REGIO
KLOSTERTAL-ARLBERG

# REGIONALES SEKTORALES ENTWICKLUNGSKONZEPT

## Verteilung des gemeinnützigen Wohnbaus

REGIO KLOSTERTAL-ARLBERG

# Ziel- und Erläuterungsbericht

QUELLE: Wikipedia (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Luftaufnahme_Innerbraz.jpg, Aufruf: 30.09.2020)

ZIVILTECHNIKER
staatlich befugt und beeidet
FALCH
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
DI Andreas Falch

## INHALT

**1. Aufgabe und Inhalte ... 3**
1.1. Aufgabe des regionalen sektoralen Entwicklungskonzeptes ... 3
1.2. Inhalte des regionalen sektoralen Entwicklungskonzeptes ... 3
**2. Informationen zum Verfahren ... 4**
2.1. Chronologie (ausgewählte Termine und Meilensteine) ... 4
2.2. Beteiligung der Öffentlichkeit ... 4
**3. Grundlagen und Analyse ... 5**
3.1. Räumliche Grundlagen ... 5
3.2. Raumplanungsfachliche Grundlagen ... 8
3.3. Demografische Grundlagen ... 11
3.4. Grundlagen zur Wohnsituation ... 16
3.5. Wirtschaftliche Grundlagen ... 25
3.6. Beteiligung der Bevölkerung ... 32
3.7. SWOT-Analyse ... 36
3.8. Diskussionsveranstaltung 15.11.2021 ... 37
**4. Regionales Sektorales Entwicklungskonzept ... 39**
4.1. Zielsetzungen ... 39
4.2. Funktionsschwerpunkte Gemeinden ... 41
4.3. Abschätzung Bedarf an gemeinnützigen Wohnungen ... 42
4.4. Verteilung des gemeinnützigen Wohnbaus ... 42
4.5. Qualität des gemeinnützigen Wohnbaus ... 43

# 1. AUFGABE UND INHALTE

## 1.1. Aufgabe des regionalen sektoralen Entwicklungskonzeptes

Ein regionales sektorales Entwicklungskonzept ist eine auf einen speziellen Themenbereich beschränkte Entwicklungsplanung auf überörtlicher Ebene. Es bildet eine Grundlage für Entwicklungsplanungen der Region und der beteiligten Gemeinden.
Die Regio Klostertal-Arlberg hat auf Basis des derzeit hohen Bedarfs an Wohnungen und der ungleichmäßigen Verteilung gemeinnütziger Wohnungen in der Fläche die Erarbeitung eines regionalen sektoralen Entwicklungskonzeptes über die Verteilung des gemeinnützigen Wohnbaus beschlossen.

Damit sollen insbesondere die strategischen Grundlagen für eine Entwicklung von leistbarem Wohnraum in der Region geschaffen werden.

## 1.2. Inhalte des regionalen sektoralen Entwicklungskonzeptes

Das regionale sektorale Entwicklungskonzept über die Verteilung des gemeinnützigen Wohnbaus der Regio Klostertal-Arlberg enthält eine Abschätzung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an gemeinnützigen Wohnungen, einen Verteilungsschlüssel für den gemeinnützigen Wohnbau in der Region und die gewünschte Qualität beim gemeinnützigen Wohnbau in der Region für die Vergabe von Wohnungen.

Das regionale sektorale Entwicklungskonzept besteht aus Zielsetzungen (Leitsätze und –ziele) zur Entwicklung des Lebens- und Wohnraums Klostertal-Arlberg, Funktionsschwerpunkten der Gemeinden in der Regio, einer Abschätzung des Bedarfs an gemeinnützigen Wohnungen, einem Verteilungsschlüssel für den gemeinnützigen Wohnbau und grundsätzliche Aussagen zur Qualität des gemeinnützigen Wohnbaus.
Die Zielsetzungen und Aussagen basieren auf einer umfassenden Bestandsaufnahme und Problemanalyse sowie der Einbeziehung der politischen Gremien und der Bevölkerung.

# 2. INFORMATIONEN ZUM VERFAHREN

## 2.1. Chronologie (ausgewählte Termine und Meilensteine)

- 07. März 2019 GA Innerbraz – Regio-Vorstand, FALCH
- 14. Mai 2020 Regio-Büro Dalaas – Regio, Abt. Raumplanung, FALCH
- 14. September 2020 Regio-Büro Dalaas – Regio, FALCH
- 19. Oktober 2020 Regio-Büro Dalaas – Regio, FALCH
- 03. Dezember 2020 Videokonferenz – Regio-Vorstand, FALCH
- 14. Jänner 2021 Regio-Büro Dalaas – Regio, FALCH
- 26. Februar 2021 Sportpark Lech – Regio-Vorstand, FALCH
- 17. März 2021 Büro FALCH Landeck – Regio, FALCH
- 06. Mai – 09. Juni 2021 Umfrage „Wohn- und Lebensraum Klostertal-Arlberg“
- 18. Mai 2021 GA Innerbraz – Regio, Abt. Raumplanung, Abt. Soziales, FALCH
- 05. August 2021 Büro FALCH Landeck – Regio, FALCH
- 14. September 2021 GA Innerbraz - Regio-Vorstand, Abt. Raumplanung, Abt. Soziales, FALCH
- 30. September 2021 Videokonferenz - Abt. Raumplanung, FALCH
- 20. Oktober 2021 GA Innerbraz – Regio-Vorstand, FALCH
- 15. November 2021 Kristbergsaal Dalaas – Präsentation und Diskussion Bearbeitungsstand mit Bevölkerung
- 17. November 2021 Berichte Projektstand – Gemeindevertretungen Innerbraz, Dalaas, Klösterle

## 2.2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Frühjahr 2021 wurde eine Onlineumfrage zum Wohn- und Lebensraum Klostertal-Arlberg durchgeführt. Nähere Informationen hierzu sowie die Ergebnisse der Umfrage sind unter den Punkten 0 sowie 3.6 zu finden. An der Umfrage nahmen insgesamt 354 Personen teil, wobei fast alle Umfragen online ausgefüllt wurden. Dabei wurden über zwei Drittel der Fragebogen vollständig ausgefüllt.

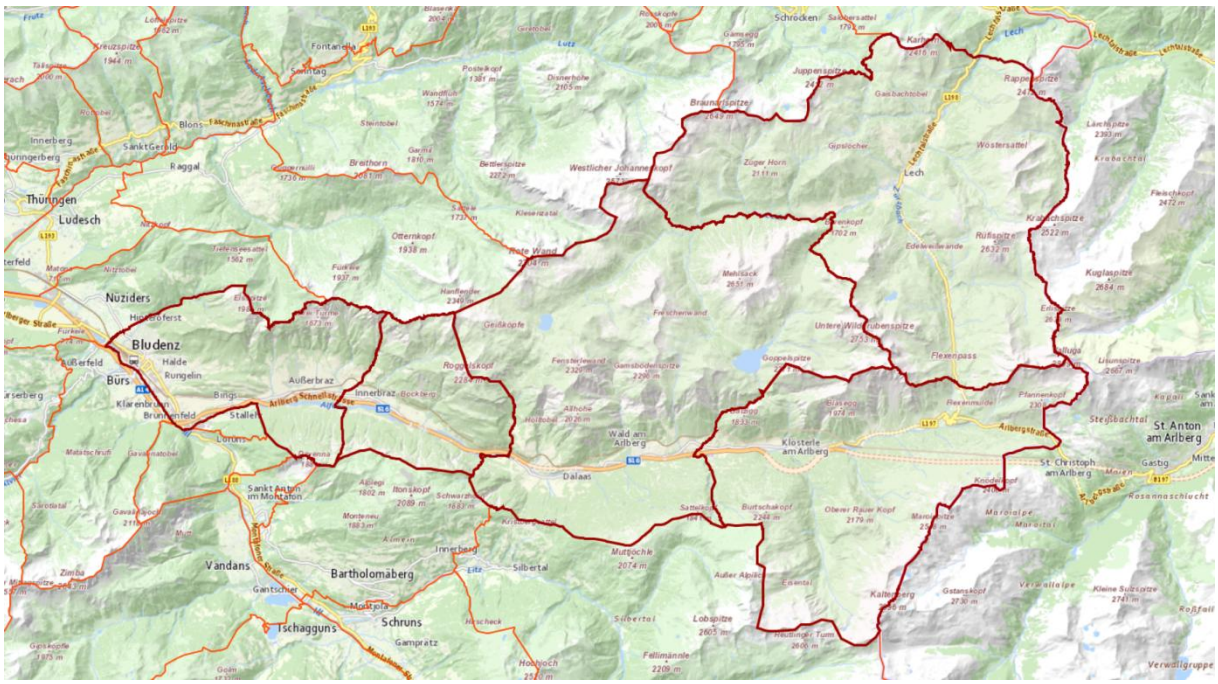
Am 15.11.2021 fand im Kristbergsaal Dalaas eine Präsentation des bisherigen Bearbeitungsstands durch das Planungsbüro Falch statt. Im Anschluss wurde zu einzelnen Themenbereichen anhand der vorgeschlagenen Leitsätze unter Begleitung durch die politischen Vertreter der Gemeinden und der Regio sowie des Planungsbüro Falch in frei gewählten Gruppen diskutiert. Anschließend wurden nach einer Rückmeldung der Diskussionsinhalte jedes Themenbereichs die notierten Diskussionsbeiträge durch die Anwesenden ihrer subjektiven Bedeutung nach gewichtet. Anwesend waren bei dieser Veranstaltung, unter strikter Einhaltung der geltenden Covid-Bestimmungen, ungefähr 50 Personen.

# 3. GRUNDLAGEN UND ANALYSE

## 3.1. Räumliche Grundlagen

### 3.1.1. Lage und Umgebung

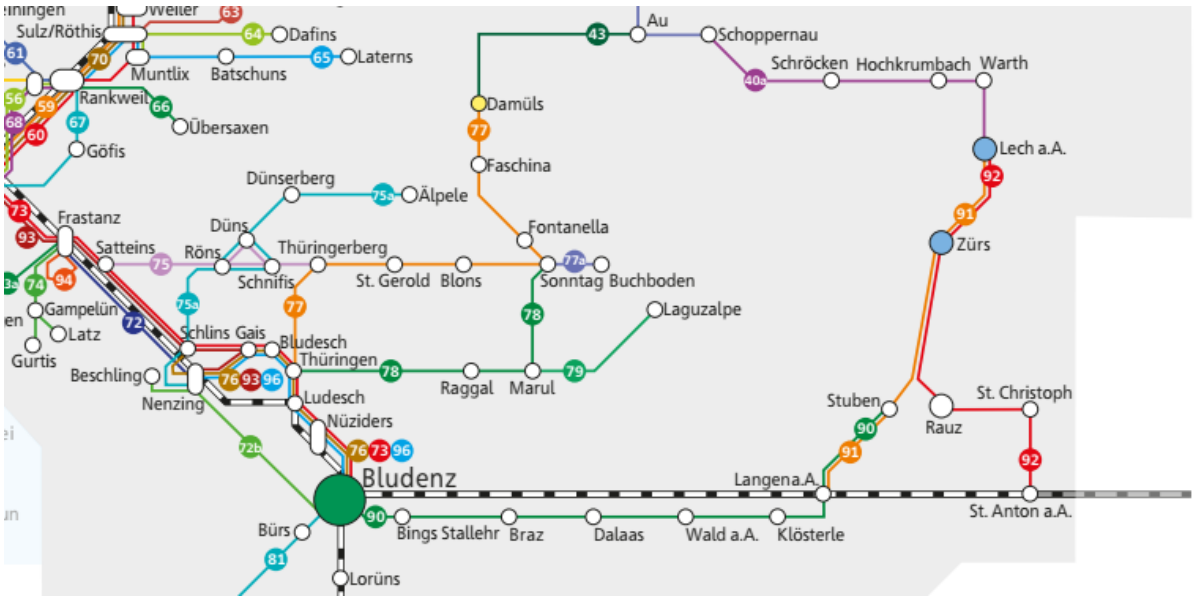
Die Regio Klostertal-Arlberg ist eine Regionalplanungsgemeinschaft im Vorarlberger Bezirk Bludenz. Sie umfasst die Ortsparzelle Außerbraz der Stadtgemeinde Bludenz sowie die Gemeinden Innerbraz, Dalaas, Klösterle und Lech. Die Siedlungsgebiete erstrecken sich damit von ca. 700 müA in Außerbraz bis 1.700 müA in Lech und liegen alle im Klostertal und der Arlbergregion. Umgeben ist die Region vom Großen Walsertal und dem Hochtannberggebiet im Norden, dem Bundesland Tirol im Osten, dem Silbertal und dem Montafon im Süden sowie Bludenz im Westen.




*Regio Klostertal-Arlberg, Grundkarte: basemap.at*

### 3.1.2. Verkehrserschließung

Das Klostertal ist die wichtigste Ost-West-Verkehrsachse in Vorarlberg. Die Arlbergbahn hat Bahnhöfe in Bludenz, Langen am Arlberg und St. Anton am Arlberg mit Verbindungen unter anderem nach Zürich, Bregenz, Wien, Flughafen Wien, Bratislava und Budapest. Die verkehrenden Fernzüge halten stündlich in Bludenz und stündlich alternierend in Langen und St. Anton. In Bludenz besteht zudem eine Anbindung an den Regionalen Zugverkehr in Vorarlberg.
Die Buslinien 90 (Bludenz - Stuben), 91 (Langen am Arlberg - Lech) und 92 (St. Anton am Arlberg - Lech) erschließen ganzjährig alle Gemeinden der Region und binden diese an die Umgebung und den überregionalen öffentlichen Verkehr an. Im Sommer besteht über die Linie 40a (Schoppernau - Lech) auch eine Verbindung in den Bregenzerwald. Der Ortsbus Lech bedient ganzjährig das Ortsgebiet von Lech und im Sommer zusätzlich mit einer Linie die Gemeinde Warth.




*Öffentlicher Verkehr, Quelle: vmobil.at*

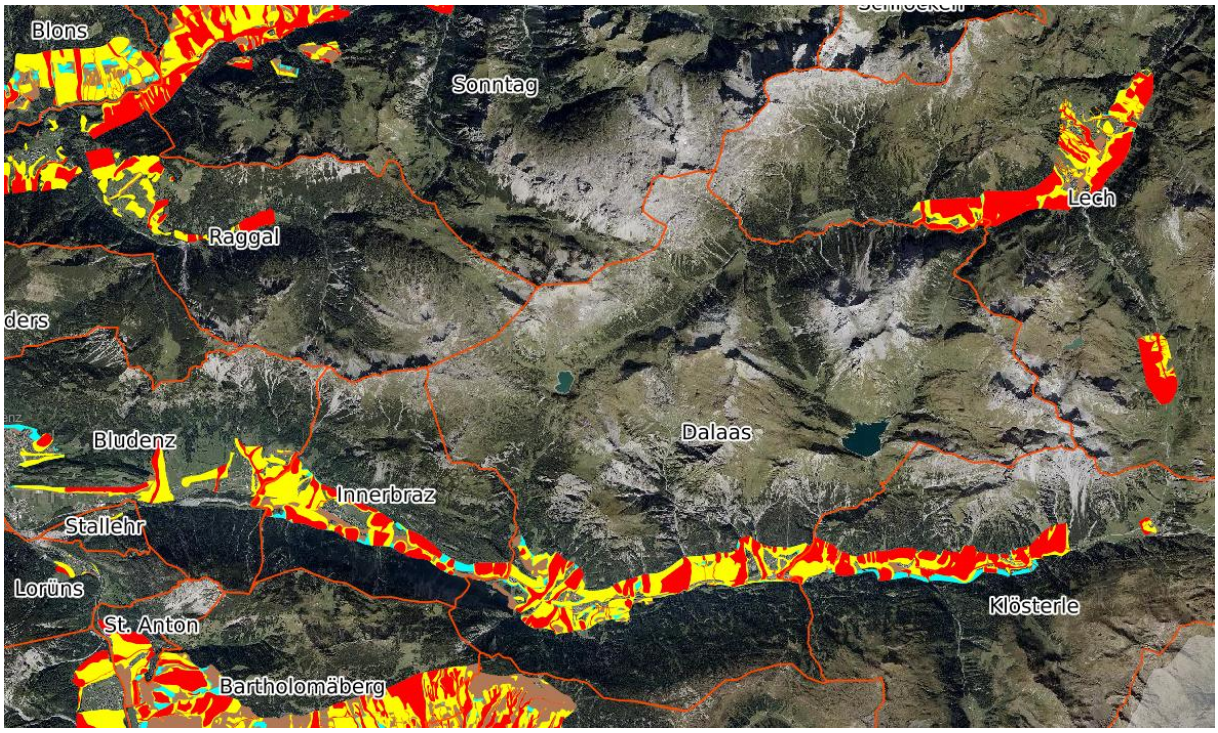
Die Arlberg Schnellstraße S 16 führt durch das Klostertal und hat innerhalb der Region Anschlussstellen in Langen am Arlberg / Klösterle, Wald am Arlberg, Dalaas, Innerbraz und Außerbraz. Bei Bludenz geht sie in die Walgau Autobahn A 14 über, die Verbindung nach Tirol führt durch den Arlberg-Straßentunnel. Von Tirol führt die Arlbergstraße L 197 über den Arlbergpass (1.793 müA) nach Langen am Arlberg. Die Lechtalstraße L 198 zweigt auf der Vorarlberger Seite des Passes nach Lech und weiter ins Tiroler Lechtal sowie den Bregenzerwald ab. Die L 198 überquert vor dem Lecher Ortsteil Zürs den Flexenpass (1.773 müA) und ist in den Wintermonaten zwischen Lech und Warth gesperrt. Sowohl die L 197 als auch die L 198 sind im Winter regelmäßig von Sperren betroffen. Die Klostertaler Straße L 97 führt von Langen am Arlberg nach Bludenz und durchquert das gesamte Klostertal.

### 3.1.3. Siedlungsstruktur

Das Siedlungsgebiet im Klostertal befindet sich großteils in der Talsohle des Kerbsohlentals und den anschließenden Hangbereichen nördlich des Flusses Alfenz. Nur Stallehr und Teile von Dalaas befinden sich südlich der Alfenz und damit auf den Schattenhängen des Tales.
Die Siedlungsschwerpunkte der Ortsteile liegen an der Haupterschließungsstraße (L 97) und den davon abzweigenden Sammelstraßen, welche die Hangbereiche erschließen. Die Ortsteile sind als Straßendörfer entlang des Tales ausgeformt, in den Hanglagen besteht eine Mischform zwischen Streusiedlungen und durchgehend straßenbegleitender Bebauung.
Der Ortsteil Stuben liegt als Haufendorf am Talschluss des Klostertals vor dem letzten Anstieg zum Arlbergpass.
Die Gemeinde Lech liegt im Talboden des Lechtals beidseitig des namensgebenden Flusses mit einem relativ kompakten zentralen Siedlungskern. Zusätzlich bestehen mehrere getrennte Ortsteile als Straßen- oder Haufendörfer in Hanglagen und Seitentälern.
Im gesamten Gebiet der Regio sind die Siedlungsstrukturen wesentlich von den topografischen Gegebenheiten geprägt. Das Relief und die damit im Zusammenhang stehenden gravitativen Naturgefahren geben die Siedlungsbereiche vor. Zwischen den Ortsteilen bestehen daher unbesiedelte Flächen, sodass die Siedlungskörper als getrennte Einheiten wahrnehmbar sind.

### 3.1.4. Dauersiedlungsraum

Durch die Topografie und die damit zusammenhängenden Naturgefahren ist der Dauersiedlungsraum in der Regio stark eingeschränkt. Die bestehenden Siedlungsbereiche orientieren sich an diesen Gegebenheiten und haben nur beschränkte Erweiterungsmöglichkeiten. Ein Überblick der Gefahrenzonen (siehe Abbildung) zeigt, dass beträchtliche Teile des Talbereichs als rote Gefahrenzonen ausgewiesen sind, die gelben Gefahrenzonen erstrecken sich beinahe auf den gesamten Talbereich. In den Hangbereichen des raumrelevanten Bereichs sind braune Hinweisbereiche häufig.




*Überblick Gefahrenzonen, Quelle: VOGIS*

Dementsprechend beträgt der Anteil des Dauersiedlungsraums an der Gemeindefläche in Innerbraz 13,4 %, in Dalaas 5,5 %, in Klösterle 5,6 % und in Lech nur 4,6 %.

### 3.1.5. Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit technischer Infrastruktur in den Hauptsiedlungsgebieten ist in ausreichendem Maß vorhanden. Ergänzungen in peripheren Siedlungsteilen sowie die Instandhaltung in den zentralen Bereichen erfolgen laufend.
In der weiteren Siedlungsentwicklung ist vor allem die Erhaltung der bestehenden Versorgungsqualität und die Weiterentwicklung derselben in gebündelter Form im Bereich der ausgewiesenen Siedlungsgebiete relevant.

### 3.1.6. Soziale Infrastruktur

In der Regio bestehen in jeder Gemeinde mehrere Bildungseinrichtungen. Kinderbetreuungseinrichtungen für Kinder vor dem Kindergartenalter bestehen in Innerbraz und Lech. Kindergärten und Volksschulen bestehen jeweils in Außerbraz, Innerbraz, Dalaas, Wald (Dalaas), Klösterle und Lech. In der Bludenzer Ortsparzelle Bings besteht ebenfalls ein Kindergarten und eine Volksschule. Mittelschulen befinden sich in Innerbraz und Lech. Die nächsten weiterführenden und höheren Schulen befinden sich in Bludenz, Feldkirch und Landeck.

Die medizinische Versorgung wird durch allgemeine Ärzte mit Hausapotheke in Innerbraz, Dalaas und Lech (2x) besorgt, in Klösterle ist ein Zahnarzt ansässig. In St. Anton am Arlberg befinden sich mehrere Ärzte und eine Apotheke. In Bludenz bestehen ein Krankenhaus, eine Vielzahl von Niederlassungen allgemeiner Ärzte und Fachärzte sowie zwei Apotheken.
In Innerbraz, Dalaas, Klösterle und Lech wird jeweils durch den Nahversorger bzw. die Gemeinde ein Postpartner betrieben. St. Anton am Arlberg und Bludenz verfügen über Postfilialen. Bankfilialen befinden sich in Innerbraz und Klösterle (jeweils SB-Filiale) und Dalaas. Lech, St. Anton am Arlberg und Bludenz sind jeweils Standort mehrerer Bankniederlassungen.
Innerbraz, Dalaas und Klösterle verfügen jeweils über einen Nahversorger im Ort. In Lech bestehen zwei Nahversorger und mehrere Geschäfte des nicht täglichen Bedarfs mit hauptsächlich touristischer Ausrichtung. In St. Anton am Arlberg ist eine ähnliche Struktur vorhanden. Bludenz und seine Umlandgemeinden verfügen über eine volle zentralörtliche Ausstattung mit Geschäften jeglicher Art.

## 3.2. Raumplanungsfachliche Grundlagen

### 3.2.1. Bestehende Planungen

An dieser Stelle werden Inhalte bestehender Planungen zu den Themenbereichen Wohnen im Allgemeinen und Wohnbau im Speziellen wiedergegeben. Für die Gemeinden Klösterle und Dalaas besteht zum Zeitpunkt der regSEK-Erstellung kein REP. Aufgrund der Vorgaben des RPG müssen alle Gemeinden bis Ende 2022 einen REP beschlossen bzw. ihren bestehenden REP überarbeitet haben.

*Regionales Leitbild Klostertal*
In diesem regionalen Leitbild aus dem Jahr 2004 wird die Ausprägung klarer Ortszentren durch Schaffung entsprechender Infrastruktur, die Schaffung der Voraussetzungen für die Erhaltung bzw. Zunahme der Bevölkerung im Klostertal, die Förderung der Zuwanderung, der Fokus auf Dorfzentren als Ort der Kommunikation sowie die Schaffung von neuen öffentlichen Mietwohnungen festgelegt.

*REK Innerbraz*
Das räumliche Entwicklungskonzept stammt aus dem Jahr 2013 und schreibt als Grundsatz die Entwicklung als Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität sowie eine maßvolle Siedlungsentwicklung mit Verdichtung nach Innen und Nutzung der Widmungsreserven fest. Die Siedlungsentwicklung soll um das Kerngebiet mit verkehrssicherer fußläufiger Vernetzung umgesetzt werden, die Siedlungsräume verdichtet und die Zentrumsentwicklung verstärkt werden.

*REK Bludenz*
Für den Ortsteil Außerbraz wird im REK aus dem Jahr 2015 wird das Halten der bestehenden Siedlungsränder als Maxime ausgegeben. Aufgrund der vorhandenen Bauflächenreserven sollen keine neuen Freiflächen für Baulichkeiten herangezogen werden.

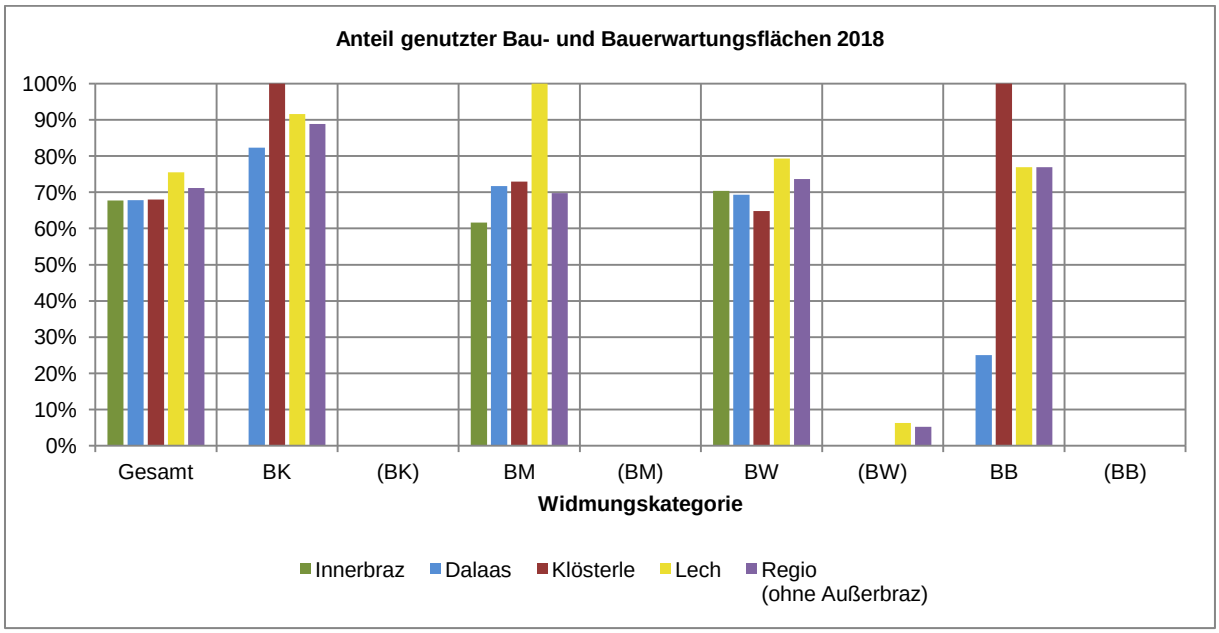
*REK Lech*
Im REK aus dem Jahr 2015 werden als Motive zur räumlichen Entwicklung der Status als zukunftsfähiger Lebensraum für alle Generationen und die Ablehnung von kalten Betten angeführt. Als Leitsätze werden der Erhalt des dörflichen Charakters und der dörflichen Struktur, die Siedlungsentwicklung im Innern, die behutsame bauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur und der ortsbaulichen Traditionen, die qualitätvolle Deckung des Wohnbedarfs aller Einkommensschichte der ortsansässigen Bevölkerung, die kooperative Wohnraumbeschaffung

für gemeinnützige Zwecke, die Formulierung von allgemeinen Qualitätskriterien für den Wohnungsbau, die Schaffung von hochwertigen Personalwohnungen sowie die Lenkung der Zweitwohnungsentwicklung und des –bestandes angeführt.

### 3.2.2. Bauflächenreserven

Gemäß der Bauflächenreserven-Erhebung des Landes Vorarlberg aus dem Jahr 2020 waren zum damaligen Zeitpunkt im Gebiet der Regio (ohne Außerbraz) insgesamt 209,3 ha Bau- und Bauerwartungsflächen gewidmet. Davon waren 59,4 ha (28,4 %) noch nicht baulich genutzt. Größere ungenutzte Bauflächenreserven bestanden in Baufläche Mischgebiet (28,3 %) und Wohngebiet (30,8 %).

Die folgende Abbildung enthält die Anteile der 2018 baulich genutzten Bau- und Bauerwartungsflächen nach Gemeinde und Widmungskategorie. Über alle Bau- und Bauerwartungsflächenkategorien summiert, lagen die Nutzungsgrade in allen Gemeinden um 70 % der ausgewiesenen Flächen. In einzelnen Widmungskategorien wurden Nutzungen von 100 % der Fläche erreicht, wobei in diesen Kategorien jeweils nur wenige Flächen in der jeweiligen Gemeinde vorhanden waren, und diese Werte daher wenig repräsentativ sind. Tendenziell war der Nutzungsgrad in Lech am höchsten, während die anderen Gemeinden ungefähr ähnliche Werte aufweisen. Begründet in der Natur dieser Widmungskategorie bestanden die niedrigsten Nutzungsgrade in den als Bauerwartungsflächen festgelegten Bereichen.




*Nutzung Bau- & Bauerwartungsflächen, Quelle: Bauflächenreserven-Erhebung 2018 Land Vorarlberg, Bearbeitung FALCH*

Die Bludenzer Ortsparzelle Außerbraz ist Teil der Regio, allerdings liegen keine Bauflächenreserven-Erhebungen auf Ebene von Ortsteilen vor, sondern lediglich die Daten auf Gemeindeebene. Die Größe der Stadtgemeinde Bludenz und die strukturellen Unterschiede zur Regio, würden zu einer Verzerrung der Daten führen. Zudem ist die Struktur von Außerbraz nicht repräsenativ für das gesamte Stadtgebiet. Daher wurden die Daten von Bludenz in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt.

Die am Talausgang des Klostertals an die Regio grenzenden Gemeinden Stallehr und Bludenz hatten 2018 jeweils noch beträchtliche Bauflächenreserven. Stallehr verfügte insgesamt über 6,7 ha Reserven (ohne Baufläche Betriebsgebiet), wobei 0,8 ha als Mischgebiet, 3,5 ha als Wohngebiet und

2,4 ha als Bauerwartungsfläche Wohngebiet ausgewiesen waren. Bludenz hatte insgesamt eine Reserve von 89,9 ha (ohne Baufläche Betriebsgebiet), davon 1 ha Kerngebiet, 36,8 ha Mischgebiet, 42,4 ha Wohngebiet und 9,7 ha Bauerwartungsfläche.

### 3.2.3. Bodenmarkt

Die Preise pro Quadratmeter Grundstück betragen im Jahr 2019 in Bludenz durchschnittlich EUR 370, in Innerbraz, Dalaas und Klösterle EUR 137 und in Lech EUR 1.670 (siehe Tabelle). Die Grundstückspreise sind in allen Vorarlberger Bezirken im Vergleich der Jahre 2016 bis 2019 angestiegen. Der Bezirk Bludenz hat dabei das geringste Ausgangsniveau und die Steigerung liegt mit 22 % unter jener der Bezirke Feldkirch und Dornbirn. In Bludenz war die Preissteigerung von den Gemeinden der Regio am höchsten und lag doppelt so hoch wie im Durchschnitt des Bezirks und wesentlich höher als in den anderen Gemeinden der Regio. Für die Grundstückspreise in Außerbraz kann angenommen werden, dass sich diese eher am Preisniveau von Innerbraz orientieren, als im Bludenzer Stadtzentrum. Jedoch sind durch die hohen Steigerungen in Bludenz Verdrängungseffekte in die Nachbargemeinden mit niedrigeren Preisen zu erwarten, welche dort in Zukunft steigende Preise miterzeugen können.
Die Preissituation in Lech liegt mit 1.670 EUR / m² in einem völlig eigenen Referenzrahmen und ist nicht mit den Nachbargemeinden vergleichbar. Die Steigerungsrate ist jedoch von allen Gemeinden am geringsten. Durch das Preisgefälle zu den anderen Gemeinden sind Verlagerungseffekte, insbesondere von Nutzungen mit geringer wirtschaftlicher Profiterwartung, festzustellen und auch weiterhin zu erwarten.

**Baugrundstückpreise**

| Gemeinde | Durchschnittl. Grundstückspreis (€ / m²) Datenbasis 2012-2016 | Durchschnittl. Grundstückspreis (€ / m²) Datenbasis 2015-2019 | Steigerung (%) |
|---|---|---|---|
| Bludenz | 255,2 | 369,8 | 44,91 |
| Innerbraz | 117,2 | 136,8 | 16,72 |
| Dalaas | 117,2 | 136,8 | 16,72 |
| Klösterle | 117,2 | 136,8 | 16,72 |
| Lech | 1.493,5 | 1.669 | 11,75 |
| **Bezirk** | | | |
| Bludenz | 212,7 | 259,4 | 21,96 |
| Feldkirch | 324,1 | 415 | 28,05 |
| Bregenz | 262,1 | 307 | 17,13 |
| Dornbirn | 393,7 | 525,6 | 33,50 |

*Baugrundstückspreise 2016 & 2019, Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung FALCH*

Die als ortsüblich bekannt gegebenen Preise für die Wohnbauförderung liegen zwischen EUR 80 und 880 (siehe Tabelle). Auch hier ist das Preisgefälle zwischen Bludenz sowie Lech und den anderen Gemeinden der Regio sehr markant.

**Grundpreise für Wohnbauförderung (Stand 01.01.2017)**

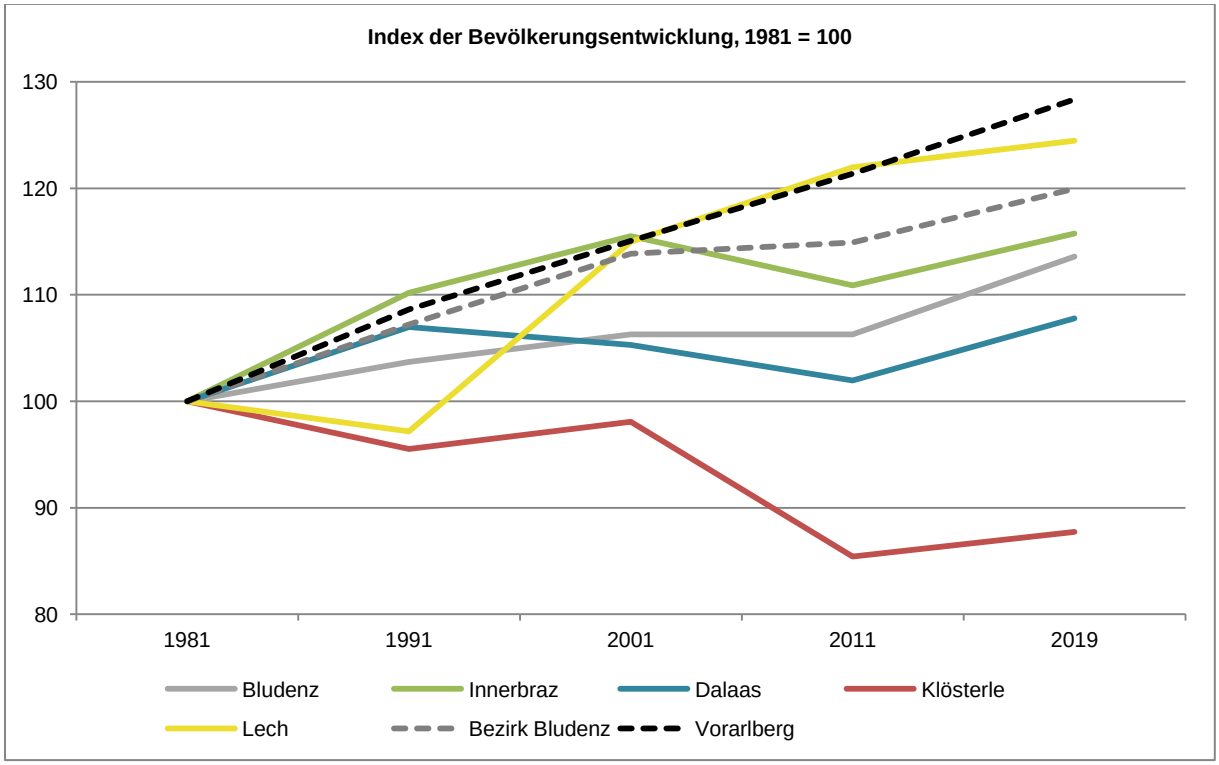
| Gemeinde | Schlechte Lage (€ / m²) | Sehr gute Lage (€ / m²) |
|---|---|---|
| Bludenz | 100 | 880 |
| Innerbraz | 80 | 120 |
| Dalaas | 80 | 120 |
| Klösterle | 123 | 145 |
| Lech | 380 | 750 |

*Grundpreise Wohnbauförderung Stand 01.01.2017, Quelle: Meldung Gemeinden an Abt. Wohnbauförderung*

## 3.3. Demografische Grundlagen

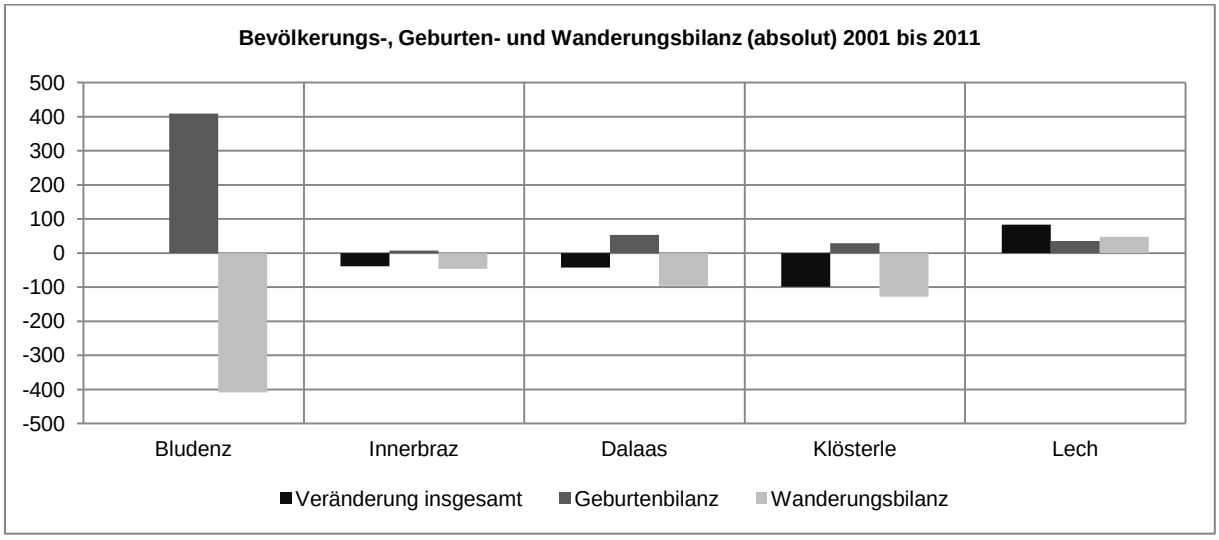
### 3.3.1. Bevölkerungsentwicklung und -stand

Mit 31.12.2019 betrug die Bevölkerung in der Regio 5.828 Personen. Davon entfielen 992 auf Außerbraz, 977 auf Innerbraz, 1.592 auf Dalaas, 686 auf Klösterle und 1.581 auf Lech.
In den letzten 40 Jahren sind alle Gemeinden der Regio außer Klösterle gewachsen (siehe Abbildung). Am stärksten fiel das Wachstum in Lech aus, Innerbraz und Bludenz (gesamtes Gemeindegebiet) hatten zuletzt eine in Summe ähnliche prozentuelle Entwicklung aber der Anstieg in Bludenz verlief stetig, während Innerbraz zwischenzeitlich auch Rückgänge verzeichnete. Klösterle hat seit 1981 über 10 % seiner Einwohner verloren, wobei in den letzten Jahren eine leichte Erholung festzustellen ist. Sowohl der Bezirk Bludenz und Vorarlberg sind in Vergleichszeitraum stärker gewachsen.




*Bevölkerungsentwicklung 1981 – 2019, Quelle: Statistik Austria, Darstellung FALCH*

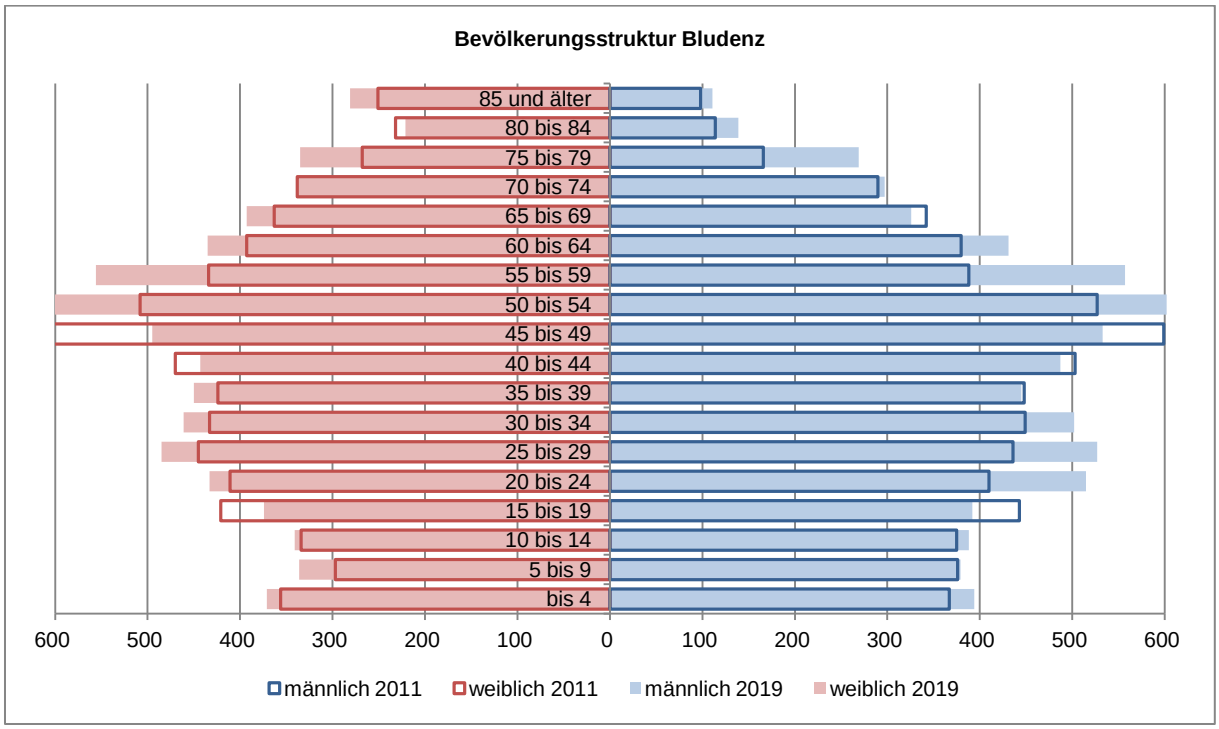
Die Bevölkerungsbilanz der Gemeinden in der Regio zwischen 2001 und 2011 zeigt für Innerbraz, Dalaas und Klösterle eine negative Wanderungsbilanz, die sich auch in einer negativen Gesamtbilanz niederschlägt. Nur die Gemeinde Lech hatte in diesem Zeitraum eine positive Entwicklung sowohl der Geburten als auch der Wanderungsbilanz.




*Bevölkerungs-, Geburten- und Wanderungsbilanz, Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung FALCH*

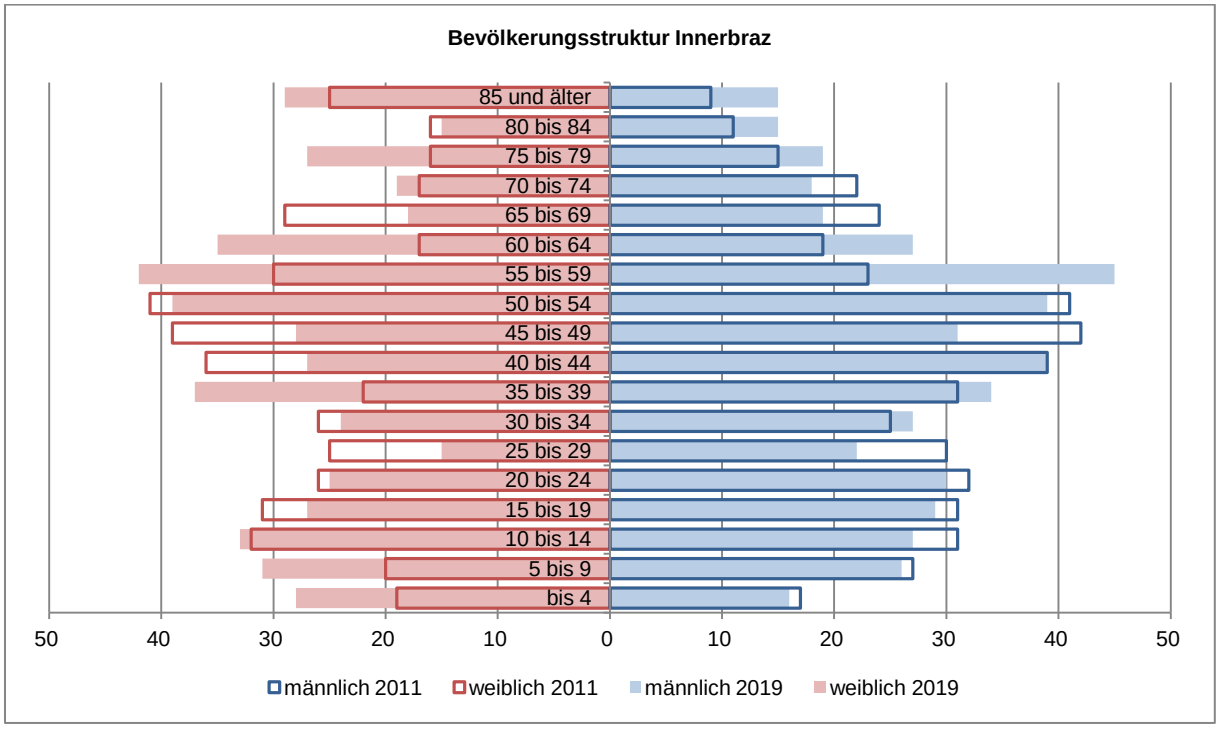
### 3.3.2. Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsstruktur von Bludenz zeigt starke Kohorten der Männer von 20 bis 34 Jahren. In dieser Altersgruppe ist die Bevölkerung zwischen 2011 und 2019 überproportional gewachsen.
Beide Geschlechter sind zwischen 50 und 59 Jahren mit Abstand am zahlreichsten. Tendenziell fallen die jüngeren Jahrgänge unter 20 schwächer aus.



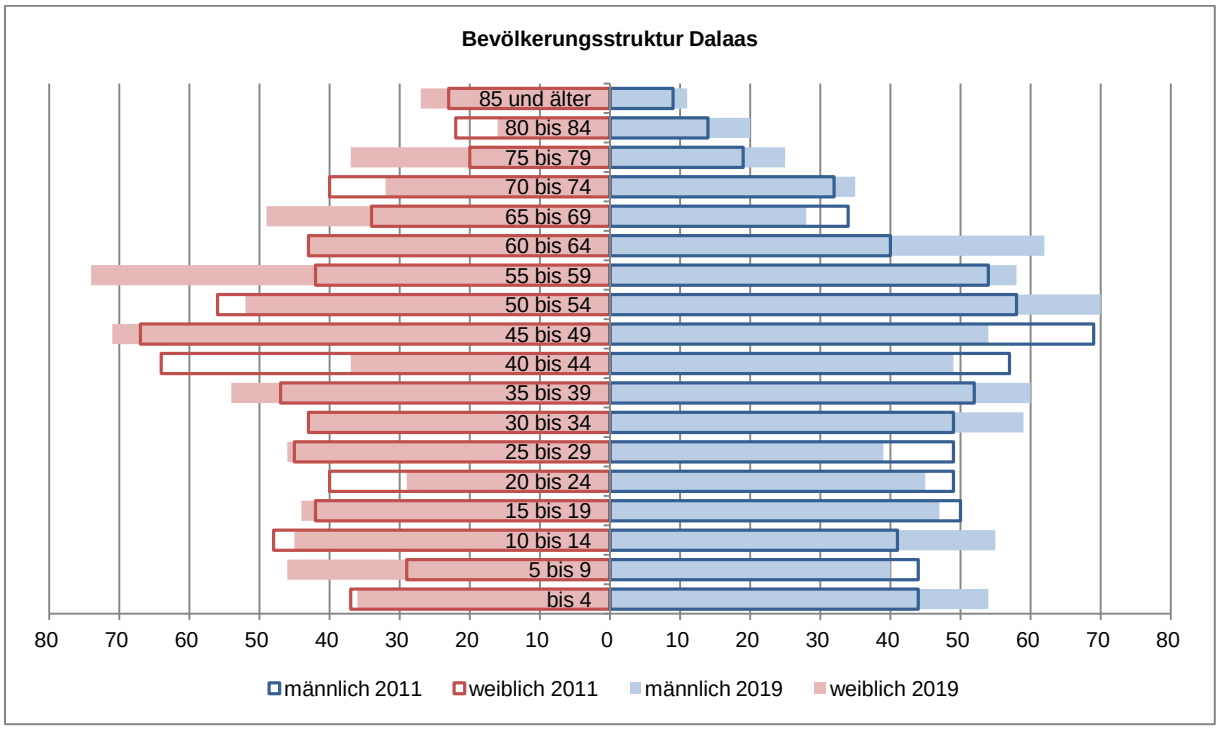

*Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung FALCH*

In Innerbraz weist inbesondere die weibliche Bevölkerung starke Schwankungen zwischen den Altersgruppen auf. Auffällig ist die Steigerung der Frauen zwischen 35 und 39 Jahren im Vergleich von 2011 zu 2019. Auch hier besteht ein großer Überhang der 50 bis 59-Jährigen.



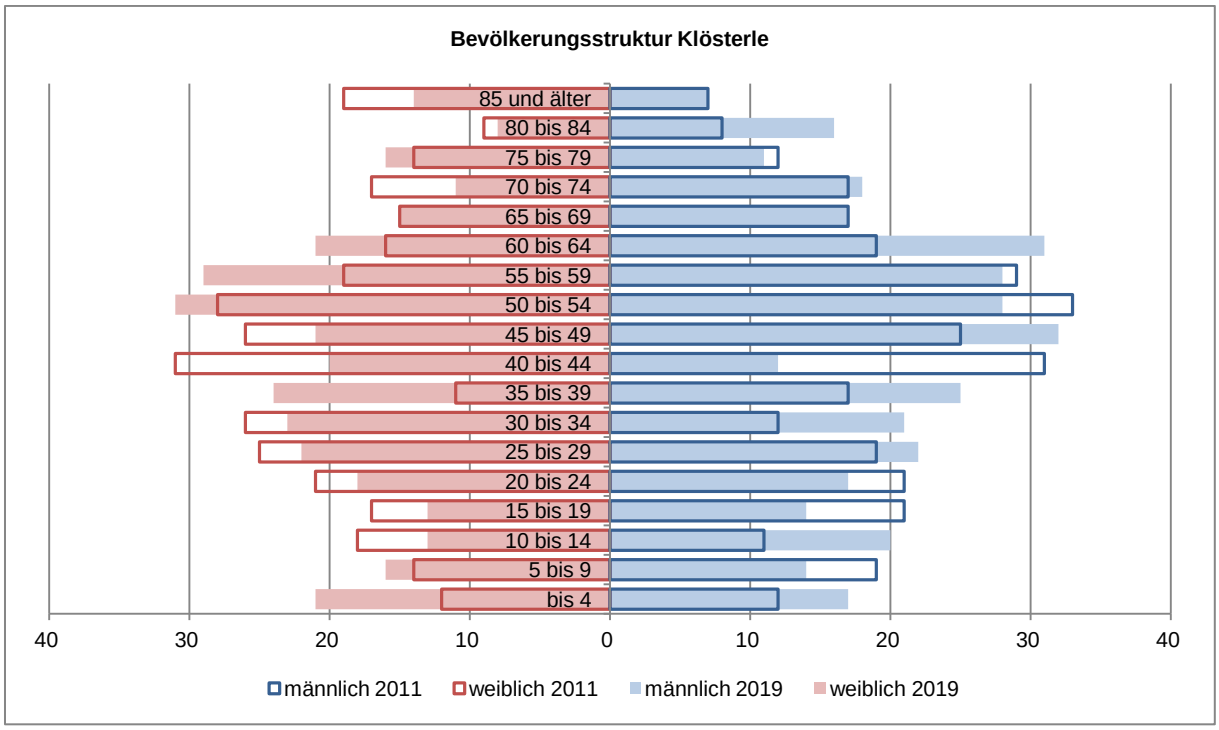

*Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung FALCH*

Auch in Dalaas ist die Bevölkerungspyramide nach oben hin stärker, das heißt die Bevölkerung wird tendenziell älter. Bei den Männern sind die Jahrgänge bis 64 Jahre relativ ausgeglichen vertreten, während die Frauen einzelne sehr starke Kohorten aufweisen (45-49 und 55-59 Jahre).



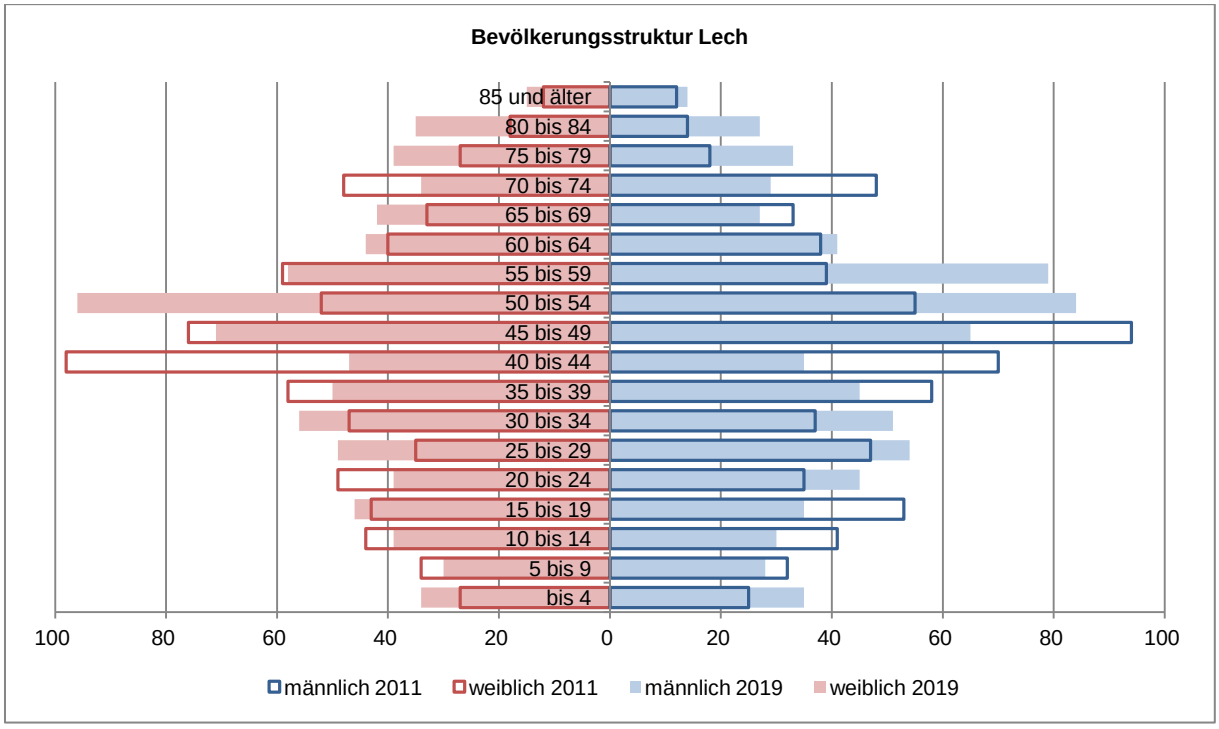

*Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung FALCH*

In Klösterle verringern sich die die jüngeren Teile der Bevölkerung im Vergleich des Jahres 2019 mit 2011 fast durchgehend mit der Ausnahme der Männer zwischen 10 und 14 Jahren und der Kinder bis vier Jahre. Die Männer haben sehr starke Jahrgänge zwischen 45 und 64 Jahren.




*Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung FALCH*

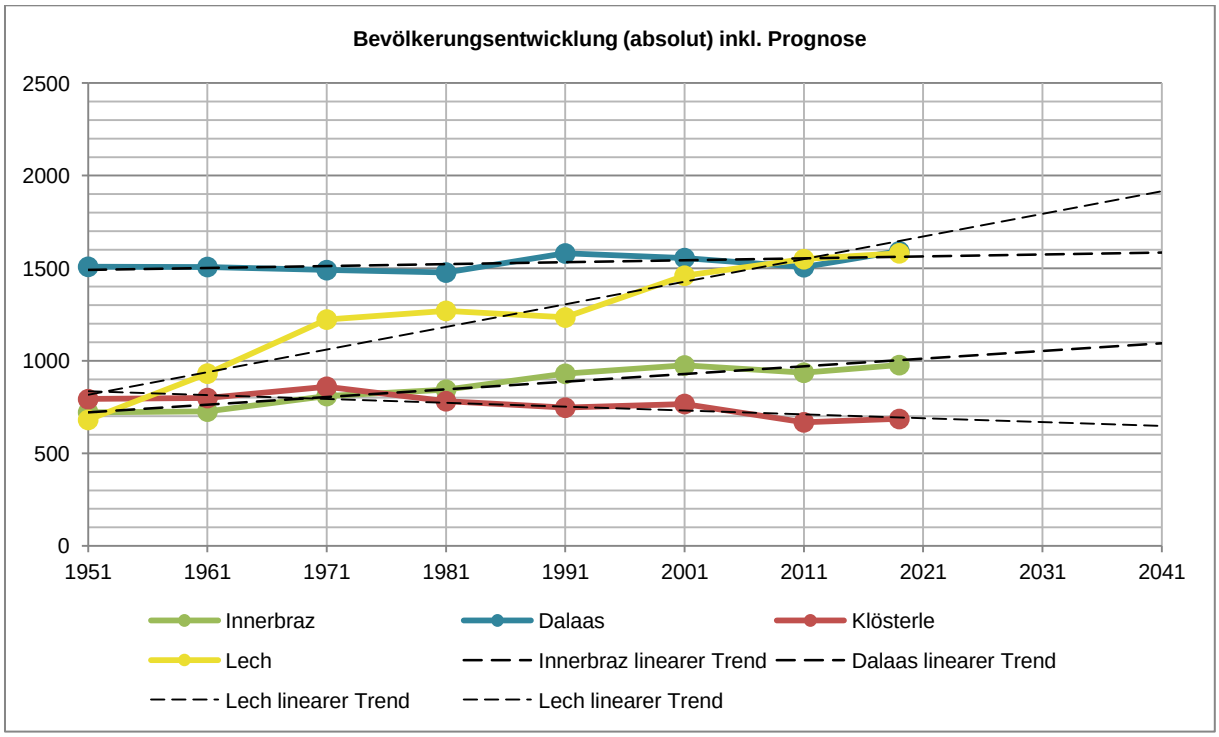
Der Hauptteil der Bevölkerung in Lech liegt im Bereich von 45 bis 59 Jahren. Diese Gruppen haben im Vergleich von 2011 zu 2019 zugenommen, sodass ein Zuzug in diesen Altersklassen zu vermuten ist. In den Jahrgängen unter 20 Jahren sind die absoluten Zahlen eher rückläufig.




*Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung FALCH*

### 3.3.3. Bevölkerungsprognose

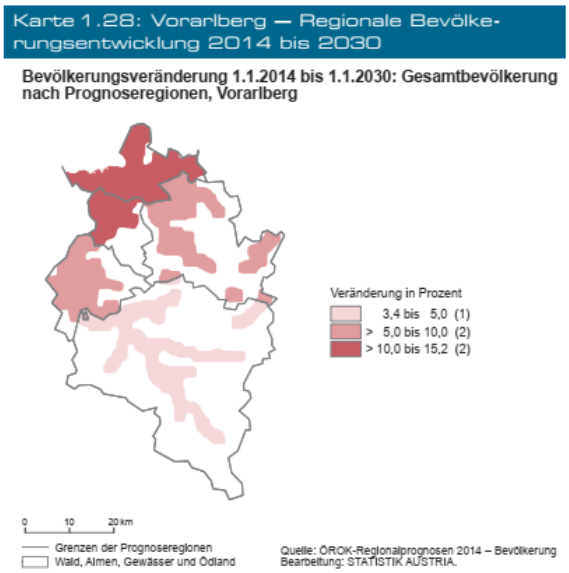
Bei einer linearen Fortschreibung der bisherigen Entwicklungen ist bis 2031 von einer Steigerung der gesamten Bevölkerungszahl der Regio um 250 Personen und bis 2041 um 450 Personen auszugehen (siehe Abbildung).

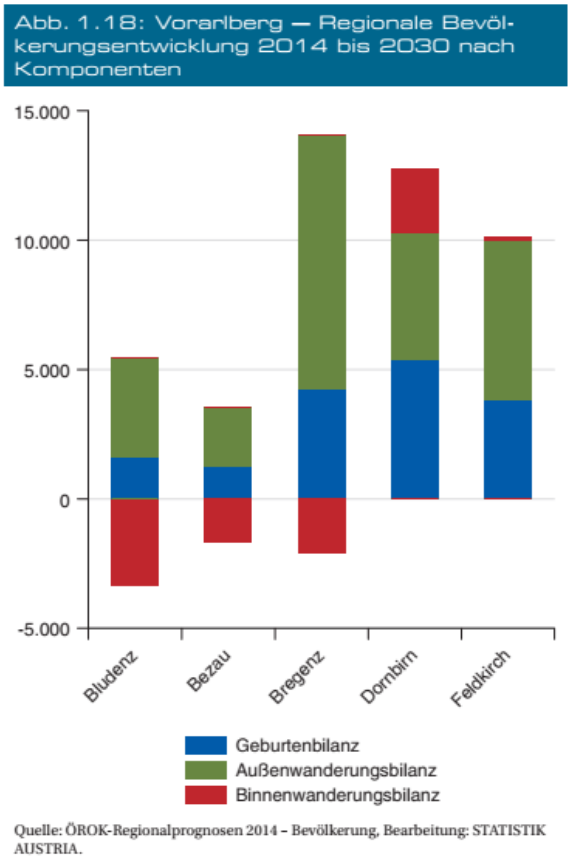



*Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung FALCH*

Die obigen Zahlen beinhalten die Schätzung für den Ortsteil Außerbraz, wobei von einer Wachstumsrate im gleichen Ausmaß wie Innerbraz ausgegangen wurde und nicht die Rate der gesamten Gemeinde Bludenz herangezogen wurde.

Laut Bevölkerungsprognose der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) für 2014 bis 2030 werden die Gemeinden der Regio im Prognosezeitraum bis zu fünf Prozent Bevölkerungszuwachs verzeichnen (siehe folgende Abbildungen). Für den Bezirk Bludenz wird dabei aber eine negative Binnenwanderungsbilanz prognostiziert.



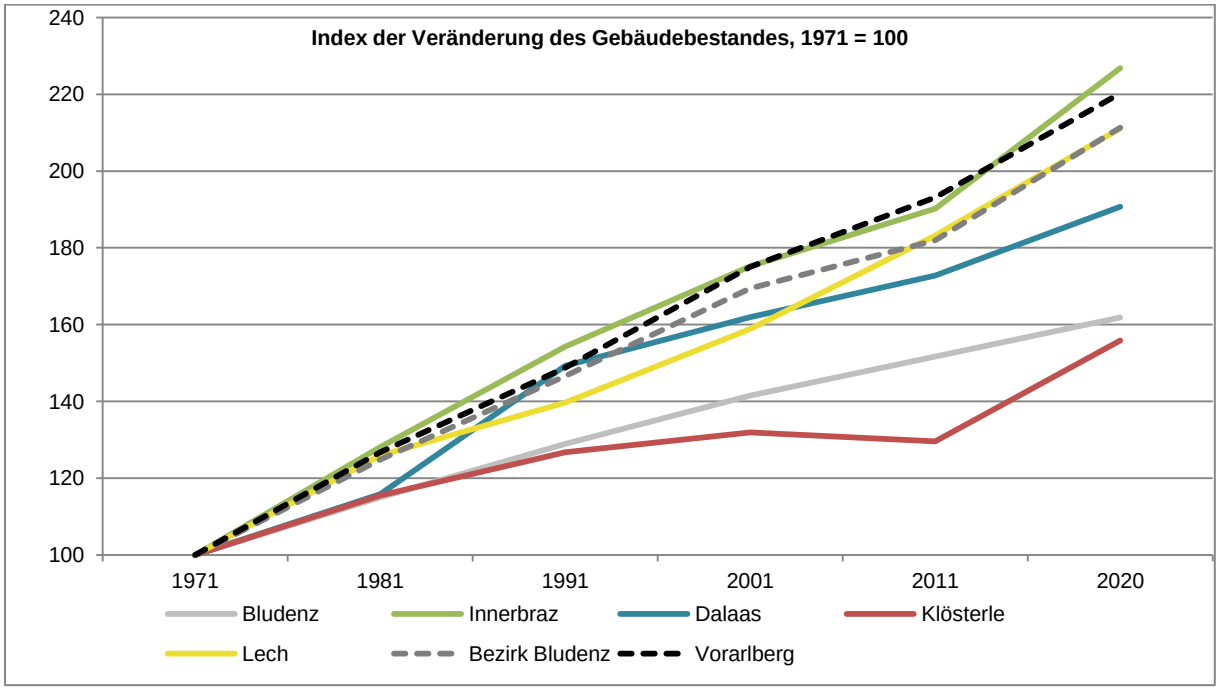




*Quelle: ÖROK Regionalprognose 2014 -2030 Bevölkerung*

## 3.4. Grundlagen zur Wohnsituation

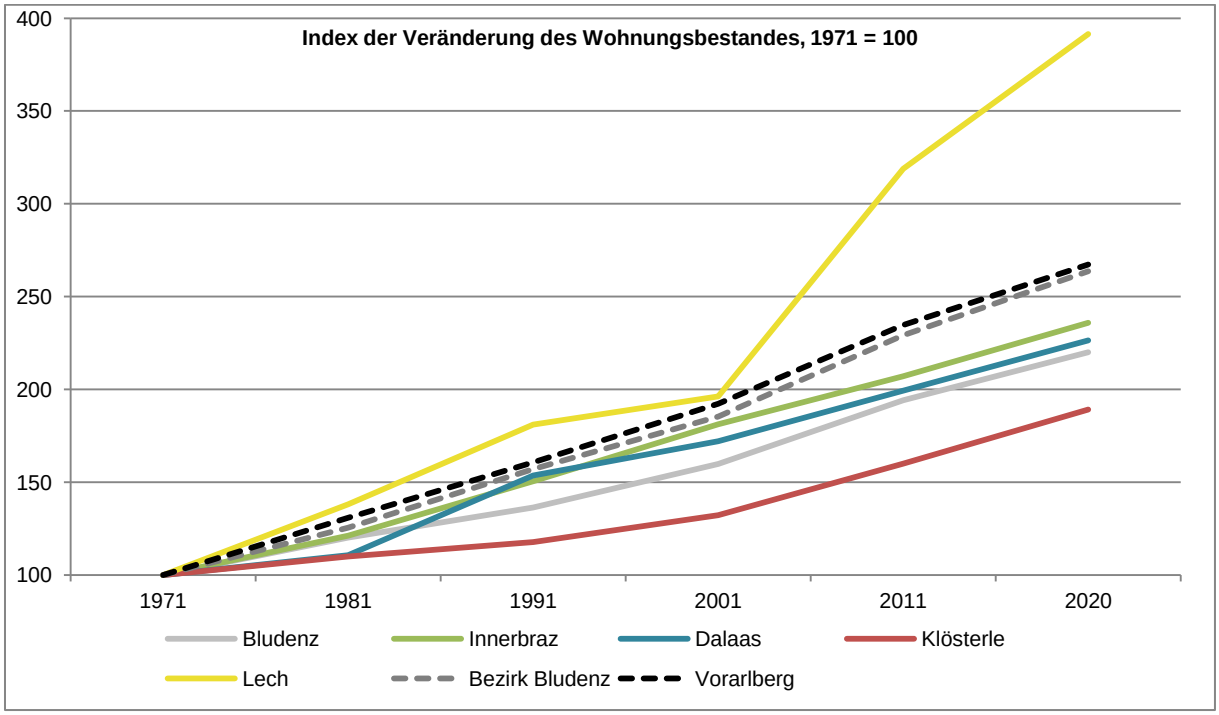
### 3.4.1. Gebäude- und Wohnungsbestand

Der Gebäudebestand in den Gemeinden der Regio ist seit 1971 stark angewachsen. Am höchsten war der Anstieg in Innerbraz, das über der Steigerungsrate des Landes liegt. Lech und Dalaas haben ihren Gebäudebestand innerhalb von 50 Jahren ungefähr verdoppelt. Bludenz und Klösterle haben einen Zuwachs um die Hälfte der Gebäude zu verzeichnen.




*Index der Veränderung des Gebäudebestandes 1971 – 2019, Quelle: Statistik Austria, Darstellung FALCH*

Im gleichen Zeitraum zeigt sich die Entwicklung des Wohnungsbestandes homogener. Mit Ausnahme von Lech bewegt sich die Entwicklung der Wohnungsanzahl zwischen 190 und 230 % des Bestandes von 1971. Es wurden seit damals in Bludenz und Dalaas also eher Gebäude mit mehreren Wohnungen errichtet, als in Innerbraz und Klösterle. In Lech hat sich der Wohnungsbestand beinahe vervierfacht. Der größte Anstieg fand dabei in den letzten zwanzig Jahren statt.




*Index der Veränderung des Wohnungsbestandes 1971 – 2019, Quelle: Statistik Austria, Darstellung FALCH*

Die Eigentümerstruktur der 2011 bestehenden Gebäude (siehe Tabelle) zeigt für Bludenz einen hohen Anteil an Eigentum gemeinnütziger Bauvereinigungen von 9 %. Die anderen Gemeinden haben verschwindend geringe Anteile dieses Eigentums. In Lech und Klösterle sind juristische Personen mit

höheren Anteilen vertreten. Bedingt ist dies durch die touristische Wirtschaftsstruktur dieser Gemeinden.

**Gebäude nach Eigentümer 2011**

| Eigentümer | Bludenz | | Innerbraz | | Dalaas | | Klösterle | | Lech | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Privatperson | 2239 | 82,0% | 262 | 90,0% | 508 | 91,0% | 230 | 83,3% | 505 | 81,1% |
| Körperschaft öff. Rechts | 103 | 3,8% | 15 | 5,2% | 36 | 6,5% | 19 | 6,9% | 30 | 4,8% |
| Gemeinnütziger Bauträger | 240 | 8,8% | 0 | 0,0% | 2 | 0,4% | 1 | 0,4% | 5 | 0,8% |
| Sonstige juristische Person | 147 | 5,4% | 14 | 4,8% | 12 | 2,2% | 26 | 9,4% | 83 | 13,3% |
| **Gebäude insgesamt** | **2729** | **100,0%** | **291** | **100,0%** | **558** | **100,0%** | **276** | **100,0%** | **623** | **100,0%** |

*Eigentümerstruktur Gebäude 2011, Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung FALCH*

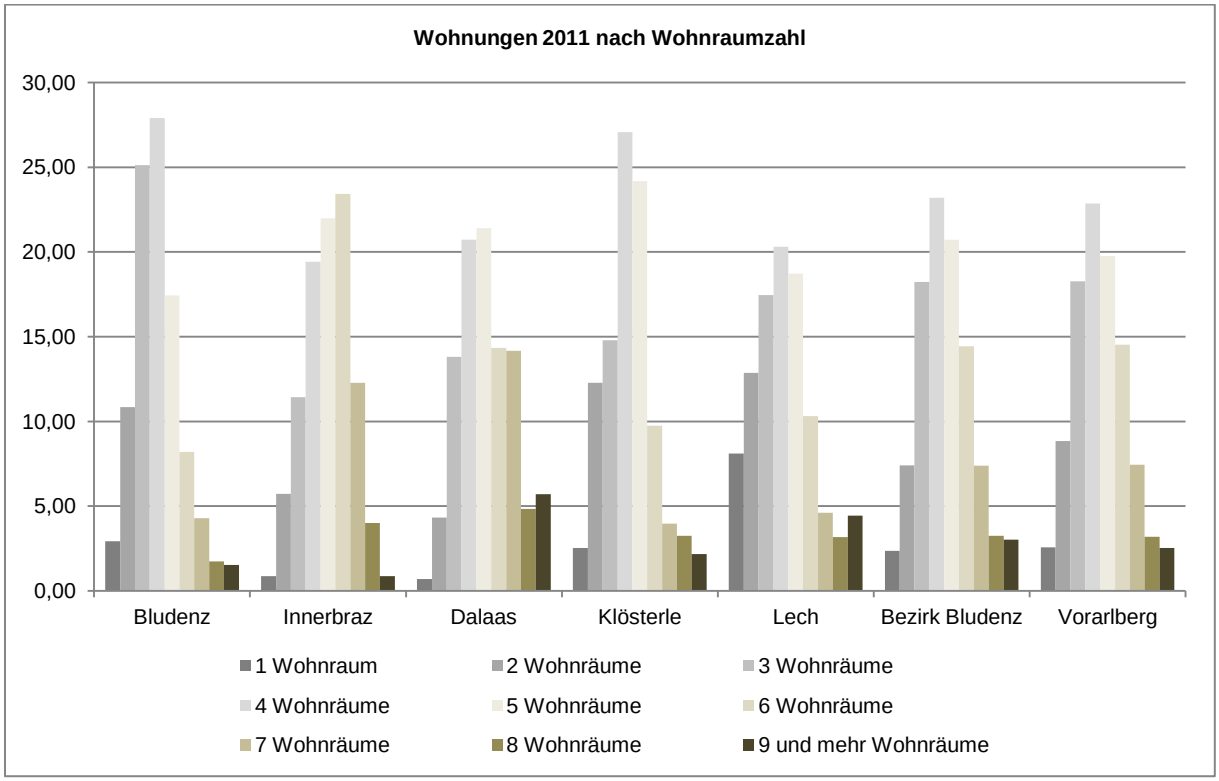
Die Daten zum Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitze sind aus dem Jahr 2001 und damit nicht aktuell. Trotzdem können sie aufgrund der Beständigkeit solcher Verhältnisse zumindest zur Orientierung herangezogen werden. Der Anteil der Hausbesitzer ist im Klostertal am höchsten und wird durch Wohnen in Miete ergänzt. In Bludenz hingegen überwiegen Mietverhältnisse und Wohnungseigentum.

**Haupwohnsitzwohnungen Rechtsverhältnis 2001**

| Nutzungsart | Bludenz | | Innerbraz | | Dalaas | | Klösterle | | Lech | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eigennutzung durch Gebäudeeigentümer | 1539 | 25,4% | 249 | 71,1% | 424 | 73,2% | 173 | 62,5% | 376 | 59,7% |
| Eigennutzung durch Wohnungseigentümer | 1370 | 22,6% | 2 | 0,6% | 14 | 2,4% | 6 | 2,2% | 81 | 12,9% |
| Hauptmiete | 2655 | 43,8% | 68 | 19,4% | 88 | 15,2% | 38 | 13,7% | 90 | 14,3% |
| Anderes Rechtsverhältnis | 492 | 8,1% | 31 | 8,9% | 53 | 9,2% | 60 | 21,7% | 83 | 13,2% |
| **Hauptwohnsitze gesamt** | **6056** | **100,0%** | **350** | **100,0%** | **579** | **100,0%** | **277** | **100,0%** | **630** | **100,0%** |

*Rechtsverhältnis Gebäude 2001, Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung FALCH*

Die Wohnungen haben in Bludenz allgemein weniger Räume als im Klostertal. Dies hängt mit der größeren Zahl an Einfamilienhäusern zusammen. Lech hat einen überdurchschnittlichen Anteil an Wohnungen mit einem oder zwei Räumen. Hier sind parifizierte Hotels und Mitarbeiterwohnungen der wesentliche Faktor.




*Vergleich der Anteile von Wohnungen nach Raumanzahl, Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung FALCH*

Der Anteil an Wohnungen mit einer Hauptwohnsitzmeldung ist 2011 in Bludenz und Innerbraz am höchsten. Dalaas und Klösterle liegen leicht darunter und Lech hat nur halb so viele Wohnungen mit Hauptwohnsitzen. Dies ist wiederum durch die hohe Anzahl an Hotels, welche teilweise parifiziert sind, Mitarbeiterwohnungen sowie Ferienwohnungen zu begründen. Diese Wohneinheiten dienen in den meisten Fällen nicht als Hauptwohnsitze.

**Wohnsitzangabe 2011**

| Wohnung | Bludenz | Innerbraz | Dalaas | Klösterle | Lech |
|---|---|---|---|---|---|
| mit HWS | 6056 | 350 | 579 | 277 | 630 |
| ohne HWS-Meldung | 1163 | 60 | 258 | 136 | 862 |
| Wohnungen gesamt | 7219 | 410 | 837 | 413 | 1492 |
| Anteil HWS | 83,9% | 85,4% | 69,2% | 67,1% | 42,2% |

*Quelle: Statistik Austria, Gebäude und Wohnungen 2011*

Von 2001 bis 2011 hat sich die durchschnittliche Nutzfläche je Bewohner in Hauptwohnsitzen überall erhöht. Die größte Fläche steht in Innerbraz zur Verfügung und liegt wesentlich über dem Schnitt des Bezirks und des Landes. In Bludenz steht am wenigsten Flächen zur Verfügung.

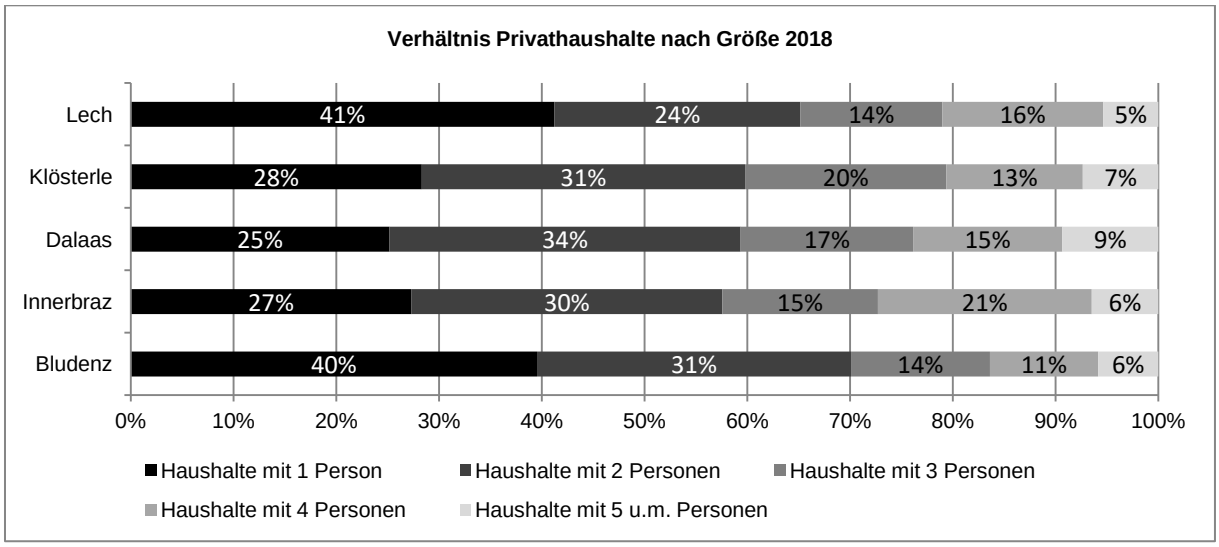
**Durchschnittliche Nutzfläche in m² pro Bewohner von HWS**

| | Bludenz | | Innerbraz | | Dalaas | | Klösterle | | Lech | | Bezirk Bludenz | | Vorarlberg | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Jahr** | **2011** | **2001** | **2011** | **2001** | **2011** | **2001** | **2011** | **2001** | **2011** | **2001** | **2011** | **2001** | **2011** | **2001** |
| Wohnungen insgesamt | 38,1 | 35,5 | 43,3 | 37,3 | 41,1 | 36,6 | 40 | 34 | 40,1 | 32,7 | 40 | 35,6 | 39,6 | 36,3 |

*Durchschnittliche Nutzfläche in m² pro Bewohner von HWS nach Gebäudetyp, Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung FALCH*

### 3.4.2. Haushalte

Entsprechend den oben beschriebenen Wohnungsgrößen ist die Zahl der Einpersonenhaushalte in Lech und Bludenz höher als in den Gemeinden des Klostertals. Im Klostertal hingegen sind größere Haushalte stärker vertreten.



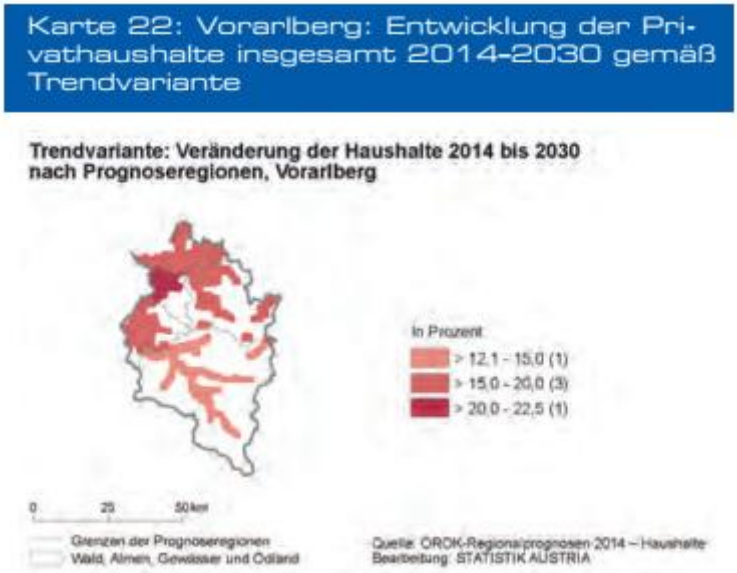

Die durchschnittliche Haushaltsgröße reicht in der Regio von 2,16 (Bludenz) bis 2,51 Personen (Innerbraz). In den letzten 20 Jahren sinken die Werte in allen Gemeinden der Regio stetig. Im Zuge dessen gleichen sich die Unterschiede zunehmend aus und die Werte nähern sich einander an.

**Durchschnittliche Haushaltsgröße 2001 - 2018**

| Jahr | Bludenz | Innerbraz | Dalaas | Klösterle | Lech |
|---|---|---|---|---|---|
| **2001** | 2,39 | 2,96 | 2,81 | 2,74 | 2,56 |
| **2011** | 2,22 | 2,58 | 2,56 | 2,39 | 2,33 |
| **2018** | 2,16 | 2,51 | 2,41 | 2,41 | 2,22 |

*Quelle: Statistik Austria, Haushalte und Familien 2018*

Laut Haushaltsprognose der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) für 2014 bis 2030 wird in den Gemeinden der Regio im Prognosezeitraum eine Zunahme der Haushaltszahl um bis zu 15 % prognostiziert. Die Zahl der Haushalte soll im Bezirk also bis zu dreimal so stark ansteigen, wie die Bevölkerungszahl.
Gleichzeitig sollen die Haushalte im Durchschnitt statt 2,38 Personen je Haushalt nur mehr 2,19 beherbergen.




*Quelle: ÖROK Regionalprognose 2014 -2030 Haushalte*

### 3.4.3. Gemeinnütziger Wohnbau

Derzeit verteilen sich die gemeinnützigen Wohnanlagen auf alle Gemeinden der Regio. In Außerbraz befinden sich zwei Wohnanlagen mit insgesamt 37 Wohnungen, in Innerbraz eine Wohnanlage mit neun Wohnungen, in Dalaas drei Wohnanlagen mit 28 Wohnungen, in Klösterle zwei Wohnanlagen mit 13 Wohnungen und in Lech drei Wohnanlagen mit 59 Wohnungen.
Der Wohnungsmix der bestehenden Wohnanlagen besteht hauptsächlich aus 3-Zimmer-Wohnungen. Größere 4-Zimmer-Wohnungen sowie kleinere 2-Zimmer-Wohnungen sind seltener, wobei in Dalaas eher größere Wohnungen bestehen und in Innerbraz mehr kleinere Wohnungen vorhanden sind. Sehr selten sind 1-Zimmer-Wohnungen.
Insgesamt bestehen damit in der Regio derzeit 146 gemeinnützige Wohnungen.

Derzeit sehen die Gemeinden Innerbraz und Lech Bedarf für zusätzliche gemeinnützige Wohnungen. Dementsprechend sind in diesen Gemeinden 16 Wohnungen (Innerbraz) und 24 Wohnungen (Lech) in Planung. Zusätzlich befindet sich in Dalaas eine Wohnanlage mit zwölf Wohnungen in Planung.

Die folgende Tabelle vergleicht die bestehende Zahl der gemeinnützigen Wohnungen unter den Gemeinden der Regio und normiert diese für einen Vergleich untereinander und in Bezug zur Bevölkerungszahl. Es wird darauf hingewiesen, dass hierbei auch bereits in Planung oder Bau befindliche Wohnungen berücksichtigt sind.
Dabei zeigt sich, dass Außerbraz im Vergleich zu seinem Bevölkerungsanteil geringfügig mehr gemeinnützige Wohnungen aufweist, Lech einen überproportionalen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen hat und die anderen Gemeinden im Vergleich zum Bevölkerungsanteil weniger gemeinnützige Wohnungen zur Verfügung haben.

**Verteilung gemeinnützige Wohnungen**

| | Außerbraz | Innerbraz | Dalaas | Klösterle | Lech | Regio | Land |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Einwohnerzahl 31.12.2019 | 992 | 977 | 1.592 | 686 | 1.581 | 5.828 | 397.852 |
| Bestand gemeinn. Wohnungen 2021 (inkl. Planungen) | 37 | 25 | 40 | 13 | 83 | 198 | 21.052 |
| Verhältnis Einwohner / Gemeinn. Wohnungen | 26,8 | 39,1 | 39,8 | 52,8 | 19,0 | 29,4 | 18,9 |
| Anteil Bevölkerung (Regio) | 17,02 % | 16,76 % | 27,32 % | 11,77 % | 27,13 % | 100 % | - |
| Anteil gemeinn. Wohnungen (Regio) | 18,68 % | 12,63 % | 20,20 % | 6,57 % | 41,92 % | 100 % | - |
| **Differenz Anteil gemeinn. Wohnungen – Bevölkerung (in Prozentpunkten)** | **1,66** | **-4,13** | **-7,12** | **-5,2** | **14,79** | **0** | **-** |

Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose (siehe 3.3.3) wird in weiterer Folge der zusätzliche Bedarf für Wohnungen allgemein und gemeinnützige Wohnungen speziell abgeschätzt. Insbesondere die stagnierende oder rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Dalaas und Klösterle auf Basis der Prognose geben hier Signale zur Setzung von Planungsmaßnahmen. Herangezogen wurde für diese Modellrechnung eine Belegungsziffer von 2,0. Dieser Richtwert orientiert sich an den immer kleiner werdenden Haushaltsgrößen in Österreich und Vorarlberg. In Vorarlberg liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße laut Statistik Austria im Jahr 2020 bei 2,31. Zudem wird ein gestiegener Flächenbedarf pro Person von 20 % im Vergleich zu den heutigen Werten angenommen. Innerhalb der letzten 20 Jahre ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Vorarlberg um etwa 10% gestiegen.

Dabei ergibt sich auf Basis der bisherigen Entwicklungen in Summe in Außerbraz, Innerbraz und Lech in den nächsten zwanzig Jahren ungefähr der Bedarf für jeweils ein Gebäude mit gemeinnützigen Wohnungen. In Dalaas und Klösterle ist diesbezüglich Raum für Entwicklungsimpulse vorhanden.

Aus der Zahl der laut Prognose zusätzlich benötigten Wohnungen je Gemeinde kann die Sinnhaftigkeit einer Kooperation zwischen den Gemeinde abgeleitet werden, da die Anzahl je Gemeinde unter den Schwellenwerten für einzelne Gebäude liegen.

**Bedarfsschätzung gemeinnützige Wohnungen**

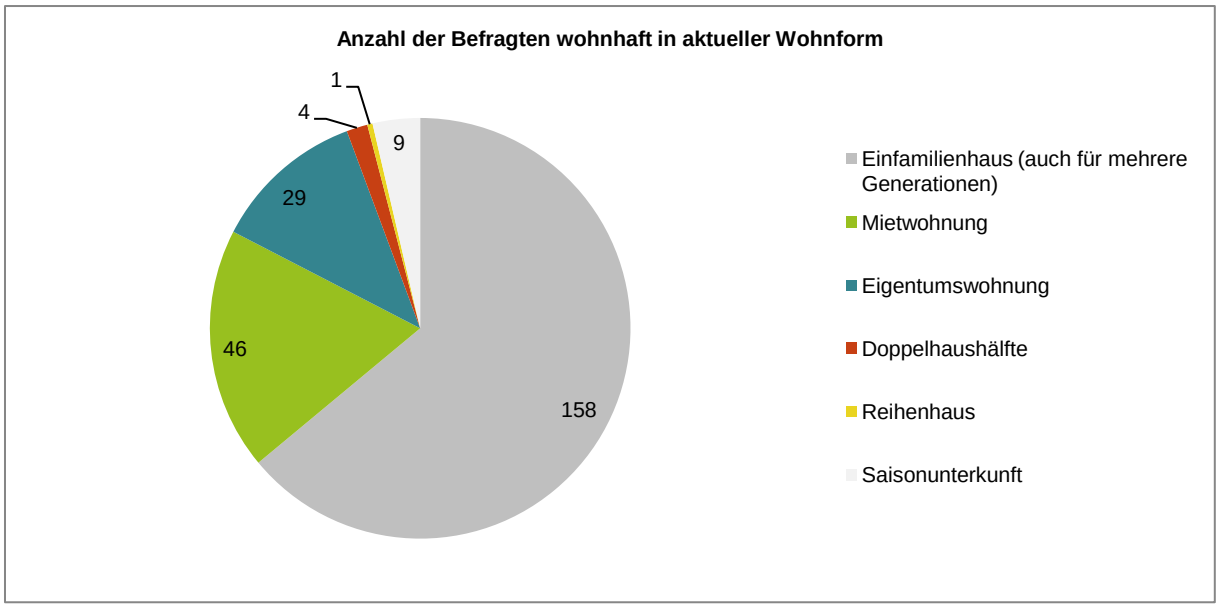
| | Außerbraz | Innerbraz | Dalaas | Klösterle | Lech |
|---|---|---|---|---|---|
| Einwohnerzahl 31.12.2019 | 992 | 977 | 1.592 | 686 | 1.581 |
| Bestand gemeinn. Wohnungen 2021 (inkl. Planungen) | 37 | 25 | 40 | 13 | 83 |
| Prognose Einwohnerzahl 2031 | 1.050 | 1.050 | 1.580 | 680 | 1.700 |
| Zusätzlicher Wohnungsbedarf 2021-2031* | 35 | 44 | -8 | -4 | 72 |
| **Bedarf gemeinn. Wohnungen 2021-2031**** | **3** | **4** | **-** | **-** | **6** |
| Prognose Einwohnerzahl 2041 | 1.100 | 1.100 | 1.600 | 650 | 1.800 |
| Zusätzlicher Wohnungsbedarf 2031-2041* | 30 | 30 | 12 | -18 | 60 |
| **Bedarf gemeinn. Wohnungen 2031-2041**** | **3** | **3** | **1** | **-** | **5** |

** Annahme: Belegungsziffer 2,0; Flächenbedarf plus 20 %*
*** 1 gemeinnützige Wohnung je 20 zusätzliche Einwohner*

### 3.4.4. Erhebung Wohnsituation und -bedarf 2021

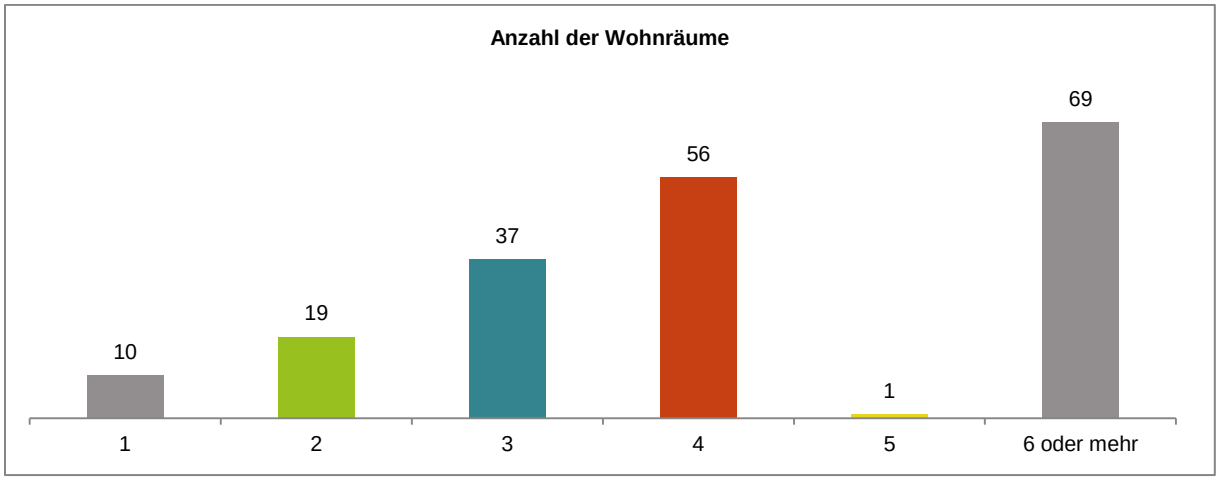
Im Frühjahr 2021 wurde eine Umfrage zum Lebens- und Wohnraum in der Regio Klostertal-Arlberg durchgeführt. Dabei wurde im zweiten Teil konkret nach der derzeitigen Wohnsituation, der Zufriendenheit mit den gegebenen Umständen und den Vorstellungen für die eigen Wohnzukunft gefragt.

Aus der Erhebung zur Wohnsituation geht hervor, dass knapp zwei Drittel der Befragten in einem Einfamilienhaus bzw. in einem Mehrgenerationenhaus wohnhaft sind. Knapp 19 % sind in Mietwohnungen und etwa 12 % in Eigentumswohnungen wohnhaft.



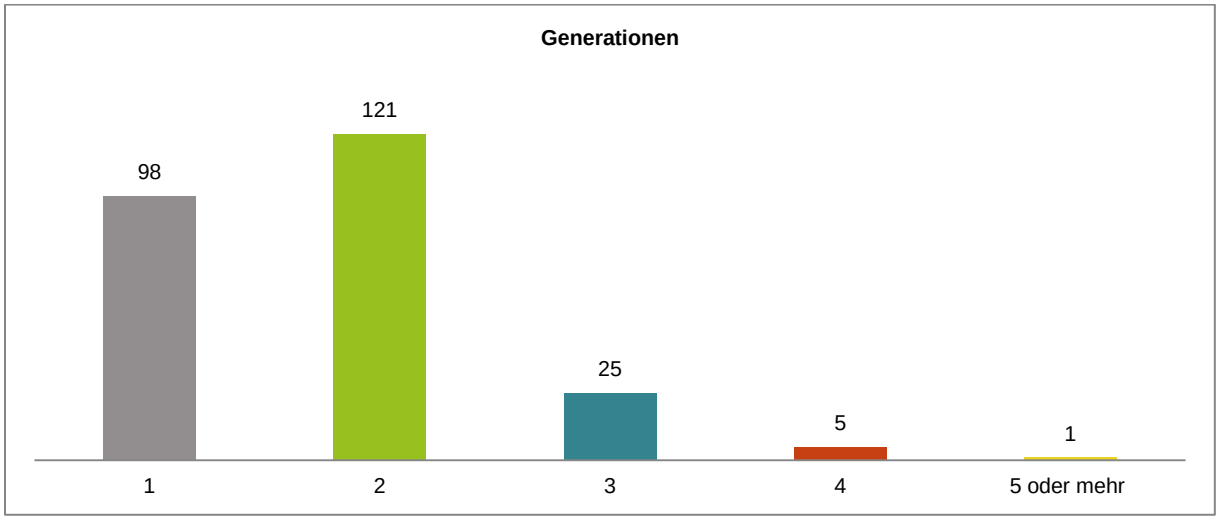

*Quelle: Umfrage Wohn- und Lebensraum Klostertal-Arlberg, Regio Klostertal-Arlberg & FALCH, 05-06/21*

Bei der Wohnungsgröße geben die meisten Befragten an mehr als 90 m² Wohnfläche und mehr als 6 Wohnräume zur Verfügung zu haben.



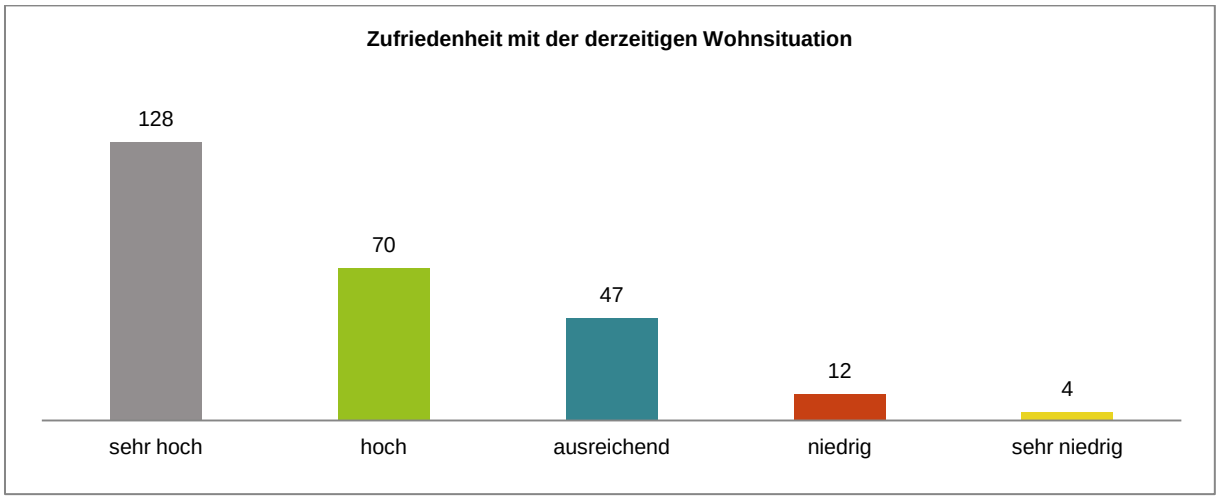

*Quelle: Umfrage Wohn- und Lebensraum Klostertal-Arlberg, Regio Klostertal-Arlberg & FALCH, 05-06/21*

Bei den meisten Befragten leben ein bis zwei Generationen in einem Haushalt. In etwa 12 % der Haushalte leben drei oder mehr Generationen gemeinsam unter einem Dach.



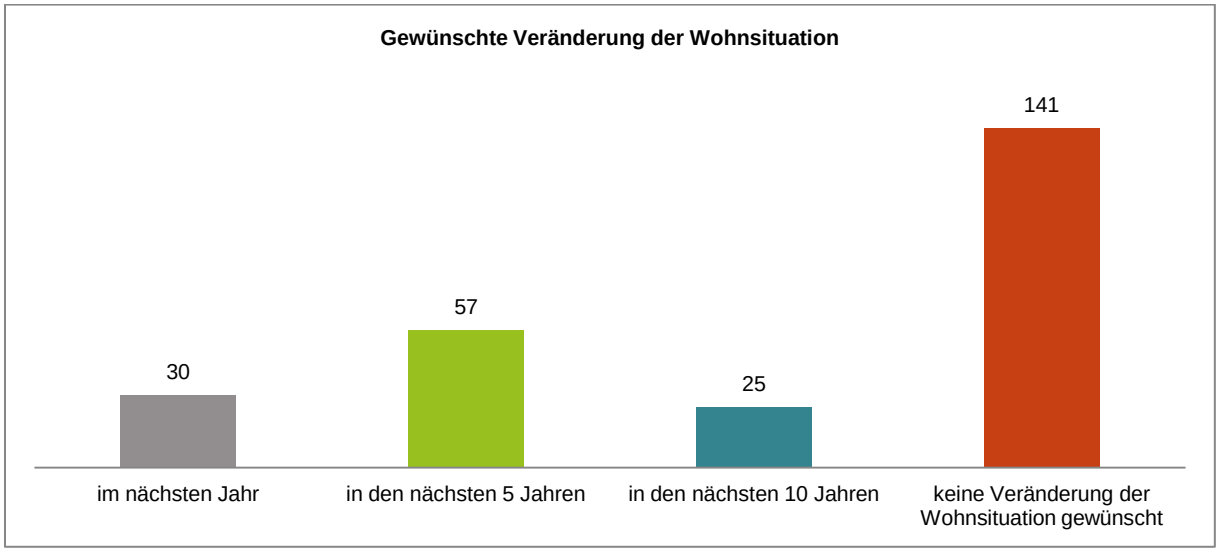

*Quelle: Umfrage Wohn- und Lebensraum Klostertal-Arlberg, Regio Klostertal-Arlberg & FALCH, 05-06/21*

Die Wohnzufriedenheit in der Region ist im Durchschnitt recht hoch. Knapp die Hälfte der Befragten gibt eine sehr hohe Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation an. Etwas mehr als ein Viertel gibt eine hohe Wohnzufriedenheit an. 18 % der Befragten geben an, dass ihre derzeitige Wohnsituation ausreichend ist, knapp 6 % sind wenig zufrieden und knapp 2 % geben eine sehr niedrige Wohnzufriedenheit an.




*Quelle: Umfrage Wohn- und Lebensraum Klostertal-Arlberg, Regio Klostertal-Arlberg & FALCH, 05-06/21*

Diese allgemeine Zufriedenheit spiegelt sich auch im Wunsch nach Veränderung der Wohnsituation wider. So geben knapp 56 % an, dass sie keine Veränderung der Wohnsituation wünschen. Knapp 10 % wünschen sich eine Veränderung in den nächsten 10 Jahren und 22,5 % in den nächsten 5 Jahren. Knapp 12 % wünschen sich dies im nächsten Jahr.




*Quelle: Umfrage Wohn- und Lebensraum Klostertal-Arlberg, Regio Klostertal-Arlberg & FALCH, 05-06/21*

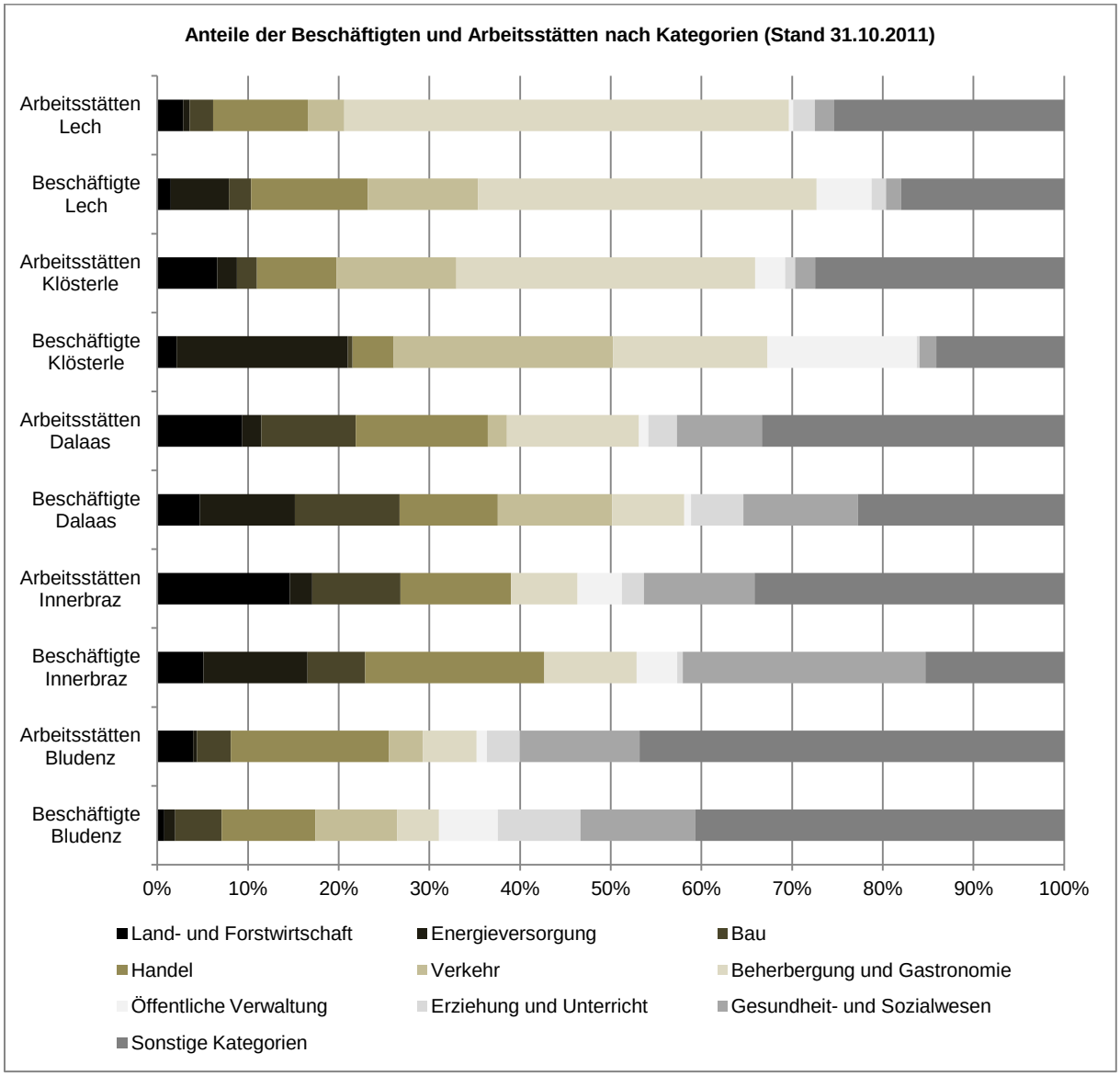
Bei jenen, die einen Veränderungswünsch äußerten, gaben die meisten als Grund an, mehr Platz zu benötigen. Ansonsten liegen die Gründe vor allem im Wunsch nach einer anderen Wohnform, in einer besseren Wohnqualität und in günstigerem Wohnraum.
In diesem Zusammenhang wird bei der gewünschten Wohnform vor allem das Wohnen im Eigentum genannt bzw. vor allem das Einfamilienhaus und die Eigentumswohnung. Gleichzeitig wünschen sich einige auch einen Baugrund zur Errichtung eines eigenen Hauses.

Im Umfeld des Wohnstandortes ist den meisten vor allem Ruhe, Erholung und der Zugang zur Natur wichtig. Außerdem wird ein Hauptaugenmerk auf die Nahversorgung, Gastronomie und Freizeit- bzw. Sportmöglichkeiten gelegt.

## 3.5. Wirtschaftliche Grundlagen

### 3.5.1. Wirtschaftsstruktur und Beschäftigung

Die Beschäftigungssituation in der Regio variiert zwischen den Gemeinden stark nach Branchenschwerpunkten. In Bludenz ist eine sehr gleichmäßige Verteilung der Beschäftigten auf alle Branchen vorhanden. Auch Dalaas ist recht gleichmäßig verteilt. Andere Gemeinde haben eine stärkere Spezialisierung, wobei Lech mit dominierender Beherbergung und Gastronomie sowie Handel, Klösterle mit Energieversorgung, Beherbergung und Gastronomie sowie Verkehr und Innerbraz mit Land- und Forstwirtschaft sowie Gesundheits- und Sozialwesen auffallen.




*Arbeitsstätten und Beschäftigte, Registerzählung 2011 (Quelle: Statistik Austria, Darstellung FALCH)*

**Erwerbstätige 2018**

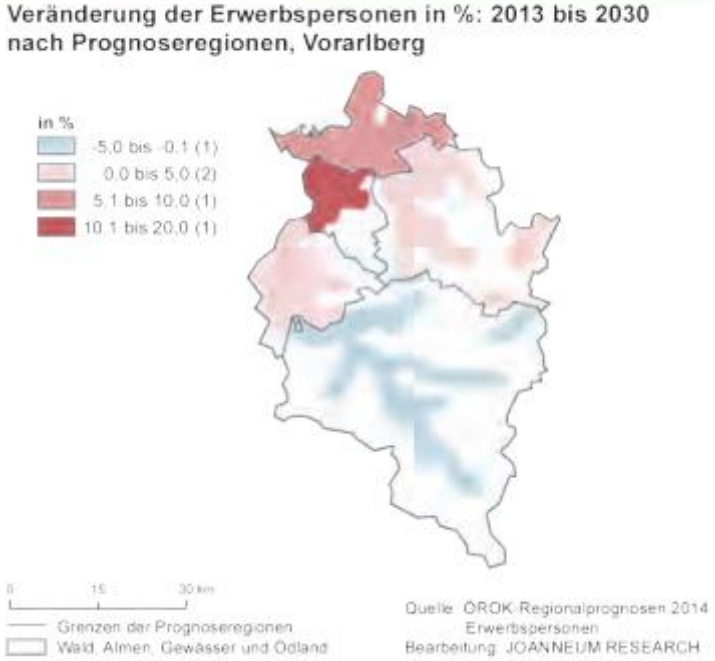
| | Bludenz | Innerbraz | Dalaas | Klösterle | Lech |
|---|---|---|---|---|---|
| Erwerbstätige | 7.222 | 480 | 788 | 328 | 752 |
| Arbeitslose | 484 | 18 | 54 | 31 | 151 |
| Erwerbspersonen | 7.706 | 498 | 852 | 359 | 903 |
| Nicht-Erwerberspersonen | 6.890 | 478 | 753 | 331 | 651 |
| Anteil Arbeitslose | 3,32 % | 1,84 % | 3,39 % | 4,49 % | 9,72 % |

*Quelle: Statistik Austria, Erwerbsstatistik 2018*

Laut Prognose der Erwerbspersonen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) für 2014 bis 2030 wird in den Gemeinden der Regio im Prognosezeitraum der Anteil der Erwerbspersonen moderat abnehmen (siehe folgende Abbildung). Die Entwicklung im Bezirk Bludenz wird dabei als gegenläufig zum restlichen Bundesland gesehen, das überall sonst Zuwachsraten verzeichnen soll. Im

Bezirk sollen sich die Anteile der Vollzeitbeschäftigten um 11,7 % verringern und die Teilzeitbeschäftigten um 18,3 % erhöhen.

Abb. 34: Veränderung der 15- bis 64-jährigen Erwerbspersonen 2013 bis 2030 in Prozent: Vorarlberg




*Quelle: ÖROK Regionalprognose 2014 -2030 Erwerbspersonen*

### 3.5.2. Pendelbeziehungen

Die Verflechtungen der Pendelbeziehungen zeigen eine besorgniserregende Entwicklung. Der Index des Pendlersaldos in Bludenz, Klösterle und Lech ist in den Jahren 2001 bis 2018 sehr stark rückläufig. Klösterle ist von einer Einpendlergemeinde zur Auspendlergemeinde geworden, Bludenz hat gerade noch einen kleinen Überhang der Einpendler und Lech hat massiv Prozentpunkte eingebüßt. Trotzdem hat Lech nach wie den höchsten Index der Regio. Innerbraz hat eine leicht rückgängige Entwicklung erlebt, während Dalaas relativ konstant blieb.

| | **Bludenz** | | | **Innerbraz** | | | **Dalaas** | | | **Klösterle** | | | **Lech** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Jahr | **2001** | **2011** | **2018** | **2001** | **2011** | **2018** | **2001** | **2011** | **2018** | **2001** | **2011** | **2018** | **2001** | **2011** | **2018** |
| Index des Pendlersaldos* | 120,3 | 109 | 103,8 | 42,3 | 29,4 | 37,8 | 36 | 38 | 37,3 | 122,9 | 109,5 | 85 | 164,5 | 144,8 | 136,9 |
| Index der Pendlermobilität** | 122,4 | 125,2 | 120,6 | 114,1 | 106,2 | 112,9 | 90,9 | 93,2 | 88,4 | 130,9 | 133,1 | 104,7 | 104,6 | 78,5 | 68,6 |

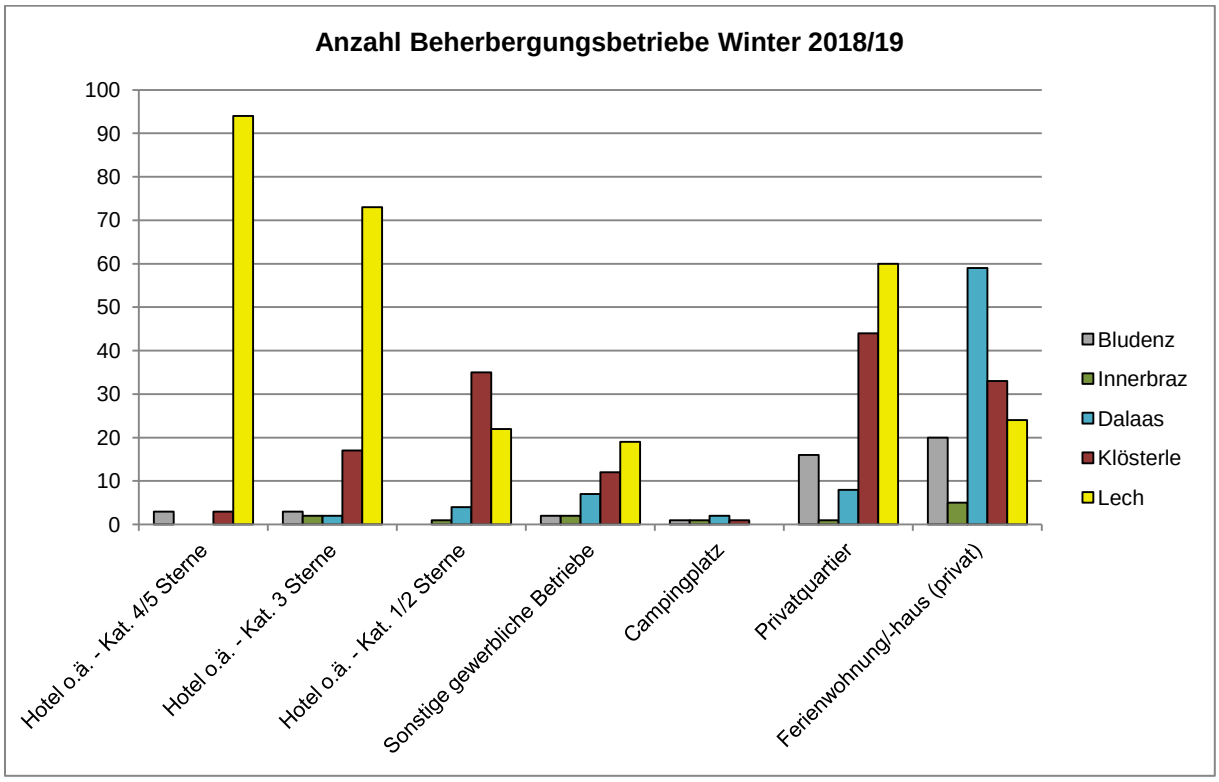
* *Formel: (Erwerbstätige am Arbeitsort / Erwerbstätige am Wohnort) x 100*

** *Formel: (AuspendlerInnen + EinpendlerInnen) / Erwerbstätige am Wohnort) x 100*

### 3.5.3. Tourismus

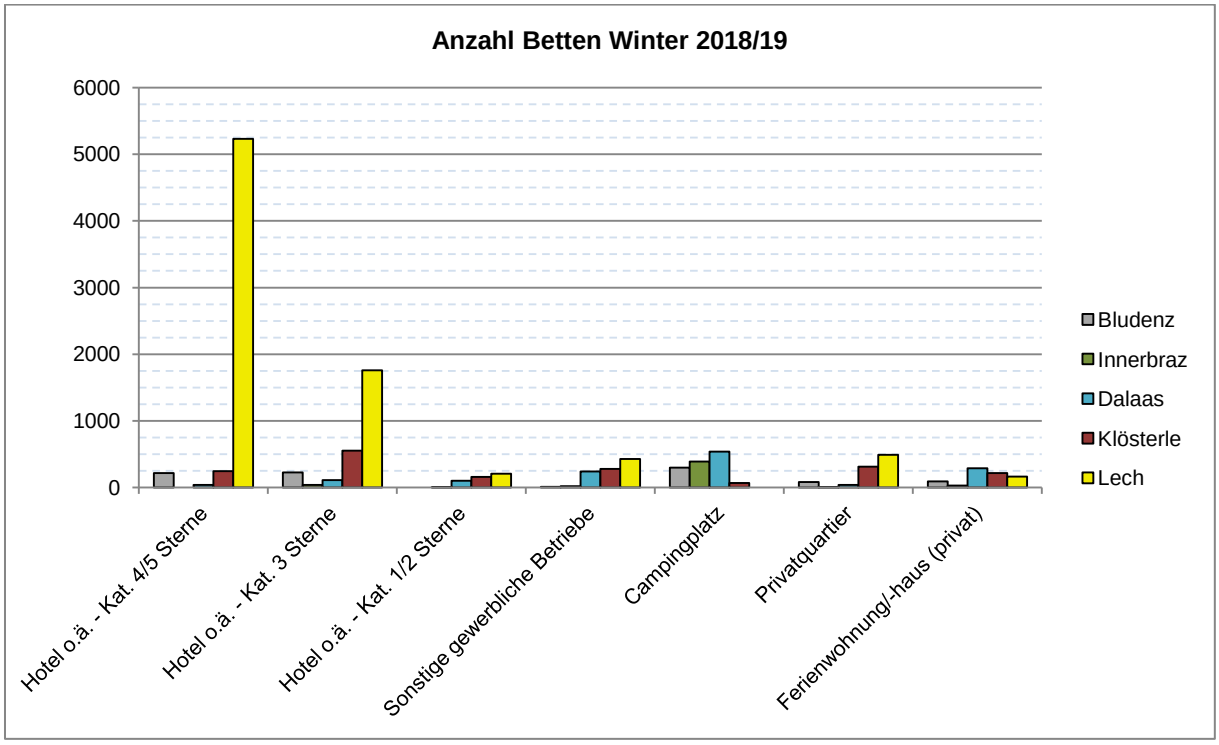
In Teilen der Region spielt der Tourismus eine bedeutende wirtschaftliche Rolle. Insbesondere die Gemeinde Lech und Klösterle weisen, wie oben angeführt, eine hohe Zahl an Beschäftigten und Arbeitsstätten in den entsprechenden Branchen auf.

Lech hat, vor allem in der Wintersaison, eine im Vergleich enorme Anzahl an Beherbergungsbetrieben sämtlicher Kategorien, nur Klösterle bei den Privatquartieren und 1/2*-Betrieben sowie Dalaas und Klösterle bei den privaten Ferienwohnungen haben Zahlen in absoluter Höhe die damit konkurrieren.



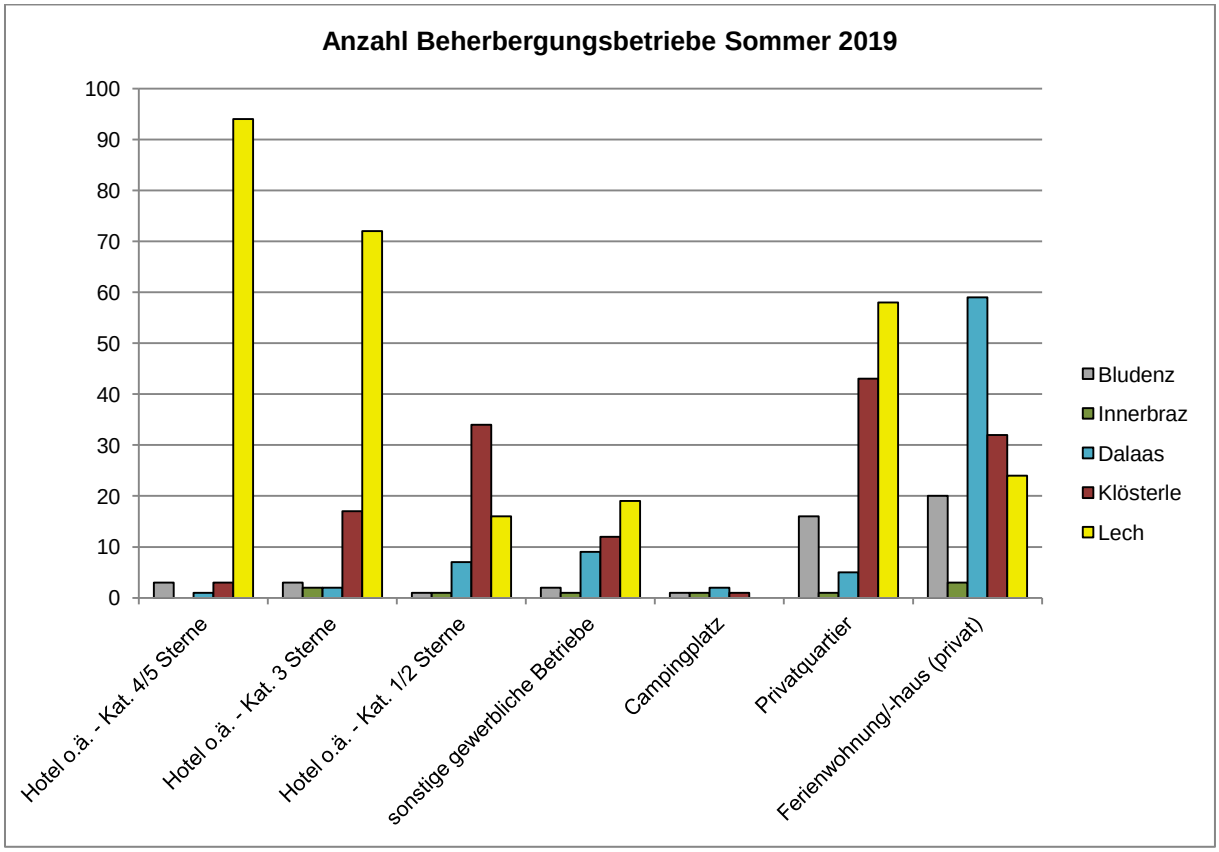

*Quelle: Statistik Austria, Tourimusstatistik*

Auch die Bettenzahlen spiegeln diese Situation wider. Vor allem im hochklassigen Segment ab 3*-Betrieben sind in Lech um mehrere Multiplikatoren mehr Unterkünfte vorhanden. Sowohl Bludenz, Innerbraz als auch Dalaas haben relevante Bettenzahlen auf Campingplätzen.



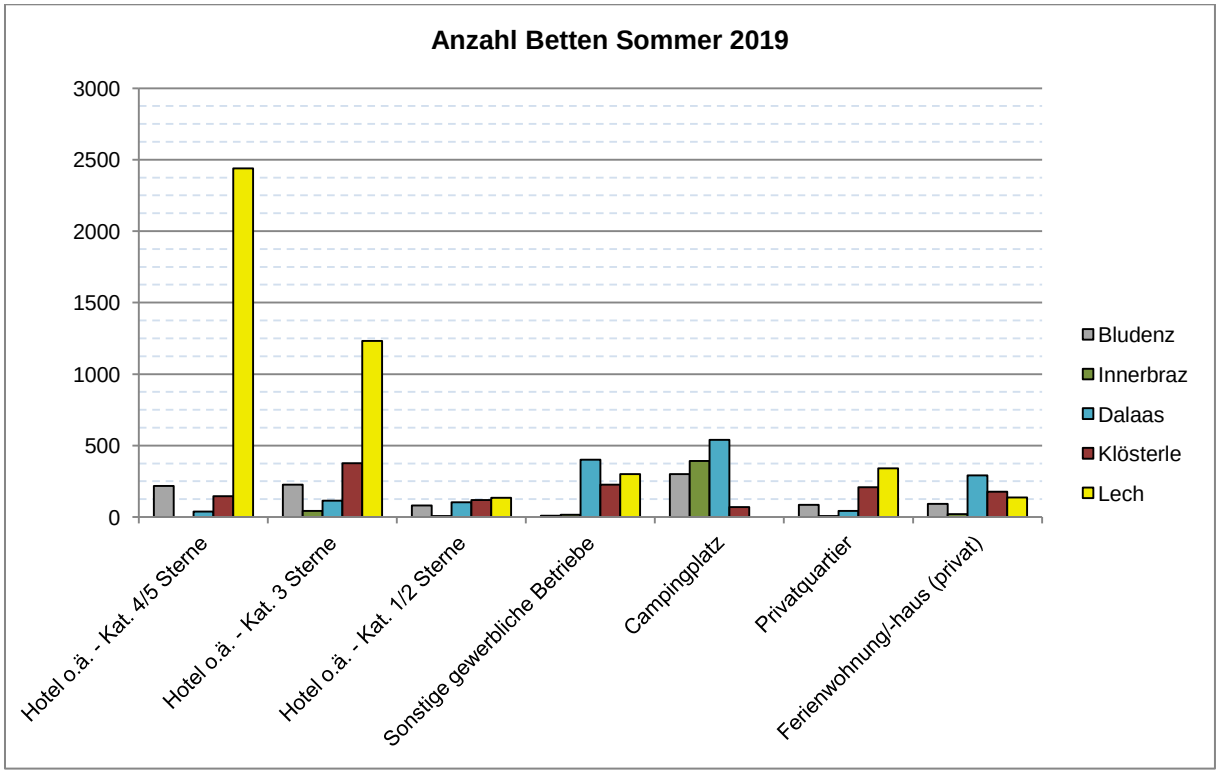

*Quelle: Statistik Austria, Tourimusstatistik*

Die Zahlen für die Sommersaison - sowohl für die Betriebe, als auch für die Bettenzahlen - zeigen das gleiche Bild.



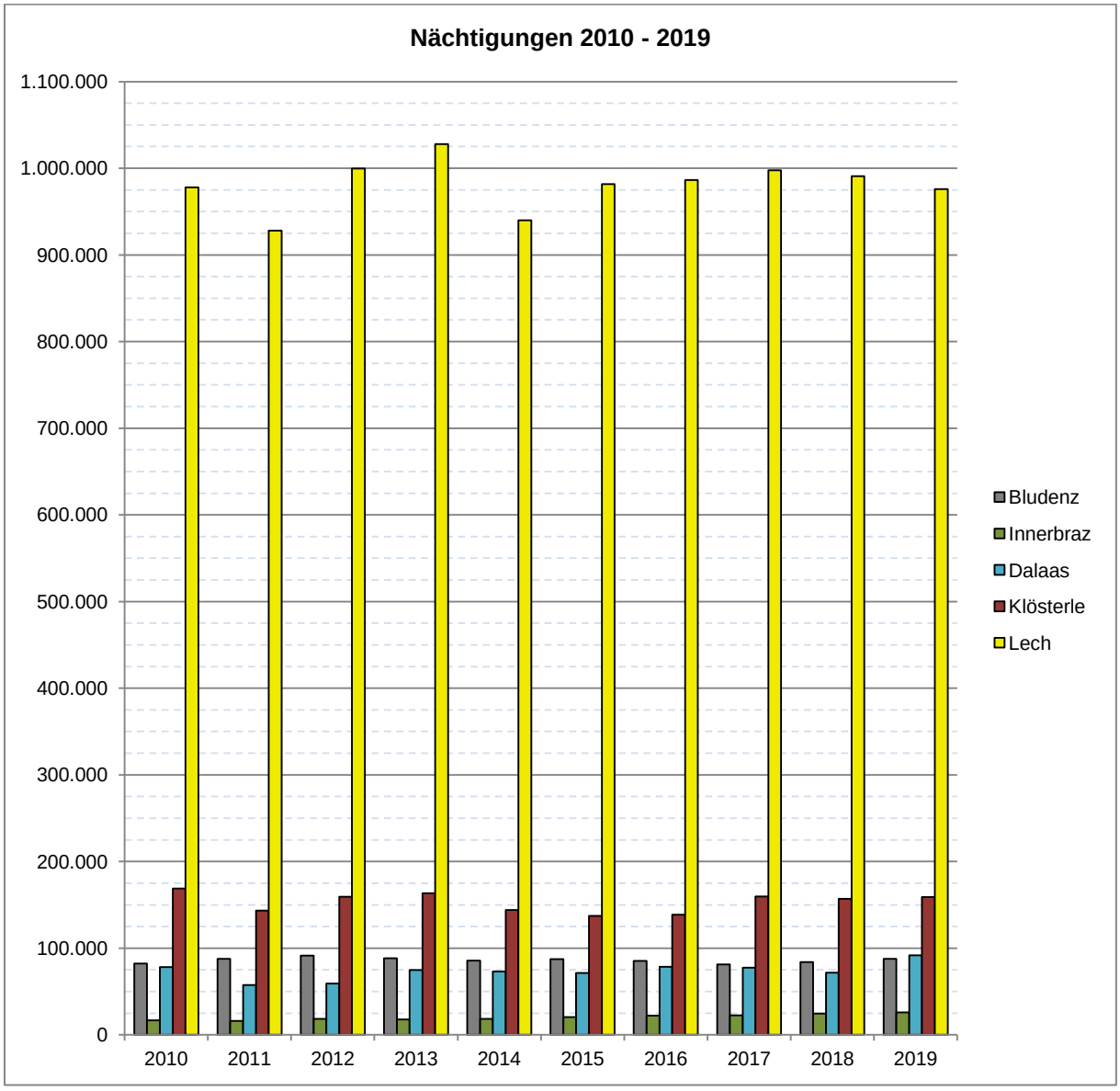

*Quelle: Statistik Austria, Tourimusstatistik*

Erwartungsgemäß ist die Bettenanzahl im Campingbereich im Sommerhalbjahr höher, als in der Wintersaison. Lech hat einen ausgeprägten Schwerpunkt auf der Wintersaison, erkennbar am Bettenangebot, das im Sommer ungefähr bei der Hälfte des Winters liegt. In den anderen Gemeinde ist diese Saisonalität nicht in diesem extremen Ausmaß vorhanden.



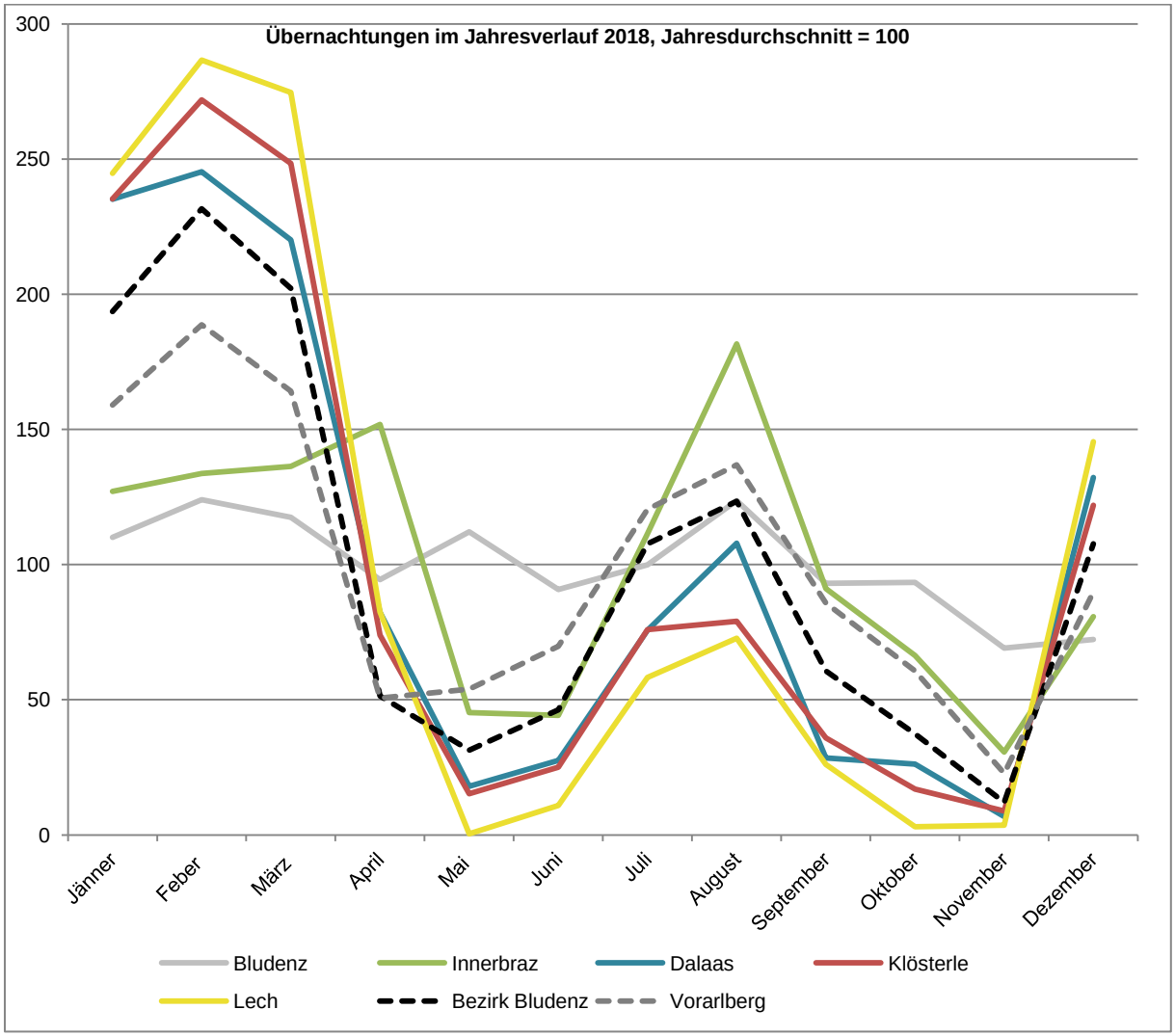

*Quelle: Statistik Austria, Tourimusstatistik*

Die Nächtigungen schwanken in allen Gemeinden in den letzten zehn Jahren um ihre Mittelwerte. Eine eindeutige Aufwärts- oder Abwärtsentwicklung ist großteils nicht feststellbar. Innerbraz verzeichnet eine relativ stetige Steigerung, hat aber die generell die niedrigsten Werte.




*Quelle: Statistik Austria, Tourimusstatistik*

Die Betrachtung der Übernachtungen im Jahresverlauf zeigt wiederum die starke Winterprägung von Lech. Auch der Sommerschwerpunkt von Innerbraz mit dem Campingplatz ist eindeutig ablesbar. Bludenz ist über das Jahre relativ konstant, während Dalaas und Klösterle starke Wintersaisonen in Kombination mit etwas unterdurchschnittlichem Betrieb im Sommer haben.



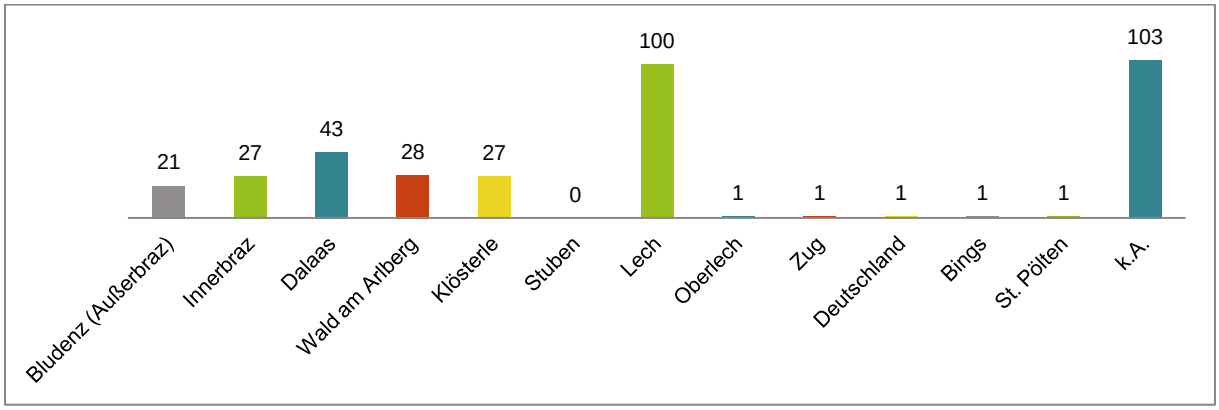

*Quelle: Statistik Austria, Tourimusstatistik*

## 3.6. Beteiligung der Bevölkerung

Im Frühjahr 2021 wurde eine Onlineumfrage zum Wohn- und Lebensraum Klostertal-Arlberg durchgeführt. Die Umfrage lief von Donnerstag 06.05.2021 bis Mittwoch 09.06.2021 und war über einen Internetlink / QR-Code zugänglich. Ein Flyer mit den Zugangsdaten wurde in der Regio als Postwurfsendung an alle Haushalte verschickt. Zusätzlich gab es die Möglichkeit an zentralen Stellen (Gemeindeämter) eine Papierversion auszufüllen und abzugeben.

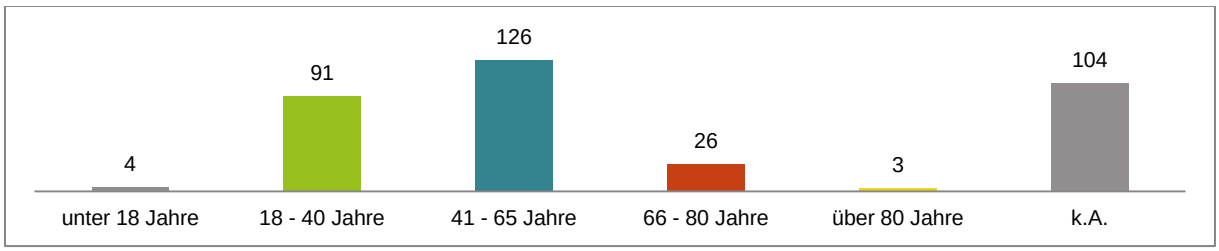
An der Umfrage teilgenommen haben insgesamt 354 Personen, davon drei in Papierform. Im Schnitt haben jeweils ungefähr 100 Personen keine Angaben zu den einzelnen Fragen gemacht. Die Verteilung der Umfrageteilnehmer auf Wohngemeinden und Altersklassen sind in den Darstellungen ersichtlich.

**Aktueller Wohnort**




*Quelle: Umfrage Wohn- und Lebensraum Klostertal-Arlberg, Regio Klostertal-Arlberg & FALCH, 05-06/21*

**Alter**




*Quelle: Umfrage Wohn- und Lebensraum Klostertal-Arlberg, Regio Klostertal-Arlberg & FALCH, 05-06/21*

### 3.6.1. Umfrageteil Lebensraum

Die Umfrage geht im ersten Teil auf die Wahrnehmung der allgemeinen Lebenssituation in der Regio Klostertal-Arlberg ein. Dabei zeigt sich im Gesamtbild eine hohe Zufriedenheit mit der Lebensqualität im Allgemeinen, insbesondere der Erlebbarkeit der Natur wird eine hohe Bewertung zugesprochen. Freizeit- und Kulturangebote sowie Angebote für unterschiedliche Altersgruppen (Kinder, Jugendliche, Ältere) werden als ausbaufähig angesehen. Ausbildungsmöglichkeiten und Kinderbetreuungsangebot werden als nicht ausreichend beurteilt. Die Verkehrsanbindung mit dem Auto wird als gut beschrieben, während der öffentliche Verkehr sowie Radfahren und Zufußgehen mit Attraktivitätsproblemen kämpfen.

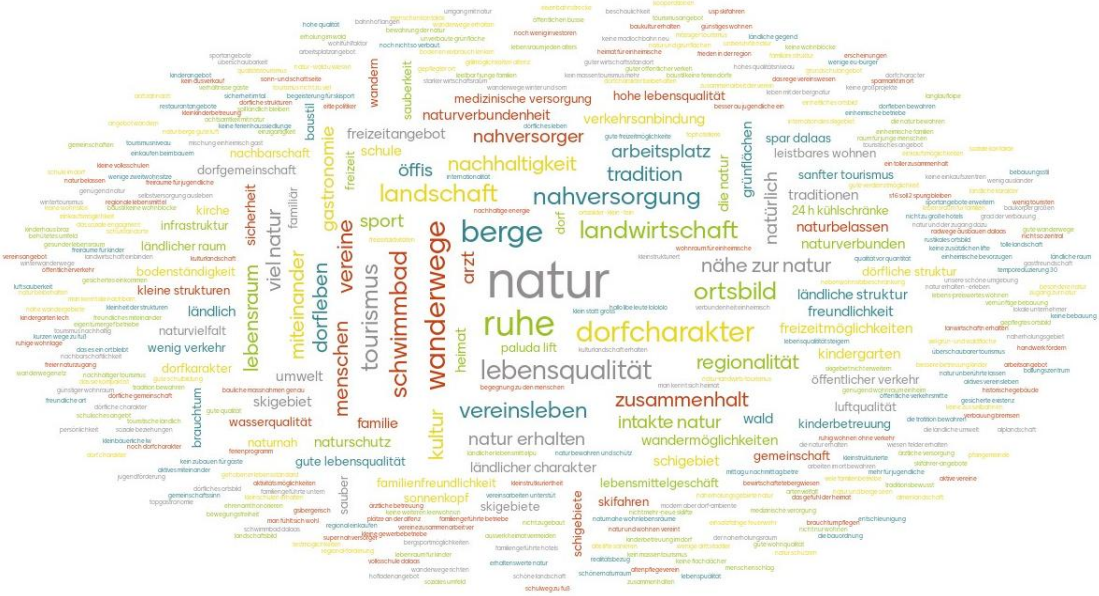
In weiterer Folge wurden nach den drei Stichworten „Bewahren, Verändern sowie Verhindern“ jeweils die Einschätzungen zu den zukünftigen Entwicklungen abgefragt und von den Umfrageteilnehmern offen beantwortet.
Aus der Umfrage für das regionale sektorale Entwicklungskonzept geht der Wunsch hervor, dass Freizeitwohnsitze und Zweitwohnsitze verhindert werden und künftig ein größerer Fokus auf leistbarem Wohnen liegen soll. Auch die Abwanderung ist ein großes Thema, welches unmittelbar mit der Wohnungsproblematik zusammenhängt.

a) Bewahren

Anhand der Umfrageergebnisse, welche Gegebenheiten in der Region bewahrt werden sollen, lässt sich herauslesen, dass den Teilnehmenden vor allem die Naturbelassenheit, die Ruhe und die Berglandschaft in der Region gefällt und diese bewahrt werden sollen. In diesem Zusammenhang wird auch der dörfliche, ländliche Charakter und die Kleinstrukturiertheit der Baukörper geschätzt. Freizeitangebote wie das Skifahren, das Wandern und Schwimmmöglichkeiten wollen viele Teilnehmer bewahrt sehen. Sie finden den sozialen Zusammenhalt und das Miteinander in der Region gut. Das rege Vereinsleben und das Dorfleben tragen dazu wesentlich bei. Wichtig ist den Bürgern

auch, dass die Nahversorgung in den Ortschaften gewährleistet bleibt. Dabei soll der Fokus weiterhin auf regionalen Waren und Dienstleistungen liegen.

**Wortwolke „Bewahren“**

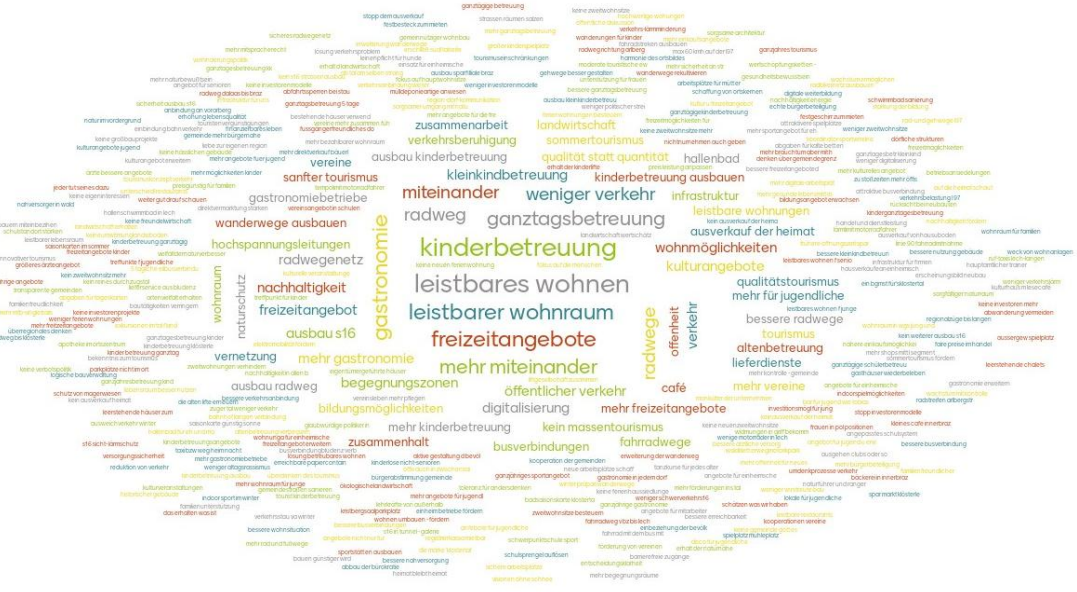



*Quelle: Umfrage Wohn- und Lebensraum Klostertal-Arlberg, Regio Klostertal-Arlberg & FALCH, 05-06/21*

<u>b) Verändern</u>

Genannt wurde im Zusammenhang mit den Dingen, welche die Bürger verändert sehen wollen, die Verbesserung der Radinfrastruktur, sowie ein Ausbau der Busverbindungen bei gleichzeitiger Reduktion des Verkehrsaufkommens. Gewünscht wird sich ein erhöhtes Betreuungsangebot für Kinder, sowie mehr Angebote für Kinder und Jugendliche. Viele möchten, dass Wohnraum leistbarer wird. Die Reduktion bzw. die Vermeidung der Freizeit- und Zweitwohnsitze ist in diesem Zusammenhang ein wesentlicher Punkt. Generell wird sich ein Ausbau der Freizeitangebote gewünscht. So wird vor allem eine Erweiterung der sportlichen Angebote (Wanderwege, Schwimmangebote, etc.) aber auch ein Ausbau kultureller Angebote angestrebt. Trotz bereits starkem Miteinander in der Region, wünscht man sich auch hier noch mehr Zusammenhalt und mehr Offenheit auch gegenüber Fremden.

**Wortwolke „Verändern“**




*Quelle: Umfrage Wohn- und Lebensraum Klostertal-Arlberg, Regio Klostertal-Arlberg & FALCH, 05-06/21*

c) Verhindern

Vermieden werden soll ein Ausverkauf der Heimat, Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen. Zudem soll auch vom Bau größerer Gebäude abgesehen werden. Eine Verbauung der Landschaft und eine weitere Bodenversiegelung sind ebenfalls nicht im Interesse der Bürger. Es soll bestenfalls nicht noch mehr zusätzlicher Verkehr entstehen. In diesem Zusammenhang soll vor allem auch der Ausbau der S16 verhindert werden. Ein übermäßiger Tourismus ist nicht erwünscht. Andererseits sollen kalte Betten vermieden werden. Es gilt demnach in diesem Punkt einen guten Mittelweg zu finden. Zusätzlich soll künftig auch von Investorenmodellen abgesehen werden.

**Wortwolke „Verhindern“**

*Quelle: Umfrage Wohn- und Lebensraum Klostertal-Arlberg, Regio Klostertal-Arlberg & FALCH, 05-06/21*

## 3.7. SWOT-Analyse

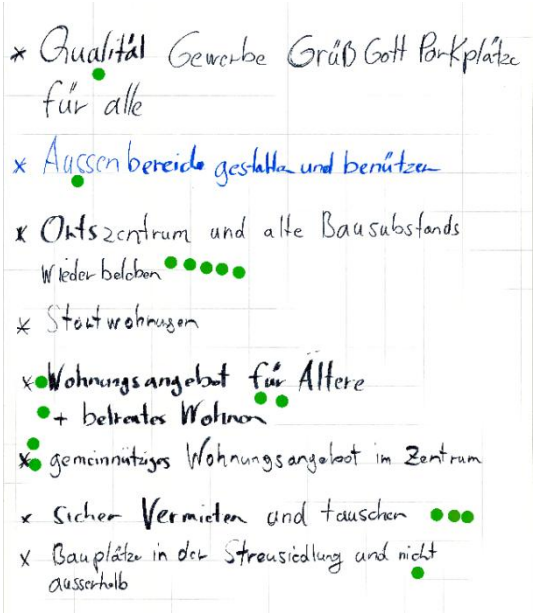
Auf Basis der erhobenen statistischen und räumlichen Grundlagen sowie den Ergebnissen aus der Umfrage wurden die internen Stärken und Schwächen sowie die externen Chancen und Risiken in einer Matrix zusammengestellt.

| SWOT | | Interne Analyse | |
|---|---|---|---|
| | | Stärken | Schwächen |
| Externe Analyse | Chancen | ***Lebensraum***<br>Lebensqualität<br>Naturraum<br>Dörflicher Charakter<br>Sportmöglichkeiten (Wanderwege, Schwimmbäder, Skigebiete)<br>Vereinsleben<br>Verkehrsanbindung Auto<br>Medizinische Versorgung<br><br>***Wohnraum***<br>Grundpreise im Klostertal<br>Zufriedenheit mit Wohnsituation & Wohnort<br>Deckung Nachfrage gemeinnütziger Wohnbau<br>Erkennbare Ortsräume mit ablesbarer Topographie | ***Lebensraum***<br>Freizeit- und Kulturangebote<br>Ausbildungsmöglichkeiten<br>Nahversorgung<br>Gesellschaftlicher Zusammenhalt<br>Saisonunabhängige Angebote<br>Bauliches Erscheinungsbild<br>Arbeitsplatzangebot<br><br>***Wohnraum***<br>Kinderbetreuung<br>Angewiesenheit auf Auto<br>Innenerschließung ÖV<br>Bahnausbau & -angebot<br>Quantität Radinfrastruktur<br>Zu niedrige Baunutzungszahlen<br>Leerstehende Wohnhäuser<br>Bestehende Bauflächenreserven |
| | Risiken | ***Lebensraum***<br>Abhängigkeit vom Tourismus<br>Massentourismus<br>Straßenverkehr<br><br>***Wohnraum***<br>Große Gebäude, Wohnanlagen & Bauvorhaben<br>Wohnraum für Junge<br>Wohnraum für Mitarbeiter<br>Bodenspekulation<br>Großer Flächenbedarf / Person | ***Lebensraum***<br>Ausbau S 16<br>Abwanderung<br>Alternde Gesellschaft<br>„Ausverkauf der Heimat“<br>Verbauung der Landschaft<br>Negative Bevölkerungsprognose Klösterle<br><br>***Wohnraum***<br>Leistbarkeit Wohnraum<br>„Kalte Betten“<br>Investorenmodelle<br>Platzverbrauch von Freizeitwohnsitzen<br>Konkurrenz Freizeitwohnsitze zu Wohnnutzung<br>Quantität ÖV-Anbindung<br>Begrenzter Dauersiedlungsraum<br>Grundpreise in Bludenz / Lech<br>Sinkende Haushaltsgröße |

## 3.8. Diskussionsveranstaltung 15.11.2021

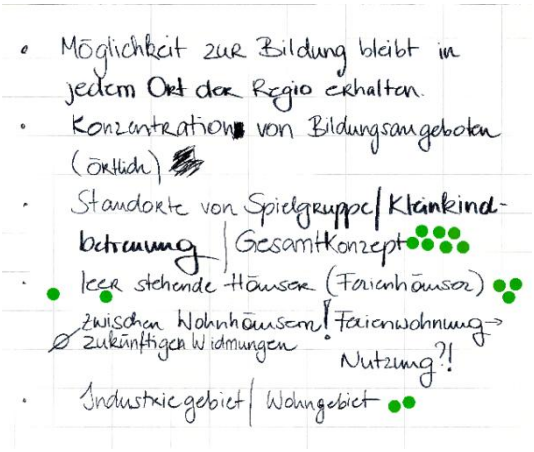
Am 15.11.2021 fand im Kristbergsaal Dalaas vor ungefähr 50 Anwesenden eine Präsentation des bisherigen Bearbeitungsstands (Funktionsschwerpunkte der Gemeinden, SWOT-Analyse, Zielsetzungen) durch das Planungsbüro Falch statt. Im Anschluss daran wurde zu den einzelnen Themenbereichen der Zielsetzungen (Siedlungsentwicklung, Zusammenleben, Mobilität, Wohnraum und Qualität des gemeinnützigen Wohnbaus) anhand der vorgeschlagenen Leitsätze unter Begleitung durch die politischen Vertreter der Gemeinden und der Regio sowie des Planungsbüro Falch in frei gewählten Gruppen diskutiert.
Die notierten Diskussionsbeiträge jeder Gruppe (siehe folgende Abbildungen) wurden in weiterer Folge für alle Anwesenden zusammengefasst und konnten von allen TeilnehmerInnen mit grünen Klebepunkten hinsichtlich ihrer Bedeutung gewichtet werden.

**Thema: Siedlungsentwicklung**

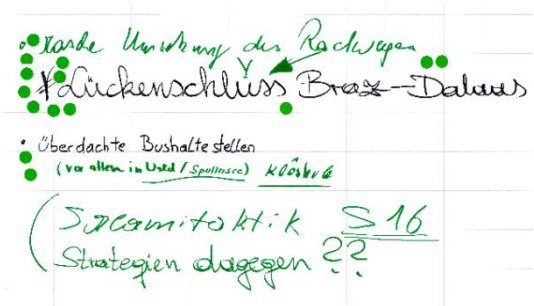



*Diskussionsveranstaltung 15.11.2021*

**Thema: Zusammenleben**

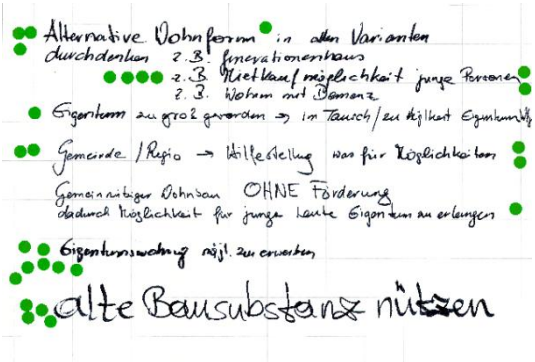



**Thema: Mobilität**

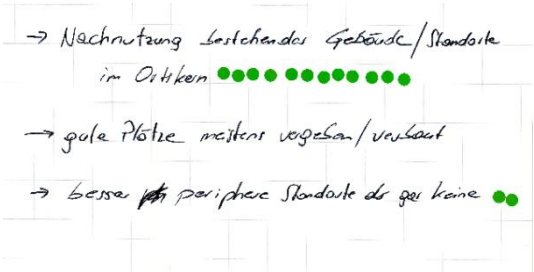



*Diskussionsveranstaltung 15.11.2021*

**Thema: Wohnraum**



**Thema: Qualität des gemeinnützigen Wohnbaus**




*Diskussionsveranstaltung 15.11.2021*

Diese Rückmeldungen aus der Bevölkerung sind Teil der Basis für die Formulierung der einzelnen Ziele zu den Leitsätzen sowie den Maßnahmen.

# 4. REGIONALES SEKTORALES ENTWICKLUNGSKONZEPT

## 4.1. Zielsetzungen

Auf Basis der dargestellten Grundlagen, Beteiligung der Bevölkerung und deren Analyse werden folgende Leitsätze, sowie zugeordnete Ziele und Maßnahmen, für die Wohnraumentwicklung in der Regio Klostertal-Arlberg

***Leitsatz: Die Siedlungsentwicklung richtet sich nach Innen und spart Flächen.***

- Äußere Siedlungsränder werden, inbesondere in den Hanglagen, langfristig gehalten
- Weitere Zersiedlung wird vermieden und Entwicklungen finden vorrangig in bestehenden Bauflächenreserven statt
- Umfassendere Entwicklungen konzentrieren sich in den gewachsenen Ortszentren und diese zentralen Ortsteile werden in ihrer Funktion und Erscheinung gestärkt
- Bauflächen werden effizient genutzt und die Nutzung wird in ortsangepasster Weise gezielt gesteuert, dabei werden auch Freiräume in ausreichendem Maß berücksichtigt
- Aktive Bodenpolitik und Vertragsraumplanung dienen der Absicherung von Standorten und Nutzungen, insbesondere für den leistbaren Wohnraum
- Neuerschließungen finden nur mit entsprechender Absicherung der tatsächlichen Nutzung statt
- Leistbarer Wohnraum wird in angemessener Form, insbesondere auch durch gemeinnützigen Wohnbau, angestrebt
- Revitalisierung von leerstehendem Altbestand als Entwicklungsfokus

*Maßnahmen:*

- Zurückhaltung bei Ausweisung von neuen Bauflächen, insbesondere an Standorten außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs
- Belebung Ortszentren durch angepasste Standortwahl gemeinnütziger Wohnbau und Revitalisierung alter Bausubstanz
- Verdichtete Bauformen (z.B. Reihenhäuser) auf ihre Eignung zur regionalen Adaption prüfen
- Initiative „Sicher vermieten“ verstärkt bekannt machen
- Ausdehnung Initiative „Sicher vermieten“ auf Tausch von Eigentumswohnungen prüfen
- Startwohnungen im Wohnbau durch öffentliche Stellen einfordern
- Kommunikation der Entwicklungsabsichten der öffentlichen Stellen im Hinblick auf aktive Bodenpolitik zur Bewußtmachung von Möglichkeiten
- Entwicklung gemeinnütziger Wohnprojekte mit regionalen Partnern
- Leerstandserhebung initiieren
- Gespräche mit Eigentümern leerstehender Immobilien über Entwicklungsperspektiven führen

***Leitsatz: Die aktuellen Mobilitätsherausforderungen werden umweltverträglich bewältigt.***

- Infrastrukturen für Radfahren und Zufußgehen werden ausgebaut
- Bauliche Verdichtung erfolgt an gut erschlossenen und erreichbaren Schwerpunkt
- Generell werden Strukturen die eine umweltverträgliche Mobilität begünstigen bevorzugt
- Konzentration von Versorgungseinrichtungen an zentralen Standorten mit hoher Erreichbarkeit
- Bevorzugte Errichtung von Stellplätzen in unterirdischen Garagen
- Abwägung des Ausbaus von verschiedenen hochrangigen Verkehrsträgern (Straße, Bahn) im Hinblick auf die Außenanbindung und Innenerschließung der Region

*Maßnahmen:*

- Erstellung Maßnahmenkatalog für Förderung Radfahren und Zufußgehen auf Basis Bedarfserhebung
- Radweg Braz-Dalaas ausbauen (Lückenschluss)
- Bushaltestellen an entsprechend frequentierten Einsteigepunkten überdachen
- Prüfung einer Anwendung von raumplanungs- und baurechtlichen Instrumenten zur Regelung der ober- und unterirdischen Stellplätze
- Langfristige Perspektive für Außenanbindung und Innenerschließung entwickeln

***Leitsatz: Der Wohnraum in der Region wird an die Herausforderungen von Lebensmodellen und –bedürfnissen angepasst.***

- Auf leistbare Wohnmöglichkeiten für junge Menschen wird ein besonderer Fokus gelegt
- Alternative Wohnformen (insbesondere betreutes Wohnen) werden nach Bedarf eingesetzt
- Standorte für Einrichtungen des Gemeinbedarfs, beispielsweise auch den gemeinnützigen Wohnbau, werden entsprechend dem Bedarf gesichert (beispielsweise durch Vorbehaltsflächen)
- Stärkung des gemeinnützigen Wohnbaus und Ausloten von freifinanzierten gemeinnützigen Wohnbauprojekten
- Ferienwohnungen sollen weitgehend restriktiv gehandhabt werden und jeweils auf ihre strukturellen Wirkungen auf die Raumplanungsziele beurteilt werden
- Verpflichtung zur Umsetzung einer Außen- und Freiraumplanung bei größeren Wohnbauprojekten
- Verstärkte regionale Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse von Angestellten im Tourismus

*Maßnahmen:*

- Unterstützung der Bevölkerung in Wohnraumfragen durch Regio / Gemeinden
- Möglichkeiten und Bedarf für alternative Wohnformen (inbesondere Betreutes Wohnen, Generationenhäuser, Mietkauf, Tauschmöglichkeiten etc.) erheben
- Mögliche Standorte für alternative Wohnformen suchen
- Startwohnungen in Wohnbauprojekte integrieren
- Möglichkeiten für gemeinnützigen Wohnbau ohne Wohnbauförderung in der Regio prüfen
- Kooperation der Gemeinden bei Entwicklung gemeinnütziger Wohnbauprojekte
- Gute Beispiele für Nutzung alter Bausubstanz sammeln und kommunizieren

***Leitsatz: Das Zusammenleben und die Kooperation in der Region funktionieren durch die Bemühungen aller Akteure.***

- Standorte des gemeinnützigen Wohnbaus werden von den Gemeinden mit der Regio gesamthaft koordiniert
- Flächennutzungen werden einander so zugeordnet, dass Konflikte möglichst vermieden werden
- Funktionsschwerpunkte der Gemeinden (Bildung, Sport, Verwaltung, ...) werden in der Planung berücksichtigt

*Maßnahmen:*

- Schaffung einer Struktur für den Austausch der Gemeinden untereinander
- Abstimmung Standorte Kinderbetreuungseinrichtungen für die gesamte Regio

- Abstimmung von raumplanerischen Entwicklungen unter den Gemeinden, insbesondere in den Grenzbereichen
- Konzeptionelle Weiterentwicklung der Funktionsschwerpunkte der Gemeinden und Ableitung von Handlungsmöglichkeiten

## 4.2. Funktionsschwerpunkte Gemeinden

Für die zukünftige Tätigkeit der Regio werden die folgenden Funktionsschwerpunkte der Mitgliedsgemeinden definiert:

**Außerbraz / Innerbraz:**
*Wohnen am Land in Stadtnähe*

Braz ist ein hervorragender Wohnstandort in der Nähe der Bezirkshauptstadt Bludenz. Die gute Erreichbarkeit und vorhandene Bildungs- und Sozialeinrichtungen (Kinderkrippe, Mittelschule, Sozialzentrum) machen die Attraktivät aus.

**Dalaas:**
*Sportliches Regiozentrum*

Dalaas mit den Ortsteilen Dalaas und Wald liegt zentral in der Region und ist die einwohnerreichste Gemeinde der Regio. Zudem bietet Dalaas einen Sportplatz, ein Schwimmbad und ein Skigebiet. Damit bietet die Gemeinde sowohl Einheimischen als auch Besuchern ein attraktives sportliches Angebot.

**Klösterle:**
*Tourismusort mit überregionaler Anbindung*

Klösterle mit seinen Ortsteilen Danöfen, Klösterle, Langen und Stuben ist mit der Anbindung an zwei Skigebiete sowie dem Schwimmbad vor allem Freizeit- und Tourismusstandort in der Region und über den Schnellzugbahnhof Langen zusätzlich gut erreichbar.

**Lech:**
*Touristischer Hotspot mit Ausstrahlung*

Lech ist der touristische Schwerpunkt der Region und liegt als einzige Gemeinde abseits der hochrangigen Verkehrswege. Das Versorgungsangebot (Gastronomie, Tourismus, Dienstleistungen, medizinisches Angebot) ist im Verhältnis zur Einwohnerzahl überdurchschnittlich. Die Gemeinde verfügt auch über Kinderbetreuungsmöglichkeiten und Schulangebote. Die extreme Nachfragesituation führt auch zu Verdränungseffekten in die Region.

## 4.3. Abschätzung Bedarf an gemeinnützigen Wohnungen

Auf Basis der Bevölkerungsprognose werden für die Gemeinden der Regio Klostertal-Arlberg die in der untenstehenden Tabelle angegebenen Anzahlen an gemeinnützigen Wohnungen bis zum Jahr 2041 abgeschätzt.

**Bedarfsschätzung gemeinnützige Wohnungen**

| | Außerbraz | Innerbraz | Dalaas | Klösterle | Lech |
|---|---|---|---|---|---|
| Prognose Einwohnerzahl 2031 | 1.050 | 1.050 | 1.580 | 680 | 1.700 |
| Zusätzlicher Wohnungsbedarf 2021-2031* | 35 | 44 | -8 | -4 | 72 |
| **Bedarf gemeinn. Wohnungen 2021-2031**** | **3** | **4** | **-** | **-** | **6** |
| Prognose Einwohnerzahl 2041 | 1.100 | 1.100 | 1.600 | 650 | 1.800 |
| Zusätzlicher Wohnungsbedarf 2031-2041* | 30 | 30 | 12 | -18 | 60 |
| **Bedarf gemeinn. Wohnungen 2031-2041**** | **3** | **3** | **1** | **-** | **5** |
| Summe zusätzlicher Wohnungsbedarf 2041 | 65 | 74 | 4 | -22 | 132 |
| **Summe Bedarf gemeinn. Wohnungen 2041** | **6** | **7** | **1** | **-** | **11** |

** Annahme: Belegungsziffer 2,0; Flächenbedarf plus 20 %*
*** 1 gemeinnützige Wohnung je 20 zusätzliche Einwohner*

## 4.4. Verteilung des gemeinnützigen Wohnbaus

Die Gemeinden der Regio Klostertal-Arlberg streben im Rahmen ihrer Entwicklungsmöglichkeiten und unter Berücksichtigung der Funktionsschwerpunkte eine Angleichung des Anteils der gemeinnützigen Wohnungen an ihren Bevölkerungsanteil in der Regio an.

**Verteilung gemeinnützige Wohnungen**

| | Außerbraz | Innerbraz | Dalaas | Klösterle | Lech | Regio | Land |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Einwohnerzahl 31.12.2019 | 992 | 977 | 1.592 | 686 | 1.581 | 5.828 | 397.852 |
| Bestand gemeinn. Wohnungen 2021 (inkl. Planungen) | 37 | 25 | 40 | 13 | 83 | 198 | 21.052 |
| Verhältnis Einwohner / Gemeinn. Wohnungen | 26,8 | 39,1 | 39,8 | 52,8 | 19,0 | 29,4 | 18,9 |
| Anteil Bevölkerung (Regio) | 17,02 % | 16,76 % | 27,32 % | 11,77 % | 27,13 % | 100 % | - |
| Anteil gemeinn. Wohnungen (Regio) | 18,68 % | 12,63 % | 20,20 % | 6,57 % | 41,92 % | 100 % | - |
| **Differenz Anteil gemeinn. Wohnungen – Bevölkerung (in Prozentpunkten)** | **1,66** | **-4,13** | **-7,12** | **-5,2** | **14,79** | **0** | **-** |

## 4.5. Qualität des gemeinnützigen Wohnbaus

Für die weitere Entwicklung des Wohnbaus in der Regio Klostertal-Arlberg, insbesondere im gemeinnützigen Bereich, werden die folgenden Zielsetzungen zur Orientierung herangezogen. Dabei wird zwischen der allgemeinen Standortebene und den konkreten Gebäudequalitäten unterschieden.

***Standortqualitäten***

- Vermeidung peripherer Standorte
- Standort in fußläufiger Nähe von Versorgungseinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheits-, Sozial- und Bildungseinrichtungen) wählen
- Anbindung Öffentlicher Verkehr im direkten Nahbereich

***Gebäudequalitäten***

- Flexible Grundrisse zur Anpassung an unterschiedliche Lebensituationen und –phasen
- Orientierung der Wohnungen soll höchstmögliche Nutzungsflexibilität ermöglichen (z.B. Zusammenspiel Nutzungszeiten – Besonnung, Kommunikation zwischen Räumen etc.)
- Wohnungsmix für unterschiedliche Anforderungen (insbesondere auch kleine und große Wohnungen)
- Bewusster Umgang mit Bezug zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen
- Möglichkeiten für betreutes Wohnen, Startwohnungen vorsehen
- Halböffentliche Begegnungsräume für soziale Kontakte vorsehen
- Begünstigen umweltverträglicher Mobilität (z.B. ebenerdiger Fahrradabstellraum, Ladestationen für Elektromobilität etc.)
- Höchstmögliche energetische Standards im Rahmen finanzieller Möglichkeiten umsetzen