



Bericht

Brand Räumliches Entwicklungskonzept

Brand

Räumliches Entwicklungskonzept

Im Auftrag der Gemeinde Brand

**Begleitung und Ausarbeitung
Peter Haimayer, Haimayer Projektbegleitung (Innsbruck)**

Brand und Innsbruck, April 2008

Inhalt

1	Aufgabenstellung	4
2	Vorgehensweise und Arbeitsansätze	6
3	Stärken und Schwächen	8
4	Vision und Ziele	15
4.1	Zukunftsbild von Brand.....	15
4.2	Ziele und Maßnahmen.....	16
5	Natur und Landschaft	17
5.1	Qualität und Vielfalt in mehreren Höhenstufen.....	17
5.2	Landschaftliche Qualitäten im Talbereich	18
6	Landwirtschaft und Jagd	19
6.1	Landwirtschaft	19
6.2	Jagd.....	22
7	Tourismus	23
7.1	Stellenwert und Entwicklungsgang des Tourismus.....	23
7.2	Das aktuelle touristische Angebot	27
7.3	Potenziale und Szenario.....	29
7.4	Positionierung und Alleinstellung	31
7.5	Ziele für den Tourismus.....	32
7.6	Künftige Themen, Angebote und Zielgruppen.....	33
7.7	Markenprofil und Markenwerte.....	35
7.8	Maßnahmen	37
8	Zweitwohnungen	38
8.1	Hintergrund und Rahmenbedingungen	38
8.2	Die künftige Handhabung von Widmungsanträgen.....	40
8.3	Regelung für die Widmung von Zweitwohnungen in Brand	41
9	Bergbahnen und Verkehr	45
9.1	Investitionen, Frequenzen und Umsatzerwartungen.....	46
9.2	Konsequenzen für den Verkehr in Brand	48
9.3	Ziele und Regelungen für den Verkehr	51
9.4	Gastronomie im Schigebiet	53
10	Sonstige Infrastruktur – Einrichtungen und Vorhaben	54
10.1	Walser Ensemble	54
10.2	Allgemeine Infrastruktureinrichtungen.....	55
10.3	Sport- und Freizeitinfrastruktur	56

11	Strukturierung des Ortes und Flächenwidmung	57
11.1	Zielsetzungen für die Ortsstruktur	57
11.2	Flächenwidmung	58
11.3	Perspektiven für die Siedlungsentwicklung	60
11.4	Maßnahmen zur Siedlungsgestaltung	64
12	Kernaussagen zur räumlichen Entwicklung	66
13	Bilddokumentation	68



1 Aufgabenstellung

Wichtige und in die Zukunft gerichtete Aufgabe für Brand

Das Vorarlberger Raumplanungskonzept schreibt im § 11 den Gemeinden die Erstellung eines Räumlichen Entwicklungskonzeptes vor. Dieses dient als Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und bietet Gelegenheit, die Ziele für die künftige Entwicklung der Gemeinde festzulegen. Für den Inhalt des Räumlichen Entwicklungskonzeptes liefert das Raumplanungskonzept den Grundraster, es lässt den Gemeinden aber hinreichenden Spielraum für individuelle Schwerpunktsetzungen.

Fortsetzung früherer Arbeiten

Im Mai 2003 hat in Brand ein Gespräch zwischen Vertretern des Gemeindevorstandes Brand und der Haimayer Projektbegleitung stattgefunden. Dabei kam der Wunsch zum Ausdruck, die bereits in den Jahren 1997 und 1998 mit einem externen Beraterteam begonnenen Arbeiten zum Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde fortzusetzen und abzuschließen.

Start mit Vorprojekt

In einem Vorprojekt waren zunächst alle für Brand erstellten Studien zu sichten und zu reflektieren. Dazu kamen Begehungen im Gemeindegebiet und im räumlichen Umfeld sowie Gespräche mit Entscheidungsträgern in Brand und mit externen Experten. Aus den gewonnenen Erkenntnissen entstand ein Vorschlag zum Inhalt und zur Struktur des Räumlichen Entwicklungskonzeptes sowie zur Vorgehensweise bei der Ausarbeitung. Die Ergebnisse des Vorprojektes stehen der Gemeinde Brand als schriftlicher Bericht zur Verfügung.

Meinungsbildung des Landes Vorarlberg

Im Juli 2003 hat mit dem Land Vorarlberg ein Gespräch zur Weiterführung und Abrundung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes Brand stattgefunden. Daran teilgenommen haben Dr. Franz Hämmerle und Dr. Ulrike Mast-Attlmayr (beide Abteilung Raumplanung und Baurecht), Mag. Karlheinz Rüdissler (Abteilung Wirtschaft), Erich Schedler (Bürgermeister der Gemeinde Brand) und Peter Haimayer (Haimayer Projektbegleitung). Im Rahmen der Vorbereitungen fanden auch Gespräche mit DI Ulrich Grasmugg und Christoph Türtscher (beide Abteilung Raumplanung und Baurecht) statt. In der Abschlussphase im Herbst 2007 war dann auch Dr. Wilfried Bertsch, der neue Leiter der Abteilung Raumplanung und Baurecht, eingebunden.



Eingrenzung der Themenfelder

In dem im Jahre 1999 unterbrochenen Arbeitsprozess zum Räumlichen Entwicklungskonzept hat die Frage des Winterangebotes, und dabei insbesondere die Höhengerschließung (Brandner Gletscher, Totalp) breiten Raum eingenommen. Da Vorhaben dieser Art vom Land Vorarlberg in absehbarer Zukunft keine Genehmigung erhalten werden, wurde diese Thematik im Rahmen der Weiterführung und Fertigstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes Brand nicht mehr behandelt. Dennoch sind die Zielsetzungen für die räumliche Entwicklung von Brand und die daraus abzuleitenden Maßnahmen so angelegt, dass sie einer allfälligen künftigen Höhengerschließung nicht entgegenstehen.

Phase der Konkretisierung ab Frühjahr 2006

Die im Sommer 2003 von der Haimayer Projektbegleitung begonnenen Arbeiten am Räumlichen Entwicklungskonzept wurden vom Frühjahr 2004 bis zum Frühjahr 2006 unterbrochen. Ausschlaggebend dafür waren die offenen Fragen bei der Planung und Finanzierung der Neuinvestitionen in das Schigebiet. Im Frühjahr 2006 schließlich lag das neue Ausbaukonzept vor, sodass die Arbeiten am Räumlichen Entwicklungskonzept wieder aufgenommen und im Jänner 2007 zu einem ersten Abschluss gebracht werden konnten. Im Zuge des weiteren Diskussionsprozesses mit der Abteilung Raumplanung und Baurecht haben dann noch mehrere Gespräche sowie Begehungen stattgefunden, bei denen insbesondere die Frage der äußeren und inneren Siedlungsråder thematisiert wurde. Endgültig abgeschlossen wurden die Arbeiten am Räumlichen Entwicklungskonzept Brand im November 2007.

Zeitgleich abgelaufene Entwicklungen mit Einfluss auf die Ergebnisse

In diesem langen Entstehungszeitraum gab es in Brand selbst sowie im Umfeld von Brand zahlreiche Entwicklungen, die den Arbeitsprozess und die Ergebnisse des Räumlichen Entwicklungskonzeptes beeinflusst haben. Das wichtigste Ereignis in Brand selbst ist zweifellos der Neubau der Bergbahnen und die Modernisierung des Schigebietes. Darüber hinaus hat der Tourismusausschuss Brand ein Konzept für den künftigen Weg des Tourismus erstellt, die Gemeinden Brand und Bürserberg haben ihre Zusammenarbeit intensiviert und die Alpenregion Bludenz ist um eine verstärkte Bündelung der Kräfte und um eine neue Organisationsform bemüht. Außerdem ist in diesem Zeitraum auch das neue Vorarlberger Tourismuskonzept entstanden, das für den Tourismusort Brand ebenfalls relevant ist.

Das alles trägt dazu bei, dass die Inhalte des räumlichen Entwicklungskonzeptes nicht in allen Bereichen denselben zeitlichen Stand repräsentieren und einige der darin formulierten Maßnahmen bzw. Projekte bereits umgesetzt sind. Der Text wurde aber auf weite Strecken in seiner ursprünglichen, im Jänner 2007 vorgelegten Form belassen, weil damit die Möglichkeit besteht, für Brand wichtige Entwicklungen und die damit verbundenen Diskussionsprozesse nachzuvollziehen.

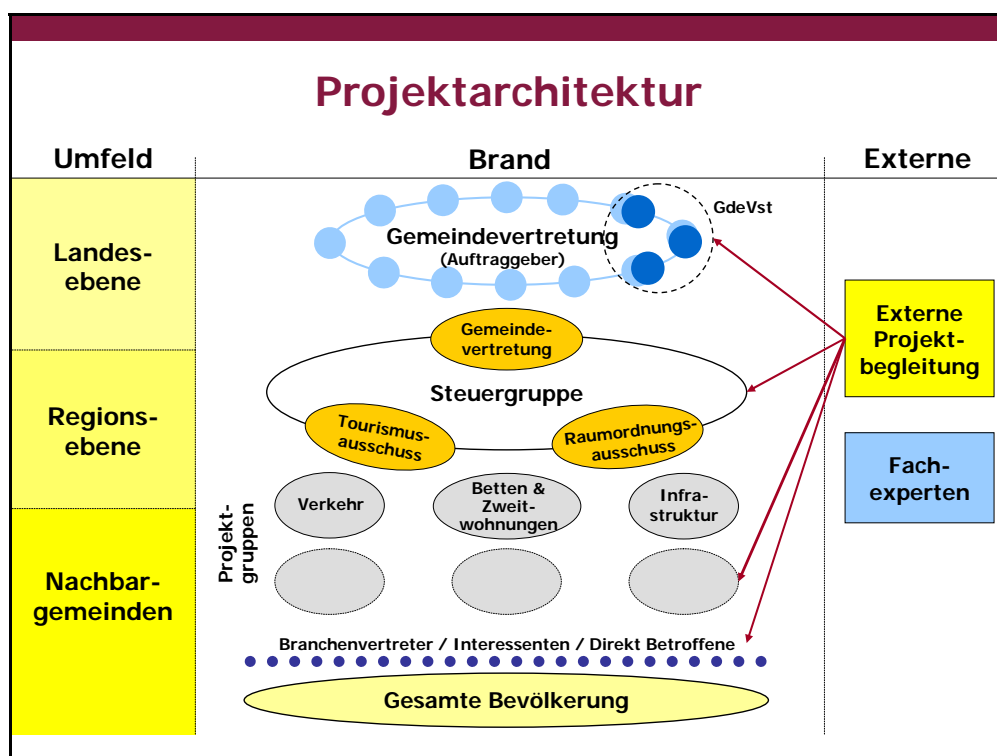


2 Vorgehensweise und Arbeitsansätze

Breite Einbindung der Betroffenen

Die Arbeiten vor Ort folgten dem vom Land Vorarlberg für Gemeindeentwicklungsprojekte vorgegebenen Prinzip der breiten Einbindung der Bevölkerung:

- ❑ Die Bearbeitung der zentralen Themen erfolgte in mehreren Projektgruppen (Betten, Infrastruktur, Verkehr), denen Mitglieder und Ersatzmitglieder der Gemeindevertretung, des Raumplanungsausschusses und des Tourismusausschusses angehörten.
- ❑ Zur Projektgruppe Landwirtschaft waren alle Landwirte eingeladen. Andere Themen wie die Jagd wurden mit den jeweils Betroffenen direkt bearbeitet.
- ❑ Die in das Räumliche Entwicklungskonzept eingebrachten Ergebnisse des Projektes Brand Plus hat ein breiter Kreis von Touristikern aus Brand erarbeitet.
- ❑ In einer umfassenden Informationsveranstaltung hatte die Bevölkerung von Brand Gelegenheit, zu den Ergebnissen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes Stellung zu beziehen und weitere Vorschläge einzubringen.
- ❑ Mit dem Gemeindevorstand fanden mehrere Arbeitssitzungen statt, die der Reflexion der Zwischenergebnisse, der Festlegung der jeweils weiteren Arbeitsschritte sowie der Diskussion des Endergebnisses dienten.



Vielfalt der Arbeitsansätze

Die Haimayer Projektbegleitung hat bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes Brand eine breite Palette von Arbeitsansätzen angewandt und bei der Klärung diverser Fragen konkretes Fachwissen eingebracht. Bei Bedarf ist die Haimayer Projektbegleitung auch bereit und in der Lage, bei der Umsetzung begleitend mitzuwirken.

Projektdokumentation als Ergebnisbericht

Der vorliegende Projektbericht ist in Form eines Ergebnisberichtes gestaltet. Das bedeutet, dass viele Arbeitsschritte und Zwischenergebnisse, die im Zuge der Ausarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes angefallen sind, hier nicht aufscheinen. Diese stehen der Gemeinde in Form von Protokollen zur Verfügung, die im Laufe des Projektes regelmäßig angefertigt und bereitgestellt wurden.



3 Stärken und Schwächen

Erarbeitung, Aussagekraft und Inhalte

Die Darstellung der Stärken-Schwächen-Profile baut in ihrem Kern auf den Ergebnissen vorhandener Studien auf: Gemeinde- und Tourismusleitbild, Unterlagen zur ersten Phase des Räumlichen Entwicklungskonzeptes, Brand Plus. Ihre Aktualisierung erfolgte auf der Grundlage zahlreicher Gespräche und Workshops. Die Auflistung enthält zahlreiche Anmerkungen, sie erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Detaillierte Darstellung als Arbeitsgrundlage für die Umsetzung

Informationen über die Stärken und Schwächen liefern wertvolle Hinweise zur Gestaltung des Lebensraumes der einheimischen Bevölkerung und für die Angebotsentwicklung im Tourismus. Sie bieten somit einen konkreten, praktischen Nutzen. Aus diesem Grunde sind die Tabellen mit der Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen zu den einzelnen Themen ausführlich gehalten. Außerdem können damit zu einem späteren Zeitpunkt die eingetretenen Veränderungen – etwa im Rahmen von Umsetzungsschritten – nachvollzogen werden.

So zeigt ein Blick auf das im Zuge des Gemeindeleitbildes Mitte der 1990er Jahre erstellte Stärken-Schwächen-Profil, dass in der Zwischenzeit sehr viele der damals aufgelisteten Schwächen beseitigt werden konnten. Weitere deutliche Veränderungen wird das Bild der Stärken und Schwächen dank der Investitionen erfahren, die im Jahre 2007 bei den Bergbahnen, bei den Beherbergungsbetrieben und in anderen Bereichen (z.B. Gebäude) vorgenommen werden.

Bewertung der Stärken und Schwächen

In Hinblick auf die Gestaltung der weiteren Entwicklung von Brand ist es von Bedeutung, auch jene Schwächen zu benennen, die nur sehr schwer oder überhaupt nicht geändert werden können. Sie zeigen nämlich, dass bestimmte Rahmenbedingungen zu akzeptieren sind und alternative Lösungen gesucht werden müssen (beispielsweise bei der Angebotsgestaltung für die Gäste). Darüber hinaus ist zu beachten, dass es oft auch eine Frage des Blickwinkels ist, ob und in welchem Umfang eine Gegebenheit als Stärke oder als Schwäche zu bewerten ist.



Zentrale Stärken

Brand weist einige zentrale Stärken auf, die schon für die bisherige touristische Entwicklung Vorteile gebracht haben und die auch für die künftige Entwicklung von Bedeutung sein werden:

- ❑ Die Vielfalt der Landschaft mit der Höhererstreckung von 1.000 bis nahezu 3.000 Metern Höhe, die imposante Bergkulisse und der großartige Talschluss mit dem Massiv der Schesaplana.
- ❑ Die Nähe zu den Ballungsgebieten im süddeutschen Raum und zur Ostschweiz, die gute Erreichbarkeit über die Autobahn sowie die kurze Anfahrt von etwa zehn Minuten Dauer von der Autobahn bis ins Ortszentrum.
- ❑ Die Vielfalt der touristischen Infrastruktur und des Freizeitangebotes, speziell für den Sommer, die für einen Tourismusort in der Größenordnung von Brand keinesfalls selbstverständlich ist.

..... und Schwächen

Zu den spürbaren Schwächen von Brand zählen:

- ❑ Die im Vergleich zu den unmittelbaren Mitbewerbern im Montafon und am Arlberg niedrige Höhenlage und geringe Größe des Schigebietes.
- ❑ Der starke Innerortsverkehr in der Winter- und in der Sommersaison. Dieser ist zum einen durch die Lage der Seilbahnstationen (Dorfbahn, Palüdbahn, Lünarseebahn) und zum anderen durch die Siedlungsstruktur von Brand bedingt.
- ❑ Die Veränderungen im Landschaftsbild (z.B. Verbuschung des Maisäzigtels) und im Siedlungsbild (z.B. Bauten, Lagerflächen) sowie das Fehlen eines gestalteten und erlebbaren Ortskerns.



Natur / Landschaft / Klima

Stärken	Schwächen
Imposanter Talschluss mit Schesaplana	
Weitgehend intakte und gesunde Umwelt sowie saubere Luft	
Bäche / natürliche Wasserläufe, Lünensee, Qualität des Trinkwassers	
Weitgehend naturbelassene Bereiche, reiche Pflanzenwelt und Wildtiere	
Vielfalt und Besonderheiten auf kleinem Raum, individuelle Landschaftsräume (Gletscher, Totalp, Lünensee)	Veränderungen im Landschaftsbild (Siedlungen, Parkplätze, Lagerflächen, Bachverbauungen, Schigebiet)
Günstige klimatische Bedingungen für Sommertourismus im Talbereich	Geringe Sonneneinstrahlung im Winter (Nord-Süd-Erstreckung des Tales)
Sonniges Wandergebiet (Plateau), sonniges Schigebiet (Plateau)	Unsichere Schneelage wegen der Höhenlage des Schigebietes und der Talabfahrten

Ortsbild / Ortsentwicklung

Stärken	Schwächen
Gesamterscheinungsbild des Ortes (gepflegte Bauten, Straßenbeleuchtung usw.)	
Feriedorfcharakter dank der relativen räumlichen Geschlossenheit	
Bereich um das Gemeindezentrum bietet Ansätze für die Entwicklung eines Ortszentrums	Kein kompakter Ortskern
Entwicklungsspielräume für die Siedlung im Ortsbereich	Großflächige Ausweitung des Dauersiedlungsraumes, Siedlung entlang Straße, lange innerörtliche Wege
Gestaltungsspielräume für neue Architektur und für das Ortsbild	Baugestaltung sowie mangelnde Anpassung von Hotels und Appartements an die regional charakteristische Bausubstanz
Moderne Architektur (Gemeinde, Golfclub) und alte bäuerliche Struktur im Landschaftsbild (Heubergen, Ställe)	Insgesamt wenig alte, regionaltypische Bausubstanz
Gestaltung der Gärten	
Keine großen Baufehler	Siloballen
Viele Grünflächen	Böschungen bei landwirtschaftlichen Flächen werden nicht mehr gemäht und verwachsen

Verkehr

Stärken	Schwächen
Gute Erreichbarkeit dank direkter Autobahnabfahrt	
Stadtnähe	
Zufahrt zum Ort besitzt Charakter einer Bergstraße (passt zur Funktion von Brand als Ferienort)	Parken entlang der L 82 beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität
Im Winter kein Durchgangsverkehr	Im Sommer Ausflugsverkehr zur Lünenseebahn
	Ortsdurchfahrt im Winter und im Sommer in Spitzenzeiten stark belastet
	Hausgemachter Verkehr (z. T. strukturell bedingt durch Lage der Bergbahnen)
	Fehlende Flexibilität beim Pendelbus

Landwirtschaft

Stärken	Schwächen
Noch weitgehend funktionierende Landwirtschaft mit traditioneller Bewirtschaftung	Verarmung des Landschaftsbildes durch Verbuschung und Aufforstung von landwirtschaftlichen Flächen (z.B. Maisäßgürtel)
Von der Landwirtschaft geprägte Kulturlandschaft ist im Tal und auf den Alpen noch weitgehend intakt	Bereitstellung sowie Absatz regionaler Produkte

Wirtschaft insgesamt

Stärken	Schwächen
Betriebe sind in der Hand von Brandner Unternehmen	
Handel und Gewerbe liefert Grundversorgung	Keine Apotheke
Gute Arbeitskräfte aus den benachbarten Orten	Abwanderung der Arbeitskräfte (Auspendler)
Feriedorfcharakter	Beim Arbeitsplatzangebot wenig Alternativen zum Tourismus
Zulieferbetriebe für den Tourismus sind im Dorf angesiedelt (Handwerk)	

Tourismus insgesamt

Stärken	Schwächen
Wichtiger Beitrag zur Wirtschaftskraft	Starke Abhängigkeit vom Tourismus
Tourismusbetriebe (Hotels, Gastronomie)	Relativ große Zahl von Zweitwohnungen
Gute Lage zum Einzugsgebiet der Gäste	
Auslastung der Betriebe wie in anderen bekannten Tourismusorten in Vorarlberg	
Gästezielgruppen	Schwaches Image bei jungen Menschen
Ausflugsverkehr im Sommer	Zu wenig Wertschöpfung aus dem Ausflugsverkehr
Vier Jahreszeiten erlebbar	
Infrastruktur	Qualität der Spazierwege im Ort und in Ortsnähe
Angebotsvielfalt auf kleinem Raum	Kein Shopperlebnis, wenig Einkaufsmöglichkeiten
Innovationsbereitschaft	Zu wenig Veränderungsbereitschaft

Tourismusbetriebe

Stärken	Schwächen
Gastfreundschaft und Service	Marketing und Verkauf durch die Betriebe
Vielfalt des Angebotes an Betrieben	Einrichtung und Infrastruktur teilweise veraltet
Auf Familien spezialisierte Hotels sind gut positioniert	Die klare Positionierung fehlt bei vielen Betrieben
Auslastung der Kinderanimation in Hotels	Inanspruchnahme der Kinderanimation durch Ferienwohnungsgäste
Preis-Leistungs-Verhältnis der Gastronomie im Ort (mittleres Preissegment dominiert)	Wenig Highlights, wenig Vielfalt in der Gastronomie (Schwerpunkte: bürgerlich und regional)
	Zu wenig gegenseitige Abstimmung in Gastronomie (z.B. Öffnungszeiten)
	Zusammenarbeit und Netzwerkbildung



Tourismusmanagement

Stärken	Schwächen
Brand Tourismus GmbH	
Brand plus (Zukunftsstrategie und Positionierung)	
Gute Position innerhalb der Alpenregion Bludenz	

Freizeitangebot Winter

Stärken	Schwächen
Winterpanorama im Schigebiet	Kein großes, zusammenhängendes und leicht erreichbares Schigebiet mit guter Höhenlage
Familienfreundlichkeit des Schigebietes (leichte und mittlere Pisten, Überschaubarkeit)	Geringe Größe des Schigebietes
Moderne Aufstiegshilfen im Schigebiet	
Konzept für neue Bergbahnen	
Beschneiungsanlagen / Schneesicherheit	Geringe Schneesicherheit, insbesondere in unteren Lagen
Großes Angebot an Pistenflächen und Qualität der Schipisten	Echte Attraktionen fehlen (z.B. Funpark, außergewöhnliche Gastronomie)
Snowboard, Eislaufplatz, (Nacht) Rodeln	
Mehrere Gastronomiebetriebe im Schigebiet	Gastronomie im Schigebiet führt kein Angebot für gehobene Ansprüche
Schischule mit umfangreichem Angebot	Gästeorientierung bei Service (z.B. Schiverleih)
Schiverleih: viele Anbieter	Schiverleih: Preiskampf der Anbieter
Kaum Wartezeiten bei den Bergbahnen	Auslastung der Winterinfrastrukturen außerhalb der Kernzeiten bei allen Angeboten
Vielfalt an Zusatzangeboten	Chancen für Zusatzangebote zu wenig genutzt
Winterwanderwege	
Für Tagesausflugsverkehr gut erreichbar (Autobahnausfahrt, kein Stau)	Beschränktes Angebot an Parkplätzen bei Bergbahn

Freizeitangebot Sommer

Stärken	Schwächen
Naturerlebnis auf der Grundlage Landschaft	
Starkes Schönwetterangebot	Schlechtwetterangebot / -programm im Sommer
Breite und Vielfalt des Sommerangebotes (Bergbahn, Badeseesee, Bergsteigerschule, Klettergarten, Mountainbiking, Golfschule, Tennisschule, Reitschule, Fischen, Bogenschießen, Paragliding, Canyoning)	Kommunikation mit dem Kunden
Kletterparadies (alle Schwierigkeitsgrade)	Klettersteige fehlen (z.B. Lünersee – Schesaplana)
Ausgangspunkt für hochalpine Wanderungen	
Wanderwegnetz / Forstwege, sonniges Wandergebiet in der Höhe (Plateau)	Ausbaufähige Angebote: Erlebniswandern
Mountainbikerouten mit Einbindung in das gut beschilderte Routennetz der Alpenregion Bludenz	
Kinderprogramm im Sommer	Kinderbetreuung im Sommer
Tiere zum Anfassen	Animation für Erwachsene im Sommer
Inclusive Card (Montafon)	Angebot für ältere Gäste im Ort
Auslastung Badeseesee	Auslastung Tennis, Adventure Reiten: begrenztes Angebot
Qualität Tennis, Golf, Badeseesee, Animation, Events	Zusammenarbeit: Animation, Reiten
Stadttnähe – Shopping (Bludenz in zehn Minuten erreichbar)	Sommerrodelbahn fehlt

Gesellschaft / Soziales / Kultur

Stärken	Schwächen
Selbstbestimmung – großer Entscheidungsspielraum dank Talschlusslage (z.B. in Verkehrsfragen)	
Unternehmertum	
Viele Vereine	
Gute Zusammenarbeit in den Vereinen und zwischen den Vereinen	
Mitteilungsblatt der Gemeinde	Keine Gemeindezeitung

4 Vision und Ziele

4.1 Zukunftsbild von Brand

Inhalte und Formulierung der Vision

Die Vision entspricht einem gewünschten Zukunftsbild, das grundsätzlich realisierbar ist und das die Entwicklungsvorstellungen und die Ziele in gebündelter Form zum Ausdruck bringt. Die Beschreibung der Vision erfolgt in der Gegenwartsform sowie mit aktiven und positiven Formulierungen. Aus den Überlegungen und Diskussionsbeiträgen der Mitwirkenden am Räumlichen Entwicklungskonzept und aus der Analyse der verfügbaren Unterlagen resultiert für Brand folgende Vision:



Erfolgreicher Tourismusort ...

Als innovativer und klar positionierter Tourismusort zählt Brand zu den erfolgreichsten Tourismusgemeinden in Vorarlberg. Der Tourismus bildet den zentralen Wirtschaftszweig. Dank der guten Zusammenarbeit in der Bevölkerung und zwischen den Betrieben agiert Brand wie ein Unternehmen. Im Winter und im Sommer sind die Gäste von der Vielfalt und der hohen Erlebnisqualität des Freizeitangebotes begeistert. Die zukunftsorientierte Verkehrslösung kommt Gästen und Einheimischen in gleicher Weise zugute. Zwischen der Zahl der Gästebetten und der Betten in Zweitwohnungen besteht ein ausgewogenes Verhältnis.

Das Schigebiet ist mit modernen Aufstiegshilfen erschlossen und bis zum Amatschonjoch erweitert. Es ist als vielfältiger Wintersportraum positioniert, der für Familien mit Kindern sowie für aktive Gäste optimale Voraussetzungen zur Ausübung zahlreicher Schneesportarten bietet. Dank der professionellen Beschneigung sind die Schipisten von Weihnachten bis Ostern bis in das Tal befahrbar.

... und attraktiver Lebensraum für die Einheimischen

Trotz des intensiven Tourismus erleben die Einheimischen Brand mit seinem dörflichen Charakter als Heimat und als attraktiven Lebensraum, der ihnen Sicherheit und Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Das kompakte Ortszentrum ist ein Treffpunkt und ein Ort der Kommunikation für Einheimische und Gäste. Die Jugend findet interessante Zukunftsperspektiven und bleibt im Ort. Mit den Nachbargemeinden und mit der Region besteht eine gute Partnerschaft und eine konstruktive Zusammenarbeit, von der beide Seiten profitieren. Dank der intakten Landwirtschaft mit ihren traditionellen Bewirtschaftungsformen ist die Pflege und die Erhaltung der wertvollen bäuerlichen Kulturlandschaft gesichert.

4.2 Ziele und Maßnahmen

Die Ziele weisen die Richtung für Maßnahmen und Projekte

Die Ziele zeigen, in welche Richtung Brand arbeiten will und woran sich die Bürgerinnen und Bürger orientieren können. Die Formulierung der Ziele erfolgt in einer positiven und aktiven Form, die das angestrebte Ergebnis zum Ausdruck bringt. Konkrete Wege zu den einzelnen Zielen sind nicht vorgegeben. Vielmehr sind die Ziele im Zuge der Umsetzung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes mit konkreten Inhalten zu füllen bzw. sind aus ihnen Projekte und Maßnahmen abzuleiten und mit den verfügbaren Ressourcen abzustimmen.

Vorgaben für den Zielrahmen

Die Vision sowie die daraus abgeleiteten Ziele und Maßnahmen sind so gehalten, dass sie den Weg zu einer allfälligen späteren Höhererschließung nicht versperren. In die aktuell formulierten Ziele und Maßnahmen findet die Höhererschließung aber keinen Eingang. Denn es gilt, alle Energien auf das derzeit und in absehbarer Zukunft Machbare zu lenken. Auf eine mögliche spätere Höhererschließung nimmt das Räumliche Entwicklungskonzept aber Bedacht.

Ziele und Maßnahmen

Die Ziele und die Maßnahmen sind den einzelnen Themen zugeordnet und in die entsprechenden Abschnitte eingebaut (z.B. Landwirtschaft, Verkehr)

5 Natur und Landschaft

5.1 Qualität und Vielfalt in mehreren Höhenstufen

Vielfältiges Landschaftsbild und reichhaltige Naturlausstattung

Das Gemeindegebiet Brand reicht von der Talsohle des Brandnertales in rund 1.000 m Seehöhe bis zum Gipfel der Schesaplana in 2.965 m. Es ist in Bezug auf die Landschaft und die Naturlausstattung überaus vielgestaltig. Besonderheiten sind in allen Höhenlagen zu finden, von den Blumenwiesen im Tal bis zum kargen Karstplateau der Totalp und dem Brandner Gletscher unterhalb der Schesaplana.

Tal der Quellen

Aufgrund der geologischen und klimatischen Verhältnisse weist das Brandnertal eine große Zahl von Quellen mit zahlreichen unterschiedlichen Ausprägungsformen auf. Im Biotopinventar des Landes Vorarlberg ist das Brandnertal denn auch als Tal der Quellen charakterisiert. In ihrer Ursprünglichkeit belassene Quellen zählen heute zu den seltenen Biotoptypen, die im Biotopinventar auch als solche ausgewiesen sind.

Landschafts- und Naturschutz im Bereich Lünensee – Totalp

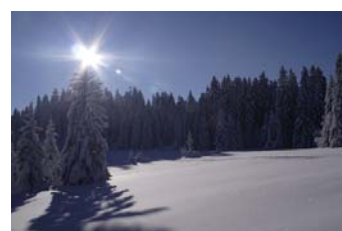
Die Qualität des Landschafts- und Naturraumes hat auch dazu geführt, dass das Land Vorarlberg das Rellstal und das Lünenseegebiet (Lünensee, Totalp, Schesaplana) unter Natur- und Landschaftsschutz gestellt hat.

Naturgefahren

Das Siedlungsgebiet von Brand ist weitgehend lawinensicher. Im Haupttal sind jedoch durch Wildbäche, Steinschlag und Rutschungen gefährdete Bereiche vorhanden, welche die Entwicklungsmöglichkeiten für den Siedlungsraum einschränken (Ausweisung von Gefahrenzonen). Anders ist es taleinwärts in Richtung Lünensee, wo das Seetal zahlreiche große Lawinenzüge aufweist.

Sorgsamer Umgang mit Natur und Landschaft

Die Landschaft und die Natur des Brandnertales sind für den Tourismus als zentralem Wirtschaftsfaktor von herausragender Bedeutung: Sie sind zum einen Aktivitätsraum und zum anderen attraktive Kulisse für Freizeitaktivitäten im Siedlungsbereich. Im Sinne der Vision vom attraktiven Lebensraum und erfolgreichen Tourismusort Brand muss daher der schonende und verantwortungsvolle Umgang mit der Landschaft und der Natur bei allen künftigen Planungen und Umsetzungsschritten einen besonderen Stellenwert einnehmen.



5.2 Landschaftliche Qualitäten im Talbereich

Das Brandnertal besitzt auch in der unmittelbaren Nähe des Siedlungsraumes landschaftliche Qualitäten, die für die Lebensqualität der einheimischen Bevölkerung und für die Erholungsqualität der Gäste von hohem Wert sind. Dazu zählen der Bereich beiderseits des Alvierbaches, viele Freiflächen, die Maisäßzone und der Wald.

Reiz des Alvierbaches

Der Alvierbach ist ein weitgehend naturnaher Gebirgsbach mit schmalen Restauen aus Grauerlenbeständen entlang der Ufer. Stärker ausgeprägt sind die Restauen an der Grenze zu Bürserberg sowie taleinwärts der Pfarrkirche bis zum Kesselfall. Daneben ist der Alvierbach auf weite Strecken von Grünland begleitet, das überwiegend als Freihaltegebiet gewidmet ist. Der Alvierbach besitzt somit eine wichtige Funktion als ortsnahe Spazier- und Wandergebiet, das im Hinblick auf die künftige touristische Positionierung von Brand noch mehr an Bedeutung gewinnt.

Bedeutung der Freiflächen

Mehrere Freiflächen in den unteren Hang- oder Schuttkegellagen bilden visuell ansprechende Landschaftsteile. Dazu gehören z.B. die Hänge oberhalb der Warth, der Bereich Brügga oder die offenen Wiesen- und Weideflächen innerhalb des Palüdbaches im Innertal. Die Freiflächen tragen ganz entscheidend zum landschaftlichen Reiz und damit zur touristischen Qualität des Brandnertales bei. Sie sind außerdem eine wichtige Voraussetzung für eine funktionierende Landwirtschaft. Der sorgsame Umgang mit Freiflächen besitzt daher eine hohe Priorität, zumal Freiflächen auch Reserven für heute noch nicht absehbare, künftige Entwicklungen darstellen.

Siedlungsnaher Maisäßgürtel

Der Maisäßgürtel nimmt auf der Sonnseite des Tales einen schmalen, aber landschaftlich markanten Streifen ein, der direkt an die Talwiesen und Siedlungen anschließt und bis zur unteren Waldgrenze hinaufreicht. Er besteht aus steilen Mähwiesen und aus Weiden, ist von Heubargen durchsetzt, und kann direkt vom Ort aus visuell erlebt werden. Allerdings hat der Rückgang der Bewirtschaftung dazu geführt, dass in den letzten Jahren und Jahrzehnten Buschwerk und Wald immer größere Teile des Maisäßgürtels erobern. Dadurch leidet die Erlebnis- und Erholungsqualität dieses Landschaftsteiles.

Ausgedehnter und vielfältiger Waldbestand

Dank der klimatischen Bedingungen weist der Wald im Brandnertal eine relativ breite Vielfalt auf, wobei die ausgedehnten Lärchenbestände bei der Brüggelealpe für Vorarlberg eine Besonderheit darstellen. Wegen der Steilheit der Talhänge sind weite Waldflächen, insbesondere auf der Schattseite, als Bann- und Schutzwälder ausgewiesen. Von Bedeutung sind die talnahen Waldränder als Gestaltungselemente für die Landschaft und als wertvolle Elemente des Erholungsraumes.

6 Landwirtschaft und Jagd

6.1 Landwirtschaft

Generelle Zielsetzung für die Landwirtschaft

Brand muss auch in der Zukunft über eine funktionierende Landwirtschaft verfügen. Der Landwirtschaft sollte daher auf solchen Flächen der Vorrang eingeräumt werden, die aufgrund ihrer Lage und ihrer Neigung günstige Voraussetzungen für die landwirtschaftliche Nutzung aufweisen. Die Landwirtschaft sorgt für die Pflege der Landschaft, die für die hohe Qualität des Lebens- und Erholungsraumes unerlässlich ist. Einen Großteil der für die Landwirtschaft erforderlichen Nebenerwerbsmöglichkeiten kann der Tourismus bereitstellen.

Bedeutung der Landwirtschaft

In alpinen Regionen bilden Landwirtschaft und Tourismus eine für beide Wirtschaftsbereiche lebensnotwendige Partnerschaft. Die Landwirtschaft wird im Tal also auch in Zukunft gebraucht. Es ist daher dafür Sorge zu tragen, dass der Kreislauf zwischen Landwirtschaft und Tourismus funktioniert.

Landwirtschaft und Flächenwidmung

In einer Tourismusgemeinde wie Brand, die nur wenige Kilometer von den Wirtschaftsräumen des Walgaus und des Rheintals entfernt ist, bewegen sich die Landwirte als Grundbesitzer im Spannungsfeld zwischen der Landwirtschaft und Tourismus sowie dem Wohnbedarf der Bevölkerung. Die einzelnen Nutzungsansprüche stellen die Landwirte immer wieder vor schwierige Entscheidungen. Konkrete Aussagen zur Widmung von Flächen sind seitens der Landwirtschaft jedoch problematisch, da von den derzeit in Brand bewirtschafteten Flächen etwa 70 bis 80 % Pachtflächen sind.

Ausgleich von Wettbewerbsnachteilen

Die Berglandwirtschaft ist gegenüber der Landwirtschaft in ebenen Gebieten mit erheblichen Wettbewerbsnachteilen konfrontiert. Diese sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Idealfall sollte der Ausgleich über die Produkte erfolgen und nicht über Förderungen. Ein zusätzliches Problem stellt in Brand die starke Zerstückelung der Flächen in viele kleine Grundparzellen dar, was die Bewirtschaftung erschwert. Das ist sowohl bei den Wiesen als auch beim Wald der Fall.

Düngung der Wiesen

Das Ausbringen der Gülle unterliegt zeitlichen Einschränkungen, und zwar bereits unmittelbar nach dem ersten Schnitt. Schwierigkeiten bereiten aber nicht die Touristiker, sondern die Zweitwohnungsbesitzer. Wenn aufgrund dieser Einschränkungen im Herbst schließlich die Gülle ausgebracht werden kann, liegt oft schon Schnee. Das reduziert die Wirksamkeit der Düngung. Abhilfe könnte in Zukunft das Separationsverfahren für Gülle schaffen (entzieht der Gülle die Flüssigkeit), bei dem die Gülle so verarbeitet wird, dass sie bei der Ausbringung geruchlos ist.

Nutzung des Waldes

In Brand sind 80 % des Waldes Schutz- und Bannwälder, die im Prinzip keinen Ertrag abwerfen. Dennoch müssen diese Wälder durchforstet werden. Das gewonnene Holz könnte u. a. im geplanten Biomasseheizwerk Verwendung finden. Holz könnte auch im Maisäßgürtel gewonnen werden. Die Kombination von effizienter Nutzung und gutem Holzpreis würde für die Landwirte einen wirtschaftlichen Ertrag abwerfen. Die regelmäßige Durchforstung der Wälder im Rahmen eines arrondierten Nutzungssystems könnte vier bis fünf Landwirten einen Nebenerwerb bringen.

Rückgewinnung des Maisäßgürtels

Die Landwirte sind interessiert, die Flächen im Bereich des Maisäßgürtels wieder zu bewirtschaften. Diese Flächen wären größtenteils als Weideflächen, z. T. aber auch als Mähwiesen nutzbar. Die landwirtschaftliche Nutzung des Maisäßgürtels würde die Futtergrundlage erweitern und gleichzeitig positive Effekte für den Tourismus bringen. Aufgrund der eingetretenen Bewaldung besteht auf der Sonnenseite des Tales keine Möglichkeit mehr, den Hang entlang in der Sonne zu wandern. Die Rekultivierung des Maisäßgürtels ist politisch bei der Forstbehörde durchzubringen. Für die Rekultivierung wären auch finanzielle Anreize erforderlich.

Bewirtschaftung der Alpen

Auf den Alpen, die im Besitz von Brandnern sind, reicht das Futter für ca. 400 Stück Vieh. Demgegenüber liefern die Wiesen im Tal aufgrund des Flächenverbrauchs für Siedlungen, Freizeiteinrichtungen und Verkehrswege nur mehr für 100 bis 150 Kühe Winterfutter (Fütterungsperiode September bis Mai). Die Alpflächen und die meisten Maisäßflächen sind nur mit Weidevieh zu bewirtschaften. Fremdtiere für die Alpbeweidung zu gewinnen wird immer schwieriger. Wenn die Alpen und Maisäße in Zukunft flächendeckend bewirtschaftet werden sollen, muss im Winter ein gewisser Viehbestand gehalten werden. Das hat den Zukauf von Winterfutter zur Folge.

Organisatorische Arrondierungen bei der Bewirtschaftung

Aufgrund der Kleinparzellierung sowie aus arbeitsökonomischen Gründen sind in mehrerer Hinsicht organisatorische Arrondierungen sinnvoll, so z.B.

- beim Durchforsten der Schutz- und Bannwälder,
- bei der Beweidung der rekultivierten Maisäßflächen,
- bei der gemeinsamen Viehhaltung (z.B. Gemeinschaftsstall).



Landwirtschaftliche Produkte

- ❑ In Brand werden im Jahresschnitt etwa 300 Stück Vieh gehalten. Die Schlachttiere decken zwar nicht den Fleischbedarf des Ortes, sie sollten jedoch zur Gänze im Ort abgesetzt werden können.
- ❑ Die Landwirtschaft in Brand besitzt gute Voraussetzungen für die Bereitstellung von Qualitätsprodukten. Die Qualität muss standardisiert sein. Diese Qualitätsprodukte könnten mit der Marke Brand verknüpft werden, die dem Kunden auch eine entsprechende Sicherheit bietet.
- ❑ Brand erfüllt die ÖPUL-Auflagen zu 100 %, kommt also einer biologischen Bewirtschaftung sehr nahe (Verzicht auf Kunstdünger, Pestizide und Spritzmittel). Die Produkte der Brandner Landwirtschaft wären somit als Produkte aus 100 % biologischem Anbau vermarktbar.
- ❑ Um erfolgreich zu sein ist eine an den Bedürfnissen des Kunden orientierte Veredelung der Produkte notwendig, die auf intelligenten Lösungen beruht (z.B. Convenience-Produkte). Auf diese Weise ist eine Direktvermarktung an Gäste machbar (z.B. über Geschenkvittrinen bei Hotelrezeptionen, Brandner Spezialitätenkorb).
- ❑ Die erfolgreiche Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte setzt eine geeignete Logistik voraus. Einen ersten Schritt dazu könnte die Zusammenarbeit mit einem Metzger bilden, die derzeit im Aufbau begriffen ist.

 **Maßnahmen Landwirtschaft**

Maßnahmen	Erläuterungen
Absatz landwirtschaftlicher Produkte	Erstellung eines Konzeptes für den Absatz der vor Ort erzeugten landwirtschaftlichen Produkte in Brand selbst sowie für die Direktvermarktung an die Gäste. Landwirte und Gastronomen sollen sich zu gemeinsamen Workshops treffen.
Rekultivierung des Maisäßgürtels	Freihaltung und Pflege des Maisäßgürtels (siehe Seite 18). Diese Thematik wird auch im Montafon diskutiert. Es kann hilfreich sein, mit dem Montafon Informationen und Erfahrungen auszutauschen.



6.2 Jagd

Bedeutung der ordnungsgemäßen Wildbewirtschaftung

Das Jagdgebiet von Brand umfasst 3.500 Hektar und ist auf zwei Jagden aufgeteilt. Die Einstandsgebiete für das Wild sind relativ klein. Wildruhezonen fehlen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Wildes setzt die Erhaltung des Lebensraumes des Wildes voraus.

Druck durch die Tourismus- und Freizeitnutzung

Der durch den Tourismus und die Freizeitaktivitäten der Vorarlberger Bevölkerung verursachte Druck auf den Freiraum ist in räumlicher wie in zeitlicher Hinsicht immer stärker spürbar (tages- und jahreszeitlich, Häufigkeit). Beispiele sind Schiabfahrten in der Nacht, Nachtrodeln, Laternenwanderungen, Feuerwerke oder die längere Beweidung der Alpen.

Abstimmung der Interessen

Unterschiedliche Positionen zwischen Tourismus und Landwirtschaft auf der einen sowie der Jagd auf der anderen Seite liegen in der Natur der Sache. Vorhandene Reibungspunkte sollten unter Berücksichtigung der Interessen beider Seiten gelöst werden. Die meisten Ziele scheinen ohne große Probleme erreichbar, die entsprechenden Lösungen ohne besondere Schwierigkeiten umsetzbar.

Konzept zur Besucherlenkung

In einem Konzept zur Information und Lenkung der Nutzer des Freiraumes könnten die Rückzugsräume des Wildes bzw. die Taburäume für die freizeittouristische Nutzung definiert und kartografisch festgehalten werden. Die Rückzugsräume für das Wild sollten in Form von Inseln gestaltet sein, die in ihrer räumlichen Verteilung dem jahreszeitlichen Rhythmus des Wildes gerecht werden.

Die meisten Wege bestehen seit Jahrzehnten und länger. Für den Bedarf des Tourismus reichen sie aus. Die Wanderer sollten in verstärktem Maße auf diese Wege konzentriert werden. Planung sowie Errichtung von Freizeitinfrastrukturen am Rande des Siedlungsraumes sowie außerhalb der Siedlungen sollten unter Einbindung der Jagd erfolgen.

Wildfütterung

Bei der Anlage von Wildfütterungen sind alle wesentlichen Aspekte zu beachten, welche die Jagd, die Forstwirtschaft, den Verkehr oder den Tourismus betreffen. Aus der Sicht des Tourismus ist es wünschenswert, dass die Gäste die Möglichkeit haben, die Tiere aus einer angemessenen räumlichen Distanz zu beobachten.



7 Tourismus

7.1 Stellenwert und Entwicklungsgang des Tourismus

Tourismus ist der zentrale Wirtschaftsfaktor

Brand ist in hohem Maße vom Tourismus geprägt. Dank der klaren touristischen Orientierung besitzt der Tourismus im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Brand einen hohen Stellenwert. Zur langfristigen Absicherung des Tourismus hat auf Initiative des Tourismusausschusses im Rahmen des Projektes Brand Plus eine intensive Auseinandersetzung mit Zukunftsfragen des Tourismus stattgefunden. Die Ergebnisse dieses Diskussions- und Entscheidungsprozesses finden im Räumlichen Entwicklungskonzept weitgehende Berücksichtigung.

Neuinvestitionen und Steigerung der Nächtigungen nach Phase der Stagnation

Brand blickt auf eine lange touristische Vergangenheit zurück und zählt seit Jahrzehnten zu den führenden Tourismusgemeinden in Vorarlberg. In der jüngeren Vergangenheit hat die Wintersaison unter der geringen Höhenlage des Schigebietes und den fehlenden Investitionen in das Schigebiet gelitten. Inzwischen haben jedoch die ersten Modernisierungsmaßnahmen im Schigebiet gegriffen. Darüber hinaus öffnen die bevorstehenden Investitionen in neue Aufstiegshilfen und in Bescheinungsanlagen sowie die Positionierung als Familienschigebiet neue Perspektiven. Auch im Sommertourismus konnte nach Jahren der Stagnation und der Rückgänge ab 2002 wieder eine positive Entwicklung eingeleitet werden. Diese ist zum einen auf den Ausbau der Freizeitinfrastruktur und zum anderen auf die intensive Zusammenarbeit mit Reiseveranstaltern zurückzuführen.

Perspektiven für die Entwicklung des Bettenangebotes

Brand verfügt derzeit über ca. 2.000 Gästebetten: 1.000 in Hotels und Pensionen, 800 in gewerblich oder privat vermieteten Ferienwohnungen und 200 in Privatquartieren. Dazu kommen noch etwa 500 Betten in Zweitwohnungen (Ferienwohnungen nach § 16 RPG). Diese Bettenzahl genügt nicht, um auf Dauer eine anspruchsvolle touristische Infrastruktur aufrecht zu erhalten, zumal die unmittelbaren Nachbargemeinden nur über wenige Gästebetten verfügen. Die Erhöhung der Bettenzahl in Brand ist daher wünschenswert, wobei die angestrebte Zahl von 3.000 Gästebetten angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen für den alpinen Tourismus ein anspruchsvolles Ziel darstellt. Nach Aussagen, die Ende der 1990er Jahre im Zuge von Arbeiten zum Tourismus in Brand gemacht wurden, würde die Ausstattung der Gemeinde Brand mit kommunaler Infrastruktur für 4.000 Gästebetten ausreichen.

Neue Betten, die dazukommen, sollen in erster Linie gewerbliche Betten sein, die professionell bewirtschaftet werden. Gleichzeitig ist die Verbesserung der Qualität des bereits vorhandenen Bettenbestandes unumgänglich. Um dafür entsprechende Impulse zu setzen, soll es in Zukunft innerhalb eines klar abgesteckten Rahmens möglich sein, neue, zusätzliche Gästebetten teilweise über den Verkauf von Zweitwohnungen zu finanzieren (siehe dazu Abschnitt 8 Zweitwohnungen).

Tabellen zur Entwicklung der touristischen Nachfrage

In den Grafiken auf den folgenden Seiten ist die Entwicklung der Ankünfte und der Nächtigungen für Brand, die Alpenregion Bludenz, den Bezirk Bludenz und für Vorarlberg dargestellt (Sommersaison, Wintersaison, Tourismusjahr). Der Beobachtungszeitraum reicht von 1991/92 bis 2005/06. Die Verwendung von Indexwerten ermöglicht den raschen und direkten Vergleich der vier räumlichen Einheiten. Die Zahl der Ankünfte und der Nächtigungen für das Ausgangsjahr 1991/92 dient als Index 100. Die nachstehende Tabelle zeigt anhand einiger konkreter Werte die Größenordnung der in den ausgewiesenen Gebieten erzielten Ankünfte und Nächtigungen.

Ankünfte

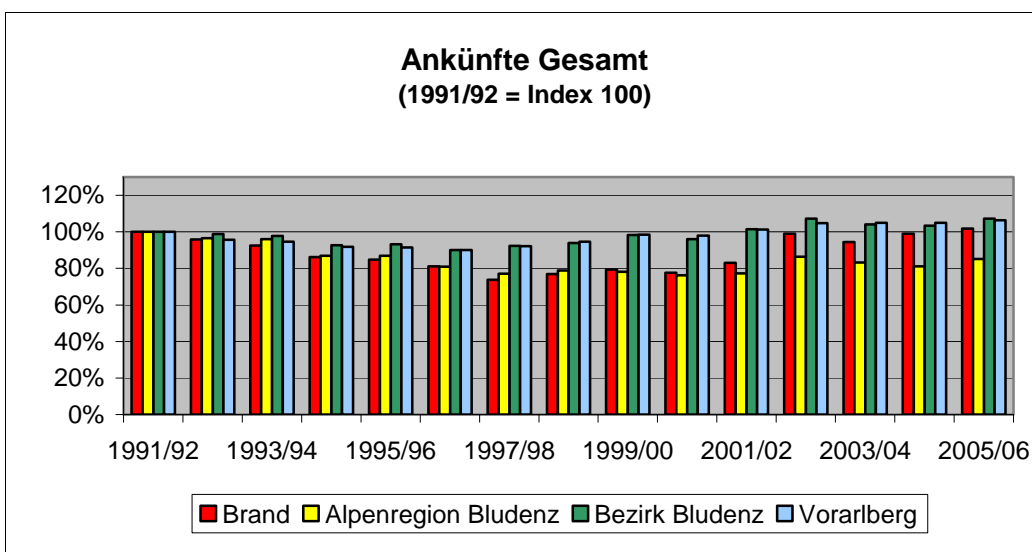
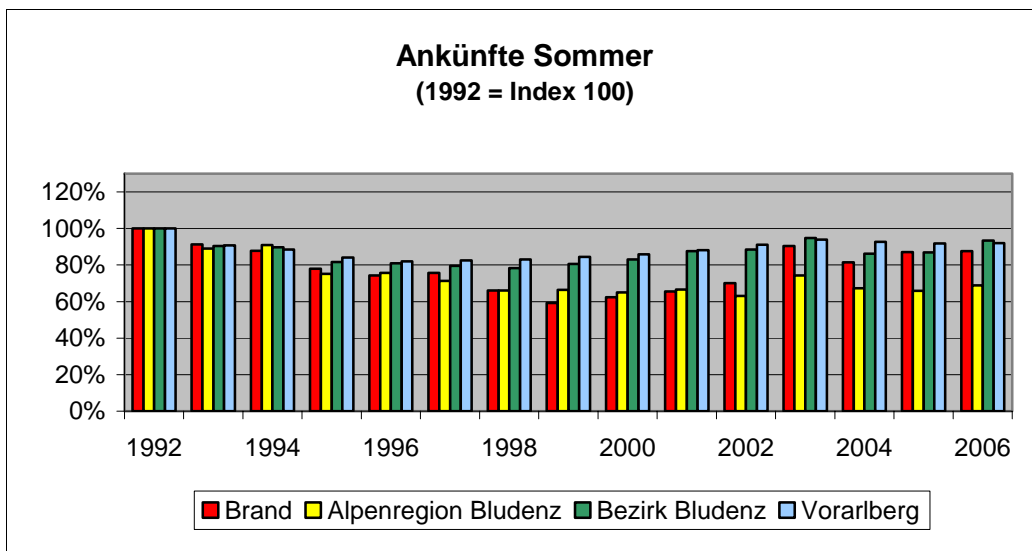
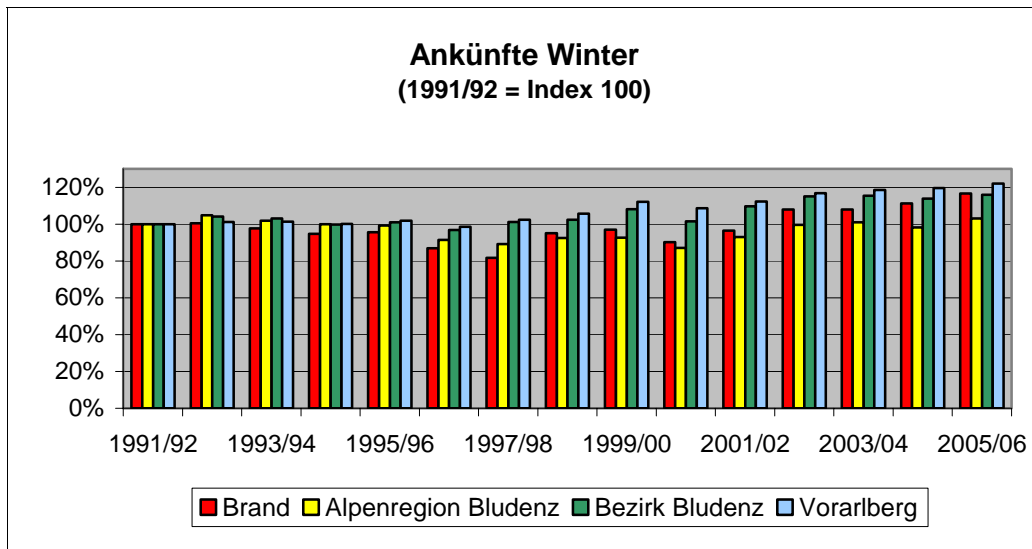
	1991/92				2005/06			
	Brand	Alpen-Region Bludenz	Bezirk Bludenz	Vorarlberg	Brand	Alpen-Region Bludenz	Bezirk Bludenz	Vorarlberg
Winter	22.562	108.506	427.681	813.216	26.296	111.857	495.408	991.927
Sommer	23.326	120.188	271.680	894.919	20.450	82.808	253.898	823.174
Gesamt	45.888	228.694	699.361	1.708.135	46.746	194.665	749.306	1.815.101

Nächtigungen

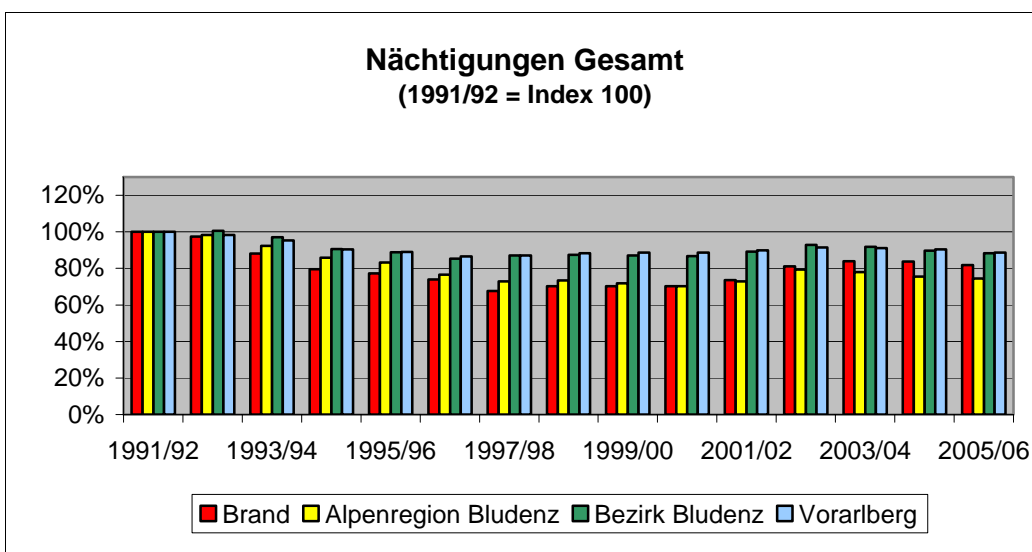
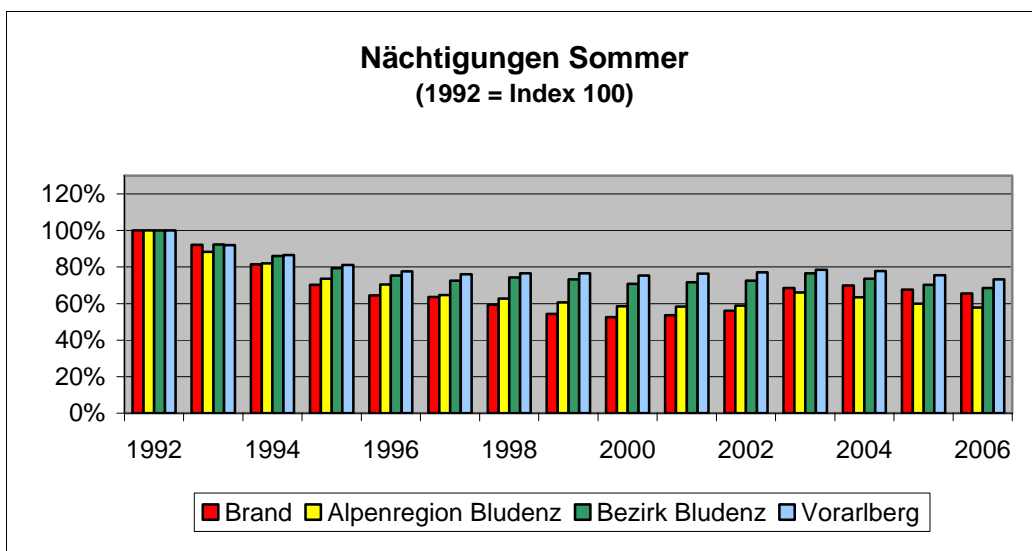
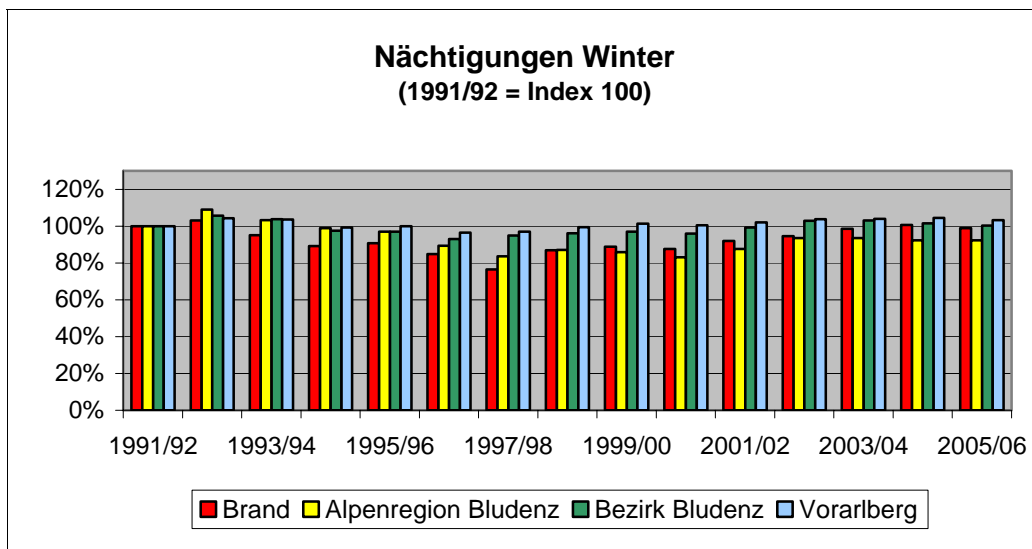
	1991/92				2005/06			
	Brand	Alpen-Region Bludenz	Bezirk Bludenz	Vorarlberg	Brand	Alpen-Region Bludenz	Bezirk Bludenz	Vorarlberg
Winter	140.528	557.181	2.605.926	4.503.891	138.971	514.680	2.615.032	4.646.346
Sommer	147.779	594.949	1.597.034	4.277.694	96.918	343.953	1.093.088	3.133.354
Gesamt	288.307	1.152.150	4.202.960	8.781.585	235.689	858.633	3.708.120	7.779.718



Entwicklung der touristischen Nachfrage im Vergleich – Ankünfte



Entwicklung der touristischen Nachfrage im Vergleich – Nächtigungen



7.2 Das aktuelle touristische Angebot

Infrastruktur

Brand gilt in Vorarlberg als Gemeinde mit hohem touristischem Potenzial und guter infrastruktureller Ausstattung, speziell für die Sommersaison. Entwicklungspotenzial besteht auch im Winter – sowohl für den Schilauflauf als auch für andere Schneesportarten. Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die zu Beginn des Jahres 2007 vorhandene touristische Infrastruktur.

Winter	Sommer
Bergbahnen	Bergbahnen (Dorfbahn, Lünserseebahn)
Schipisten	Klettern (Touren, Kurse)
Funpark	Bergtouren
Langlaufloipen	Wanderwege (und Beschilderung)
Winterwanderwege	Geführte Wanderungen (3 bis 5 pro Woche)
Schneeschuhwanderungen	Jeep tour Oberzalim
Rodeln (Tag, Nacht)	Mountainbikewege
Eislauf	Mountainbike (Verleih, Kurse)
Eisstockschießen	Alvierbad / Badeseesee
Eisklettern	Golf (18-Loch-Platz, Driving Range)
Tennis	Adventure
Bogenschießen (Parcours, Kurse)	Tennis (Hallenplätze, Freiplätze)
Schischule	Bogenschießen (Parcours)
Schikinderland	Reiten / Reitschulen
Schirennen	Fliegenfischen
Schiverleih	Streichelzoo
Rodelverleih	Tierwanderpfad
Schlittschuhverleih	Kinderanimation
Wellness	Wellness
Pferdeschlitten / Pferdekutschen	Pferdekutschen
Events	Events (Beach, Musik)
Livemusik (an mehreren Tagen)	

Beherbergung und Gastronomie

Laut Statistik von Brand Tourismus verfügt Brand mit 31. Mai 2007 über 107 Beherbergungsbetriebe mit 2.105 Betten, darunter 427 Zusatzbetten. Nach Einschätzung von Brand Plus sind zwar in allen Betriebstypen moderne Zimmer und gute betriebliche Infrastrukturen vorhanden, insgesamt besteht aber dennoch ein spürbarer Nachholbedarf in Bezug auf die Qualität der Ausstattung der Betriebe.

Die Bettenauslastung ist im Winter wesentlich besser als im Sommer, wobei die Ferienwohnungen in beiden Saisonen etwa gleich stark ausgelastet sind. Weitere Auslastungssteigerungen sind in allen Betriebskategorien möglich und aus betriebswirtschaftlichen Gründen auch wünschenswert. Die im Konzept Brand Plus angestrebte Erhöhung der Zahl der Gästenächtigungen auf insgesamt 290.000 (von 100.000 auf 130.000 im Sommer und von 130.000 auf 160.000 im Winter) könnte theoretisch ohne zusätzliche Gästebetten, allein aufgrund einer verbesserten Auslastung erreicht werden.

Gästeprofil

Unter den Gästezielgruppen dominieren in Brand die Familien mit Kindern, die insgesamt etwa 60 % der Gäste ausmachen. Am stärksten sind sie naturgemäß in den Ferienwohnungen vertreten, am schwächsten in den Privatquartieren. Das spiegelt sich auch in der Altersstruktur der Gäste wider, die in den Privatquartieren deutlich höher ist als in den Hotels und den Ferienwohnungen. Junge Familien stellen etwa 20 % des Publikums. Der Anteil der Stammgäste liegt im Winter je nach Betriebstyp zwischen 60 % und 75 %, im Sommer bei ca. 50 %. Die geringere Stammgästeanteil im Sommer dürfte auf die in den letzten Jahren verstärkten Vertrieb über Reiseveranstalter zurückzuführen sein. Im Winter dominieren die Schiläufer. Im Sommer stehen bei den Familien das Schwimmen, die Kinder- bzw. Familienanimation sowie das Wandern im Vordergrund. Dem Golf- und Tennissport gehen primär die anderen Gäste nach, wie z.B. Paare, die auch das Wellnessangebot in größerem Umfang annehmen.

Mitbewerber

Aufgrund des aktuellen und potenziell möglichen Angebotes sowie aufgrund der derzeitigen und in Zukunft angestrebten Gästesichten (demografische Struktur, Lebensphase, gesellschaftliche Zugehörigkeit, Urlaubsaktivitäten usw.) gelten Tourismusdestinationen mit folgenden Merkmalen als Mitbewerber von Brand: Im Winter sind dies Destinationen, die Familien ansprechen, über Infrastrukturen für den alpinen Schillauf und das Winterwandern verfügen und die Voraussetzungen für die Gestaltung von Incentives besitzen. Im Sommer sind es ebenfalls Destinationen mit der Hauptzielgruppe Familie sowie mit Incentiveangeboten und den Leitaktivitäten Wandern und Golf.



7.3 Potenziale und Szenario

Strategische Potenziale

Aus der Gegenüberstellung der aktuellen Ausgangssituation mit den touristischen Möglichkeiten von Brand resultieren die in der Tabelle angeführten strategischen Potenziale. Sie bilden die Grundlage für die Weiterentwicklung des Tourismus in Brand.

Thematik	Anmerkungen / Erläuterungen
Gästestruktur	◆ Bereinigung der aktuellen Zielgruppen und Konzentration auf klar definierte Zielgruppen.
Infrastruktur und Freizeitangebot	◆ Weiterentwicklung unter konsequenter Berücksichtigung der angestrebten Positionierung von Brand und in Anlehnung an die Bedürfnisse der künftigen Gäste.
Vernetzung	◆ Kooperation der Betriebe bei der Angebotsgestaltung sowie bei der Kommunikation des Angebotes.
Marktkommunikation	◆ Orientierung der Kommunikation an den Gästezielgruppen und Intensivierung der Kommunikation.



Szenario

Aus den strategischen Potenzialen und unter Berücksichtigung der externen Rahmenbedingungen (tourismusrelevante Trends, Entwicklung des touristischen Marktes usw.) ist für den Tourismus in Brand folgendes Szenario ableitbar:



Einzigartigkeit	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Sporterlebnis ◆ Natur ◆ Berg 		
Themen	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Sporterlebnis 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Fitness ◆ Wellness ◆ Erholung 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Integriert ◆ Hohes Niveau ◆ Hohe Qualität ◆ Vor Haustür ◆ In der Natur ◆ Berge pur
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Kids-Action 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Abenteuer ◆ Natur / Tiere 	
Werte	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Kennenlernen ◆ Kontakt knüpfen ◆ Gemeinsam erleben ◆ Aktiv gestalten 		
Zielgruppen	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Aktive, sportliche Familie ◆ Aktive und sportliche 45 plus ◆ Sportgast (Golf, Tennis) ◆ Gourmetgast 		

7.4 Positionierung und Alleinstellung

Positionierungsdreieck

Die Alleinstellung von Brand liegt in der Kombination von besonders gestalteten, vielfältigen Freizeitangeboten im Rahmen der gegebenen Vielfalt der Natur auf kleinem, überschaubarem Raum. Die Eckpunkte der künftigen Positionierung des Tourismusortes Brand sind:

- Attraktivität und Qualität,
- Vielfalt und Highlights (USP),
- Preisniveau sowie
- die Zielgruppen Familien und Paare. Es sind klar definierte, konkrete Zielgruppen, die sich ein vielfältiges und qualitativ ansprechendes Angebot leisten können.



Inhaltliche Konkretisierung der Positionierung

Auf diesen Eckpunkten gilt es aufzubauen und die Positionierung zu präzisieren, zu konkretisieren und inhaltlich zu füllen. Dabei ist klar herauszuarbeiten, in welchen Bereichen Brand zu den Besten gehören kann und will. Die Alleinstellung von Brand muss eine ganzjährige Profilierung ermöglichen. Im Winter sowie im Sommer dient dazu jeweils ein Produkt als Aushängeschild.

Darüber hinaus ist die erfolgreiche Positionierung eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass Brand innerhalb der Alpenregion Bludenz eine Leaderfunktion einnehmen kann.

7.5 Ziele für den Tourismus

Ausbau und Absicherung des Tourismus

Zentrale Zielsetzung ist die erfolgreiche Weiterentwicklung und nachhaltige Absicherung des Tourismus. Das setzt starke Leitbetriebe voraus, die auch für die notwendige touristische Frequenz sorgen und Impulse für die Gestaltung des Tourismus liefern. Weitere Kernaufgaben sind der Ausbau der Infrastruktur, die Entwicklung des Angebotes und die Gestaltung der Kommunikation nach innen und nach außen. Die Kommunikation sollte auf einer eigenständigen Markenstrategie für Brand beruhen.

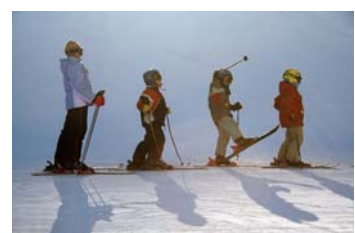
Basisziele

Zu den grundlegenden Zielen, die der Optimierung des Tourismus in Brand dienen, zählen:

- Die Absicherung der Kern-Saison-Zeiten sowie die Ausschöpfung der Vor- und Nachsaison.
- Die ständige Verwirklichung von Professionalisierungsschritten.
- Die qualitative Verbesserung des Bettenbestandes und die Schaffung neuer Betten, die primär im gewerblichen Bereich angesiedelt sind und unternehmerisch geführt werden. Die Zahl von 3.000 gewerblich vermieteten Betten in zehn Jahren ist eine interessante Perspektive.
- Der Ausbau und die Abrundung der touristischen Infrastruktur sowie Investitionen in die Qualität bei allen touristischen Leistungen (Hotellerie, Gastronomie, Infrastruktur, Dienstleistungen).
- Innovation und Kompetenz in der Produktentwicklung und Angebotsgestaltung.
- Die exakte Definition und die punktgenaue Ansprache der Gäste sowie die Bereitstellung von Angeboten, die auf die einzelnen Zielgruppen abgestimmt sind.
- Die Erhaltung des dörflichen Charakters und die Schaffung von Plätzen, die den Einheimischen und den Gästen als Orte der Begegnung dienen.
- Die Sicherung eines hohen Stellenwertes für Natur und Landschaft.

Zentrale Zielsetzung – Leitprodukt der Alpenregion Bludenz

Brand entwickelt auf der Grundlage seiner Stärken und Kompetenzen eine Gesamtpositionierung, die markenfähig ist und die für die Alpenregion Bludenz die Funktion eines Leitproduktes besitzt. Dank seines hohen touristischen Stellenwertes kommt der Name Brand in der Marktkommunikation der Alpenregion Bludenz direkt zum Einsatz.



Ziele bis 2010

Ziele	Indikator für die Zielerreichung	
Positionierung	♦ Brand ist klar positioniert.	
Bekanntheitsgrad	♦ Bei den relevanten Zielgruppen und in den relevanten Märkten besitzt Brand einen hohen Bekanntheitsgrad und wird als Top Urlaubsdestination wahrgenommen.	
Marktpräsenz	♦ Brand ist am Markt in hohem Maße präsent.	
Nächtigungen	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Steigerung im Sommer ♦ Steigerung im Winter ♦ Steigerung insgesamt 	100.000 auf 130.000 130.000 auf 160.000 230.000 auf 290.000
Umsatz	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Der Umsatz pro Gast ist (inflationsbereinigt) um 10 % höher als heute. ♦ Ein beträchtlicher Anteil der Steigerung des Umsatzes wird durch die höhere Wertschöpfung erzielt (insbesondere im Sommer). 	
Stammgäste	♦ Der Anteil der Stammgäste beträgt 80 %.	
Gästeszufriedenheit	♦ 90 % der Gäste sind mit dem Gesamtangebot zufrieden.	
Gastfreundschaft	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Gastfreundschaft wird zu 100 % gelebt. ♦ Einheimische und Mitarbeiter zeichnen sich durch eine ausgesprochen positive Tourismusgesinnung aus. 	

7.6 Künftige Themen, Angebote und Zielgruppen

Künftige Urlaubs- und Freizeitthemen

Die Urlaubs- und Freizeitthemen basieren auf den Werten und Inhalten der Marke Brand und sie beziehen sich auf die Zielgruppen und die Gegebenheiten im Ort. In der Kommunikation kommen diese Themen konsequent und zielgruppengerecht zum Einsatz.

Winter	♦ Schilaf lernen und Schilaf genießen (sicher und kompetent, nicht unbedingt sportlich)
Sommer	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Erlebnisse in und mit der Natur für Eltern und Kinder gestalten (Nutzung der natürlichen Vielfalt) ♦ Golf, Tennis, Wandern in alpiner Umgebung genießen (individualisierte Vielfalt)

Künftige Angebote

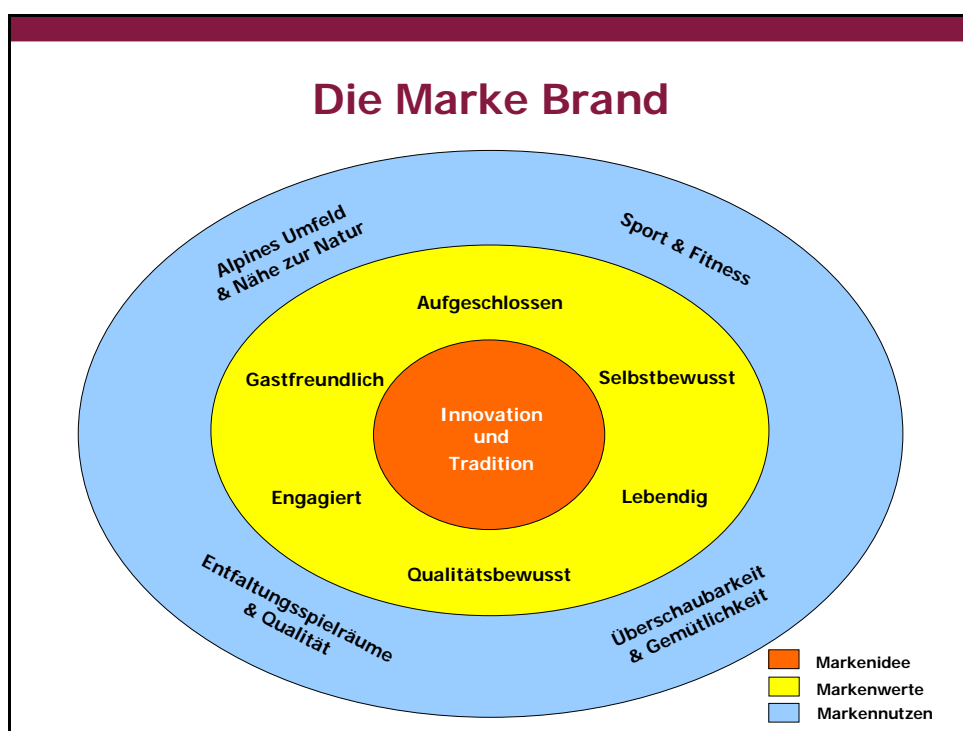
Basis des touristischen Angebotes	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Alpiner Charakter ◆ Vielfalt der Natur ◆ Talschluss ◆ Lage ◆ Kleinstrukturiertheit / Überschaubarkeit ◆ Dörflicher Charakter ◆ Infrastruktur ◆ Vielfalt des Angebotes ◆ Fitness- und Sportangebot
Kernangebote	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Bergsport / Wandern ◆ Mountainbike ◆ Alpiner Schillauf ◆ Winterwandern ◆ Rodeln ◆ Tennis ◆ Golf ◆ Familienangebot

Künftige Zielgruppen

Zielgruppen	Ansprüche und Qualitäten
Familien	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Eltern 30 bis 40 Jahre ◆ Kinder bis 12 Jahre ◆ Bürgerliches Milieu ◆ Einkommen im gehobenen Durchschnitt ◆ Gewisser Luxus im Urlaub ◆ Eltern wollen das Beste für die Kinder ◆ Gemeinsame Aktivitäten von Eltern und Kindern ◆ Bewusste Gestaltung der Eltern-Kind-Beziehung ◆ Aktive, gestalterische und wertvolle Betreuung der Kinder ◆ Ansprüche: Lebensqualität, Komfort, Genuss, Qualität, Funktionalität ◆ Werte: Harmonie, Freundlichkeit, Sicherheit
Paare	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 45 plus ◆ Aktiver Urlaub ◆ Klare Präferenzen für bestimmte Aktivitäten (Wandern, Tennis, Golf ...) ◆ Annehmlichkeiten wie Essen, Wellness ◆ Mittleres bis gehobenes Einkommen, oft Doppelverdiener ◆ Eigene Wünsche stehen im Vordergrund ◆ Mittleres bis gehobenes Bildungsniveau ◆ Berufliche Weichen sind gestellt ◆ Ansprüche: gute Organisation, angemessene Qualität ◆ Werte: Gediegenheit, Status, Qualitätsbewusstsein, Exklusivität

7.7 Markenprofil und Markenwerte

Im Rahmen der Markenstrategie der Alpenregion Bludenz hat Brand die Möglichkeit, seine eigene Submarke zu entwickeln und gemeinsam mit der Destinationsmarke am Markt zu kommunizieren. Das Profil und die Werte der Marke Brand sind definiert. Darauf aufbauend gilt es jetzt, ein schlüssiges Markenkonzept zu entwickeln und alle weiteren Schritte in der Produktentwicklung und Angebotsgestaltung konsequent nach den Inhalten und Werten der Marke Brand auszurichten.



Markenprofil	Markenwerte
Sportlich Dorf Alpin Familie	Aufgeschlossenheit Engagement Lebendigkeit / aktives Sein Selbständigkeit / Selbstbewusstsein Qualitätsbewusstsein Gastfreundschaft

Anmerkungen zur Marke Brand ...

Aus der Sicht von Vorarlberg Tourismus besitzt Brand innerhalb der Alpenregion Bludenz die Funktion eines Leitproduktes. Im Rahmen der touristischen Markenhierarchie in Vorarlberg (Vorarlberg, Destinationen, Orte) ist Brand eine Produktmarke. Ihr zentrales Markenversprechen ist der perfekte Urlaub für Familien mit Kindern. Es gilt daher, die Struktur und die Qualität des Familienangebotes zu optimieren, wobei die Markenidee, die Markenwerte und die Markennutzen als Leitlinien dienen. Die Marktkommunikation und der Vertrieb erfolgen über die Destination bzw. über Vorarlberg Tourismus.

... und zur Neuorientierung der Alpenregion Bludenz

Der steigende Wettbewerb und die wachsende Dynamik in der Angebotsentwicklung führen dazu, dass viele Destinationen in ihren Strukturen mit den Entwicklungen der Konkurrenz nicht mehr mithalten können. Touristische Erfolgsbeispiele setzen auf schlanke Strukturen, schlagkräftiges Marketing und eine professionelle Angebotsentwicklung. Vor diesem Hintergrund wurde ein Konzept zur Umstrukturierung der Alpenregion Bludenz ausgearbeitet, das die Gründung einer neuen Destination „Alpenregion Bludenz“ vorsieht. Neben einer klaren Positionierung und der Themenprofilierung der Teilregionen bzw. Täler (Brandnertal, Klostertal, Großes Walsertal sowie Bludenz / Walgau) sowie durch eine gebündelte Marktpräsenz sollen neue Märkte erreicht werden.

Die strategische Positionierung wird künftig auf vier Säulen basieren. Der regionale Schwerpunkt im Brandnertal wird auf dem Geschäftsfeld Familie gesetzt. Es wird erwartet, dass dieses Segment künftig den größten Marktanteil in der Alpenregion Bludenz einnehmen wird. Nach eingehender Diskussion des Konzeptes wird für Ende 2007 bzw. Anfang 2008 eine Entscheidung hinsichtlich des Beitritts zur Alpenregion Bludenz NEU erwartet.



7.8 Maßnahmen



Maßnahmen zum Tourismus

Maßnahmen	Erläuterungen
Marke und Kernaussage	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Professionelle Entwicklung der Marke ◆ Markenaussage, Markenbild, Markenschrift
Interne Kommunikation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Aufbauen ◆ Brand News ◆ Informationsveranstaltung
Externe Kommunikation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Aufbauen ◆ Verkaufsmaterial, Messen usw.
Bettenkapazität	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Qualität vor Quantität <ul style="list-style-type: none"> - Hotels, Privatquartiere, Ferienwohnungen ◆ Zielgruppenorientierte Gestaltung <ul style="list-style-type: none"> - Bei Neubau, bei Adaptierung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Planung erstellen ◆ Anknüpfen an dörflichen Charakter ◆ Aufbauen auf Zielgruppen
Bergbahnen	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Bei der Planung Zielgruppenorientierung beachten <ul style="list-style-type: none"> - Nicht Sport sondern Sicherheit und Komfort im Vordergrund
Freizeitangebot / Freizeitinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Orientierung an den Zielgruppen ◆ Orientierung an den aus den Zielgruppen abgeleiteten Primärthemen <ul style="list-style-type: none"> - Themengruppen - Kinderangebote wie Sommerrodelbahn - Erlebniscamps, Erlebniswanderungen - Reitwochen - Mountainbike - usw. ◆ Schaffung von Highlights / einmaligen Angeboten
Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Vernetzung von Angeboten
Servicequalität	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Optimierung der touristischen Dienstleistungskette
Controlling	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Qualitativ: Gästezufriedenheit ◆ Quantitativ: Auslastung, Umsatz ◆ Zielerreichung: bei Maßnahmen
Markenwächter	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Verantwortlicher, der Brand PLUS ständig vorantreibt

Anmerkung

Der Maßnahmenkatalog resultiert aus den in Brand Plus enthaltenen Überlegungen und formulierten Zielen.

8 Zweitwohnungen

8.1 Hintergrund und Rahmenbedingungen

Zielsetzung für Brand

Die Steuerung der Entwicklung der Zweitwohnungen (Ferienwohnungen nach § 16 RPG) setzt eine Regelung voraus, welche die Motive für die Widmung von Zweitwohnungen beachtet und Widmungen innerhalb klar definierter, quantitativer Grenzen ermöglicht. Diese Regelung soll dazu beitragen, die Finanzierung neuer Gästebetten und infrastruktureller Einrichtungen in den Tourismusbetrieben zu erleichtern. Der Gemeinde dient sie als Hilfe für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen.

Zweitwohnungen im neuen Vorarlberger Tourismuskonzept

Die Regelung folgt in ihrer Intention den im neuen Vorarlberger Tourismuskonzept enthaltenen Überlegungen zu Zweitwohnungen in Tourismusorten, wo es heißt: „Die Nachfrage nach Ferienwohnungen zur Nutzung als Zweitwohnsitz hat in den letzten Jahren spürbar zugenommen. Ferienwohnungen, die den Großteil des Jahres leer stehen, bedeuten eine sinkende Gästefrequenz, weniger Wertschöpfung und letztlich weniger Arbeitsplätze für den Tourismus. Die ohnehin beschränkt vorhandenen Siedlungsflächen werden meist nur kurzfristig in Anspruch genommen und einer touristischen Dauernutzung entzogen. Durch diese Entwicklung wird zudem Wohnraum für Menschen, die ganzjährig in den Tourismusregionen leben, knapper und damit teurer. Eine Steuerung der Zweitwohnsitze ist über eine entsprechende Flächenwidmung durch die Gemeinde möglich und wahrzunehmen.“ Als Empfehlung ist hinzugefügt: „Die Nutzung von Ferienwohnungen als Zweitwohnsitz soll nur innerhalb klar definierter, quantitativer Grenzen möglich sein.“ (Auszug aus dem Begutachtungsentwurf für das Vorarlberger Tourismuskonzept neu vom 04-10-2006.)

Grundsätzliche Position zu Zweitwohnungen in Brand

In Brand erfahren Zweitwohnungen eine differenzierte Beurteilung. Positiv bewertet wird, dass Zweitwohnungsbesitzer zum kaufkräftigen Publikum zählen, was in überdurchschnittlichen Nebenausgaben, in der Belegung des À-la-carte-Geschäftes und auch in der Mitgliedschaft von Zweitwohnungsbesitzern im Golfclub zum Ausdruck kommt. Als negative Begleiterscheinungen gelten die geringe Auslastung dieser Wohnungen, die häufig geschlossenen Fensterläden und die Erhöhung der Grund- und Mietpreise durch die externe Nachfrage. Dazu kommen die bauliche Gestaltung und die Größe der Appartementshäuser mit ihrem z. T. nachteiligen Einfluss auf das Siedlungsbild.



Einschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten

Brand verfügt derzeit über 2.500 Betten: 2.000 gewerblich bzw. privat vermietete Gästebetten und 500 Betten in Zweitwohnungen (Ferienwohnungen nach § 16 RPG). Der Anteil an Betten in Zweitwohnungen beträgt somit rund 20 %. Diese Quote gilt in Zukunft als Höchstgrenze. Damit wird auch der Tatsache Rechnung getragen, dass die Nachfrage nach Zweitwohnungen nach wie vor besteht und dass auch die Bereitschaft zum Verkauf von Bauland und bestehenden Gebäuden zur Widmung für Zweitwohnungen nach wie vor gegeben ist.

Bettenbestand in Brand im Jahre 2006

Betriebstyp	Anzahl der Betten	%
Gewerbliche Betten (Hotels, Pensionen usw.)	1.040	40
Privatquartiere	200	8
Ferienwohnungen (gewerbliche und private Vermietung)	860	33
Gästebetten gesamt	2.100	81
Betten in Zweitwohnungen (160 bis 175 Ferienwohnungen nach § 16 RPG)	500	19
Betten gesamt	2.600	100

Anmerkungen

- Zahlen geschätzt und gerundet.
- Gästebetten sind Betten, die gewerblich oder privat vermietet werden und bei Brand Tourismus ordnungsgemäß gemeldet sind.
- Betten in Zweitwohnungen sind Betten, die laut Zweitwohnungsabgabegesetz der Zweitwohnungsabgabe unterliegen.

Benchmarks

Tourismusemieden in Vorarlberg, die für Brand als Vergleichsmaßstab dienen:

Gemeinde	Betten gewerblich	Zweitwohnungen *)		Betten gesamt	Betten in Zweitwohnungen *) in %
		Wohnungen	Betten		
Damüls	1.804	108	324	2.128	15,2
Lech	8.500	400	1.200	9.669	12,4
Brand	2.101	160 - 175	500	2.601	19,2

Anmerkungen

- Angaben für das Jahr 2006. Betten gewerblich = vermietete Betten jeweils mit Zusatzbetten.
- Angaben auf Grundlage der in den Gemeindeämtern aufliegenden Statistiken.
- Zweitwohnungen = Ferienwohnungen nach § 16 RPG.

8.2 Die künftige Handhabung von Widmungsanträgen

Regelung als Handlungsanleitung für die Gemeinde

Die auf den folgenden Seiten wiedergegebene Regelung hat nach ihrer Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung die Funktion einer internen Richtlinie ohne Rechtsverbindlichkeit für die Gemeindevertretung und den Gemeindevorstand. Sie ist das Ergebnis eines intensiven Diskussionsprozesses in der dafür eingerichteten Arbeitsgruppe und in der Gemeindevertretung. Auch wurde dazu die Meinung der Abteilung Baurecht und Raumplanung des Amtes der Vorarlberger Landesregierung sowie der Wirtschaftsabteilung des Landes Vorarlberg eingeholt. Im Einzelnen enthält die Regelung zur Widmung von Zweitwohnungen die auf den Seite 41 und 42 aufgelisteten Punkte.

Hinweise zur Umsetzung der Regelung

- ❑ Im touristisch-gewerblichen Kernraum der Gemeinde Brand sollen keine größeren Gebäude errichtet werden, die ausschließlich oder überwiegend Zweitwohnungen enthalten. Demgegenüber können kleinere Bauten mit Zweitwohnungen im Sinne einer funktionalen Durchmischung auch in der touristischen Kernzone realisiert werden.
- ❑ Die Zweitwohnungen können außerhalb der neu entstehenden, touristisch-gewerblich genutzten Wohnfläche in einem eigenen Gebäude untergebracht werden.
- ❑ Poollösungen sind möglich. Damit können z.B. zwei oder mehrere Unternehmen den auf sie entfallenden Widmungsanteil für Zweitwohnungen in einem gemeinsamen Gebäude realisieren.
- ❑ Um bei langfristigen Investitionsvorhaben, bei denen die Schaffung zusätzlicher neuer Gästebetten in Schritten erfolgt und mit der Widmung von Zweitwohnungen gekoppelt ist, Planungssicherheit zu gewährleisten, bietet sich der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen dem Investor und der Gemeinde an.
- ❑ Die Prinzipien zur Entscheidungsfindung für die Widmung von Zweitwohnungen werden auf der Grundlage der bei ihrer Anwendung gewonnenen Erfahrungen weiterentwickelt. Ihre Änderung oder ihre Aufhebung liegt im Ermessen der Gemeindevertretung.



8.3 Regelung für die Widmung von Zweitwohnungen in Brand

- ❑ Der Tourismus ist die zentrale wirtschaftliche Grundlage für Brand. Die Sicherstellung der Voraussetzungen für die erfolgreiche Weiterentwicklung des Tourismus besitzt höchste Priorität. Um die Grundlagen für den Tourismus nachhaltig abzusichern, ist die Gemeinde Brand bei der Widmung von Zweitwohnungen sehr restriktiv. Eine Widmung für Zweitwohnungen erfolgt ausschließlich unter der Voraussetzung, dass im direkten Zusammenhang damit zusätzliche neue, gewerblich vermietete Gästebetten entstehen.
- ❑ Als Obergrenze für den Bestand an Zweitwohnungen im Gemeindegebiet von Brand gelten 20 % der touristisch genutzten Wohnfläche, wobei die Zweitwohnungen Teil dieser Wohnfläche sind. Mindestens 80 % der touristischen Wohnfläche müssen somit gewerblich genutzt sein. Privatvermietung zählt zur touristisch-gewerblichen Nutzung.
- ❑ Den Entscheidungen der Gemeinde liegt eine Bestandsaufnahme der touristisch-gewerblich genutzten Wohnflächen sowie der Wohnflächen für Zweitwohnungen zugrunde. Die Ermittlung der Wohnflächen geschieht in folgenden Schritten:
 - ❑ Bei Zweitwohnungen wird zur Berechnung der zu widmenden Wohnflächen die Wohnnutzfläche des Gebäudes als Ausgangsbasis herangezogen. Allgemeine Flächen wie Tiefgaragen, Kellerräume, Stiegenhäuser und dergleichen werden nicht berücksichtigt.
 - ❑ Im Bereich der Hotellerie werden sowohl Wohnnutzflächen als auch Allgemeine Flächen (z.B. Tiefgaragen, Kellerräume, Seminarräume, Wellnessbereich) der Berechnung zugrunde gelegt. Wohnflächen im Bereich der Hotellerie werden wie folgt berechnet:
 - ◆ Die Wohnfläche wird bei ausschließlicher Wohnfläche in einem Geschoss wie die Bruttogeschossfläche berechnet (Außenmaße), bei gemischter Nutzung in einem Geschoss wird die Bruttogeschossfläche minus die Nutzfläche der Allgemeinen Flächen (z.B. Tiefgaragen, Kellerräume, Seminarräume, Wellnessbereich) berücksichtigt.
 - ◆ Wohnflächen werden mit dem Faktor 1,0 bewertet, Allgemeine Flächen mit dem Faktor 0,5.
 - ◆ Im Bereich der Hotellerie gelten die Küche und der Pensionsspeisesaal als Wohnfläche (nicht aber das À-la-carte-Restaurant).
- ❑ Die Gemeinde kann maximal 20 % der neu geschaffenen Wohnfläche (siehe oben) als Zweitwohnungen widmen.
- ❑ Im Falle der Schaffung zusätzlicher neuer Gästebetten können Unternehmen, die in Brand bereits über einen Betrieb mit touristisch-gewerblich genutzter Wohnfläche verfügen, bis zu 20 % davon in die Widmung von Zweitwohnungen einbringen. Der Anteil der möglichen Widmung aus dem Altbestand ist abhängig von der Größe der neu geschaffenen touristisch-gewerblich genutzten Wohnfläche (siehe Seite 43). Die Berechnung des Bestandes erfolgt nach obigen Kriterien.

- ❑ Die Zweitwohnungswidmung kann ausschließlich raumbezogen erteilt werden. Eine Teilung der Widmung ist nicht möglich.
- ❑ Mit dieser Regelung zur Widmung von Zweitwohnungen besteht kein Rechtsanspruch auf eine Ferienwohnungswidmung.
- ❑ Renovierungen und Erneuerungen innerhalb von bestehender Bausubstanz, bei der keine zusätzlichen neuen Gästebetten entstehen, bleiben von dieser Regelung unberührt.
- ❑ In besonderen und eindeutig nachgewiesenen Härtefällen kann die Gemeinde die Widmung von Zweitwohnungen in bestehender Bausubstanz auch genehmigen, wenn keine zusätzlichen neuen Gästebetten entstehen. Der Umfang einer solchen Widmung ist mit 20 % begrenzt.
- ❑ Die Gemeinde Brand ist bestrebt, Umgehungen des § 16 des Raumplanungsgesetzes nach Maßgabe ihrer Möglichkeiten und im engen Zusammenwirken mit der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Amtes der Vorarlberger Landesregierung zu unterbinden.



Rechenbeispiel für die gleichzeitige Widmung von Zweitwohnungen auf der Grundlage von bestehender und neu geschaffener Wohnfläche

Der Anteil der möglichen Widmung aus dem Bestand kann je nach dem Umfang der neu geschaffenen touristisch-gewerblich genutzten Wohnfläche zwischen weniger als 1 % und maximal 20 % betragen. Basis für die Berechnung ist eine neu geschaffene touristisch-gewerbliche Wohnfläche, die gleich groß ist wie die bereits bestehende touristisch-gewerblich genutzte Wohnfläche (Bestand alt) des investierenden Unternehmens. In diesem Fall können 10 % des Bestandes für Zweitwohnungen gewidmet werden (Beispiel B). Ist die neue Wohnfläche kleiner als der Bestand, so ist auch der aus dem Bestand nutzbare Widmungsanteil für Zweitwohnungen entsprechend kleiner (Beispiel A). Ist die neu geschaffene Geschoßfläche größer als der Bestand, ist auch der nutzbare Widmungsanteil aus dem Bestand größer (Beispiele C und D). Der Widmungsanteil aus dem Bestand ist aber auf jeden Fall mit maximal 20 % des Bestandes limitiert.

Beispiel A

Wohnfläche	Wohnfläche m ²	Widmungspotenzial m ²	Widmungspotenzial %
Bestand alt	1.000	50	5 %
Neu	500	100	20 %
Gesamt	1.500	150	10 %

Beispiel B

Wohnfläche	Wohnfläche m ²	Widmungspotenzial m ²	Widmungspotenzial %
Bestand alt	1.000	100	10 %
Neu	1.000	200	20 %
Gesamt	2.000	300	15 %

Beispiel C

Wohnfläche	Wohnfläche m ²	Widmungspotenzial m ²	Widmungspotenzial %
Bestand alt	1.000	200	20 %
Neu	2.000	400	20 %
Gesamt	3.000	600	20 %

Beispiel D

Wohnfläche	Wohnfläche m ²	Widmungspotenzial m ²	Widmungspotenzial %
Bestand alt	1.000	200	20 %
Neu	3.000	600	20 %
Gesamt	4.000	800	20 %

 **Maßnahmen zu den Zweitwohnungen**

Maßnahmen	Erläuterungen
Beschluss der Regelung	Beschluss der Regelung für die Widmung von Zweitwohnungen durch die Gemeindevertretung
Bestandsaufnahme	Detaillierte Erhebung des Bestandes an Zweitwohnungen (Wohnflächen und Betten) als Grundlage für die Umsetzung der Regelung für die Widmung von Zweitwohnungen. Laufende Aktualisierung der Daten zum Bestand an Zweitwohnungen (Wohnflächen und Betten).



9 Bergbahnen und Verkehr

Die Optimierung des bestehenden Schigebietes besitzt absolute Priorität

Im bestehenden Schigebiet sind zahlreiche Verbesserungen möglich, die eine spürbare Aufwertung des Schigebietes bringen. Aus der Sicht des Landes Vorarlberg ist eine kleinregionale Lösung anzustreben, also eine Optimierung des Schigebietes unter Einbindung von Bürserberg. Diese Maßnahmen besitzen Priorität und sie stellen einen wesentlichen Schritt zur Weiterentwicklung des Winterangebotes im Brandnertal dar. Im Einzelnen zählen dazu folgende Maßnahmen:

- die neue Zubringerbahn Niggenkopf (Dorfbahn) und der Neubau der Palüdbahn,
- die Verbindung zum Schigebiet Bürserberg (Panoramabahn),
- die Errichtung von Beschneiungsanlagen zur Erhöhung der Schneesicherheit,
- die Ausweitung des Angebotes für das Winterwandern und für andere Schneesportarten.

Ausweitung des bestehenden Schigebietes

In weiterer Folge ist die Ausdehnung des bestehenden Schigebietes in Richtung Amatschonjoch denkbar. Das würde zur Erweiterung und zur Aufwertung des bestehenden Schigebietes beitragen. Die Schipisten würden dann bis in eine Höhe von über 2.000 m führen.

Die Höhenerschließung bleibt für Brand eine Option

Auch wenn im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes die schitechnische Erschließung des Brandner Gletschers und der Totalp nicht behandelt wurde und ein solcher Schritt derzeit auch kein Thema ist, möchte sich Brand diese Möglichkeit für die Zukunft doch offen lassen. Denn angesichts der prognostizierten Veränderungen der klimatischen Bedingungen im Alpenraum, die ein Höherwandern der winterlichen Schneegrenze um mehrere hundert Meter zur Folge haben könnte, sollte die Höhenerschließung in Brand eine grundsätzliche Option bleiben.



9.1 Investitionen, Frequenzen und Umsatzerwartungen

Ausbaukonzept und Umsetzungsschritte

Das Ausbaukonzept liegt vor, die Grundzüge stehen fest, die Konsensbildung ist weitestgehend abgeschlossen. Die Investitionen in die Bahnen und die Beschneigungsanlagen sollen nach Möglichkeit in einem Schritt, jedenfalls aber nach klaren Prioritäten realisiert werden, da dies ganz entscheidend zur raschen Aufwertung des Schigebietes beiträgt. Zur Steigerung der Gesamtqualität des Schigebietes gehört auch ein gutes Restaurant (Ziel ist die Errichtung eines Restaurants am Burtschasattel).

Neuinvestitionen und Kostenübersicht (aktuelle Daten einfügen)

Anlage	Typ	Leistung P/h	Kosten Mio. €	Talstation	Bergstation
Palüdbahn	8 EUB	1.600 ¹⁾	5,5	Neuer Standort	
Dorfbahn	8 EUB	1.700 ²⁾	5,3	Wie jetzt	
Panoramabahn Brand - Bürserberg	Pendelbahn	800	4,0		
Beschneigung Palüd			0,8		
Beschneigung Niggenkopf			1,7		
Beschneigung Bürserberg			0,675		
Parkplatz Dorfbahn			0,1		
Sonstiges (Adaptionen usw.)			0,7		
Investition gesamt			ca. 18,0		

Anmerkung

- 1) Die Förderleistung der Palüdbahn ist bis auf 2.500 Personen / Stunde ausbaufähig.
- 2) Die Förderleistung der Dorfbahn ist ausbaufähig.



Aktuelle Frequenzen (Ersteintritte)

Ersteintritte	Aktuelle Situation			Zukunft (Jahr 2016)			Veränderung ca.
	Gesamt	Brand	Bürserberg	Gesamt	Brand	Bürserberg	
Durchschnitt pro Tag	2.500	1.700	800	3.000	2.000	1.000	+ 20 %
Spitzentage	6.500	4.300	2.200	7.800	5.200	2.600	+ 20 %
Winter gesamt	254.000	170.000	84.000	305.000	205.000	100.000	+ 20 %

Aktuelle Struktur der verkauften Schipässe

Tickets	Anteil in %	Davon stationäre Gäste (inkl. Zweitwohnungen)	Davon Gäste von extern
Tageskarten	30	15	15
Zwei- und Mehrtageskarten	45	40	5
Saisonkarten	25	10	15
Tickets gesamt	100	65	35

Umsatzerwartungen

Die Umsatzerwartungen aus dem Verkauf von Schipässen bis zum Jahre 2016 resultieren aus 20 % mehr Ersteintritten sowie aus den zu erwartenden höheren Preisen (attraktivere Anlagen, Perspektive eines gemeinsamen Schipasses mit dem Montafon). Der Berechnung liegt die Annahme zugrunde, dass die Frequenzsteigerung schrittweise erfolgt.

- Gäste vor Ort (Brand und Bürserberg): + 5 %
- Tagesgäste (Brand und Bürserberg): + 25 %
- Umsatzerwartungen gesamt: + 30 %

Abrechnungssystem

Das neue Eintritts- und Abrechnungssystem wird sich im Hinblick auf einen künftigen gemeinsamen Schipass am Montafon orientieren. Langfristig angestrebt wird eine gemeinsame Schipasslösung für das gesamte Land Vorarlberg (Vorarlberg Card).

9.2 Konsequenzen für den Verkehr in Brand

Brand: Gasteintritte und Verkehrsmittel in Zukunft

Gasteintritte in Brand an Spitzentagen	Anzahl	ÖPNV	Busse	Zu Fuß	Individualverkehr
Stationäre Gäste ^{*)}	1.500	1.250			250
Tagesgäste	3.700	250	750	-----	2.700
Gasteintritte in Brand gesamt	5.200	2.250			2.950

Anmerkung

- Grundlage für die Berechnung bei den stationären Gästen (Gästebetten und Zweitwohnungsbetten) ist die Annahme, dass an Spitzentagen Vollbelegung herrscht und maximal 80 % dieser Gäste Schillauf betreiben. Eine mögliche Steigerung der Zahl der Betten ist in diesen Daten nicht berücksichtigt.

Parkplatzbedarf in Brand in Zukunft

Daraus resultiert in Zukunft an Spitzentagen folgender Bedarf an Parkplätzen in Brand, gerechnet in Pkw-Äquivalenten:

Pkw	1.300	Durchschnittliche Besetzung der Pkw mit 2,3 Personen
Busse	150	15 Busse à 50 Personen mit einem Flächenbedarf von 10 Pkw-Parkplätzen pro Bus
Gesamt	1.500	Von 1.450 auf 1.500 aufgerundet

Fehlbestand 500 Parkplätze

Unter Zugrundelegung des aktuellen Parkplatzangebotes resultiert daraus für Brand ein Fehlbestand von 500 Parkplätzen (Pkw-Äquivalente).



Aktueller Bestand an Parkplätzen

Parkplatz	Fassungsvermögen aktuell	Kommentar
Palüdbahn	650	Ausbaubar
L 82 (Landesstraße)	200	1,4 km einseitig (von Kirche taleinwärts und von Golfclubhaus talauswärts) 7 m pro Pkw bei Längsparken Nicht erweiterungsfähig
Dorfbahn	150	Nicht erweiterungsfähig
Summe Brand	1.000	
Talstation Einhornbahn	150	Wird bei gleicher Fläche auf 180 Plätze erweitert
Bürserberg Tschengla	150	
Summe Bürserberg	300	
Summe gesamt	1.300	

Potenzielle zusätzliche Parkplätze in Brand

Die Zusammenstellung auf der folgenden Seite zeigt, dass in Brand im Hinblick auf den künftigen Parkplatzbedarf genügend Möglichkeiten gegeben sind. Aktuell diskutiert werden folgende Varianten:

Variante	Flächen	Parkplätze
1	Bruno-Nesler-Stiftung	320
2 (Tauschvariante)	Teil der Bruno-Nesler-Stiftung und Königer	400

Die 100 Parkplätze, die ohne Tauschvariante fehlen, können mit Hilfe der in der folgenden Tabelle angeführten Optionen realisiert werden (Potenzielle zusätzliche Parkplätze in Brand).



Potenzielle zusätzliche Parkplätze in Brand

Parkplatz	Fassungsvermögen Pkw-Äquivalente	Lage und Kommentar
Palüdbahn	200	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Ortsende ◆ Gegenüber heute sind 200 zusätzliche Pkw-Plätze möglich
Badesee	100	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Ortszentrum ◆ Option / Reserve, kann als Puffer für Spitzenzeiten dienen ◆ Primär jedoch erforderlich, um Kinder zum Schikurs zu bringen
Tiefgarage bei der Dorfbahn	80	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Verfügbarkeit hängt möglicherweise ab vom endgültigen Standort der Zweitwohnungen
Königer (Gütle)	200 / 160 *)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Nähe Dorfbahn / unterhalb Brandnerhof ◆ ca. 300 m bis zur Dorfbahn ◆ Platz für mehrere Jahre verfügbar ◆ 4.000 m², Terrassierung erforderlich ◆ Kommt auch für Grundtausch im Bereich Bruno-Nesler-Stiftung in Betracht
Studa	140	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Gilt als Option ◆ Grenzt direkt an Bruno-Nesler-Stiftung
Bruno-Nesler-Stiftung	400 / 320 *)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Ortsanfang, 500 m talauswärts der Dorfbahn ◆ 8.000 m² ◆ Terrassierung erforderlich
Bruno-Nesler-Stiftung (bei Tauschvariante)	300 / 250 *)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Ortsanfang, 500 m talauswärts der Dorfbahn ◆ 6.000 m² ◆ Terrassierung erforderlich

Anmerkung

- ❑ Die jeweils zweite Zahl gibt die Zahl der Parkplätze bei Terrassierung des Geländes an. Diese ist in den genannten Fällen erforderlich.
- ❑ Grundfläche pro Pkw auf ebenem Gelände 20 m², auf geneigtem Gelände bzw. bei erforderlicher Terrassierung 25 m².



9.3 Ziele und Regelungen für den Verkehr

Die Ziele repräsentieren ein Zukunftsbild für die Gestaltung des Verkehrs im Gemeindegebiet von Brand. Sie sind den Ergebnissen mehrerer Diskussionen entnommen.

Verkehrsentlastung im Ort

- Innerhalb des Ortsgebietes ist Brand verkehrsmäßig entlastet.
- Die Bewusstseinsbildung in Bezug auf den Individualverkehr hat bei Einheimischen und Gästen gegriffen, der hausgemachte Verkehr ist auf ein Mindestmaß reduziert.

Verkehrsfluss und Geschwindigkeit

- Geschwindigkeitskontrollen finden während des ganzen Jahres statt.
- Auf den Seitenstraßen beträgt die maximal zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h.
- Im nördlichen Teil des Ortes bewirken bauliche Maßnahmen (z.B. Mittelinseln) eine Verlangsamung des Verkehrsflusses.
- Dank des sanften Randausgleichs zwischen den Gehsteigen und der Fahrbahn spielt sich im Winter auf der Durchgangsstraße der gesamte Verkehr auf einer Ebene ab. Der Verkehrsfluss wird dadurch wesentlich verlangsamt.
- Die Regelung für Lieferanten ist so gestaltet, dass der Verkehrsfluss nicht behindert wird.
- Die Verkehrsflächen im Ortszentrum sind nicht verparkt.

Parkregelungen

- Brand verfügt über ein Parkleitsystem, das auch Bürserberg mit einschließt.
- Im Winter parken die Tagesgäste am Ortsanfang. Nur bei Spitzenfrequenzen werden sie zum Parkplatz Palüd weitergeleitet. An den wenigen absoluten Spitzentagen ist auch das Parken entlang der Landesstrasse erlaubt, und zwar von außen kommend bis zum Golfclubhaus sowie von der Kirche an taleinwärts. Zwischen Golfclubhaus und Kirche besteht ein absolutes Parkverbot.
- Das Parkplatzangebot wird in den Spitzenzeiten der Saison bewirtschaftet (Datum und Uhrzeiten sind festzulegen). Gebührenfrei ist lediglich der Parkplatz am Ortsanfang.
- Für die Wanderer bestehen zu allen Jahreszeiten geordnete Parkmöglichkeiten.
- Die Gäste können die Dorfbahn vom Parkplatz Nesler-Stiftung aus bequem über die Gemeindestraße erreichen.
- Auf den Bergbahnparkplätzen besteht Nachtparkverbot (Schneeräumung).
- Private und öffentliche Parkplätze sind klar gekennzeichnet.



Talstation der Dorfbahn

- ❑ Bei der Talstation der Dorfbahn ist eine Ladezone einschließlich der erforderlichen Umkehrfläche eingerichtet, die insbesondere den Familien mit Kindern einen stressfreien Einstieg in das Schigebiet ermöglicht.
- ❑ Den Inhabern von Mehrtageskarten und Saisonpässen stehen bei der Talstation der Dorfbahn Schidepots zur Verfügung.

Öffentlicher Verkehr und Schibusse

- ❑ Die Gäste kommen rasch und bequem zu den Bergbahnen.
- ❑ Der innerörtliche Taktverkehr bezieht auch die Randgebiete (z.B. Schedlerhof) mit ein.
- ❑ An Werktagen ist eine sichere Frequenz gewährleistet, an Wochenendtagen Zusatzkurse eingeschaltet. Die Pendelbusse fahren bis zum Ortsanfang.
- ❑ Eventuell kommen zwei kleinere Busse (ca. 20 Personen) zum Einsatz, die sich auch für die Bedienung der Seitenlinien eignen. (Für die Seitenstraßen kämen auch Traktoren mit Anhängern in Frage wie z.B. in Filzmoos).
- ❑ Die Rückkehr in die Unterkünfte erfolgt über beschilderte und beschneite Schiwege. Zudem legen viele Gäste den Weg in die Unterkunft zu Fuß zurück. Der Einsatz von Transportmitteln wird aber dennoch erforderlich sein.
- ❑ Alle Bushaltestellen sind mit Wartehäuschen ausgestattet.

Exkurs: Kriterien für Shuttlefahrzeuge

Shuttlefahrzeuge, die zum Einsatz kommen, sollten modern und bequem sein, einen gewissen Erlebnischarakter aufweisen und von den Gästen gerne angenommen werden. Einige Kriterien dazu sind in der folgenden Tabelle aufgelistet.

<p>Erlebnisorientierte Kriterien</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Akzeptanz durch Gäste und Einheimische ◆ Einsatz im Sommer und Winter ◆ Emissions- und lärmarm ◆ Kostengünstig für Betreiber und Benutzer ◆ Einbindung in ein Energiekonzept ◆ Wegvernetzung für Einheimische (z.B. mit Schule, Kindergarten) ◆ Übernahme von Dienstleistungen (z.B. Annahme der Meldezettel) ◆ Sicherheit, Bequemlichkeit, Anwenderfreundlichkeit ◆ Familien- und behindertengerecht ◆ Bunt und ausgefallen, aber keine Verkitschung ◆ Namen für die Haltestellen (z.B. Plakate und Bilder von Kindern) ◆ Gestaltung von Foldern, lustigen Tickets und Gewinnspielen ◆ Konkrete Informationen während der Fahrt
---	--

9.4 Gastronomie im Schigebiet

Kapazitätsengpässe sind vorhanden

Bereits bisher reichte die Kapazität der Gastronomie im Schigebiet nicht aus, um an Tagen mit starken Frequenzen den Bedarf zu decken. Nach dem Bau der Dorfbahn und der Panoramabahn werden an Spitzentagen bis zu 7.800 Besucher im Schigebiet erwartet. Davon werden zwei Drittel von Brand aus in das Schigebiet gelangen. Die Erweiterung der Kapazität der Gastronomie bei gleichzeitiger Steigerung der Qualität ist daher dringend erforderlich.

Aufwertung des Schigebietes durch ansprechende Gastronomie

Die Bergbahnen Brandnertal haben bereits entsprechende Pläne ausgearbeitet. Sie wollen am Burt-schasattel und bei der Talsstation der Gulmabahn leistungsfähige Restaurants in einer angemessenen Größe initiieren oder selbst errichten. Diese Betriebe stehen an zentralen Plätzen im Schigebiet und sie sind für die rasche Verköstigung einer großen Zahl von Wintersportlern konzipiert. Darüber hinaus benötigt das Schigebiet auch kleinere gastronomische Einheiten, die familiär geführt werden und mit kulinarischen Spezialitäten aufwarten.

Bedarf für zusätzliche Kapazitäten ist gegeben

Die Initiative zur Errichtung von zwei Schihütten (eine im Bereich der Mittelstation Eggen Maisäß, eine an der Talabfahrt Palüd) durch Gastronomen aus Brand ist daher zu begrüßen. Da diese Hütten auch während des Sommerbetriebes der Bergbahn geöffnet sein werden, bilden sie zudem eine Bereicherung des Angebotes in dem von den Bergbahnen Brandnertal erschlossenen Wandergebiet.



10 Sonstige Infrastruktur – Einrichtungen und Vorhaben

Dieser Abschnitt bietet einen Überblick über die allgemeinen Infrastruktureinrichtungen sowie über die in Brand vorhandene Sport- und Freizeitinfrastruktur. Er liefert zudem aber auch Informationen über den Stand der Arbeiten an konkreten Projekten sowie über noch in Angriff zu nehmende Vorhaben.

10.1 Walser Ensemble

Gestaltung des Kirchplatzes

Der Begriff Walser Ensemble steht für die Gestaltung des Kirchplatzes nach Walser Tradition. Der Kirchplatz wird attraktiv gestaltet und das alte Schulhaus renoviert. Darüber hinaus wird das Walserhaus (früher Mitarbeiterwohnung der Illwerke) hierher verlagert, originalgetreu saniert und in das Gesamtensemble Kirchplatz eingebunden.

Erhaltung historischer Bausubstanz

Aus der Sicht des Tourismus verleiht das Walser Ensemble dem Ort Brand einen besonderen Reiz und eine gewisse Einzigartigkeit. Der Mangel an traditioneller, historischer Bausubstanz in Brand wird dadurch etwas ausgeglichen und für die Gäste entsteht ein spürbarer Mehrwert.

Walserhus	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Beim Walserhus muss die Fassade im Originalzustand erhalten bleiben. Der Innenbereich ist gestaltbar und auf verschiedene Weise nutzbar
Altes Schulhus	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Eine touristische Nutzung ist unerlässlich, wenn die Förderung des Landes in Anspruch genommen werden soll. Relevante Nutzungen sind z.B. Ausstellungen, Seminarräume, Kulturwerkstätte, Atelier für Künstler (Artist-in-Residence)



10.2 Allgemeine Infrastruktureinrichtungen

Infrastruktureinrichtung	Anmerkungen / Erläuterungen
L 82	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Die Planungen sind abgeschlossen. ◆ Die Umsetzung erfolgt im Jahre 2008. ◆ Bei Trafostation (unterhalb Alpenhotel Zimba) ist in der Mitte der Straße eine Grüninsel vorgesehen. ◆ Die Kurve unterhalb Haus Rothorn bleibt – sie trägt dazu bei, dass die Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich die Geschwindigkeit drosseln. ◆ Im Zuge der Umsetzung werden auch die 600 m fehlender Gehsteig realisiert.
Ortsbeschilderung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Umsetzung bis Ende 2006 abgeschlossen. ◆ Im Zuge der Umsetzung wird auch die Begrüßungstafel am Ortseingang erneuert.
Alvierbach – Verbauung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Das Konzept ist bis Herbst 2007 fertig gestellt. ◆ Der Baubeginn erfolgt 2008, der Abschluss der Arbeiten bis zum Jahre 2018. ◆ Die Verbauung des Alvierbaches bringt auch eine Lösung für die Wanderwege in diesem Bereich.
Mühlebach – Verbauung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Im Frühjahr 2007 wird das neue Konzept für die Bachverbauung vorgelegt. ◆ Im Herbst 2007 soll die Umsetzung beginnen.
Biomasseheizwerk	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Das Projekt wird bis Ende 2006 fertig ausgearbeitet. ◆ Bau und Betrieb durch eine Brandner Gesellschaft. ◆ Die Frage des Standortes wird noch geklärt.
Edis Diele	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Das Lokal stand lange Zeit leer, die Änderung der Situation ist im Gange, der Neubau wird Ende 2007 fertig gestellt.
Bauruinen und Lagerflächen	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Ablagerung von Schrott, Abbruchmaterial usw.



10.3 Sport- und Freizeitinfrastruktur

Freizeiteinrichtung	Anmerkungen
Bergbahnen	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Die Konzeption ist grundsätzlich abgeschlossen. ◆ Die Realisierung ist im Gange.
Schiwege ins Dorfzentrum - Schiweg Alvierbach - Schiweg Bügmi	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Die Schiwege werden am Hang entlang sowie entlang des Baches bis in das Dorfzentrum herein geführt. Sie erhöhen den Komfort für die Gäste und tragen auch zur Entlastung des Verkehrs bei. ◆ Schiwege dienen untertags zusätzlich als Winterwanderwege.
Wanderwege	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Von der Natur her bedingte Beschädigungen treten immer wieder auf (Rutschungen, Vermurungen usw.). ◆ Reparaturarbeiten werden durchgeführt. Wo dies nicht möglich bzw. nicht sinnvoll ist werden die Gäste rechtzeitig darüber informiert, dass der Weg in einem bestimmten Abschnitt nicht begehbar ist. ◆ Siehe dazu auch Verbauung Alvierbach.
Winterwanderwege	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Anlage von Winterwanderwegen auch in der Höhe, also ab der Bergstation der Seilbahn. ◆ Sommer- und Winterwanderweg Burtschasattel – Faregg.
Rodelbahnen	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Wichtiges Angebot, das bestehen bleiben muss.
Sommerrodelbahn	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Gehört zum Programm der Erweiterung des Angebotes rund um die Bergbahnen.
Reitwege	<ul style="list-style-type: none"> ◆
Fußballplatz	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Erhaltung erforderlich.
Tennisplätze	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Sanierung erforderlich.
Natureislaufplatz	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Eisdecke des Badesees wird als Eislaufplatz genutzt.
Skaterplatz	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Möglichkeit für Skater. ◆ Zusätzlich Installierung einiger Basketballkörbe. ◆ Mit Bürs wurden bereits Gespräche geführt bezüglich einer Mitnutzung der Anlage in Bürs.
Golf	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Aufgabe der privaten Betreiber.
Veranstaltungen für Freizeit und Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Regelungen für das Zusammenspiel von Tourismus und Jagd erarbeiten und vereinbaren.

11 Strukturierung des Ortes und Flächenwidmung

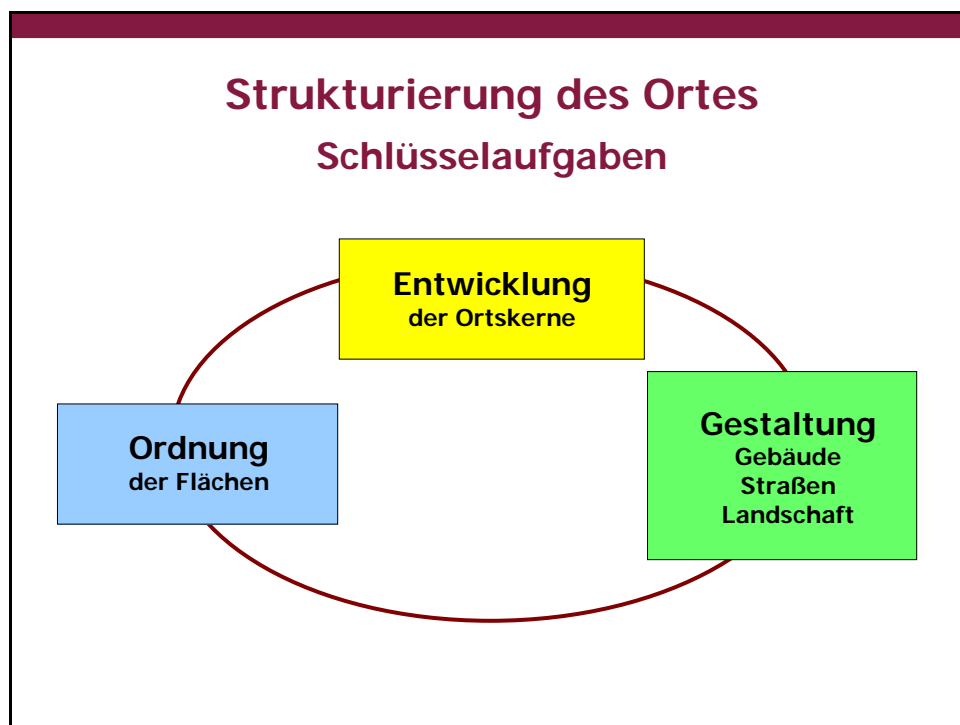
11.1 Zielsetzungen für die Ortsstruktur

Entwicklung, Ordnung und Gestaltung sind die Schlüsselaufgaben

Die Weiterentwicklung der Ortsstruktur orientiert sich zum einen an der Vision von Brand als attraktivem Lebensraum und erfolgreichem Tourismusort und zum anderen an den von der Natur und der Landschaft sowie den durch die Investitionen in Infrastruktureinrichtungen und in Gebäude vorgegebenen Rahmenbedingungen. Schlüsselaufgaben auf dem Weg der Umsetzung der Vision sind Entwicklung, Ordnung und Gestaltung.

Die Bedeutung der Ortsplanung ist auch im neuen Vorarlberger Tourismuskonzept verankert

Eine sorgsame Ortsgestaltung in Tourismusorten entspricht auch der Intention des neuen Vorarlberger Tourismuskonzeptes, wenn es darin zum Punkt landschaftliche Vielfalt heißt: „Zur Landschaft zählen aber nicht nur Gebiete außerhalb der Siedlungsränder. Der Ortsbildgestaltung ist deshalb ebenfalls besonderes Augenmerk zu widmen. Eine umsichtige Ortsplanung beginnt mit örtlichen Entwicklungszielen, gut durchdachter Flächenwidmung nebst Bebauungs- und Erschließungsplanungen und reicht bis zur Ortsbildpflege mit qualitätsbewusster Baugestaltung, Erhaltung und Pflege von Altbauten, Gestaltung von Grünflächen und Straßenräumen.“



Schlüsselaufgaben und Arbeitsbereiche bei der Ortsentwicklung in Brand

Schlüsselaufgaben	Zielfelder Arbeitsbereiche	Erläuterungen
Entwicklung	Ortskerne	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Entwicklung von Ortskernen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Atmosphäre, die Wirtschaft und den Verkehr (z.B. Bereich Talstation im Innertal)
Ordnung	Flächen	<p>Unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Entwicklung von Wirtschaft und Tourismus ◆ Bevölkerungsentwicklung ◆ Siedlungsentwicklung ◆ Sinnvolle Verknüpfung der einzelnen Funktionen, speziell von Wohnen und Tourismus
Gestaltung	Ortszentrum	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Streckenabschnitt von ca. 500 m Länge im Bereich des Gemeindezentrums (Talstation Dorfbahn bis Hotel Scesaplana)
	Ort insgesamt	<p>Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Natur ◆ Landschaft ◆ Bestehende Bausubstanz (Erhaltung wertvoller Bauobjekte) ◆ Straßen und Plätze

11.2 Flächenwidmung

Grundlage sind die für die einzelnen Wirkungsbereiche formulierten Ziele

Im Rahmen der Flächenwidmungsplanung orientiert sich die Gemeinde Brand an den zu den einzelnen Themen wie Tourismus, Zweitwohnungen, Landwirtschaft, Infrastruktur, Verkehr usw. formulierten Zielen. Grundsätzlich gilt das Raumplanungsgesetz. Generelle Vorgaben für Widmungen werden nicht gemacht, auch in Zukunft basieren Widmungsentscheidungen auf der Prüfung des jeweiligen Einzelfalls. Damit wird im Wesentlichen die bisherige Linie beibehalten.

Abstimmung mit dem Land Vorarlberg

In Abstimmung mit der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Amtes der Vorarlberger Landesregierung wurden für die künftige Flächenwidmungsplanung in Brand folgende Richtlinien formuliert:

Zielsetzungen für die Flächenwidmung

Wirkungsbereich	Erläuterung
<p>Siedlung</p>	<p>Im Sinne des § 1 des Raumplanungsgesetzes erfolgt die Siedlungsentwicklung vorrangig im Anschluss an die bestehenden Siedlungsränder.</p> <p>Die Siedlung ist möglichst kompakt zu halten, Siedlungssplitter sind zu vermeiden. Widmungsentscheidungen erfolgen auf der Grundlage der Prüfung jedes einzelnen Falles.</p>
<p>Ortszentrum</p>	<p>Als Ortszentrum von Brand gilt der Bereich zwischen der Talstation der Dorf- bahn und dem Hotel Scesaplana. In diesem Bereich ist daher eine Siedlungs- verdichtung sinnvoll.</p>
<p>Wohnen</p>	<p>Wohnbauten in Hanglagen sollen sich auf jene Bereiche konzentrieren, in denen bereits die erforderlichen technischen Infrastrukturen vorhanden sind.</p>
<p>Freizeiteinrichtungen</p>	<p>Brand positioniert sich in Zukunft als kommunikativer Ferienort für Familien mit Kindern und für aktive Gäste.</p> <p>Um in diesen Marktsegmenten erfolgreich agieren zu können, sind insbesondere auch Freizeiteinrichtungen in zentraler Lage und in Talnähe erforderlich.</p> <p>Dabei besitzt das Netz an siedlungsnahen Spazier- und Wanderwegen einen besonderen Stellenwert.</p> <p>Wegen der Topografie bietet die Talsohle oft nur wenig Platz für die Vielfalt der angebotenen Freizeitaktivitäten. Daher ist es wichtig, mit diesen Flächen bewusst umzugehen und im Hinblick auf die sich überschneidenden Rauman- sprüche bei der Freizeitnutzung konkrete Regelungen zu treffen (z.B. Wandern und Reiten).</p>
<p>Zufahrten</p>	<p>Flächen für Zufahrten, insbesondere solche zu mehreren benachbarten Bauob- jekten, sollen ersichtlich gemacht und als Verkehrsflächen gewidmet werden (als private oder als öffentliche Straßen).</p>



11.3 Perspektiven für die Siedlungsentwicklung

Neben den grundsätzlichen Aussagen zur Flächenwidmung sind auch Aussagen darüber zu treffen, inwieweit die bereits gewidmeten Flächen für die in den nächsten zehn Jahren zu erwartende Siedlungstätigkeit ausreichen. Die Tabelle zeigt die Widmungen bzw. die Flächenbilanz in der Gemeinde Brand mit Stand vom 2. Februar 2007.

Flächenbilanz der Gemeinde Brand

Widmungen (Stand: 02-02-2007)	Fläche in ha	Fläche in ha
Bauerwartungsfläche Wohngebiet	5,38	
Bauerwartungsfläche		5,38
Baufläche Wohngebiet	25,59	
Baufläche Mischgebiet	0,43	
Baufläche		26,02
Freifläche Landwirtschaftsgebiet	39,96	
Freifläche Sondergebiet	22,63	
Freifläche Freihaltegebiet	2.982,54	
Freifläche		3.045,13
Vorbehaltsfläche	1,63	
Forstwirtschaftlich genutzte Fläche	921,12	
Gewässer	15,37	
Straße A, B, L, S	17,48	
Sonstige Fläche		955,60
Gesamte gewidmete Fläche	4.032,13	4.032,13

Quelle: VoGIS

Entwicklung der Bevölkerung

Die künftige Entwicklung des Flächenbedarfs für die Siedlungstätigkeit steht in engem Zusammenhang mit der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung. Annahmen darüber können aufgrund der bisherigen Entwicklung der Wohnbevölkerung getroffen werden.

Die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Brand hat bis 2001 pro Dekade um rund 10 % zugenommen, während nach 2001 eine Stagnation eingetreten ist. Die Entwicklung verläuft damit grundsätzlich ähnlich wie im Bezirk Bludenz und im Land Vorarlberg. Doch sind im Bezirk und im Land auch nach 2001 noch deutliche Wachstumsraten festzustellen.

Bevölkerungsentwicklung in den nächsten zehn Jahren

Aus diesen Zahlen sowie angesichts der Lebensqualität in Brand und der zu erwartenden Investitionen im Tourismus darf der Schluss abgeleitet werden, dass die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Brand in den nächsten zehn Jahren in einer Größenordnung von 5 bis 7 % zunehmen dürfte.

Bevölkerungsentwicklung 1951 bis 2006

Jahr	Brand		Bezirk Bludenz		Vorarlberg	
	absolut	Änderung in %	absolut	Änderung in %	absolut	Änderung in %
2006	694	-2,2	62.161	2,8	365.055	4,0
2001	709	9,8	60.471	6,2	351.095	5,9
1991	646	0,3	56.944	7,2	331.472	8,6
1981	644	10,5	53.104	7,2	305.164	10,1
1971	583	10,0	49.539	15,2	277.154	22,5
1961	530	18,8	43.000	12,1	226.323	16,9
1951	446	-----	38.360	-----	193.657	-----

Quelle: Land Vorarlberg, Statistik Austria

Anmerkung: Wohnbevölkerung mit Hauptwohnsitz

Szenario für Wohnbevölkerung, Zweitwohnungen und Gästebetten

Bei der Abschätzung des künftigen Baulandbedarfs ist für Brand als Tourismusort neben der Entwicklung der Wohnbevölkerung auch die Entwicklung der Zweitwohnungen und der Gästebetten zu berücksichtigen. Aufgrund der bei der Ausarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes angestellten Überlegungen wird hier für die kommenden zehn Jahre von den in den nachstehenden Tabellen enthaltenen Werten ausgegangen. Dabei wird unterstellt, dass bei der Schaffung von neuen Gästebetten in allen Fällen die Möglichkeit der Teilfinanzierung über den Verkauf von Zweitwohnungen genutzt wird. Insgesamt resultiert bis zum Jahre 2017 folgendes Maximalszenario mit einem entsprechenden Bedarf an Bauflächen.

Entwicklung von Bevölkerung, Zweitwohnungen und Gästebetten

Bereiche	Zunahme in %	Zunahme absolut
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz	5 – 7 %	35 bis 50 Personen
Betten in Zweitwohnungen	50 %	250 Betten
Gästebetten	50 %	1.000 Betten

Bedarf an Baufläche

Bereiche		Bauflächen in ha
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz	10 bis 15 Haushalte	1,0 bis 1,5
Betten in Zweitwohnungen	80 Wohnungen	1,0
Gästebetten	1.000	5,0
Gesamt		7,0 bis 8,0

Anmerkungen:

- Annahme Haushalte: Einfamilienhaus mit je 1.000 m² Grund.
- Annahme Zweitwohnungen: 70 m² pro Wohnung, Bauten mit jeweils drei Stockwerken, entsprechende Zusatzräumlichkeiten, Grundfläche rund um das Haus.
- Annahme Gästebetten: 20 m² je Gästebett, Zusatzräumlichkeiten, Freizeitinfrastruktur im und beim Haus.

Aktuelle und künftige Auslastung der Bauflächen

Auf der Grundlage von Schätzungen der Gemeinde Brand und in Anlehnung an andere Beispiele wird davon ausgegangen, dass die gewidmeten Bauerwartungsflächen Wohngebiet (5,38 ha) noch zur Gänze und die Bauflächen Wohngebiet (insgesamt 26,02 ha) zu 50 % unverbaut sind. Von den insgesamt gewidmeten 31,40 ha Bauerwartungsfläche und Baufläche wären demnach noch rund 18 ha unverbaut. Geht man vom ermittelten Bedarf bis 2017 aus, so würden davon bis zu diesem Zeitpunkt rund 7,0 bis 8,0 Hektar benötigt. Das bedeutet, dass Brand mit der derzeit gewidmeten Baufläche über das Jahr 2017 hinaus das Auslangen finden müsste.

Baulandeinschlüsse und Baulandumlegung

Darüber hinaus bestehen aufgrund der lockeren Siedlungsstruktur zahlreiche Baulandeinschlüsse (an mehreren Seiten von Bauflächen umgebene Freiflächen), deren Umwidmung aufgrund der raumplanungsgesetzlichen Rahmenbedingungen möglich ist. Das vergrößert die Baulandreserven zusätzlich. Auch können Baulandumlegungen zur Optimierung der Nutzung der gewidmeten Flächen beitragen.

Frage der Verfügbarkeit

Nicht beantwortet sind damit jedoch die Fragen nach der Verfügbarkeit der gewidmeten Bau- und Bauerwartungsflächen sowie nach den Rahmenbedingungen für die Verfügbarkeit und nach der Eignung der entsprechenden Flächen für die einzelnen Nutzungen. Trotz ausreichender Baulandreserven werden daher in begründeten Fällen zusätzliche Widmungen erforderlich sein. Insgesamt muss jedoch die Ausschöpfung der vorhandenen gewidmeten Flächen Vorrang gegenüber Neuwidmungen besitzen. Als zusätzliches Instrument zur Optimierung der Nutzung der gewidmeten Flächen kann auch das Instrument der Baulandumlegung eingesetzt werden.



11.4 Maßnahmen zur Siedlungsgestaltung

Siedlungsränder

Die Siedlungsränder haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild von Brand sowie auf den Gesamteindruck, den Brand vermittelt. Äußere Siedlungsränder und innere Strukturierung der Siedlung sind ein bestimmender Faktor für die Lebens- und Erholungsqualität. Die inneren Siedlungsränder bieten Abwechslung, ermöglichen Ausblicke, schaffen Grenzräume und sie tragen dadurch maßgeblich zum Erlebniswert von Brand bei. Äußere Siedlungsränder und innere Strukturierung der Siedlung bilden somit eine wichtige Grundlage für die erfolgreiche Weiterentwicklung des Tourismus. Die Verzahnung von Grünraum und Bebauung verdient daher besondere Beachtung.

Die äußeren Siedlungsränder orientieren sich an dem bereits in den 1970er Jahren definierten Kanaleinzugsgebietes von Brand. Dieses kann an einzelnen Stellen und unter bestimmten Voraussetzungen leicht eingeschränkt oder auch ausgeweitet werden. Die inneren Siedlungsränder folgen den topografischen Gegebenheiten und bestimmten Widmungen. Freiräume innerhalb des Siedlungsraumes sind z.B. Freiflächen auf der Grundlage von roten Zonen, ferner landwirtschaftliche Flächen oder mit Bauverboten belegte Flächen. Beispiele für steile Hanglagen, die als Grünzonen erhalten bleiben sollen sind der Bereich unterhalb der Warth, am Brosis Bühel und im Bereich Roffler.

Werbeflächen

Mit dem Beschilderungskonzept und seiner Umsetzung hat die Gemeinde Brand einen wichtigen Schritt zur Verbesserung des Ortsbildes getan. Damit die damit verbundenen Effekte auch optimal genutzt werden können, muss in Zukunft auch die Gestaltung von Werbeflächen besondere Beachtung finden. Daher ist im Zuge der Überarbeitung der Verordnung über das Orts- und Landschaftsbild dort eine entsprechende Regelung zu verankern.

Flächenwidmungsplan

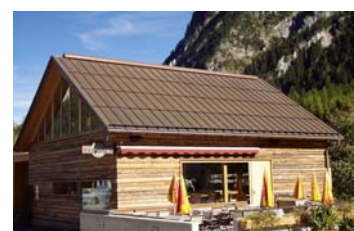
Im Flächenwidmungsplan von Brand entsprechen nicht alle Widmungen der tatsächlichen Nutzung. Die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes ist daher erforderlich.

Baugrundlagenbestimmung

Die Gemeinde Brand erlässt für das gesamte Gemeindegebiet eine Baugrundlagenbestimmung, die in ihrer Handhabung flexibler ist als ein Bebauungsplan. Mögliche Kriterien, die in die Baugrundlagenbestimmung Eingang finden, sind die Baunutzungszahl, die Anzahl der Geschosse, die Situierung des Bauwerkes, die Firstrichtung sowie die Dachform und die Dachneigung. Die endgültige Festlegung der Eckpunkte für die Baugrundlagenbestimmung geschieht im Zusammenwirken von Bauausschuss, Baubehörde und Gestaltungsbeirat.

Gestaltungsbeirat

Die Gemeinde Brand bestellt einen Gestaltungsbeirat, der dem Bürgermeister und dem Bauausschuss beratend zur Seite steht. Der Gestaltungsbeirat beurteilt Bauvorhaben im Hinblick auf ihre architektonische Qualität. Mitglieder sind externe Experten, die während ihrer Beiratstätigkeit nicht als Auftragnehmer im lokalen Baugeschehen auftreten können.



12 Kernaussagen zur räumlichen Entwicklung

Die Kernaussagen fassen die wesentlichen Erkenntnisse für die künftige räumliche Entwicklung der Gemeinde Brand in zehn Punkten zusammen.

1. Dynamischer und kommunikativer Tourismusort

Der Tourismus ist der zentrale Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Brand. Brand positioniert sich als kommunikativer Tourismusort mit breitem Angebot für Familien mit Kindern und für aktive Gäste. Diese Orientierung erfordert die Konzentration möglichst vieler Freizeiteinrichtungen im Siedlungsraum selbst sowie in unmittelbarer Ortsnähe. Als dynamischer Tourismusort strebt Brand für die kommenden zehn Jahre die Erweiterung der Beherbergungskapazität um 1.000 Gästebetten an.

2. Sicherung der Landwirtschaft

Landwirtschaft und Tourismus bilden eine Partnerschaft, die für beide Seiten lebensnotwendig ist. Die Sicherung einer intakten Landwirtschaft besitzt daher hohe Priorität. Für die landwirtschaftliche Nutzung sollten vorrangig solche Flächen bereitgestellt werden, die günstige Voraussetzungen für die zeitgemäße Bewirtschaftung aufweisen.

3. Begrenzung der Zweitwohnungen

Für Zweitwohnungen (Ferienwohnungen nach § 16 RPG) werden in Brand grundsätzlich keine Flächen mehr gewidmet. Solche Widmungen erfolgen nur mehr in direkter Verbindung mit dem Bau zusätzlicher, gewerblicher Gästebetten. Werden in diesem Zusammenhang Flächen für Zweitwohnungen benötigt, so werden dafür in erster Linie jene Bereiche genutzt, in denen bereits Widmungen für Zweitwohnungen bestehen.

4. Weiterentwicklung des Ortszentrums

Der Raum zwischen der Talstation der Dorfbahn und dem Hotel Scesaplana wird zum kompakten Ortszentrum weiterentwickelt. Die künftige Gestaltung und die Verdichtung der Siedlung sowie andere Maßnahmen (z.B. Verkehr) fördern die Struktur und die Funktion dieses Bereiches als Ortszentrum.

5. Lenkungsmaßnahmen für den Verkehr

Ausreichende Parkmöglichkeiten am Ortsanfang, der gezielte Einsatz öffentlicher Verkehrsmittel und spezifische Lenkungsmaßnahmen führen insbesondere im Winter zu einer spürbaren Beruhigung des Verkehrs. Das hat eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und der Aufenthaltsqualität entlang der Talstraße und im Ortszentrum zur Folge.

6. Räumliche Anordnung der Nutzungen

Aus den angestrebten Zielen resultieren für die räumliche Ordnung der Nutzungen folgende Schwerpunkte: Freizeitinfrastrukturen im Siedlungsgebiet sowie in Ortsnähe, landwirtschaftliche Flächen in der Talsohle und in gut zu bewirtschaftenden Hanglagen, Zweitwohnungen – in der Regel Gebäude mit mehreren Wohnungen – auf bereits dafür gewidmeten Flächen.

7. Kontrollierte Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung folgt den im Raumplanungsgesetz enthaltenen Grundsätzen und sie nimmt Bedacht auf die vorhandene Infrastruktur (z.B. Verkehrserschließung, Einzugsgebiet der Kanalisation, Bedarf nach innerer Gliederung des Siedlungsraumes in Grünzonen und bebaute Bereiche). Es gilt, die einzelnen Siedlungsteile möglichst kompakt zu halten und weitere Siedlungssplitter zu vermeiden.

8. Optimierung der Siedlungsgestaltung

Die Gestaltung der Siedlung besitzt für die Lebensqualität der Einheimischen sowie für die Attraktivität als Tourismusort eine herausragende Bedeutung. Brand wird daher eine Baugrundlagenbestimmung erlassen und einen Gestaltungsbeirat einrichten. Die beiden Maßnahmen sind ein Ausdruck des aktiven und ernsthaften Zuganges der Gemeinde Brand zu Fragen der Raumplanung.

9. Nachhaltige Sicherung der Landschaftsqualität

Brand verfügt im Bereich des Siedlungsraumes über zahlreiche attraktive und visuell direkt erlebbare Landschaftselemente: Dazu gehören der Uferbereich des Alvierbaches, der Maisäzßgürtel, viele landwirtschaftliche Flächen (Wiesen, Weiden), der Wald und die Waldränder. Angesichts der Bedeutung, die diese Landschaftsteile für die Lebensqualität der Einheimischen und für die Erholungsqualität der Gäste besitzen, erfährt der sorgsame Umgang damit ein besonderes Gewicht.

10. Zurückhaltung bei der weiteren Widmung von Bauflächen

Für die in den nächsten zehn Jahren zu erwartende Siedlungstätigkeit sind in ausreichendem Umfang Flächen gewidmet. Unabhängig davon, ob und in welcher Form diese Flächen tatsächlich zur Verfügung stehen, wird die Gemeinde Brand mit weiteren Widmungen von Bau- und Bauerwartungsflächen sorgsam umgehen. Angestrebte Widmungen werden stets im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit den im Räumlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen geprüft. Zur Optimierung der Nutzung von gewidmetem Bauland kommt auch das Instrument der Baulandumlegung zum Einsatz.



13 Bilddokumentation

Die Bilddokumentation besitzt den Charakter einer Bestandsaufnahme und sie hat erläuternde Funktionen zum Text. Eine vollständige Abdeckung der einzelnen Themen mit Bildmaterial wird nicht angestrebt. Auch lässt die Zahl der Bilder pro Thema keine Rückschlüsse auf die Gewichtung der jeweiligen Fragestellung zu. Alle Bilder hat die Haimayer Projektbegleitung im Zuge der Arbeiten vor Ort selbst aufgenommen.





Blick auf Brand mit Schesaplana. Die hellgrünen Laubbäume auf der rechten Bildseite entsprechen dem inzwischen bewaldeten Maisäzgülte.



Zahlreiche Aussichtspunkte in Talnähe ermöglichen einen guten Überblick auf Brand sowie auf landschaftlich reizvolle Talabschnitte.



Das Zalimtal mit dem Panülerkopf im Hintergrund zählt zu den besonders reizvollen Landschaftsabschnitten des Brandnertales.



Das Zalimtal bietet weite, gut zu bewirtschaftende Bergwiesen und Alpweiden, die über Güterwege leicht erreichbar sind.



Untere Brüggele Alpe mit Blick zum Windegga. Die linke Seite des Zalimtales ist ein ideales Einstandsgebiet für das Gams- und Rotwild.



Auf der Unterer Brüggele Alpe weiden neben Rindern auch zahlreiche Pferde. Die Jausenstation ist ein beliebter Rastplatz für Wanderer.



Siedlungsentwicklung im Innertal. Im Hintergrund ein Teil des Bann- und Schutzwaldgürtels auf der Schattenseite des Tales.



Verknüpfung von Landwirtschaft und Tourismus: Die drei Ferienhäuser gehören zum Bauernhof und werden an Urlauber vermietet.



Die meisten landwirtschaftlichen Betriebe sind klein. Das Zupachten von Flächen macht für den Einzelnen die Bewirtschaftung interessanter.



Die ebenen oder nur schwach geneigten Flächen in der Talsohle erlauben den Einsatz leistungsfähiger landwirtschaftlicher Geräte.



Die Lagerung von Siloballen beeinträchtigt an manchen Stellen das Landschaftsbild.



Die Schneekanonen warten nicht auf ihren Einsatz, sondern sie verbringen hier den Sommer.



Die 300 Rinder, die in Brand im Jahresschnitt gehalten werden, dienen der Zucht sowie der Milch- und Fleischerzeugung.



Die Pferde kommen in hohem Maße für Freizeit-zwecke (Reiten, Kutschenfahrten) zum Einsatz. Sie sind eine wichtige Attraktion für die Kinder.



Brand besitzt nur mehr wenige alte Bauten. Die Gebäude auf der Warth gehören dazu.



Alter, gut erhaltener und gepflegter Stadel in der Maisäßzone auf der Warth.



Die Taleukapelle markiert den Zugang zum Siedlungsgebiet von Brand.



Der alte Stadel im Ortszentrum bringt eine willkommene Abwechslung in das Bild der Siedlung.



Ensemble bei der Pfarrkirche mit dem noch zu gestaltenden Kirchplatz.



Das alte Schulhaus bei der Kirche wird restauriert und für kulturelle Zwecke genutzt.



Die alte Säge am Mühlebach, an dem sich noch ein Wasserrad dreht.



Das Romantikhus: Gaststätte und Schmuckstück im Ortskern von Brand.



Beim Walserhaus ist die alte Architektur der Walser noch originalgetreu nachvollziehbar.



Eines der fünf Zollhäuser, die aus den 1930er Jahren stammen.



Das Gemeindezentrum in Brand im Stil der modernen Vorarlberger Holzarchitektur gestaltet.



Mehrere Wohnbauten verknüpfen mit ihrer Holzbauweise Tradition und Moderne.



Die alte Palüdbahn im Innertal wird durch eine moderne EUB 8 ersetzt, die als Zubringerbahn und als Sportbahn genutzt wird.



Der Sessellift auf den Niggenkopf wurde durch eine moderne EUB 8 (Dorfbahn) ersetzt und auf der Talabfahrt eine durchgehende Beschneigungsanlage installiert.



Brand ist es immer wieder gelungen, durch die Bereitstellung der entsprechenden Infrastruktur wichtige Freizeittrends zu nutzen.



Der ruhig gelegene und landschaftlich abwechslungsreiche 18-Loch-Golfplatz beginnt direkt im Zentrum.



Pferde sind in Brand allgegenwärtig. Der Reitsport besitzt einen hohen Stellenwert.



Wie der Badesee so liegen auch andere wichtige Freizeitanlagen im Zentrum.



Der Bogenschießparcours ist ein weiterer Baustein des vielfältigen Sommerangebotes, das den Tourismusort Brand auszeichnet.



Familien mit Kindern sind eine zentrale Gästezielgruppe. Ihr soll in Zukunft noch mehr Gewicht beigemessen werden.



Hoteleigene Freizeitinfrastruktur bildet einen wichtigen Teil des touristischen Angebotes. Im Hintergrund der Niggenkopf mit dem Schigebiet.



Der Walliserhof profiliert sich über ein qualitativ hochwertiges Angebot im Wellness- und Beautybereich und mit Designerzimmern.



Das Romantikhus mit daran anschließendem Gemeindezentrum und Veranstaltungssaal.



Das Hotel Lagant mit klarer Positionierung für die Zielgruppe Familien mit Kindern.



Das Hotel Scesaplana ist eines jener Häuser, welche die Entwicklung des Tourismus in Brand immer wieder stark mitgeprägt haben.



Das Sporthotel Beck nutzt seit Jahrzehnten die vielfältigen Möglichkeiten der Verknüpfung von Tourismus und eigener Landwirtschaft.



Neben den großen Häusern tragen die vielen kleinen und mittleren Beherbergungsbetriebe wesentlich zum Erfolg des Tourismus bei.



Die zahlreichen Restaurants bieten vornehmlich bodenständige und regionale Küche an. Sie sind Treffpunkte für Gäste und Einheimische.



Ferienwohnungen spielen im Beherbergungsangebot von Brand eine bedeutende Rolle.



Ferienwohnungen sind in Häusern unterschiedlicher Größe und Struktur untergebracht.



Trotz der geringen Einwohnerzahl und der Nähe von Bludenz ist die Grundversorgung der Bevölkerung in Brand gedeckt.



Die wenigen Geschäfte sind mit ihrem Angebot und ihrem Sortiment vornehmlich auf den Tourismus hin orientiert.



Sportgeschäfte halten im Winter und im Sommer die entsprechenden Angebote bereit.



Auch einige wenige Handwerksbetriebe haben hier ihren Standort.



Zahlreiche Zweitwohnungen werden inzwischen als Personalwohnungen genutzt.



Appartementhäuser bilden mitunter Fremdkörper im Siedlungsbild und in der Siedlungsstruktur.



Die Zweitwohnungen weisen eine sehr geringe Auslastung auf. Geschlossene Fensterläden und schmucklose Balkone prägen die Fassaden.



Appartementhaus Colrosa mit angegliedertem Restaurant. Auch dieses Gebäude zeichnet sich durch einen mächtigen Baukörper aus.