglicher Gebäude zur Verfügung hat, die eine Schnittmenge mit den übrigen Zielsetzungen für den Siedlungsraum darstellen. Es müssen nicht alle Gebäude umgenutzt werden, damit Ebnit weiterhin existieren kann.

Die Handlungsempfehlungen, die aufgrund der Beurteilung des Gebäudebestandes entstanden sind, spielen auf mehreren Ebene eine Rolle. Die Anpassung der Althaussanierungsrichtlinien auf regionale Gegebenheiten geht davon aus, dass in anderen Bergsiedlungen ähnliche Zustände vorherrschen und das Land Vorarlberg die Richtlinien überdenkt. Die Stadt Dornbirn und speziell die Ebniter Bevölkerung muss weiterhin mit offenen Augen durch die Welt gehen und ihre Möglichkeiten vorort erkennen.

Der Zufall, dass einerseits bei der Analyse vorort ein geeignetes Objekt gefunden wurde, das sich ideal für eine Umnutzung eignet. Der Leerstand, die Lage im ursprünglichen Siedlungsgebiet, die Architektur des alten Bauernhauses sind Aspekte, die einzigartig sind. Durch Gespräche und mit dem Wissen im Hintergrund, dass es ein nutzbares Potential an bestehenden Gebäude gibt, konnte diese Verbindung geschaffen werden.

Abbildung 10 Kat. Nr. 04 Haus Ebnit 15

Dieses Beispiel zeigt, dass die Notwendigkeit besteht, den Gebäudebestand einer Siedlung ständig nach Eignung für Umnutzung und Verfügbarkeit zu prüfen. Die Tatsache, dass in den letzten Jahrzehnten der Grossteil der Gebäude errichtet wurde, und der Leerstand von Gebäuden stellen ein weiteres Handlungsfeld für die zukünftige Entwicklung des Siedlungsraumes dar.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Übersichtskarten (BEV, Wanderkarte Dornbirn) 4

Abbildung 2 Ebnit früher (Ebniter Zeitschrift) 5

Abbildung 3 Walserwanderung (VS,2001) 6

Abbildung 4 Skilift Heumöser (Ebniter Zeitschrift) 8

Abbildung 5 In der Museumsstuuba (Ebniter Zeitschrift) 13

Abbildung 6 Monatliche Haushaltsausgaben VN 27.07.2001 16

Abbildung 7 Tone Fink, Künstler - über Häuselbauer- 17

Abbildung 8 Ebnit (Gemeindeblatt 2001) 21

Abbildung 9 Vorentwurf Alpenrose (Stadt Dornbirn) 44

Abbildung 10 Kat. Nr. 04 Haus Ebnit 15 49

Abkürzungsverzeichnis

BEV	Bundes Eich- und Vermessungsamt
BP	Bauparzelle
BW	Bauwohngebiet lt. RPG
BWF	Bauwohngebiet Ferienhäuser lt. RPG
DKM	Digitale Katastralmappe
FH	Fachhochschule
FWP	Flächenwidmungsplan
GP	Grundparzelle
M	Massstab
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
RPG	Raumplanungsgesetz

Planverzeichnis

Plan 1 Situation Ebnit (Grundlage DKM) 22
Plan 2 Bearbeitungsperimeter (Grundlage DKM) 23
Plan 3 Flächenwidmung (Grundlage DKM, FWP) 24
Plan 4 Diskrepanz (Grundlage DKM, eigene Erh.) 25
Plan 5 Wohnnutzung (Grundlage DKM, eigene Erh.) 25
Plan 6 Perimeterpräzisierung (Grundlage DKM, eigene Erh.) 26
Plan 7 Ferienhäuser (Grundlage DKM, eigene Erh.) 27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Flächenbilanz Wohngebiet (Amt der Stadt Dornbirn, 2000) 14
Tabelle 2 Gebäudekataloge (FWP, DKM, Bauakten, eigene Erh. und eig. Bilder) 40
Tabelle 3 Bewertung Gebäude 41
Tabelle 4 Nutzung 41
Tabelle 5 Zustand 41
Tabelle 6 Grösse 42
Tabelle 7 Handlungsfeld 42
Tabelle 8 Alter der Gebäude 42
Tabelle 9 Telekommunikation 42
Tabelle 10 Massnahmenbereiche 43

Quellen- und Literaturverzeichnis

Feurstein, Helmut (Hrsg): Das Vorarlberger Baugesetz, 3. Auflage, Russ, Bregenz 1997.

Ilg, Karl [Ilg, 1968]: Landes- und Volkskunde Geschichte, Wirtschaft und Kunst Vorarlbergs, Universitätsverlag Wagner, Innsbruck/Wien 1968.

Loacker, Thomas; Zech, Sibylla; Helfer, Friederike [REK,2000]: Räumliches Entwicklungskonzept Dornbirn – Ebnit, Hohenems/Wien 2000.

Matt, Werner; Peter,Thomas; Platzgummer, Hanno (Hrsg.) [Schriften,2001]: 650 Jahre Walsersiedlung Ebnit, Vorarlberger Verlagsanstalt, Dornbirn 2001.

o.V. [VN,2001]: Das Auto bleibt die heilige Kuh..., in : Vorarlberger Nachrichten, Ausgabe Nr 171, 57. Jahrgang, vom 27.07.2001.

o.V. [Meldestatistik 1998]: www.statistik.at/cgi-bin/db2www, 26.Jul.2001

o.V. [Wohnbauförderung]: www.vorarlberg.at/wohnbau/fibel01/fib00.htm, 02.Aug.2001.

o.V. [VS,2001]: www.wir-walser.ch/deutsch/wersind.html, 03.Aug.2001.

Stadt Dornbirn (Hrsg.) [Gemeindeblatt, 2001]: Dornbirns erfolgreiche Standortpolitik, in: Gemeindeblatt Dornbirn, Ausgabe Nr. 30, 129. Jahrgang, vom 27.07.2001.

Stadt Dornbirn (Hrsg.) [Ebniter Zeitschrift]: Ebnit, Dornbirn 2001

Thierstein, Alain; Walser, Manfred [Thierstein, Walser 2000]: Die nachhaltige Region, Ein Handlungsmodell, Schriftenreihe des Instituts für öffentliche Dienstleistungen und Tourismus: Beiträge zur Regionalwirtschaft, Bd.1, Haupt, Bern, Stuttgart, Wien 2000.

Vorarlberger Landesregierung (Hrsg) [RPG]: Gesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz – RPG) LGBl.Nr. 39/1996, 72/1996, 33/1997, 48/1998, 43/1999

Wildhaber, Robert [Wildhaber,2000]: Tourismus – Leitbild Dornbirn Ebnit, Flims/Ebnit 2000.

Interviews, Gespräche und Plandaten

Alle Interviews und Gespräche wurden im Juli/August 2001 durchgeführt.

Aberer Markus, Dipl.-Ing., Amt der Stadt Dornbirn, Abteilung Stadtplanung

Bauamt der Stadt Dornbirn: Bauakten und Plandokumentation.

Peter Mario, Mag. (FH), Bürger von Ebnit

Peter Wolfgang, Ortsvorsteher Ebnit

Reis Erwin, Mag. Amt der Stadt Dornbirn, Sportabteilung

Reiter René, Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung

Scherbantie Harald, Ing., Amt der Stadt Dornbirn, Abteilung Tiefbau

Winder Andrea, Mag.iur., Amt der Stadt Dornbirn, Abteilung Baurecht

Zirovnik Waltraud und Ilse, Museumsstuuba, Ebnit