

Konzept zur zukünftigen Entwicklung des „Dorfzentrums Mellau“

Ausgangslage

Im Jahr 2012/2013 wurde für die einzelnen Bereiche der Gemeinde von „Fink Thurnher Architekten“ ein Raumprogramm erhoben (siehe Beilage „Raumbedarfsplanung.pdf“) – das war damals der Grundstein für das Projekt Gemeindebauten Mellau. Folgende Dinge waren in der Raumbedarfsplanung vorgesehen:

- Kindergarten
- Turnhalle
- Musikprobelokal
- Tiefgarage
- Öffentliches WC
- Adaptierung Volksschule / Schulbücherei
- Neubau/Sanierung Gemeindeamt und Tourismusbüro
- Müllstation / Bauhof
- Räumlichkeiten Krankenpflegeverein

Folgende Dinge gelangten dann in den Jahren 2017/2018 (Eröffnung im Herbst 2018) zur Umsetzung:

- 3-gruppiger Kindergarten mit Nebenräumen
- Dorfsaal mit mehreren möglichen Nutzungen:
- Turnsaal für die Volksschule
- Veranstaltungssaal für das Dorf mit Bühne und Nebenräumen (WC-Anlagen, Veranstaltungslager, Müll- und Putzräume)
- Foyer mit Saalküche für Veranstaltungen – aber auch mittelfristig für z.B. Mittagsbetreuung des Kindergartens und der Volksschule
- Neuer Dorfplatz der direkt an die Kirche angrenzt und als autofreier Platz definiert wurde – im Zuge dessen wurde auch der Spielplatz verlegt und neugestaltet
- Tiefgarage (nicht öffentlich) mit 42 Stellplätzen, wobei 38 an örtliche Gastwirte verpachtet wurden (als Hotelgarage) – außerdem wurde eine Elektrifizierung der Garage (E-Mobilität) vorgesehen
- Musikprobelokal für den örtlichen Musikverein

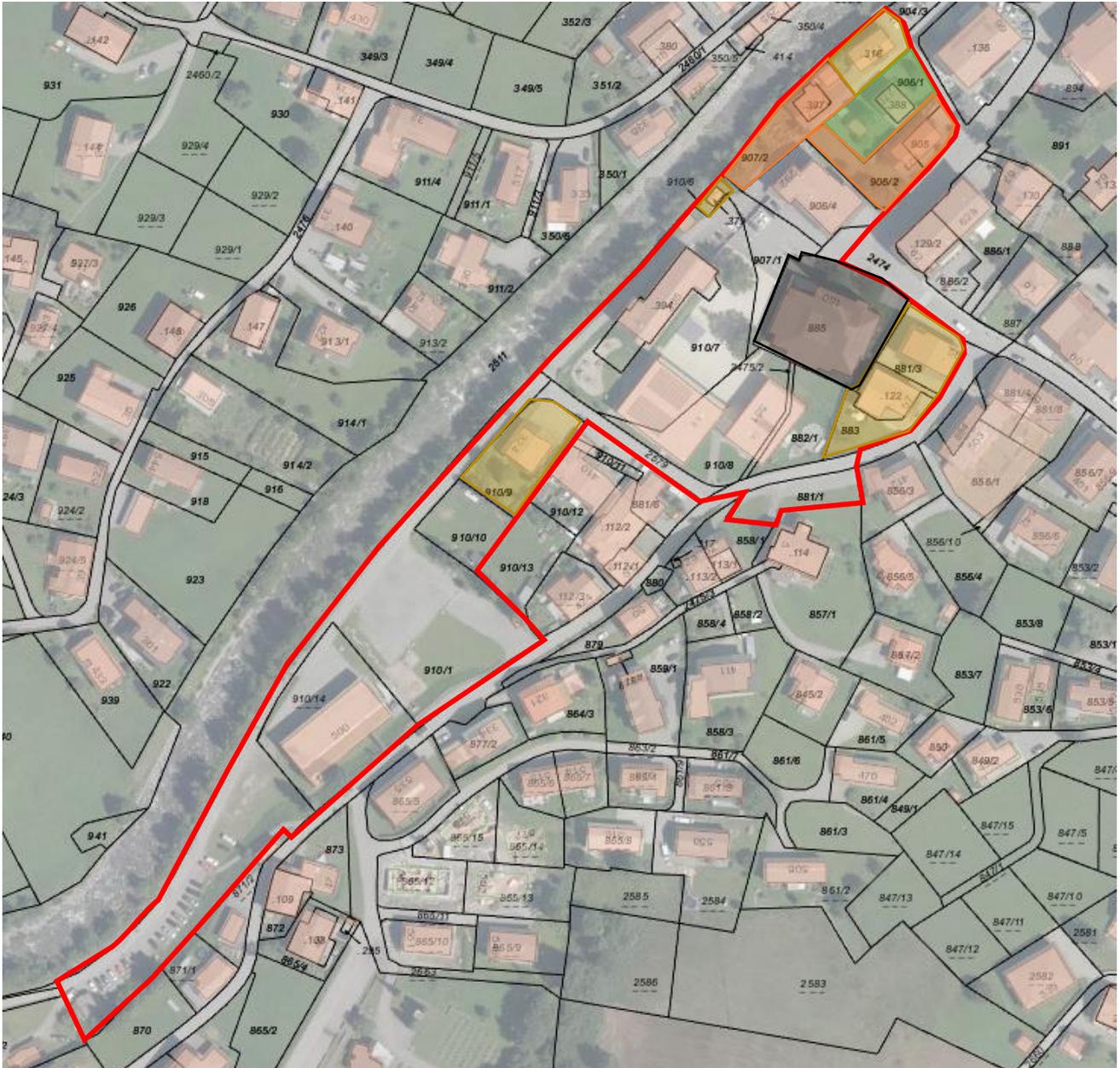
Nächster Schritt und Betrachtungsgebiet

In einem nächsten Schritt sollte nun das Projekt „Neubau/Sanierung Gemeindeamt und Tourismusbüro“ angegangen werden. Da aber insgesamt überlegt werden musste, wie sich das Dorfzentrum von Mellau weiterentwickeln kann, wurde das Ganze raumplanerisch geprüft.

Es wurde deshalb im Herbst 2022 von der Gemeinde der Auftrag erteilt, für die Ausarbeitung der ortsplanerischen (städtebaulichen) Grundlagen für den Wettbewerb Gemeindeamt als Kooperationsverfahren an die drei Architekten des örtlichen Gestaltungsbeirats zu vergeben. Dieses Verfahren beinhaltet eine Miteinbeziehung von Sonderfachleuten (z.B. Verkehrsplaner), Grundstücksbesitzer:innen, zukünftigen

Nutzer:innen des Zentrums sowie der Gemeinde, um gemeinsam die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Wettbewerb sowie für den rechtsgültigen Bebauungsplan zu erarbeiten. Der Betrachtungsraum umfasste grob die im beiliegenden Plan rot umrandete Fläche.

Betrachtungsgebiet / Lageplan



Legende:

Rot umrandet das Betrachtungsgebiet für die Zentrumsentwicklung

Flächen und Ausgangslage aufgrund von Vorgesprächen:

- Nicht farbig markiert: im Eigentum der Gemeinde
- Gelb: noch Gespräche zu führen – Interesse offen / ggf. vorhanden
- Orange: Gespräche geführt – derzeit kein Interesse an einer Veränderung
- Grün: Optionsvertrag bis Ende 2024 vorhanden (Zugriff auf das Grundstück, sofern 2 Wohnungen realisiert werden, die an die Eigentümer übergehen)
- Schwarz: Kirche / Eigentum der Kirche

Modell

Hier wurde das bestehende Modell des Siegerprojekts der Gemeindebauten Mellau herangezogen.



Zielsetzung und Schwerpunkte bei der Betrachtung

- Raumplanerische Betrachtung des Dorfzentrums von Mellau (insbesondere der gemeindeeigenen Flächen bzw. angrenzende) und Prüfung und (grobe) Fixierung der möglichen Standorte der gewünschten Nutzungen im Zentrum gemeinsam mit der Gemeindevertretung / betroffene Grundbesitzer:innen / Nutzer:innen / tlw. Bevölkerung
- Daraus resultierend:
 - o Ein Teilbebauungsplan für Zentrumflächen ausarbeiten
 - o Vorbereitung Wettbewerb für Neubau Gemeindeamt/Tourismusbüro und ggf. weitere Nutzungen

Weitere Schwerpunkte bei der Betrachtung (gemäß REP-Entwurf Februar 2023):

Folgende Schwerpunkte sollen weiters betrachtet und nach Möglichkeit bei einer weiteren detaillierteren Planung berücksichtigt werden:

- Stärkung des Ortszentrums und ortsbauliche Akzentuierungen von öffentlichen Räumen
- Sicherstellung von Sport- und Vereinsinfrastruktur
- Generationenwohnen und Flächen für gemeinnützigen Wohnbau
- Begegnungszonen und Betriebs- und Gestaltungskonzepte
- Parkierung Zentrum und Carsharing, Fußwegverbindungen sowie Fahrradabstellanlagen
- Straßenraum als Lebensraum

Partizipation der Grundstückseigentümer und Einbezug des Landesgestaltungsbeirats

Gespräche und Austausch der Ideen mit Grundstückseigentümern

Mit folgenden Grundeigentümern wurde im Laufe des Prozesses Gespräche geführt – v.a. um Ideen auszutauschen und ggf. gemeinsame Sichtweisen zu entwickeln.

- Familie Dietrich (GST .318)
- Sandro Parrotta und Josef Frick (Hotel Bären, GST .136, GST 904/3)
- Günther Eberle (GST 856/3 – zwar nicht im Betrachtungsgebiet, aber direkt angrenzend)
- Benedict Weiß (GST .397, GST 907/2)
- Bernd Reinstadler (GST .388, GST 906/1)
- Familie Mätzler (GST 905, GST 906/2)
- Familie Meusburger (GST 910/6, .379)

Die Ergebnisse wurden in das Konzept Zentrum mit eingearbeitet und bestmöglich berücksichtigt. Leider war es nicht möglich, alle Grundstückseigentümer von den Ideen des Prozesses zu überzeugen.

Abstimmung mit der Abteilung Raumplanung und dem Landesgestaltungsbeirat

Auch die Abteilung Raumplanung sowie der Landesgestaltungsbeirat wurden im Rahmen einer Vorortbegehung sowie einzelner Besprechungen in den Prozess mit einbezogen.

Die Vorkonzeptskizze und das vorliegende Raumprogramm des Testprojekts wurden im Detail durchbesprochen. So gab es immer wieder Abstimmungstermine – gemeinsamer Start des Prozesses war im Herbst 2022 und eine Schlussabstimmung im Mai 2023. Für den Landesgestaltungsbeirat waren die Überlegungen schlussendlich nachvollziehbar, schlüssig und die grundsätzlich stimmig. Folgende Inputs für den Wettbewerb werden aber empfohlen:

- Wettbewerbsmodellerweiterung in Richtung Bären/Engel (ev. bis L200)
- Empfehlung, anstatt eines Ideenteils im Wettbewerb mögliche Kubaturen (wenn das Wettbewerbsprojekt so kommt) abzufragen – was ist im Bereich zwischen Gemeindeamt und Bären für eine Kubatur möglich?
- Abklärung/Einfließen lassen des Fußgängerbrückenstandorts (Abklärung eines möglichen Standortes im Rahmen des Wettbewerbs und Vorabgespräche mit den Grundeigentümern auf der anderen Mellenbachseite)

Zeitliche Meilensteine

Folgende zeitliche Meilensteine haben stattgefunden und sind hier abgebildet, um auch den laufenden Prozess zu verdeutlichen:

- Oktober 2021: Start mit dem REP-Prozess Mellau
- April 2022: Workshop REP mit Gemeindevertretung
- Frühjahr/Sommer 2022: Workshops im Rahmen des REP-Prozesses
- August/September 2022: Besichtigung „Beispiel Hohenems“, Vorbereitungen mit Landesgestaltungsbeirat wegen Zentrumsentwicklung
- November 2022: Bevölkerungseinbindung im Rahmen des REP-Prozesses
- Jänner 2023: REP-Klausur mit der Gemeindevertretung und offizieller Start Zentrumsentwicklung
- Frühjahr 2023: konkrete Erarbeitung der Ideen mit Steuergruppe und Gestaltungsbeirat, Gespräche mit Anrainer:innen, zahlreiche Gespräche mit zukünftigen Nutzer:innen des Gemeindezentrums (u.a. Gemeindeverwaltung, Finanzverwaltung, Tourismusbüro, Schule, Kindergarten)
- März 2023: Klausur mit Gemeindevertretung
- Mai 2023: Schlussabstimmung der grundsätzlichen Überlegungen für das Zentrum mit der Abteilung Raumplanung und dem Landesgestaltungsbeirat
- Juni 2023: Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung zum Raumprogramm für das Gemeindezentrum, Detaillierung Unterlagen für einen möglichen Wettbewerb, Vorbereitung Teilbebauungsplan
- Sommer 2023: weitere Gespräche mit Anrainer:innen, laufende Info an Gemeindevertretung
- Herbst/Winter 2023: Detaillierung Teilbebauungsplan, Beschluss des Konzeptes für die Zentrumsentwicklung

Das vorliegende Konzept wurde am 18. Dezember 2023 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Nutzungsprioritäten aus Sicht der Gemeindevertretung für das Zentrum

Die Gemeindevertretung wird u.a. im Rahmen einer Klausur eingebunden. Folgende Prioritäten und Ergebnisse werden festgehalten.

Nutzungsprioritäten im Zentrum

1. Wohnungen Reinstadler (um Option einzulösen) / Notwohnungen Gemeinde
2. Gemeindeverwaltung / Tourismusbüro / Finanzverwaltung
3. Wenn Platz: Café im Zwischenhaus, Bücherei, Raum für Mittagsverpflegung
4. Realisierung Bauhof (mit Zwischenlösung für Müllstation etc.) im Zuge der Umsetzung des VKW-Kraftwerks oder mittelfristig separat (sollte VKW-Kraftwerk nicht kommen)

Eigentümerstruktur

Ein weiteres Thema wird auch sein, im Bereich Gemeindezentrum jedenfalls alleiniger Eigentümer zu bleiben. Auch das ist speziell was die „Wohnungen Reinstadler“ betrifft, noch separat zu prüfen (ev. Übergangslösung im Gemeindezentrum, dann Wohnungen im Neubau im Bereich Bären etc. oder lebenslanges Wohnrecht usw.).

Durchmischte Struktur

Die Gemeindevertretung hält fest, dass wir uns nicht nur auf touristische Nutzung konzentrieren dürfen, sondern auch über andere Nutzungen nachdenken müssen. Das sind insbesondere

- Büroflächen für Startups / kann auch als Erweiterungsmöglichkeit für Finanzverwaltung dienen
- Praxisfläche usw.

Der Tourismus ist derzeit in einer herausfordernden Phase, deshalb macht eine Durchmischung Sinn.

Grundsätzliche Überlegungen für das Dorfzentrum

Der Gestaltungsbeirat der Gemeinde Mellau (Hermann Kaufmann, Helmut Dietrich, Walter Felder) hat gemeinsam mit der Gemeindevertretung in einem gemeinsamen Prozess (Arbeitsklausur, mehrere Besprechungen) schlussendlich folgende Planungsgrundsätze für das Dorfzentrum festgehalten.

Integraler Bestandteil dieser Überlegungen ist auch die planliche Darstellung vom 02.03.2023 „Ortsplanerische Bebauungsstudie – Zentrumsgestaltung Mellau – Vorkonzept“ – Planausschnitte nachstehend:



Die Neugestaltung des Dorfkernes in Mellau wurde durch den Neubau des Gemeindesaales und des Kindergartens schon im Jahre 2014-2018 entscheidend geprägt. Schon damals wurde entschieden, an der grundsätzlichen Disposition der Funktionen im Dorfkern festzuhalten und mit dem Gemeindezentrum zu ergänzen. So ist eine Konzentration der öffentlichen Funktionen auf vorbildliche Art in diesem Bereich gelungen. Kirche, Gemeindeamt, Volksschule, Kindergarten sowie das Gemeindezentrum sind so situiert, dass ein räumlich gut gefasster, verkehrsfreier Dorfplatz entsteht, der multifunktional von allen Institutionen genutzt werden kann.

An der Nordostseite des Dorfplatzes liegt das Gemeindeamt das dringend erneuert werden muss. Somit entsteht die Chance, in diesem Bereich das ortsräumliche Grundkonzept zu vervollständigen und zu verbessern. Derzeit franst der Platzbereich im Nordwesten Richtung Mellenbach aus, zumal der ursprünglich an dieser Stelle bestehende Kindergarten rückgebaut wurde. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass der derzeitige klare Raumabschluss an der Nordostseite, der durch das bestehende Gemeindeamt gebildet wird, erhalten bleibt bzw. verstärkt wird. Eine Schließung des Platzes Richtung Nordwesten ist möglich.

Auf der Höhe des Platzes vor dem Gemeindeamt kann durch die Verbindung der beiden Uferseiten des Mellenbaches mittels einer Fuß- und Radwegebrücke den Dorfkern angebunden werden.



Der Dorfkern erstreckt sich Richtung Nordost bis zum geschichtsträchtigen Hotel Bären. Zwischen diesem und dem Gemeindeamt besteht derzeit eine zufällig entstandene ortsräumlich äußerst unbefriedigende Situation. Zwischen relativ großvolumigen Bauten stehen Bauten in Einfamilienhausdimension. Hier besteht die einmalige Chance einer Verdichtung und damit Stärkung des Zentrums, dies wird möglich, wenn eine Entwicklung größerer, zusammenhängender Baugrundstücke erfolgt und in diesen, der Umgebung angepasste, Bauvolumina positioniert werden. Aus diesem Grund ist es notwendig, die Straßenführung zu ändern und an der Nordostseite des Gemeindehauses in die Dorfstraße einzumünden. Die derzeitige Funktion als Alarmausfahrt für die Feuerwehr kann erhalten bleiben, eine Erschließung einer möglichen Tiefgarage unter dem neuen Gemeindehaus und von Parkflächen ist hier denkbar und auf Grund der Topografie einfach und ohne Rampenbauwerk möglich.

Durch diese „Umleitung“ wird der Platz vor dem Hotel Bären verkehrlich entlastet und zusammen mit dem ebenfalls an diesen Platz anschließenden möglichen Neubau wesentlich attraktiver. Die Parkierung der Autos soll möglichst in einer oder mehreren Tiefgaragen erfolgen, die Oberfläche soll möglichst autofrei gehalten werden. Hier gibt es die Chance, neue öffentlich zugängliche Funktionen anzuordnen, seien sie gastronomisch oder geschäftlich.

Die Erschließung der möglichen neuen Bauten erfolgt daher aus Richtung Südosten direkt von der Gemeindestraße. Grundsätzlich soll der ruhende Verkehr im gesamten Bereich in Tiefgaragen erfolgen, ein überwiegend oberirdisches Parken ist auf Grund der anzustrebenden baulichen Dichte sowie der Vermeidung

der Flächenversiegelung nicht zielführend. Aufgrund bestehender Leitungsführungen unter dem Dorfplatz kann die bestehende Tiefgarage nicht erweitert werden, somit wären dafür mehrere Tiefgaragen im Planungsgebiet notwendig.

Auch der Standort für einen möglichen Bauhof bzw. des geplanten Krafthauses wird definiert. Sollte dieses entstehen, macht es aus ortsplannerischer Sicht am südwestlichen Ende (am Ort des bestehenden Bauhofstadels) Sinn. Bezüglich der endgültigen Situierung des Krafthauses sind aber noch weitere Gespräche geplant. Vor allem soll geprüft werden, ob der Kraftwerksbau nicht außerhalb der Wohnsiedlungen verwirklicht werden kann. Jedenfalls sollen Synergien (Beheizung Schwimmbad, gemeinsame Umsetzung Bauhof/Kraftwerk) geprüft und im weiteren Prozess berücksichtigt werden.

Die gemeindeeigenen Flächen im Bereich beim Feuerwehrhaus bzw. zwischen dem Feuerwehrhaus und Dorfsaal sollen vorab als strategische Reserve belassen werden. Hier ist geplant, zu einem späteren Zeitpunkt über mögliche Nutzungen konkrete Aussagen zu treffen, da sich die Gemeinde in einem weiteren Schritt zuerst auf die Dorfkernentwicklung beim Gemeindeamt bzw. Richtung Bären fokussieren will.

Endgültige Raumbedarfsplanung für den Wettbewerb

Resultierend aus den grundsätzlichen Überlegungen wird schlussendlich folgendes Raumprogramm für einen späteren Wettbewerb definiert und folgende Räume sollen vorgesehen werden (bzw. vorläufig nicht vorgesehen werden) – vgl. auch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.06.2023:

- *Öffentliche Bücherei* (Synergie mit Veranstaltungsraum prüfen!) dafür entsteht Lernatelier/zusätzlicher Raum in der VS (60 m²) – ges. 95 m²
- *Veranstaltungsbereich* (Mehrzweckraum/Mittagsbetreuung, Aufwärmküche vergrößert, Allzwecklager ergänzt), WC für Veranstaltungsbereich/tlw. öffentlich – ges. 140 m²
- *Tourismusbüro mit Front-Officebereich und Lobby* (gemeinsam mit Gemeindeverwaltung), Backoffice/Büro, Büro für Leitung, Lager für Prospekte Papier – ges. 95 m²
- *Gemeindeverwaltung* mit überdachtem Eingangsbereich, Bürgerservice, Amtsleitung, Büro Bürgermeister, Reservebüro (15 m²) Archiv und Verwaltungsarchiv, Lager für Papier/Kopierer, Serverraum – 165 m²
- Jeweils ein Personal-WC (15 m²) und Seminar- bzw. Besprechungsraum mit Teeküche (25 m²) für Gemeindeverwaltung/Tourismusbüro und Finanzverwaltung – ges. 80 m²
- *Finanzverwaltung mit Büroräumen*, Archiv, Lager für Papier/Kopierer, Serverraum, Reservebüro (25 m²) – ges. 170 m²
- *WC-Anlagen mit dem Veranstaltungsbereich* berücksichtigen (dann öffentlich, wenn Veranstaltungsbereich in Betrieb – quasi „teilöffentlich“) – aktuelles öffentliches WC in der VS ansonsten ausreichend (hier muss der Zugang erhalten bleiben oder das ggf. anders gelöst werden.
- *Allgemeinräume*: Putzraum/-lager (15 m²), Technikräume (2 x 30 m²), Müllraum – ges. 80 m² - Müllraum also bei den Allgemeinräumen vorgesehen – Verlegung Müllsammelstelle zum Standort des Bauhofs (Nachbarn berücksichtigen! – Lärm..!)
- *Krankenpflegeverein / MOHI*: Büro und Lager – ges. 65 m² (Nutzung vom Sozialraum muss möglich sein) – Zugang barrierefrei und entsprechend situiert
- *Raum für Musikschule*: Ist derzeit nicht separat berücksichtigt, da das Lernatelier in der VS (bei Umsetzung Bücherei) entstehen wird.
- *Tiefgarage*: 20 Stellplätze (1 Stellplatz für Reinstadler, 1 Stellplatz Carsharing) – ges. 500 m²

- *Veranstaltungslager* für Platz (Biertische, Marktstände, Außenbühne, Platzkonzertmaterial...) – ist in Platznähe vorzusehen – ges. 70 m²
- *Lagerfläche/Erweiterung Tiefgarage* (soll bei Realisierung Bauhof/Auslagerung von Lagerfläche in weitere 5 bis 6 Stellplätze der Tiefgarage umgewandelt werden): Lager für Jahreszeitenmaterial (Sommerbänke/Linde, Spielplatzmaterial, Zaunmaterial, Weihnachtsbeleuchtung, Blumenkisten, Fahrräder, Fundamt...), Feuerwehr- und Wegwartelager – ges. 140 m²
- *Zwei Wohnungen* (Wohnungen Reinstadler bzw. Notwohnungen) – ges. 95 m²
- *Schützenverein/Luftdruckschießstand*: derzeit nicht im Raumprogramm enthalten. Eine Möglichkeit im UG der Pfarrkirche bzw. unterhalb des Pfarrsaales wird aktuell intensiv geprüft – hier wäre vorgesehen, den Bereich vom Pfarrbereich komplett abzutrennen und der Zugang wäre über die Gemeindetiefgarage vorgesehen
- *Ortsnetzzentrale Breitband*: aktuell nicht im Raumprogramm – Realisierung im UG der Volksschule (mit Zugang hinten) möglich.

Baumsituation am Dorfplatz

Festzuhalten ist weiters, dass die Bäume (Dorflinde, Ahorn, neuer Baum auf dem Dorfplatz erhalten werden müssen - ggf. ist auch eine weitere Bepflanzung vorzusehen bzw. bei einer Außenraumplanung zu berücksichtigen.

Beschluss dieses Konzeptes durch die Gemeindevertretung

Dieses Konzept zur zukünftigen Entwicklung des „Dorfzentrum Mellau“ wurde von der Gemeindevertretung am 18.12.2023 beschlossen.

Weitere Vorgangsweise

Wie in der Zielsetzung festgehalten, soll in einem nächsten Schritt (aufbauend auf diesem Konzept) ein Teilbebauungsplan ausgearbeitet und beschlossen sowie auf Basis dieses Teilbebauungsplanes der Wettbewerb für das Gemeindezentrum gestartet werden.