

Gemeinde Bürserberg

KOOPERATIVES PLANUNGSVERFAHREN BODEN

Prozessdokumentation



Foto: stadthand

Bregenz, Wien, 14.04.2026

Inhalt

1. Hintergrund	3
2. Kooperativer Planungsprozess	3
2.1 Beteiligte Akteur:innen	4
2.2 Betrachtungsraum	5
2.3 Prozessablauf und Termine	5
2.3.1 Auftaktworkshop.....	6
2.3.2 Ideenwerkstatt mit Bevölkerung	7
2.3.3 1. Feedback Workshop	8
2.3.4 2. Feedback Workshop	12
2.3.5 interne Ergebnispräsentation	16
2.3.6 Ergebnispräsentation für die Gemeindevertretung	19
2.3.7 Öffentliche Präsentation - Feedback-Veranstaltung mit Bevölkerung 19	
3. Weiterführende Planungen und nächste Schritte	21
3.1 Projektentwicklung Hotel	21
3.2 Projektentwicklung Naturcampingplatz	21
3.3 Räumlicher Entwicklungsplan (REP).....	21
3.4 Flächenwidmungsplan.....	21
3.5 Bebauungsplan Hotel	22

Hinweis:

Die Entwicklungsstudie und der Rahmenplan bilden die Anlage zu dieser Dokumentation.

Verfasst von stadtland (Verfahrensbegleitung):

Dipl.-Ing. Herbert Bork

Cornelius Wohlgenannt, B.Sc., B.A.

Bregenz, Wien, 14.04.2026

1. HINTERGRUND

In der Gemeinde Bürserberg gab es Planungsüberlegungen im Bereich von Boden-Ost ein Hotel zu errichten. Aufgrund der komplexen Aufgabenstellung wurde auf Empfehlung des Landesgestaltungsbeirats Vorarlberg (LGBV) ein kooperatives Planungsverfahren durchgeführt, das nicht nur die direkten Grundstücke für den Hotelstandort behandelt, sondern – im Sinne einer Quartiersbetrachtung – den gesamten Bereich des Dorfzentrums betrachtet.

Folgende Fragen standen im Fokus der Entwicklungsstudie:

- In welche Richtung kann und in welcher Form soll sich die Gemeinde Bürserberg schrittweise entwickeln?
- Welchen Beitrag leisten Projekte in Bürserberg am Gelingen eines guten Dorfzentrums?
- Welche Nutzungen sind dafür erforderlich?
- Welche Standorte sind für die unterschiedlichen Nutzungen die richtigen?

Als Ergebnis liegt nun ein Rahmenplan vor, der die langfristige Entwicklung, Bebauungsstruktur, Nutzungen und Gestaltungsrichtlinien für Bürserberg Boden definiert. Der Rahmenplan wurde durch die Gemeindevertretung am 18.03.2026 beschlossen. Er dient der Gemeinde als Handlungsrahmen zur Verbindlichmachung der darin formulierten Ziele und Grundsätze – sowohl bezogen auf das Hotelprojekt als auch die weiteren Bereiche des Rahmenplans.

2. KOOPERATIVER PLANUNGSPROZESS

Ziel eines kooperativen Planungsansatzes ist es, in einen gemeinsamen Austausch zu treten, Interessen und Anliegen aller Beteiligten zu erfassen, offen zu kommunizieren, um diese in die Planung einfließen zu lassen. Damit soll ein Ergebnis zustande kommen, das kritische Belange frühzeitig erkennt und berücksichtigt und möglichst alle Beteiligten zufriedenstellt. Dabei werden auch Sichtweisen und Anregungen der Bevölkerung berücksichtigt. Nicht zuletzt wird so eine Entwicklung ermöglicht, die vor allem dem Gemeinwohl zugutekommt und nicht nur Einzelinteressen befriedigt.

Das Verfahren beinhaltete mehrere Workshops, bei dem ein Planungsteam, bestehend aus drei Architekt:innen, ihr Konzept einem Feedback-Team, bestehend aus wichtigen Stakeholdern, mehrfach präsentierte und Rückmeldungen erhielt (siehe 2.3). Anschließend erfolgte jeweils eine weitere Überarbeitung durch das Planungsteam. Auch zwei öffentliche Veranstaltungen fanden statt.

2.1 Beteiligte Akteur:innen

Planungsteam

Arch. Simone Burtscher
Arch. Gerhard Gruber
Arch. Matthias Hein

Feedback-Team

Gemeinde Bürserberg:

Fridolin Plaickner (Bürgermeister)
Florian Neyer (Vizebürgermeister)
Markus Burtscher (Gemeindevertretung, Grundstückseigentümer)
Elmar Fritsche (Gemeindevertretung)

Eigentümer:innen:

Daniel Amann
Franz Amann
Heidi Blazevic-Maurer
Simon Bleil
Werner Dreier
Walter Muraurer

Standortentwicklung:

Josef Liegl (Rhomborg Bau GmbH), aus dem Verfahren auf eigenen Wunsch vorzeitig ausgeschieden

Landesgestaltungsbeirat Vorarlberg (LGBV):

Arch. Andreas Cukrowicz
Arch. Dieter Jüngling
Arch. Stefan Marte

Abteilung Raumplanung und Baurecht, Land Vorarlberg:

Michael Kaufmann (Ortsplaner)
Lorenz Schmidt (Leitung Raumplanung und Baurecht)

Bevölkerung

Interessierte, Nachbar:innen etc.

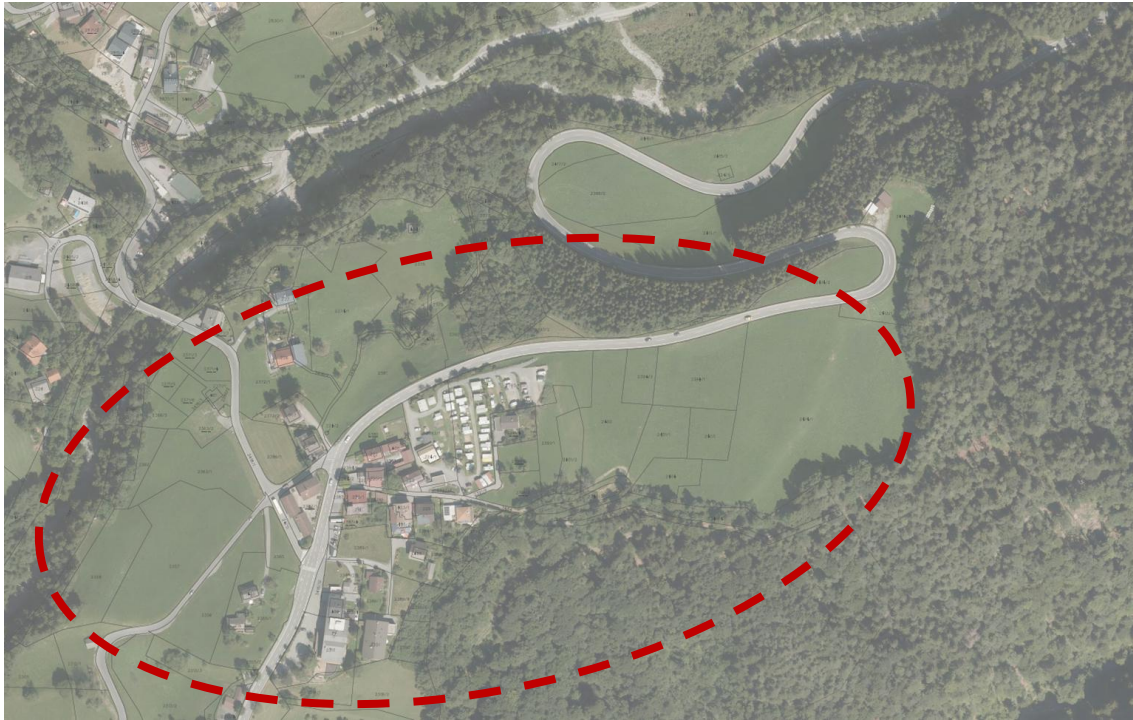
Verfahrensbegleitung

Büro stadtland:

Herbert Bork
Cornelius Wohlgenannt

2.2 Betrachtungsraum

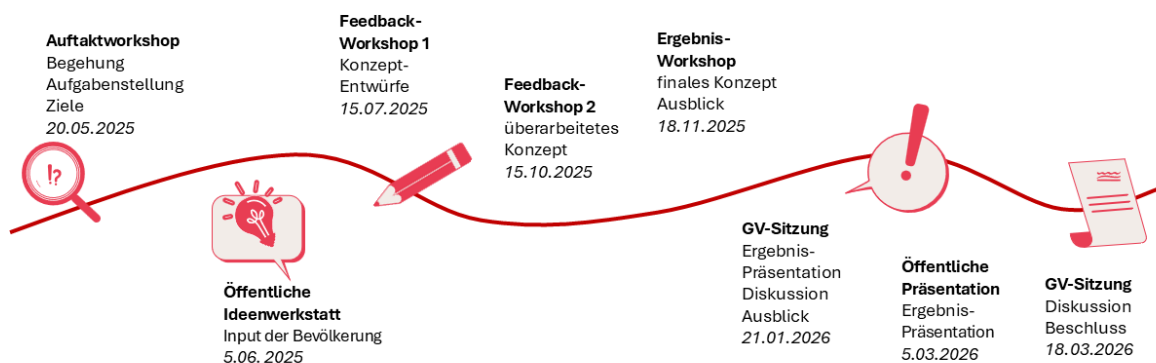
Das kooperative Verfahren betrachtete den Ortsteil Bürserberg Boden. Beim Auftaktworkshop wurde festgehalten, dass das Betrachtungsgebiet nicht von Beginn an mit einer harten Linie abgegrenzt werden soll.



Grafik: stadtländ; Quelle: Vorarlbergatlas 15.05.2025 (Orthofoto und DKM)

2.3 Prozessablauf und Termine

Der Prozess erstreckte sich von Mai 2025 bis März 2026. Neben vier internen Workshops (Planungsteam und Feedback-Team) fanden zwei öffentliche Veranstaltungen mit der Bevölkerung statt. Zwischen den Workshops überarbeiteten die Architekt:innen das Konzept im Team und eigenständig.



2.3.1 Auftaktworkshop

20.05.2025, Gemeindeamt

Der erste gemeinsame Workshop markierte den Auftakt des Planungsprozesses. Die Beteiligten sollten einander kennenlernen, die Rahmenbedingungen gemeinsam erörtern und erste Überlegungen, Bilder und Visionen teilen. Zentral war dabei, dass das Planungsteam die Situation und Rahmenbedingungen kennen und aktuelle Planungen, Entwicklungen und Herausforderungen in der Gemeinde verstehen lernte.

Folgende zentrale Punkte wurden festgehalten:

- Das Betrachtungsgebiet soll nicht von Beginn an mit einer harten Linie abgegrenzt werden. Ziel ist ein Fokus auf den Ortsteil Boden.
- Eine ganzheitliche Entwicklung für Boden ist anzustreben. Einzelprojekte (z.B. Hotel) müssen im Gesamtzusammenhang gesehen werden.
- Bürserberg verfügt über mehrere Zentren, deren Zusammenspiel bei der Planung zu berücksichtigen ist.
- Der Tourismus ist ein zentraler Entwicklungstreiber im Ort. Es besteht Bedarf an zusätzlichen Gästebetten zur Sicherung der Auslastung und Infrastruktur (z.B. Bergbahnen).
- Neben Neubauprojekten ist auch der Umgang mit bestehenden Leerständen mitzudenken.
- Die Aufenthaltsqualität, Freiräume und Mobilität im Ort sind wesentliche Planungsaspekte.
- Die touristische Grundauslastung soll ganzjährig gestärkt werden, unabhängig von Saison und Wochentagen.
- Es besteht ein Mangel an ganzjährig geöffneten Gastronomiebetrieben; insbesondere fehlt ein durchgehend verfügbares Restaurant als Treffpunkt für Gäste und Einheimische.

Begehung des Bereichs Boden Ost:



Foto: stadtland

2.3.2 Ideenwerkstatt mit Bevölkerung

05.06.2025, Vereinssaal, Gemeindeamt Bürserberg

Die Einbindung der Bevölkerung von Bürserberg ist ein wichtiger Bestandteil des kooperativen Planungsverfahrens. Aus diesem Grund fand am 05.06.2025 eine öffentliche Ideenwerkstatt im Vereinssaal statt. Ziel der Veranstaltung war es, Sichtweisen und Anregungen der lokalen Bevölkerung abzuholen, um diese in die Überlegungen des Planungsteams miteinfließen zu lassen. Dabei ging es insbesondere um die Frage, wie sich der Bereich Boden künftig entwickeln soll und welche Mehrwerte sich durch ein mögliches Hotelprojekt für die Gemeinde ergeben könnten.

Nach einer Begrüßung durch Vizebürgermeister Florian Neyer und führte Herbert Bork kurz in den Planungsprozess ein und stellte die Aufgabenstellung sowie die beteiligten Personen vor. Anschließend wurde an drei Tischen an einem Arbeitsplan diskutiert. Die Tische wurden durch das Planungsteam und die Verfahrensbegleitung betreut. Anregungen der Teilnehmer:innen konnten direkt auf den Plänen schriftlich festgehalten werden. Zum Schluss wurden die Ergebnisse der einzelnen Tische kurz im Plenum zusammengefasst.

Es nahmen rund 20 Personen an der Ideenwerkstatt teil. Die gesammelten Rückmeldungen wurden dokumentiert bzw. aufbereitet und dem Planungsteam mitgegeben, das diese im Zuge der inhaltlichen Bearbeitung berücksichtigte.

Ideenwerkstatt im Vereinssaal:



Foto: stadtländ

2.3.3 1. Feedback Workshop

15.07.2025, Gemeindeamt Bürserberg

Aufbauend auf dem Auftaktworkshop inkl. Begehung und der öffentlichen Ideenwerkstatt hat das Planungsteam den Planungsraum und dessen Umfeld analysiert, Grundlagen erhoben, vier mögliche Hotelstandorte identifiziert und mit Varianten geprüft. Im 1. Feedback-Workshop wurden die Varianten dem Feedback-Team vorgestellt und diskutiert.

Folgende zentrale Punkte wurden festgehalten:

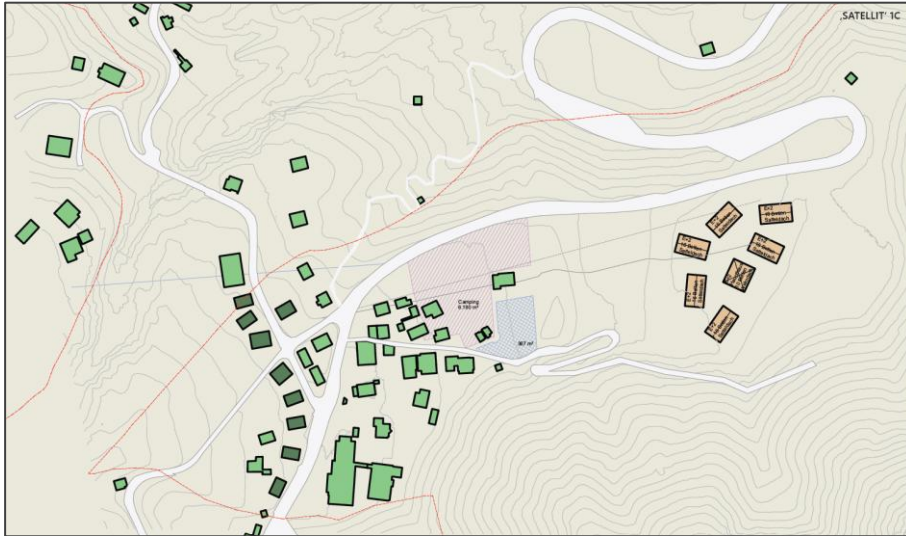
- Die Varianten Boden Zentrum bringen die meisten Vorteile für die Entwicklung des Dorfs. Gemeinde und Planungsteam nehmen Gespräche mit den Grundstückseigentümern auf.
- Das Raumprogramm des Hotels soll für die Variante 3A überprüft werden mit besonderem Augenmerk auf die Volumina der Hotelgebäude.
- Für die Varianten 1 stehen die Grundstücke zur Verfügung, jedoch wird die Lage und Entfernung zum Dorfzentrum als kritisch gesehen.
- Varianten 2 und 4 machen ortsbaulich und ortsentwicklerisch Sinn, stehen jedoch aktuell nicht zur Verfügung bzw. erfüllen nicht die Flächenanforderungen des Raumprogramms.

Diskussion der ersten Konzept-Varianten:



Foto: stadtland

Varianten 1: Satellit

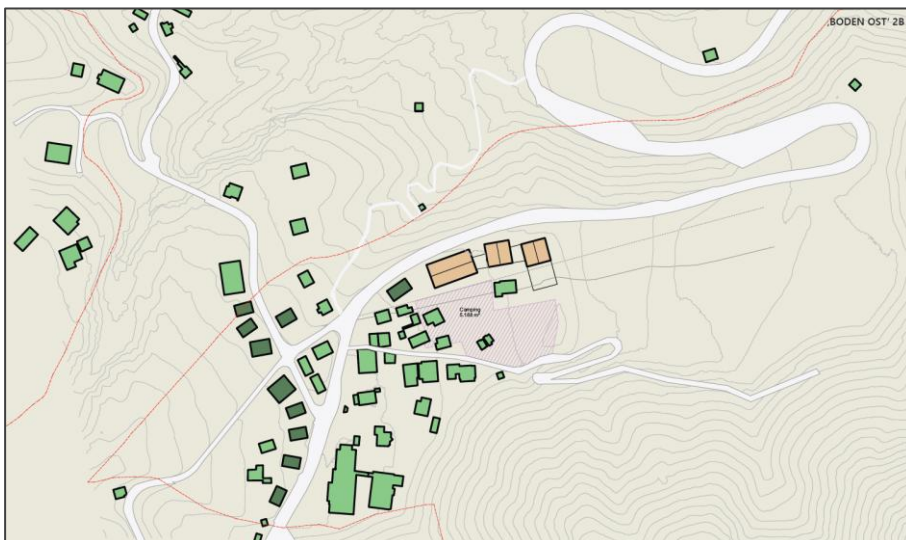


Grafik: Burtscher Gruber Hein

Die Varianten 1 „Satellit“ verorten Bebauungsstrukturen im äußersten Bereich von Boden Ost ohne Anbindung an den Dorfkern. Variante 1a orientiert sich an einer Bebauungsstruktur mit zwei Baukörpern aus einem vorherigen Planungsprozess. Variante 1b teilt das Hotel auf drei verbundene Baukörper auf und erreicht so eine nicht einsichtige Parkierung. Variante 3 orientiert sich mit 6 kleineren Baukörpern an der ortstypischen Bebauungsstruktur.

Die Varianten haben den großen Vorteil, dass die Baugrundstücke unmittelbar verfügbar sind. Kritisch eingeschätzt wird die Lage abseits des bestehenden Dorfs, einhergehend mit einer starken Höhendifferenz. Sie tragen nicht zu einer Stärkung des Dorfs bei.

Varianten 2: Boden Ost

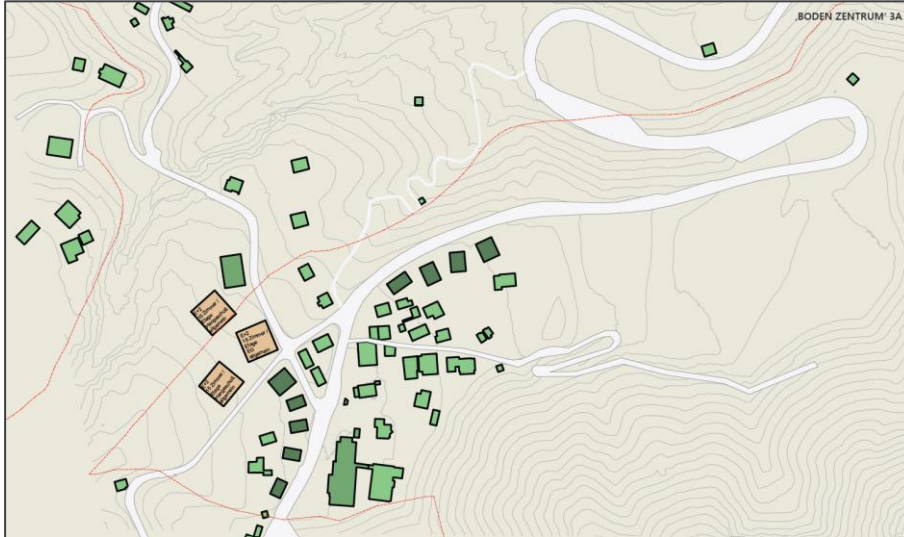


Grafik: Burtscher Gruber Hein

Die Varianten 2 können ortsbaulich und ortsentwicklerisch größtenteils überzeugen. Da die notwendigen Grundstücke in Teilen nicht verfügbar sind, erscheint eine Vertiefung der Ansätze derzeit nicht sinnvoll. Es wird angestrebt die Definition des Siedlungsrandes und die

Ausformulierung einer straßenbegleitenden Bebauung der Variante ‚Boden Ost‘ für die langfristige Dorfentwicklung zu verankern.

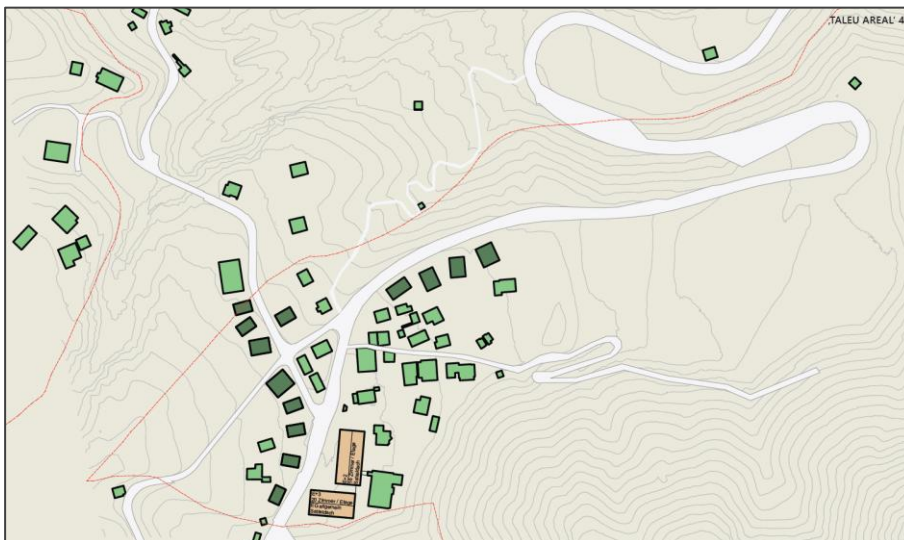
Varianten 3: Boden Zentrum



Grafik: Burtscher Gruber Hein

Die Varianten 3 stärken das bestehende Ortsteilzentrum. Es ergeben sich kurze Wege und fußläufige Anbindungen auch Richtung Matin und zum Lift. Die Varianten stärken den bestehenden Dorfkern mit Frequenz und Angeboten und sollen weiterverfolgt werden. Varianten 3B und 3C schlagen eine Setzung der drei Hotel-Baukörper über eine bzw. zwei Straßen hinweg vor (Matin und Baumgarten).

Varianten 4: Taleu



Grafik: Burtscher Gruber Hein

Die Variante 4 (Wiederbelebung ausgeweitetes Taleu Areal) wird als wichtiger Bestandteil der Dorfentwicklung der kommenden Jahre gewertet, vermag aber voraussichtlich nicht alle, für das gegenständliche Hotelprojekt notwendigen Flächen (v.a. Parken) abzubilden.

Auszug aus der Diskussion:

- Bisher war die „Walsermentalität“, dort zu bauen, wo man einen Boden besitzt und wo es möglich ist. Es gab ein kirchliches Zentrum und sonst den eigenen Hof. Das hat sich verändert und die Menschen schätzen heute auch einen Treffpunkt/Café. Die bauliche Entwicklung sollte dem entsprechen, und zu einer Zentrumsbildung beitragen.
- Der Vorschlag der Stärkung des Zentrums mit Wohnbau und die Entwicklung einer Spange von der Matin Straße zum Hotel Taleu wird als sinnvoll und positiv für das Dorf erachtet.
- Aus Sicht der Standortentwicklung funktioniert ein Chalet-Dorf an dieser Stelle nicht (Variante 1C).
- Variante 2A ist nicht realisierbar, da ein Grundstückstausch für die Eigentümerin nicht infrage kommt.
- Die Variante 3A überzeugt durch die Stärkung des Zentrums und auch hinsichtlich Freiflächen und Anbindung. Ein Betrieb kann aus Sicht der Standortentwicklung grundsätzlich funktionieren. Bei mehreren Baukörpern kann in den Zwischensaisonen ein Baukörper ruhend gestellt werden.
- Das Volumen des Hotels in Variante 3A wird selbst bei einer Aufteilung auf drei Baukörper als schwierig erachtet.
- Der Eigentümer des Grundstücks 2363/1 (Variante 3A) ist grundsätzlich zu einem Verkauf bereit, wenn eine positive Entwicklung für das Gemeinwohl erreicht werden kann. Gespräche mit dem Eigentümer des (östlichen) Teils (Grundstücks 2357) sollen ebenfalls geführt werden.
- Ein Gewerbebetrieb, der über eine öffentliche Straße verbunden ist (Varianten 3B und 3C), ist nicht zulässig. Eine unterirdische Verbindung wäre zulässig, jedoch wegen des Kanals schwierig zu realisieren und für betriebliche Abläufe ungünstig.
- Für eine ganzjährige Gastronomie braucht es eine Kombination von Dorfbewohnern, Hotelgästen und Tagesgästen, hierfür wird die Nähe zum Dorfkern als positiv erachtet. Wenn die Gastronomie primär für Tagesgäste funktioniert, geht das an den Interessen der Gemeinde vorbei.

2.3.4 2. Feedback Workshop

15.10.2025, Büro HEIN Architekten: Jahnstraße 11, Bregenz

Die Grundstückseigentümer Simon Bleil und Werner Dreier zeigen sich offen für die Entwicklung der Flächen und sind zur Feedbackgruppe dazugestoßen. Der Fokus liegt deshalb bei diesem Feedback-Termin auf dem Standort Boden Zentrum. Die Standorte, die bisher im Gespräch waren, bleiben Bestandteil der Quartiersbetrachtung.

Die Variante Boden Zentrum wurde zwischenzeitlich durch das Planungsteam konkretisiert. Das Konzept wurde erneut dem Feedback-Team vorgestellt und diskutiert.

Folgende zentrale Punkte wurden festgehalten:

- Die neue Variante wird als positive Entwicklung und im Wesentlichen erfolgreiche Beantwortung der Fragestellung befunden.
- Der Standort wird für das Hotel (Fußläufigkeit zum Lift) sowie für ein Gasthaus (zentral und gut erreichbar für Bewohner:innen von Bürserberg) als passend erachtet.
- Die Volumina sind weiterhin ein Maßstabssprung und sollen präzisiert werden mit Blick auf den gesamten Bereich Boden. Noch größere Volumen sind jedenfalls nicht mehr verträglich- insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein Satteldach weiterhin überzeugen muss.
- Die Wirtschaftlichkeit wird durch den beteiligten Projektentwickler infrage gestellt und er scheidet auf eigenen Wunsch aus dem Verfahren aus. Das Konzept soll nun im Austausch mit anderen Expert:innen geprüft und Kontakte zu möglichen Betreibern und Investoren aufgenommen werden.



Foto: stadtland

Eckpunkte des Konzepts:

Das Planungsteam hat das Raumprogramm des Hotels an dem Standort, der zuletzt in den Fokus der Betrachtung gerückt ist, überprüft ausgearbeitet mit Augenmerk auf eine ortsbildverträgliche Kubatur. Es kommt zum Schluss, dass die formulierten Anforderungen und Qualitäten am Standort realisierbar sind. Durch die Anordnung der Gebäude ergeben sich neue, klare Raumkanten und ein öffentlich durchwegter Platz. Im EG an der Straße Martin sind Räume für eine Geschäftsnutzung vorgesehen. Ergänzend ist ein Vorschlag für eine gesamte Zentrumsentwicklung Boden erarbeitet worden. Ohne eine weitere bauliche Entwicklung wirken die Baukörper des Beherbergungsbetriebs sehr groß. Die Entwicklung ist auch gemeinsam mit einem neuen Hotel Taleu gedacht.

Setzung und Erschließung:

Durch die Aufteilung und Anordnung entsteht ein durchwegter Platz in der Mitte der drei Baukörper. Dieser soll kein Hotelplatz sein, sondern ist auch für Bewohner:innen zum Durchqueren und Aufenthalt gedacht. Haus 1 und 3 sind parallel zum Gelände gestellt, um eine allzu tiefe Stellung im Hang zu verhindern. Bei Haus 2 wird eine klassische Anordnung in der Falllinie (mit Giebel zum Tal) erreicht. Die Häuser stehen ca. 45 Grad verschränkt zur Nordrichtung, wodurch es keine schlechte Seite oder Ausrichtung gibt.

Rote Pfeile (s.u.) zeigen die Interaktion mit möglicher Geschäftsnutzung an der Straße Matin sowie im 1. OG mit dem Restaurant und den Eingangsbereichen. In Gelb sind die Ausblickssituationen eingezeichnet.



Grafik: Burtcher Gruber Hein

Umsetzung des Raumprogramms:

Auf Straßenniveau Matin sind 230m² für Einzelhandel und 120m² Lagerflächen vorgesehen.

Die Tiefgarage wird über die Straße Matin erschlossen und bietet Platz für rd. 120 Stellplätze

Das EG bildet einen Platz zwischen den drei Baukörpern aus. Der Platz erfüllt mehrere Anforderungen: Durchwegung, Anlieferung, Einsatzfahrzeuge, Schneeräumung. Die Eingänge von Haus 1 und 3 sind auf gleichem Niveau, Haus 2 ist leicht erhöht.

Haus 1 beinhaltet im EG eine Lobby (130m²), einen Restaurantbereich (150m²) samt Küche und Lager (150m²) sowie ein Büro (30m²). Haus 2 wird mit einer Rampe erschlossen und beinhaltet in diesem Geschoss ein großzügiges Foyer, einen Mehrzweckraum (50m²), Nebenräume sowie ein möglicher Wellnessbereich (280m²). Haus 3 verfügt im EG über einen großzügigen Eingangsbereich, 9 Zimmer sowie Lagerflächen (90m²).

A 3D architectural model of a city layout. The terrain is represented by a series of white contour lines on a dark gray base, indicating varying elevations. Numerous white, block-like structures of different sizes and shapes are placed across the terrain, representing buildings. The buildings are distributed across the landscape, with some larger structures and many smaller ones. The overall scene is set against a solid black background, highlighting the white model.

stadtland

Auszug aus der Diskussion:

- Die Themen sind strategisch richtig dargestellt. Die neue Variante wird als positive Entwicklung und im Wesentlichen erfolgreiche Beantwortung der Fragestellung befunden, die ein richtiges Ortszentrum ergibt.
- Der Standort Boden Zentrum ermöglicht es, zu Fuß zum Skilift zu gehen. In Boden Ost wäre ein Shuttle oder ein Auto nötig.
- Es wird vorgeschlagen, den Fußweg von Baumgarten ggf. schon oberhalb der Gebäudekörper Richtung Matin zu führen (wichtiger Schulweg).
- Der Begegnungsplatz und das Wirtshaus werden positiv wahrgenommen. Das Restaurant kann an dem Standort von vielen Bürserberger:innen zu Fuß erreicht werden. Auch die Gäste wollen unter den Einheimischen sein im Dorfkern und nicht außerhalb. Ein Lift in der Nähe, einen Laden und ein Restaurant im Umkreis ist für Gäste wichtig.
- Es ist wichtig, dass das Projekt wirtschaftlich abbildbar ist, sodass ein Investor gefunden werden kann.
- Die Volumina sind weiterhin ein Maßstabssprung, das ergibt sich jedoch aus der Aufgabenstellung und wäre auch an anderen Standorten der Fall. Die Dreiteiligkeit ist vielleicht nicht ideal für den Betrieb, doch unabdingbar angesichts der Dimensionen.
- Bei den nächsten Schritten soll beachtet werden, dass noch größere Volumen nicht mehr verträglich sind – insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein Satteldach weiterhin überzeugen muss.
- Seitens der Standortentwicklung wird die Wirtschaftlichkeit infrage gestellt. Herr Liegl informiert, dass er aus dem Verfahren ausscheidet. Er begründet den Schritt damit, dass in der Feedbackgruppe der Standort Boden Ost keine Vorteile für die Entwicklung gesehen würden.

2.3.5 interne Ergebnispräsentation

18.11.2025, Büro HEIN Architekten: Jahnstraße 11, Bregenz

Aufbauend auf die beiden Feedback-Workshops wurde vom Planungsteam ein finales Konzept und ein Rahmenplan ausgearbeitet. Außerdem haben zwischenzeitlich Gespräche mit mehreren Projektentwicklern von Hotels stattgefunden. Die Anregungen des Feedback-Teams und der Projektentwickler wurden eingearbeitet und das Ergebnis der Feedbackgruppe vorgestellt.



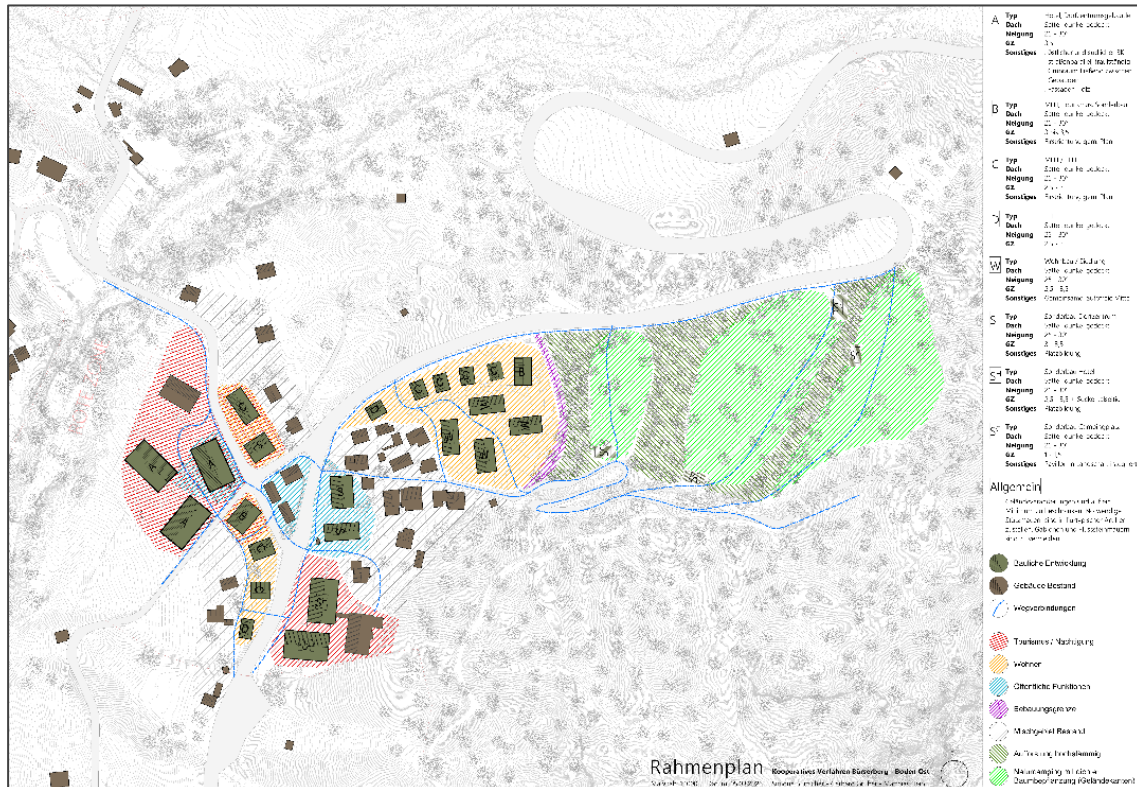
Foto: stadtland

Folgende zentrale Punkte wurden festgehalten:

- Das Gesamtkonzept stößt beim Feedbackteam auf Zuspruch, insbesondere die Verdichtung im Ort, die Anordnung größerer Baukörper (Wohnen) in Boden Ost sowie die Verlegung des Campingplatzes.
- Die Gemeinde äußert den Wunsch, anstelle eines Geschäftslokals einen Mehrzwecksaal im EG unterzubringen. Das Planungsteam wird das prüfen.
- Die Einschätzung der Wirtschaftlichkeit durch externe Expert:innen ist positiv. Die Gemeinde unternimmt die nächsten Schritte mit der Firma Prodingen.
- Die vorgeschlagene bauliche Siedlungsgrenze und die Entwicklung eines Naturcampingplatzes östlich davon werden begrüßt. Eine Widmung als FL-Campingplatz ist aus Sicht der Raumplanung grundsätzlich möglich.
- Die Eigentümer der Grundstücke Boden Zentrum bekräftigen ihre Unterstützung für das vorgelegte Konzept. Insbesondere die Durchwegung und die vorgebrachte Idee für einen Mehrzwecksaal gefällt. Es besteht Interesse daran, an den Gesprächen mit möglichen Betreibern und Investoren beteiligt zu sein, um sicherzustellen, dass das Projekt weiterhin in die richtige Richtung geht.
- Das Ergebnis soll der Gemeindevertretung präsentiert werden, bevor es eine öffentliche Ergebnispräsentation gibt.

- Der LGBV empfiehlt, dass das Vorhaben auch nach Abschluss des KoPV weiter extern begleitet werden sollte, um die Qualität und eine erfolgreiche Realisierung zu sichern.

Präsentation zum Rahmenplan durch das Planungsteam:



Grafik: Burtscher Gruber Hein

Ziel des Rahmenplanes ist es, fachlich fundierte Aussagen zur Lage, städtebaulichen Einbindung und baulichen Dimension eines Hotelneubaus zu treffen sowie eine langfristige Innenverdichtung des Ortsteils Boden zu sichern. Durch die Positionierung der Hotelanlage im Zentrum des Ortsteils Boden und die Integration des Dorfsaals wird ein wesentlicher Impuls für die Weiterentwicklung des Ortsteils gesetzt.

Städtebauliches Gesamtkonzept und Entwicklungsschwerpunkte

Die Verlegung des bestehenden Campingplatzes in Form eines Naturcampingplatzes an die östliche Bebauungsgrenze von Boden schafft neue Entwicklungsflächen für größere Baukörper mit Wohnnutzung im Bereich Boden Ost. Diese Maßnahme ermöglicht eine kompakte und zusammenhängende Ortsteilentwicklung.

Durch die bewusste Fokussierung der Baumaßnahmen auf das Ortsteilzentrum wird eine positive Entwicklung des Ortes unterstützt. Eine höhere bauliche Dichte führt zu mehr Bewohner:innen, höherer Auslastung touristischer Angebote sowie zu einer erhöhten Frequenz im Dorfleben.

Die vorgeschlagenen Baukörper des neuen Dorfhotels liegen an der oberen Grenze einer vertretbaren Skalierung. Durch eine zukünftige Verdichtung der Parzelle Boden mit auch großvolumigeren Baukörpern kann längerfristig eine einheitliche Maßstäblichkeit entstehen.

Nachnutzung bestehender Strukturen

Eine Weiterentwicklung des Taleu-Areals ist anzustreben, um Leerstände innerhalb der Gemeinde zu vermeiden. Die Nachnutzung bestehender Gebäude und Flächen verhindert zusätzliche Bodenversiegelung und stärkt zugleich das touristische Angebot im Ort.

Bericht von den Gesprächen mit Projektentwicklern:

Das Planungsteam berichtet von den Gesprächen mit Projektentwicklern mit Expertise im Bereich Hotellerie. Es wurden Gespräche geführt mit Firma Prodingler in Wien, Architekt Christian Prasser, sowie Manfred List. In den Gesprächen gab es positive Rückmeldungen zur grundsätzlichen Realisierbarkeit des Vorhabens und Hinweise für mögliche Optimierungen. Die Firma Prodingler ist interessiert an weiteren Gesprächen. Fazit:

- Die Volumenstudie wird inhaltlich und strukturell als tragfähige Grundlage für die weitere Planung bewertet.
- Die sehr gute Lage und die potenziell starke Einbindung ins Ortsleben sind überzeugend.
- Aufgrund der drei Baukörper wird das Projekt als anspruchsvoll bewertet. Wirtschaftliche Optimierungen können über gezielte Anpassungen in Programm, Organisation und Synergien der Baukörper erreicht werden, u.a.: zentraler Verteilerraum zur Hausbeschickung, Nutzung der geneigten Dachflächen, vertiefende Prüfung Tiefgarage im Hang, Reduzierung der Bettenanzahl zugunsten hochwertiger Spa-, Pool- oder repräsentativer Flächen.

Bericht des Planungsteams zu Änderungen seit dem letzten Workshop:

- Die Hotelbaukörper wurden geringfügig angepasst.
- Ein Baukörper westlich der L82/Boden (im Bereich Gemeindeamt - Taleu) wurde aus dem Konzept entfernt, um größere Freiflächen zwischen den Gebäuden zu schaffen.
- Im Bereich östlich der L82 auf Höhe des Gemeindeamts wurden neue Baukörper mit öffentlichen Funktionen anstelle der Bestandsgebäude gesetzt (im Sinne einer langfristigen Entwicklung).
- Das Konzept für Boden Ost wurde ausdifferenziert im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung (Wohnen) und eines Campingplatzes am Siedlungsrand, der sich in die Topografie einfügt.
- Die L82 wird gesäumt von einer Häuserzeile (nicht allzu hoch, Satteldächer). In zweiter Reihe befinden sich großvolumigere Baukörper, sodass sie nicht so stark hervortreten. Diese könnten so gesetzt sein, dass sie sich zu einer Mitte orientieren. Dieses Ensemble bildet den baulichen Abschluss des Dorfkerns. Die Bebauungsgrenze verläuft entlang der obersten Geländekante.
- Östlich der Bebauungsgrenze wird ein Naturcampingplatz auf den Terrassen unter Bäumen vorgeschlagen. Es bräuchte eine, ggf. zwei Einfahrten an der L82 für den Campingplatz und sorgfältig gesetzte Infrastruktur bei möglichst geringer Versiegelung insgesamt.
- Eine Bebauung östlich des Campingplatzes an seinem aktuellen Standort ist nicht vorstellbar. Eine mögliche bauliche Entwicklung sollte an den Ort anschließen und erst jenseits der baulichen Strukturen folgt der Campingplatz.

2.3.6 Ergebnispräsentation für die Gemeindevertretung

21.01.2026, nichtöffentliche Sitzung der Gemeindevertretung, Gemeindeamt Bürserberg

Im Rahmen einer nichtöffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung wurde vom Planungsteam das finale Konzept und der Rahmenplan präsentiert.

Das Planungsteam konnte die Idee eines Mehrzwecksaals erfolgreich in das Konzept integrieren. Wesentliche Punkte waren die gute Zugänglichkeit aus dem öffentlichen Raum, die formulierte Größe und eine mögliche Anbindung an die Küche des Hotelrestaurants. Durch eine leichte Erhöhung der Geschoßhöhe im Straßengeschoß ist es möglich, den auf Straßenniveau liegenden Dorfsaal mit der Restaurantküche am Platzniveau über einen Speisenlift zu verbinden. Der Saal würde sehr prominent und gut einsehbar an der Verbindungsstraße von Boden nach Matin liegen, der Eingang von der Straßenseite erfolgen.

Die Gemeindevertreter:innen befürworteten das Ergebnis geschlossen, es wurde keine inhaltliche Kritik geäußert. Der Bürgermeister und mehrere Gemeindevertreter:innen sprechen dem Planungsteam ihr Lob aus.

Der Gemeindevorstand hat Firma Prodingler mit der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsanalyse und Kontaktherstellung mit Investoren beauftragt. Außerdem beabsichtigt die Gemeinde den Ankauf der Flächen von Familie Amann und Herr Murauer, um die Entwicklung eines Campingplatzes zu sichern.

2.3.7 Öffentliche Präsentation - Feedback-Veranstaltung mit Bevölkerung

05.03.2026, Vereinssaal Bürserberg

Im Rahmen einer öffentlichen Abschlussveranstaltung wurde das Ergebnis des kooperativen Planungsverfahrens der Bevölkerung präsentiert und gemeinsam diskutiert. Das Planungsteam präsentierte das ausgearbeitete Konzept und den Rahmenplan und erläuterte die Herleitung sowie die zentralen Inhalte. Außerdem ging das Planungsteam darauf ein, inwieweit die eingebrachten Ideen und Hinweise der Ideenwerkstatt in die Planung eingeflossen sind und Berücksichtigung finden konnten.

Eingangs fand ein kurzes Interview-Format statt. Herbert Bork sprach mit Bürgermeister Fridolin Plaickner, Landesrat Marco Tittler, Andreas Cukrowicz und Matthias Hein über die Erfahrungen, die mit dem kooperativen Planungsverfahren gemacht wurden.

Von Bgm. Fridolin Plaickner und Vzbgm. Florian Neyer wurde auf die nächsten Schritte und die Bedeutung des Rahmenplanes für die künftige Entwicklung von Boden hingewiesen.

Eindrücke der Veranstaltung:



Fotos: stadtland

3. WEITERFÜHRENDE PLANUNGEN UND NÄCHSTE SCHRITTE

Für die Umsetzung des Rahmenplans hat das Feedback-Team eine weitere externe und fachliche Begleitung empfohlen. Damit soll sichergestellt werden, dass die vereinbarten Ziele und Inhalte des Rahmenplans in den weiteren Phasen und von künftigen Akteur:innen (v.a. Projektentwickler:innen) berücksichtigt und eingehalten werden sowie relevante Akteur:innen rechtzeitig eingebunden werden.

3.1 Projektentwicklung Hotel

Auf Basis der Wirtschaftlichkeitsanalyse der Firma Prodingen werden Investoren und Betreiber:innen für die Realisierung des Hotels entsprechend des Konzepts gesucht. Es wird empfohlen, die weitere Entwicklung durch eine Begleitgruppe aktiv zu unterstützen und zu steuern. Gebildet wird die Begleitgruppe aus der Gemeinde Bürserberg (Bürgermeister, Vizebürgermeister) und den Grundstückseigentümern (Simon Bleil, Werner Dreier). stadtländ unterstützt organisatorisch, moderativ und fachlich. Bei Bedarf wird das Planungsteam beigezogen.

3.2 Projektentwicklung Naturcampingplatz

Die Gemeinde Bürserberg ist dabei, die Flächen im Eigentum von Walter Murauer und Familie Amann anzukaufen, um die künftige Entwicklung des Campingplatzes zu sichern. Im ersten Schritt wird überlegt, das Gelände für Kiesabbau zu nutzen. Nach Beendigung des Abbaus soll die ursprüngliche Terrassierung wiederhergestellt und entsprechend eines landschaftsplanerischen Konzepts für einen Naturcampingplatz bepflanzt werden.

3.3 Räumlicher Entwicklungsplan (REP)

Die Inhalte des Rahmenplanes werden in den REP übernommen. Dafür sollen Teilflächen der Grundstücke 2363/1 und 2357 als Entwicklungsgebiet für touristische Nutzung festgelegt werden (aktuell Entwicklungsgebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen). Im Bereich Boden Ost sollte die bestehende Sondernutzung für touristische Nutzung auf Naturcampingplatz konkretisiert werden.

3.4 Flächenwidmungsplan

Grundlage für die Errichtung eines Hotels, wie im Konzept vorgesehen, ist die Widmung der Freifläche Landwirtschaft als Freifläche Sondergebiet Beherbergungsbetrieb. Im Bereich des geplanten Naturcampingplatzes müsste vor einer Umsetzung eine Widmung als Freifläche Sondergebiet Naturcampingplatz erfolgen.

Im Zuge der geplanten Widmungen soll für beide Bereiche auch ein Raumplanungsvertrag zwischen der Gemeinde Bürserberg und den Grundstückseigentümern abgeschlossen werden, um die Ziele, die im öffentlichen Interesse der Gemeinde liegen, abzusichern.

3.5 Bebauungsplan Hotel

Parallel zur Flächenwidmungsplan-Änderung soll ein Bebauungsplan verordnet werden, der die Inhalte des Rahmenplanes soweit möglich und sinnvoll in konkrete und verbindliche Bebauungsvorgaben überführt. Der Bebauungsplan bildet damit den detaillierten Rahmen für die bauliche Entwicklung.