

Dokumentation: Exkursion zur Orts- und Zentrumsbelebung

Region Feldkirch | Vorarlberg | 30. Juni und 1. Juli 2026



Rahmen und Ziele der Exkursion

Vorarlberg gilt seit vielen Jahren als Modellregion für **Gemeinde- und Regionalentwicklung**. Im Rahmen dieser zweitägigen Exkursion wurden Projekte und Herangehensweisen vorgestellt und mit Verantwortlichen aus Politik, Verwaltung und Umsetzung beraten. Im Mittelpunkt standen aktuelle **Herausforderungen und Lösungsansätze** zu **Orts- und Zentrumsbelebung**, kommunaler und regionaler Zusammenarbeit, sozialer Infrastruktur und Gemeinwesenarbeit in Hohenems, Rankweil, Feldkirch, Göfis, Nenzing sowie Initiativen der Regio Vorderland-Feldkirch, der Regio Im Walgau sowie der LEADER-Region Vorderland-Walgau-Bludenz. Es gab vielfältige Einblicke in kooperative Modelle der Verwaltung, Ortskernentwicklung, Beteiligungsprozesse sowie Projekte in den Bereichen Soziales, Elementarpädagogik und Gemeinwohl.

Stadt Hohenems

Bernd Federspiel (Stadt Hohenems, Leitung Gruppe 4, Stadtplanung und Umwelt) und **Investor Markus Schadenbauer** (Schadenbauer Projekt- und Quartierentwicklung) stellten die langfristige **Innenstadtentwicklung** von Hohenems vor. Die historische Altstadt – insbesondere das jüdische Viertel – steht in großen Teilen unter Denkmalschutz und war noch vor rund 15 Jahren durch den Durchzugsverkehr einer Landesstraße stark belastet und von hohem Leerstand geprägt. Mit dem Visionsprozess „**Vision Stadt Hohenems**“ (2011/12) wurde die strategische Grundsatzentscheidung getroffen, bewusst auf Handelsketten zu verzichten und stattdessen kleine, eigentümergeführte Geschäfte zu fördern und wieder Wohnbevölkerung ins Zentrum zu bringen. Dies erfolgte auch als bewusste Abgrenzung zum Konzept von Einkaufszentren und als Hinwendung zu einer aktiven Belebung und Gestaltung eines Zentrums.

Die Stadt schuf die planerischen Rahmenbedingungen: Ein **Bebauungsplan** regelt Materialien, Dachneigungen, Fenster und Proportionen und sichert damit verlässliche Planung und hohe architektonische Qualität. Der Durchzugsverkehr wurde schrittweise reduziert, die Landesstraße verlegt und eine **Begegnungszone** mit Tempo 20 geschaffen – mit lärmarmem Belag und Pflasterung nach dem Schwammstadtprinzip. Dies brachte Wohnqualität, Durchwegung, Gastgärten und eine spürbare Belebung der Zone. Als **städtebauliches Zeichen**

wurde zudem ein neues **Rathaus in Holzbauweise** am Rand des Viertels errichtet; das Gestaltungskonzept entstand in einem kooperativen Verfahren mit vier Architekturbüros.

Zentral für den Erfolg war das **partnerschaftliche Zusammenspiel** mit allen Beteiligten, insbesondere auch Privaten, allen voran **Projektentwickler** Markus Schadenbauer. Sein Modell der Projektentwicklung basiert auf einer **Gesellschaft bürgerlichen Rechts**: Seine Projektentwicklungsgesellschaft kauft Liegenschaften, saniert sie und sucht Investoren. Über eine Vollmacht behält er dauerhaft die Steuerung über Vermietung und Nutzung, auch nach dem Eigentumsübergang. Die Investoren halten Miteigentumsanteile mit Verkaufssperre und Vorkaufsrecht. Damit bleibt die „Kuratierung“ langfristig bei den Entwicklern. Gewerbetreibende wurden bewusst ausgewählt und meist über persönliche Kontakte gewonnen. Die Bilanz nach rund 15 Jahren: von ca. 20 auf 200 Arbeitsplätze, von ca. 200 auf knapp 900 Bewohner:innen im Kerngebiet und rund 75 gewerbliche Neuansiedlungen.

Ein Schlüsselprojekt war unter anderem die Sanierung der Villa Rosenthal samt Umfeld, einer **denkmalgeschützten ehemaligen Fabrikantenvilla**. Gemeinsam mit Grünbereich, öffentlicher Tiefgarage, neuem Rathaus, Wohnbebauung, Café, Literaturhaus und musealen Nutzungen (Jüdisches Museum, Schubertiade) entstand so ein zweiter **städtebaulicher „Anker“** im Bereich der Marktstraße neben dem Schlossplatz. Finanziert wurde das Projekt über drei regional verwurzelte Stiftungen, einen öffentlichen Beitrag der Stadt. Kommunikation und Bürgerbeteiligung spielten durchgehend eine zentrale Rolle: Über das **ehrenamtliche „Visionscafé“** bestand enger Austausch mit der Bevölkerung; für die Entwicklung des Rathausquartiers (vgl. **kooperativer Planungsprozess**) wurden in einer Woche rund 700 Hohenemser:innen persönlich informiert – mit dem Ergebnis, dass es keinen einzigen Einspruch gab.

Kernpunkte:

- Langfristige Strategie: Visionsprozess 2011/12 als Basis
- Bebauungsplan: Klare Vorgaben zu Fassaden, Fenstern und Proportionen
- Verzicht auf Handelsketten und aktive Zentrenstärkung
- Verkehrsberuhigung: Verlegung der Landesstraße und Begegnungszone mit Tempo 20
- Kuratiertes Investorenmodell
- Partnerschaftlichkeit: Vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Stadt, Investoren und weiteren Stakeholdern (u. a. Bundesdenkmalamt).
- Städtebauliche Anker und Aufwertung: Neues Rathaus in Holzbauweise als Impulsgeber sowie Villa Rosenthal samt Museum, Literaturhaus, Café und Tiefgarage

- Kommunikation und Beteiligung: Visionscafé, persönliche Information von rund 700 Bürger:innen, kooperatives Planungsverfahren
- Gemeinwohlorientierung

Marktgemeinde Rankweil & Regio Vorderland

Bei dem Austausch mit der Bürgermeisterin von Rankweil, **Katharina Wöß-Krall**, sowie **Christoph Kirchengast** und **Simon Berger** von der Regio Vorderland stand zunächst die **Orts- und Zentrenentwicklung** von Rankweil im Fokus: Zahlreiche zentral gelegene, überwiegend private Grundstücke in Rankweil standen vor einem Eigentümer:innen- oder Nutzungswechsel. Dies nahm die Gemeinde zum Anlass, einen **Ortsentwicklungsplan** zu erstellen („Leitbild Ortskernentwicklung Rankweil“, 2021). Die Gemeinde wollte damit eine breit akzeptierte Planungsgrundlage schaffen. Rankweils Zentrum gliedert sich in vier Bereiche (Marktplatz/Ringstraße Süd, Bahnhofstraße, Ringstraße Nord, Frauenberg mit Basilika). Rund 20 Schlüsselgrundstücke wurden identifiziert, deren Eigentümer:innen gezielt eingebunden wurden; zudem wurden gestalterische Grundprinzipien für neue Projekte erhoben.

Zentrales Projekt in Kooperation mit dem Land Vorarlberg ist der geplante Umbau der Ringstraße (Landesstraße) zu einer Begegnungszone nach dem Schwammstadtprinzip. Ein Gestaltungsbeirat begleitet größere Bauvorhaben, Bürgerbeteiligung erfolgte über Workshops, Einzelgespräche, einen Infopavillon und jährliche Ortsentwicklungsabende. Umgesetzt werden sowohl gemeindeeigene Projekte (Sanierung Häuslevilla, Kinderhaus Markt) als auch private Projekte in enger Abstimmung mit der Gemeinde (Raiffeisenbank mit Markthalle). Wiederkehrende Themen sind die vertragliche Absicherung von Durchwegungen, Parkraummanagement sowie Entsiegelung und Klimaanpassung. Bei der Häusle-Villa gab es eine intensive und gute Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt. Die revitalisierte Häusle-Villa wird nun als vielfältiger Veranstaltungsort und Gemeindearchiv genutzt.

Beim Besuch des regionalen Bauamts Vorderland wurde zunächst der Blick auf die **Regio Vorderland-Feldkirch** gelegt: Die Regio ist eine seit 1978 freiwillig gewachsene Regionalplanungsgemeinschaft von 13 Gemeinden (178 km², rund 70.000 Einwohner:innen, von Feldkirch bis Viktorsberg), organisiert als Verein mit Vorstand und Generalversammlung. Geprägt vom Subsidiaritätsprinzip haben die insgesamt acht Vorarlberger Regios unterschiedliche Schwerpunkte entwickelt. Die Regio Vorderland-Feldkirch fokussiert auf Verwaltungskooperation, Raumplanung, Klima/Energie, Soziales sowie zunehmend auch KI.

Zentrales Projekt ist das „**regionale Bauamt Vorderland**“: ein 2021 gestarteter Gemeindeverband, der seit Anfang 2026 für sieben Gemeinden Tief- und Hochbauverwaltung, Raumplanung, Katastrophenschutz und Digitalisierung übernimmt. Die Entscheidungskompetenz und Haftung liegt weiterhin bei den Gemeinden; ein professionelles Team von Planer:innen setzt die Arbeiten um. Ziel ist eine umfassende Professionalisierung: bessere Datenqualität, unabhängige Prüfung von Ausschreibungen und langfristige Investitionsplanung. Die Kostenaufteilung erfolgt über einen verursachergerechten Schlüssel; der gemeinsame Aufgabenkatalog wurde und wird in einem umfassenden Organisationsentwicklungsprozess erarbeitet und definiert.

Kernpunkte:

- Ortsentwicklungsplan als Leitlinie und breit akzeptierte Planungsgrundlage
- Umbau der Landesstraße zur Begegnungszone nach dem Schwammstadtprinzip
- Gegenseitige Stärkung durch öffentliche und private Projekte
- Regionales Bauamt Vorderland: Seit 2026 aktiver Gemeindeverband für sieben Gemeinden (Tief-/Hochbau, Raumplanung, Katastrophenschutz, Digitalisierung)

Stadt Feldkirch

Die Besichtigung von Feldkirch mit Stadtbaumeister **Gabor Mödlagl** begann am Bahnhof, einem zentralen Mobilitätsknoten (Bahn, Bus, Rad) mit direkter fußläufiger Anbindung an die Innenstadt. Zentrales Thema ist der starke Durchzugsverkehr zwischen Österreich, Liechtenstein und der Schweiz, der künftig durch einen Stadttunnel geleitet wird. Dadurch entsteht in der Innenstadt eine **Begegnungszone** mit reduziertem Tempo und mehr Raum für Fuß- und Radverkehr.

Ein weiteres Schwerpunktprojekt ist der Hochwasserschutz in der Illschlucht (seit 2019, Fertigstellung im September), da Feldkirch bei einem HQ100-Ereignis überflutet würde. Dabei wurde die historische Brücke aus der Römerzeit abgetragen und mit dem Denkmalamt originalgetreu wiedererrichtet. Auf einer nahen Brachfläche entstand zudem ein öffentlicher **Klimagarten**, der Dank natürlicher Thermik aus dem Rheintal spürbar kühlere Temperaturen bietet. In der Innenstadt wird derzeit Fernwärme verlegt. Die Grabungsarbeiten werden auch dazu genutzt, den Aufbau und Belag konsequent nach dem Schwammstadtprinzip zu erneuern: Flächen werden entsiegelt und mit fugendurchlässigem, barrierefreiem Granitpflaster belegt. Dieses kostet zwar mehr als Asphalt, hält aber 70–100 Jahre.

Gemeinde Göfis und Regio im Walgau

Bürgermeister Thomas Lamprecht und **Amtsleiter Rudolf Marlin** stellen die Gemeinde Göfis vor, die aufgrund ihrer zentralen Lage ein sehr beliebter Wohnort mit entsprechend hohen Grundstückspreisen ist. Trotz Abgangsgemeinde-Status (kaum Gewerbebetriebe) gelingt es der Gemeinde immer wieder, Projekte umzusetzen, etwa einen neuen Bauhof samt Tanklöschfahrzeug. Um den Wegzug junger Menschen und drohenden „Schläfergemeinde“-Tendenzen entgegenzuwirken, setzt Göfis auf mehrere **Strategien**: eine Ausstellung mit Best-Practice-Beispielen zum Umbauen bestehender Häuser statt Neubau, ein neues Mietprojekt mit 22 Einheiten nahe dem Zentrum sowie die Stärkung des Vereinslebens. Bauliche Entwicklung wird über einen strikten Bebauungsplan mit einem Bonuspunktesystem gesteuert, das ein externer, unabhängiger Gestaltungsbeirat vergibt.

Ein zentrales Beispiel ist ein Bauprojekt nahe dem Ortszentrum, bei dem die Gemeinde gemeinsam mit einem Bauträger einen Katalog (Durchwegung, Sichtachse zur Kirche, Zackerndach, Nahwärmeanschluss, Erdgeschoss-Gewerbeflächen) erarbeitete und weitgehend umsetzen konnte. Entscheidend für die aktive Ortszentrumsgestaltung war eine über Jahrzehnte gewachsene, konsequent genutzte Bodenpolitik: Wann immer Grundstücke oder Gebäude im Zentrum angeboten wurden, griff die Gemeinde zu und konnte sie später gezielt für Bedarfe wie Nahversorgung, sozialen Wohnbau oder Wohnen im Alter einsetzen.

Kernstück der **Zentrumsbelebung** ist das **Projekt „Bugo“** (Bücherei und Café Göfis), das 2012 mit LEADER-Förderung aus einem Gemeindeentwicklungsprozess entstand. Es vereint vier Bereiche: eine topaktuelle, stark frequentierte Bibliothek (rund 12.000 Medien, über 40.000 Entlehnungen jährlich), ein Café mit regionalen Produkten ohne Konsumzwang, eine Verkaufsfläche für lokal hergestellte Produkte sowie einen flexiblen Veranstaltungsbereich mit rund 80 Veranstaltungen pro Jahr (Vorträge, Konzerte, Strick- und Singrunden, Kinderfeste), meist ehrenamtlich initiiert und über freiwillige Spenden bzw. Sponsoring finanziert. **Karen Schillig** (Geschäftsführerin Verein LEADER Region Vorderland – Walgau – Bludenz) ergänzt, dass das Projekt kürzlich mit einem Preis der Wüstenrot Stiftung ausgezeichnet wurde. Rund um das Bugo entstand zusätzlich ein autofreier, verkehrsberuhigter Dorfplatz mit Bugo-Garten (Naturthemenbereiche, Spielzone, Veranstaltungspavillon), der von einer Ehrenamtsgruppe gepflegt wird und heute als lebendige neue Dorfmitte gilt. Die Finanzierung erfolgt größtenteils über die Gemeinde (Bibliothek, jährlicher Zuschuss – vergleichbar mit der Erhaltung eines Fußballplatzes), ergänzt durch einen eigenständigen Café-Verein und Sponsoring für Veranstaltungen.

Kernpunkte:

- Aktive Bodenpolitik: Gemeinde kaufte konsequent zentrumsnahe Grundstücke und Gebäude an, sobald sie verfügbar wurden – die Basis für spätere gezielte Entwicklung.
- Bonuspunktesystem mit externem Gestaltungsbeirat: Ein unabhängiges Gremium vergibt Bonuspunkte für qualitätsvolles, verdichtetes Bauen.
- Bugo als Vier-Säulen-Begegnungsort: Bibliothek, konsumfreies Café, lokale Produktvermarktung und Veranstaltungsraum schaffen einen niederschwelligen, generationenübergreifenden Treffpunkt ohne Konsumzwang.
- Ehrenamt als tragende Säule: Sowohl der Bugo-Garten als auch viele Veranstaltungen werden maßgeblich von freiwilligen Gruppen getragen und mitgestaltet.



Göfis, Kulturzentrum

Marktgemeinde Nenzing

Zunächst wurde das Familienzentrum Allesamt besucht: **Heidi Buttazoni** (Päd. Kooperationspartnerin, Familienzentren Nenzing) und **Jutta Rom** (Sozial- und Wohnungsamt, Senior:innenarbeit und Gemeinwesenarbeit Nenzing) stellen diese Einrichtung für Elementarpädagogik, Kinderbetreuung, Familien und Elternbildung vor. Neben Angeboten für Eltern gibt es generationenübergreifende Angebote ebenso wie für Begegnung und Integration.

Das **Kinderbetreuungshaus „Allesamt“** bildet den Hauptteil der Vorstellung. Es arbeitet nach einem nach einem offenen Pädagogik-Konzept mit Funktionsräumen statt fixen Gruppen, freier Jause als Buffet und einer Rezeption für Elternanliegen. Pädagogisch orientiert

sich das Haus am Early-Excellence-Ansatz (Kind als exzellent, Eltern als Experten, Vernetzung im Sozialraum), der auch die Architektur des 2022 ausgeschriebenen Neubaus (Architekt Christian Schmölz) prägte. Der positive Betreuungsschlüssel gelingt u.a. durch eine hohe Landesförderung. Die Gemeinde versucht Neuzugezogene durch Willkommensbesuche und gezielte Informationen wie z.B. Kinderbetreuung und niederschwellige Deutschkurse, gezielt zu erreichen.

Kernpunkte:

- Familienzentrum Nenzing: Beratung, Vernetzung und Elternbildung von der Schwangerschaft bis zum Familienalltag; Halbjahresprogramm wird an alle Haushalte versendet; Parzellentreffs bringen Angebote direkt in die Ortsteile.
- Anbindung an Kinderbetreuung: Frühes Kennenlernen der Einrichtungen baut Hemmschwellen ab und erleichtert Übergänge für die Kinderbetreuung.
- Ortskernbelebung: Familienzentren schaffen Frequenz und Begegnung im Zentrum und stärken so die Attraktivität der Gemeinde.
- Seniorenarbeit: Broschüre „Aktiv älter werden“, offenes Singen, Frauenoase (selbstorganisiert von Ehrenamtlichen), Gesundheitsangebote und generationsübergreifende Formate.

Den Abschluss der Exkursion bildet ein Mittagessen im Dorfcafé in Nenzing, bei dem auch **Bürgermeister Michael Hartmann** dazustößt. Hier wird nochmals auf das neue geplante **Ortszentrum am Rathaus** eingegangen, das in den nächsten Jahren durch einen Umbau der Straße im Bereich des Rathauses und der Volksschule (Schwammstadtprinzip, Verkehrsberuhigung) revitalisiert und auch optisch neu gestaltet werden soll. Bei einem abschließendem Spaziergang zum über die Walgauer Freizeit- und Infrastruktur GmbH regional getragenen „**Walgaubad**“ hebt Bürgermeister Michael Hartmann die Bedeutung von gemeinsamen Treffpunkten verschiedener Gruppen für das Gemeinschaftsleben hervor.



Nenzing, Elementarpädagogikzentrum Allesamt und Ortszentrum mit Rathaus

Impressum:

Medieninhaber, Verleger und Herausgeber:

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

Abteilung „Kompetenzzentrum Gemeinden“

info-gemeinden@bmluk.gv.at

Coverfoto: Exkursionsgruppe in Rankweil, Zentrum, ©BMLUK, Kompetenzzentrum Gemeinden

Fotos: Stationen der Exkursion (Auswahl), ©BMLUK, Kompetenzzentrum Gemeinden

Dokumentation erstellt von

Konsortium der Regionen-Dialog-Plattform im Auftrag des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

Elisabeth Stix (Rosinak & Partner ZT GmbH)

Erstellt am: 11. August 2026

