

# ORTSBILDINVENTAR BREGENZ

## Stadtteil Dorf

### KURZFASSUNG

#### **Inhalt:**

##### GRUNDLAGEN

Ausgangslage und Zielsetzung	2
Umfang des Betrachtungsraumes	2
Charakteristik des Betrachtungsraumes	3

##### BESCHREIBUNG

Aspekte der Analyse des Straßenbildes	5
---------------------------------------	---

##### BEWERTUNG

Bewertung der baulichen Objekte im Betrachtungsraum	7
---	---

##### STÄDTEBAULICHE Analyse

Aspekte der Gebietsanalyse	9
----------------------------	---

##### EMPFEHLUNGEN

1. Erläuterung zu den im Rahmen des Ortsbildinventars verwendeten Begriffen	10
2. Empfehlungen zur Verbesserung des Straßenbildes	12
3. Empfehlungen zum Schutz des Ortsbildes insgesamt	12

#### **Anhang:**

Tabelle der denkmalgeschützten und erhaltenswerten Objekte

#### **Verfasser:**

ARBEITSGEMEINSCHAFT ORTSBILD: DI Beate Nadler-Kopf, Hohenems  
DI Johann Peer, Wolfurt

Mitarbeit: DI Gerhard Giesinger  
Stefan Lins Bsc

Bregenz, im Dezember 2018

## Ausgangslage und Zielsetzung

Gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 3. 11. 2016 lässt die Landeshauptstadt Bregenz „... ein Ortsbildinventar erstellen, welches das bauhistorische und baukulturelle Erbe der Stadt hinsichtlich seiner Bedeutung beschreibt und bewertet. Diese Bewertung wird der anstehenden Überarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) zugrunde gelegt. Damit soll eine Grundlage für die notwendigen, möglichen baurechtlichen Maßnahmen zum Schutz des baukulturellen Erbes von Bregenz geschaffen werden. Erstes Thema der Erhebung soll das Quartier Ölrain-Blumenstraße-Gallusstraße-Dorf sein. Darauf aufbauend sollen sodann die notwendigen, ergänzenden Beschlüsse zur Präzisierung (wie z.B. Bebauungsplan, Bebauungsstudien, Quartiersbetrachtung) des REK in diesem Quartier herbeigeführt werden. Die Stadtvertretung empfiehlt dem Gestaltungsbeirat diese Überlegungen in seine Beurteilung anstehender Projekte verbindlich mit einzubeziehen.“

Ziel des Ortsbildinventars ist es, die Qualitäten, die zur Erhaltungswürdigkeit des bezeichneten Gebietes führen, zu beschreiben und zu vermeiden, dass ihm irreversibler Schaden zugefügt wird. Darüber hinaus dient das Ortsbildinventar einer qualitätsvollen Weiterentwicklung der ortsräumlichen und architektonischen Charakteristika des Quartiers insgesamt. Das Ortsbildinventar soll deshalb bei ortsbildpflegerischen und raumplanerischen Maßnahmen als Entscheidungsgrundlage heran gezogen werden. Es dient als Instrument für Entscheidungen bei Fragen von Grundteilungen, Nachverdichtung, Neubauten bzw. Ersatzneubauten, Zu- oder Umbauten sowie bei der Erteilung oder Verweigerung einer Abbruchbewilligung.

## Umfang des Betrachtungsraumes

Der rund 60 Hektar umfassende Betrachtungsraum „Dorf“ ist ein in etwa einheitlicher Höhenlage befindliches Siedlungsgebiet am östlichen Stadtrand von Bregenz, das gegenüber der Innenstadt bzw. dem Seeufer um 25 bis 30 Meter höher gelegen ist. Er wird im Norden durch den Straßenzug Römerstraße/Wolfeggstraße, im Osten durch den oberen Teil der Kirchstraße, im Südosten durch den Siedlungsrand und im Süden bzw. Südwesten durch die Josef-Huter-Straße eingegrenzt, wobei im Fall der Josef-Huter-Straße auch deren „äußere“ (südwestliche) straßenbegleitende Bebauung einbezogen wird. Zum Betrachtungsraum gehören 43 Straßen mit insgesamt 380 baulichen Objekten (einschließlich Kirchen, Kapellen, Parks und Friedhöfe) und zahlreiche nicht weiter beschriebene Nebengebäude (Schuppen, Garagen u. ä.).

Ausschnitt aus dem Stadtplan Bregenz: die rote Linie markiert die Lage des Betrachtungsraumes „Dorf“ im Gefüge der Innenstadt.



Im „Dorf“ wohnen derzeit 1.845 Personen.





Soweit es der aktuelle Stand der archäologischen Forschung wiedergibt, befand sich das römische Brigantium großteils außerhalb bzw. am westlichen Rand des Betrachtungsraumes, wobei die nordost-südwest verlaufende Hauptachse (römische Heerstraße nach Helvetien) in seiner Lage ungefähr derjenigen der heutigen Örainstraße entspricht. Das violett schraffierte Gebiet ist als früh- und hochmittelalterlicher Siedlungsbereich ausgewiesen (Quelle: Österreichischer Städteatlas, Plan 61, Römerstadt).

Das Räumliche Entwicklungskonzept in der Überarbeitung von 2008/09 weist den Großteil des im Rahmen der Arbeit zum Ortsbildinventar definierten Betrachtungsraumes als „zur weiteren Prüfung anstehendes Objekt“ und innerhalb dessen sowohl einzelne Straßenzüge (Gallusstraße, Riedergasse) als „Stadträume mit hoher Erlebnisqualität“ (grün schraffiert) als auch große Flächen als „Villengarten / historischer Garten“ (grün gefärbt) aus. Einzelne Bauten werden als „stadtbildprägende Dominante“ (orange gefärbte Kreise) oder „bereichsprägende Dominante“ (gelb gefärbte Kreise) bezeichnet. Ebenso sind markante Alleen (z.B. Josef-Huter-Straße) und Einzelbäume oder Baumgruppen im Plan eingetragen. Gelb umrahmte Gebiete sind als „schützenswerte Ensembles“ bezeichnet (z.B. Marienberg, Siechenkapelle und der Bereich Josef-Huter-Straße/Ölrain), wobei offen bleibt, auf welcher rechtlichen Basis (Denkmalschutzgesetz, Ortsbildschutz im Rahmen des Baugesetzes, Bebauungsplan, ...) dieser Schutz beruhen soll.



## Aspekte der Analyse des Straßenbildes

Für die Analyse des Straßenbildes als wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes werden folgende Beurteilungskriterien angewandt:

- **Räumliche Wirkung:** Optisch geschlossene Straßenräume werden positiv, als „unmaßstäblich“ wahrgenommene und ermüdend wirkende Straßenfluchten werden negativ bewertet. Bei der Beurteilung wird von der Sichtweise des Fußgängers (Augenhöhe) und dessen Geschwindigkeit ausgegangen.
- **Bepflanzung:** Abgesehen von den Bauwerken, deren Listung und Beurteilung an anderer Stelle vorgenommen wird, ist die Bepflanzung der wichtigste Wahrnehmungsfaktor, wobei es keine Rolle spielt, ob sich diese im öffentlichen oder privaten Raum (Garten) befindet. Nadelbäume, die frei stehend dem Sonnenlicht ausgesetzt sind und in die Höhe schießen, setzen räumliche Akzente dort, wo keine hingehören. Sie werden als typische „Waldbewohner“ im städtischen Raumgefüge als falsch empfunden. Schattenspendende Laubbäume mit körperhafter Krone werden hingegen positiv beurteilt. Auch die fragwürdige Ästhetik meterhoher Thujenhecken als Abgrenzung zum Straßenraum wird angeschnitten.
- **Materialisierung:** In diese Kategorie fällt sowohl die Beurteilung von Bodenbelägen als auch diejenige der Abgrenzung zwischen öffentlichem Raum (Straße, Platz) und privatem Bereich. Es fällt auf, dass es für die Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen privat und öffentlich offenbar keine verbindlichen Regeln gibt, sondern eine Vielfalt an Formen (Zäune, Hecken, Mauern) mit unterschiedlichem Gestaltungsanspruch existiert.
- **Beleuchtung:** Auf die Frage der „ausreichenden“ Straßenbeleuchtung gemäß StVO insbesondere bei Fußgängerübergängen wird im Rahmen dieser Untersuchung nicht eingegangen, sehr wohl jedoch auf die Art der Ausleuchtung, wobei „fußgängergerechte“ Leuchtmittel positiv und „autogerechte“ (Peitschenmastlampen mit monochromatischem Farbspektrum) negativ bewertet werden.
- **Straßenmöblierung:** Beurteilt werden Zulässigkeit, Anzahl, Gestaltqualität, Praktikabilität und Sauberkeit von Sitzbänken, Abfallbehältern, Hinweisschildern, Litfaßsäulen und anderen Werbemitteln, wobei es für das Ortsbild keine Rolle spielt, ob sich diese auf Privatgrund oder im öffentlichem Raum befinden.
- **Verkehr:** Beurteilt werden Angebot und Qualität von Fußwegen und Gehsteigen (Breite, Ausleuchtung, Schneeräumung, ...), des öffentlichen Verkehrs (Dichte, Standort und Zustand der Bushaltestellen, nicht aber in Bezug auf die Qualität und Dichte des Verkehrsnetzes bzw. -angebotes) und die (mögliche) Störwirkung des motorisierten Individual- bzw. ruhenden Verkehrs auf das Straßenbild. Der Frage der (ausreichenden) Durchwegung und deren Gestaltqualität wird besonderes Augenmerk geschenkt.
- **Sonstiges:** Die bildhafte Wirkung eines Straßenraumes definiert sich über dessen „Wände“, die in der Regel von den (vom öffentlichen Raum zurück versetzten) Hausfassaden, den in den Straßenraum mündenden privaten Verkehrsflächen, den Nebengebäuden (Garagen) und der (öffentlichen und privaten) Bepflanzung gebildet werden. In diesem Sinn wird auch dem Einflussbereich der öffentlichen Verwaltung Entzogenes bewertet, soweit es vom öffentlichen Raum aus sichtbar ist. Zu den Faktoren, welche die subjektive Wahrnehmung in wesentlich höherem Maß beeinflussen, als es ihrer tatsächlichen Störwirkung entspricht, gehören Akte von mutwilliger Beschädigung an öffentlichen Einrichtungen (Vandalismus) und der Vernachlässigung.



Die Ergebnisse der mehrmaligen Begehung sämtlicher Straßen und Wege im Betrachtungsraum werden am Beispiel ausgewählter Straßen mittels fotografischer Aufnahmen entlang der Straßenachsen, Luftbild (mit Stand von 2015) und Beschreibung ihrer räumlichen Qualitäten dokumentiert.



Von der Erlebnisqualität her am interessantesten sind die Übergänge vom Siedlungsraum in den Freiraum, von einem Gebiet hoher Bebauungsdichte in ein solches mit niedriger Dichte oder entlang der von der Topografie geformten Einschnitte und Ausbuchtungen. Hier kann der Wechsel von Enge zu Weite, von Licht zu Schatten, von harten, kubischen Formen zu weichen Geländemodulationen unmittelbar erlebt werden, weshalb sie landschaftsgestalterisch die höchsten Ansprüche stellen. Der Betrachtungsraum Dorf weist eine Vielzahl derartiger Randzonen auf, denen besonderes Augenmerk gewidmet werden soll.



Die Bebauung wirkt aus der Ferne sehr homogen, wozu die im Wesentlichen aus roten Ziegeldächern bestehende Dachlandschaft beiträgt. Die wenigen baulichen Akzente - mit Ausnahme des LKH und des „Hochhauses“ an der Josef-Huter-Straße - sind die Kirchtürme, die gleichzeitig Orientierung bieten. Über die Firstlinie der Hausdächer ragen die Nadelbäume als willkürlich gesetzte Akzente heraus. Besondere Beachtung erhalten die Wege und Zugänge zum Betrachtungsraum.



## Bewertung der baulichen Objekte im Betrachtungsraum

Grundlage der Bewertung sind die nach Straßen geordneten Objektdatenblätter (Teil 3), die in ihrer Summe das Häuserinventar abbilden und Auskunft über die architektonische und städtebauliche Qualität eines Gebietes innerhalb des Betrachtungsraumes geben<sup>1</sup>.

In Hinblick auf die Verwendbarkeit im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und die Beurteilung von Bauvorhaben durch das Bauamt und / oder den Gestaltungsbeirat der Stadt Bregenz wurden die Arten der Erhaltungswürdigkeit eines Objektes mit geometrischen Symbolen kodiert. Diese Kodierung kommt auch im Gebietsplan zum Ausdruck und erleichtert den schnellen Überblick. Dabei wurde keine Rücksicht darauf genommen, ob es sich um Objekte im Besitz einer öffentlich rechtlichen Körperschaft oder in Privatbesitz handelt.

Denkmalschutz	
arch. erhaltenswert	
räuml. erhaltenswert	
nicht relevant	

Die Bezeichnung **Denkmalschutz** orientiert sich am aktuellen Denkmalverzeichnis des Bundesdenkmalamtes (BDA) vom 26. 1. 2018. Eine ausführliche Beschreibung des Objektes und Begründung der Schutzwürdigkeit ist aus den jeweiligen Bescheiden des BDA ersichtlich, die der Unterschutzstellung zugrunde liegen.

Die von der Arbeitsgemeinschaft Ortsbild ausschließlich auf Basis seiner äußeren Erscheinung getroffene Einstufung eines Objektes als **architektonisch erhaltenswert** berücksichtigt zwar Angaben aus der Fachliteratur, gründet aber auf der subjektiven Bewertung von Parametern wie architektonische Ausdrucksfähigkeit, Gestalt, Proportionen, Materialverwendung, Bezug zur Umgebung und Ähnlichem. Die Erhaltungswürdigkeit ist demnach kein absolutes Kriterium, sondern bezogen auf den Gebietscharakter und das (verhältnismäßig hohe) gestalterische Niveau der baulichen Objekte im Betrachtungsraum insgesamt. In die Bewertung eingeflossen ist auch der Grad des originalen Erhaltungszustandes eines Objektes. Nachträgliche Veränderungen, die den Entwurfsgedanken verunklären oder durch die Materialwahl verfremden, mindern die Erhaltungswürdigkeit.

Als **räumlich erhaltenswert** sind diejenigen Objekte bezeichnet, die aufgrund ihrer Stellung einen besonderen Stellenwert im städtischen Raum einnehmen (beispielsweise als baulicher Akzent) oder denen in Bezug auf die Artikulation des Straßenraumes (beispielsweise als Teil einer diesen Raum definierenden baulichen „Wand“) besondere Bedeutung zukommt.

Als (ortsbildlich) **nicht relevant** sind all jene baulichen Objekte eingetragen, die weder unter Denkmalschutz stehen noch eine besondere Bedeutung hinsichtlich einer eventuellen architektonischen oder strukturellen Erhaltungswürdigkeit aufweisen können. Auch haben manche Objekte, die von ihrer ursprünglichen Konzeption und Ausführung her als potenziell erhaltenswert erkannt worden sind, durch spätere, nachteilige Veränderungen ihre Erhaltungswürdigkeit eingebüßt und sind als nicht (mehr) relevant eingestuft worden.

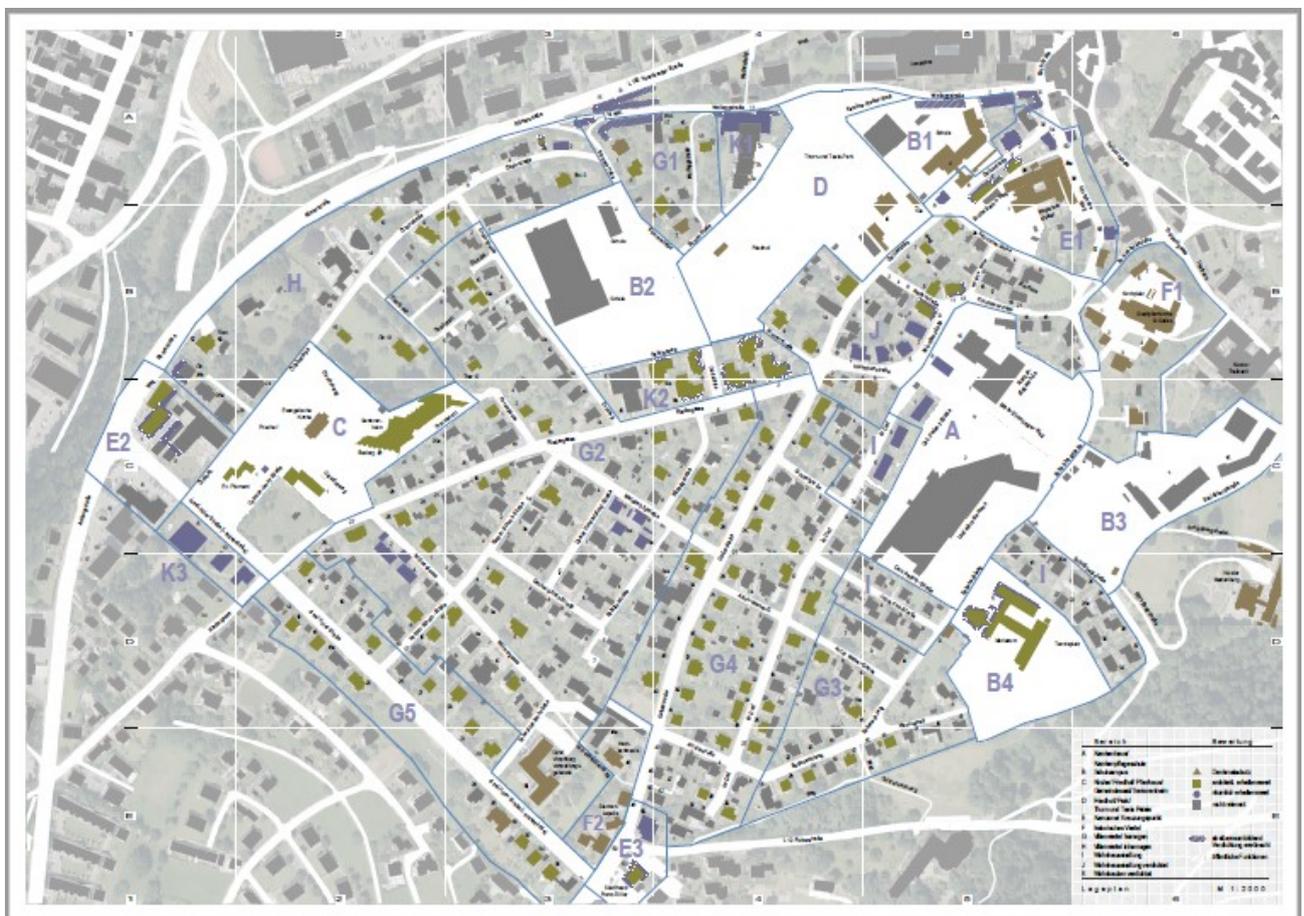
<sup>1</sup> Die im Zeitraum Frühjahr / Sommer 2018 erstellten Objektdatenblätter widerspiegeln in Fotografie und Beschreibung den baulichen Stand dieser Zeitspanne. Zwischenzeitliche Veränderungen sind – mit Ausnahme des Abbruchs der Villa Freudeck, Blumenstraße 3, - unberücksichtigt geblieben. Gleichwohl wird darauf verwiesen, dass während des Bearbeitungszeitraumes (Juli 2017 bis Ende 2018) mehrere Gebäude äußere Veränderungen erfahren haben.

Die **Auswertung** der Objektdatenblätter ergibt folgendes Ergebnis:

- Gesamtanzahl der beurteilten Objekte<sup>2</sup> im Betrachtungsraum 380, davon
- Anzahl der nicht beurteilbaren Objekte 4
- Anzahl der Objekte unter Denkmalschutz<sup>3</sup> 34
- Anzahl der als architektonisch erhaltenswert eingestuften Objekte 108
- Anzahl der als räumlich erhaltenswert eingestuften Objekte 43

Abgesehen von den ohnehin unter Denkmalschutz befindlichen Objekten sind etwas über 40 Prozent aller beurteilten Objekte als erhaltenswert eingestuft worden (15 davon aus architektonischen und räumlichen Gründen), was jedenfalls weit über dem Durchschnitt üblicher Wohnquartiere liegen dürfte und woraus ein besonderes Augenmerk im Umgang mit der vorhandenen baulichen Substanz insgesamt abgeleitet werden kann. Die Tabelle im Anhang listet die denkmalgeschützten und die als erhaltenswert eingestuften Objekte mit ihren Hausnummern straßenweise auf.<sup>4</sup>

### Übersichtsplan Gebiete:



<sup>2</sup> Häuser mit Hausnummern sowie denkmalgeschützte oder erhaltenswerte Parks und Friedhöfe.

<sup>3</sup> Im Gegensatz zu den Gepflogenheiten des BDA, im Rahmen der Bescheiderteilung mehrere Hausnummern, die eine bauliche Einheit bilden, zu einem Denkmalobjekt zusammen zu fassen, wird im Folgenden jede Hausnummer für sich gezählt, wenn die Häuser baulich getrennt sind. „Echte“ Doppelhäuser mit 2 Hausnummern zählen hingegen nur einmal.

<sup>4</sup> Die Kriterien der Vorgangsweise sind in Teil 3 Bewertung (Objektdatenblätter nach Straßen) ausführlich erläutert.

## Städtebauliche Analyse - Aspekte der Gebietsanalyse

Der Stadtteil Dorf erweist sich auf den ersten Blick als ein ziemlich homogen wirkendes, aus Wohnhäusern etwa gleicher Größe bestehendes Siedlungsgebiet, das vereinzelte „Einsprengsel“ in Form großer, prägnanter Baukörper aufweist. Aber bereits bei näherer Betrachtung des Luftbildes wird eine Art von städtebaulicher Hierarchie deutlich, die sich in den Bebauungsformen niederschlägt, obwohl die flächenhafte Entwicklung dieses Stadtteiles die relativ kurze Zeitspanne von nur etwa hundert Jahren umfasst.

Sowohl typologisch als auf funktionell lassen sich Gebiete voneinander abgrenzen, die – jedes für sich genommen – unterschiedliche Ortsbilder aufweisen. Die funktionelle Gliederung scheint einfach und bildet sich im Wesentlichen auch im Flächenwidmungsplan ab: Während der Großteil des Betrachtungsraumes als Baufläche-Wohngebiet gewidmet und auch als solche genutzt wird, gibt es in den Randzonen davon abweichende Nutzungen mit der Widmung Vorbehaltsfläche, die die reine Wohnfunktion ergänzen und auch ganz wesentlich aufwerten. Neben den gesamtstädtischen Funktionen (LKH, Marianum, Seniorenheim, Thurn- und Taxispalais und in gewisser Weise auch die historischen Kerne um die Stadtpfarrkirche St. Gallus und die Sickenkapelle) gibt es lokale Funktionen wie die beiden Schulkomplexe oder diverse Dienstleistungsangebote (Ärzte, Anwälte, ...), die in Wohnhäusern zur Verfügung stehen.

In Zusammenhang mit dem Ortsbildinventar interessiert vor allem die **typologische Gebietsanalyse**, weil der spezifische Gebietscharakter auch jenes Kriterium ist, das gemäß § 17 Vbg. BauGes. als Vergleichsbasis heran gezogen werden muss, um eine Abbruchbewilligung versagen zu können. Die im beiliegenden Übersichtsplan mit **A, B, C, D, E und F** bezeichneten Gebiete sind jene, für die eine **bauliche Veränderung nur auf Basis einer vertieften städtebaulichen Betrachtung** in Frage kommt, wobei der diesbezügliche Spielraum wegen des Denkmalschutzes bei historischen Gebäuden unterschiedlich groß ist. Die mit G, H, I, J und K bezeichneten Gebiete sind Wohngebiete mit unterschiedlicher Entstehungsgeschichte und unterschiedlichem Gestaltungsanspruch, wobei der Zeitraum der Entstehung nicht nur im Baustil, sondern fast mehr noch in der Haustypologie zum Ausdruck kommt. Da nach dem 1. Weltkrieg die Wohnungsnot sehr groß war, wurde seitens der Stadtvertretung 1921 beschlossen, bei Abgabe von Baugründen mit rund 1.000 m<sup>2</sup> jedem Bauwilligen die Bedingung aufzuerlegen, dass er ein Wohnhaus für mindestens zwei Familien zu erstellen hat. Die Gebäudetypologie in den mit G bezeichneten Gebieten sind Abbild dieser Entwicklung: Es handelt sich in der Regel um Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise mit verputzten Lochfassaden und ziegelgedeckten Sattel- oder Walmdächern, welche mit den damaligen Stilmitteln (Heimatstil, Jugendstil, Anklänge an die Stuttgarter Bauschule, ...) von großteils prominenten Planern realisiert worden sind. Dementsprechend ist ein erheblicher Teil der Wohnhäuser mit Villencharakter in der Gallusstraße, in der Straße Im Dorf und in der Josef-Huter-Straße im Rahmen der vorliegenden Arbeit als architektonisch erhaltenswert eingestuft worden. **Die sehr homogenen Gebiete G4 und G5** wären wohl auch diejenigen, die am ehesten einen permanenten Schutz in Form der Ausweisung einer **Schutzzone** auf landesgesetzlicher Basis verdienen würden.

Demgegenüber sind andere Gebiete inhomogener, und zwar insofern als sie sowohl erhaltenswerte Altbauten als auch durchaus ambitionierte „Zeitzeugen“ gegenwärtiger Architekturströmungen (Gebiete H und J) aufweisen, und wiederum andere Gebiete (I und K) sowohl den Einfamilienhausbau der Nachkriegszeit als auch den gegenwärtigen Geschosswohnbau reflektieren. **Der jeweilige Gebietscharakter ist nicht nur Maßstab für die Beurteilung einzelner Objekte, sondern auch Maßstab für Veränderungen**, insbesondere in Hinblick auf Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Wohngebiete als auch in Hinblick auf die Neubebauung bisher als Baufläche-Erwartungsgebiet ausgewiesener Grundstücke.

In jedem Fall sollten die **Einzelbetrachtungen im Kontext** der sie umgebenden und ihnen zugeteilten Gebiete verortet und analysiert werden.

Die Grenzen der Gebiete markieren das Betrachtungsgebiet einer Quartiersbetrachtung, in der sich kleinere und größere Bauaufgaben einordnen sollten, um Teil des Ganzen, Teil eines **qualitätvollen Ortsbildes** zu werden.

## Empfehlungen

Die Auswertung der Gebiets- und Objektdatenblätter lässt erkennen, dass es innerhalb des Betrachtungsraumes Gebiete bzw. Straßenzüge gibt, die homogener sind als andere und deren bauliche Objekte einen höheren Gestaltungsanspruch haben als solche in anderen Gebieten. An erster Stelle steht hier die **Gallusstraße**, deren insgesamt 55 Häuser 39 aufweisen, die entweder unter Denkmalschutz stehen oder als architektonisch und/oder räumlich erhaltenswert bewertet worden sind. Weitere diesbezügliche Beispiele sind die **Josef-Huter-Straße** oder die **Riedergasse**. Am anderen Ende der Bedeutungsskala stehen Straßen, die vorwiegend als ortsbildlich "nicht relevant" bewertete Häuser aufweisen, wie beispielsweise die Gebhard-Flatz-Straße oder der Manliusweg.

Es existiert also innerhalb des Betrachtungsraumes eine Art von Hierarchie im gestalterischen Anspruch, der sich in den baulichen Objekten manifestiert, wobei auffällt, dass dieser hohe Anspruch vor allem in den älteren Häusern (bis etwa 1950) zum Ausdruck kommt, während die Bauten der sogenannten Nachkriegszeit - selbstverständlich mit Ausnahmen - architektonisch insgesamt eher unauffällig sind. Diese Hierarchie im gestalterischen Anspruch kommt in den Bewertungskategorien "architektonisch erhaltenswert", "räumlich erhaltenswert" und "nicht relevant" nicht direkt zum Ausdruck, ist aber im Umgang mit den baulichen Objekten im Auge zu behalten. Für die Gallusstraße, die Josef-Huter-Straße oder die Blumenstraße gelten strengere Maßstäbe als etwa in der Rhäticusstraße.

Im Vergleich zu anderen Stadtteilen hat der Stadtteil Dorf eine vergleichsweise hohe Dichte an denkmalgeschützten Gebäuden. Während **Denkmalschutz** aber in die Kompetenz einer Bundesbehörde, nämlich des Bundesdenkmalamtes, fällt und im Zusammenhang mit dem Ortsbildinventar nicht weiter kommentiert wird, ist die Beachtung und Interpretation der oben genannten Bewertungskategorien „architektonisch erhaltenswert“ und „räumlich erhaltenswert“ Angelegenheit der lokalen Baubehörde.

Die nachstehenden Empfehlungen sind insofern mit einem gewissen Mangel behaftet, als sie in **§ 17 Vbg. BauGes. (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes)** nur eine unzureichende rechtliche Basis haben. Im Gegensatz zu anderen Bundesländern gibt es in Vorarlberg keine landesgesetzlich verankerte Schutzzonen, sodass die Versagung einer Abbruchbewilligung in jedem einzelnen Fall mit der Beeinträchtigung der erhaltenswerten Charakteristik des Orts- und Landschaftsteiles, dem das Bauwerk zuzuordnen ist, begründet werden muss. Die Auswirkungen auf die geübte Praxis sind derart, dass es im Streitfall eines hohen Maßes an Überzeugungsarbeit seitens der zuständigen Baubehörde bedarf oder die Frage der möglichen Beeinträchtigung der erhaltenswerten Charakteristik des Orts- und Landschaftsteiles durch die Beauftragung von Sachverständigengutachten bzw. Einholung gutachterlicher Stellungnahmen geklärt wird.

### 1. Erläuterung zu den im Rahmen des Ortsbildinventars verwendeten Begriffen:

Zunächst handelt es sich bei den Bewertungen im Rahmen der vorliegenden Arbeit lediglich um Empfehlungen gegenüber der Baubehörde, die nicht als Ersatz für gutachterliche Stellungnah-

men dienen können, denn es handelt ausschließlich um Aussagen zur äußeren Erscheinung eines baulichen Objektes. Diese Aussagen wiederum werden in Relation zur baulichen Umgebung getroffen, berücksichtigen also die Qualität des bestehenden Ortsbildes in einem bestimmten Gebiet des Betrachtungsraumes und widerspiegeln die oben beschriebene Hierarchie im gestalterischen Anspruch. Eine über diesen Kontext hinausgehende Gültigkeit kommt ihnen nicht zu.

### 1.1 Zur Bewertung "architektonisch erhaltenswert":

Ortsbildschutz ist nicht Denkmalschutz. Selbstverständlich kann ein solcherart bewertetes Objekt in seiner baulichen Substanz verändert werden, solange dessen äußere Erscheinung keinen Schaden leidet. Erhaltenswert ist also der "Charakter" eines Hauses, der in dessen Kubatur (insbesondere Höhenentwicklung), Materialität, Proportionalität, aber auch in den handwerklichen und / oder für die Erbauungszeit typischen baulichen Details zum Ausdruck kommt. Der Austausch von Holzfenstern gegen Kunststofffenster (auch mit aufgeklebten Sprossen) verändert selbstverständlich diesen Charakter zum Negativen, ebenso beispielsweise der Ersatz eines Ziegeldaches durch ein Blechdach oder die Verwendung von Dispersionsfarben anstatt von Mineralfarben. Im Einzelfall wird es jedenfalls der intensiven Bauberatung bedürfen oder sogar der Entscheidung des Gestaltungsbeirates obliegen, inwieweit beabsichtigte Veränderungen an einem Gebäude das Ortsbild beeinträchtigen oder nicht.<sup>5</sup>

### 1.2 Zur Bewertung "räumlich erhaltenswert"

Diese Bewertung bezieht sich auf den Standort und die spezifische Stellung eines Objektes im Straßenraum. Aus städtebaulicher und ortsbildlicher Sicht erhaltenswert ist die bauliche "Maske" eines Objektes (Kubatur, Gliederung, Höhenentwicklung) nicht jedoch das Objekt als solches. Im Extremfall kann ein räumlich erhaltenswertes Gebäude durch einen Neubau an derselben Stelle und mit dem gleichen Bauvolumen ersetzt werden. Solche Objekte haben im ortsbildlichen Zusammenhang die Funktion eines Akzentes oder einer den Straßenraum begrenzenden Wand, wobei es im gegenständlichen Betrachtungsraum einige (wenige) Häuser gibt, die sowohl als architektonisch wie auch als räumlich erhaltenswert bewertet worden sind. Diese Doppelbewertung soll die Bedeutung des Gebäudes sowohl von dessen gestalterischem als auch von dessen städtebaulichen Wert zum Ausdruck bringen.

### 1.3

Als für das Ortsbild "**nicht relevant**" gelten – selbstverständlich abgesehen von den unter Denkmalschutz befindlichen - alle anderen baulichen Objekte im Betrachtungsraum, was zwar die potenzielle Abbruchbewilligung, aber keinerlei Aussage über deren objektiven (materiellen) oder subjektiven Wert für deren Besitzer oder Bewohner beinhaltet. "Nicht relevant" bedeutet andererseits aber auch nicht, dass derartige Objekte zum Schaden des Ortsbildes (beispielsweise durch Aufstockung) beliebig verändert werden können.

---

<sup>5</sup> Bezogen auf § 17 BauGes i.d.F. LGBl.Nr. 23/2003, 54/2015 bedeutet diese Bewertung natürlich auch, dass ein Abbruch des Bauwerkes oder eines Bauwerksteiles die erhaltenswerte Charakteristik des Orts- und Landschaftsteiles, dem das Bauwerk zuzuordnen ist, erheblich beeinträchtigen würde. Andererseits ist die Tatsache, dass im Rahmen der vorliegenden Arbeit immerhin der Hälfte der bewerteten Objekte ein erhöhter Schutzstatus zugesprochen wurde (34 Objekte stehen unter Denkmalschutz, 108 sind als architektonisch erhaltenswert und 43 als räumlich erhaltenswert eingestuft) bedauerlicherweise baurechtlich irrelevant.

## 2. Empfehlungen zur Verbesserung des Straßenbildes:

### 2.1

Die Umstellung von Peitschenmastenlampen mit monochromatischem Lichtspektrum auf eine ortsbildverträglichere und fußgängergerechte **Beleuchtung** in allen Straßen mit Tempo-30-Beschränkung ist bereits im Gange und wird systematisch weiter geführt. Peitschenmastenlampen sollen nur mehr an den Landesstraßen L190, L2, L12 bestehen bleiben.

Die **Aufstellung von Dreiecksständern** zu Werbezwecken (einschließlich Ankündigungen) ist zu unterlassen bzw. zu untersagen. Bestehende Litfaßsäulen für Ankündigungen sind (zumindest längerfristig) durch formal ansprechende zu ersetzen.

### 2.2

Vorgeschlagen wird die **Befassung des Gestaltungsbeirates** mit Fragen der Platz- und Straßenraumgestaltung. Zu diesem Zweck sollten die Statuten des Gestaltungsbeirates dahingehend präzisiert werden, dass im Rahmen von Bauansuchen für Um- oder Neubauten auch Gestaltungsmaßnahmen, die den öffentlichen Raum tangieren, beurteilt werden und unliebsame Veränderungen (Neupflanzung von Nadelbäumen, Fassadenfärbelung in grellen Farben, blendende Materialien bei der Dacheindeckung, ...) unterbunden werden können. Generell sollte damit die Unverwechselbarkeit des Straßenbildes gestärkt werden, was allerdings nicht dazu führen darf, dass zeitgenössischen Bauten in ihrem formalen Ausdruck Fesseln angelegt werden.

## 3. Empfehlungen zum Schutz des Ortsbildes insgesamt:

### 3.1 Bauberatung

Gespräche mit einzelnen Bewohnern lassen den Schluss zu, dass sich der Stadtteil Dorf seiner privilegierten Lage und hohen Wohnqualität durchaus bewusst ist und unter den Bewohnern ein hohes Maß an Gemeinschaftsgeist existiert. Es ist auch erkennbar, dass das bisherige Bemühen des Bauamtes der Stadt Bregenz und des Bundesdenkmalamtes, insbesondere die Intensität und Qualität der Bauberatung, Früchte getragen haben und imstande waren, negative Entwicklungen weitestgehend zu verhindern. Die Fortsetzung einer umfangreichen Bauberatung wird als Voraussetzung für die Bewahrung des bisherigen ortsbildlich überdurchschnittlichen Standards und eine qualitätsvolle Weiterentwicklung angesehen.

### 3.2 Quartiersbetrachtung und Baugrundlagenbestimmung

Für Bauwerke mit mehr als 25 Wohnungen ist eine Quartiersbetrachtung gemäß Wohnbauförderungsgesetz bereits jetzt Pflicht. Es wird empfohlen, auch bei kleineren Bauvorhaben eine **auf das jeweilige Gebiet bezogene Quartiersbetrachtung** aufzuerlegen, insbesondere dann, wenn sich erhaltenswerte Objekte in unmittelbarer Nachbarschaft befinden. Diese Vorabklärung dient, um einerseits projektunabhängige, ortsbildrelevante Aspekte zu berücksichtigen, aber auch um raumplanerische Anliegen, beispielsweise die Umsetzung von geplanten und im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Fuß- und Radwegverbindungen oder die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, prüfen zu können. Die Einholung einer verbindlichen Baugrundlagenbestimmung gem. § 3 Bauges., LGBl.Nr. 52/2001 zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 44/2013, wird vom Bauwerber bereits jetzt verlangt. Es wird empfohlen, die Möglichkeiten, welche die Baugrundlagenbestimmung bietet, voll auszunützen (keine künstlichen Aufschüttungen, ...).

### 3.3 Befassung des Gestaltungsbeirates

Es wird empfohlen, sämtliche ortsbildrelevanten Neubau-, Umbau- und Abbruchansuchen innerhalb des Betrachtungsraumes dem Gestaltungsbeirat zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

### 3.4 Schaffung rechtsverbindlicher Grundlagen

- Es wird empfohlen, im Rahmen der anstehenden REK-Überarbeitung die Erlassung von Bebauungsplänen in Hinblick auf die Auslotung des Nachverdichtungspotenzials für bestimmte Gebiete prüfen zu lassen. Dies gilt auch für die Durchsetzung alternativer Bauweisen (z.B. verdichteter Flachbau) vor allem für jene Flächen, die derzeit noch als Bauerwartungsgebiete gewidmet sind.
- Es wird empfohlen, prüfen zu lassen, inwieweit auf Grund des § 17 Baugesetz („Ortsbildparagraph“) analog zur Erlassung einer Werbeanlagenverordnung die Erlassung einer Gestaltungssatzung durch die Stadtvertretung zulässig ist.
- Es wird empfohlen, gegenüber der Landesgesetzgebung die Ausweisung von Schutzzonen – wie in anderen Bundesländern üblich - anzuregen oder – alternativ – die Festlegung eines Datums, ab dem eine vertiefte Prüfung der Erhaltungswürdigkeit vorgeschrieben ist.<sup>6</sup>

### 3.5 Öffentlichkeitsarbeit

Aus aktuellem Anlass Präsentation der wesentlichen Ergebnisse der Arbeiten zum Ortsbildinventar im Rahmen einer Bevölkerungsinformationsveranstaltung. Längerfristig erscheint die Erstellung einer Art „Ortsbildfibel“, in welcher die Qualitäten des Ortsbildes und Maßnahmen zu deren Erhaltung beschrieben werden, zweckmäßig.

### 3.6 Monitoring und Evaluierung

Die Handhabung des Ortsbildinventars wird durch ein Monitoring und eine Evaluierung begleitet. Im Rahmen des Monitorings werden ortsbildbezogene Daten (relevante Veränderungen des Straßenbildes, Um- und Neubauten von Gebäuden, auf Basis der Einstufung als „architektonisch erhaltenswert“ abgelehnte Abbruchansuchen) gesammelt.

Die Evaluierung des Ortsbildinventars erfolgt im Abstand von 5 Jahren auf mehreren Ebenen:

- Evaluierung des Umfeldes und der Rahmenbedingungen: Wie haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen (Vbg. BauGes., REK-Überarbeitung, Siedlungsdruck, ...) seit Erstellung des Ortsbildinventars verändert und welche Auswirkungen resultieren daraus?
- Überprüfung der anlässlich der Erstellung des Ortsbildinventars vorgenommenen Bewertungen und allenfalls „Nachjustierung“.
- Evaluierung des Umganges mit dem Ortsbildinventar seitens der Baubehörde. Wo besteht für die Zukunft Veränderungsbedarf (z.B. auf landesgesetzlicher Ebene, Förderungen, Zusammenarbeit mit BDA, Bewusstmachung der historischen Dimension [römisches Bregenz] und deren weitere Verankerung im Ortsbild, ...)?

---

<sup>6</sup> In diesem Zusammenhang darf auf die mit 1. Juli 2018 in Kraft getretene Bauordnungsnovelle der Stadt Wien hingewiesen werden, nach der für alle Häuser, die vor 1945 errichtet worden sind, eine von der MA 19 (Stadtgestaltung) und MA 37 (Baupolizei) zu erteilende Abbruchbewilligung erforderlich ist. Eine solche wird allenfalls verweigert, wenn die Erhaltung des Gebäudes „im öffentlichen Interesse“ gelegen ist. Eine derartige Feststellung kann auch dann erfolgen, wenn das fragliche Gebäude den Kriterien des Denkmalschutzes nicht entspricht und sich außerhalb der bereits durch die Stadt Wien definierten Schutzzonen befindet.